

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Možnosti financování bydlení v České republice

Possibilities of Financing Housing in the Czech Republic

Hedvika Cheníčková

Plzeň 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Možnosti financování bydlení v České republice“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 28. dubna 2021

v. r. Hedvika Cheníčková

Tímto bych chtěla poděkovat své vedoucí bakalářské práce, Ing. Janě Šturcové, Ph.D., za pomoc a ochotu při psaní mé bakalářské práce a také za veškerý čas, který mi věnovala.

Obsah

Úvod	7
Cíl a metodika práce.....	8
1 Financování bydlení.....	10
1.1 Formy financování bydlení.....	11
2 Úvěry.....	12
2.1 Hypoteční úvěry.....	12
2.1.1 Banky poskytující hypoteční úvěry	13
2.1.2 Výše hypotečního úvěru	14
2.1.3 Úroková sazba z hypotečních úvěrů	16
2.1.4 Poplatky spojené s hypotečními úvěry	17
2.1.5 Doba splatnosti hypotečních úvěrů.....	18
2.1.6 Způsoby splácení hypotečních úvěrů.....	19
2.1.7 Způsoby čerpání hypotečních úvěrů	19
2.1.8 Podmínky pro získání hypotečního úvěru v roce 2020.....	20
2.1.9 Průběh vyřizování hypotečního úvěru	21
2.1.10 Výhody hypotečního úvěru.....	21
2.1.11 Nevýhody hypotečního úvěru	22
2.1.12 Státní podpora hypotečního úvěru	22
2.2 Stavební spoření.....	22
2.2.1 Základní princip stavebního spoření.....	23
2.2.2 Stavební spořitelny	23
2.2.3 Poplatky ze stavebního spoření.....	25
2.2.4 Průběh stavebního spoření	25
2.2.5 Výhody stavebního spoření	30

2.2.6	Nevýhody stavebního spoření	30
2.2.7	Státní podpora stavebního spoření	31
2.3	Další možnosti financování bydlení	32
2.3.1	Státní úvěr pro mladé do 36 let	32
2.3.2	Státní příspěvek na bydlení	34
3	Praktická část	36
3.1	Představení vybraných bank.....	36
3.1.1	Česká spořitelna, a. s.	36
3.1.2	MONETA Money Bank, a. s.....	37
3.1.3	Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.....	37
3.2	Modelový příklad	37
3.2.1	Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.....	39
3.2.2	MONETA Money Bank, a. s.....	43
3.2.3	Česká spořitelna, a. s.	47
3.3	Zhodnocení.....	51
	Závěr.....	53

Seznam použité literatury

Seznam tabulek

Abstrakt

Abstract

Úvod

Bydlení je jednou ze základních potřeb každého člověka, každý chce mít své vlastní zázemí, ve kterém může začít budovat svůj vlastní život a svoji rodinu. Osamostatnit se od rodičů a začít řešit svůj budoucí život a cíle, kterých chce dosáhnout.

Jednou ze základních otázek, se kterou se téměř každý z nás v životě setká, je tedy výběr bydlení a s tím související možnosti jeho financování. Na rozdíl od minulosti je v současné době spousta možností, kde bydlet, či jak naše bydlení financovat. Financovat bydlení je možné různými způsoby, od vlastních prostředků, získáním domu/bytu v rámci dědictví, až po úvěrové financování formou stavebního spoření, hypotečního úvěru či jejich kombinací. Půjčit si lze i u nebankovních společností. To s sebou ale nese riziko vysokých úrokových sazeb, a tudíž následně nemožnost půjčku splatit. Kromě pořízení vlastního bydlení je zde také možnost pronájmu. Nevýhodou je to, že byt či dům nebude nikdy v našem osobním vlastnictví.

Téma bakalářské práce Možnosti financování bydlení v České republice bylo zvoleno zejména kvůli aktuálnosti tohoto tématu. Nejen mladí lidé řeší problematiku bydlení, slovo „hypotéka“ se objevuje neustále v médiích, taktéž stavební spoření. Tato bakalářská práce by měla posloužit jako pomůcka právě pro ty, kteří řeší bydlení a otázku, jak jej financovat.

V bakalářské práci budou stručně zmíněny formy bydlení a možnosti financování bydlení – vlastní, cizí či kombinace. Protože bydlení je převážně financováno úvěrem, budou charakterizovány především hypoteční úvěry – jejich definice, úrokové sazby, výše hypotečních úvěrů, doba splatnosti, způsoby čerpání, podmínky, průběh, výhody a nevýhody a stavební spoření – jeho princip, poplatky, průběh, výhody a nevýhody. Zmíněna bude také státní podpora bydlení, zejména úvěr od státu podporující především mladé rodiny.

V praktické části bude uveden modelový příklad rodiny pořizující si bydlení s různými variantami financování. Ty budou následně porovnány a vyhodnoceny.

Přínosem této bakalářské práce bude zhodnocení jednotlivých způsobů financování vlastního bydlení v České republice a následné zobrazení výhodnosti vybraných variant.

Cíl a metodika práce

Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce bude na základě teoretických východisek identifikovat možnosti financování bydlení v České republice a jednotlivé varianty porovnat. Dílčím cílem bude doporučit vhodný produkt konkrétnímu klientovi, a to na základě propočtu získaných dat a informací u vybraných bank.

Metodika práce

Teoretická východiska budou čerpána z teoretických pramenů, zákonů a webových stránek.

Praktická část bude vycházet ze získávání aktuálních parametrů a informací o jednotlivých vybraných bankovních institucích a jimi nabízených produktech. Tyto informace budou získány na základě osobních konzultací se zaměstnanci bank, případně s využitím informací na webových stránkách bank. Mezi vybrané bankovní společnosti patří Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., MONETA Money Bank, a. s. a Česká spořitelna, a. s. Tyto bankovní společnosti byly vybrány zejména z toho důvodu, že u nich byla, pro získání potřebných informací, možná osobní konzultace (případně přehledné webové stránky), a také proto, že patří mezi všeobecně známé a největší banky působící na českém trhu. Dále bude vytvořen modelový příklad rodiny se dvěma dětmi, u níž budou prováděny propočty jednotlivých variant financování koupě rodinného domu. Jelikož si rodina bude spořit na stavební spoření, bude hodnocen nejen hypoteční úvěr, ale i úvěr ze stavebního spoření. Prvním krokem u daných variant bude výpočet ukazatelů LTV, DTI a DSTI, poté výpočet měsíční splátky úvěru, která se využívá v praxi. Pro účely bakalářské práce, hlavně pro sestavení názorných splátkových kalendářů, budou využívány splátky roční. V závěru praktické části bude na základě metod analýzy a komparace vyhodnocena nejvýhodnější varianta financování koupě domu pro danou rodinu.

Vzorec pro výpočet konstantní anuity:

$$A = SHA \times \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}} \quad (1)$$

kde: A ... anuita, pravidelná splátka,

SHA ... současná hodnota, výše úvěru,

i ... úroková sazba/100,

n ... doba splatnosti úvěru.

Pro anuitu platí následující vztah:

$$A = \text{úrok} + \text{úmor} \quad (2)$$

kde: úrok ... cena za úvěr,

úmor ... částka, o níž se snižuje výše úvěru.

1 Financování bydlení

Existují dvě možnosti bydlení, jedná se o pronájem a dále o koupi vlastního bydlení. V případě vlastního bydlení peníze plynou do něčeho, co jednou bude ve vlastnictví dané osoby, zatímco v případě nájmu jde o pouhé placení měsíčních splátek a byt či dům nepřechází do osobního vlastnictví. V každém případě jde o půjčování a placení za to penězi. V případě pronájmu se jedná o půjčení bytu/domu a placení nájmu. Zatímco u vlastního bydlení, pokud tedy nejsou k dispozici vlastní prostředky, je nutné si na byt/dům půjčit peníze, za které se platí úroky (Srový, 2009, s. 9).

Mezi výhody vlastního bydlení patří větší pocit jistoty, co se týče nájmu převládá pocit nejistoty. Důležitým hlediskem je riziko splácení, mnoho lidí trápí otázka změny sazeb úroků, ale splátka hypotéky se považuje za relativně stabilní, proto se v budoucnu neočekávají značné změny. V případě nájmu to již tak jisté není. Za několik let nájemné může být i dvojnásobné, nebo naopak může klesat. S hypotékou se dále pojí závazek splácet, v případě neschopnosti splácet banka nemovitost zabaví, prodá a úvěr splatí. U nájmu je to podobné, je nutné hradit dohodnutou částku. Hlavní výhodou vlastního bydlení je, že po splacení celé částky nemovitost přechází do osobního vlastnictví (Srový, 2009, s. 10).

K dalším výhodám vlastního bydlení lze zařadit odčitatelnost úroků z hypotečního úvěru od základu daně. I přes to, že pořizovací náklady na vlastní nemovitost jsou vyšší, jedná se o výhodnou investici, jelikož je možné nemovitost kdykoliv prodat, či dále pronajímat a získat tak další příjem. Dalším kritériem je porovnávání cen bytů/domů a nájmu. Ceny nájmu se liší dle lokality a velikosti města. Mezi města s nejdražšími pronájemy se řadí Praha, Brno a Olomouc (GEPARD FINANCE a. s., 2018).

Co se týče pronájmu, jsou dvě možnosti bydlení v pronajatém bytě. Buď bydlení v obecním bytě, které lze charakterizovat nulovými pořizovacími náklady. Bohužel je těžké takový byt sehnat, jelikož se přidělují většinou na základě sociálních potřeb a existuje pořadník, který je v mnoha městech poměrně dlouhý. Výhodou je nižší nájemné a částečná vybavenost bytů. Dále je možné zvolit pronájem od soukromé osoby, jedná se o přivýdělek třetí osoby, tudíž je nutné očekávat vyšší nájemné (Finance.cz, n.d.c).

1.1 Formy financování bydlení

Pro financování bydlení je možné využít vlastních prostředků, které většinou tvoří část prostředků i v případě využití úvěrů. Nejvíce využívanými produkty pro financování bydlení jsou však úvěry, mezi které se řadí zejména hypoteční úvěry či stavební spoření (Syrový, 2009, s. 20).

I přes to, že existuje celá řada produktů pro financování vlastního bydlení, žádný z nich neobsahuje všechny výhody, které je schopen finanční trh nabídnout. Což bývá hlavním důvodem pro využití kombinace různých finančních produktů. Tyto produkty se poté vzájemně doplňují a ve většině případů dochází k úspoře nákladů. Důležitým faktorem je však správné využití těchto kombinací, při nevhodném použití se bydlení může i prodražit. Nejčastěji se kombinuje hypotéka, a to se stavebním spořením, kapitálovým/investičním životním pojištěním či s úvěry od Státního fondu rozvoje bydlení (Finance.cz, 2008).

2 Úvěry

Nejvýznamnější částí bankovních aktivních obchodů jsou právě úvěry. Úvěr je definován jako časově omezené, úplatné zapůjčení peněz k volnému nebo smluvně vázanému použití. Úvěry lze rozdělit na zbožové a peněžní. Zbožové úvěry se poskytují ve zboží, poskytují je výrobci či obchodníci. Nejrozšířenější z nich je obchodní úvěr. Peněžní úvěry jsou poskytovány v penězích, nejčastěji je poskytují obchodní banky a není důležité, zda jsou tyto úvěry spláceny penězi či zbožím. Z peněžních úvěrů je nejrozšířenější bankovní úvěr (Kalabis, 2005, s. 71).

Úvěry lze rozčlenit na úvěry provozní, které využívají podniky pro financování běžného provozu, pro nákup, výrobu a pro prodej svých výrobků. Dále na úvěry investiční, které slouží k financování projektů, tedy k financování investic. Mezi investiční úvěry se řadí právě úvěr hypoteční. Samostatnou skupinu tvoří americká hypotéka, která je určena pouze pro osoby, kteří vlastní nemovitost. Často používanými jsou dále úvěry spotřebitelské, sloužící k financování nákupu spotřebních předmětů, a úvěry z kreditní karty (Kalabis, 2005).

2.1 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry patří k oblíbeným bankovním úvěrovým produktům. Jsou charakterizovány zejména způsobem jejich zajištění, jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Díky tomu se řadí k úvěrům s relativně nízkou rizikovostí a možnou dlouhodobostí. Ve větší míře je banky začaly poskytovat až po roce 1995, kdy vstoupila v platnost legislativa hypotečního bankovníctví (zákon č. 84/1995 Sb.). Hypoteční bankovníctví definuje zejména zákon o dluhopisech, protože vychází z úpravy hypotečních zástavních listů a nikoli hypotečních úvěrů. Proto je nutné rozlišovat mezi hypotečními úvěry refinancovanými hypotečními zástavními listy a refinancované jiným způsobem (Dvořák, 2005, s. 527).

Zákon o dluhopisech (zákon č. 190/2004 Sb.) definuje hypoteční úvěr takto: *Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavené, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. 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 o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.

Úvěry lze rozdělit podle účelu využití na účelové a neúčelové, záleží na tom, zda banka definuje způsoby využití finančních prostředků. Hypoteční úvěry jsou zpravidla účelové, lze je použít jen na předem definované účely. Získat je lze na koupi nemovitosti či stavebního pozemku, na výstavbu nemovitosti, modernizaci, rekonstrukci či opravy nemovitosti, na splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti, případně na získání vlastnického podílu na nemovitosti (Finance.cz, n.d.d).

Z definice dle zákona o dluhopisech vyplývá, že hypoteční úvěr již není omezen pouze na financování bytových potřeb. Novelizací úpravy hypotečních zástavních listů bylo umožněno poskytovat hypoteční úvěry na financování i jiných účelů. Takové hypoteční úvěry se nazývají americké hypotéky (Dvořák, 2005, s. 528).

Americká hypotéka

Americká hypotéka je neúčelová půjčka, jež je určena pouze vlastníkům nemovitosti, kteří tuto nemovitost dají bance do zástavy. Prostředky z této hypotéky nemusejí být použity na nákup nemovitosti, ale mohou být použity na jakékoliv jiné účely. Tato půjčka je vhodná i pro klienty, kteří již mají klasický hypoteční úvěr a potřebují menší úvěr, než je hodnota zastavené nemovitosti. Pokud tedy již splatili část původní hypotéky. Tuto hypotéku jim poskytne nejpravděpodobněji ta banka, u které již mají klasickou hypotéku. Výhodou je nižší úrok než u jiných půjček jištěných nemovitostmi a také delší doba splatnosti, která se pohybuje v rozmezí 15 až 20 let. Mezi nevýhody patří vysoké poplatky na poskytnutí a správu úvěru a samozřejmě možnost, že v případě nesplácení, klient o nemovitost přijde (Kalabis, 2005, s. 79).

2.1.1 Banky poskytující hypoteční úvěry

České hypoteční bankovníctví není na rozdíl od stavebních spořitelen založeno na samostatných hypotečních bankách. Jedná se pouze o produktovou specializaci, jsou stanovena pravidla pro hypoteční produkty, které musí být odděleny od ostatních produktů univerzálních bank. Avšak může existovat i banka, která se specializuje pouze na oblast hypotečního bankovníctví (Dvořák, 2005, s. 126).

Hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky, kterým byla udělena bankovní licence. Poskytování úvěrů (mezi něž patří právě hypoteční úvěry) patří do jedné ze dvou základních činností bank. K jejich poskytování není nutné zvláštní povolení. Jelikož poskytování úvěrů není vyhrazeno pouze bankám, mohou je poskytovat i nebankovní subjekty. Pro emisi hypotečních zástavních listů, které mohou emitovat pouze vybrané banky, je třeba speciální licence. Důvodem potřeby speciální licence je snaha o zajištění vysoké bezpečnosti, ta se poté s pozitivním vlivem projevuje v zájmu investorů a také nižšími úrokovými náklady pro emitenty. U nás lze za hypoteční banky považovat banky s licencí na emisi hypotečních zástavních listů. Tyto banky jsou bankami univerzálními a provádějí i ostatní bankovní obchody. Výjimku tvoří Hypoteční banka, která se specializuje pouze na hypoteční úvěry (Dvořák, 2005, s. 127).

Při poskytování hypotečních úvěrů banky dodržují některá pravidla, a to:

- pohledávky z hypotečního úvěru obvykle nepřekročí 80 % ceny obvykle zastavených nemovitostí,
- v okamžiku podpisu úvěrové smlouvy nesmí na zastavované nemovitosti váznout žádné jiné zástavní právo,
- nemovitost, jež slouží jako jištění hypotečních úvěrů banka nesmí použít jako zástavu k jiným obchodním aktivitám (Kalabis, 2005, s. 77).

Podle žebříčku webové stránky Finparada.cz (2020) nejvýhodnější hypoteční úvěry poskytují MONETA Money Bank, UniCredit Bank, Fio banka, Air Bank a Banka Creditas. Hodnocena je úroková sazba, roční procentní sazba nákladů, poplatky, nabídka pojištění a dostupnost pobočky (Finparada, 2020).

2.1.2 Výše hypotečního úvěru

Maximální výše hypotečního úvěru je omezena dvěma základními faktory. Prvním faktorem je výše disponibilních zdrojů klienta, ty musí být v takové výši, aby byl klient schopen řádně úvěr splácet po celou dobu splatnosti. Druhým faktorem je cena zástavy neboli výše zadlužitelné hodnoty nemovitosti, což je částka, za kterou by bylo možné danou nemovitost prodat v případě, kdy by klient již nebyl schopen řádně splácet. Podmínkou hypotečního úvěru je zajištění zástavním právem k nemovitosti, přičemž jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy. Je obvyklé, že banky požadují, aby cena

zastavené nemovitosti byla vyšší než výše úvěru. Toho lze dosáhnout tak, že se úvěr poskytuje pouze do určité výše ceny zastavené nemovitosti (Dvořák, 2005, s. 529).

S tím souvisí ukazatel LTV, jedná se o zkratku z anglického Loan to Value. Jde o poměr mezi půjčovanou částkou a hodnotou zastavované nemovitosti, udává se v procentech. Tímto ukazatelem se řídí celý průběh hypotéky, čím vyšší LTV zákazník má, tím vyšší je úroková sazba. Klienti s 90% LTV budou mít nejvyšší úrokové sazby, nejméně výhodnější naopak klienti se 70% LTV. Od dubna roku 2017 se dle nařízení České národní banky již neposkytují 100% hypotéky (Banky.cz, n.d.a).

Vzorec pro výpočet ukazatele LTV:

$$LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100 \quad (3)$$

Dalším ukazatelem je ukazatel DTI z anglické zkratky Debt to Income. Je to poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. V současnosti Česká národní banka nestanovuje horní hranici tohoto ukazatele. Upozorňuje však na to, že ve zvýšené míře hrozí riziko nesplacení úvěru, pokud celkové zadlužení žadatele převyší osminásobek jeho čistého ročního příjmu. Riziko je dále zvyšováno pravděpodobností nepříznivé životní situace žadatele, například snížení jeho příjmu nebo zvýšení úrokových nákladů (ČNB, 2020a).

Vzorec pro výpočet ukazatele DTI:

$$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}} \quad (4)$$

V neposlední řadě je třeba zmínit poslední ukazatel, kterým je ukazatel DSTI z anglické zkratky Debt Service to Income. Jedná se o poměr ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr, jež vyplývají z jeho celkového zadlužení, a jeho ročního čistého příjmu. Jinými slovy jde o poměr mezi celkovou výší všech měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem žadatele. Česká národní banka doporučuje, aby ukazatel DSTI nepřesáhl hodnotu 50 % (ČNB, 2020b).

Vzorec pro výpočet ukazatele DSTI:

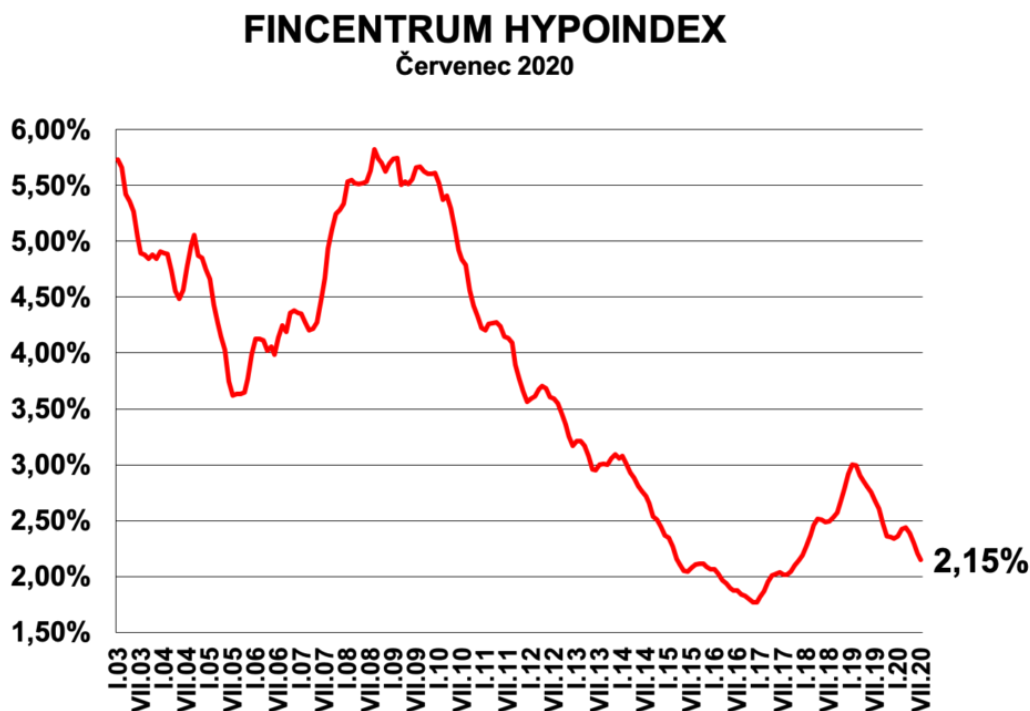
$$DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100 \quad (5)$$

2.1.3 Úroková sazba z hypotečních úvěrů

Výše úrokové sazby je díky nižšímu riziku bank, které je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitosti, nižší ve srovnání s úrokovými sazbami u jiných typů úvěrů. Tyto úrokové sazby z hypotečních úvěrů, jež jsou poskytovány fyzickým osobám na financování bydlení, jsou dále snižovány státní podporou. Úroková sazba může být buď pevná po celou dobu splatnosti úvěru, či pohyblivá, která je závislá na vývoji trhu. Možná je i kombinace těchto způsobů, ta spočívá v tom, že několik let je sazba pevná a poté se změní na sazbu pohyblivou (Dvořák, 2005, s. 532).

Úroková sazba závisí na účelu úvěru. Nejnižší úrokové sazby jsou na pořízení vlastního bydlení (kvůli malému riziku bank), vyšší úroky jsou pro úvěry poskytované na pronájem nemovitostí, či pro americkou hypotéku. Dále závisí na době fixace, čím delší dobu chce klient jistotu neměnné sazby, tím více musí zaplatit. Důležitým faktorem, na kterém závisí úrokové sazby, je také výše zajištění. Záleží na tom, kolik peněz je klient schopen uhradit z vlastních prostředků. Pro banku je mnohem rizikovější, pokud klientovi půjčí finanční prostředky na pokrytí všech nákladů nemovitosti. Kvalita dlužníka je dalším faktorem, který ovlivňuje výši sazby. Banka zpravidla požaduje prokázání příjmů klientů, případně chce znát platební morálku u jiných bank. Někdy banky požadují lepší zajištění a vyšší úrokovou sazbu úvěru (Srový, 2009, s. 31-33).

Obr. 1: Vývoj úrokových sazeb od roku 2003 do roku 2020



Zdroj: Hypoindex.cz (2020a)

Z Obrázku 1 je patrné, že úroková sazba u hypoték značně klesá, například ve srovnání s červencem roku 2008, kdy sazba dosahovala téměř 6 %, se jedná o poměrně velký rozdíl oproti červenci roku 2020 se sazbou pouhých 2,15 %.

Co se týče dalšího snižování úrokových sazeb, Sberbank byla jedinou bankou, která v srpnu roku 2020 ještě snížila úrokové sazby u hypoték. V ostatních případech sazby pouze stagnují. Hypoteční sazby nejspíše ovlivní i konec úvěrového moratoria, které klientům umožnilo odložit splátky úvěrů. Jednalo se o odložení na tři nebo šest měsíců, většina klientů však využila odložení o šest měsíců. Tato lhůta uplyne na konci října roku 2020. Je pravděpodobné, že dojde k nárůstu klientů, kteří nebudou schopni splácet, což povede k opětovnému zvyšování úrokových sazeb (Hypoindex.cz, 2020b).

2.1.4 Poplatky spojené s hypotečními úvěry

Kvůli tomu, že někteří poskytovatelé úvěrů lákali své klienty na nízké úrokové sazby, ale neinformovali je o dalších poplatcích spojených s úvěry, vznikl termín „roční procentní sazba nákladů“ (RPSN). Roční procentní sazba nákladů zjednodušeně vyjadřuje, jak vysoká by byla úroková sazba, pokud by do ní byly zahrnuty všechny další poplatky.

Do poplatků se zahrnuje:

- poplatek za správu úvěru – poplatek, který je v současné době ve většině případů nulový,
- poplatek za sjednání hypotéky – poplatek, u kterého je stanovena jeho přesná výše,
- poplatek za ocenění nemovitosti – jednorázový poplatek znalci za ocenění nemovitosti, bývá ve výši 4 000 Kč až 5 000 Kč (není zahrnut v RPSN, protože se nehradí bance, ale znalci),
- poplatek za expresní čerpání hypotéky – poplatek za to, že banka dá klientovi peníze, aniž by čekala na zápis zástavního práva do katastru nemovitostí (obvykle činí 1 000 Kč až 1 900 Kč),
- poplatek za mimořádné splátky hypotéky – poplatek za možnost mimořádných splátek (mimo fixaci), bývá buď formou přírážky k úrokové sazbě, jako měsíční poplatek či jednorázový poplatek,
- pojištění – opět se nejedná o platbu bance, zahrnuje se tam pojištění nemovitosti, které je povinné a poté životní pojištění, které povinné není, ale může díky němu být výhodnější úroková sazba (GEPARD FINANCE a. s., 2014).

2.1.5 Doba splatnosti hypotečních úvěrů

Doba splatnosti závisí na schopnosti klienta splácet úvěr po celou dobu splatnosti a dále na životnosti nemovitosti, jež slouží jako zástava k zajištění úvěru. Je omezena také ekonomickou výhodností pro příjemce úvěru, výše jednotlivých splátek úvěru sice klesá s rostoucí dobou splatnosti, ale zvyšuje se celkový objem zaplacených úroků (Dvořák, 2005, s. 529).

Doba splatnosti se pohybuje od 5 do 45 let, klienti by měli být po celou dobu splácení v produktivním věku. V případě, že by splatnost zasahovala do důchodového věku, je nutné k úvěru přidat mladšího spoludlužníka. Nejvhodnější délka pro splácení hypotečního úvěru je 15 až 20 let, v tomto rozmezí se nachází optimální poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. I přes to, že banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, jsou schopny přijmout i jiné doby splatnosti (Finance.cz, n.d.e).

2.1.6 Způsoby splácení hypotečních úvěrů

Splácení hypotečních úvěrů může být uskutečněno buď jednorázově, nebo průběžně. Jednorázové splácení se používá velmi zřídka, pouze ve speciálních případech. Vyskytuje se například ve spojitosti s pojištěním, případně se stavebním spořením. Je založeno na tom, že klient po celou dobu splatnosti hradí pouze úroky z úvěru a splatnost celé částky úvěru je sjednána na určité datum. K tomuto datu klient získává jednorázovou platbu ze životního pojištění či ze stavebního spoření a z této platby klient poté hypoteční úvěr jednorázově splatí. Dalším příkladem použití jednorázového splácení může být splácení v případě úmrtí klienta. Průběžné splácení probíhá pravidelnými konstantními měsíčními splátkami, jedná se o nejčastější způsob splácení hypotečních úvěrů. Záleží zde na fixaci úrokové sazby, při její změně se mění i výše měsíčních splátek (Dvořák, 2005, s. 531).

Průběžné splácení se dále dělí na anuitní, progresivní a degresivní splácení.

- Anuitní splácení – zahrnuje úroky i splátku jistiny, klient hradí po celou dobu fixace úrokové sazby stejnou splátku. Po skončení fixace poskytovatel mění splátku hypotéky podle aktuálních podmínek a sazeb. V případě, že klient s touto sazbou nesouhlasí, může svůj hypoteční úvěr refinancovat u jiné banky.
- Progresivní splácení – jedná se o typ splácení, kdy se velikost splátky postupně zvyšuje. Po dobu jednoho roku je měsíční splátka ve stejné výši a v dalších letech se zvyšuje o pevný koeficient růstu. Tento koeficient reflektuje situaci na trhu a v bance. Progresivní splácení je vhodné pro mladé žadatele na začátku své profesní kariéry, kteří očekávají růst svých příjmů.
- Degresivní splácení – jedná se o opak progresivního splácení, kdy se klientovi po dobu splácení velikost splátky snižuje. Stejně jako u progresivního splácení, je měsíční splátka po dobu jednoho roku ve stejné výši, ale v dalších letech se naopak snižuje o pevný koeficient poklesu. Tento typ splácení je vhodný pro klienty, kteří mohou v počátečním období platit více a ke konci úvěrového období chtějí platit splátky nižší (Kurzy.cz, n.d.).

2.1.7 Způsoby čerpání hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr lze čerpat jednorázově či postupně, způsob čerpání se odvíjí od účelu, na který je úvěr poskytován. Jednorázové čerpání se použije v případě financování

již existujícího objektu. Další příklad použití jednorázového čerpání je v případě, kdy je hypoteční úvěr použit na splácení jiného úvěru. Postupné čerpání se používá v případě financování rekonstrukce či výstavby nemovitosti. Z úvěru se hradí postupně náklady spojené s výstavbou či rekonstrukcí (Dvořák, 2005, s. 530).

Čerpání hypotečního úvěru se provádí vždy bezhotovostně. Většinou dochází k proplácení dodavatelských faktur, a to na účet prodávajícího (Finance.cz, n.d.a).

2.1.8 Podmínky pro získání hypotečního úvěru v roce 2020

Základní podmínky pro získání hypotečního úvěru určuje Česká národní banka, ale poskytovatelé k nim přidávají další, aby měli jistotu, že klient zvládne úvěr splatit. U všech bank poskytujících hypoteční úvěry se lze setkat se sedmi typy podmínek.

- Věk – minimální věková hranice je 18 let. V případě horní hranice záleží na dané bance, obecně hypotéku mohou získat lidé v aktivním věku. Obvyklý věk pro získání hypotéky je 18 až 67 let.
- Příjem – záleží na výši hypotéky, době splatnosti a úrokové sazbě. Příjem musí být takový, aby klient zvládl hypotéku splácet. Příjem je nutné prokázat, zaměstnanci dodávají potvrzení o výši příjmů a podnikatelé daňové přiznání za poslední dva roky. Do dubna roku 2020 výše splátky nesměla překročit 50 % čistého měsíčního příjmu. Tuto podmínku Česká národní banka zrušila.
- Bonita – jedná se o bankovní hodnocení, zda klient dokáže hypotéku bez problémů splácet. K ověření bonity lze požádat banku či hypotečního poradce. Hodnotí se výše příjmů, záznamy v registrech dlužníků a další půjčky, které klient splácí.
- Záznamy v registrech dlužníků – je důležité, aby klient neměl žádné větší záznamy v registrech dlužníků za posledních 3 až 5 let. Hypotéku lze získat v případě maximálně drobných prohřešků v registrech.
- Hodnota zástavy – musí být vždy vyšší než požadovaná hypotéka. Podle aktuálních pokynů České národní banky lze půjčit maximálně 90 % z ceny nemovitosti, kterou klient ručí. Toto zmírnění podmínek se nevztahuje na investiční hypotéky.
- Pobyt v České republice – pokud chce cizinec získat hypotéku, musí mít v České republice alespoň přechodný pobyt (pokud je občanem jiného státu Evropské unie), nebo trvalý pobyt (pokud je z jiné země). Výjimku tvoří občané

ze Slovenska, kteří u některých bank nemusejí dokládat trvalý ani přechodný pobyt.

- Podmínky pro hypotéky stanovené Českou národní bankou – jedná se o ukazatel LTV, který udává, že maximální výše hypotéky je 90 % z hodnoty nemovitosti a ukazatel DSTI, ten udává, že výše splátek může být maximálně 50 % čistého měsíčního příjmu – z důvodu epidemie koronaviru byla tato podmínka zrušena (Banky.cz, 2020).

2.1.9 Průběh vyřizování hypotečního úvěru

O hypoteční úvěr může zažádat fyzická osoba (jako občan), podnikatelé, obce a města. Průběh vyřizování hypotečního úvěru lze rozdělit na tři etapy.

- První etapa (před podáním žádosti o úvěr) – zahrnuje výběr banky, která úvěr poskytne (klient zohledňuje výši úroku a délku jeho garantované doby). Při návštěvě banky je klient seznámen se základními informacemi o hypotečním úvěru a obdrží seznam dokladů, které budou pro schválení úvěrů potřebné. Dále banka provádí orientační propočet, zda klient bude schopen splácet. Klient zkompletuje všechny potřebné doklady a vyplní a podá žádost o úvěr.
- Druhá etapa (po podání žádosti o úvěr) – banka má určitý čas na zpracování žádosti. V případě schválení úvěru, banka vyzve klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Po splnění podmínek, kam patří například zapsání zástavního práva do katastru nemovitostí, klient může začít úvěr čerpat. Během čerpání klient splácí pouze úroky z vyčerpané částky.
- Třetí etapa (po vyčerpání úvěru) – klient obdrží oznámení o ukončení čerpání a výši splátky, kterou bude hradit (Finance.cz, n.d.b).

2.1.10 Výhody hypotečního úvěru

Hlavní výhodou hypotečního úvěru je to, že umožňuje koupit vlastní nemovitosti, kterou lze použít pro vlastní potřebu, ale i pro další výdělek formou pronájmu. Další výhodou je relativně nízká úroková sazba ve srovnání s jinými typy úvěrů (například se spotřebitelským úvěrem). Do výhod se také řadí to, že klient dopředu ví, kolik peněz bude měsíčně platit (v případě nejčastěji používané anuitní splátky). Díky hypotečnímu úvěru lze získat prostředky na nákup nemovitosti mnohem rychleji, než v případě pravidelného spoření (Finanční a ekonomické informace, 2020).

Mezi další výhody patří například to, že se jedná o investici (měna ztrácí svou hodnotu, hodnota nemovitosti se může časem dokonce i zvyšovat). Dále splátka hypotéky může vycházet levněji než nájemné a úroky zaplacené z hypotečního úvěru lze uplatnit jako odečitatelnou položku na daních (GEPARD FINANCE a. s., 2019).

2.1.11 Nevýhody hypotečního úvěru

Nevýhodou hypotečního úvěru je složitý proces vyřízení, vysoké požadavky bank na klienty a závislost na bance na dlouhou dobu (Finanční a ekonomické informace, 2020).

Další nevýhodou je nutnost naspoření alespoň 10 % z hodnoty zástavy nemovitosti, dále je nutné počítat s budoucími výdaji na opravy, které na nemovitosti vzniknou. Další povinností je hradit pojištění nemovitosti, které po klientovi vyžaduje každá banka. Poslední nevýhodou je povinnost platit daň z nemovitých věcí (GEPARD FINANCE a. s., 2019).

2.1.12 Státní podpora hypotečního úvěru

Stát podporuje vlastní bydlení formou odpočtu úroků z úvěru na bydlení, a to až do výše 300 tisíc korun ročně. Od 1. 1. 2021 se částka sníží na 150 tisíc korun ročně. Výše částky, kterou si poplatník může odečíst, závisí na výši úrokové sazby a počtu let do konce splatnosti hypotečního úvěru. Pro odpočet úroků je nutné splnit zákonné podmínky. Úvěr musí být poskytnut na bytové potřeby poplatníka nebo jeho blízkých příbuzných. Bytovou potřebou není pořízení rekreační chaty či chalupy, výstavba nemovitosti v rámci podnikatelské činnosti či výstavba za účelem pronájmu. Další podmínkou je nutnost poplatníka být účastníkem úvěru, to znamená, že musí být uveden ve smlouvě o hypotečním úvěru. Úroky je možné odečíst i z úvěru ze stavebního spoření (Finance.cz, 2020).

2.2 Stavební spoření

Stavební spoření je produkt určený pro získání prostředků, které jsou potřebné pro financování bydlení. Slouží k zajištění přístupu dlouhodobého financování pro co nejširší skupinu účastníků. Význam stavebního spoření se díky své stabilitě zvyšuje v době, kdy je na trhu nedostatek dlouhodobého kapitálu nezbytného pro financování bydlení, a dále v období vysokých úrokových sazeb. Stavební spoření spojuje využívání

vlastních a cizích zdrojů pro financování bydlení do jednoho produktu. Využívá všech výhod, jež z tohoto spojení plynou. Stát podporuje motivaci ke spoření poskytováním podpory (Lukáš & Kielar, 2014, s. 12).

Zákon o stavebním spoření (zákon č. 96/1993 Sb.) vymezuje stavební spoření takto:
Stavební spoření je účelové spoření spočívající

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,*
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,*
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření.*

2.2.1 Základní princip stavebního spoření

Účastníci stavebního spoření po určitou dobu spoří peníze a poté získají zpět nejen své zúčtené úspory, ale i nárok na poskytnutí účelového stavebního úvěru (při splnění určitých podmínek). Účastníkem stavebního spoření může být fyzická i právnická osoba. V případě, že je účastník fyzickou osobou, získává i státní podporu. Právnické osoby nemají na státní podporu nárok. Podmínky stavebního spoření jsou pevně stanoveny při uzavření smlouvy a bez dohody klienta a spořitelny je nelze v průběhu měnit, což je významnou výhodou stavebního spoření. Výjimku tvoří výše poplatků, které spořitelny mohou v průběhu trvání smlouvy s klientem měnit (Dvořák, 2005, s. 435).

2.2.2 Stavební spořitelny

Stavební spořitelny jsou na území České republiky již od roku 1993. Stavební spořitelny jsou bankami podle zákona o bankách a vztahuje se na ně stejný režim jako na banky univerzální. Dále navíc podléhají speciálnímu zákonu o stavebním spoření, který v některých faktorech stanovuje odlišný režim od bank univerzálních. Do tohoto režimu patří rizikovost aktiv, které stavební spořitelny smějí nabývat. V důsledku toho mají i nižší příspěvky do Garančního systému finančního trhu. Česká národní banka může vydat stavební spořitelně licenci až po souhlasu ministerstva financí. Ministerstvo financí provádí také dohled nad poskytováním státní podpory stavebního spoření (Dvořák, 2005, s. 123).

Stavební spořitelny jsou specializované banky, které smějí dle zákona provádět pouze stavební spoření, či některé další činnosti, které vymezuje tento zákon. Univerzální

banky nemohou nabízet stavební spoření. Stavební spořitelna může vykonávat povolené činnosti mimo přijímání vkladů a poskytování úvěrů ze stavebního spoření, ale pouze pokud přednostně zabezpečí její závazky, jež vyplývají z uzavřených smluv o stavebním spoření, a dále nesmí dojít ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů nebo k prodlužování čerpacích lhůt na jejich poskytnutí (Dvořák, 2005, s. 124-125).

Mezi další vymezené činnosti, jež může stavební spořitelna poskytovat, pokud zabezpečila své závazky, vyplývající z uzavřených smluv ze stavebního spoření, patří například:

- poskytování úvěrů osobám, jejichž činnosti souvisejí s uspokojováním bytových potřeb,
- přijímání úvěrů (vkladů) od bank a finančních institucí,
- ukládání prostředků u bank,
- emise dluhopisů nejvíce s desetiletou splatností,
- obchodování na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a podobnými instrumenty,
- poskytování bankovních informací,
- finanční makléřství (Půlpánová, 2007, s. 273).

Základní produkt, který poskytují stavební spořitelny, má dvě podoby. První je úsporný produkt, kdy klient využívá pouze úspornou fázi produktu (spoření), nikoliv fázi úvěrovou. Druhý je produkt kompletní, kdy klient po stanoveném období získává nárok na přidělení úvěru. Stavební spořitelna vytváří fond stavebního spoření, který obsahuje vklady účastníků stavebního spoření (včetně úroků), státní podporu a splátky poskytnutých úvěrů, a to bez úroků, jelikož jsou výnosem stavební spořitelny (Půlpánová, 2007, s. 273-274).

V současné době v České republice působí pět stavebních spořitel.

- Českomoravská stavební spořitelna, a. s. (od 11. 3. 2021 změna na ČSOB Stavební spořitelna)
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
- MONETA Stavební Spořitelna, a. s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a. s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (Ministerstvo financí České republiky, 2020).

Tyto stavební spořitelny sdružuje Asociace českých stavebních spořitelén, a to již od roku 2000, kdy byla založena. Prostřednictvím spolupráce členů podporuje rozvoj produktu stavebního spoření na českém trhu. Snaží se o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, stabilitu, kontinuitu, funkčnost a také výkonnost sektoru stavebního spoření (AČSS, n.d.).

2.2.3 Poplatky ze stavebního spoření

Stavební spořitelny jsou povinny ve smlouvě uvést poplatky, jež nezbytně souvisejí s vedením účtu stavebního spoření, a to po dobu do ukončení spořicí fáze, nejdéle po dobu šesti let od uzavření smlouvy. Cílem je ochrana klientů před nadměrným zvyšováním poplatků v době spoření, kdy je omezená možnost vypovědět smlouvu. Klient může smlouvu vypovědět kdykoli, ale při výpovědi před uplynutím šestileté vázací lhůty přichází o státní podporu. To však neznamená, že se poplatky nemohou zvyšovat, zákon změnu poplatků v budoucnu nevyklučuje, ale tato změna nesmí záviset pouze na stavební spořitelně. Například je možné stanovit každoroční růst poplatků o míru inflace, nebo další ukazatel, který stavební spořitelna nemůže ovlivnit (Lukáš & Kielar, 2014, s. 31).

Prvním poplatkem je poplatek za uzavření smlouvy, který obvykle činí 1 % cílové částky a je použit stavební spořitelnou ke krytí nákladů souvisejících se vznikem nové smlouvy o stavebním spoření. Do těchto nákladů patří odměna zprostředkovateli a administrativní náklady související se zavedením smlouvy do informačního systému stavební spořitelny. Další poplatek je poplatek za vedení účtu, který je kolem 300 korun ročně. Jeho výše bývá shodná pro účet ve spořicí i úvěrové fázi. Výše uvedená regulace stanovená zákonem se vztahuje pouze na účty ve fázi spoření (Lukáš & Kielar, 2014, s. 31-32).

2.2.4 Průběh stavebního spoření

Stavební spoření je založeno na získávání relativně levných zdrojů (především z vkladů účastníků spoření). Z těchto zdrojů stavební spořitelny poskytují relativně levné úvěry. Systém stavebního spoření lze dle Dvořáka (2005, s. 436) rozčlenit do tří fází:

1. Spoření
2. Přidělení úvěru
3. Splácení úvěru

Spoření

Spoření vždy musí začít uzavřením smlouvy o stavebním spoření. Jedná se o speciální druh smlouvy, jež je popsán v zákoně o stavebním spoření. Smlouvu může uzavřít fyzická i právnická osoba. Uzavřením této smlouvy dochází k tomu, že se klient zavazuje měsíčně spořit ve smlouvě sjednanou částku, a dále získává nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Aby však došlo k tomuto nároku, je nutné, aby klient splnil určité podmínky. Klientovi musí být přidělena cílová částka, a navíc musí zajistit návratnost tohoto úvěru (Lukáš & Kielar, 2014, s. 18).

Podle Dvořáka (2005, s. 436-437) smlouva o stavebním spoření (vedle obvyklých náležitostí) obsahuje:

- výši cílové částky, jež představuje celkovou maximální částku, kterou může klient od stavební spořitelny získat (stavební spořitelny obvykle stanoví minimální výši této částky pohybující se od 10 do 20 tisíc, některé spořitelny stanovují i maximální výši pohybující se od 1 do 3 milionů);
- výši úrokových sazeb z vkladů a úvěru, jež je stanovena pevnou sazbou na celou sjednanou dobu spoření i splácení úvěru. Tato výše je stanovena rozdílně pro různé tarify. Obvykle bývá 2-4 % ročně pro vklady a 4-7 % ročně pro úvěry;
- podmínky pro nárok na přidělení úvěru stanovující, co musí klient splnit, aby získal nárok na poskytnutí úvěru;
- výši jednorázového poplatku při uzavření smlouvy, lišící se dle spořitelny a druhů tarifů, obvykle se pohybuje kolem 1 % z cílové částky;
- výši splátek úvěru, jež závisí na výši úvěru a opět na daném tarifu, obvykle se ve smlouvě stanoví minimální výše měsíční anuity jako procento z cílové částky.

Smlouva o stavebním spoření dále obsahuje základní parametry úvěru, který klient bude poté moci čerpat. Klient tak získává jistotu pro budoucí rozhodování, pro stavební spořitelnu to však tak výhodné není, jelikož je to pro ni velký závazek. Klient není nucen z úvěru čerpat, ale stavební spořitelna je vždy povinna mu úvěr poskytnout, a to s těmi parametry, které jsou stanoveny ve smlouvě. Tato smlouva dále obsahuje formulář, ve kterém jsou vyplněny konkrétní údaje o klientovi a volitelné parametry smlouvy. Další důležitou součástí jsou Všeobecné obchodní podmínky stavební

spořitelny. Tyto podmínky obsahují detailní popis produktu a text smluvního ujednání (Lukáš & Kielar, 2014, s. 18).

Ve fázi spoření je možná úprava některých podmínek (například změna cílové částky, změna tarifu, sloučení s jinou smlouvou, rozdělení na dvě smlouvy a jiné). Po uzavření smlouvy již následuje samotné spoření. Klient může spořit buď formou pravidelných měsíčních splátek, nebo jednorázovými vklady. Podle podmínek daného tarifu jsou dále ke vkladům připisovány příslušné úroky. Pokud je klient fyzickou osobou, k této částce je mu následně připisována státní podpora, jejíž výše závisí na výši vkladu uspořeného během jednoho kalendářního roku. Tato státní podpora a úroky jsou dále úročeny společně s vkladem (Dvořák, 2005, s. 437).

Pokud klient dosud nesplnil všechny podmínky k tomu, aby mu byl přidělen řádný úvěr, může mu stavební spořitelna poskytnout překlenovací úvěr neboli meziúvěr. Překlenovací úvěr slouží k dřívější úhradě nákladů na řešení bytových potřeb. K poskytnutí překlenovacího úvěru stavební spořitelna vyžaduje naspoření určité výše cílové částky. Úroková sazba z překlenovacího úvěru je vyšší než úroková sazba z úvěru řádného, ale je obvykle nižší než tržní úrokové sazby. Překlenovací úvěr může být poskytnut maximálně do výše cílové částky. Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření (Dvořák, 2005, s. 438).

Přidělení úvěru

Úvěry ze stavebního spoření stavební spořitelny poskytují z naspořených vkladů účastníků, jež jsou ve fázi spoření. Z tohoto důvodu je omezený počet úvěrů, který může stavební spořitelna poskytnout. Termín přidělení cílové částky (úvěru) se používá pouze ve spojení se stavebním spořením, ostatní banky jej nepoužívají. Vklady klientů ve fázi spoření mají postačit pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření, což je důvodem pro nutnost klientů splnit podmínky pro získání tohoto úvěru. Pokud má klient o úvěr zájem a splní tyto určité podmínky, je mu přidělena cílová částka. Přidělením cílové částky stavební spořitelna stvrzuje, že má dostatek finančních prostředků, aby mohla cílovou částku klientovi vyplatit. Cílová částka je tvořena z části naspořenými vklady klienta a zbytek tvoří úvěr ze stavebního spoření (Lukáš & Kielar, 2014, s. 37).

Vklady, které klient naspořil, mohou být vyplaceny ihned po přidělení cílové částky. Rozdílné to je u úvěru, který může být vyplacen až po uzavření úvěrové smlouvy. Proces poskytnutí úvěru poté již probíhá stejně jako v klasických bankách. Klient je povinen prokázat, že má dostatečně velké příjmy na to, aby byl schopen úvěr splácet. Dále musí úvěr zajistit, například zástavním právem k nemovitosti nebo ručitelem. Poté je možné úvěr vyplatit. Je zde možnost i průběhu administrativního procesu uzavírání úvěrové smlouvy před přidělením cílové částky, avšak čerpání úvěru je možné až po samotném přidělení. Zatímco u běžného bankovního úvěru stačí uzavření úvěrové smlouvy, u úvěru ze stavebního spoření je další nutnou podmínkou pro výplatu úvěru přidělení cílové částky (Lukáš & Kielar, 2014, s. 38).

Pro získání úvěru ze stavebního spoření je nutné k rozhodnému dni splnit tyto podmínky:

- splnění minimální čekací doby,
- naspoření stanovené části cílové částky,
- dosažení minimální výše hodnotícího čísla,
- dostatečné zajištění poskytnutého úvěru,
- použití úvěru na zákonem stanovený účel (Dvořák, 2005, s. 438).

Minimální doba spoření je doba, po kterou se každý klient musí podílet na spoření, z něž jsou poskytovány úvěry. Tuto dobu si stanovuje stavební spořitelna a může být různá, ze zákona však nesmí být kratší než dva roky (Dvořák, 2005, s. 438).

Minimální výše naspořené částky je definována relativně k cílové částce, často se nazývá minimálním procentem naspoření. Nejčastěji se pohybuje kolem 40 % cílové částky (Lukáš & Kielar, 2014, s. 38).

Hodnotící číslo představuje vyjádření spořicího výkonu, upraveného tak, aby se dal snadno měřit a mohl se použít i kolektivně u účastníků, jež mají různé cílové částky. V podmínkách tarifu je uvedena hodnota hodnotícího čísla, které musí klient dosáhnout, aby mohl získat úvěr ze stavebního spoření (Lukáš & Kielar, 2014, s. 70).

Nejužívanější hodnotící čísla vychází nejčastěji ze dvou variant. První variantou je hodnotící číslo založené na součtu úroků, jehož základ pro výpočet je dán podílem sumy připsaných úroků z vkladů a cílové částky. Druhou variantou je hodnotící číslo založené na kumulativním součtu zůstatků na účtu. Základ formule pro výpočet tohoto

hodnotícího čísla je podíl sumy zůstatků na účtu v rozhodném dni a cílové částky (Dvořák, 2005, s. 439).

Hodnotící číslo bývá dále korigováno různými koeficienty, jejichž cílem je:

- promítnout do hodnotícího čísla rychlost splacení poskytnutého úvěru – rychlejší splacení dostane vyšší koeficient, jímž se bude násobit čísel zlomků;
- zvýhodnit klienty, jež naspořili vyšší než minimální stanovenou část cílové částky – koeficient se stanoví na základě vztahu mezi naspořenou částkou k danému dni a podle příslušného tarifu stanovenou minimální naspořenou částkou, tímto koeficientem se opět vynásobí čísel zlomků;
- upravit hodnotící číslo do přijatelného vztahu – například, aby hodnotící číslo bylo celým číslem, vynásobí se pevně stanoveným koeficientem (Dvořák, 2005, s. 439).

Další podmínkou pro poskytnutí úvěru je kvalitní zajištění úvěru. Mimo zajištění zástavním právem k nemovitosti, existují i další formy zajištění. Některé stavební spořitelny však nemusí zajištění úvěru vyžadovat (Dvořák, 2005, s. 440).

Úvěry ze stavebního spoření lze zajistit několika formami ručení.

- Ručitelé – jedna či více osob, jež ručí za splácení klienta.
- Zástava nemovitosti v osobním vlastnictví – úvěr lze čerpat až do výše 80 % odhadu nemovitosti.
- Zástava finančních prostředků – například termínované vklady, nejedná se o častou formu ručení.
- Úvěr bez zajištění – poskytují některé stavební spořitelny u úvěrů v rozmezí 100 až 300 tisíc korun (Peníze.cz, n.d.).

Stavební spořitelna stanoví jednotlivé možnosti zajištění podle výše úvěru. V případě, že klient již prokázal svou platební schopnost ve fázi řádného úvěru, je mu umožněno bez ručitele čerpat vyšší částku (Peníze.cz, n.d.).

Splácení úvěru

V případě úvěru ze stavebního spoření hraje velkou roli výše splátky, která je sjednána již ve smlouvě o stavebním spoření. Doba splatnosti úvěru se vypočte z výše splátky, výše úvěru a z úrokové sazby. Což je rozdílem oproti hypotečnímu úvěru, který je nabízen s rozdílnými dobami splatnosti, z nichž se kalkuluje výše splátek. Splátky úvěru

ze stavebního spoření je klient povinen uhradit nejpozději ve stanovený den. Zatímco u hypotečního úvěru je klient povinen splátku úvěru uhradit přesně ve stanovený den. U stavebního spoření je tedy možnost provést splátku dříve, provádět mimořádné platby či předčasně splatit celý úvěr, a to bez sankcí (Lukáš & Kielar, 2014, s. 41).

Výše měsíční splátky bývá většinou vyjádřena relativně k výši cílové částky, pohybuje se v rozmezí od 0,5 % do 1 % cílové částky. Tento způsob je využíván všemi stavebními spořitelny v České republice. Další možností je stanovení výše splátek relativně vzhledem k výši úvěru. Tento způsob je výhodný, pokud klient naspoří více než je minimální procento naspoření, nebo pokud čerpá úvěr nižší než rozdíl mezi cílovou a naspořenou částkou. Pokud je využit tento způsob, je doba splatnosti úvěru stálá a nezávisí na výši čerpaného úvěru. Pokud je využit způsob stanovení splátky vzhledem k cílové částce, výše splátky je dána předem a v případě čerpání nižšího úvěru dochází k jeho rychlejšímu splacení (Lukáš & Kielar, 2014, s. 41).

2.2.5 Výhody stavebního spoření

Stavební spoření s sebou nese spoustu výhod, díky kterým je dlouhodobě nejoblíbenějším spořicí produktem v České republice. Mezi tyto výhody patří:

- bezpečné uložení peněz – vklady na stavební spoření jsou ze zákona pojištěné, a to až do výše 100 tisíc euro;
- nárok na státní příspěvek;
- vysoké zhodnocení – úrokové sazby stavebního spoření jsou podobné jako u spořicí účtů, ale díky státní podpoře se roční zhodnocení vkladů může dostat i přes 3,5 %;
- možnost výhodného úvěru – je mnohem výhodnější než spotřebitelská půjčka (Banky.cz, n.d.b).

2.2.6 Nevýhody stavebního spoření

I přes spoustu výhod, má stavební spoření také své nevýhody. Mezi tyto nevýhody patří:

- finanční prostředky, jež klienti spoří, jsou vázány po dobu šesti let – produkt se při růstu úrokových sazeb může stát nevýhodným;
- ztráta státní podpory – v případě předčasného ukončení stavebního spoření;

- závislost výhodnosti stavebního spoření na státní podpoře – například v době krize se státní podpora může snížit (Banky.cz, n.d.b).

2.2.7 Státní podpora stavebního spoření

Ve smlouvě o stavebním spoření se uvádí, zda klient na tuto smlouvu žádá či nežadá o státní podporu. Státní podpora se vypočítává a připisuje na účet klienta jednou ročně. Od 1. 1. 2011 státní podpora činí 10 % z ročně uspořené částky, ale nejvýše z částky 20 000 korun. Výše státní podpory se počítá z vkladů klienta, jež jsou zvýšené o úroky a snižené o veškeré poplatky, kterými je účet zatížen (Lukáš & Kielar, 2014, s. 28).

Tab. 1: Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech

	Do 31. 12. 2003	Od 1. 1. 2004	Od 1. 1. 2011
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximum státní podpory	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Nárokování na více smluv	ne	ano	ano
Zdanění úroků	není	není	15 %

Zdroj: Lukáš & Kielar (2014, s. 51), zpracováno autorkou

Státní podpora je tedy omezena částkou 2 000 korun ročně, toto omezení se vztahuje na klienta, nikoliv na smlouvu. Je možné, že má jedna osoba uzavřeno více smluv o stavebním spoření, na které může nárokovat státní podporu. V takovém případě dochází k postupnému uspokojování nároků na státní podporu. Tyto nároky se uspokojují v pořadí podle okamžiku uzavření jednotlivých smluv až do vyčerpání

ročního limitu. To znamená, že nejdříve je klientovi vyčíslen nárok na nejstarší smlouvu a nevyčerpaná část limitu se použije na další smlouvu v pořadí. Takhle se postupuje až do úplného vyčerpání limitu. V případě, že klient naspoří více než 20 000 korun ročně, převádí se částka úspor nad tento limit do dalších let. Podmínkou je, aby smlouva od počátku obsahovala prohlášení, že na smlouvu má být nárokována státní podpora a toto prohlášení nesmí klient měnit. Z toho vyplývá, že klient může vložit jednu vysokou částku, ze které bude následně získávat během několika let státní podporu (Lukáš & Kielar, 2014, s. 28-29).

Podmínkou pro výplatu státní podpory je, že účastníci, kteří nežadají o úvěr, nesmí po dobu šesti let nakládat s vkladem. Tím se rozumí výběr naspořené částky nebo její části. Pokud chce klient vybrat částku dříve, musí smlouvu vypovědět, a pokud to nastane před uplynutím šesti let, ztrácí nárok na státní podporu. Co se týče účastníků, kteří žádají o úvěr, pro zachování nároku na státní podporu musí použít celou naspořenou částku i poskytnutý úvěr na bytové potřeby (Lukáš & Kielar, 2014, s. 29).

2.3 Další možnosti financování bydlení

Mezi další možnosti financování bydlení patří například státní úvěr pro mladé do 36 let, případně státní příspěvek na bydlení pro sociálně slabší.

2.3.1 Státní úvěr pro mladé do 36 let

O státní úvěr pro mladé mohou žádat osoby, které žijí v manželství nebo registrovaném partnerství, ve kterém alespoň jedna z osob nedosáhla ke dni podání žádosti o poskytnutí úvěru věku 36 let. Dále osoba do 36 let, která trvale pečuje o dítě, podmínkou je, že dítě nedosáhlo ke dni podání žádosti o poskytnutí úvěru věku 15 let. V době podání žádosti žadatel nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem obydlí, ani nájemcem družstevního bytu, výjimku tvoří úvěr na modernizaci. To platí i pro jeho manžela/manželku či registrovaného partnera/partnerku (SFPI, n.d.).

Tento úvěr lze využít celkem na čtyři způsoby bydlení.

- Výstavba novostavby rodinného domu, jehož podlahová plocha nepřesáhne 140 m².
- Koupě bytu, jehož podlahová plocha nepřesáhne 75 m².
- Koupě rodinného domu, jehož podlahová plocha nepřesáhne 140 m².
- Případná modernizace obydlí (SFPI, n.d.).

Výše úvěru

- 30 000 až 300 000 korun na modernizaci obydlí.
- Nejvýše 2 miliony korun na pořízení rodinného domu výstavbou – nejvýše 80 % skutečných nákladů na výstavbu, nebo koupí – nejvýše 80 % ceny sjednané, včetně ceny pozemku.
- Nejvýše 1,2 milionu korun na pořízení obydlí koupí bytu – nejvýše 80 % ceny sjednané (SFPI, n.d.).

Splatnost úvěru

V případě smlouvy o poskytnutí úvěru na modernizaci obydlí je splatnost 10 let. Zatímco u úvěru na pořízení bydlení činí splatnost 20 let (SFPI, n.d.).

Výhody úvěru

- Platí pro celé území České republiky.
- Mimořádné splátky a předčasné splacení úvěru bez poplatků.
- Odborná pomoc a konzultace zdarma.
- Správa a vedení úvěru bez poplatků.
- Dotace 30 000 korun při narození či osvojení dítěte – pouze u úvěru na pořízení obydlí (SFPI, n.d.).

Aktualizace k roku 2021

V roce 2021 došlo ke změnám státního úvěru pro mladé, jež byly vykonány Státním fondem podpory investic. Jedná se o program Vlastní bydlení, který navazuje na zmiňovaný Program pro mladé. Mezi hlavní změny, které s sebou tento program přináší patří:

- zvýšení věku pro poskytnutí úvěru na bydlení z původních 36 let na 40 let;
- navýšení maximální částky poskytnutých úvěrů – pořízení bytu z 1,2 milionu na 2 miliony korun, pořízení rodinného domu ze 2 milionů na 2,4 miliony korun, modernizace ze 300 000 na 600 000 korun;
- snížení úrokové sazby o 0,2 procentního bodu za každé dítě do 15 let, o které žadatel trvale pečuje (minimálně 1 %);
- možnost financování i družstevního podílu;
- zrušení limitů podlahových ploch (ČTK, iDNES.cz, 2021).

2.3.2 Státní příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení je poskytován rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Slouží ke krytí nákladů na bydlení. Nárok na příspěvek vzniká vlastníkovvi nebo nájemci bytu, pokud jeho náklady na bydlení přesáhnou částku součinu rozhodného příjmu vlastníka/nájemce bytu a společně posuzovaných osob a koeficientu 0,30 (na území města Prahy koeficientu 0,35). Dále pokud součin rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 (na území města Prahy koeficientu 0,35), není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Za rozhodné období, za které se považuje předchozí kalendářní čtvrtletí, dochází k posuzování příjmů rodiny a nákladů na bydlení. Do rozhodného příjmu rodiny se započítávají příjmy všech společně posuzovaných osob, včetně přídatků na dítě a rodičovského příspěvku (Úřad práce ČR, 2020).

Co se týče nákladů na bydlení, zahrnuje se do nich samotné nájemné (v případě družstevního bytu a bytu vlastníků srovnatelné náklady), náklady za plyn, elektřinu, vytápění, dodávku vody, provozní náklady, náklady za úklid společných prostor v domě a další. Pro nárok a výši příspěvku na bydlení je nutné, aby tyto náklady byly rozepsány na jednotlivé položky, jež se prokazují podrobným rozpisem. Náklady, jež jsou placeny zálohově, musí být zúčtovány v pravidelném zúčtovacím období (nejvýše 12 měsíců). Náklady se stanovují jako jejich průměr za předcházející kalendářní čtvrtletí. V případě, že rodina v rozhodném období či po jeho část v bytě nežila, započítávají se náklady ve výši 80 % příslušných normativních nákladů na bydlení za každý měsíc (Úřad práce ČR, 2020).

Normativní náklady na bydlení jsou stanoveny jako průměrné celkové náklady na bydlení, jež závisejí na počtu členů domácnosti a na velikosti obce. Zahrnují nájemné (případně srovnatelné náklady), ceny energií a služeb (Úřad práce ČR, 2020).

Tab. 2: Normativní náklady na bydlení (nájemní byty) platné od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (v Kč/měsíc)

Počet osob v rodině	Praha	Více než 100 tis. obyvatel	50 000 - 99 999 obyvatel	10 000 - 49 999 obyvatel	Do 9 999 obyvatel
1	8 577	6 821	6 502	5 548	5 374
2	11 929	9 525	9 089	7 783	7 545
3	15 953	12 810	12 239	10 531	10 220
4 a více	19 617	15 827	15 138	13 079	12 703

Zdroj: Úřad práce ČR (2020), zpracováno autorkou

Výše příspěvku na bydlení za kalendářní měsíc činí rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny, jež je vynásobený koeficientem 0,30 (na území města Prahy koeficientem 0,35). V případě, že jsou skutečné náklady na bydlení nižší než náklady normativní, je příspěvek ve výši rozdílu mezi těmito náklady a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným 0,30, případně 0,35 (Úřad práce ČR, 2020).

3 Praktická část

V praktické části bakalářské práce bude uveden modelový příklad rodiny, jež si chce pořídit vlastní rodinný dům. Úkolem bude vybrat nejvýhodnější variantu financování pořízení domu pro danou rodinu.

3.1 Představení vybraných bank

Jak již bylo výše uvedeno, cílem praktické části této práce je u modelového příkladu rodiny zhodnotit výhodnost jednotlivých možností financování koupě rodinného domu. K tomuto účelu je nutné představit tři zvolené banky, které budou v této práci hodnoceny. Bude využita Česká spořitelna, a. s., MONETA Money Bank, a. s. a Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

3.1.1 Česká spořitelna, a. s.

Historie České spořitelny sahá již do dob Rakouska-Uherska. V roce 1825 zahájila banka svou činnost pod názvem Spořitelna česká a pokračovala i po pádu mocnárství, během první republiky, protektorátu a okupace Sovětským svazem. V roce 1992 došlo již k přeměně na akciovou společnost (Banky.cz, n.d.c).

Česká spořitelna je banka s nejdelsí tradicí na českém trhu. Své služby poskytuje jednotlivcům, malým a středním podnikům, ale i městům a obcím. Další činností banky je poskytování služeb v oblasti finančních trhů a financování i velkých korporací. Od roku 2000 je Česká spořitelna součástí střeoevropské Skupiny Erste (Česká spořitelna, a. s., n.d.).

Skupina Erste byla založena jako první rakouská spořitelna v roce 1819. Dále svou činnost rozšířila do střední a východní Evropy. Skupina Erste působí v Rakousku, České republice, na Slovensku, v Rumunsku, Maďarsku, Chorvatsku a Srbsku. Stala se jedním z největších poskytovatelů finančních služeb ve východní části Evropské Unie (Česká spořitelna, n.d.).

Ke dni 30. 9. 2020 Česká spořitelna poskytuje služby 4,5 milionům klientům, zaměstnává 9 914 pracovníků a provozuje 446 poboček (Česká spořitelna, a. s., 2020).

3.1.2 MONETA Money Bank, a. s.

MONETA Money Bank, a. s. je česká bankovní společnost, jež se zaměřuje na bankovní služby pro fyzické osoby a podnikatelské subjekty, a to zejména pro malé a střední podniky (Wikipedie, 2021).

MONETA Money Bank byla založena jako GE Capital Bank v roce 1997. V roce 2005 se stala GE Money Bank a v roce 2016 došlo k prodeji finanční divize společnosti GE a na trhu začala působit česká banka MONETA Money Bank. Banka se začala orientovat především na digitalizaci finančních produktů. V roce 2017 předvedla první účet, který lze vyřídit naprosto online bez návštěvy pobočky. Se svými dceřinými společnostmi (Moneta Stavební spořitelna a Wüstenrot hypoteční banka) se řadí k vedoucím a rozšiřujícím se poskytovatelům finančních a bankovních služeb domácnostem a podnikům (Wikipedie, 2021).

MONETA Money Bank je čtvrtou největší bankou v České republice, provozuje 160 poboček a více než 550 bankomatů (MONETA Money Bank, a. s., n.d.).

3.1.3 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. je českou bankovní institucí. Zprvu se orientovala pouze na finanční produkty týkající se financování bydlení (stavební spoření, úvěry ze stavebního spoření, hypoteční úvěry a další), ale časem své služby rozšířila a začala poskytovat také finanční služby a finanční poradenství, a to včetně pojistných a investičních produktů (Wikipedie, 2020).

Modrá pyramida se svou činností začala v roce 1993 jako Všeobecná stavební spořitelna, a. s. V roce 2005 se společnost přejmenovala na svůj současný název Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. a v roce 2006 se stala výhradním akcionářem společnosti Komerční banka (Wikipedie, 2020).

3.2 Modelový příklad

Modelovým příkladem pro účely bakalářské práce bude čtyřčlenná rodina – otec, matka a dvě děti. Manželé si chtějí pořídit vlastní rodinný dům v hodnotě 3 000 000 korun. Splatnost úvěru požadují na 11 let. Splácení úvěru bude probíhat konstantní anuitou, jelikož se v praxi využívá nejčastěji. I přes to, že se v praxi využívají pouze měsíční splátky, pro účely bakalářské práce (pro názornou ukázkou výpočtů) budou počítány

splátkové kalendáře roční. Pokud je úvěr poskytnut s fixací úrokové sazby, nelze předpovídat, jaká bude velikost roční úrokové sazby po skončení fixace, proto bude ve splátkových kalendářích po celých 11 let splatnosti počítáno se stejnou úrokovou sazbou.

Oba manželé si po dobu 3 let spořili na stavební spoření. Koupě domu vlastními finančními prostředky nepřichází v úvahu, jelikož rodina nemá našetřeno dostatek finančních prostředků.

Čisté měsíční příjmy rodiny:

- otec – 25 000 Kč,
- matka – 23 000 Kč.

Rodina celkem tedy disponuje 48 000 Kč čistého za měsíc.

Pro účely výpočtů je nutné uvést vzorce pro ukazatele **LTV**, **DTI** a **DSTI** (viz s. 17).

$$LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100$$

$$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

$$DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

Dále je nutné uvést vzorec pro výpočet **konstantní anuity** (viz s. 10-11).

$$A = SHA \times \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

kde: A ... anuita, pravidelná splátka,

SHA ... současná hodnota, výše úvěru,

i ... úroková sazba/100,

n ... doba splatnosti úvěru.

Pro anuitu platí následující vztah:

$$A = \text{úrok} + \text{úmor}$$

kde: úrok ... cena za úvěr,
úmor ... částka, o níž se snižuje výše úvěru.

3.2.1 Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

Údaje o úvěru ze stavebního spoření byly získány na základě osobní návštěvy Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.

Jelikož si oba manželé platili stavební spoření, naspořená částka bude na doporučení použita na rezervační poplatek. Manželé budou žádat o úvěr ze stavebního spoření.

Úvěr ze stavebního spoření ve výši 90 % hodnoty nemovitosti

Parametry úvěru:

- úroková sazba: 2,39 % p. a.,
- splatnost: 11 let,
- hodnota nemovitosti: 3 000 000 Kč,
- částka, kterou půjčí: 2 700 000 Kč,
- čisté měsíční příjmy rodiny: 48 000 Kč,
- vlastní zdroje: 300 000 Kč,
- rezervační poplatek: 100 000 – 150 000 Kč.

Prvním důležitým krokem je vypočítat ukazatele LTV, DTI a DSTI, kterými se většina bank řídí (i přes to, že ČNB limity ukazatelů pouze doporučuje), a také velikost měsíčních a ročních splátek.

LTV = $(2\,700\,000 / 3\,000\,000) \times 100 = 90\%$ (ČNB doporučuje maximálně 90 % => splněno)

DTI = $2\,700\,000 / (48\,000 \times 12) = 4,7$ (dle doporučení ČNB nemá převyšovat osminásobek => splněno)

DSTI = $23\,282 / 48\,000 \times 100 = 48,5\%$ (ČNB doporučuje maximálně 50 % => splněno)

Velikost měsíční splátky (využívá se v praxi):

$$A = 23\,282 \text{ Kč}$$

Velikost roční splátky (pro účely bakalářské práce):

$$A = 282\,037 \text{ Kč}$$

Tab. 3: Roční splátkový kalendář pro 90% úvěr od Modré pyramidy (v Kč)

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav
1	282 037,00	64 530,00	217 507,00	2 482 493,00
2	282 037,00	59 331,58	222 705,42	2 259 787,58
3	282 037,00	54 008,92	228 028,08	2 031 759,51
4	282 037,00	48 559,05	233 477,95	1 798 281,56
5	282 037,00	42 978,93	239 058,07	1 559 223,49
6	282 037,00	37 265,44	244 771,56	1 314 451,93
7	282 037,00	31 415,40	250 621,60	1 063 830,33
8	282 037,00	25 425,54	256 611,46	807 218,87
9	282 037,00	19 292,53	262 744,47	544 474,41
10	282 037,00	13 012,94	269 024,06	275 450,34
11	282 037,00	6 583,26	275 450,34	0,00
Suma	3 102 407,00	402 403,61	2 700 000,00	---

Zdroj: vlastní zpracování (2021)

Pro budoucí porovnávání výhodnosti jednotlivých úvěrů je nutné spočítat, o kolik bude úvěr přeplacen na úrocích.

Pro roční splátky:

- celkem uhradí: 3 102 407 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 700 000 Kč,

- přeplatek na úrocích: **402 407 Kč.**

Pro měsíční splátky:

- celkem uhradí: 3 073 224 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 700 000 Kč,
- přeplatek na úrocích: **373 224 Kč.**

Úvěr ze stavebního spoření ve výši 80 % hodnoty nemovitosti

Parametry úvěru:

- úroková sazba: 2,09 % p. a.,
- splatnost: 11 let,
- hodnota nemovitosti: 3 000 000 Kč,
- částka, kterou půjčí: 2 400 000 Kč,
- čisté měsíční příjmy rodiny: 48 000 Kč,
- vlastní zdroje: 600 000 Kč,
- rezervační poplatek: 100 000 – 150 000 Kč.

Opět je nutné vypočítat ukazatele LTV, DTI, DSTI a velikost měsíčních a ročních splátek úvěru.

LTV = $(2\,400\,000 / 3\,000\,000) \times 100 = 80\%$ (ČNB doporučuje maximálně 90 % => splněno)

DTI = $2\,400\,000 / (48\,000 \times 12) = 4,2$ (dle doporučení ČNB nemá převyšovat osminásobek => splněno)

DSTI = $20\,368 / 48\,000 \times 100 = 42,4\%$ (ČNB doporučuje maximálně 50 % => splněno)

Velikost měsíční splátky (využívá se v praxi):

A = 20 368 Kč

Velikost roční splátky (pro účely bakalářské práce):

A = 246 485 Kč

Tab. 4: Roční splátkový kalendář pro 80% úvěr od Modré pyramidy (v Kč)

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav
1	246 485,00	50 160,00	196 325,00	2 203 675,00
2	246 485,00	46 056,81	200 428,19	2 003 246,81
3	246 485,00	41 867,86	204 617,14	1 798 629,67
4	246 485,00	37 591,36	208 893,64	1 589 736,03
5	246 485,00	33 225,48	213 259,52	1 376 476,51
6	246 485,00	28 768,36	217 716,64	1 158 759,87
7	246 485,00	24 218,08	222 266,92	936 492,95
8	246 485,00	19 572,70	226 912,30	709 580,65
9	246 485,00	14 830,24	231 654,76	477 925,89
10	246 485,00	9 988,65	236 496,35	241 429,54
11	246 485,00	5 045,88	241 429,54	0,00
Suma	2 711 335,00	311 325,42	2 400 000,00	---

Zdroj: vlastní zpracování (2021)

Přeplatek na úrocích pro roční splátky:

- celkem uhradí: 2 711 335 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 400 000 Kč,
- přeplatek na úrocích: **311 335 Kč**.

Přeplatek na úrocích pro měsíční splátky:

- celkem uhradí: 2 688 576 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 400 000 Kč,
- přeplatek na úrocích: **288 576 Kč**.

3.2.2 MONETA Money Bank, a. s.

Údaje o hypotečním úvěru od MONETA Money Bank, a. s. byly získány na základě osobní návštěvy banky.

MONETA Money Bank navíc vyžaduje sjednání pojištění schopnosti splácet, které se hradí společně s měsíčními splátkami a činí 8,99 % měsíční splátky.

Hypoteční úvěr ve výši 90 % hodnoty nemovitosti

Parametry úvěru:

- úroková sazba: 2,39 % p. a.,
- splatnost: 11 let,
- hodnota nemovitosti: 3 000 000 Kč,
- částka, kterou půjčí: 2 700 000 Kč,
- čisté měsíční příjmy rodiny: 48 000 Kč,
- vlastní zdroje: 300 000 Kč,
- pojištění schopnosti splácet: 8,99 % z měsíční splátky.

Ukazatele LTV, DTI, DSTI a anuity:

LTV = $(2\,700\,000 / 3\,000\,000) \times 100 = 90\%$ (ČNB doporučuje maximálně 90 % => splněno)

DTI = $2\,700\,000 / (48\,000 \times 12) = 4,7$ (dle doporučení ČNB nemá převyšovat osminásobek => splněno)

DSTI = $23\,282 / 48\,000 \times 100 = 48,5\%$ (ČNB doporučuje maximálně 50 % => splněno)

Velikost měsíční splátky (využívá se v praxi):

A = 23 282 Kč

A₁ (včetně pojištění schopnosti splácet) = 25 376 Kč

Velikost roční splátky (pro účely bakalářské práce):

A = 282 037 Kč

Tab. 5: Roční splátkový kalendář pro 90% úvěr od MONETA Money Bank (v Kč)

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav
1	282 037,00	64 530,00	217 507,00	2 482 493,00
2	282 037,00	59 331,58	222 705,42	2 259 787,58
3	282 037,00	54 008,92	228 028,08	2 031 759,51
4	282 037,00	48 559,05	233 477,95	1 798 281,56
5	282 037,00	42 978,93	239 058,07	1 559 223,49
6	282 037,00	37 265,44	244 771,56	1 314 451,93
7	282 037,00	31 415,40	250 621,60	1 063 830,33
8	282 037,00	25 425,54	256 611,46	807 218,87
9	282 037,00	19 292,53	262 744,47	544 474,41
10	282 037,00	13 012,94	269 024,06	275 450,34
11	282 037,00	6 583,26	275 450,34	0,00
Suma	3 102 407,00	402 403,61	2 700 000,00	---

Zdroj: vlastní zpracování (2021)

Přeplatek na úrocích pro roční splátky:

- celkem uhradí: 3 102 407 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 700 000 Kč,
- přeplatek na úrocích: **402 407 Kč**.

Přeplatek na úrocích pro měsíční splátky:

- celkem uhradí: 3 073 224 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 700 000 Kč,
- přeplatek na úrocích: **373 224 Kč**.

Hypoteční úvěr ve výši 80 % hodnoty nemovitosti

Parametry úvěru:

- úroková sazba: 1,79 % p. a.,
- splatnost: 11 let,
- hodnota nemovitosti: 3 000 000 Kč,
- částka, kterou půjčí: 2 400 000 Kč,
- čisté měsíční příjmy rodiny: 48 000 Kč,
- vlastní zdroje: 600 000 Kč,
- pojištění schopnosti splácet: 8,99 % z měsíční splátky.

Ukazatele LTV, DTI, DSTI a anuity:

LTV = $(2\,400\,000 / 3\,000\,000) \times 100 = 80\%$ (ČNB doporučuje maximálně 90 % => splněno)

DTI = $2\,400\,000 / (48\,000 \times 12) = 4,2$ (dle doporučení ČNB nemá převyšovat osminásobek => splněno)

DSTI = $20\,045 / 48\,000 \times 100 = 45,5\%$ (ČNB doporučuje maximálně 50 % => splněno)

Velikost měsíční splátky (využívá se v praxi):

A = 20 045 Kč

A₁ (včetně pojištění schopnosti splácet) = 21 848 Kč

Velikost roční splátky (pro účely bakalářské práce):

A = 242 307 Kč

Tab. 6: Roční splátkový kalendář pro 80% úvěr od MONETA Money Bank (v Kč)

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav
1	242 307,00	42 960,00	199 347,00	2 200 653,00
2	242 307,00	39 391,69	202 915,31	1 997 737,69
3	242 307,00	35 759,50	206 547,50	1 791 190,19
4	242 307,00	32 062,30	210 244,70	1 580 945,50
5	242 307,00	28 298,92	214 008,08	1 366 937,42
6	242 307,00	24 468,18	217 838,82	1 149 098,60
7	242 307,00	20 568,86	221 738,14	927 360,47
8	242 307,00	16 599,75	225 707,25	701 653,22
9	242 307,00	12 559,59	229 747,41	471 905,81
10	242 307,00	8 447,11	233 859,89	238 045,93
11	242 307,00	4 261,02	238 045,93	0,00
Suma	2 665 377,00	265 376,95	2 400 000,00	---

Zdroj: vlastní zpracování (2021)

Přeplatek na úrocích pro roční splátky:

- celkem uhradí: 2 665 377 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 400 000 Kč,
- přeplatek na úrocích: **265 377 Kč.**

Přeplatek na úrocích pro měsíční splátky:

- celkem uhradí: 2 645 940 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 400 000 Kč,
- přeplatek na úrocích: **245 940 Kč.**

3.2.3 Česká spořitelna, a. s.

Parametry hypotečního úvěru od České spořitelny, a. s. byly získány z webových stránek dané bankovní instituce.

Hypoteční úvěr ve výši 90 % hodnoty nemovitosti

Parametry úvěru:

- úroková sazba: 2,14 % p. a.,
- fixace: 5 let,
- splatnost: 11 let,
- hodnota nemovitosti: 3 000 000 Kč,
- částka, kterou půjčí: 2 700 000 Kč,
- čisté měsíční příjmy rodiny: 48 000 Kč,
- vlastní zdroje: 300 000 Kč.

Ukazatele LTV, DTI, DSTI a anuity:

LTV = $(2\,700\,000/3\,000\,000) \times 100 = 90\%$ (ČNB doporučuje maximálně 90 % => splněno)

DTI = $2\,700\,000/(48\,000 \times 12) = 4,7$ (dle doporučení ČNB nemá převyšovat osminásobek => splněno)

DSTI = $22\,975/48\,000 \times 100 = 47,9\%$ (ČNB doporučuje maximálně 50 % => splněno)

Velikost měsíční splátky (využívá se v praxi):

A = 22 975 Kč

Velikost roční splátky (pro účely bakalářské práce):

A = 278 083 Kč

Tab. 7: Roční splátkový kalendář pro 90% úvěr od České spořitelny (v Kč)

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav
1	278 083,00	57 780,00	220 303,00	2 479 697,00
2	278 083,00	53 065,52	225 017,48	2 254 679,52
3	278 083,00	48 250,14	229 832,86	2 024 846,66
4	278 083,00	43 331,72	234 751,28	1 790 095,38
5	278 083,00	38 308,04	239 774,96	1 550 320,42
6	278 083,00	33 176,86	244 906,14	1 305 414,27
7	278 083,00	27 935,87	250 147,13	1 055 267,14
8	278 083,00	22 582,72	255 500,28	799 766,86
9	278 083,00	17 115,01	260 967,99	538 798,87
10	278 083,00	11 530,30	266 552,70	272 246,16
11	278 083,00	5 826,07	272 246,16	0,00
Suma	3 058 913,00	358 902,23	2 700 000,00	---

Zdroj: vlastní zpracování (2021)

Přeplatek na úrocích pro roční splátky:

- celkem uhradí: 3 058 913 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 700 000 Kč,
- přeplatek na úrocích: **358 913 Kč.**

Přeplatek na úrocích pro měsíční splátky:

- celkem uhradí: 3 032 700 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 700 000 Kč,
- přeplatek na úrocích: **332 700 Kč.**

Hypoteční úvěr ve výši 80 % hodnoty nemovitosti

Parametry úvěru:

- úroková sazba: 2,14 % p. a. (u České spořitelny jako u jediné z vybraných bank zůstává úroková sazba stejná pro 90% i 80% úvěr),
- fixace: 5 let,
- splatnost: 11 let,
- hodnota nemovitosti: 3 000 000 Kč,
- částka, kterou půjčí: 2 400 000 Kč,
- čisté měsíční příjmy rodiny: 48 000 Kč,
- vlastní zdroje: 600 000 Kč.

Ukazatele LTV, DTI, DSTI a anuity:

LTV = $(2\,400\,000 / 3\,000\,000) \times 100 = 80\%$ (ČNB doporučuje maximálně 90 % => splněno)

DTI = $2\,400\,000 / (48\,000 \times 12) = 4,2$ (dle doporučení ČNB nemá převyšovat osminásobek => splněno)

DSTI = $20\,422 / 48\,000 \times 100 = 42,5\%$ (ČNB doporučuje maximálně 50 % => splněno)

Velikost měsíční splátky (využívá se v praxi):

A = 20 422 Kč

Velikost roční splátky (pro účely bakalářské práce):

A = 247 185 Kč

Tab. 8: Roční splátkový kalendář pro 80% úvěr od České spořitelny (v Kč)

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný stav
1	247 185,00	51 360,00	195 825,00	2 204 175,00
2	247 185,00	47 169,35	200 015,66	2 004 159,35
3	247 185,00	42 889,01	204 295,99	1 799 863,35
4	247 185,00	38 517,08	208 667,92	1 591 195,43
5	247 185,00	34 051,58	213 133,42	1 378 062,01
6	247 185,00	29 490,53	217 694,47	1 160 367,54
7	247 185,00	24 831,87	222 353,13	938 014,41
8	247 185,00	20 073,51	227 111,49	710 902,91
9	247 185,00	15 213,32	231 971,68	478 931,24
10	247 185,00	10 249,13	236 935,87	241 995,36
11	247 185,00	5 178,70	241 995,36	0,00
Suma	2 719 035,00	319 024,07	2 400 000,00	---

Zdroj: vlastní zpracování (2021)

Přeplatek na úrocích pro roční splátky:

- celkem uhradí: 2 719 035 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 400 000 Kč,
- přeplatek na úrocích: **319 035 Kč.**

Přeplatek na úrocích pro měsíční splátky:

- celkem uhradí: 2 695 704 Kč,
- hodnota úvěru (celkový úmor): 2 400 000 Kč,
- přeplatek na úrocích: **295 704 Kč.**

3.3 Zhodnocení

Při zhodnocování nejvýhodnější varianty financování koupě rodinného domu bude záležet na tom, kolik bude mít rodina našetřeno vlastních finančních prostředků. Tedy zda si může dovolit pouze 80% úvěr s nižší úrokovou sazbou, či nikoliv.

Tab. 9: Přehled ročních úrokových sazeb u jednotlivých bankovních institucí

Bankovní instituce	Hodnota úvěru (v %)	Roční úroková sazba (v %)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.	90	2,39
	80	2,09
MONETA Money Bank, a. s.	90	2,39
	80	1,79
Česká spořitelna, a. s.	90	2,14
	80	2,14

Zdroj: vlastní zpracování (2021)

Na základě údajů z Tabulky 9 lze konstatovat, že se roční úrokové sazby u jednotlivých bankovních institucí výrazně neliší. Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší roční úrokovou sazbou činí pouze 0,6 %. Nejvyšší roční úroková sazba u těchto zvolených bank činí 2,39 % a nejnižší 1,79 %. Velmi důležitým parametrem pro výši úrokové sazby je velikost našetřených vlastních finančních prostředků.

Tab. 10: Celkové zhodnocení výhodnosti jednotlivých variant financování domu

Bankovní instituce	Hodnota úvěru (v %)	Přeplatek na úrocích v Kč (roční splátky)	Přeplatek na úrocích v Kč (měsíční splátky)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.	90	402 407	373 224
	80	311 335	288 576
MONETA Money Bank, a. s.	90	402 407	373 224
	80	265 377	245 940
Česká spořitelna, a. s.	90	358 913	332 700
	80	319 035	295 704

Zdroj: vlastní zpracování (2021)

Z Tabulky 10 lze vidět, že pokud rodina bude mít našetřeno pouze 10 % z hodnoty úvěru, nejvýhodnější pro ni bude zvolit Českou spořitelnu s úrokovou sazbou 2,14 %, jelikož na úrocích přeplatí nejméně, hypoteční úvěr od MONETA Money Bank a úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny jsou shodné, a to s úrokem 2,39 %.

Pokud bude mít rodina našetřeno 20 % z hodnoty úvěru, nejvýhodnější pro ni bude zvolit hypoteční úvěr od MONETA Money Bank s úrokovou sazbou 1,79 %, druhou nejvýhodnější variantou je úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny a nejméně výhodnou variantou je hypoteční úvěr od České spořitelny.

Závěr

S otázkou financování bydlení se potýká mnoho lidí, zejména mladí lidé, kteří si pořizují své první bydlení z důvodu osamostatnění se, ale také lidé starší, kteří hledají výhodnější či pohodlnější způsob bydlení. Z tohoto důvodu je důležité správné rozhodnutí a základní znalosti ohledně možností financování bydlení.

Na českém trhu existuje spousta produktů a možností pro financování vlastního bydlení, proto hlavním cílem a přínosem této bakalářské práce bylo zhodnocení nejpoužívanějších produktů pro financování bydlení. Dílčím cílem práce byla názorná ukázka a doporučení vhodného produktu konkrétnímu klientovi na základě jednotlivých propočtů získaných parametrů úvěrů u vybraných bankovních institucí.

Teoretická část byla zaměřena zejména na definování jednotlivých způsobů financování bydlení. První možností je financování vlastními prostředky, těch však většina rodin nemá dostatek, tudíž je nutné využití cizích zdrojů, případně pronájmu. Mezi nejčastěji využívané zdroje pro financování bydlení patří hypoteční úvěr, či úvěr ze stavebního spoření. Na základě teoretických východisek byly tyto varianty důkladně popsány. Další důležitou částí je státní podpora bydlení, kam lze zařadit státní úvěr pro mladé a státní příspěvek na bydlení pro sociálně slabší.

V praktické části, v níž byla uvedena modelová rodina, která si chce pořídit rodinný dům, byly vyhodnoceny nejvýhodnější varianty financování domu. Byly využity dvě banky, jež poskytují hypoteční úvěry a jedna stavební spořitelna. Na základě přeplatků na úrocích byla za nejvýhodnější variantu zvolena Česká spořitelna pro 90% hodnotu úvěru a MONETA Money Bank pro 80% hodnotu úvěru.

Nejčastějším způsobem financování bydlení je hypoteční úvěr. Pokud hodnota úvěru není příliš vysoká a daný klient si spoří na stavební spoření, lze doporučit také úvěr ze stavebního spoření. Avšak pokud by hodnota nemovitosti činila například 5 000 000 Kč, již by úvěr ze stavebního spoření nemusel být poskytnut, případně by mohl být poskytnut s vysokou úrokovou sazbou. Úvěr ze stavebního spoření je vhodnější například pro financování rekonstrukce, či modernizace domu/bytu. Každý způsob financování bydlení má své výhody a nevýhody, proto je důležité posoudit konkrétní situaci a možnosti daného klienta, a na základě toho rozhodnout, jaký způsob financování pro něj bude nejvýhodnější.

Seznam použité literatury

Monografie

- Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. (3. vyd.). Praha, Česko: Linde.
- Kalabis, Z. (2005). *Bankovní služby v praxi*. Brno, Česko: Computer Press.
- Lukáš, V., & Kielar, P. (2014). *Stavební spoření a stavební spořitelny*. (2. vyd.). Praha, Česko: Ekopress.
- Půlpánová, S. (2007). *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha, Česko: Oeconomica.
- Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení*. (5. vyd.). Praha, Česko: Grada.

Internetové stránky

- AČSS (n.d.). *AČSS. Asociace českých stavebních spořitelen*. Dostupné 12. 10. 2020 z <http://www.acss.cz/cz/o-nas/>
- Banky.cz (2020). *Banky.cz. Největší a nejpřehlednější informační server o bankách v ČR*. Dostupné 14. 9. 2020 z <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>
- Banky.cz (n.d.a). *Banky.cz. Největší a nejpřehlednější informační server o bankách v ČR*. Dostupné 9. 9. 2020 z <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ltv/>
- Banky.cz (n.d.b). *Banky.cz. Největší a nejpřehlednější informační server o bankách v ČR*. Dostupné 26. 10. 2020 z <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnaní/stavebni-sporeni/>
- Banky.cz (n.d.c). *Banky.cz. Největší a nejpřehlednější informační server o bankách v ČR*. Dostupné 27. 1. 2021 z <https://www.banky.cz/banky/ceska-sporitelna/>
- Česká spořitelna, a. s. (n.d.). *Česká spořitelna*. Dostupné 27. 1. 2021 z <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>
- ČNB (2020a). *ČNB. Česká národní banka*. Dostupné 9. 9. 2020 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>
- ČNB (2020b). *ČNB. Česká národní banka*. Dostupné 9. 9. 2020 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>
- ČTK, iDNES.cz (2021). *iDNES.cz / Zpravodajství*. Dostupné 2. 2. 2021 z https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/pujcka-rodiny-bydleni-statni-fond-podpory-investic-byt-koupe.A210115_124232_ekonomika_jla
- Finance.cz (2008). *Finance.cz*. Dostupné 7. 9. 2020 z <https://www.finance.cz/zpravy/finance/161111-jak-zafinancovat-bydleni-pomoci-kombinace-produktu/>
- Finance.cz (2020). *Finance.cz*. Dostupné 12. 10. 2020 z <https://www.finance.cz/zpravy/finance/383328-nezapomente-si-odecist-hypoteku-z-dani/>

- Finance.cz (n.d.a). *Finance.cz*. Dostupné 14. 9. 2020 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>
- Finance.cz (n.d.b). *Finance.cz*. Dostupné 14. 9. 2020 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>
- Finance.cz (n.d.c). *Finance.cz*. Dostupné 3. 8. 2020 z <https://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/najem-vs-vlastni-bydleni/>
- Finance.cz (n.d.d). *Finance.cz*. Dostupné 8. 9. 2020 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>
- Finance.cz (n.d.e). *Finance.cz*. Dostupné 9. 9. 2020 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>
- Finanční a ekonomické informace (2020). *Finanční a ekonomické informace – web pro váš vlastní názor*. Dostupné 14. 9. 2020 z <https://faei.cz/znete-vsechny-vyhody-a-nevyhody-hypoteky/>
- Finparáda (2020). *Finparáda – finance na dlani*. Dostupné 8. 9. 2020 z <https://www.finparada.cz/Ucty-Pojisteni-Penze-Pujcky-Zebricek.aspx?w=3>
- GEPARD FINANCE a. s. (2014). *Gepard. Finance pro život*. Dostupné 14. 9. 2020 z <https://www.gpf.cz/poplatky-spojene-s-hypotekou>
- GEPARD FINANCE a. s. (2018). *Gepard. Finance pro život*. Dostupné 3. 8. 2020 z <https://www.gpf.cz/co-je-vyhodnejši-vlastni-bydleni-nebo-pronajem/>
- GEPARD FINANCE a. s. (2019). *Gepard. Finance pro život*. Dostupné 14. 9. 2020 z <https://www.gpf.cz/vyhody-a-nevyhody-hypoteky>
- Hypindex.cz (2020a). *Fincentrum & Swiss Life Select a. s.* Dostupné 9. 9. 2020 z <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-cervenec-2020-hypotecni-trh-ma-naslapnuto-k-rekordu/>
- Hypindex.cz (2020b). *Fincentrum & Swiss Life Select a. s.* Dostupné 9. 9. 2020 z <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-konec-moratoria-se-blizi-sazby-stagnuji/>
- Kurzy.cz (n.d.). *Kurzy.cz*. Dostupné 9. 9. 2020 z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>
- Ministerstvo financí České republiky (2020). *Ministerstvo financí České republiky*. Dostupné 12. 10. 2020 z <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/stavebni-sporitelny>
- MONETA Money Bank, a. s. (n.d.). *MONETA Money Bank*. Dostupné 2. 2. 2021 z <https://www.moneta.cz/o-nas>
- Peníze.cz (n.d.). *Peníze.cz. Největší web o osobních financích*. Dostupné 23. 10. 2020 z <https://www.penize.cz/17895-jake-jsou-podminky-pro-ziskani-uveru-ze-stavebniho-sporeni>
- SFPI (n.d.). *SFPI. Státní fond podpory investic*. Dostupné 26. 10. 2020 z <https://sfpi.cz/program-pro-mlade/>
- Úřad práce ČR (2020). *Úřad práce ČR*. Dostupné 27. 10. 2020 z <https://www.uradprace.cz/prispevek-na-bydleni>

Wikipedie (2020). *Wikipedie. Otevřená encyklopedie*. Dostupné 2. 2. 2021 z https://cs.wikipedia.org/wiki/Modrá_pyramida

Wikipedie (2021). *Wikipedie. Otevřená encyklopedie*. Dostupné 2. 2. 2021 z https://cs.wikipedia.org/wiki/Moneta_Money_Bank

Zákony

zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření

Seznam tabulek

Tab. 1: Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech	31
Tab. 2: Normativní náklady na bydlení (nájemní byty) platné od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (v Kč/měsíc)	35
Tab. 3: Roční splátkový kalendář pro 90% úvěr od Modré pyramidy (v Kč)	40
Tab. 4: Roční splátkový kalendář pro 80% úvěr od Modré pyramidy (v Kč)	42
Tab. 5: Roční splátkový kalendář pro 90% úvěr od MONETA Money Bank (v Kč)	44
Tab. 6: Roční splátkový kalendář pro 80% úvěr od MONETA Money Bank (v Kč)	46
Tab. 7: Roční splátkový kalendář pro 90% úvěr od České spořitelny (v Kč)	48
Tab. 8: Roční splátkový kalendář pro 80% úvěr od České spořitelny (v Kč)	50
Tab. 9: Přehled ročních úrokových sazeb u jednotlivých bankovních institucí	51
Tab. 10: Celkové zhodnocení výhodnosti jednotlivých variant financování domu	52

Abstrakt

Cheníčková, H. (2021). *Možnosti financování bydlení v České republice* (Bakalářská práce). Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česko.

Klíčová slova: financování bydlení, stavební spoření, hypoteční úvěr, bankovní instituce, úroková sazba

Bakalářská práce se zabývá hodnocením jednotlivých možností financování bydlení v České republice. V teoretické části jsou detailně charakterizovány vybrané možnosti financování bydlení, zejména stavební spoření, hypoteční úvěry, ale i státní podpora bydlení. V praktické části je uveden modelový příklad rodiny, jež si chce pořídit rodinný dům. Parametry daných produktů pro financování koupě domu byly získány na základě osobních konzultací s vybranými bankovními institucemi. Další informace byly získány pomocí internetových stránek bank. Na závěr je vyhodnocena nejvýhodnější varianta financování bydlení pro danou rodinu.

Abstract

Cheníčková, H. (2021). *Possibilities of Financing Housing in the Czech Republic* (Bachelor Thesis). University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

Key words: financing housing, building savings, mortgage loan, banking institutions, interest rate

The bachelor thesis deals with the evaluation of individual financing housing options in the Czech Republic. The theoretical part describes selected housing financing options in detail, especially some building savings, mortgage loans, but also some state housing support. The practical part presents a model example of a family that want to buy a detached house. The parameters of the given products for financing the purchase of a house were obtained on the basis of personal consultations with selected banking institutions. Further information was obtained through the websites of the banks. Finally, the most advantageous option of financing the housing for a given family is evaluated.