

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**FAKULTA EKONOMICKÁ**

**Bakalářská práce**

**Financování bydlení v České republice**

**Housing financing in the Czech Republic**

**Jeroným Škaloud**

**Cheb 2024**

## Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „*Financování bydlení v České republice*“ vypracoval samostatně pod odborným dohledem vedoucí/vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v přiložené bibliografii.

Cheb dne 23. 04. 2024

v. r. Jeroným Škaloud

## **Zásady pro vypracování práce**

1. Vytvořte úvod do problematiky financování bydlení v České republice, definujte cíl a metodiku řešení
2. Zpracujte teoretickou část k dané problematice, definujte a vymezte základní pojmy, popište zdroje financování
3. Popište na konkrétním modelovém příkladu nejvýhodnější možnost financování bydlení
4. Shrňte danou problematiku a odhadněte možný budoucí vývoj

## **Studijní program**

Podniková ekonomika a management

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

## Obsah

<b>ÚVOD</b>	<b>6</b>
<b>1 CÍL A METODIKA PRÁCE</b>	<b>7</b>
CÍL PRÁCE	7
METODIKA PRÁCE	7
<b>2 MOŽNOSTI BYDLENÍ</b>	<b>8</b>
2.1 OSOBNÍ, DRUŽSTEVNÍ A NÁJEMNÍ BYDLENÍ	9
<b>3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ</b>	<b>11</b>
3.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	11
3.1.1 Způsoby splácení	11
3.1.2 Splatnost úvěru a věk žadatele	13
3.1.3 Ukazatele ČNB	14
3.1.4 Úroková sazba a fixace	15
3.1.5 Postup při sjednání hypotečního úvěru	15
3.1.6 Státní podpora bydlení a právní úprava hypotečních úvěrů	16
3.1.7 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem a sankce	19
3.1.8 Aktuální situace na trhu s hypotečními úvěry	20
3.2 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	25
3.2.1 Základní parametry stavebního spoření	25
3.2.2 Řádný úvěr ze stavebního spoření	25
3.2.3 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření	26
3.2.4 Rozdíly mezi úvěry ze stavebního spoření a hypotékami	27
3.2.5 Postup při sjednání úvěru ze stavebního spoření	27
3.2.6 Právní úprava úvěrů ze stavebního spoření	28
3.2.7 Aktuální situace v oblasti stavebního spoření	28
3.3 FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ Z VLASTNÍCH ZDROJŮ	29
3.3.1 Nevýhody financování bydlení z vlastních zdrojů	29
3.3.2 Výhody financování bydlení vlastními zdroji	31
<b>4 MODELOVÝ PŘÍKLAD</b>	<b>32</b>
4.1 ÚVODNÍ INFORMACE K PRAKTICKÉ ČÁSTI	32
4.1.1 Výpočty ukazatelů a splátek	32
4.2 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYTU MLADÉHO PÁRU	34
4.2.1 Možnosti úvěrů u stavebních spořitelů	34

4.2.2	Možnosti hypotečních úvěrů	35
4.3	MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA	36
4.3.1	Představení společnosti Modrá Pyramida stavební spořitelna	36
4.3.2	Rozbor nabídky Modré pyramidy	36
4.4	UNICREDIT BANK	39
4.4.1	Představení UniCredit Bank	39
4.4.2	Rozbor nabídky UniCredit Bank	40
4.5	POROVNÁNÍ NABÍDKY MODRÉ PYRAMIDY A UNICREDIT BANK	43
	<b>ZÁVĚR</b>	<b>45</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY</b>	<b>46</b>

# Úvod

V České republice je možné rozdělit bydlení do tří základních kategorií podle vlastnictví. Těmito třemi kategoriemi jsou nájemní bydlení, kdy nájemce hradí nájemné a za to je mu umožněno využívat byt pro své bytové potřeby, družstevní bydlení, ve kterém družstevník kupuje družstevní podíl a bydlení v osobním vlastnictví. V nájemním a družstevním bydlení je předmět uspokojující bytovou potřebu ve vlastnictví jiné fyzické nebo právnické osoby, osoba využívající daný předmět je jen oprávněna zde uspokojovat svou bytovou potřebu.

Potřeba bydlet patří mezi základní lidské potřeby. I proto je téma bydlení tolik diskutovaným tématem v médiích, ve společnosti nebo v politice. Většina lidí si jednou položí otázku, jak si bydlení zajistit, jakou formu bydlení zvolit a jak případně bydlení zafinancovat. Možností je mnoho. Většina lidí v České republice bydlí ve vlastním bydlení, nikoli v pronájmu. Tito lidé, pokud nemovitost nezdědili nebo nezískali podobným způsobem, z velké části využili některého z možných způsobů financování. Ať už se jednalo o financování vlastními zdroji, úvěrem nebo jiným způsobem, jejich zkušenost s financováním mohla být výrazně jiná, než bude mít současný kupující. Situace se mění a téma bydlení nejen v České republice nabývá na aktuálnosti.

V této bakalářské práci bude stručně shrnuta aktuální situace na trhu s bydlením, aktuální možnosti financování a budou teoreticky popsány základní možnosti financování bydlení. V praktické části budou teoretické znalosti názorně zobrazené na modelovém příkladu mladého páru kupujícího vlastní byt pomocí hypotéky. Snahou bude co nejnázorněji na praktickém příkladu ukázat teoretická východiska.

Přínosem této práce bude shrnutí aktuální situace a porovnání jednotlivých možností financování bydlení. Čtenář by měl získat dostatek znalostí pro to, aby věděl, jak při volbě možnosti financování bydlení v České republice postupovat.

# 1 Cíl a metodika práce

## Cíl práce

Cílem této bakalářské práce bude především představit jednotlivé možnosti financování bydlení v České republice. Práce bude navíc shrnovat aktuální situaci na realitním a úvěrovém trhu a v monetární politice. Teoretická východiska budou znázorněna na modelovém příkladu.

## Metodika práce

Teoretické informace budou čerpány z pramenů jako jsou knihy, webové stránky a zákony.

Praktická část se bude opírat o data jednotlivých finančních institucí. Pro získání dat do praktické části bude využito především webových stránek daných institucí, a to pro zajištění co možná nejaktuálnějších dat. Při výběru konkrétních finančních institucí, jejichž nabídky budou využity v praktické části, bude postupováno tak, že se porovnají veškeré dostupné banky a stavební spořitelny a budou zvoleny vždy ty 3 společnosti, které poskytnou pro daný praktický příklad v daném čase nejlepší nabídky. Z tohoto výběru tedy vzejdou 3 nejlepší banky a 3 nejlepší stavební společnosti. Jejich konkrétní nabídky budou zjišťovány pomocí webových stránek nebo telefonickou konzultací s pracovníkem dané instituce. Modelový příklad mladého páru, na kterém bude praktická část práce znázorněna, bude hledat nejvhodnější formu financování koupě bytu. Mladým párem budou zaměstnanci s již existujícím závazkem. Výběr modelového páru proběhne tak, aby se teoretická východiska dala co nejtransparentněji ukázat a bylo tak zřejmé, jak při výběru možnosti financování postupovat. Na závěr bude praktická část porovnávat nejlepší nabídku hypotečního úvěru s nejlepší nabídkou úvěru ze stavebního spoření. Snahou praktické části bude ukázat, že výběr nejvhodnějšího financování je komplexní záležitost, kterou mnohdy nelze omezit na výběr podle nejnižší úrokové sazby.

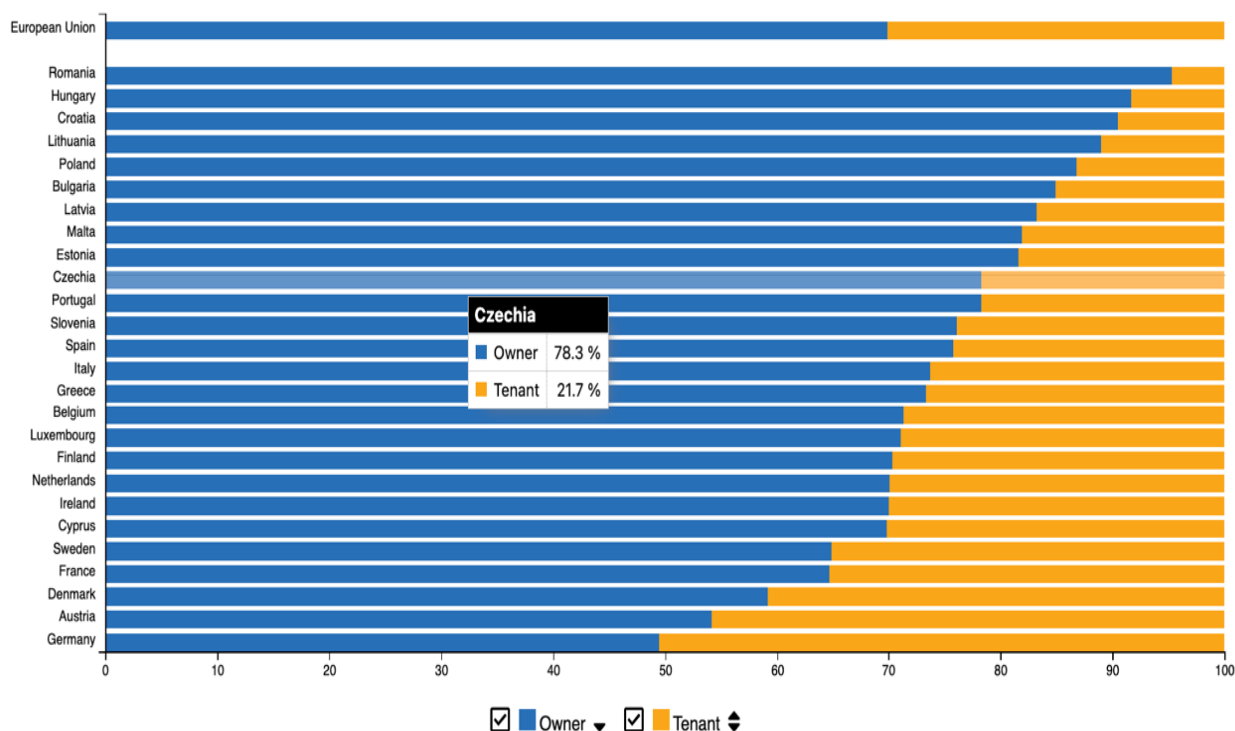
## 2 Možnosti bydlení

Potřebu bydlení je možné zajistit dvojím způsobem. Je možné si nemovitost pronajmout nebo koupit. Nelze jednoznačně říct, který způsob bydlení je lepší. Každý si sám musí určit, která varianta je pro něj vhodná. Vlastní bydlení, pokud je financováno hypotečním úvěrem, má tu výhodu, že splácením si člověk postupně snižuje dluh a platby v podobě splátek tak putují do jeho, a ne do cizí nemovitosti. Obě varianty, přestože jsou značně odlišné, si jsou však v jedné věci velmi podobné. V obou variantách se totiž platí za zapůjčení něčeho. V případě nájmu se za zapůjčení nemovitosti platí nájem. V případě vlastního bydlení se typicky platí úroky (splátka) za zapůjčené peníze (úvěr). Vlastní bydlení však kromě již zmíněného dává větší pocit jistoty. V případě nájmu se může mnoho věcí změnit a není tak jisté, jaká bude situace za pár let. Na nájemné, stejně jako na samotnou nemovitost, má nájemce jen minimální vliv a prakticky ho nemůže nijak ovlivnit. (Srovnej, 2009)

Jak vychází z obrázku č. 1, v České republice značně převládá vlastní bydlení. Podíl lidí, kteří bydlí ve vlastním bydlení, je rekordní. V roce 2021 bydlelo v České republice celkem 78,3 % lidí ve vlastním bydlení a pouhých 21,7 % v nájemním bydlení. Oproti průměru Evropské unie, ve které vlastní bydlení obývá 69,9 % lidí, je to znatelný rozdíl. Z obrázku je dále též patrná korelace s komunistickým režimem. Státy, které v minulém století byly poznamenány komunismem, mají vyšší zastoupení vlastního bydlení. Nejvyšší zastoupení vlastního bydlení má například Rumunsko nebo Maďarsko. Nejnižší zastoupení vlastního bydlení mají naopak státy jako Německo, Rakousko, Dánsko nebo třeba Francie.



Obr. 1: Zastoupení vlastního a nájemního bydlení v konkrétních zemích Evropské unie



Zdroj: ec.europa.eu, 2022

Vlastní bydlení lze rozdělit do 2 kategorií. Nemovitost lze totiž mít v osobním vlastnictví nebo lze vlastnit družstevní podíl, který je značně specifický. (e15.cz, 2020)

## 2.1 Osobní, družstevní a nájemní bydlení

„Osobní vlastnictví (OV) je pojem, který vyjadřuje vlastnictví nemovitosti fyzické či právnické osoby.“ (banky.cz, 2023)

V případě nemovitosti v osobním vlastnictví je majitel zapsaný v katastru nemovitostí a může se svou nemovitostí nakládat dle svého uvážení. Takové bydlení lze financovat mnoha způsoby včetně různých typů úvěrů. (r21.cz, 2020)

Družstevní bydlení se od vlastního bydlení v osobním vlastnictví liší v několika oblastech. Největším rozdílem je samotný způsob vlastnictví. V případě družstevního vlastnictví totiž majitel vlastní družstevní podíl a tím získává právo na nájem vybrané jednotky. Při nakládání s bytovou jednotkou jsou možnosti omezeny stanovami družstva. Mnohá družstva například zakazují prodej družstevních podílů majitelům s domácími mazlíčky nebo kuřákům. Další komplikací jsou i omezené možnosti financování. Využití družstevní byt jako zástavu nelze a je tedy potřeba využít vlastní zdroje nebo speciální

typy úvěrů. Jedním z těchto úvěrů je například tzv. předhypoteční úvěr nebo hypoteční úvěr, kde jako zástava slouží jiná nemovitost. Výhodou oproti osobnímu vlastnictví je především anonymita a rychlost koupě (majitel se nezapisuje do katastru nemovitostí) a také obvykle nižší cena, která může být i o desítky procent nižší než při koupi bytu do osobního vlastnictví. (r21.cz, 2020)

Nájemní bydlení lze ze všech variant považovat za nejflexibilnější. Nájemce může být velmi rychle opustit, tím pádem se může snadněji stěhovat a může si vždy pronajmout nemovitost, která mu bude v daný čas nejvíce vyhovovat svou velikostí a lokalitou. Zároveň se jedná o nejdostupnější formu bydlení, není potřeba mít 10 nebo 20 % z ceny nemovitosti, jako je tomu typicky v případě pořizování nemovitosti pomocí hypotéky. (idnes.cz, 2022)

Byt si lze pronajmout jak od státu (obvykle na komunální úrovni od obce), tak od soukromého subjektu. Bydlení v obecním bytě lze považovat za nejdostupnější, nevyžaduje žádné pořizovací náklady. Bydlení v komerčně pronajaté nemovitosti je obvykle dražší, a to primárně proto, že pronajímatel si tímto způsobem zajišťuje přivýdělek. (finance.cz, n.d.)

## **3 Možnosti financování bydlení**

Existují dvě základní možnosti financování bydlení. Těmi jsou vlastní prostředky a úvěry. Nejčastějšími úvěry využívanými pro financování bydlení jsou úvěry hypoteční a úvěry ze stavebního spoření. Každý z těchto úvěrů má svá specifika, u obou však platí, že se obvykle využívají v kombinaci s vlastními prostředky. (Srování, 2009)

### **3.1 Hypoteční úvěry**

Hypoteční úvěry jsou typickým a hojně využívaným nástrojem pro financování bydlení. „V České republice byly do roku 2000 hypoteční úvěry jen velmi omezené. Kdo chtěl kupovat nemovitost, musel mít většinou hotové peníze.“ (Srování, 2021, str. 356)

Dnes již hypoteční úvěry neslouží jen pro účelové financování bydlení, ale je možné je využívat i neúčelově v podobě tzv. amerických hypoték.

Společným rysem všech hypotečních úvěrů je však nutnost zajistit je za pomoci zástavy k nemovité věci. (Srování, 2009)

„Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Není možné, aby se za hypotéku ručilo např. ručiteli, jako je tomu u stavebního spoření.“ (Srování, 2009, str. 31)

V České republice mají hypoteční úvěry největší vliv na celkové zadlužení domácností, samotné hypoteční úvěry jsou v ČR využívány v objemu cca 1,65 bilionu Kč. (cnb.cz, n. d.)

#### **3.1.1 Způsoby splácení**

Nejčastější způsob splácení je tzv. anuitní splácení. Tento způsob splácení je charakteristický tím, že splátka zůstává po celou dobu splácení stejná (za předpokladu, že podmínky úvěru zůstanou po celou dobu stejné). Tato splátka v sobě zahrnuje úrok i jistinu a výše splátky se určí na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti. (Srování, 2009)

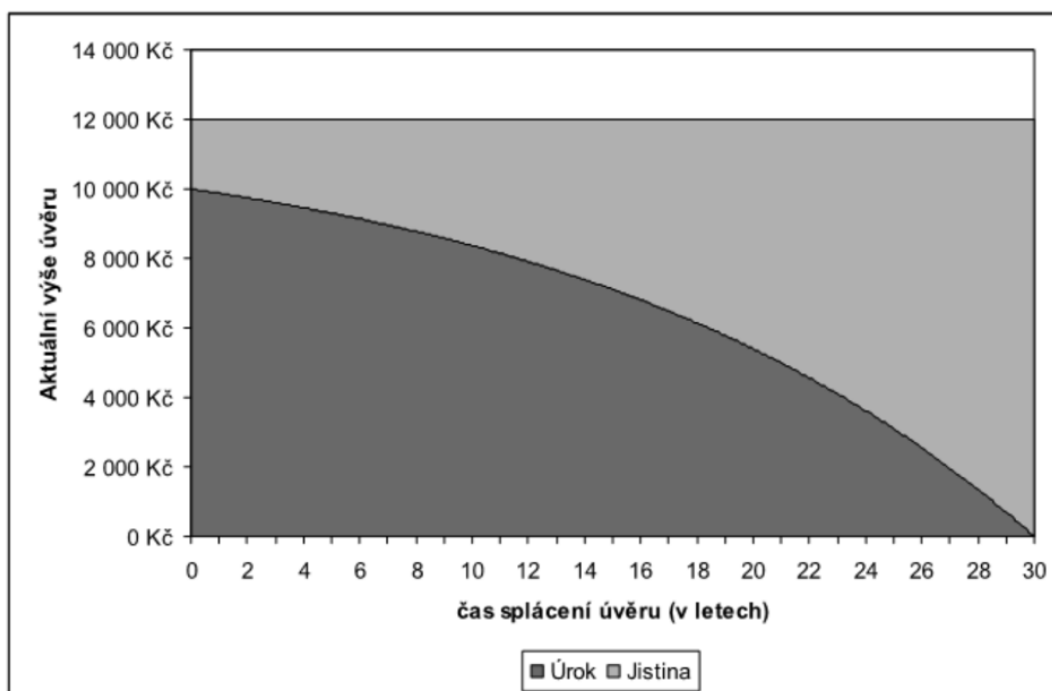
Tab. 1: Splátka hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč

Úroková sazba	Doba splatnosti (v letech)					
	5	10	15	20	25	30
3,0%	17 969	9 656	6 906	5 546	4 742	4 216
3,2%	18 058	9 749	7 002	5 647	4 847	4 325
3,4%	18 147	9 842	7 100	5 748	4 953	4 435
3,6%	18 237	9 935	7 198	5 851	5 060	4 546
3,8%	18 326	10 030	7 297	5 955	5 169	4 660
4,0%	18 417	10 125	7 397	6 060	5 278	4 774
4,2%	18 507	10 220	7 498	6 166	5 389	4 890
4,4%	18 598	10 316	7 599	6 273	5 502	5 008
4,6%	18 689	10 412	7 701	6 381	5 615	5 126
4,8%	18 780	10 509	7 804	6 490	5 730	5 247
5,0%	18 871	10 607	7 908	6 600	5 846	5 368
5,2%	18 963	10 705	8 013	6 711	5 963	5 491
5,4%	19 055	10 803	8 118	6 823	6 081	5 615
5,6%	19 147	10 902	8 224	6 935	6 201	5 741
5,8%	19 240	11 002	8 331	7 049	6 321	5 868
6,0%	19 333	11 102	8 439	7 164	6 443	5 996
6,2%	19 426	11 203	8 547	7 280	6 566	6 125
6,4%	19 519	11 304	8 656	7 397	6 690	6 255
6,6%	19 613	11 406	8 766	7 515	6 815	6 387
6,8%	19 707	11 508	8 877	7 633	6 941	6 519
7,0%	19 801	11 611	8 988	7 753	7 068	6 653
7,2%	19 896	11 714	9 100	7 873	7 196	6 788
7,4%	19 990	11 818	9 213	7 995	7 325	6 924
7,6%	20 086	11 922	9 327	8 117	7 455	7 061
7,8%	20 181	12 027	9 441	8 240	7 586	7 199
8,0%	20 276	12 133	9 557	8 364	7 718	7 338

Zdroj: Syrový, 2009

Zachování stejné výše anuitních splátek je možné díky změnám poměru jistiny a úroku, v jakém jsou ve splátce obsaženy. Z počátku je největší poměr úroků, ten časem klesá ve prospěch splátky jistiny. Tato skutečnost je dána tím, že na počátku je výše dluhu (hypotéky) největší a časem klesá. Úplata za půjčku v podobě úroků je tedy nejvyšší právě v počátku.

Tab. 2: Složení anuitní splátky úvěru



Zdroj: Syrový, 2009

Kromě anuitního spláčení je možné úvěr splácet i formou degresivního nebo progresivního spláčení.

„Při degresivním spláčení na začátku splácíte vyšší částku než ke konci. V praxi to může vypadat i tak, že první měsíční splátky budou klidně i dvojnásobkem běžné splátky.“  
(rsts.cz, www.rsts.cz)

Progresivní splátka představuje pravý opak degresivní splátky. Existují i další formy spláčení, nicméně ty jsou v praxi téměř nevyužívané.

### 3.1.2 Splatnost úvěru a věk žadatele

Maximální doba splatnosti úvěrů není nijak pevně stanovena. Komerční banky se však při poskytování úvěrů klientům řídí nejen zákony, ale i doporučeními ČNB. ČNB dlouhodobě bankám doporučuje, aby délka zadlužení nepřesahovala 30 let nebo ekonomicky aktivní život žadatele. To, aby se lidé nepředlužovali, ještě do nedávna hlídal ukazatel DTI (dept-to-income). (cnb.cz, 2021)

Minimální věk žadatele o hypotéku je 18 let, maximální věk dlužníka při splatnosti hypotéky je u většiny bank kolem 70 let.

### 3.1.3 Ukazatele ČNB

ČNB stanovuje tři základní ukazatele, které jsou závazné pro komerční banky při posuzování žadatelů o hypoteční úvěr. Těmito ukazateli jsou LTV, DTI a DSTI. Ukazatel LTV (loan-to-value) ukazuje, kolik procent z hodnoty zastavené nemovitosti je možné poskytnout z úvěru. Ukazatel DTI (dept-to-income) omezuje maximální výši zadlužení ve vztahu k ročnímu čistému příjmu žadatele. DSTI (dept-service-to-income) stanovuje maximální výši měsíční splátky dluhu vůči čistému měsíčnímu příjmu žadatele. (cnb.cz, 2022)

Obr. 2: Limity hypotečních ukazatelů



Zdroj: twitter.com, 2023

Jak je z obrázku č.2 patrné, momentálně je ukazatel DTI i DSTI deaktivován a banky musí povinně zohledňovat jen ukazatel LTV. Již v roce 2022 ČNB rozdělila žadatele do dvou věkových kategorií a u obou nastavila rozdílné limity. Žadatelům mladším 36 let umožňovala vzít si úvěr až na 90 % hodnoty zastavované nemovitosti s výší až do 9,5násobku jejich roční čisté mzdy a se splátkou 50 % jejich čisté mzdy. U žadatelů starších 36 let umožňovala úvěr až na 80 % hodnoty zastavované nemovitosti s výší až do 8,5násobku jejich roční čisté mzdy a se splátkou 45 % jejich čisté mzdy. Tyto parametry se v nějaké podobě s velkou mírou pravděpodobnosti vrátí v momentě, kdy se úrokové sazby na hypotečních úvěrech vrátí do obvyklé úrovně kolem 4 %.

Ještě nedávno tak v praxi 30letý žadatel s čistou mzdou 30 000 Kč mohl splácet až 15 000 Kč měsíčně a vzít si úvěr až 3 420 000 Kč. Mohl by si tedy pořídit nemovitost až za 3 800 000 Kč, na kterou by vynaložil 380 000 Kč vlastních zdrojů a úvěr ve výši 3 420 000 Kč.

Oproti tomu 40letý žadatel by s čistou mzdou 30 000 Kč mohl splácet už jen 13 500 Kč měsíčně a vzít si úvěr v maximální výši 3 060 000 Kč. Mohl by si sice pořídit nemovitost až za 3 825 000 Kč, ale potřeboval by vlastní zdroje ve výši 765 000 Kč. Momentálně banky limity DSTI a DTI volí podle svého uvážení, nicméně většina bank se více či méně drží původních limitů.

### **3.1.4 Úroková sazba a fixace**

Úroková sazba u hypotečních úvěrů je díky zástavnímu právu k nemovitosti nižší než úroková sazba u úvěrů bez zajištění. Podle volby dlužníka může být sazba fixní nebo pohyblivá. Pohyblivá sazba flexibilně reaguje na vývoj tržních úrokových sazeb. Fixní neboli pevná sazba je pevně daná po určité fixační období. (Dvořák, 2005)

„Fixovat hypotéku je možné na 1, 3, 5, 7, 10 a u některých bank i na 15 či 20 let. Banky své klienty o konci fixačního období s předstihem informují. Nabízí jim pak další období s rozdílnou úrokovou sazbou.“ (kalkulackahypoteky.cz, n. d.)

Obecně platí, že kratší peníze jsou levnější než dlouhé peníze. S tím obvykle koresponduje i nabídka bank, kdy na kratších fixačních obdobích nabízí nižší sazby než na delších. Krátká fixace je však rizikovější, je tedy důležité při volbě zvážit jak svou, tak i tržní situaci. (Srový, 2021)

„Delší fixace úrokové sazby sice znamená o něco vyšší úrok, respektive měsíční splátku, ale je přirozenou ochranou příjemce úvěru před nepředvídanými pohyby úrokových sazeb, a to přiměřeně k době fixace. Delší fixace má výhodu v tom, že můžete dlouhodobě dobře a přesně plánovat své výdaje.“ (cbaonline.cz, n. d.)

### **3.1.5 Postup při sjednání hypotečního úvěru**

Samotnému sjednání hypotečního úvěru předchází několik zásadních kroků. Při sjednání je potřeba mít na paměti několik zásadních kroků, které mohou mít zásadní vliv na dobu trvání celého procesu. Před samotným sjednáním je potřeba mmj. si ujasnit záměr financování, jakou dobu fixace zvolit nebo s jak dlouhou splatností úvěr zvolit. Pokud

jsou všechna tato vstupní data známá a dojde k vybrání konkrétní banky, další postup je v případě koupě nemovitosti zhruba následující:

1. Dojde k vyhotovení žádosti o úvěr a podepíše se souhlas se zpracováním osobních údajů a souhlas s náhledem do bankovních a nebankovních registrů.
2. Bance se doloží podepsaná žádost a veškeré souhlasy, rovněž se doloží doklady totožnosti žadatele/žadatelů.
3. Součástí žádosti jsou i informace o příjmech žadatele/žadatelů. K prokázání příjmů je potřeba standardně doložit zaměstnavatelem potvrzený formulář o potvrzení příjmů, podnikatelé obvykle dokládají 2 poslední daňová přiznání. Dále se dokládají ještě výpisy z účtu žadatele/žadatelů.
4. V případě koupě je následně potřeba doložit kupní smlouvu k nemovitosti. Na základě kupní smlouvy banka vyhotoví odhad ceny nemovitosti, dozví se, na jaký účet bude prodávajícímu banka posílat půjčené prostředky a vyhotoví zástavní smlouvu.
5. Banka na základě veškerých výše uvedených podkladů vyhotoví úvěrovou smlouvu a následně vyčerpá prostředky podle kupní smlouvy. K samotnému vyčerpání prostředků z úvěru dochází standardně po zapsání zástavního práva na katastr nemovitostí. Většina bank však umožňuje prostředky čerpat již na návrh na vklad zástavního práva.

(sustekmartin.cz, n. d.)

Výše uvedené body obsahují jen stručný popis celého procesu. Proces se zároveň liší mezi jednotlivými bankami. Typicky je potřebná doba vyřízení hypotečního úvěru do 4 týdnů. Nejkritičtějšími momenty pro dobu trvání procesu jsou odhad ceny nemovitosti, rychlost dodání veškerých potřebných dokumentů žadatelem/žadatelem a doba trvání zápisu zástavního práva na katastr nemovitostí. (banky.cz, 2020)

### **3.1.6 Státní podpora bydlení a právní úprava hypotečních úvěrů**

Ještě donedávna stát podporoval pořízení vlastního bydlení prostřednictvím Státního fondu podpory investic, pro tento účel využíval programu Vlastní bydlení.

Státní fond podpory investic v rámci svého programu Vlastní bydlení poskytuje úvěry žadatelům o bydlení. Financovat jeho prostřednictvím lze koupit bytu, domu, ale i družstevní podíl. Dále lze financovat i modernizaci nebo výstavbu. (Nařízení vlády č. 1/2021 Sb.)



Příjem žádostí fond ukončil v dubnu 2022 kvůli nedostatku finančních zdrojů. Pozastavení přijímání žádostí se zatím zdá být na dobu neurčitou. (gpf.cz, 2023)

Stát nicméně pokračuje v podpoře bydlení formou příspěvku na bydlení. Ten je poskytován rodinám nebo jednotlivcům z nižší příjmové skupiny a slouží k úhradě nákladů souvisejících s bydlením. Na příspěvek má nárok vlastník bytu, osoba využívající byt na základě věcného břemene nebo nájemce a podnájemce bytu. V letech 2022 a 2023 má na příspěvek nárok i vlastník stavby určené pro rekreaci. Žadatel musí mít náklady na bydlení přesahující 30 % rozhodného čistého příjmu rodiny a zároveň těchto 30 % rozhodného čistého příjmu nesmí být vyšší, než je částka normativních nákladů na bydlení. Do rozhodného příjmu se započítávají příjmy všech posuzovaných osob a do těchto příjmů spadá i příspěvek na dítě a rodičovský příspěvek. (mpsv.cz, n. d.)

Tab. 3: Výše částek normativních nákladů na nájemní bydlení pro rok 2023

Počet osob v rodině	Měsíční náklady na bydlení v Kč		
	Praha/Brno	Obce s více než 70 000 obyvateli	Obce do 69 999 obyvatel
1-2	18 129	15 597	15 137
3	20 812	17 500	16 899
4 a více	24 995	21 002	20 277

Zdroj: mpsv.cz, n. d.

Jak je z tabulky č. 3 výše zřejmé, výše normativních nákladů u nájemních bytů je odstupňována podle dvou kritérií. Podle počtu osob v rodině a podle typu obce. Nejvyšší náklady tak může mít alespoň čtyřčlenná rodina žijící v Praze nebo v Brně. Nejnižší náklady naopak pro uznání příspěvku může mít jednotlivec nebo domácnost o 2 osobách situovaná v obci do 69 999 obyvatel.

Tab. 4: Výše částek normativních nákladů na vlastní a družstevní bydlení pro rok 2023

Počet osob v rodině	Měsíční náklady na bydlení v Kč
1-2	10 932
3	13 561
4 a více	16 368

Zdroj: mpsv.cz, n. d.

Jak je z tabulky č. 4 pro družstevní byty a byty v osobním vlastnictví patrné, u tohoto typu bydlení se normativní náklady rozdělují jen podle počtu osob v rodině.

Samotná výše příspěvku na bydlení za kalendářní měsíc se počítá jako rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným koeficientem 0,30. Pokud jsou skutečné náklady nižší než ty normativní, používají se pro výpočet skutečné náklady. (mpsv.cz, n. d.)

Rodina se třemi členy v Praze v nájemním bytě s příjmem 45 000 Kč, která má náklady na bydlení rovné těm normativním, by tak dosáhla na příspěvek 7 256,4 Kč ( $0,30 \times (45\,000 - 20\,812)$ ).

Kromě Příspěvku na bydlení stát podporuje bydlení i dalšími programy. Mnoho programů slouží například na podporu rekonstrukcí (Nová zelená úsporám, Kotlíkové dotace...). (avizo.cz, 2023)

Stát dále podporuje i hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření možností odečtu úroků zaplacených za zdaňovací období od základu daně. Limit pro odečet je 150 000 Kč. (zákon č. 586/1992 Sb.)

Hypoteční úvěry legislativně vymezuje zákon č. 257/2016 Sb. Hypoteční úvěr je zde vymezen jako tzv. spotřebitelský úvěr na bydlení. (zákon č. 257/2016 Sb.)

### 3.1.7 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem a sankce

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru přinesl několik zásadních změn. Nejdůležitějšími změnami jsou změny v možných požadovaných náhradách nákladů bankou vůči dlužníkovi. Nově totiž lze splatit bez jakékoli sankce 25 % celkové výše úvěru každý rok k výročí úvěru. Zároveň si banka může vyžádat úhradu maximálně 1 % z výše mimořádné splátky v případě, že se mimořádná splátka uskuteční v průběhu fixace v jiném období než k výročí úvěru. Výše náhrady je dále omezena na maximální částku 50 000 Kč. Důležité je si uvědomit, že banka má dle zákona právo na náhradu jen tzv. účelně vynaložených nákladů na předčasné splacení, nemůže tedy klientovi naúčtovat např. ušlý zisk. (zákon č. 257/2016 Sb.)

Obr. 3: Poplatky za předčasné splacení hypotéky

Banka	Stanovení poplatku za předčasné splacení hypotéky v platném sazebníku
Air Bank	0 Kč
Banka CREDITAS	0 Kč
Česká spořitelna	700 Kč
ČSOB (vč. Hypoteční banky, stavební spořitelny a Poštovní spořitelny)	500 Kč
Expobank (aktuálně nové hypotéky nenabízí)	1500 Kč
Fio banka	0 Kč / při refinancování 2000 Kč
Komerční banka	0 Kč
mBank	700 Kč
MONETA Money Bank	700 Kč
Oberbank	max. 3000 Kč
Raiffeisenbank / Equa bank	1000 Kč / poplatek v řádu stovek
UniCredit Bank	1500 Kč

Zdroj: měšec.cz, 2022

Jak je zřejmé z obrázku č. 3 výše, většina bank za účelně vynaložené náklady bere jen náklady způsobené určitou administrativní zátěží při zpracování žádosti o předčasné splacení. Proto se tyto poplatky pohybují obvykle v řádu stokorun nebo nižších tisíců.

Nepřesné znění zákona si však některé banky vyložily jinak a klientům účtovaly i finanční náklady (ušlý zisk). Těmto bankám uložila ČNB i opakované pokuty a zároveň přišla s upřesňujícím výkladem. (měšec.cz, 2022)

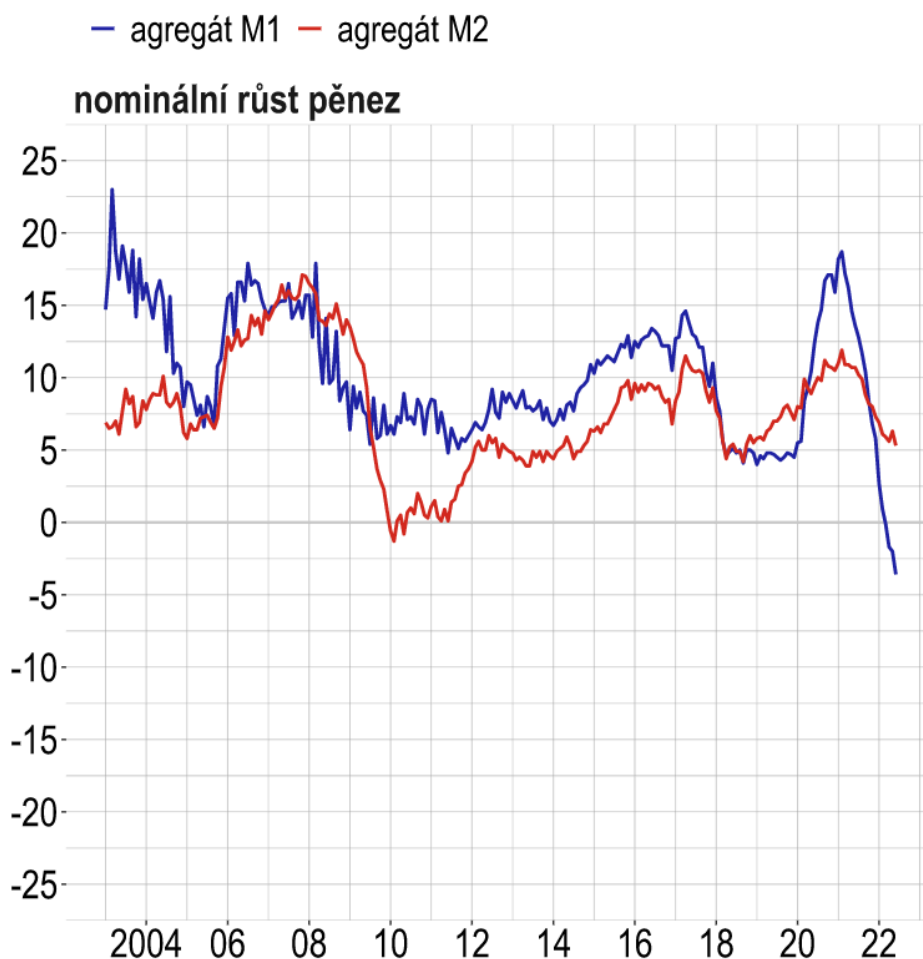
V polovině roku 2022 však přišlo ministerstvo financí s návrhem novely, podle které by banky mohly účtovat klientům i řádově desítky tisíc. Novela by měla stanovovat přesné limity a měla by vyjasnit jak možnosti bank, tak i klientů. (peníze.cz, 2023)

### **3.1.8 Aktuální situace na trhu s hypotečními úvěry**

V průběhu roku 2022 a roku 2023 se celý svět a s ním i Česká republika potýká s mnohými výzvami. Po dlouhém období restrikcí kvůli pandemii koronaviru a stimulací ekonomik jednotlivými vládami se svět potýká s vysokou inflací. Ve snaze o snížení inflace nejen Česká republika (prostřednictvím ČNB) zvyšuje základní úrokové sazby. Zvyšování základních úrokových sazeb má následně přímý vliv na úrokové sazby hypotečních úvěrů. (echo24.cz, 2022)

Ke konci roku 2023 je nejaktuálnějším tématem v oblasti hypotečních úvěrů již zmiňovaná novela zákona o spotřebitelském úvěru. Novelu totiž schválili poslanci na návrh ministerstva financí. Za tzv. náhradu účelně vynaložených nákladů budou banky nově mít možnost považovat například i rozdíl mezi původně sjednanou sazbou a aktuální průměrnou sazbou na trhu. Maximálně by poplatek měl být zastropován na výši 1 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru, resp. 0,25 % za každý za každý započatý rok zbývající do konce fixačního období. Novela dále vymezuje a rozšiřuje případy, kdy bude předčasné splacení bez sankce. Nová pravidla by měla vzejít v platnost od září 2024. (peníze.cz, 2023)

Obr. 4: Nominální růst peněz

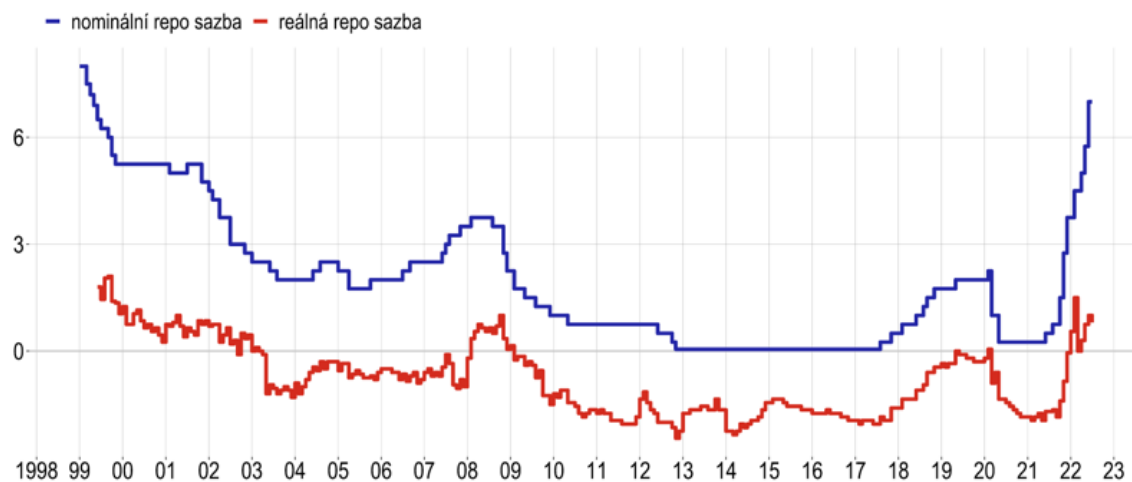


Zdroj: cnb.cz, 2022

Jak je vidět na obrázku 4 vývoj agregátu M1 a M2, množství peněz v oběhu po dlouhé době klesá. Tempo růstu agregátu M1 se překlátilo do záporných čísel až v březnu 2022, tedy potom, co ČNB zvýšila sazby nad 4 %. To znamená, že lidem nominálně pokleslo množství likvidních prostředků, které mají k dispozici. Kýžený efekt se dostavil, ČNB se povedlo stáhnout likviditu z oběhu. S tím úzce souvisí schopnost lidí pořídit si vlastní bydlení.

Vysoké úrokové sazby, které ČNB zvedla v reakci na vysokou inflaci, lidem snižují dostupnost bydlení. V souvislosti s poklesem poptávky se do značné míry zastavil i realitní trh. Naopak zájem o rekonstrukce zůstává a lidé, kteří například přemýšlí nad zhodnocením peněz, se vydávají právě cestou modernizace svých stávajících bytů a domů. (idnes.cz, 2023)

Obr. 5: Vývoj dvoutýdenní repo sazby ČNB



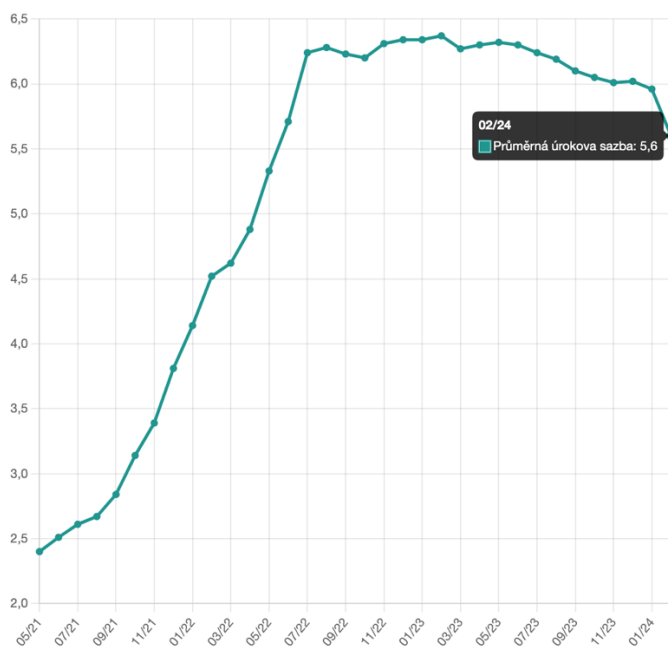
Zdroj: cnb.cz, 2022

Výsledkem nedávného růstu základních úrokových sazeb byla průměrná úroková sazba hypoték kolem 6 % p.a. Na grafu vývoje repo sazby je důležité poukázat na skutečnost, že ještě nedávno byla repo sazba na nejvyšší úrovni od počátku milénia. Nyní, koncem roku 2023 a začátkem roku 2024 již dochází k postupnému a pozvolnému snižování sazeb.

Při shrnutí toho, co vše se na hypotečním trhu a v související měnové politice a ekonomice nejen během roku 2023 stalo, je důležité upozornit na následující zásadní události:

- nominální repo sazba byla poprvé od počátku milénia na svém vrcholu a reálná repo sazba byla poprvé od roku 2009 kladná,
- koncem roku 2021 se začala poprvé (dle dostupných dat) stahovat likvidita z oběhu (měřeno agregátem M1),
- sazby na hypotečních úvěrech jsou nejvýše minimálně od roku 2002 a na úvěrech ze stavebního spoření jsou nejvýše od roku 2010.

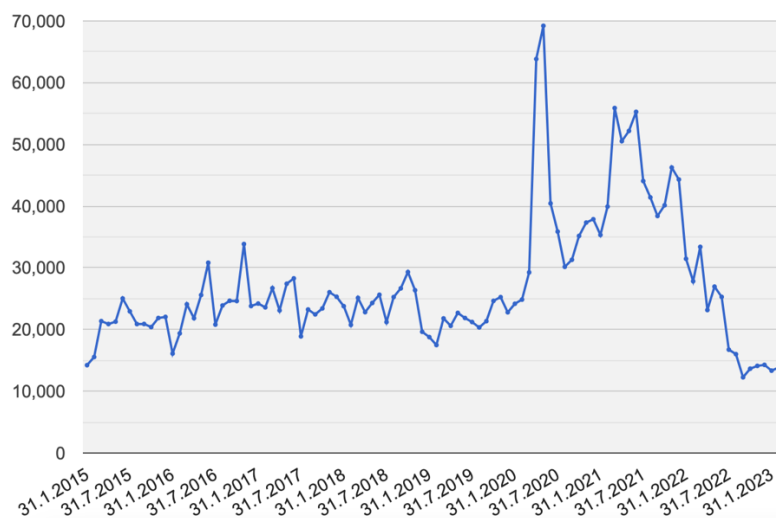
Obr. 6: FINCENTRUM HYPOINDEX



Zdroj: Hypoindex.cz, 2023

Nyní vysoké úrokové sazby, které, jak lze vidět na obrázku č. 6, byly dlouhé roky na rekordních minimech, způsobily silné ochlazení poptávky po hypotečních úvěrech v porovnání s rokem 2021. „Po naprosto rekordním roce 2021 se totiž objemy poskytnutých hypoték vrátily na hodnotu běžnou v předchozích letech. Meziročně však hypotéky poklesly o šedesát procent.“ (forbes.cz, 2023)

Obr. 7: Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami (objem v mil. Kč)



Zdroj: cnb.cz, n. d.

Objem poskytnutých úvěrů byl v lednu nejnižší od února 2014. Obecně se hypoteční úvěry pohybují na úrovních, které byly běžné před deseti lety. Z pohledu počtu poskytnutých hypotečních úvěrů jsou hodnoty nejnižší za posledních dvacet let. (Buřínková, 2023)



## **3.2 Úvěr ze stavebního spoření**

Pro pochopení úvěru ze stavebního spoření je důležité nejprve popsat, co je to stavební spoření. Základní princip stavebního spoření spočívá v tom, že účastník spoření po určitou dobu spoří a po konci tohoto období účastník nejen že získává své zúročené vklady, ale má nárok na poskytnutí účelového úvěru ze stavebního spoření. (Dvořák, 2005)

Ke stavebnímu spoření se rovněž váže státní podpora. V roce 2023 ještě stále činí 10 % z ročních vkladů účastníka, maximální výše je 2 000 Kč ročně. Podmínkou je však držet všechny zaslané finanční prostředky na stavebním spoření minimálně 6 let. (moneta.cz, 2022)

Součástí ozdravného balíčku, který vláda projednávala v průběhu roku 2023, je i snížení státní maximální státní podpory stavebního spoření ze 2 000 Kč na 1 000 Kč ročně. Změna bude od roku 2024 platit na nové i stávající smlouvy. (e15.cz, 2023)

V České republice je aktuálně přes 490 tisíc překlenovacích a řádných úvěrů ze stavebního spoření. Celková výše těchto úvěrů přesahuje 319 mld. Kč. Zatímco počet úvěrů v posledních letech klesá, objem těchto úvěrů roste. (mfcr.cz, 2022)

### **3.2.1 Základní parametry stavebního spoření**

Mezi základní parametry smlouvy o stavebním spoření patří výše cílové částky, výše úrokové sazby z vkladů, výše úrokové sazby z úvěru, podmínky pro nárok na přidělení úvěru, sazebník poplatků. Cílová částka představuje maximální částku, kterou může klient z dané smlouvy získat. Do této částky se počítají vklady účastníka, úroky z vkladů, státní podpora i úvěr ze stavebního spoření.

### **3.2.2 Řádný úvěr ze stavebního spoření**

Řádný úvěr ze stavebního spoření je úvěr, který může účastník čerpat ve chvíli, kdy spoří alespoň 2 roky, má naspořeno určité procento z cílové částky a dosáhl určitého hodnotícího čísla. U Raiffeisen stavební spořitelny stačí, aby měl účastník naspořeno pouhých 10 %. Obvykle je však požadováno zhruba 30-50 %. Hodnotící číslo je parametr, který si stavební spořitelny mohou flexibilně upravovat dle svých potřeb. (stavebky.cz, 2022)

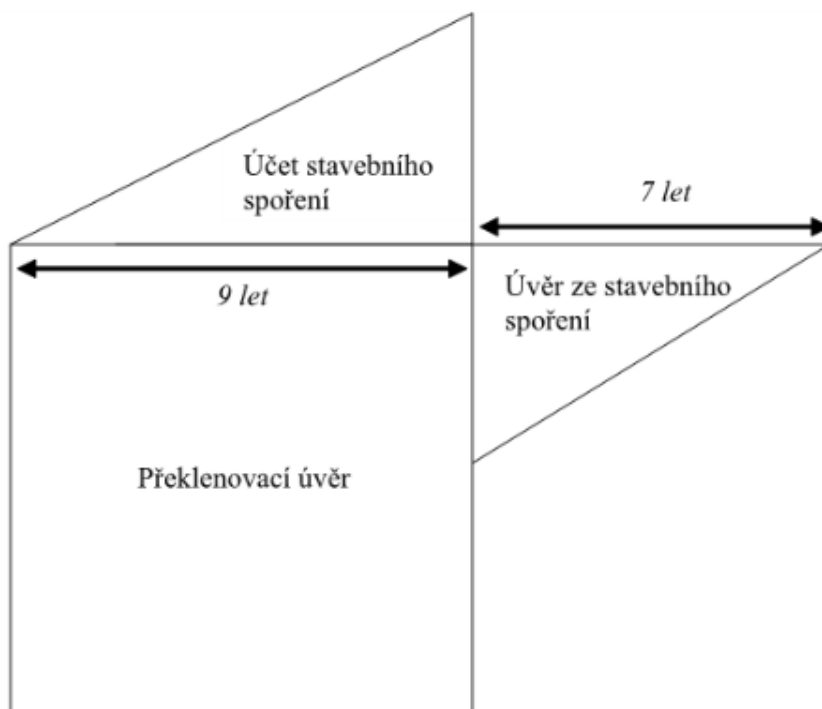
Ve chvíli, kdy účastník splní podmínky, je mu umožněno řádný úvěr čerpat. V praxi se poskytne úvěr, jehož výše je odvozena od cílové částky, od které se odečtou vklady účastníka, úroky z vkladů a případná státní podpora. (financnivzdelavani.cz, 2022)

### 3.2.3 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

V případě, že účastník stavebního spoření potřebuje prostředky pro financování své bytové potřeby před splněním podmínek pro poskytnutí řádného úvěru, je možné využít takzvaný překlenovací úvěr. Překlenovací úvěr je také občas nazýván jako meziúvěr. Výše překlenovacího úvěru může být maximálně ve výši cílové částky. (Dvořák, 2005) Hlavním rozdílem mezi řádným úvěrem a překlenovacím úvěrem je způsob splácení. Po dobu překlenovacího úvěru účastník splácí pouze úroky z dlužné částky a zároveň stále spoří na účet stavebního spoření. (banky.cz, 2022)

Účastník tedy čeká, až splní všechny tři podmínky. (Srový, 2009)

Obr. 8: Schéma překlenovacího úvěru



Zdroj: Srový, 2009

Výše znázorněné schéma ukazuje, jak funguje překlenovací úvěr. Překlenovací úvěr umožní klientovi překlenout potřebnou dobu na naspoření dostatečné částky na to, aby si klient mohl sjednat řádný úvěr ze stavebního spoření. Ve chvíli, kdy k naspoření potřebné

částky dojde, překlenovací úvěr se převede na řádný úvěr v menší výši. Výše řádného úvěru je stanovena jako rozdíl mezi výší překlenovacího úvěru a naspořené částky.

#### **3.2.4 Rozdíly mezi úvěry ze stavebního spoření a hypotékami**

V dnešní době jsou rozdíly jen malé. Výše úroků, délka splatnosti, podmínky pro poskytnutí, všechny tyto parametry se mezi produkty liší jen málo. Ty největší rozdíly pramení z rozdílné konstrukce a fungování produktů. Například úvěr ze stavebního spoření nemusí být vždy zajištěný nemovitostí. Úvěr ze stavebního spoření má obvykle po celou dobu fixní sazbu a obvykle má kratší dobu splatnosti (není to však ve všech případech). (kurzy.cz, 2021)

Zjednodušeně lze říci, že je vhodné vždy individuálně posoudit aktuální potřebu žadatele o úvěr a aktuální stav na trhu a podle toho se rozhodnout mezi těmito úvěrovými možnostmi.

#### **3.2.5 Postup při sjednání úvěru ze stavebního spoření**

Postup při sjednání úvěru ze stavebního spoření je znatelně jiný než v případě hypotečního úvěru. Oproti hypotečním úvěrům je u úvěrů ze stavebního spoření potřeba zohlednit více faktorů a správně nastavit jednotlivé parametry úvěru. V současné době existují různé úvěrové produkty stavebních spořitelen, které se typicky liší především způsobem splácení, splatností a účelem, na který mohou být využity.

Pro účel následujícího ukázkového postupu při sjednání úvěru ze stavebního spoření bude využit ukázkový úvěr, který v počátku bude překlenovacím úvěrem a následně se převede na řádný úvěr ze stavebního spoření.

1. Dojde ke sjednání stavebního spoření. Při samotném sjednání se nastaví cílová částka, která odpovídá celkovému záměru. Ve smlouvě se zároveň ujedná, po jaké době a při dosažení jaké cílové částky bude mít žadatel nárok na řádný úvěr.
2. Žadatel po podepsání stavebního spoření může čerpat v rámci překlenovacího úvěru celou výši investičního záměru. Po dobu překlenovacího úvěru klient platí úroky z vyčerpané části (neumožňuje dluh) a spoří si na stavební spoření. V této fázi má klient nárok na státní podporu.
3. Po dosažení smluvně ujednané hodnoty hodnotícího čísla dojde k možnosti převést překlenovací úvěr na řádný. Hodnotící číslo počítají stavební spořitelny

odlišně, započítává se do něj typicky doba spoření, výše naspořené sumy a cílová částka.

4. Po převedení na řádný úvěr klient začíná anuitně splácet, tedy platit nejen úroky, ale i samotnou dlužnou částku. Výše řádného úvěru se vypočítá tak, že se od překlenovacího úvěru odečte naspořená částka.
5. Doba splácení, úroky i výše splátek se ujednávají již na počátku při sjednání smlouvy o stavebním spoření. Účelovost se u koupě prokazuje kupní smlouvou. Zástavní právo většinou stavební spořitelna nevyžaduje.

(peníze.cz, 2017)

Výše uvedené body obsahují jen stručný popis celého procesu. Proces se liší mezi jednotlivými stavebními spořitelny. V některých případech je například možné anuitně splácet již překlenovací úvěr. Oproti sjednání hypotečního úvěru může být sjednání úvěru ze stavebního spoření rychlejší. Důvodem je absence zástavního práva u některých typů úvěrů ze stavebního spoření. Co se týče prověření klienta, k tomu dochází před poskytnutím úvěrů obdobně, jako v případě sjednání hypotečního úvěru. (peníze.cz, n. d.)

### **3.2.6 Právní úprava úvěrů ze stavebního spoření**

Na stavební spoření se vztahuje zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. (zákon č. 96/1993 Sb.)

Nicméně úvěry ze stavebního spoření se řídí zákonem č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. (zákon č. 257/2016 Sb.)

### **3.2.7 Aktuální situace v oblasti stavebního spoření**

Největší změnou v souvislosti se stavebním spořením je schválené snížení maximální státní podpory stavebního spoření ze 2 000 Kč na 1 000 Kč ročně. Toto snížení se bude od roku 2024 týkat stávajících i nových smluv. (e15.cz, 2023)

V oblasti stavebního spoření to nebude poprvé, kdy dojde ke změně státní podpory. Mezi lety 1993–2003 byla státní podpora 25 % z vkladů účastníka do výše 4 500 Kč. Mezi lety 2004–2010 byla státní podpora ve výši 15 % z vkladů účastníka, a to až do výše 3 000 Kč. Od roku 2011 do současnosti je podpora ve výši 10 % z vkladů účastníka, a to až do výše 2 000 Kč. V prvním z uvedených období byla navíc vázací doba pouhých 5 let místo 6 let. Uvedené státní podpory a vklady účastníka jsou uvedeny roční. (stavebky.cz, n. d.)

Obr. 9: Nové úvěry na bydlení poskytnuté stavebními spořitelny (objem v mil. Kč)



Zdroj: cnb.cz, n. d.

Z obrázku č. 9 je patrné, že objem nových úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny zaznamenal velmi podobný vývoj jako v případě hypotečních úvěrů.

Stavební spořitelny poskytly v roce 2022 úvěry za 56,7 miliard Kč. Tento objem znamená pokles oproti rekordnímu roku 2021 a návrat k dlouhodobému průměru mezi 50 a 60 miliardami korun ročně. Oproti hypotečním úvěrům se však úvěrům od stavebních spořitelny dařilo lépe. Ačkoli objem úvěrů klesl a klesla i průměrná cílová částka, naopak počet uzavřených smluv v roce 2022 oproti roku 2021 vzrostl. (ceskenoviny.cz, 2023)

### 3.3 Financování bydlení z vlastních zdrojů

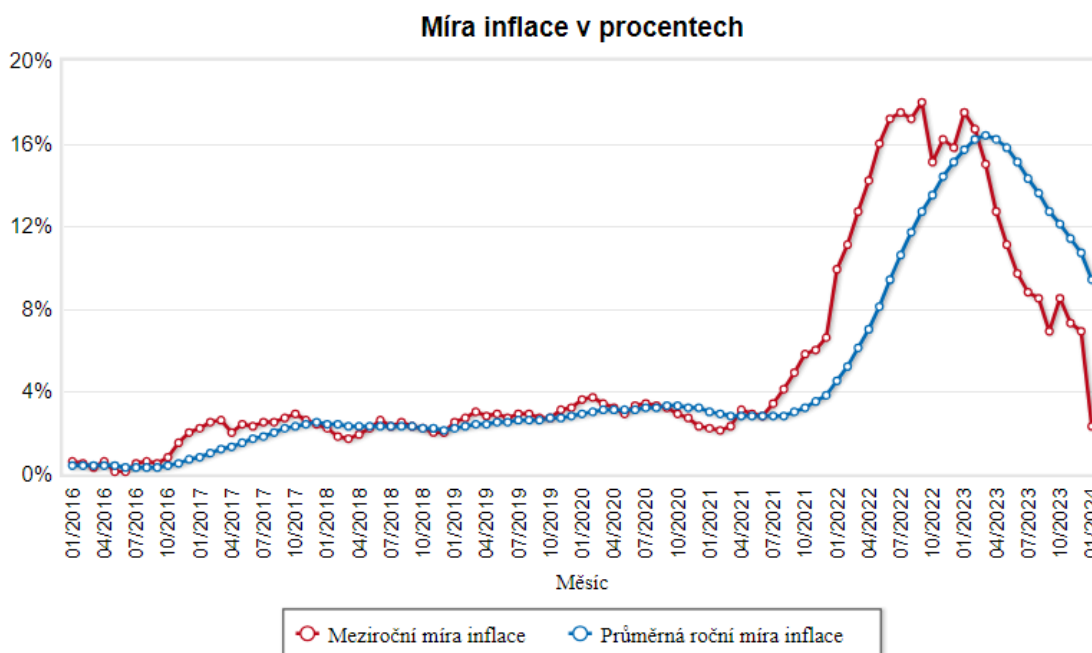
Financovat bydlení vlastními zdroji je další možnost, jak financovat koupi nemovitosti. Pokud kupující chce tuto formu financování využít, měl by si vhodně posoudit, zda má dostatek zdrojů a zda není výhodnější si půjčit.

„Význam hypotéky rok od roku stoupá. Pro pořízení bydlení by ji využilo 60 % lidí, což je o 7 procentních bodů víc než loni. Stojí za tím vyšší ceny nemovitostí, díky nimž roste potřeba financovat bydlení půjčkou. Vlastní úspory by pak lidé použili hlavně na rekonstrukce a vybavení domácností, podobně jako v loňském roce.“ (cbaonline.cz, 2022)

#### 3.3.1 Nevýhody financování bydlení z vlastních zdrojů

Nedostatek vlastních zdrojů, a tedy potřeba financovat bydlení půjčkou, je nejčastější příčinou, proč většina lidí financovat bydlení pouze vlastními zdroji nemůže. Nicméně je část lidí, která ačkoli by mohla financovat bydlení vlastními zdroji, tak si přesto raději na koupi peníze půjčí.

Obr. 10: Vývoj míry inflace v ČR



Zdroj: kurzy.cz, 2024

Jedním z důvodů je například dlouhodobě přetrvávající záporná reálná úroková sazba, tedy sazba očištěná o inflaci. (ct24.ceskatelevize.cz, 2022)

Pro zájemce o koupi bydlení je atraktivní alternativou si finanční prostředky na bydlení půjčit a vlastní prostředky investovat. Touto formou by si totiž nejen zachoval vlastní prostředky v likvidnější (dostupnější) formě a plnily by mu funkci rezervy, ale ještě by dosahoval zajímavého zhodnocení. Z koupené nemovitosti nelze snadno část prostředků v případě potřeby získat k dispozici v hotovosti. (jansterezou.cz, 2019)

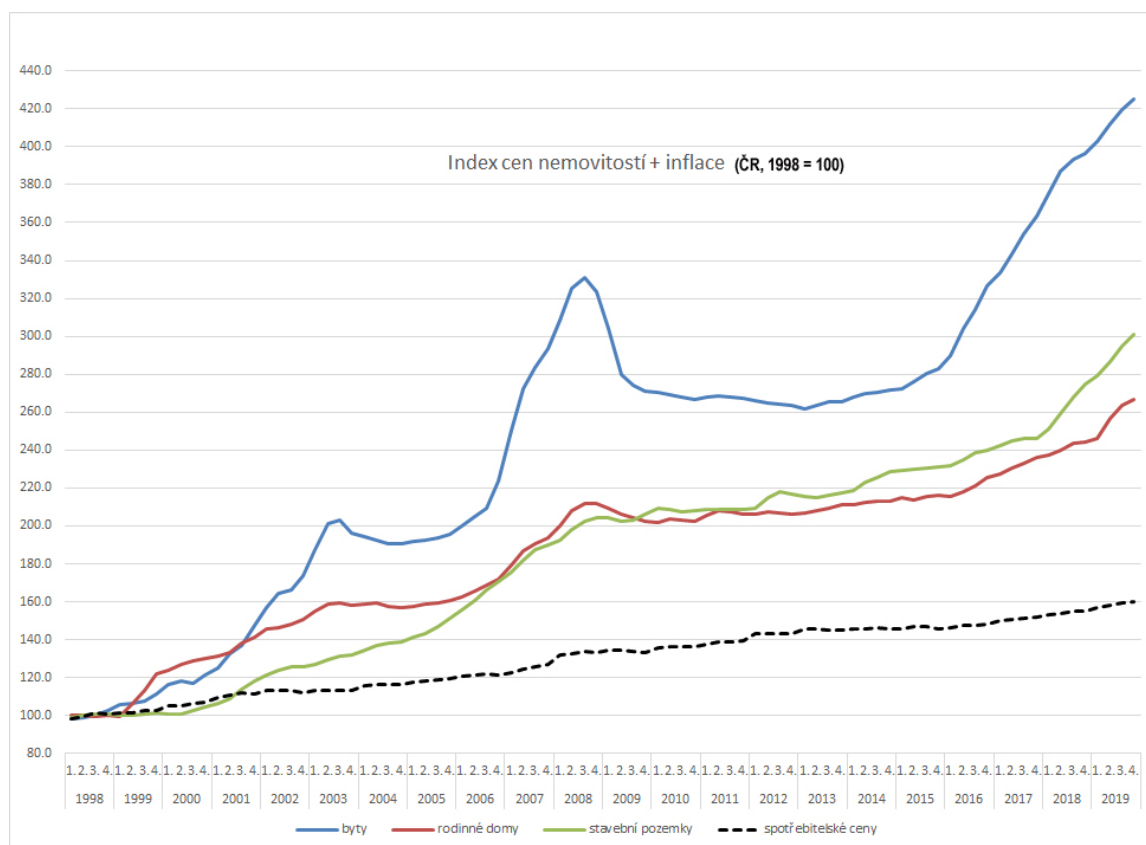
Dalším důvodem může být možnost koupě více nemovitostí. Hypoteční úvěr vyžaduje minimálně 10 %, respektive 20 % vlastních zdrojů, a tak je možné, pokud to ukazatele ČNB povolí, si pořídit 5 až 10 nemovitostí místo jedné. Tohoto využívají především investoři a spekulanti a jedná se o poměrně rizikový způsob nakládání s penězi. Výsledkem však je maximalizace výnosů. Tomuto efektu se říká finanční páka a pro její využití je potřeba nejen znalostí a dostatečné bonity, ale i čas a chuť se do této formy investování pouštět. (hypindex.cz, 2022)

Z informací uvedených v tomto oddílu vyplývá, že na půjčku se vyplácí nahlížet jako na nástroj. Pokud se z nějakého důvodu vyplatí platit splátku, je lepší si půjčit a své vlastní prostředky využít ekonomičtěji.

### 3.3.2 Výhody financování bydlení vlastními zdroji

Hlavní výhodou je volnost. Volnost pramenící z bezdlužnosti. Žádné bance ani jiné třetí straně není povinnost něco měsíčně splácet. Zároveň nemovitosti představují zajímavý konzervativní způsob uložení peněz.

Obr. 11: Vývoj cen nemovitostí v ČR



Zdroj: statistikaamy.cz, 2021

Jen od začátku roku 1998 do konce roku 2019 ceny nemovitostí vzrostly na čtyřnásobek. To představuje průměrné roční zhodnocení 6,5 %.

Jak je z obrázku č. 11 patrné, i nemovitosti, které jsou vnímány jako vysoce konzervativní investice, zakolísaly po krizi v roce 2008/2009. V dlouhodobém horizontu mají však nemovitosti tendenci růst na hodnotě.

Výhodou použití vlastních zdrojů je samozřejmě také to, že nevzniká náklad na cizí kapitál v podobě úroků. Další výhodou vlastních zdrojů je nezávislost a nižší finanční riziko.

## 4 Modelový příklad

Praktická část bude tvořena modelovým příkladem financování bytu v České republice. Byt bude financovat mladý pár a bude se jednat o byt v Plzni. Smyslem praktické části bude popsat možnosti financování, ukázat, co vše je potřeba zohlednit před volbou financování a zvolit nejvhodnější formu financování. Na modelovém příkladu budou znázorněna teoretická východiska, která byla uvedena v teoretické části této práce. Díky tomuto názornému příkladu budou jednotlivé informace propojeny a bude možné si udělat lepší konkrétní představu o tom, co a jak je potřeba při žádání o úvěr zohlednit. Modelový příklad bude vybrán tak, aby na něm byly všechny principy jednoduše a přehledně vysvětleny.

### 4.1 Úvodní informace k praktické části

Mladý pár, který poslouží jako modelový příklad v praktické části, tvoří muž ve věku 33 let a 27letá žena. Oba jsou zaměstnanci a mají hlavní pracovní poměr na dobu neurčitou. Žena je zaměstnaná jako lékařka s průměrným čistým příjmem 53 000 Kč měsíčně. Muž je zaměstnaný v marketingu s průměrným čistým příjmem 53 000 Kč měsíčně. Žádné další prokazatelné příjmy nemají. V současnosti muž vlastní auto, které financoval úvěrem se splátkou 7 000 Kč měsíčně. Zůstatek úvěru je 1 000 000 Kč. Toto auto i úvěr si chce zachovat. Žádný další úvěr ani jeden z nich nemá. Chtějí společně kupovat byt v osobním vlastnictví v Plzni o velikosti 4+kk za 8 500 000 Kč. Aktuálně mají k dispozici 2 000 000 Kč vlastních zdrojů a jsou ochotni na koupi bytu vyhradit 1 500 000 Kč. Půl milionu si chtějí nechat jako finanční rezervu. Vzhledem k aktuální situaci chtějí fixaci úrokové sazby maximálně na 5 let a maximální dobu splatnosti, aby splátka rodinný rozpočet zatížila co nejméně.

Mladý pár nemá žádné exekuce a nemají insolvenční řízení. Zároveň je modelový pár bezdětný a neplatí výživné. Muž ani žena nemají zdravotní komplikace a nejsou ve zkušební nebo výpovědní lhůtě.

#### 4.1.1 Výpočty ukazatelů a splátek

U modelového příkladu budou u vybraných možností financování vypočítány klíčové ukazatele, které již byly zmíněny v teoretické části, a sice LTV, DTI a DSTI. Tyto ukazatele patří mezi nejdůležitější ukazatele, které je potřeba zohlednit při žádání o úvěr.



V teoretické části bylo uvedeno, že ačkoli ČNB v současné době nevyžaduje posuzovat DTI a DSTI, tak mnohé úvěrové instituce stále tyto ukazatele zohledňují a je velmi pravděpodobné, že se jejich povinné posuzování opětovně zavede.

Dále bude u vybraných možností financování vypočítán splátkový kalendář, ve kterém budou pro účely této bakalářské práce uvedeny roční splátky. Bude se jednat o anuitní splácení, které je nejčastěji v praxi využíváno. Na splátkovém kalendáři bude znázorněno, jak se v čase mění poměr, ve kterém se platí úrok a jistina.

Výpočty ukazatelů budou provedeny pomocí následujících vzorců:

$$LTV = \frac{\text{výše dluhu}}{\text{hodnota zástavy}} \times 100$$

(hypotecnibanka.cz, n. d.)

$$DTI = \frac{\text{výše dluhu}}{\text{roční čistý příjem žadatelů}}$$

(cnb.cz, n. d.)

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

(cnb.cz, n. d.)

Výpočty splátek budou provedeny pomocí následujícího vzorce dle Strouhala (2022):

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

Kde:

A je anuita, pravidelná konstantní splátka,

SHA je současná výše úvěru,

i je úroková sazba vyjádřená desetinným číslem,

n je doba splatnosti úvěru v letech.

## **4.2 Možnosti financování bytu mladého páru**

Vzhledem k absenci dostatku vlastních zdrojů ke koupi bytu nezbyvá mladému páru jiná možnost než využít externího financování. Nabízí se tak možnost vyjednat si úvěr ze stavebního spoření od některé ze stavebních spořitelen působících na českém trhu nebo hypoteční úvěr od některé z bank. Mladý pár má k dispozici 1,5 milionu Kč, tedy 17,6 % z kupní ceny bytu. Potřebují tak zajistit financování s LTV vyšším než 80 %. Tato skutečnost je pro pár omezující, protože jen část úvěrových společností umí poskytnout financování s ukazatelem LTV nad 80 %. Mladý pár tak nebude moct využít nabídek všech úvěrových společností, které na českém trhu působí.

Vzhledem k věku obou žadatelů jim limity ČNB umožňují sjednat si úvěr až na 90 % kupní ceny (LTV), tento limit ČNB pro mladý pár tedy limitující není. Momentálně však nemusí mladý pár striktně splnit DTI 9,5 a DSTI 50 %. Některé finanční instituce mají momentálně po rozvolnění podmínek ČNB tyto limity vyšší. Skutečnost, že jsou oba žadatelé mladší 36 let je v každém případě pozitivní, protože se na ně u většiny institucí vztahují méně přísná kritéria.

Celková výše úvěrů by ještě v roce 2023 nesměla přesáhnout 12 084 000 (106 000 x 12 x 9,5). Za předpokladu, že nový úvěr bude 7 000 000 Kč (8 500 000 Kč – 1 500 000 Kč) a zachovají si současný úvěr na auto ve výši 1 000 000 Kč, tento limit splňují. DSTI by nesmělo překonat 50 %, na oba úvěry tedy smí vynakládat měsíčně maximálně 53 000 Kč (polovina ze 106 000 Kč). Na samotnou hypotéku by tak mohla být vynakládána maximální splátka 46 000 Kč, a to z důvodu již existující splátky úvěru na auto ve výši 7 000 Kč. Je tak velmi pravděpodobné, že mladý pár by měl možnost financování řešit i v roce 2023, než došlo k uvolnění podmínek při posuzování žadatelů o úvěr a zároveň by měl možnost financování řešit v budoucnu, pokud by se stejné podmínky znovu obnovily.

### **4.2.1 Možnosti úvěrů u stavebních spořitelen**

Jediné stavební spořitelny, které poskytují úvěr v požadované výši a s LTV vyšším než 80 %, jsou Raiffeisen stavební spořitelna (RSTS), Stavební spořitelna České spořitelny (SSČS) a Modrá pyramida stavební spořitelna (MPSS). Tyto informace byly získány po provedení průzkumu mezi stavebními spořitelkami.

V tabulce č. 5 jsou přehledně ukázány úrokové sazby jednotlivých stavebních spořitelen, a to vždy na 3leté a 5leté fixační období.

Tab. 5: Přehled sazeb relevantních stavebních spořitelen pro daný případ financování

<b>RSTS (hyposplátka)</b>	<b>SSČS (hypoúvěr)</b>	<b>MPSS (hypoúvěr)</b>
<b>4,99 % p.a. (3 roky fixace)</b>	5,99 % p.a. (3 roky fixace)	6,29 % p.a. (3 roky fixace)
<b>4,99 % p.a. (5 let fixace)</b>	-	6,29 % p.a. (5 let fixace)

Zdroj: vlastní zpracování na základě dostupných údajů stavebních spořitelen (2023)

Jak je po prozkoumání nabídek jednotlivých stavebních spořitelen zřejmé, nejlepší sazbu 4,99 % p.a. je schopna nabídnout Raiffeisan stavební spořitelna, a to jak 3letou, tak s 5letou fixací.

Všechny ostatní nabídky měly úrok minimálně o 1 procentní bod vyšší.

#### 4.2.2 Možnosti hypotečních úvěrů

Většina bank poskytuje hypotéky s LTV nad 80 %. Pro účel ukázání nabídek jednotlivých hypoték byly vybrány 3 banky, které v době psaní bakalářské práce měly nejlepší úrokové sazby. Jedná se o UniCredit Bank (UCB), Českou spořitelnu (ČS) a Raiffeisenbank (RB). Tyto informace byly získány po provedení průzkumu mezi jednotlivými bankami.

V tabulce č. 6 jsou přehledně ukázány úrokové sazby jednotlivých bank, a to vždy na 3leté a 5leté fixační období.

Tab. 6: Přehled sazeb bank s nejlepšími sazbami pro daný případ financování

<b>UCB</b>	<b>ČS</b>	<b>RB</b>
<b>5,09 % p.a. (3 roky fixace)</b>	5,69 % p.a. (3 roky fixace)	5,69 % p.a. (3 roky fixace)
5,39 % p.a. (5 let fixace)	5,49 % p.a. (5 let fixace)	5,69 % p.a. (5 let fixace)

Zdroj: vlastní zpracování na základě dostupných údajů jednotlivých bank (2023)

Jak je po prozkoumání nabídek 3 bank s nejlepšími sazbami zřejmé, nejlepší sazbu je schopna nabídnout UniCredit bank a to 5,09 % p.a. s 3letou fixací. Při pozornějším nahlédnutí na tabulku číslo 6 je možné si všimnout, že nejlepší sazbu má ve všech

případech UniCredit bank. Ať už by žadatelé upřednostnili 3letou nebo 5letou fixaci, nejlepší úrok by vždy získali od Unicredit Bank.

### **4.3 Raiffeisen stavební spořitelna**

Fiktivní klienti by v rámci úvěru ze stavebního spoření dostali nejlepší sazbu od Raiffeisen stavební spořitelny (RSTS). Proto je vhodné si RSTS blíže představit a zasadit do kontextu českého úvěrové trhu. Následovat bude detailní rozbor nabídky od Raiffeisen stavební spořitelny.

#### **4.3.1 Představení společnosti Raiffeisen stavební spořitelna**

Raiffeisen stavební spořitelna byla založena v roce 1993 jako první stavební spořitelna v České republice. Již přes 30 let se Raiffeisen stavební spořitelna věnuje zajišťování stavebního spoření, financování bydlení a v současné době poskytuje i finanční poradenství. V roce 1998 se stavební spořitelna sloučila se skupinou Raiffeisen, kam spadá i Raiffeisenbank nebo třeba UNIQA. (rsts.cz, n. d.)

RSTS se snaží o rozvoj znalostí a dovedností svých finančních poradců a usiluje tak o možnost poskytovat klientům komplexní řešení pro řešení jejich potřeb. (rsts.cz, n. d.)

Od roku 2008 je jediným akcionářem Raiffeisen stavební spořitelny Raiffeisenbank, a.s. (rsts.cz, n. d.)

#### **4.3.2 Rozbor nabídky Raiffeisen stavební spořitelny**

V tabulace č. 7 jsou vypsané konkrétní parametry nabídky RSTS. Pro účely této bakalářské práce jsou splátky uváděné jako roční. Důvodem je skutečnost, že na ročních splátkách lépe vynikne způsob, jakým jsou anuitní splátky počítány. Zároveň dále uvedené splátkové kalendáře nebudou tak dlouhé. V praxi se však roční splátky nesjednávají, využívá se měsíčního splácení.

Dále je pro účely práce počítáno s úrokovou sazbou pro první fixační období po celou dobu splácení úvěru. Není totiž možné odhadnout, jaké budou sazby následující fixační období. Konkrétní nabídka však uvádí splátku jen pro první 3leté fixační období.

Tab. 7: Rozbor nabídky od RSTS

Výše úvěru	7 000 000 Kč
Hodnota zajištění	8 500 000 Kč
Splatnost	30 let
Roční splátka	454 841,10 Kč
Úroková sazba	4,99 % p. a.
Náklady na zpracování úvěru	0 Kč
Úhrada za správu úvěru	424 Kč ročně
Úhrada za vedení smlouvy o stavebním spoření	396 Kč ročně
Náklad za odhad nemovitosti	5 900 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných na webu RSTS (2024)

Jak je z tabulky č. 7 patrné, s úvěrem ze stavebního spoření jsou spojeny náklady. Součástí nákladů jsou například poplatky za zpracování za správu úvěru, úhrada za vedení smlouvy o stavebním spoření nebo náklad za ocenění nemovitosti. Všechny poplatky je potřeba zohlednit při rozhodování o úvěru. Tato konkrétní nabídka ukazuje, že by mladý pár kromě splátky 454 841,10 Kč ročně musel uhradit ještě 424 Kč ročně za správu úvěru, 396 Kč za vedení smlouvy o stavebním spoření a jednorázově by musel uhradit 5 900 Kč za odhad hodnoty nemovitosti.

Výpočet klíčových ukazatelů:

$$LTV = \frac{7\,000\,000}{8\,500\,000} \times 100 = 82,35 \%$$

$$DTI = \frac{7\,000\,000}{1\,272\,000} = 5,5$$

$$DSTI = \frac{37903.425}{106\,000} \times 100 = 35,76 \%$$

Tab. 8: Splátkový kalendář nabídky od RSTS

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Výše úvěru na konci roku
1	454 841.10 Kč	349 300.00 Kč	105 541.10 Kč	6 894 458.90 Kč
2	454 841.10 Kč	344 033.50 Kč	110 807.61 Kč	6 783 651.29 Kč
3	454 841.10 Kč	338 504.20 Kč	116 336.90 Kč	6 667 314.39 Kč
4	454 841.10 Kč	332 698.99 Kč	122 142.12 Kč	6 545 172.27 Kč
5	454 841.10 Kč	326 604.10 Kč	128 237.01 Kč	6 416 935.26 Kč
6	454 841.10 Kč	320 205.07 Kč	134 636.03 Kč	6 282 299.23 Kč
7	454 841.10 Kč	313 486.73 Kč	141 354.37 Kč	6 140 944.85 Kč
8	454 841.10 Kč	306 433.15 Kč	148 407.96 Kč	5 992 536.90 Kč
9	454 841.10 Kč	299 027.59 Kč	155 813.51 Kč	5 836 723.39 Kč
10	454 841.10 Kč	291 252.50 Kč	163 588.61 Kč	5 673 134.78 Kč
11	454 841.10 Kč	283 089.43 Kč	171 751.68 Kč	5 501 383.10 Kč
12	454 841.10 Kč	274 519.02 Kč	180 322.09 Kč	5 321 061.01 Kč
13	454 841.10 Kč	265 520.94 Kč	189 320.16 Kč	5 131 740.85 Kč
14	454 841.10 Kč	256 073.87 Kč	198 767.24 Kč	4 932 973.62 Kč
15	454 841.10 Kč	246 155.38 Kč	208 685.72 Kč	4 724 287.90 Kč
16	454 841.10 Kč	235 741.97 Kč	219 099.14 Kč	4 505 188.76 Kč
17	454 841.10 Kč	224 808.92 Kč	230 032.19 Kč	4 275 156.57 Kč
18	454 841.10 Kč	213 330.31 Kč	241 510.79 Kč	4 033 645.78 Kč
19	454 841.10 Kč	201 278.92 Kč	253 562.18 Kč	3 780 083.60 Kč
20	454 841.10 Kč	188 626.17 Kč	266 214.93 Kč	3 513 868.67 Kč
21	454 841.10 Kč	175 342.05 Kč	279 499.06 Kč	3 234 369.61 Kč

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Výše úvěru na konci roku
22	454 841.10 Kč	161 395.04 Kč	293 446.06 Kč	2 940 923.55 Kč
23	454 841.10 Kč	146 752.09 Kč	308 089.02 Kč	2 632 834.53 Kč
24	454 841.10 Kč	131 378.44 Kč	323 462.66 Kč	2 309 371.87 Kč
25	454 841.10 Kč	115 237.66 Kč	339 603.45 Kč	1 969 768.42 Kč
26	454 841.10 Kč	98 291.44 Kč	356 549.66 Kč	1 613 218.76 Kč
27	454 841.10 Kč	80 499.62 Kč	374 341.49 Kč	1 238 877.27 Kč
28	454 841.10 Kč	61 819.98 Kč	393 021.13 Kč	845 856.15 Kč
29	454 841.10 Kč	42 208.22 Kč	412 632.88 Kč	433 223.26 Kč
30	454 841.10 Kč	21 617.84 Kč	433 223.26 Kč	0.00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (2023)

Splátkový kalendář v tabulce č. 8 ukazuje, jak se vyvíjí splácení úvěru ze stavebního spoření v čase. Na anuitních splátkách je vidět, jak se mění zastoupení úroku a úmoru ve splátce. Tabulka znázorňuje anuitní splácení, tedy splácení splátek v konstantní výši. Pokud by se v průběhu nic po celou dobu splácení úvěru nezměnilo, fiktivní partneři by zaplatili 13 645 233,13 Kč a přeplatili by celkem 6 645 233,13 Kč.

#### 4.4 UniCredit Bank

Fiktivní klienti by nejlepší sazbu hypotečního úvěru získali u UniCredit Bank, a to v případě využití nabídky s 5letou fixací. Stejně jako v případě RSTS je i u UniCredit Bank důležité ji nejprve přestavit a uvést o ní obecnější informace. Obecnější informace v rámci představení firmy umožní vytvořit si představu o tom, na co se UniCredit bank zaměřuje. Poté dojde k detailnímu rozboru nabídky UniCredit Bank.

##### 4.4.1 Představení UniCredit Bank

Počátky banky sahají až do roku 1473. Novodobá UniCredit Bank spadá pod UniCredit Group, která vznikla sloučením devíti velkých italských bank a následnou integrací s německou skupinou HVB a italskou bankou Capitalia. Po akvizici polské Bank Pekao,

ke které došlo v roce 1999, UniCredit Bank expandovala do regionu střední a východní Evropy. (unicreditbank.cz, n. d.)

Aktuálně UniCredit Group patří k největším finančním skupinám v Evropě. Působí v 17 zemích, má přes 40 milionů klientů, 8 500 poboček a 147 000 zaměstnanců. Služby UniCredit Bank poskytuje firemním zákazníkům, ale i privátní a retailové klientele. (unicreditbank.cz, n. d.)

Na českém trhu působí od 5. 11. 2007. V současné době na českém trhu poskytuje služby retailovým a privátním klientům a firmám. (unicreditbank.cz, n. d.)

#### 4.4.2 Rozbor nabídky UniCredit Bank

V tabulace č. 9 jsou vypsány konkrétní parametry nabídky UniCredit Bank. Pro účely této bakalářské práce jsou i zde splátky uváděny jako roční a opět bude pro výpočty po celou dobu úvěru využita úroková sazba prvního fixačního období, a to ze stejných důvodů jako u rozboru nabídky RSTS.

Tab. 9: Rozbor nabídky od UniCredit Bank

Výše úvěru	7 000 000 Kč
Hodnota zajištění	8 500 000 Kč
Splatnost	30 let
Roční splátka	460 042,34 Kč
Úroková sazba	5,09 % p. a.
Náklady na zpracování úvěru	7 200 Kč
Náklad za odhad nemovitosti	5 300 Kč
Měsíční pojistné (pojištění úvěru)	2 184 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných na webu UniCredit Bank (2023)

Jak je z tabulky č. 9 patrné, s hypotečním úvěrem jsou spojeny různé druhy nákladů. Mezi náklady patří například náklad na zpracování úvěru, poplatek za odhad nemovitosti, poplatek za případné čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva a měsíční pojistné. Při porovnávání nabídek nelze jen porovnávat úrokovou sazbu, je třeba zohlednit i ostatní náklady spojené s úvěrem.



Mnoho poplatků je rovněž v praxi možno vyjednat a neplatit je (náklady na zpracování úvěru nebo náklad za odhad nemovitosti). Některé poplatky se navíc ze zákona u nabídek musí objevit, ale ne vždy se hradí. Příkladem je poplatek za čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva. Tento poplatek se neplatí, pokud klient počká na zapsání zástavního práva banky na katastru nemovitostí.

V tomto konkrétním případě by u hypotéky mladý pár platil ročně 460 042,34 Kč splátku, 2 184 Kč měsíční pojistné za pojištění úvěru a 12 500 Kč jednorázově za poplatky.

Výpočet klíčových ukazatelů:

$$LTV = \frac{7\,000\,000}{8\,500\,000} \times 100 = 82,35\%$$

$$DTI = \frac{7\,000\,000}{1\,272\,000} = 5,5$$

Výpočet klíčových ukazatelů:

$$DSTI = \frac{38336,86}{106\,000} \times 100 = 36,17\%$$

Tab. 10: Splátkový kalendář nabídky od UCB

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Výše úvěru na konci roku
1	460 042.34 Kč	356 300.00 Kč	103 742.34 Kč	6 896 257.66 Kč
2	460 042.34 Kč	351 019.51 Kč	109 022.83 Kč	6 787 234.83 Kč
3	460 042.34 Kč	345 470.25 Kč	114 572.09 Kč	6 672 662.75 Kč
4	460 042.34 Kč	339 638.53 Kč	120 403.81 Kč	6 552 258.94 Kč
5	460 042.34 Kč	333 509.98 Kč	126 532.36 Kč	6 425 726.58 Kč
6	460 042.34 Kč	327 069.48 Kč	132 972.86 Kč	6 292 753.72 Kč
7	460 042.34 Kč	320 301.16 Kč	139 741.18 Kč	6 153 012.54 Kč
8	460 042.34 Kč	313 188.34 Kč	146 854.00 Kč	6 006 158.54 Kč
9	460 042.34 Kč	305 713.47 Kč	154 328.87 Kč	5 851 829.67 Kč

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Výše úvěru na konci roku
10	460 042.34 Kč	297 858.13 Kč	162 184.21 Kč	5 689 645.46 Kč
11	460 042.34 Kč	289 602.95 Kč	170 439.39 Kč	5 519 206.07 Kč
12	460 042.34 Kč	280 927.59 Kč	179 114.75 Kč	5 340 091.32 Kč
13	460 042.34 Kč	271 810.65 Kč	188 231.69 Kč	5 151 859.63 Kč
14	460 042.34 Kč	262 229.65 Kč	197 812.69 Kč	4 954 046.94 Kč
15	460 042.34 Kč	252 160.99 Kč	207 881.35 Kč	4 746 165.59 Kč
16	460 042.34 Kč	241 579.83 Kč	218 462.51 Kč	4 527 703.08 Kč
17	460 042.34 Kč	230 460.09 Kč	229 582.25 Kč	4 298 120.82 Kč
18	460 042.34 Kč	218 774.35 Kč	241 267.99 Kč	4 056 852.83 Kč
19	460 042.34 Kč	206 493.81 Kč	253 548.53 Kč	3 803 304.30 Kč
20	460 042.34 Kč	193 588.19 Kč	266 454.15 Kč	3 536 850.15 Kč
21	460 042.34 Kč	180 025.67 Kč	280 016.67 Kč	3 256 833.48 Kč
22	460 042.34 Kč	165 772.82 Kč	294 269.52 Kč	2 962 563.96 Kč
23	460 042.34 Kč	150 794.51 Kč	309 247.84 Kč	2 653 316.12 Kč
24	460 042.34 Kč	135 053.79 Kč	324 988.55 Kč	2 328 327.57 Kč
25	460 042.34 Kč	118 511.87 Kč	341 530.47 Kč	1 986 797.11 Kč
26	460 042.34 Kč	101 127.97 Kč	358 914.37 Kč	1 627 882.74 Kč
27	460 042.34 Kč	82 859.23 Kč	377 183.11 Kč	1 250 699.63 Kč
28	460 042.34 Kč	63 660.61 Kč	396 381.73 Kč	854 317.90 Kč
29	460 042.34 Kč	43 484.78 Kč	416 557.56 Kč	437 760.34 Kč
30	460 042.34 Kč	22 282.00 Kč	437 760.34 Kč	0.00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Tabulka č. 10, která vyobrazuje splátkový kalendář nabídky od UniCredit bank, ukazuje, jak se vyvíjí splácení úvěru v čase. Jak je z tabulky č. 10 patrné, jedná se o anuitní splácení. Splátky jsou v čase neměnné, mění se jen poměr, v jakém se splácí úroky a jistina. V prvních letech je většina splátky využita na splácení úroků, na umoření úvěru jde jen menší část splátky. Tento poměr se v čase mění a otáčí ve prospěch úmoru. Za dobu splácení, pokud by se v průběhu nic nezměnilo a vše zůstalo stejné, by fiktivní partneři zaplatili 13 801 270,23 Kč a přeplatili 6 801 270,23 Kč.

#### 4.5 Porovnání nabídky Raiffeisen stavební spořitelny a Unicredit Bank

Porovnání dvou různých nabídek lze provést různými způsoby. Bylo by možné porovnávat celkové náklady, úrokovou sazbu, jednorázové poplatky nebo další souhrnné nebo individuální parametry. Do finálního rozhodnutí mladého páru by mohli vstupovat subjektivní pocity z jednotlivých nabídek, které by mladý pár nabyt během jednání s bankami. Pro účel této části bude provedeno porovnání pouze na základě výše splátek a nákladů spojených s úvěry.

Tab. 11: Srovnání nabídek

	<b>RSTS</b>	<b>UCB</b>
Roční splátka	454 841.10 Kč	460 042.34 Kč
Úhrada za vedení účtu za rok	820 Kč	0 Kč
Jednorázové poplatky rozpočítané na každý rok trvání úvěru	196,66 Kč	416,66 Kč
<b>Celkové roční náklady</b>	<b>455 857,76 Kč</b>	<b>460 459 Kč</b>
<b>Celkové roční náklady včetně povinného pojištění úvěru</b>	<b>455 857,76 Kč</b>	<b>486 667 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování (2024)

Do srovnání nebyly započítány náklady na pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti je podmínkou u obou nabídek, proto by se jejich efekt při porovnávání vyrušil.

Nabídka od UniCredit bank je podmíněna pojištěním samotného úvěru za měsíční pojistné 2 184 Kč. Tento náklad by si museli fiktivní klienti vyhodnotit sami. Pojištění je v případě společného úvěru důležitou součástí, a i v případě úvěru od RSTS by si pravděpodobně pojištění sjednali, a to přes to, že ho banka nevyžaduje.

Toto srovnání ukazuje, jak komplexní je rozhodování o volbě nejvhodnějšího úvěru. Nejprve je potřeba se zorientovat na trhu úvěrových společností a vybrat tu, která je nejen schopna danou potřebu zafinancovat, ale je i schopna nabídnout dobré podmínky. Kromě úrokové sazby a splátky je potřeba přihlídnout i k dalším poplatkům a podmínkám dané úvěrové společnosti. A po těchto krocích může být rozhodování i tak složité.

V případě tohoto porovnání je z tabulky č. 11 zřejmé, že náklady, které se hradí přímo úvěrové společnosti, jsou nižší v případě RSTS. V případě, že se pár rozhodně nepojistit si svůj úvěrový závazek, je jednoznačně finančně výhodnější právě nabídka od RSTS. V případě, že si pár bude chtít závazek pojistit, je potřeba si udělat porovnání nabídek komerčních pojišťoven a následně vyhodnotit kompletní náklady na dané nabídky. Je možné, že v tomto případě by výhodněji vycházela druhá nabídka od UniCredit Bank, protože individuální pojištění by bylo dražší, než pojištění, které nabízí UniCredit Bank.

V případě, že by se mladý pár rozhodl závazek nepojistit a zvolil by tedy nabídku od RSTS, byla by roční úspora oproti nabídce od UniCredit Bank 30 809, 24 Kč.

V případě, že by se mladý pár rozhodl závazek pojistit, nelze říct, jaká nabídka by byla výhodnější a o kolik. Záleželo by na tom, jakou nabídku pojištění by si mladý pár byl schopný zajistit k nabídce od Raiffeisen stavební spořitelny.

## Závěr

S otázkou financování bydlení se dnes potýká většina lidí. Z tohoto důvodu je důležité správně se rozhodnout a mít základní znalosti o možnostech financování bydlení.

V dnešní době existuje na českém trhu mnoho produktů a možností pro financování vlastního bydlení. Proto bylo hlavním cílem a přínosem této bakalářské práce zhodnocení nejčastěji používaných produktů pro financování bydlení a kritérií, kterými se banky řídí, při posuzování žadatelů o úvěr.

V teoretické části byla zaměřena pozornost zejména na definování jednotlivých způsobů financování bydlení. První možností je financování vlastními prostředky, nicméně většina lidí nemá dostatek finančních prostředků, tudíž je mnohdy potřeba využít externího financování. Mezi nejčastěji využívané úvěry na bydlení patří hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Obě tyto varianty byly důkladně popsány a porovnány.

Kromě běžných způsobů financování byla zmíněna i státní podpora bydlení, pozornost byla zaměřena zejména na daňové zvýhodnění úvěrů.

V praktické části byl zmíněn fiktivní mladý pár, který vybíral nejvhodnější možnost financování koupě bytu. Byly vyhodnoceny nejvýhodnější varianty financování bytu u dvou institucí – UniCredit bank a Raiffeisen stavební spořitelny. Na základě porovnání úrokových sazeb a jednotlivých poplatků bylo provedeno porovnání těchto možností. Došlo tedy k detailnímu porovnání nejlepší nabídky úvěru od stavební spořitelny a nejlepší nabídky od banky, a to na komplexní úrovni.

Neurčitý výsledek modelového příkladu poukazyval na komplexitu problematiky financování bydlení. V případě, že by mladý pár zohledňoval veškeré náklady spojené s úvěrem, zvolil by nabídku Raiffeisen stavební spořitelny z důvodu povinného pojištění úvěru u UniCredit bank. Vzhledem k výši závazku je však pojištění úvěru rozumné a klienti by pravděpodobně ve skutečnosti obdobné pojištění sjednali dobrovolně i k úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny. Poté je potřeba zhodnotit i náklady na pojištění obou žadatelů u některé z komerčních pojišťoven.

# Seznam použité literatury

## Monografie

Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. (3. vyd.). Praha, Česko: Linde.

Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení*. (5. vyd.). Praha, Česko: Grada.

Syrová, P & Tyl, T. (2021) *Osobní finance – řízení financí pro každého*. (4. vyd.) Praha, Česko: Grada

## Internetové stránky

Avizo.cz (2023) *Státní podpora bydlení? Hlavně sociální dávky a eko-rekonstrukce*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.avizo.cz/blog/statni-podpora-bydleni/>

Banky.cz (2020) *Jak dlouho trvá vyřízení hypotéky?*. Dostupné 17. 04. 2023 z <https://www.banky.cz/clanky/jak-dlouho-trva-vyrizeni-hypoteky/>

Zdroj: <https://www.banky.cz/clanky/jak-dlouho-trva-vyrizeni-hypoteky/?ref=copy>

Banky.cz (n. d.) *Osobní vlastnictví*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.banky.cz/slovník/osobni-vlastnictvi/>

Banky.cz (n. d.) *Úvěr ze stavebního spoření*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.banky.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

Bajtler, M. (2023) *Češi si loni na bydlení půjčili 217 miliard. Objem hypoték poklesl o šedesát procent*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://forbes.cz/cesi-si-loni-na-bydleni-pujcili-217-miliard-objem-hypotek-poklesl-o-sedesat-procent/>

Buřínková, B. (2023) *Hypoteční trh je v útlumu, meziroční propad dosáhl 80 procent*. Dostupné 22. 04. 2023 z <https://www.novinky.cz/clanek/finance-hypotecni-trh-je-v-utlumu-mezirocni-propad-dosahl-80-procent-40422958>

Cbaonline.cz (2022) *Češi a hypotéky 2022*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://cbaonline.cz/cesi-a-hypoteky-2022-tz>

Cbaonline.cz (n. d.) *Fixace úrokové sazby*. Dostupné 22. 04. 2023 z <https://cbaonline.cz/fixace-urokove-sazby>

Ceskenoviny.cz (2023) *Stavební spořitelny loni poskytly úvěry za 56,7 miliardy Kč, meziročně méně*. Dostupné 22. 04. 2023 z <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/stavebni-sporitelny-loni-poskytly-uvery-za-56-7-miliardy-kc-mezirocne-mene/2309435>

Cnb.cz (n. d.) *Klientské úvěry podle druhového hlediska*. Dostupné 16. 04. 2023 z [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=44883&p\\_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9%2C10%2C11%2C12%2C13%2C14%2C15%2C16%2C17%2C18&p\\_strid=AABBAD&p\\_od=199301&p\\_do=202302&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=44883&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9%2C10%2C11%2C12%2C13%2C14%2C15%2C16%2C17%2C18&p_strid=AABBAD&p_od=199301&p_do=202302&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)

Cnb.cz (n. d.) *Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami a stavebními spořitelny obyvatelstvu*. Dostupné 22. 04. 2023 z [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=60322&p\\_uka=18&p\\_strid=AAABAD&p\\_od=201501&p\\_do=202302&p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=60322&p_uka=18&p_strid=AAABAD&p_od=201501&p_do=202302&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C)

Cnb.cz (n. d.) *Nové úvěry na bydlení poskytnuté bankami a stavebními spořitelny obyvatelstvu*. Dostupné 22. 04. 2023 z [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=60322&p\\_uka=19&p\\_strid=AAABAD&p\\_od=201501&p\\_do=202302&p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=60322&p_uka=19&p_strid=AAABAD&p_od=201501&p_do=202302&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C)

ČNB (2022). ČNB. *Nové, závazné limity pro posuzování hypoték*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Nove-zavazne-limity-pro-posuzovani-hypotek/>

ČNB (2021). *Bankovní rada ČNB rozhodla o znovuzavedení horních hranic ukazatelů DTI a DSTI u hypotečních úvěrů a zároveň upravila limit ukazatele LTV*. Dostupné 13. 04. 2023 z [https://twitter.com/CNB\\_cz/status/1463881606507204615/photo/1](https://twitter.com/CNB_cz/status/1463881606507204615/photo/1)

ČNB (n. d.) *DTI – Nebudu předlužený?*. Dostupné 22. 04. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html>

ČNB (n. d.) *DSTI – Zvládnou splácet?*. Dostupné 22. 04. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>

ČNB (2022) *Proč ČNB zvyšuje úrokové sazby a co to znamená pro běžného člověka?*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://echo24.cz/a/iAiCB/proc-cnb-zvysuje-urokove-sazby-a-co-to-znamenapro-bezneho-cloveka>

Ec.europa.cz (n. d.). *House or flat – owning or renting*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en>

Eim, D. (2023) *S vlastním bydlením stát (už zase) nepomůže (AKTUALIZOVÁNO)*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.gpf.cz/s-vlastnim-bydlenim-stat-uz-zase-nepomuze>

E15.cz (2020). *Zvažujete družstevní bydlení? Tohle jsou jeho výhody a nevýhody*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.e15.cz/finexpert/bydlime/zvazujete-druzstevni-bydleni-tohle-jsou-jeho-vyhody-a-nevyhody-1366446>

E15.cz (2023) *Stavební spoření: Zrušení státního příspěvku přehledně*. Dostupné 17. 04. 2023 z <https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/stavebni-sporeni-zruseni-statniho-prispevku-prehledne-1397294>

E15.cz (2023) *Vládní balíček opatření 2023: Aktuální obsah po změnách*. Dostupné 26. 11. 2023 z <https://www.e15.cz/konsolidacni-balicek-vlady-2023-obsah>

Finance.cz (n. d.) *Nájem, nebo vlastní bydlení?*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/najem-vs-vlastni-bydleni/>

Financnivzdelavani.cz (n. d.) *ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/uver-ze-stavebniho-sporeni>

Fio.cz (n. d.) *2T repo sazba ČNB*. Dostupné 13. 04. 2023 z [https://www.fio.cz/docs/web\\_pics/2022\\_08\\_04\\_repo\\_CR.png](https://www.fio.cz/docs/web_pics/2022_08_04_repo_CR.png)

Hájková, G. (2022) *Spory klientů s bankami vymýtily poslední vysoké poplatky za předčasnou splátku hypotéky*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.mesec.cz/clanky/spory-klientu-s-bankami-vymytily-posledni-vysoke-poplatky-za-predcasnou-splatku-hypoteky/>

Hypotecnibanka.cz (n. d.) *LTV*. Dostupné 22. 04. 2023 z <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovnicek-pojmu/ltv/>



Jansterezou.cz (2019) *Pojďte na finanční páku. Investujte do nemovitostí a radujte se z pravidelného zhodnocení peněz.* Dostupné 13. 04. 2023 z <https://jansterezou.cz/blog/investicni-bydleni-pravidelny-vydelek/>

Kalkulackahypoteky.cz (n. d.) *Co je to fixační období a jakou fixaci úrokové sazby zvolit?* Dostupné 16. 04. 2023 z <https://www.kalkulackahypoteky.cz/faq/Jakou-fixaci-urokove-sazby-zvolit>

Kučera, P. (2023) *Předčasné splacení hypotéky se prodraží. Změny pravidel podrobně* Dostupné 20. 11. 2023 z <https://www.penize.cz/hypoteky/439289-predcasne-splaceni-hypoteky-ma-nova-pravidla-poplatek-i-bezplatne-vyjimky>

Kučera, R. (2020) *Víte, jaký je rozdíl mezi družstevním a osobním vlastnictvím nemovitosti?* Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.r21.cz/blog/vite-jaky-je-rozdil-mezi-druzstevnim-a-osobnim-vlastnictvim-nemovitosti#>

Kurzy.cz (2024) *Průměrná míra inflace v lednu 2024 dosáhla 9,4 %.* Dostupné 26.11.2023 z <https://www.kurzy.cz/zpravy/758217-prumerna-mira-inflace-v-lednu-2024-dosahla-9-4/>

Mfcr.cz (2022) *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2021 včetně Komentáře.* Dostupné 16. 04. 2023 z <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2021/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-46633>

Moneta.cz (n. d.) *Jaká je státní podpora u stavebního spoření 2022?* Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jaka-je-statni-podpora-u-stavebniho-sporeni-2021>

Moniová J. (2021). *Hypotéky nesmí lidi sedřít z kůže. Proto je zpřísňujeme.* Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/Hypoteky-nesmi-lidi-sedrit-z-kuze.-Proto-je-zprisnujeme>

Mrázek, J. & Pokorný J. (2021) *Ceny bytových nemovitostí rostou.* Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.statistikaamy.cz/2021/05/11/ceny-bytovych-nemovitosti-rostou>

Ostatek V. J. (2022) *Nájemní bydlení se u nás moc nenosí, má ale i své výhody.* Dostupné 13. 04. 2023 z [https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/bydleni-v-najmu-vyhody-nevyhody.A220210\\_121446\\_viteze\\_frp](https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/bydleni-v-najmu-vyhody-nevyhody.A220210_121446_viteze_frp)

Peníze.cz (n. d.) *Úvěry ze stavebního spoření*. Dostupné 18. 04. 2023 z <https://www.penize.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni>

Raiffeisen stavební spořitelna (2023). *CO JE TO DEGRESIVNÍ SPLÁCENÍ?*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.rsts.cz/otazky-odpovedi/co-je-to-degresivni-splaceni/>

Raiffeisen stavební spořitelna (2023). *Raiffeisen stavební spořitelně*. Dostupné 18. 02. 2024 z <https://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna>

Rozkošný, P. (2021) *Úvěr ze stavebního spoření vs. hypotéka – jaké jsou výhody a nevýhody financování u stavební spořitelny?*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.kurzy.cz/zpravy/582147-uver-ze-stavebniho-sporeni-vs-hypoteka--jake-jsou-vyhody-a-nevyhody-financovani-u-stavebni/>

Sfpi.cz (n. d.) *Vlastní bydlení – úvěry na pořízení (koupě, výstavba, družstevní podíl)*. Dostupné 13. 04. 2023 z [https://sfpi.cz/vlastni\\_bydleni/vlastni-bydleni-dokumenty-a-metodicke-pokyny/](https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/vlastni-bydleni-dokumenty-a-metodicke-pokyny/)

Sovová, E. & Zámečnicková J. (2023) *Sazby hypoték zamrzly, nemovitostní trh stagnuje. Co čekat v roce 2023*. Dostupné 13. 04. 2023 z [https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-ceny-nemovitost-hypoindex-urokove-sazby.A230109\\_091329\\_pujcky\\_sov](https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-ceny-nemovitost-hypoindex-urokove-sazby.A230109_091329_pujcky_sov)

Spalková, O. (2023) *Banka dostala rekordní pokutu kvůli poplatkům za předčasné splacení hypotéky*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.penize.cz/hypoteky/435617-unicredit-bank-dostala-pokutu-kvuli-poplatkum-za-predcasne-splaceni-hypoteky>

Stavebky.cz (n. d.) *Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.* Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.stavebky.cz/mpss/>

Stavebky.cz (n. d.) *Státní podpora – historie vývoje podmínek*. Dostupné 17. 04. 2023 z <https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/stavebni-sporeni-zruseni-statniho-prispevku-prehledne-1397294>

Stavebky.cz (2022) *Úvěry ze stavebního spoření začínají na sazbě 2,99 procenta*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.stavebky.cz/uvery-ze-stavebniho-sporeni-zacinaji-na-sazbe-299-procenta/>

Strouhal, J. (2022) *Současná hodnota annuity – definice*. Dostupné 22. 04. 2023 z <https://www.du.cz/33/soucasna-hodnota-anuity-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnPz3mHk2pK2zhpRCLs9wIw/>

Štuková, K. (2022) *Stát předčasně zastavil program výhodných půjček na bydlení. Došly peníze*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-stat-predcasne-zastavil-program-vyhodnych-pujcek-na-bydleni-dosly-penize-198883>

Sustekmartin.cz (n. d.) *Postup při vyřizování hypotéky*. Dostupné 17. 04. 2023 z <http://sustekmartin.cz/postup-pri-vyrizovani-hypoteky/>

Tomáš, A. & Michl, A. (2022) *Inflace v ČR: cyklický či acyklický příběh?*. Dostupné 13. 04. 2023 z [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/cnblog/Inflace-v-CR-cyklicky-ci-acyklicky-pribeh/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Inflace-v-CR-cyklicky-ci-acyklicky-pribeh/)

Turbo.cdv.tul.cz (2014) *Vlastní zdroje financování v obchodě*. Dostupné 16. 04. 2023 z <https://turbo.cdv.tul.cz/mod/page/view.php?id=2757>

Unicreditbank.cz (n. d.) *O UniCredit Czech Republic*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance/banka/o-bance.html#kdojsme>

Zámečník, P. (2019) *Kupujete nemovitost na hypotéku? Pozor na pákový efekt*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://www.hypoindex.cz/clanky/kupujete-nemovitost-na-hypoteku-pozor-na-pakovy-efekt/>

Veselíková, M. (2017) *Stavební spoření. Jak nastavit cílovou částku?*. Dostupné 18. 04. 2023 z <https://www.penize.cz/stavebni-sporeni/327703-stavebni-sporeni-jak-nastavit-cilovou-castku>

Zeman, D. (2021) *Záporný úrok je sluha, ze kterého se stal vrtošivý pán v rukou centrálních bank*. Dostupné 13. 04. 2023 z <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/3260130-zaporny-urok-je-sluha-ze-ktereho-se-stal-vrtosivy-pan-v-rukou-centralnich-bank>

## **Nariadení vlády**

Nariadení vlády č. 1/2021 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí

## **Zákony**

zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

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

## **Abstrakt**

Škaloud, J. (2023). *Financování bydlení v České republice* (Bakalářská práce).

Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česko.

**Klíčová slova:** financování bydlení, stavební spoření, hypoteční úvěr, vlastní bydlení, nájemní bydlení, nemovitost, bankovní instituce, úroková sazba

Bakalářská práce popisuje a porovnává možnosti financování bydlení v České republice. V teoretické části jsou podrobně charakterizovány nejčastější možnosti financování bydlení. Pozornost je věnována především úvěrům od stavebních spořitelen, hypotečním úvěrům a financování bydlení vlastními zdroji. Práce zároveň shrnuje aktuální situaci na realitním a úvěrovém trhu a v monetární politice. V praktické části jsou teoretická východiska názorně ukázána na příkladu mladého páru, jež si chce pořídit byt. Parametry zvolených úvěrových produktů bank a stavebních spořitelen byly získány na základě telefonních konzultací s danými institucemi nebo pomocí jejich webových stránek. V závěru modelového příkladu jsou srovnávány nejvýhodnější varianty hypotečního úvěru a úvěru od stavební spořitelny. Na tomto srovnání je znázorněno, jak komplexní problematika financování bydlení je.

## **Abstract**

Škaloud, J. (2023). *Housing financing in the Czech Republic* (Bachelor Thesis).  
University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

**Key words:** financing housing, building savings, mortgage loan, own housing, rental housing, property, banking institutions, interest rate

The bachelor thesis describes and compares housing financing options in the Czech Republic. In the theoretical part, the most common housing financing options are characterized in detail. Attention is paid mainly to loans from building societies, mortgage loans and financing housing with own resources. At the same time, the paper reviews the current situation in the real estate and credit markets and in monetary policy. In the practical part, the theoretical background is illustrated by the example of a young couple who want to buy a flat. The parameters of the selected loan products of banks and building societies were obtained by telephone consultations with the institutions concerned or by using their websites. At the end of the model example, the most attractive mortgage and building society loan options are compared. This comparison illustrates how complex the issue of housing finance is.