



Financování vlastního bydlení v České republice

Bakalářská práce

Studijní program:

B0413A050006 Podniková ekonomika

Studijní obor:

Management služeb

Autor práce:

Michaela Vagenknechtová

Vedoucí práce:

Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.
Katedra financí a účetnictví





Zadání bakalářské práce

Financování vlastního bydlení v České republice

Jméno a příjmení: **Michaela Vagenknechtová**
Osobní číslo: E19000079
Studijní program: B0413A050006 Podniková ekonomika
Specializace: Management služeb
Zadávací katedra: Katedra financí a účetnictví
Akademický rok: **2021/2022**

Zásady pro vypracování:

1. Charakteristika jednotlivých forem bydlení.
2. Zhodnocení zdrojů financování vlastního bydlení se zaměřením na produkty finančního trhu.
3. Zpracování případové studie financování bydlení pro modelové příklady.
4. Formulace závěrů a zhodnocení výsledků případové studie.

Rozsah grafických prací:
Rozsah pracovní zprávy:
Forma zpracování práce:
Jazyk práce:

30 normostran
tištěná/elektronická
Čeština



Seznam odborné literatury:

- KANTNEROVÁ, Liběna, 2016. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C.H. Beck. ISBN 978-80-7400-595-4.
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL, 2020. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-2886 0.
- KLIMENT, Pavel, 2018. *Dvojitá optika bezdomovství*. Liberec: Technická univerzita v Liberci. ISBN 978-80-7494-433-8.
- FERGUSON, Mark, 2017. *How to Buy a House: What Everyone Should Know Before They Buy or Sell a Home*. USA: INVESTFOURMORE. ISBN 978-1521055656.
- PROQUEST, 2021. *Databáze článků ProQuest* [online]. Ann Arbor, MI, USA: ProQuest. [cit. 2021-09-30]. Dostupné z: <http://knihovna.tul.cz>

Konzultant: Eva Šilhánová, realitní makléřka

Vedoucí práce:

Ing. Šárka Hyblerová, Ph.D.
Katedra financí a účetnictví

Datum zadání práce:

1. listopadu 2021

Předpokládaný termín odevzdání:

31. srpna 2023

doc. Ing. Aleš Kocourek, Ph.D.
děkan

L.S.

Ing. Martina Černíková, Ph.D.
vedoucí katedry

V Liberci dne 1. listopadu 2021

Prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně jako původní dílo s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím mé bakalářské práce a konzultantem.

Jsem si vědoma toho, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu Technické univerzity v Liberci.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti Technickou univerzitu v Liberci; v tomto případě má Technická univerzita v Liberci právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Současně čestně prohlašuji, že text elektronické podoby práce vložený do IS/STAG se shoduje s textem tištěné podoby práce.

Beru na vědomí, že má bakalářská práce bude zveřejněna Technickou univerzitou v Liberci v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů.

Jsem si vědoma následků, které podle zákona o vysokých školách mohou vyplývat z porušení tohoto prohlášení.

3. května 2022

Michaela Vagenknechtová

Financování vlastního bydlení v České republice

Anotace

Bydlení je základním požadavkem člověka. Bydlení uspokojuje základní potřeby lidí po celém světě a stává se tak nezbytnou součástí lidských životů. Bakalářská práce se proto zabývá základními formami financování vlastního bydlení cizími zdroji dostupnými na finančních trzích v České republice. V práci se autorka dále zabývá základní kategorizací bydlení, která je nedílnou součástí základního shrnutí informací týkající se bydlení. Bakalářská práce je věnována problematice dostupnosti bydlení a působení státu na dosažitelnost bydlení pro obyvatele České republiky. Výsledek práce zobrazuje porovnání dostupnosti bydlení pro modelový příklad v jednotlivých letech v závislosti na nabídce finančního produktu a podmínkami stanovenými Českou národní bankou.

Klíčová slova

Bydlení, bytová politika, financování, fixace, hypoteční úvěr, nemovitost, vlastnictví, překlenovací úvěr, stavební spoření, úroková sazba.

Means of Financing Own Housing in Czech Republic

Annotation

Housing is a basic human requirement. Housing meets the basic needs of people around the world and is becoming an essential part of people's lives. Therefore, the bachelor thesis describes the basic forms of financing one's own housing by extraneous sources available on the financial markets in the Czech Republic. The author also deals with the basic categorization of housing, which is an integral part of the basic summary of information about housing. The bachelor thesis is devoted to the issue of housing affordability and the influence of the state on housing affordability for the inhabitants of the Czech Republic. The result of the work shows a comparison of housing affordability for a model example in individual years, depending on the offer of a financial product and the conditions set by the Czech National Bank.

Key Words

Bridging loan, building savings, financing, fixation, housing policy, housing, interest rate, mortgage loan, ownership, real estate.

Poděkování

Ráda bych poděkovala mé vedoucí bakalářské práce Ing. Šárce Hyblerové, Ph.D., která mi trpělivě pomáhala s bakalářskou prací a která tolerovala mou nevědomost, překlepy a gramatické nesrovnalosti při psaní práce. Dále bych ráda poděkovala realitní makléřce Evě Šilhánové a Ing. Tomášovi Vávrovi za konzultace, které mi byly poskytnuty během sběru informací a psaní bakalářské práce.

Obsah

Seznam ilustrací.....	13
Seznam tabulek.....	14
Seznam zkratk.....	15
Úvod.....	16
1. Bydlení.....	17
1.1 Kategorizace bydlení.....	17
1.1.1 Dělení bydlení z hlediska druhu stavby.....	18
1.1.2 Dělení bydlení z hlediska velikosti stavby	19
1.1.3 Dělení bydlení z hlediska vlastnictví stavby	20
1.2 Faktory ovlivňující cenu bydlení.....	22
1.2.1 Vývoj cen bytových jednotek	24
1.3 Postoj státu k financování bydlení.....	25
1.3.1 Cíle bytové politiky ČR.....	25
1.3.2 Státní fond podpory investic.....	26
2. Formy financování bydlení.....	28
2.1 Vlastní zdroje.....	28
2.2 Hypoteční úvěr.....	28
2.2.1 Úroková sazba	29
2.2.2 Sjednání hypotečního úvěru	31
2.2.3 Způsoby splácení hypotečního úvěru	31
2.2.4 Podmínky hypotečních úvěrů stanovené ČNB.....	32
2.2.5 Aktuální situace na trhu hypotečních úvěrů v ČR.....	34
2.3 Stavební spoření	36
2.3.1 Překlenovací úvěr	39
2.3.2 Aktuální situace na trhu stavebního spoření v ČR.....	39
3. Případová studie financování bydlení	41
3.1 Fiktivní klient	42
3.2 Zvolená bytová jednotka	43
3.3 Podmínky ČNB.....	44
3.4 Vybraná bankovní instituce	45
3.4.1 Bankovní instituce mBank	46
3.4.2 Výběr úrokové sazby a její fixace	48
3.4.3 Výše hypotečního úvěru	49

3.4.4	Doba splatnosti hypotečního úvěru	49
3.4.5	Hodnota ukazatele LTV.....	50
3.4.6	Hodnota ukazatele DTI.....	50
3.4.7	Výše splátky hypotečního úvěru.....	51
3.4.8	Hodnota ukazatele DSTI.....	52
3.4.9	Náklady na hypoteční úvěr	53
3.5	Vyhodnocení případové studie	54
Závěr.....	57
Seznam použité literatury.....	59
Seznam příloh Chyba! Záložka není definována.	

Seznam ilustrací

Obrázek 1: Schéma kategorizace bydlení.....	18
---	----

Seznam tabulek

Tabulka 1: Dělení bydlení dle velikosti	19
Tabulka 2: Přehled cen bytů za m ² v letech 2016-2021	24
Tabulka 3: Objemy nových hypotečních úvěrů na bydlení v letech 2015-2021	35
Tabulka 4: Výše úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2015-2021	36
Tabulka 5: Objem úvěrů ze stavebního spoření letech 2015-2021	40
Tabulka 6: Parametry modelového příkladu	42
Tabulka 7: Cena bytové jednotky v letech 2008, 2015 a 2022	44
Tabulka 8: Hranice ukazatelů LTV, DTI a DSTI ve vybraných letech	45
Tabulka 9: Parametry hypotečního úvěru mBank v letech 2008, 2015 a 2022	47
Tabulka 10: Hodnoty pro výpočet ukazatele LTV	50
Tabulka 11: Hodnoty pro výpočet ukazatele DTI	51
Tabulka 12: Hodnoty potřebné pro zjištění výše anuitních splátek hypotečního úvěru	52
Tabulka 13: Hodnoty pro výpočet ukazatele DSTI	53
Tabulka 14: Hodnoty pro výpočet celkových nákladů na hypoteční úvěr v letech 2008, 2015 a 2022	54
Tabulka 15: Vyhodnocení případové studie	55

Seznam zkratek

2T reposazba	Dvoutýdenní repo sazba
ARAD	System časových řad
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DSTI	Ukazatel Debt service to Income
DTI	Ukazatel Debt to Income
EU	Evropská unie
IDB	Index dostupnosti bydlení
LTV	Ukazatel Loan to Value
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
RPSN	Roční procentuální sazba nákladů
SFPI	Státní fond podpory investic

Úvod

Bydlení je významnou součástí života lidí na tomto světě. Se zajištěním potřeby bydlet se setká téměř každý člověk v České republice, je proto podstatné, aby jedinci, kteří bydlení poptávají, byli dostatečně informováni o možnostech jeho získání a způsobu jeho financování. Na bydlení má právo každý, to dokazuje zejména Všeobecná deklarace lidských práv v článku 25, která udává, že každý „*má právo na takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyt i zdraví a blahobyt jeho rodiny, počítajíc v to zejména výživu, šatstvo, byt a lékařskou péči, jakož i nezbytná sociální opatření;(...*“.

Cílem bakalářské práce je charakterizovat jednotlivé formy financování bydlení a prostředky regulace forem financování bydlení v České republice. Práce dále zobrazuje charakteristiku základního dělení nemovitostí, typu vlastnictví daného bydlení a analýzu dostupnosti vlastního bydlení.

Teoretická část bakalářské práce především informuje čtenáře o základních typech bydlení, cenách nemovitostí, faktorů, které mají vliv na cenu bydlení a uvedení postoje státu k financování bydlení. Dále se práce věnuje jednotlivým formám financování vlastního bydlení, a to se zaměřením především na hypoteční úvěr.

Praktická část bakalářské práce se zabývá případovou studií, ve které se autorka bakalářské práce zaměřila na výběr optimální varianty financování vlastního bydlení v čase pro definovaného fiktivního klienta. Analýza je zaměřena na hypoteční úvěr a jeho parametry, tj. výše hypotečního úvěru a náklady na hypoteční úvěr v čase. Rozebrána je i vybraná bytová jednotka a její vývoj ceny ve vybraných letech. Cílem praktické části bakalářské práce je analýza vhodného výběru optimální varianty financování vlastního bydlení pro modelový příklad včetně podrobného rozboru podmínek pro hypoteční úvěry stanovenými a sledovanými Českou národní bankou.

1. Bydlení

Pojem bydlení představuje pro člověka obytný prostor, který uspokojuje jeho základní lidské potřeby. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník jako takový, pojem bydlení nedefinuje. Namísto toho definuje alternativní pojem „byt“ a to v § 2236 odstavce 1 ve znění: *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.[...]“*.

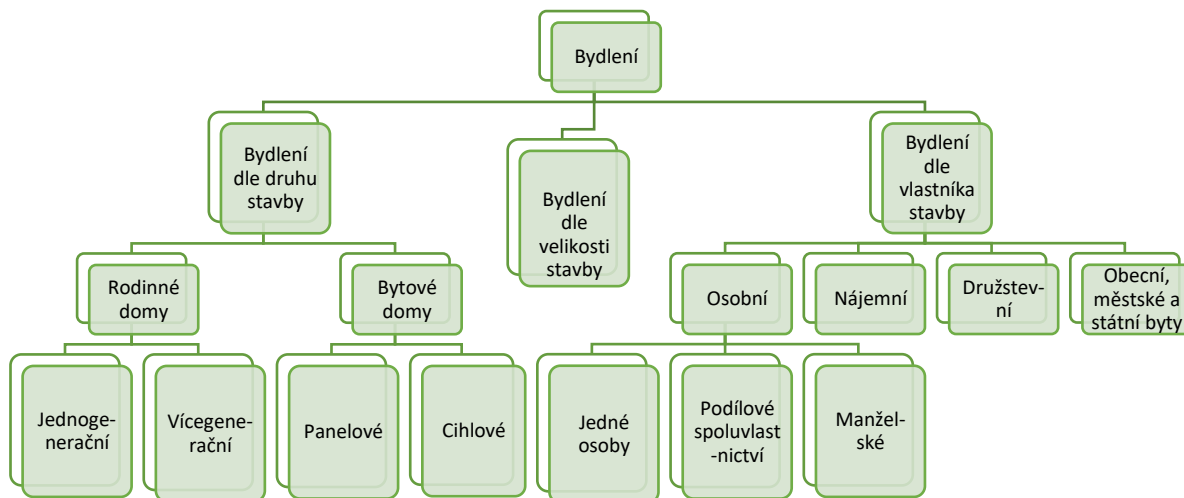
Požadavek na bydlení je nedílnou součástí života každého člověka na světě. Člověk a lidstvo jako takové má už od pradávna potřebu žít v určitém obydlí, které mu zajišťuje jeho základní lidské potřeby. Jedněmi z primárních životních potřeb člověka, které bydlení zajišťuje, jsou zejména potřeby bezpečí a jistoty. Bydlení ve formě „barikády“ jedince odděluje od okolí a vytváří tak ochranu nejen jeho, ale i jeho vlastněného majetku. Jisté opevnění vytváří pro člověka útočiště, kde uspokojuje svou základní fyziologickou potřebu spánku. Dále zajišťuje sociální potřeby člověka, kterými jsou společný život rodiny, či společenský život v bytě a v neposlední řadě zabezpečuje jedinci duševní potřebu soukromí. (Petrusek a kol. 1996; Kuta a Kuda 2005).

1.1 Kategorizace bydlení

Základní vlastnosti bytů tkví v jeho dlouhé životaschopnosti, imobilitě a různorodosti, které přispívají rozmanitosti trhu s nemovitostmi (Hyblerová 2010). Zejména rozmanitost nemovitostí zapříčiňuje dělení bydlení dle níže vypsanych kritérií.

Kategorizovat bydlení lze z hlediska tří různorodých kritérií, kterými jsou druh stavby, velikost stavby a typ vlastnictví bydlení. Základním krokem při výběru bydlení pro jedince by měl být výběr vhodného typu stavby, vyhovující velikost a optimální typ držby daného bydlení.

Bydlení v České republice se dá tedy rozlišovat třemi možnými způsoby, a to na typy bydlení z hlediska druhu stavby, typy bydlení z hlediska velikosti nemovitosti a na typy bydlení z hlediska vlastnictví bydlení.



Obrázek 1: Schéma kategorizace bydlení

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedeného obrázku je patrné, že bydlení lze dělit pomocí více rozdílných faktorů. Každý z těchto faktorů může ovlivňovat cenu bydlení nebo udávat rozdílné pravomoci zacházení s bydlením. Jednotlivé formy bydlení jsou následně v práci rozebrány.

1.1.1 Dělení bydlení z hlediska druhu stavby

Druh stavby je jedním ze základních faktorů, které ovlivňují cenu nemovitostí. V základu lze nemovitosti sloužící k bydlení dle druhu stavby dělit dvojitým způsobem a to na rodinné domy a bytové domy.

A. Rodinné domy

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, definuje v § 2 rodinný dům jako stavbu určenou pro bydlení, složenou z jedné, nebo více bytových jednotek, kterou se rozumí „rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní

podlaží a podkroví,“. Dle počtu bytových jednotek lze rodinné domy dále dělit na jednogenerační a vícegenerační domy. (Vyhláška č. 501/2006 Sb. 2007)

B. Bytové domy

Stejně jako rodinný dům, i pojem bytového domu je právně definovaný Vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v § 2, kde bytovým domem se rozumí stavba určená pro bydlení, ve které „více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena (...)“. Bytový dům je složený z více bytových jednotek, kterých oproti rodinnému domu může být více než tři. Bytový dům lze dělit dle způsobu stavby a to na bytové domy panelové a bytové domy cihlové. (Vyhláškou č. 501/2006 Sb. 2007)

V realitním světě se vyskytují kategorie tříd, které určují druh nemovitosti se specifickým kódem jako např. byt malý, střední, velký, rodinná vila, nájemní dům, památky apod. V následující práci tyto druhy nejsou vypsány, protože kategorizace nemovitostí se nevztahuje pouze na nemovitosti sloužící k bydlení.

1.1.2 Dělení bydlení z hlediska velikosti stavby

Velikost bydlení je dalším faktorem, který ovlivňuje cenu bydlení. Je také zásadním kritériem pro volbu bydlení. Velikost bydlení lze rozlišovat dle počtu místností, u kterých je následně uvedena plocha v m². Typy velikostí bydlení jsou uvedeny v následující tabulce. (Tůmová 2017)

Tabulka 1: Dělení bydlení dle velikosti

Typ bydlení	Vlastnosti daného typu bydlení
1+0 tzv. garsoniéry	Jedna místnost s příslušenstvím (wc, malá koupelna), bez kuchyňského koutu
1+kk	Obytná místnost s kuchyňským koutem, koupelna, předsíň
1+1	Samostatná místnost, samostatná kuchyň, koupelna, předsíň
2+kk	Dvě obytné místnosti, jedna s kuchyňským koutem, koupelna, předsíň
2+1	Dvě samostatné místnosti, samostatná kuchyň, koupelna, předsíň
3+kk	Tři obytné místnosti, jedna s kuchyňským koutem, koupelna, předsíň
3+, 4+kk, 4+1...	Analogické pokračování viz předchozí data

Zdroj: (Tůmová 2017)

Z výše uvedené tabulky je patrné, že dělení především závisí na rozložení bytové jednotky a samostatnosti místností s kuchyně. Dělení dle počtu místností se využívá zejména na trhu s nemovitostmi a mělo by být uvedeno v kupní smlouvě. (Tůmová 2017)

1.1.3 Dělení bydlení z hlediska vlastnictví stavby

Právo vlastnit, je jedním ze základních práv, které člověk má. Vlastnictví je tak jedním z podstatných činitelů, dle kterých lze bydlení rozdělovat. Druh vlastnictví objektu udává jedinci jeho práva a povinnosti zacházení s nemovitostí. Z hlediska typu držby bydlení se v České republice rozlišují čtyři druhy bydlení, a to bydlení osobní, bydlení nájemní, bydlení družstevní a bydlení státní. (občanský zákoník 2012)

A) Osobní bydlení

Osobní bydlení, též nazývané jako bydlení vlastní, vlastnické, či soukromé se vyznačuje bezprostředním držením a následným užíváním nemovitosti jeho vlastníkem, popřípadě vlastníky. (Hyblerová 2010; Syrový 2009)

Osobní bydlení vyvolává pro jedince pocit bezpečí a jistoty, a je proto cílem mnoha osob. Vlastní bydlení současně zajišťuje vlastníkově právo rozhodovat a zacházet se svým majetkem - nemovitostí, pokud zákon neudává jinak. Osobní bydlení je pro jedince aktivem s poměrně nízkou likviditou, proces získání financí související s prodejem nemovitosti může být zdlouhavý a při nutnosti získání okamžitých financí může být způsob držení nemovitosti nevhodný. (Hyblerová 2010; Syrový 2009)

Osobní vlastnictví lze dále dělit na vlastnictví jedné osoby, podílové vlastnictví a manželské vlastnictví.

Vlastnictví jedné osoby

Jediný majitel nemovitosti je zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník dané nemovitosti. S tímto zápisem majiteli vznikají určité pravomoci zacházení s nemovitostí a to např. pronájem nemovitosti, zastavení nemovitosti, prodej nemovitosti apod. Na druhé

straně ale vlastníkoví vznikají i určité povinnosti jako např. odvod daní související se zacházením s nemovitostmi. (občanský zákoník 2012; Hyblerová 2010; Syrový 2009)

Bytové spoluvlastnictví

Podílové spoluvlastnictví se vyznačuje držbou nemovitostí spoluvlastníků. Podílové vlastnictví bytové nemovité věci se označuje bytovým spoluvlastnictvím. Zde má každý spoluvlastník omezené pravomoci a povinnosti zacházení s nemovitostí, které se odvíjí od vlastněného podílu nemovitosti, včetně přispívání vlastníků na správu domu. Vlastník jednotky dále může jednotku rozdělit na podíly a rozdělit tak jednotku mezi více spoluvlastníků. Změna vlastnictví do vlastnictví podílu se zaznamená zápisem do veřejného seznamu (občanský zákoník 2012)

Manželské vlastnictví

Manželské vlastnictví je zvláštní podobou spoluvlastnictví, nazývanou společné jmění manželů. Každý z manželů je společným majitelem celé nemovitosti a ne jen části z ní, proto se nejedná o vlastnictví podílové, ale ani o vlastnictví jedné osoby. (občanský zákoník 2012)

Manžel, který má ve společném jmění manželů nemovitost, ve které se nachází rodina, nesmí bez souhlasu druhého manžela zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů. (občanský zákoník 2012)

B) Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je typ bydlení, kde tzv. nájemník, tedy osoba, která si bydlení pronajímá, platí nájemci, tedy osobě, která bydlení pronajímá, měsíční úplatu za poskytnutí bytové jednotky, tedy nájemného. (občanský zákoník 2012)

Nájemné je pevná splátka, která je předem dohodnutá a zanesená v nájemní smlouvě, placená předem a to na každý měsíc. Není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak, změna smluvního nájemného je možná jen jednou ročně a to maximálně o 20 %. (občanský zákoník 2012)

Nájemní bydlení představuje pro nájemníka závazek ve formě pravidelného splácení určené částky jiné osobě. Nájemníkovi bydlení nepatří, zpravidla tedy nemá stejné pravomoci vůči nemovitosti jako nájemce. Mezi tyto pravomoci mohou patřit svévolné úpravy nemovitosti. Zároveň nájemníkovi vzniká pocit nejistoty, kdy nemá kontrolu nad budoucím vývojem bydlení a budoucího jednání nájemce. Na druhé straně nájemníkovi vzniká určitá lokální svoboda v podobě rychlého vypovězení nájemní smlouvy a následného přestěhování. Při nedostatku finančních prostředků pro pořízení vlastního bydlení se jedinec nemusí zabývat dlouhodobými úvěry a jejich splácením. (Srov. Syrový 2009)

C) Družstevní bydlení

Družstevní bydlení je typ bydlení, ve kterém jsou bytové jednotky pod správou tzv. bytového družstva, které má za cíl uspokojování bytových potřeb svých členů. Kupující se nestává majitelem bytové jednotky, ale pouze členem družstva, který si bytovou jednotku od družstva pronajímá za úplatek. Jedinec se tak stává členem družstva, ve kterém má svůj podíl. Výhody družstevního bydlení pramení zejména z jeho ceny, oproti tomu nevýhodou je velmi omezené zacházení s bytovou jednotkou. (zákon o obchodních korporacích 2012)

D) Obecní, městské a státní bydlení

Obecní, městské a státní byty se vyznačují výlučným vlastnictvím nemovitosti v rukou státu, města, či regionu, které následně byty pronajímají svým obyvatelům. Byty jsou převážně určené pro sociálně slabší obyvatele, které si vlastní, družstevní, nebo nájemní bydlení nemohou na trhu zajistit sami. (MMR 2014)

1.2 Faktory ovlivňující cenu bydlení

Cena bydlení na trhu nemovitostí je ovlivněna mnoha faktory, které mohou cenu nemovitosti zvyšovat, ale i snižovat.

Působící faktory lze rozdělit do čtyř tříd faktorů. Těmi jsou vlivy politicko-správní, ekonomické, sociálně-demografické a v neposlední řadě vlivy fyzikální.

Politicko-správní vlivy

Velikost politicko-právních vlivů je dána především formou vlády v dané zemi, proto jsou tedy politicko-právní činitelé ovlivněny rozsahem pravomocí a zákony, které jsou určeny existující výkonnou mocí na území státu. Mezi pravomoci výkonné moci státu se řadí daňová politika, rozsah ochrany životního prostředí, státní zadluženost, bytová politika, zákony související se stavebnictvím, územní plánování dané země apod. (Ort 2008)

Ekonomické vlivy

Ekonomické vlivy úzce souvisí s politickou situací v zemi. Prosperující stát s vhodnou kontrolou a dohledem nad hospodářskou soutěží v zemi bude mít i více prosperující ekonomiku. Mezi faktory, které mají vliv na tržní cenu nemovitostí, se řadí zaměstnanost, eventuálně nezaměstnanost v daném státu, míra inflace, hospodářský cyklus, životní úroveň obyvatelstva, cena hypotečních úvěrů, cena komplementů souvisejících s bydlením, ceny energií a stavebních materiálů, či rozvoj technologií. (Ort 2008)

Sociálně-demografické vlivy

Sociálně-demografickým faktorem, který do určité míry ovlivňuje cenu nemovitostí, je nárůst populace. Rychlý nárůst populace může ovlivnit požadavek po vyšším počtu nemovitostí. (Ort 2008)

Dalšími sociálně-demografickými činiteli, které ovlivňují cenu bydlení, jsou zadluženost obyvatelstva, vzdělání obyvatelstva nebo trendy životního stylu populace. (Ort 2008)

Fyzikální vlivy

Do fyzikálních vlivů se započítávají vlastnosti nemovitosti jako takové. Řadí se sem velikost nemovitosti, stav objektu, stáří nemovitosti, topografie, lokalita a vzdálenost nemovitosti vůči nabízeným službám (např. školy, restaurace, lékaři apod.), doprava nabízená v úseku umístění nemovitosti (tj. druh dopravy a vzdálenost dopravy od nemovitosti - dostupnost), druh stavby, ale i vybavení, kterým budova disponuje. (Ort 2008)

1.2.1 Vývoj cen bytových jednotek

Nemovitosti v posledních letech nabývají na ceně. V níže uvedené tabulce je uveden vývoj průměrných cen bytů za m² v letech 2016 – 2021 v krajích České republiky.

Tabulka 2: Přehled cen bytů za m² v letech 2016-2021

Kraj	Rok					
	01/2016	01/2017	01/2018	01/2019	01/2020	01/2021
Královéhradecký	31 200 Kč	35 700 Kč	39 000 Kč	45 300 Kč	43 900 Kč	53 700 Kč
Jihočeský	28 900 Kč	32 600 Kč	37 600 Kč	38 600 Kč	46 000 Kč	47 300 Kč
Jihomoravský	41 200 Kč	49 100 Kč	52 000 Kč	56 600 Kč	62 400 Kč	75 700 Kč
Karlovarský	22 400 Kč	23 500 Kč	24 500 Kč	26 600 Kč	28 900 Kč	32 100 Kč
Liberecký	23 300 Kč	28 700 Kč	31 600 Kč	35 700 Kč	43 300 Kč	46 300 Kč
Moravskoslezský	17 300 Kč	17 600 Kč	20 700 Kč	23 600 Kč	25 600 Kč	32 100 Kč
Olomoucký	29 100 Kč	34 300 Kč	39 100 Kč	40 900 Kč	42 400 Kč	50 300 Kč
Pardubický	28 400 Kč	32 900 Kč	36 200 Kč	38 500 Kč	41 800 Kč	50 000 Kč
Hlavní město Praha	56 400 Kč	62 200 Kč	70 800 Kč	77 400 Kč	86 200 Kč	98 100 Kč
Plzeňský	29 400 Kč	34 800 Kč	36 000 Kč	40 100 Kč	40 100 Kč	52 200 Kč
Středočeský	28 800 Kč	37 600 Kč	41 500 Kč	47 000 Kč	54 200 Kč	61 800 Kč
Ústecký	10 000 Kč	11 100 Kč	13 800 Kč	16 300 Kč	18 100 Kč	24 800 Kč
Vysočina	23 000 Kč	27 900 Kč	31 600 Kč	34 000 Kč	37 800 Kč	41 700 Kč
Zlínský	25 800 Kč	28 000 Kč	31 800 Kč	35 800 Kč	42 400 Kč	42 600 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (Deloitte ČR 2021)

Z výše uvedené tabulky lze vyčíst, že ceny za bydlení nelze jednotlivě určit. Ceny se odvíjí od mnoha faktorů, včetně polohy nemovitosti, proto je z tabulky zřejmé, že se ceny bytů mohou lišit o desetitisíce korun za m² i v rámci jednoho státu.

Z tabulky je zřejmé, že ceny bytů se v letech 2016 – 2021 postupně zvyšovaly. Nejdražší byty se ve sledovaném období nacházely na území Hlavní město Praha, kde se průměrná cena bytů přiblížila v roce 2021 k hodnotě 100 000 Kč/m². Nejspíše fakt, že Praha je hlavním městem České republiky je i činitelem, který zapříčiňuje vysoké ceny bydlení v tomto městě. Naopak byty s nejnižší cenou za m² se ve sledovaném období nacházely v Ústeckém kraji, kde se průměrné ceny bytů přiblížily v roce 2021 k hodnotě 25 000 Kč/m², což je téměř čtyři krát nižší hodnota než na území Hlavní město Praha. Z výše uvedených hodnot lze odvodit, že průměrná cena bytů ve sledovaném období v ČR v roce 2016 dosahovala 20 600 Kč/m² a v roce 2021 dosahovala 52 200 Kč/m², což značí, že při koupi bytu o rozloze 60 m² by zájemce zaplatil za nemovitost v roce 2016 přibližně 1 236 000 Kč, ale v roce 2021 cena vzrostla na přibližně 3 132 000 Kč. V porovnání let 2016 a 2021 průměrná cena bytů za 60m² vzrostla o 1 896 000 Kč.

Je nutno vzít v potaz, že ceny nejsou jednotné a budou se lišit u každé nemovitosti. Na cenu nemovitosti má vliv mnoho výše zmíněných faktorů, které cenu bydlení mohou zvyšovat, ale i snižovat.

1.3 Postoj státu k financování bydlení

Bydlení je neodmyslitelnou lidskou potřebou, proto je bydlení základním právem uvedeným ve Všeobecné deklaraci lidských práv v článku 25. Úroveň bydlení vypovídá o ekonomické a kulturní vyspělosti ekonomiky státu, z čehož vyplývá určitý vztah státu k ovlivňování trhu s nemovitostmi. Rozsah usměrňování trhu s nemovitostmi je dán politickým režimem státu a formou rozhodování vlády. Součástí hospodářské politiky státu je bytová politika, která se bydlením zabývá a jejíž koncepce je založena na předpokladu, že bydlení je sdílenou odpovědností jednotlivce s nezastupitelnou rolí státu. (Hyblerová 2010; Všeobecná deklarace lidských práv 1969; SFPI 2022)

1.3.1 Cíle bytové politiky ČR

Trh nemovitostí České republiky je ovlivňován ze strany státu s cílem řádného fungování trhu s odpovídající právní úpravou pro veškeré druhy bydlení, zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, zvyšování kvality bydlení, kontrolou nad dodržováním zákonů, předpisů, nařízeních a vyhlášek týkajících se zacházení s nemovitostmi, včetně nařízeních Evropské unie a v neposlední řadě dohled nad řádnou a slušnou hospodářskou soutěží s nemovitostmi. (MMR 2021a)

Cíle bytové politiky jsou zajišťovány dvěma možnými způsoby, a to ovlivňováním nabídky nemovitostí a působením na poptávku po nemovitostech. Subvence strany nabídky nemovitostí je v České republice zajišťována pomocí dotovaného bydlení, deregulací nájemného a podporou výstavby nájemních bytů. Oproti tomu podpora strany poptávky po nemovitostech je zajišťována dávkami v podobě příspěvků na bydlení, podpory stavebního spoření, nebo snížením daňového základu daně z příjmu fyzických osob o úroky z hypotečních úvěrů. (Hyblerová 2010; MMR 2021b)

Index dostupnosti bydlení

Bakalářská práce je věnována dostupnosti bydlení pro obyvatele České republiky. Česká národní banka a Český statistický úřad sledují vývoj indexů spojených s bydlením jako např. Index cen bydlení či Index návratnosti bydlení. Dalším indexem sledovaným státem ČR je Index dostupnosti bydlení. (ČNB 2016; Svačina 2021)

Index dostupnosti bydlení, značkou IDB, zobrazuje procentuální vyjádření měsíční splátky hypotečního úvěru z průměrného čistého měsíčního příjmu české domácnosti. Jeho výše je závislá na úrokových sazbách hypotečních úvěrů poskytnutých finančními institucemi a cenami nemovitostí. Hodnota ukazatele IDB se v roce 2021 pohybovala okolo 61,5 %, což značí vysoký podíl měsíční splátky hypotečního úvěru vůči čistému měsíčnímu příjmu české rodiny. (Svačina 2021)

1.3.2 Státní fond podpory investic

Státní fond podpory investic, dále jen SFPI, je samostatnou právnickou osobou, vzniklou přejmenováním Státního fondu rozvoje bydlení, zřízenou zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic. (SFPI 2021)

Hlavní účel SFPI tkví v podpoře rozvoje bydlení v České republice a podpory udržitelného rozvoje obcí, měst a regionů. Dostupnost přiměřeného, stabilního a kvalitního bydlení pro obyvatele České republiky SFPI realizuje prostřednictvím úvěrových a dotačních programů. SFPI je zaměřen především na úsporu energetické a finanční náročnosti bydlení, prodloužení životnosti budov, zvýšení standardu bydlení, výstavbu a rekonstrukci nemovitostí, zajištění důstojného bydlení i pro vymezené skupiny obyvatel apod. (SFPI 2021)

Programy SFPI na podporu bydlení

V rámci podpory bydlení SFPI nabízí v roce 2022 osm programů pro podporu bydlení, kterými jsou program *Nájemní byty*, program *Výstavba pro obce*, program *Vlastní bydlení*, program *Zateplování*, program *Panel 2013+*, program *Živel*, program *Regenerace sídlišť* a program *Brownfieldy*. (SFPI 2021)

Vzhledem k zaměření bakalářské práce je níže definován pouze program související s tématem bakalářské práce, tedy program týkající se financováním a pořízením vlastního bydlení.

Program *Vlastní bydlení*

Úvěrový program *Vlastní bydlení* je určen ke koupi bytu, či rodinného domu, výstavbu novostavby rodinného domu, koupi družstevního podílu v bytovém družstvu, nebo na modernizaci obydlí pro osoby, které nedosáhly věku 40 let a které pečují o dítě do věku 15 let na celém území České republiky. (SFPI 2021)

Výše úvěru za účelem modernizace obydlí se pohybuje v minimální výši 50 000 Kč a maximální výši 750 000 Kč při splatnosti maximálně do 10 let. Výše úvěru pak za účelem pořízení rodinného domu výstavbou do maximální výše 3 500 000 Kč a na pořízení obydlí koupí do maximální výše 3 000 000 Kč. V případě zažádání o úvěr na pořízení bydlení je možná maximální splatnost na dobu 30 let. (SFPI 2021)

Úroková sazba je dána ve výši základní sazby EU pro ČR, která je snížena o 0,2 procentního bodu za každé dítě do věku 15 let, o které příjemce trvale pečuje a které s příjemcem trvale bydlí. Výše úrokové sazby musí vždy přesahovat 1 % p. a. Fixace úrokové sazby je určena po dobu pěti let.

Mezi výhody dosažení úvěru z programu *Vlastní bydlení* patří vedení a správa úvěru, odborná konzultace a pomoc pracovníků SFPI a to zdarma bez jakýchkoliv poplatků. Další výhodou pro uchazeče o úvěr je i nižší úroková sazba nebo mimořádné či předčasné splátky úvěrů bez poplatků. Současně také příjemci úvěru na pořízení bydlení mohou čerpat dotace 30 000 Kč při narození či osvojení dítěte. (SFPI 2021)

Oproti tomu k velkým nevýhodám úvěru z programu *Vlastní bydlení* patří omezenost úvěru. Úvěr nelze čerpat vícekrát, nelze využít například na refinancování hypotečního úvěru, nebo o něj nelze zažádat, pokud již žadatel je vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti, která má číslo popisné. Dále lze úvěr čerpat jen v omezeném věku s podmínkou péči o dítě do věku 15 let.

2. Formy financování bydlení

Jedinci, kteří si chtějí pořídit vlastní bydlení, se musí v první řadě rozhodnout, jakou formou budou nemovitost financovat. Pro financování nemovitostí si mohou zvolit tři způsoby financování, a to financování vlastními zdroji, financování cizími zdroji, kterými jsou hypoteční úvěr a stavební spoření, nebo kombinací vlastních a cizích zdrojů. (Srov. Syrový 2009)

2.1 Vlastní zdroje

Osoby, které mají dostatek peněžních prostředků, si mohou dovolit pořídit nemovitost bez úvěru, a tím se i vyhnout splácení úroků z hypotečního, popřípadě jiného úvěru. Proces šetření je zpravidla pro obyvatele České republiky velmi zdoluhavý, proto tento prostředek financování bydlení mnoho jedinců nevyužívá. (Srov. Syrový 2009)

Vlastní finanční prostředky bývají základ pro hypoteční úvěr. Bez určité sumy financí si jedinec o hypoteční úvěr zažádat nemůže.

2.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobým bankovním úvěrem, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci. Poskytovatel si za vypůjčení financí žádá úrokovou sazbu, tedy procentuální částku z hypotečního úvěru, která může být splácena v různé periodicitě. Legislativou v České republice, která se zabývá náležitostmi hypotečního úvěru, je zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který hypoteční úvěr definuje. (zákon o dluhopisech 2004; Srov. Syrový 2009)

Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr lze dělit na dva typy, a to na účelový a neúčelový hypoteční úvěr.

Účelové hypoteční úvěry mají ve smlouvě přímo definovaný záměr, na který musí být finance posléze vynaloženy. Tímto záměrem bývají nejčastěji investice do nemovitosti.

Oproti tomu neúčelové hypoteční úvěry, tzv. „americké hypotéky“, mohou být využity za jakýmkoliv účelem od financování nemovitosti, po dovolenou. U neúčelových hypotečních úvěrů nemá dlužník povinnost účel vypůjčeného úvěru poskytovateli sdělovat. (Srov. Syrový 2009)

2.2.1 Úroková sazba

Úroková sazba vyjadřuje procentuální částku z poskytnuté sumy, kterou je dlužník povinen splatit poskytovateli hypotečního úvěru. Úroková sazba představuje odměnu poskytovateli úvěru za propůjčení financí dlužníkovi. (Srov. Syrový a Tyl 2020; Syrový, 2009)

Faktory ovlivňující výši úrokové sazby klienta

Na výši úrokové míry pro žadatele o hypoteční úvěr mají vliv zejména čtyři činitele, které může dlužník ovlivnit. Těmi jsou doba fixace hypotečního úvěru, kvality dlužníka, výše zajištění úvěru a v neposlední řadě účel hypotečního úvěru. (Srov. Syrový a Tyl 2020)

A. Doba fixace hypotečního úvěru

Fixace hypotečního úvěru je doba, po kterou jsou úroková sazba a výše splátky neměnné. Obecně platí, že čím kratší je doba fixace, tím nižší je úroková sazba. Kratší fixace, tj. do jednoho roku, se tak pro klienta může stát výhodnější, ale i rizikovější, a to možností vysokého zvýšení úrokové sazby v budoucnu. (Srov. Syrový a Tyl, 2020)

Volba doby fixace úzce souvisí s účelem vybraného úvěru. Výběr fixace úrokové sazby hypotečního úvěru poskytnutého pro financování bydlení vyžaduje určitou zodpovědnost. Nemovitosti jsou majetkem, který se prokazuje poměrně nízkou likviditou, proto je potřeba zohlednit vícero faktorů, dle kterých by dlužník měl volit fixaci úrokové sazby. Mezi neodmyslitelné činitele, dle kterých by se měl dlužník rozhodovat o délce fixace hypotečního úvěru, patří majetkové poměry klienta, náročnost výstavby nemovitosti a s tím související překážky, které v budoucnu mohou nastat (např. kolaudační potíže, ztráta zaměstnání klienta apod.) (Srov. Syrový a Tyl, 2020)

B. Bonita dlužníka

Bonita dlužníka, schopnost dlužníka splácet své dluhy, je zásadním činitelem pro finanční instituci, která hypoteční úvěr nabízí. Nespolehlivé fyzické, popřípadě právnické osoby tvoří riziko ztráty peněz pro bankovní instituci, která si riziko kompenzuje vyšší úrokovou mírou. Finanční poradci proto doporučují před zažádáním o hypoteční úvěr, zažádat o krátkodobý úvěr, který bude dlužník poctivě splácet, čímž si vytvoří důvěryhodný profil pro finanční instituci. (Srový a Tyl 2020)

Dalšími zásadními informacemi o kvalitách dlužníka pro poskytovatele úvěru jsou dlužníkovy čisté měsíční příjmy a výdaje, věk dlužníka, platební morálka dlužníka, popřípadě jiné dluhy, kterými je dlužník zatížen. (Srový 2009)

C. Výše zajištění úvěru

Výše zajištění hypotečního úvěru je dána hodnotou zastavené nemovitosti. Pokud je vypůjčená částka výrazně nižší než je hodnota samotné nemovitosti, úroková sazba bude nižší, neboť vypůjčená suma netvoří pro poskytovatele úvěru vysoké riziko, a naopak. (Srový 2009)

D. Účel hypotečního úvěru

Jak už bylo zmíněno v předchozím textu, účel hypotečního úvěru může sloužit pro financování bydlení, nebo na jiné účely. Obecně platí, že hypoteční úvěry určené na financování bydlení, mají nižší úrokovou sazbu. (Srový 2009)

Roční procentuální sazba nákladů

Roční procentuální sazba nákladů, zkráceně RPSN, udává celkové náklady hypotečního úvěru pro dlužníka vyjádřené jako roční procento celkové výše úvěru. Do nákladů se započítávají poplatky související se zřízením a vedením hypotečního úvěru a jiné poplatky spojené se správou hypotečního úvěru. Roční procentuální sazba nákladů může sloužit k porovnání nabízených hypotečních úvěrů. (Srový 2009)

2.2.2 Sjednání hypotečního úvěru

Splnění podmínek je zásadním kritériem pro získání hypotečního úvěru. Poskytovatelé, tedy bankovní instituce, vyžadují splnění určitých kritérií dlužníkem. Česká národní banka udává určité limity, které musí zájemce o úvěr splnit. (ČNB 2021)

Výše hypotečního úvěru

Maximální výše hypotečního úvěru, o kterou klient může zažádat, je dána hodnotou zastavené nemovitosti, pomocí tzv. ukazatele LTV (Loan to value), který udává poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti. Hranice ukazatele LTV je nastavena Českou národní bankou, která činí od roku 2022 výši 80 % hodnoty ze zastavené nemovitosti (90 % hodnoty ze zastavené nemovitosti pro žadatele mladší 36 let). Ukazatel LTV tedy udává procentuální výši počátečního vlastněného kapitálu, který dlužník musí do nemovitosti vložit sám. (ČNB 2021a; ČNB 2021b)

Seznam zbylých ukazatelů včetně ukazatele LTV a jejich limitů bude dále v práci rozebrán v kapitole Podmínky hypotečních úvěrů stanovené ČNB.

Doba splatnosti hypotečního úvěru

Dobou splatnosti se rozumí doba, po kterou je úvěr splácen. Obecně platí, že doba splatnosti hypotečního úvěru by neměla přesahovat dobu životnosti zastavené nemovitosti. Obecně také platí, že čím kratší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší jsou celkové úrokové náklady úvěru. (Hyblerová 2010)

2.2.3 Způsoby splácení hypotečního úvěru

Dlužník má možnost hypoteční úvěr splácet dvojím způsobem, a to formou jednorázového splacení, nebo formou pravidelného splácení hypotečního úvěru, popřípadě kombinací těchto dvou forem, tzv. balonový systém. (Hyblerová 2010)

Pravidelné splácení

Nejběžnější formou splácení hypotečního úvěru je pravidelné splácení, které může nabývat tří možných podob splácení, a to splácení progresivního, degresivního splácení a anuitního splácení.

Progresivní splácení se vyznačuje rostoucími splátkami v období, ve kterém dlužník hypoteční úvěr splácí. Částka splátky zůstává ve sjednaném časovém úseku konstantní a v následném období splátka vzroste o danou konstantu. Poptávku po progresivním splácení tvoří primárně dlužníci, u kterých je předpoklad rostoucího pravidelného příjmu. (Hyblerová 2010)

Degresivní splácení je opakem splácení progresivního, kde dlužníkovy splátky v období splácení hypotečního úvěru většinou konstantě klesají. (Hyblerová 2010)

Anuitní splácení, nebo také konstantní splácení, se vyznačuje neměnnými splátkami placenými dlužníkem v pravidelných termínech. (Hyblerová 2010)

S formou splácení hypotečního úvěru dále úzce souvisí doba fixace a periodicita splácení hypotečního úvěru.

Periodicita splácení hypotečního úvěru

Periodicita, vyjadřující intervaly splátek, ovlivňuje výši úrokových nákladů. U anuitního splácení obecně platí, že „(...) čím častější jsou splátky úvěru, tím nižší jsou celkové úrokové náklady úvěru.“ (Hyblerová, 2010, str. 67) Na druhé straně, s frekventovanějšími splátkami úměrně rostou i administrativní náklady, které se řadí do roční procentuální sazby nákladů. (Hyblerová 2010)

2.2.4 Podmínky hypotečních úvěrů stanovené ČNB

Pro zajištění stability finančních trhů Česká národní banka využívá nástroje regulace hypotečních úvěrů v České republice. Zároveň ČNB sleduje a eviduje změnu cen nemovitostí, které slouží jako předmět zástavního práva hypotečních úvěrů. Pro zmírnění rizik spojených s úvěrovým růstem a možným zadlužením klientů úvěrových institucí

ČNB sleduje a vydává tzv. makroobezřetnostní opatření, která mají za cíl snížení rizik s poskytováním hypotečních úvěrů na finančním trhu. Mezi tyto nástroje regulace se v České republice řadí ukazatele LTV, DTI, DSTI a splatnost hypotečního úvěru. (Komárek a Polák 2020)

a) Ukazatel LTV

Ukazatel LTV (Loan to Value), jak již bylo zmíněno v kapitole 2.2.1, udává procentní poměr hypotečního úvěru a zastavené nemovitosti. Ukazatel LTV uvádí částku počátečního kapitálu, kterou žadatel o úvěr musí vlastnit pro koupi, či pořízení nemovitosti sám. (ČNB 2022a; ČNB 2021b)

ČNB s účinností od 1. dubna 2022 stanovila horní hranici ukazatele LTV, která činí 80 % (90 % pro žadatele o úvěr mladší 36 let). (ČNB 2022a; ČNB 2021b)

b) Ukazatel DTI

Ukazatel DTI (Debt to Income) vyjadřuje poměr výše celkového zadlužení žadatele o hypoteční úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Žadatelovy příjmy přímo ovlivňují částku, kterou je možné žadateli půjčit v takové míře, aby byl schopen úvěr splácet. (ČNB 2022b; ČNB 2021b)

ČNB s účinností od 1. dubna 2022 stanovila horní hranici ukazatele DTI, která činí hodnoty 8,5 (9,5 pro žadatele o úvěr mladší 36 let). (ČNB 2022b; ČNB 2021b; Komárek a Polák 2020)

c) Ukazatel DSTI

Ukazatel DSTI (Debt Service to Income) udává procentní podíl ročních (měsíčních) průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z celkového zadlužení žadatele na jeho roční (měsíční) čistý příjem. Ukazatel DSTI je především orientovaný na žadatelův tok peněz (cash flow) a jeho možnosti splácení hypotečního úvěru. (ČNB 2022c; ČNB 2021b; Komárek a Polák 2020)

ČNB s účinností od 1. dubna 2022 stanovila horní hranici ukazatele DSTI na 45 % (50 % pro žadatele o úvěr mladší 36 let). ČNB napříč stanovení horní hranice ukazatele DSTI na 45 % varuje žadatele, kteří překročí hranici ukazatele 40 %, před rizikem nesplacení úvěru v případě možných komplikací (např. snížení žadatelova čistého příjmu v období splácení úvěru, zvýšení úrokových nákladů úvěru apod.). (ČNB 2022c; ČNB 2021b; Komárek a Polák 2020)

d) Splatnost hypotečního úvěru

Dalším makrobezpečnostním opatřením hypotečních trhů, které ČNB sleduje, popřípadě stanovuje, je maximální délka splatnosti úvěrů. Maximální délka splatnosti úvěrů má za cíl uvážení budoucí ekonomické aktivity žadatele a jeho možnost budoucího splácení úvěru. Současně platí nepřímá úměrnost mezi délkou splatnosti a výší splátky, tzn. čím delší doba splácení je stanovena, tím nižší budou splátky. (ČNB 2021b; Komárek a Polák 2020)

Pro rok 2022 je dána maximální splatnost pouze refinancovaných hypotečních úvěrů, která by neměla přesahovat původní splatnost sjednanou poskytovatelem úvěru. Maximální délka splatnosti nových úvěrů určena není. (ČNB 2021c)

2.2.5 Aktuální situace na trhu hypotečních úvěrů v ČR

Situaci na trhu hypotečních úvěrů v České republice ovlivňuje Česká národní banka, která určuje mimo jiné tzv. „2T Repo sazbu“ (dvoutýdenní repo sazbu), z které následně vycházejí úrokové sazby pro klienty bankovních institucí a která ovlivňuje trh hypotečních úvěrů. Dále je trh hypotečních úvěrů ovlivněn cenami nemovitostí, které v posledních deseti letech rapidně stoupají (viz tabulka 2), a tím působí na celkový objem výše poskytnutých úvěrů, jež si klienti musí půjčit. (ČNB 2020; Zámečníková 2022)

V níže uvedené tabulce je uveden celkový objem nových hypotečních úvěrů na bydlení včetně výčtu objemu hypotečních úvěrů s fixací úrokové sazby do 1 roku, s fixací úrokové sazby od 1 roku do 3 let, s fixací úrokové sazby od 3 let do 5 let a v neposlední řadě objem hypotečních úvěrů s fixací úrokové sazby nad 5 let.

Do objemu hypotečních úvěrů na nákup bytových nemovitostí jsou započteny nové hypoteční úvěry poskytnuté bankovními institucemi včetně navýšení hypotečních úvěrů a dále refinancované hypoteční úvěry poskytnuté na pořízení bydlení.

Tabulka 3: Objemy nových hypotečních úvěrů na bydlení v letech 2015-2021

Období	Objem nových hypotečních úvěrů				
	Na nákup bytových nemovitostí (celkem) [mil. Kč]	S fixací úrokové sazby do 1 roku [mil. Kč]	S fixací úrokové sazby od 1 do 3 let [mil. Kč]	S fixací úrokové sazby od 3 do 5 let [mil. Kč]	S fixací úrokové sazby nad 5 let [mil. Kč]
2015	20 447,8	871,1	2 931,7	12 537,9	4 107,2
2016	23 321,5	770,1	2 278,0	10 107,8	10 165,6
2017	26 181,4	506,4	1 773,1	12 735,9	11 165,9
2018	20 477,3	683,7	1 602,7	8 550,0	9 641,0
2019	24 268,1	506,0	1 154,3	7 240,7	15 367,0
2020	41 471,2	1 321,8	2 695,6	17 941,7	19 512,2
2021	51 712,0	585,4	3 714,1	1 9521,0	27 891,5

Zdroj: (ČNB ©2003-2022a)

Ve výše uvedené tabulce lze vyčíst, že ve sledovaném období byl největší objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2021 v hodnotě 51 712 mil. Kč. Pravděpodobná příčina navýšení objemu o přibližně 10 000 mil. Kč oproti předchozímu roku je ve vysoké ceně nemovitostí a postupnou změnou 2T repo sazby Českou národní bankou. Dále se v roce 2021 staly nejposkytovanějšími hypoteční úvěry s fixací úrokové sazby nad 5 let. Dále je z tabulky zřejmé, že nejmenší objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů ve sledovaném období nastal v roce 2018 v částce 20 477,3 mil. Kč.

Z výše uvedené tabulky je dále patrné, že nejpreferovanějšími hypotečními úvěry dle fixace úrokové sazby, se staly ve sledovaném období hypoteční úvěry s fixací úrokové sazby nad 5 let a to v letech 2018 - 2021. V letech 2015 a 2016 se staly přednostními úvěry s fixací úrokové sazby od 3 let do 5 let. V roce 2017 byl nejpreferovanějším hypotečním úvěrem úvěr s fixací úrokové sazby od 1 roku do 3 let.

Komparace vývoje úrokové sazby a počtu nových hypotečních úvěrů

Úroková sazba se může lišit v rámci jedné bankovní instituce každý den. V následující tabulce je uvedena průměrná úroková sazba a počet nově poskytnutých hypotečních úvěrů v období let 2015 - 2021. Průměrná úroková sazba byla vypočítána váženým průměrem pro měsíc prosinec a to bez rozdílu na fixaci úrokové sazby. V tabulce je uveden počet nově poskytnutých hypotečních úvěrů účelových i neúčelových a to pouze fyzickým

osobám. Vstupní data k výpočtu průměru výše úrokové sazby byla poskytnuta deseti bankovními institucemi. (Hypoindex.cz 2021)

Tabulka 4: Výše úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2015-2021

Období	12/2015	12/2016	12/2017	12/2018	12/2019	12/2020	12/2021
Průměrná výše úrokové sazby (p. a.)	2,06 %	1,77 %	2,19 %	2,91 %	2,34 %	1,96 %	2,99 %
Počet nových hypotečních úvěrů	9 459	8 684	9 351	6 565	7 074	9 951	10 745

Zdroj: vlastní zpracování dle (Hypoindex.cz 2021)

Z výše uvedené tabulky je patrné, že nejnižší úroková sazba ve sledovaném období byla nabízena klientům v prosinci roku 2016 a to ve výši 1,77 % s počtem nově poskytnutých hypotečních úvěrů 8 684. Ačkoliv ve sledovaném období v roce 2016 byla poskytnuta nejnižší úroková sazba, nejedná se o měsíc, kdy bylo poskytnuto nejvíce nových hypotečních úvěrů. Nejvíce poskytnutých hypotečních úvěrů ve sledovaném období bylo přiděleno v prosinci v roce 2021 v počtu 10 745 s průměrnou výší úrokové sazby 2,99 %, což je i nejvyšší hodnota úrokové sazby ve sledovaném období.

2.3 Stavební spoření

Stavební spoření je specifickým úvěrově-spořicí produktem nabízeným stavebními spořitelny, tedy produktem, který kombinuje spoření a úvěrové financování. V jeho rámci mohou klienti spořit peníze s následným získáním zúročených peněz zpět, či mohou zažádat o úvěr ze stavebního spoření, popřípadě překlenovací úvěr. Stavební spoření je u poptávajících populární zejména pro finanční podporu, která je klientům nabízena ze strany státu. Legislativou, která se stavebním spořením zabývá, je zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. (Kanterová 2016; Kašparová 2010)

Výhody stavebního spoření pramení především z finanční státní podpory, která nepodléhá dani z příjmu, poměrně vyšší úrokové sazbě a pojištění úspor. Klient navíc po výběru peněžních prostředků může obnos využít na libovolný účel. (Kanterová 2016)

Nevýhody stavebního spoření tkví primárně ve sjednávacím poplatku a poplatku za vedení účtu. Největší nevýhodou je pak šestiletá vázací lhůta, po kterou klient nemůže vybrat své úspory, pokud nechce přijít o nárok na státní podporu. Další nevýhodou je roční srážkové zdanění úrokových výnosů a to ve výši 15 %. (Kanterová 2016)

Státní podpora

Nárok na státní podporu má dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, občan ČR, popřípadě občan Evropské unie, s povolením k pobytu na území ČR a s přiděleným rodným číslem příslušným orgánem ČR, nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem ČR. Na právnické osoby se státní podpora nevztahuje. (zákon č. 96/1993 Sb. 2021; Kanterová 2016)

Státní podporu může klient čerpat pod podmínkou, že částka bude uložena déle než šest let, nebo v případě, že částka bude uložena ve dvouleté lhůtě za předpokladu, že klient bude čerpat úvěr ze stavebního spoření a přidělenou částku klient využije na dotaci financování bytových potřeb, které jsou definovány v zákoně č. 96/1993 Sb. V případě porušení podmínek je klient povinen vrátit částku státní podpory spořitelně, která je povinna částku státní podpory vrátit příslušnému ministerstvu. (zákon č. 96/1993 Sb. 2021; Kanterová 2016)

„Poskytovaná záloha státní podpory činí 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč.“ (ČÁST II § 10, zákon č. 96/1993 Sb., 1993) Státní podpora může být maximálně 2000 Kč za rok. Klient dosáhne nejvyššího zhodnocení naspořené částky v případě, kdy naspořená částka za rok nepřesáhne výši 20 000 Kč. Pokud klient v daném roce uloží částku vyšší 20 000 Kč, částka převyšující sumu 20 000 Kč se klientovi přepíše do následujícího spořicího období. Převyšující částka pak slouží jako základ pro připsání státní podpory v následujícím období. (Kanterová 2016)

Fáze stavebního spoření

Stavební spoření se skládá z dvou fází pro klienta, a to na období, kdy si jedinec ukládá částky na účet stavební spořitelny, tedy fázi spoření a na období, kdy si jedinec může zažádat o úvěr ze stavebního spoření, tedy fázi úvěru. (Kanterová 2016)

A. Fáze spoření

Fáze spoření je období, které nastává od podepsání smlouvy o stavebním spoření. Zde si klient v šestiletém stádiu ukládá na svůj účet libovolné částky v libovolných intervalech, které jsou následně zúročeny úrokovou sazbou. V průběhu roku bývá připsána státní podpora a zdaněny připsané úroky ve výši daňovou sazbou 15 %. Po uplynutí šestileté lhůty má klient volbu, zda vybere své finance, nebo bude ve spoření pokračovat do chvíle, kdy cílová částka nebude přespořena. (Kanterová 2016)

B. Fáze úvěru

Fázi úvěru může klient využít nejdříve po uplynutí dvouleté lhůty po podpisu smlouvy o stavebním spoření. Zde musí klient splnit určité předpoklady, které si spořitelny definují samy, např. klient musí mít naspořený určitý obnos. (Kanterová 2016)

Úvěr ze stavebního spoření musí být využit pouze na bytové potřeby na území České republiky. Klient tak musí jednání s částkou patřičně dokázat. Oproti hypotečnímu úvěru, úvěr ze stavebního spoření do určité výše vypůjčené částky nevyžaduje krytí úvěru nemovitostí, je dostupnější a může být uhrazen před dobou splatnosti bez sankčních poplatků. Zároveň lze úroky z úvěru ze stavebního spoření odečíst od základu daně z příjmu fyzických osob. Další výhodou úvěru ze stavebního spoření oproti úvěru hypotečnímu je jeho zajištění. Pro získání úvěru ze stavebního spoření klient nemusí vlastnit nemovitost pro zajištění, postačí mu bonitní ručitelé, popřípadě si o úvěr ze stavebního spoření může zažádat bez zajištění úvěru. (Kanterová 2016; Syrový 2009; zákon č. 586/1992 Sb. 2022)

2.3.1 Překlenovací úvěr

Pokud klient nesplňuje podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření, může zažádat o tzv. překlenovací úvěr. Klient překlenovací úvěr využije zejména k rychlému nabytí finančních prostředků a to na období, než splní podmínky pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr slouží jako mezičlánek pro získání úvěru ze stavebního spoření a jeho splacení vyžaduje přidělení úvěru ze stavebního spoření. (Kanterová 2016)

Pro získání překlenovacího úvěru musí klient splňovat podmínky stanovené stavební spořitelnou, kterými jsou například dostačující pravidelné příjmy nebo potřebné zajištění daného úvěru. Dle kritérií stanovených stavební spořitelnou je následně dlužníkovi přidělena úroková míra a to ve výši dle rizika, které klient pro stavební spořitelnu představuje. Čím vyšší riziko dlužník představuje, tím vyšší úrokovou míru finanční instituce požaduje. (Kanterová 2016)

Výhody překlenovacího úvěru tkví v jeho rychlosti pořízení a zjednodušených podmínkách pro získání úvěru. Zároveň úroky z překlenovacího úvěru snižují daňový základ daně z příjmu fyzických osob. (Kanterová 2016)

2.3.2 Aktuální situace na trhu stavebního spoření v ČR

Pro přehled aktuální situace na trhu stavebního spoření v ČR, tj. objemu úvěrů ze stavebního spoření poskytnutých finančními institucemi domácnostem pro financování bydlení a pro zobrazení vkladů domácností vložených na účet stavebního spoření s přehledem průměrné úrokové sazby, byla využita veřejná databáze ČNB, ARAD.

Objem úvěrů ze stavebního spoření je tvořen pouze úvěry poskytnutým domácnostem na bydlení, nejsou do nich započteny úvěry ze stavebního spoření podnikům. V tabulce je dále uvedena průměrná roční úroková sazba vkladů domácností a průměrná roční úroková sazba úvěru ze stavebního spoření.

Tabulka 5: Objem úvěrů ze stavebního spoření letech 2015-2021

Období	Vklady domácností - úroková sazba [% p. a.]	Vklady domácností - objem [mil. Kč]	Úvěr ze stavebního spoření domácností - úroková sazba [% p. a.]	Úvěr ze stavebního spoření domácností - objem [mil. Kč]
2015	0,59	1 999 805,6	5,41	76 997,4
2016	0,39	2 175 317,8	5,28	79 654,2
2017	0,33	2 346 569,9	5,13	81 847,2
2018	0,34	2 523 376,3	5,01	84 826,5
2019	0,44	2 675 028,7	5,05	82 235,1
2020	0,26	2 998 405,0	4,95	80 997,0
2021	0,45	3 198 554,1	4,78	78 948,5

Zdroj: (ČNB ©2003-2022b)

Z výše uvedené tabulky je patrné, že největší objem finančních prostředků byl ve sledovaném období domácnostmi vložen na účet stavebního spoření v roce 2021, o celkovém objemu 3 198 554,1 mil. Kč při průměrné úrokové sazbě 0,45 % p. a. Naopak nejnižší částka byla domácnostmi vložena ve sledovaném období v roce 2015 ve výši 1 999 805,6 mil. Kč při průměrné roční úrokové sazbě 0,59 %. Nejnižší průměrná roční úroková sazba ve sledovaném období byla finančními institucemi pro vklady na spořicí účet nabízena v roce 2020 ve výši 0,26 % a naopak nejvyšší průměrná roční úroková sazba byla nabízena ve sledovaném období v roce 2015.

Objem úvěrů ze stavebního spoření se v letech 2015 – 2021 pohyboval od 76 997,4 mil. Kč do 84 826,56 mil. Kč. Největší objem finančních prostředků z úvěrů ze stavebního spoření domácností byl finančními institucemi poskytnut v roce 2018 ve výši 84 826,56 mil. Kč při průměrné roční úrokové sazbě 5,01 %.

Je zřejmé, že průměrná roční úroková sazba nabízená bankami pro vklady peněz na účet stavebního spoření je znatelně nižší než průměrná roční úroková sazba, při které finanční instituce poskytuje pro úvěry ze stavebního spoření. Rozdíl hodnot tvoří úroková marže stavebních spořitelů.

3. Případová studie financování bydlení

Bakalářská práce je zaměřena na financování bydlení v České republice. V případové studii jsou modelovány situace financování bydlení s využitím hypotečního úvěru pro definovaného fiktivního klienta. Modelace je realizována za podmínek platných na trhu hypotečních úvěrů v letech 2008, 2015 a 2022.

Cílem případové studie je porovnání dostupnosti hypotečního úvěru v čase pro konkrétní příklad fiktivního klienta, včetně porovnání úrokové sazby hypotečního úvěru a nákladů na hypoteční úvěr. Výsledkem zpracované případové studie je též pohled na změnu cen nemovitostí v čase, který byl vyobrazen v kapitole 1.2.1.

Otázky případové studie

Hlavními otázkami případové studie tedy jsou:

- Kolik by fiktivní klient zaplatil na úrocích hypotečního úvěru získaného v letech 2008, 2015 a 2022?
- Jak se změnilly podmínky stanovené ČNB mezi lety 2008, 2015 a 2022?
- Jak se změnilly úrokové sazby a fixace úrokové sazby v rámci vybrané finanční instituce v letech 2008, 2015 a 2022?

Postup případové studie je následovný:

- 1) Definování fiktivního klienta, určení rodinných parametrů a vymezení měsíčních příjmů a výdajů rodiny.
- 2) Výběr bytové jednotky, zjištění parametrů bytové jednotky a odhad ceny nemovitosti v letech 2008, 2015 a 2022.
- 3) Zjištění podmínek ČNB upravujících poskytování hypotečních úvěrů v letech 2008, 2015 a 2022.
- 4) Výběr bankovní instituce poskytující hypoteční úvěr, zaznamenání charakteristik daného hypotečního úvěru.
- 5) Komparace jednotlivých údajů z jednotlivých let.
- 6) Závěr, vyhodnocení údajů.

3.1 Fiktivní klient

Pro zvolenou případovou studii je vybrán modelový příklad fiktivního klienta, u kterého bude porovnána výše úrokové sazby a náklady v horizontu patnácti let.

Pro porovnání modelového příkladu v čase zůstanou parametry fiktivního klienta, tj. věk, zaměstnání, čistý příjem, hlavní pracovní poměr, pojištění, rodinné úspory a rodinné výdaje, neměnné. Nebude brán ohled na změnu čistých příjmů a výdajů rodiny v důsledku inflační nerovnosti a růstu, popřípadě poklesu rodinných výdajů.

Modelový příklad fiktivního klienta

Modelový příklad představuje čtyřčlenná rodina, otec, matka a dvě děti, která poptává finanční prostředky pro financování koupě vybrané bytové jednotky. V tomto období bydlí v podnájmu bytu 3+1 o rozloze 62 m². Rodina má našetřeno 1 000 000 Kč volných finančních prostředků. Vzhledem k nedostatku finančních prostředků rodina poptává hypoteční úvěr. Parametry vybrané rodiny jsou k vidění v následující tabulce a jsou neměnné pro roky 2008, 2015 i 2022.

Tabulka 6: Parametry modelového příkladu

	Otec	Matka	Dítě 1.	Dítě 2.
Věk	38 let	37 let	15 let	8 let
Zaměstnání	Zedník	Servírka	Student	Žák
Čistý příjem	29 300 Kč	23 805 Kč	-	-
Pracovní poměr	HPP	HPP	-	-
Rodinné měsíční výdaje bez započtení pronájmu	25 000 Kč			
Rodinné úspory	1 000 000 Kč			

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky je patrné, že manželský pár ve středních letech má celkový čistý příjem 53 105 Kč. Dále si manželský pár v průběhu manželství našetřil 1 000 000 Kč, které má v plánu investovat do nového bydlení. Oba manželé pracují na hlavní pracovní poměr a mají stálé pracovní zaměstnání.

Fixní měsíční výdaje rodiny se pohybují okolo 25 000 Kč (výdaje na jídlo, oblečení, drogerii, školní výdaje, leasing, jízdné, elektřina, plyn, pojištění apod.). Do výdajů rodiny není započítáno nájemné, které při koupi nového bydlení dále do výdajů nebude patřit.

Zároveň platí předpoklad, že výdaje spojené s bydlením, tedy elektřina a plyn, v novém bydlení zůstanou konstantní. Po odečtení výdajů od čistého příjmu obou manželů zůstanou rodině volné finanční prostředky ve výši přibližně 23 105 Kč měsíčně.

Pozorování bude probíhat na modelových příkladech v roce 2008, 2015 a 2022, tj. sledování změny nákladů na hypoteční úvěr pro modelové příklady v rozmezí sedmi let. Pro zvoleného fiktivního klienta je vybrána bytová jednotka, pro kterou se sjedná daný hypoteční úvěr.

3.2 Zvolená bytová jednotka

Výběr bytové jednotky byl zvolen dle předpokladu, že bytová jednotka nebyla měněna v čase, tj. nebyla nijak upravena, či rekonstruována. V potaz se nebere ani opotřebení nemovitosti způsobené uběhlým časem.

Rodina si pro koupi zvolila bytovou jednotku v bytovém panelovém domě v Libereckém kraji ve městě Liberec XXIII - Doubí (konkrétní adresa nemovitosti nebude uvedena vzhledem k respektování soukromí nynějších vlastníků). Bytová jednotka o podlahové ploše 91 m² a dispozici 4+1 (čtyři samostatné místnosti, samostatná kuchyň, koupelna a předsíň) se nachází ve čtvrtém podlaží z celkového počtu sedmi podlaží. Bytová jednotka se z hlediska vlastnictví stavby nachází v držení osobním. Součástí bytové jednotky je standardní vybavení, tj. skleповá kóje o ploše přibližně 2 m² a lodžie o rozloze 2 m². V panelovém domě se nachází výtah.

Stavebně technický stav bytové jednotky je dobrý. K bytové jednotce nenáleží přidělené parkovací místo, ale v obci se nachází komplexní občanská vybavenost, kterou je městská hromadná doprava a to autobusová i vlaková. Nejbližší autobusová zastávka se nachází přibližně 5 minut chůze, 500 m od vybrané nemovitosti. Okolí nemovitosti je tvořeno především objekty hromadného bydlení a přístup k parcele je tvořen po zpevněné veřejné komunikaci. V obci se dále nachází základní i mateřské školy.

Tabulka 7: Cena bytové jednotky v letech 2008, 2015 a 2022

Rok	2008	2015	2022
Cena nemovitosti [Kč]	2 000 000	1 920 000	4 800 000
Cena za m ² [Kč]	21 978	21 099	52 747

Zdroj: vlastní zpracování dle realitního odhadu makléřky M&M REALITY

Ve výše uvedené tabulce lze vyčíst cenu bytové jednotky v letech 2008, 2015 a 2022 a cenu bytové jednotky přepočítané a zaokrouhlené na metr čtvereční. Cena nemovitosti byla odhadnuta makléřkou realitní agentury M&M REALITY dle interních údajů a statistik firmy. Cena bytové jednotky v roce 2008 se pohybovala v hodnotě okolo 2 000 000 Kč, tj. 21 978 Kč/ m². O sedm let později cena nemovitosti poklesla na hodnotu 1 920 000 Kč, tj. 21 099 Kč/ m². Celková cena v rámci let poklesla o hodnotu 80 000 Kč a cena za metr čtvereční se snížila o 879 Kč/ m².

Prudký vzestup cen pak nastal mezi roky 2015 a 2022, kde cena bytové jednotky vzrostla z hodnoty 1 920 000 (rok 2015) na celkovou cenu za nemovitost 4 800 000 Kč. To je změna ceny o 2 880 000 Kč a růst ceny za metr čtvereční o 31 648 Kč/ m². V rámci sedmi let se hodnota nemovitosti zvýšila 2,5 krát, u přepočtu na procenta se hodnota bytové jednotky zvýšila o 150 %.

3.3 Podmínky ČNB

Jak již bylo zmíněno výše, trh hypotečních úvěrů je regulován prostřednictvím doporučení ČNB. Mezi ukazatele, které ČNB koriguje, se řadí ukazatele LTV, DTI A DSTI, které jsou definovány v kapitole 2.2.4. (ČNB 2021b; Komárek a Polák 2020)

V roce 2008 Česká národní banka sledovala, ale nestanovovala limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI spojené s hypotečními úvěry. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním hypotečních úvěrů zajištěných nemovitostí začala ČNB vydávat od roku 2015. (ČNB 2021c)

Pro rok 2015 již byl limitován ukazatel LTV, procentuální ukazatel poměru mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Maximálně 10 % objemu hypotečních úvěrů ve čtvrtletích roku 2015 mohlo být bankovními institucemi poskytnuto s hranicí ukazatele LTV nad 90 % a zároveň žádné úvěry nesměly být poskytnuty s hodnotou

ukazatele LTV vyšší než 100 %. Zbylé ukazatele DTI a DSTI nebyly v daném roce Českou národní bankou nijak omezeny. (ČNB 2021c)

Do roku 2017 byl následně zpřísnován limit ukazatele LTV. V témže roce byly stanoveny i limity pro ukazatele DTI a DSTI. V následném průběhu let probíhalo rozvolňování a zpřísnování stanovených limitů. V roce 2021 ČNB dosáhla zákonné pravomoci stanovovat horní hranice daných ukazatelů. (ČNB 2021b, ČNB 2021c)

Pro rok 2022 s účinností od 1. dubna již byly stanoveny maximální horní hranice všech zmíněných limitů. Pro ukazatel LTV platí horní hranice ukazatele 80 % (90 % pro žadatele o úvěr mladší 36 let), hranice pro ukazatelů hodnoty DTI 8,5 (9,5 pro žadatele o úvěr mladší 36 let) a pro ukazatel DSTI hranice 45 % (50 % pro žadatele o úvěr mladší 36 let). (ČNB 2021b; ČNB 2021c)

Tabulka 8: Hranice ukazatelů LTV, DTI a DSTI ve vybraných letech

Rok	2008	2015	2022
Horní hranice ukazatele LTV	-	90 % (pouze 10 % objemů úvěrů mohlo dosahovat nad 90 %)	80 % (90 % pro žadatele o úvěr mladší 36 let)
Horní hranice ukazatele DTI	-	-	8,5 (9,5 pro žadatele o úvěr mladší 36 let)
Horní hranice ukazatele DSTI	-	-	45 % (50 % pro žadatele o úvěr mladší 36 let)

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů ČNB

Výše uvedená tabulka je vyobrazena pro přehlednost popisu hranic ukazatelů LTV, DTI a DSTI v letech 2008, 2015 a 2022, se kterými případová studie pracuje a které jsou popsány ve výše zmíněném textu.

3.4 Vybraná bankovní instituce

Pro porovnání hypotečního úvěru v čase, konkrétně v letech 2008, 2015 a 2022 je třeba dbát na komparatelnost kritérií hypotečního úvěru. Je tedy nezbytné, aby porovnávané hodnoty byly v rámci jedné bankovní instituce. Avšak podmínky hypotečního úvěru se budou lišit i v rámci průběhu let jedné bankovní instituce. Stává se tak v důsledku legislativních úkonů, které provádí ČNB pomocí ovlivňování úrokových sazeb.

Pro případovou studii byl vybrán hypoteční úvěr od bankovní instituce mBank a to z důvodu dohledatelnosti informací o úrokových sazbách a fixaci úrokových sazeb z let 2008, 2015 a 2022.

3.4.1 Bankovní instituce mBank

Banka mBank, s celým obchodním názvem mBank S. A., organizační složka, je bankovní institucí nabízející finanční služby. Ve svém portfoliu služeb nabízí sjednání běžných účtů, poskytnutí krátkodobých, střednědobých i dlouhodobých úvěrů, nebo sjednání pojistných či spořicíh služeb. (mBank 2022a)

V rámci hypotečních úvěrů banka nabízí tři typy úvěrů, a to účelový hypoteční úvěr na bydlení, neúčelový hypoteční úvěr na „cokoli“ nebo investiční hypoteční úvěr. Hypoteční úvěr na bydlení je určen pro koupi výstavbu, či rekonstrukci nemovitostí, naproti tomu neúčelový hypoteční úvěr na „cokoli“, jak je již z názvu patrné, může být poskytnut výlohy nesouvisející s bydlením. Třetí typ hypotečního úvěru, který mBank nabízí, je tzv. investiční hypotéka, která slouží k financování studia, vybavení domácnosti nebo rekonstrukce bez dokládání faktur. (mBank 2022a)

Parametry hypotečního úvěru

Vzhledem k zaměření bakalářské práce a její případové studie, je pohled zaměřen na účelový hypoteční úvěr, který mBank nazývá mHypotékou. Banka mBank nabízí více typů fixací úrokové sazby, které se během let 2008, 2015 a 2022 změnily. V rámci účelového hypotečního úvěru banka v roce 2022 nabízí 4 druhy fixace úrokové sazby, fixní úrokovou sazbu na 1 rok, na 3 roky, na 5 let a fixní úrokovou sazbu na 7 let. V letech 2008 a 2015 však nabízela možnost fixace úrokové sazby na 1 rok, na 2 roky, na 3 roky, na 4 roky a v neposlední řadě na 5 let. (mBank 2008; mBank 2015; mBank 2022b)

Pro zvolené roky se měnily podmínky hypotečního úvěru, které banka pro určení výše úrokové sazby s danou fixací a vypočteným ukazatelem LTV nabízela. Pro příklad lze uvést, že v roce 2022 banka nabízela zvýhodněné úrokové sazby o 0,65 bodů pro klienty s jiným úvěrovým produktem od banky mBank, u kterého nedošlo k selhání při jeho splácení za posledních 6 měsíců. V roce 2015 banka nabízela sníženou úrokovou sazbu při

sjednání pojištění splácení hypotečního úvěru a naopak zvýšení úrokové sazby pro účelové hypoteční úvěry zastavené nestandardní nemovitostí s hodnotou ukazatele LTV mezi 66 % - 90 %. Pro rok 2008 nejsou uvedeny zvýhodňující ani znevýhodňující podmínky. (mBank 2008; mBank 2015; mBank 2022b)

Tabulka 9: Parametry hypotečního úvěru mBank v letech 2008, 2015 a 2022

Fixace úrokové sazby	Výše ukazatele LTV pro rok 03/2008	Úroková sazba pro rok 03/2008 (p. a.)	Výše ukazatele LTV pro rok 03/2015	Úroková sazba pro rok 03/2015 (p. a.)	Výše ukazatele LTV pro rok 03/2022	Úroková sazba pro rok 03/2022 (p. a.)
1 rok	0 % - 50 %	4,99 %	0 % - 50 %	2,89 %	0 % - 80%	6,24 %
	51 % - 60 %	5,19 %	51 % - 90 %	2,99 %		
	61 % - 70%	5,34 %				
	71 % - 80%	5,46 %				
	81 % - 110 %	5,63 %	91 % - 100	3,29 %	81 % - 90 %	6,44 %
2 roky	0 % - 50 %	5,02 %	0 % - 50 %	2,79 %	-	-
	51 % - 60 %	5,22 %	51 % - 90 %	2,89 %		
	61 % - 70%	5,37 %				
	71 % - 80%	5,49 %				
	81 % - 110 %	5,66 %	91 % - 100	3,19 %	-	-
3 roky	0 % - 50 %	5,25 %	0 % - 50 %	2,09 %	0 % - 80%	5,94 %
	51 % - 60 %	5,45 %	51 % - 90 %	2,09 %		
	61 % - 70%	5,60 %				
	71 % - 80%	5,72 %				
	81 % - 110 %	5,89 %	91 % - 100	2,59 %	81 % - 90 %	6,14 %
4 roky	0 % - 50 %	5,29 %	0 % - 50 %	2,59 %	-	-
	51 % - 60 %	5,49 %	51 % - 90 %	2,59 %		
	61 % - 70%	5,64 %				
	71 % - 80%	5,76 %				
	81 % - 110 %	5,93 %	91 % - 100	2,89 %	-	-
5 let	0 % - 50 %	5,34 %	0 % - 50 %	2,49 %	0 % - 80%	5,74 %
	51 % - 60 %	5,54 %	51 % - 90 %	2,49 %		
	61 % - 70%	5,69 %				
	71 % - 80%	5,81 %				
	81 % - 110 %	5,98 %	91 % - 100	2,79 %	81 % - 90 %	5,94 %
7 let	-	-	-	-	0 % - 80%	5,74 %
	-	-	-	-	81 % - 90 %	5,94 %

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů mBank

Pro přehled fixací úrokových sazeb, výší úrokových sazeb a ukazatelů LTV v březnu v letech 2008, 2015 a 2022 je výše uvedená tabulka, z které je patrné, že nejvolnější podmínky byly klientům nabízeny v roce 2008, kde byla výše úrokové sazby členěna dle fixace úrokové sazby a hodnoty ukazatele LTV. Dále lze z tabulky vyčíst, že v roce 2008 byly nejnižší úrokové sazby pro klienty, kterým vyšla hodnota ukazatele nižší než 50 %. Nejnižší úroková sazba 4,99 % p. a. v tomto roce je při fixaci jednoho roku s hodnotou

ukazatele LTV do 50 %, naopak nejvyšší úroková sazba 5,98 % p. a. je při fixaci úrokové sazby pěti let s hodnotou ukazatele LTV mezi 81 % - 110 %.

V roce 2015 byly bankou nabízeny nejnižší úrokové sazby z vybraných let, a to v rozpětí od 2,09 % p. a. do 3,29 % p. a. V roce 2015 si klienti, oproti roku 2008, mohli zažádat o delší fixaci úrokové sazby při nižší úrokové míře. Jako příklad tohoto jevu se dá uvést úroková sazba s fixací tři let a hodnotou ukazatele LTV 0 % - 50 %, která má hodnotu 2,09 % oproti úrokové sazbě s fixací jednoho roku s LTV se stejnou hodnotou, která se rovná 2,89 %, což je rozdíl hodnot 0,80 procentního bodu.

V roce 2015 byly bankou poskytovány hypoteční úvěry s nejnižší úrokovou sazbou při fixaci úrokové sazby na tři roky s hodnotou ukazatele LTV od 0 % do 90 % a naopak nejvyšší úroková sazba je při fixaci jednoho roku s hodnotou ukazatele LTV mezi 91 % - 100 %. V tomto roce mohla banka poskytnout pouze 10 % objemů hypotečních úvěrů, které mohly přesahovat ukazatel LTV vyšší než 90 % (viz kapitola 3.3).

V roce 2022 byl bankou poskytnut nejužší výběr parametrů hypotečního úvěru. Nižší úroková sazba je vždy poskytována při hodnotě ukazatele LTV v rozmezí 0 % - 80 %, oproti rozmezí ukazatele 81 % - 90 %. Při fixaci úrokové sazby na pět a sedm let byla bankou nabízena shodná úroková míra při totožném rozmezí ukazatele LTV. V roce 2022 byly bankou poskytovány hypoteční úvěry s nejnižší úrokovou sazbou 5,74 % p. a. při fixaci úrokové sazby na pět nebo sedm let s hodnotou ukazatele LTV od 0 % do 80 % a naopak nejvyšší úroková sazba 6,44 % p. a. je při fixaci jednoho roku s hodnotou ukazatele LTV mezi 81 % - 90 %.

3.4.2 Výběr úrokové sazby a její fixace

Fiktivní klient má možnost výběru úrokové sazby a její fixace dle dvou základních kritérií, kterými jsou volba fixace úrokové sazby dle nejnižší úrokové sazby v daném období, nebo volby nejdelší fixace úrokové sazby bez ohledu na výši úrokové sazby. Nižší úroková sazba udává i nižší náklady na hypoteční úvěr, ale ta je nabízena i s kratší fixací (toto pravidlo neplatí pro rok 2022). Při kratší fixaci úrokové sazby může dojít k rapidnímu zvýšení úrokové sazby během jednoho či dvou let, proto se kratší fixace úrokové sazby stává riskantnější. Naopak výběr dlouhodobé fixace, vyvolává jistotu, že po fixační dobu

nedojde ke zvýšení úrokové sazby. Fixace na delší dobu tak bývá nejoblíbenější variantou v České republice pro volbu fixace úrokové sazby.

Vzhledem ke sjednoceným podmínkám jednotlivých let, pro výběr úrokové sazby nebude zvolena varianta nejnižší úrokové sazby, ale varianta sjednocené fixace po dobu pěti let.

3.4.3 Výše hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru může být zjištěna pomocí rozdílu ceny vybrané nemovitosti a vlastních úspor fiktivního klienta dle vzorce (1).

Výše poskytnutého úvěru = hodnota zastavené nemovitosti – vlastní úspory (1)

Cena nemovitosti byla odhadnuta realitní makléřkou pro rok 2008 ve výši 2 000 000 Kč, v roce 2015 byla hodnota 1 920 000 Kč a v roce 2015 byla cena určena na 4 800 000 Kč.

Výše poskytnutého úvěru je dána rozdílem ceny zastavené nemovitosti v daném roce a vlastními úspory rodiny, které jsou v každém roce stejné, a to v částce 1 000 000 Kč. Po odečtení vlastních úspor rodiny je získána pro 2008 výše požadovaného úvěru 1 000 000 Kč, pro 2015 výše zvoleného úvěru 920 000 Kč a pro 2022 výše poskytnutého úvěru 3 800 000 Kč.

3.4.4 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Pro sjednocení podmínek pro fiktivního klienta v jednotlivých letech 2008, 2015 a 2022, je zvolena totožná doba splatnosti hypotečního úvěru, a to 30 let. Jedná se tak o dlouhodobý hypoteční úvěr, který je často doporučován finančními poradci. U dlouhodobých úvěrů platí předpoklad nižší měsíční splátky hypotečního úvěru a tedy vyšší zůstatek disponibilních finančních prostředků vyplývajícího z rozdílu vyšší splátky a nižší splátky. Rozdíl finančních prostředků má být následně investován. Doba splatnosti 30 let je dále zvolena v důsledku výši hypotečního úvěru v roce 2022, která já dvojnásobná oproti výši předchozích let.

3.4.5 Hodnota ukazatele LTV

Pro zjištění výše ukazatele LTV je třeba znát hodnotu výše poskytnutého úvěru a hodnotu zastavené nemovitosti. Pro výpočet ukazatele LTV je zvolen vzorec (2). (ČNB 2022a)

$$LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} * 100 [\%] \quad (2)$$

Pro výpočet ukazatele LTV je použit výše uvedený vzorec. Po dosazení do vzorce v roce 2008 je hodnota ukazatele LTV 50 %, v roce 2015 hodnota ukazatele LTV 48 % a v roce 2022 hodnota ukazatele LTV 79 %. Pro přehlednost výše uvedeného postupu je níže uvedena tabulka, která zobrazuje veškeré zmíněné hodnoty.

Tabulka 10: Hodnoty pro výpočet ukazatele LTV

	Rok 2008	Rok 2015	Rok 2022
Hodnota zastavené nemovitosti [Kč]	2 000 000	1 920 000	4 800 000
Vlastní úspory rodiny [Kč]	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Výše poskytnutého úvěru [Kč]	1 000 000	920 000	3 800 000
Ukazatel LTV [%]	50,00	47,92	79,17

Zdroj: vlastní zpracování

ČNB pro rok 2022 stanovila horní hranici ukazatele LTV na 80 % a 90 % pro žadatele o úvěr mladší 36 let. Vzhledem k věku fiktivního rodina (37 a 38 let), platí pro fiktivní rodinu hraniční limit 80 % pro úvěr poskytnutý v roce 2022. Pokud by rodinné úspory nedosahovaly jednoho milionu korun českých byť o pár desítek tisíc korun, nebo by výše úvěru byla požadována vyšší, rodina by nesplňovala podmínky ČNB a hypoteční úvěr by nezískala. Pro rok 2015, kdy byla stanovená horní hranice pro ukazatel LTV na 80 % (popřípadě 90 %), byly podmínky rodinou splněny.

3.4.6 Hodnota ukazatele DTI

Výši ukazatele DTI lze spočítat podílem hodnoty poskytnutého úvěru a výší čistého ročního příjmu rodiny. Hodnoty ukazatele DTI pro jednotlivé roky jsou spočítány pomocí vzorce (3). (ČNB 2022b)

$$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}} \quad (3)$$

Pro zjištění výše čistého ročního jsou použity údaje z kapitoly 3.1, ve které je uveden čistý měsíční příjem ve výši 53 105 Kč, který byl převeden na čistý roční příjem ve výši 637 260 Kč. Po dosazení hodnot do vzorce pro rok 2008 vyjde hodnota ukazatele DTI 1,57, pro rok 2015 vyjde hodnota ukazatele DTI 1,44 a pro rok 2022 vyjde hodnota ukazatele DTI 5,96. Limitní hranici pro ukazatel DTI byl určen pouze pro rok 2022 s hranicí ukazatele max. 8,5. Podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru fiktivní klient splňuje. Pro přehled hodnot pro výpočet ukazatele DTI slouží níže uvedená tabulka.

Tabulka 11: Hodnoty pro výpočet ukazatele DTI

	Rok 2008	Rok 2015	Rok 2022
Výše poskytnutého úvěru [Kč]	1 000 000	920 000	3 800 000
Čistý měsíční příjem rodiny [Kč]	53 105	53 105	53 105
Čistý roční příjem rodiny [Kč]	637 260	637 260	637 260
Ukazatel DTI	1,57	1,44	5,96

Zdroj: vlastní zpracování

3.4.7 Výše splátky hypotečního úvěru

Výše splátky hypotečního úvěru je základní hodnotou pro výpočet ukazatele DSTI, ale i podstatou pro zjištění hypotečních nákladů. Pro jedince, v daném případě pro fiktivního klienta, je důležité vědět výši splátky v důsledku zásahu splátky do měsíčního rozpočtu rodiny. Pro výpočet výše anuitní měsíční splátky je použit vzorec (4).

$$a = U * \frac{\frac{i}{12} * (1 + \frac{i}{12})^{n*12}}{(1 + \frac{i}{12})^{n*12} - 1} \quad (4)$$

Kde: U.....výše úvěru

i.....roční úroková sazba zapsaná desetinným číslem

n.....počet období/let (doba splatnosti)

a.....výše splátky (anuita)

(Novotný 2017)

Výše hypotečního úvěru je pro rok 2008 ve výši 1 000 000 Kč, pro rok 2015 ve výši 920 000 Kč a pro rok 2022 ve výši 3 800 000 Kč.

Pro zjištění úrokové sazby je nutno znát fixaci úrokové sazby, která je určena po dobu 5 let a ukazatelem LTV, který je v roce 2008 dán hodnotou 50 %, v roce 2015 dán hodnotou 47,92 % a v roce 2022 dán hodnotou 79,19 %. Pro zjištění velikosti úrokové sazby je zvolena tabulka 9. Z uvedené tabulky lze vyčíst, že roční úroková sazba pro rok 2008 byla ve výši 5,34 %, pro rok 2015 byla ve výši 2,49 % a pro rok 2022 byla ve výši 5,74 %.

Doba splatnosti je identická pro vybrané roky, a to ve výši 30 let.

Po dosažení výše úvěru, roční úrokové sazby zapsané desetinným číslem a počtu let, po které bude hypoteční úvěr splácen, lze zjistit, že výše splátky pro úvěr poskytnutý v roce 2008 je 5 578 Kč, pro úvěr poskytnutý v roce 2015 je měsíční splátka ve výši 3 630 Kč a pro úvěr poskytnutý v roce 2022 je výše měsíční splátky v částce 22 152 Kč.

Tabulka 12: Hodnoty potřebné pro zjištění výše anuitních splátek hypotečního úvěru

	Rok 2008	Rok 2015	Rok 2022
Výše úvěru [Kč]	1 000 000	920 000	3 800 000
Roční úroková sazba zapsaná desetinným číslem	0,0534	0,0249	0,0574
Doba splatnosti v letech	30	30	30
Výše měsíční splátky [Kč]	5 578	3 630	22 152

Zdroj: vlastní zpracování

Ve výše uvedené tabulce lze vidět zřehlednění hodnot pro výpočet výše měsíční splátky pro hypoteční úvěry poskytnuté v letech 2008, 2015 a 2022. Již od prvního pohledu je zřejmé, že nejvyšší měsíční částku budou platit klienti, kteří získali úvěr v roce 2022. Daná částka 22 152 Kč je o 18 522 Kč vyšší než oproti roku 2015, kde je měsíční anuitní částka nejmenší.

3.4.8 Hodnota ukazatele DSTI

Výši ukazatele DSTI lze spočítat podílem hodnoty výše měsíčních (ročních) splátek a výši čistého měsíčního (ročního) příjmu rodiny. Pro výpočet ukazatele DSTI je zvolen následující vzorec (5). (ČNB 2022a)

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

Čítatel daného vzorce, tedy výše měsíčních splátek, je znám z předchozí kapitoly. Pro hypoteční úvěr poskytnutý v roce 2008 je výše měsíční splátky 5 578 Kč, v roce 2015 je výše měsíční splátky 3 630 Kč a v roce 2015 je výše měsíční splátky 22 152 Kč.

Jmenovatel výše uvedeného vzorce, tedy čistý měsíční příjem rodiny v částce 53 105 Kč, je znám z kapitoly 3.1 a je převeden na čistý roční zisk.

Po dosazení do výše uvedeného vzorce vyjde pro rok 2008 hodnota ukazatele DSTI 10,5 %, pro rok 2015 hodnota ukazatele DSTI 6,8 % a pro rok 2008 hodnota ukazatele DSTI 41,7 %

Tabulka 13: Hodnoty pro výpočet ukazatele DSTI

	Rok 2008	Rok 2015	Rok 2022
Čistý měsíční příjem rodiny [Kč]	53 105	53 105	53 105
Výše měsíční splátky [Kč]	5 578	3 630	22 152
Ukazatel DSTI [%]	10,5	6,8	41,7

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky je patrné, že měsíční výše splátky v roce 2022, která je přibližně čtyřikrát vyšší než měsíční splátky v letech 2008 a 2015, přímo ovlivňuje výši ukazatele DSTI. Výše ukazatele DSTI v roce 2022 podléhá kontrole ČNB, kdy ukazatel nesmí překročit maximální hranici 45 % pro vybraného fiktivního klienta. Vypočítaný ukazatel DSTI tuto podmínku splňuje, avšak pokud by čistý příjem rodiny poklesnul o 3 879 Kč, fiktivní klient by překročil stanovenou hranici pro ukazatel DSTI a úvěr by nezískala.

3.4.9 Náklady na hypoteční úvěr

Pro výpočet nákladů na hypoteční úvěr v jednotlivých letech je použit předpoklad, že náklady jsou tvořeny pouze úroky hypotečního úvěru. Do nákladů nejsou započteny poplatky za sjednání hypotečního úvěru či poplatky za vedení účtu, popřípadě poplatek za odhad nemovitosti či pokuty za nesplácení úvěru, či předčasné splacení hypotečního úvěru. Dále bude pro výpočet použit zjednodušený model, kdy úroková sazba je neměnná nehledě na fixaci úrokové sazby a to z důvodu neznalosti vývoje úrokové sazby v následujících letech.

Pro výpočet obnosu nákladů na hypoteční úvěr je nutno nejprve spočítat celkovou částku, kterou klienti v daných letech zaplatí finanční instituci. Celková suma klienty zaplacená finanční instituci lze spočítat jako součin měsíční (roční) splátky hypotečního úvěru a doba splácení hypotečního úvěru v měsících (v letech). Upravený vzorec (6), dle kterého se uskuteční výčet celkové částky zaplacené fiktivním klientem jednotlivých hypotečních úvěrů, je uveden níže.

$$\text{celk. částka zaplacená bance} = \text{měsíční splátka} * \text{doba splácení v letech} * 12 \quad (6)$$

Po dosazení hodnot, které jsou zobrazeny v níže uvedené tabulce, vyjde celková suma pro zaplacená finanční instituci hypotečního úvěru poskytnutého v roce 2008 v částce 2 008 080 Kč, v roce 2015 v obnosu 1 306 800 Kč a v roce 2022 v částce 7 974 720 Kč.

Výpočet nákladů na hypoteční úvěr se uskuteční pomocí rozdílu celkové částky zaplacené finanční instituci a výše poskytnutého úvěru. Z daných výpočtů lze zjistit, že jsou celkové náklady hypotečního úvěru poskytnutého v roce 2008 v obnosu 1 008 080 Kč, v roce 2015 v částce 386 800 Kč a v roce 2022 v sumě 4 174 720 Kč.

Tabulka 14: Hodnoty pro výpočet celkových nákladů na hypoteční úvěr v letech 2008, 2015 a 2022

	Rok 2008	Rok 2015	Rok 2022
Výše úvěru	1 000 000 Kč	920 000 Kč	3 800 000 Kč
Doba splácení	30 let	30 let	30 let
Výše měsíční splátky	5 578 Kč	3 630 Kč	22 152 Kč
Celková částka zaplacená bance	2 008 080 Kč	1 306 800 Kč	7 974 720 Kč
Náklady na hypoteční úvěr	1 008 080 Kč	386 800 Kč	4 174 720 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

3.5 Vyhodnocení případové studie

Pro případovou studii byla zvolena fiktivní rodina poptávající bytovou jednotku v odlišných časových intervalech, u které měl být zjištěn optimální výběr hypotečního úvěru. Model rodiny byl zjednodušený, příjmy ani výdaje, úspory, věk, či jiné parametry fiktivního modelu se v čase neměnily. Dále byly zjištěny podmínky, při kterých bytová jednotka nebyla opotřebována časem a nebyla nijak rekonstruována. Zjednodušený byl i hypoteční úvěr, u kterého autorka definovala stejnou úrokovou sazbu po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru bez ohledu na fixaci úrokové sazby.

V níže uvedené tabulce, lze vidět srovnání parametrů hypotečního úvěru v jednotlivých letech, získané výpočty v předchozích kapitolách.

Tabulka 15: Vyhodnocení případové studie

	Rok 2008	Rok 2015	Rok 2022
Výše úvěru	1 000 000 Kč	920 000 Kč	3 800 000 Kč
Doba splácení	30 let	30 let	30 let
Fixace úrokové sazby	5 let	5 let	5 let
Roční úroková sazba	5,34 %	2,49 %	5,74 %
Výše měsíční splátky	5 578 Kč	3 630 Kč	22 152 Kč
Celková částka zaplacená bance	2 008 080 Kč	1 306 800 Kč	7 974 720 Kč
Náklady na hypoteční úvěr	1 008 080 Kč	386 800 Kč	4 174 720 Kč
Ukazatel LTV	50,00 %	47,92 %	79,17 %
Ukazatel DTI	1,57	1,44	5,96
Ukazatel DSTI	10,5 %	6,8 %	41,7 %

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že nejhorší podmínky pro získání hypotečního úvěru jsou v roce 2022. Pro rok 2022 jsou určeny nejprísnejší podmínky ČNB a to u všech ukazatelů. Dále je v roce 2022 určena nejvyšší úroková sazba s vysokou cenou bytové jednotky. Pro daný rok nelze volit kratší doba splatnosti kvůli výši splátky, kterou by fiktivní rodina ve vyšší hodnotě nezvládla splácet. Manželé se také mohou dostat do obtížné situace splácení vlivem vysoké splátky a vysokého věku a to v posledních pár letech před ukončením doby splatnosti hypotečního úvěru. Za hypoteční úvěr poskytnutý v roce 2022 rodina zaplatí téměř 4x vyšší sumu na úrokových nákladech než za úvěr poskytnutý v roce 2008 a téměř 11 krát vyšší částku než za úvěr poskytnutý v roce 2015.

Na výši nákladů hypotečního úvěru, má vliv především výše poskytnutého úvěru a hodnota úrokové sazby. Ačkoliv výše hypotečního úvěru poskytnutého v roce 2008 se liší v částce poskytnutého úvěru v roce 2015 o pouhých 80 000 Kč, výše nákladů na hypoteční úvěr v identických letech se liší už o 621 280 Kč. Rozdíl je především ve výši úrokové sazby, která se v jednotlivých letech liší o 2,82 bodů při stejné době splatnosti. Dále ve vybraných letech fiktivní klient nesplácí vysoké měsíční splátky, rodina tak může volně finanční prostředky investovat nebo uložit na spořicí účet, popřípadě nabýt jiný majetek.

Odpovědi na otázky případové studie

Následující kapitola odpovídá na otázky případové studie, které byly položeny v kapitole 3.1.1.

Kolik by fiktivní klient zaplatil na úrocích hypotečního úvěru získaného v letech 2008, 2015 a 2022?

Fiktivní klient by na úrocích zaplatil v roce 2008 částku ve výši 1 008 080 Kč, za rok 2015 sumu 386 800 Kč a v roce 2022 celkovou sumu úrokových nákladů ve výši 4 174 720 Kč. Nejvyšší náklady by fiktivní klient zaplatil v roce 2022 a to v mnohonásobné výši než jsou částky v předchozích letech. Naopak nejnižší částku za úrokové náklady by fiktivní klient zaplatil v roce 2015.

Jak se změnil podmínky stanovené ČNB mezi lety 2008, 2015 a 2022?

Ve vybraných letech v rozmezí čtrnácti let lze vnímat několik rozdílů v podmínkách stanovených ČNB. V roce 2008 ČNB pouze sledovala vybrané ukazatele LTV, DTI, a DSTI, ale hypoteční úvěry danými ukazateli neovlivňovala. V roce 2015 ČNB vydala doporučení ohledně ukazatele LTV, u kterého určila maximální výši (viz tabulka 8). S účinností od 1. dubna 2022 již ČNB stanovuje limity pro veškeré výše uvedené ukazatele, které jsou k nahlédnutí v tabulce 8.

Jak se změnil úrokové sazby a fixace úrokové sazby v rámci vybrané finanční instituce v letech 2008, 2015 a 2022?

Klíčovými činiteli, dle kterých si klient volí hypoteční úvěr, jsou úroková sazba hypotečního úvěru a doba fixace úrokové sazby. Hlavním faktorem, který klienta zajímá, je změna úrokové sazby hypotečního úvěru, která se v průběhu vybraných let nejprve snižovala, později zvyšovala. Z tabulky 9 je patrné, že nejnižší úroková sazba byla klientům nabízena v roce 2015, a to ve výši od 2,09 % p. a. do 3,29 % p. a. Překvapivé je, že v letech 2008 a 2022 se úroková sazba pohybovala v podobných hodnotách okolo 5,5 % p. a. Z tabulky 9 je dále patrné, že nabízená fixační doba se v rámci banky mBank změnila. Banka v letech 2008 a 2015 nabízela fixaci úrokové sazby hypotečního úvěru pro 1 rok, 2 roky, 3 roky, 4 roky a 5 let, zatímco v roce 2022 banka nabízí fixaci úrokové sazby na 1 rok, 3 roky, 5 let a 7 let.

Závěr

Bakalářská práce je věnována tématice financování vlastního bydlení v České republice. Autorka bakalářské práce charakterizovala základní formy financování vlastního bydlení a to se zaměřením na cizí zdroje dostupné na finančních trzích v České republice, konkrétně orientovaný na hypoteční úvěr a stavební spoření. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

Teoretická část bakalářské práce popisuje kategorizaci základních typů bydlení, jejíž význam má zásadní podíl na trzích s realitami. Dále jsou v práci zobrazeny faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí, včetně vývoje cen nemovitostí za posledních sedm let v České republice. Současně autorka popisuje postoj státu k problematice financování bydlení. Dále jsou v práci definovány možné cizí zdroje finančních trhů ČR, kterými lze bydlení financovat, hypoteční úvěr a stavební spoření.

V praktické části, v případové studii, je prozkoumána optimální volba hypotečního úvěru pro fiktivního klienta v čase se zaměřením na podmínky stanovených ČNB. Případová studie řeší problematiku dostupnosti bydlení v závislosti na podmínkách vybrané finanční instituce a České národní banky, která na finanční trhy nejen dohlíží, ale i finanční trhy ovlivňuje. Práce se zabývá finanční stránkou hypotečního úvěru, tj. ceny úrokových nákladů hypotečního úvěru a jeho dostupnosti v rámci vybraných let 2008, 2015 a 2022 pro fiktivního klienta. Podrobně jsou rozebrány faktory, které ovlivňují parametry hypotečního úvěru.

Případová studie dokázala, že získání hypotečního úvěru v roce 2022 je nákladnější než v předchozích vybraných letech 2008 a 2015. Fiktivní klient, kterému byl přidělen hypoteční úvěr v roce 2022, na hypotečních nákladech zaplatí více než čtyřikrát větší sumu než fiktivní klient, kterému byl přidělen hypoteční úvěr v roce 2008 a téměř jedenáctkrát větší částku než klient, kterému byl hypoteční úvěr přidělen v roce 2015, to při stejné době splatnosti hypotečního úvěru, fixaci úrokové sazby a parametrech fiktivního klienta. Rozdílné hodnoty jsou zapříčiněny zejména rozdílnou cenou nemovitostí pro vybrané roky a vyšší úrokové sazby ve vybraných obdobích.

Případová studie zobrazuje, že poskytnutí hypotečního úvěru v roce 2022 je pro žadatele finančně náročnější než v předchozích letech 2008 a 2015. Jedná se zejména o měsíční splátku ve výši 22 152 Kč, kterou musí fiktivní klient od roku 2022 po dobu 30 let splácet. Oproti tomu splátka hypotečního úvěru poskytnutého v roce 2008 činí 5 578 Kč a splátka hypotečního úvěru poskytnutého v roce 2015 činí pouhých 3 630 Kč. Kvůli vysoké měsíční splátce hypotečního úvěru poskytnutého v roce 2022, klientovi zůstane nižší částka disponibilních finančních prostředků, které fiktivní klient může využít pro osobní užití, nebo se může dostat do finanční tísně.

Případová studie dále popisuje podmínky stanovené Českou národní bankou pro vybrané roky 2008, 2015 a 2022. Z práce je zřejmé, že nejužší podmínky jsou stanovené v roce 2022, kde ČNB stanovuje hranice ukazatelů LTV, DTI a DSTI, které mají chránit žadatele o hypoteční úvěr před rizikem nesplacení úvěru, ale zároveň znesnadňují dostupnost hypotečního úvěru pro žadatele, kteří nemají dostatek vlastních finančních zdrojů.

Autorka bakalářské práce vytvořila přehled forem financování bydlení, zejména hypotečního úvěru. Současně porovnála dostupnost hypotečního úvěru v čase. Z výše uvedené případové studie je zřejmé, že dostupnost hypotečního úvěru je v roce 2022 složitější než v předchozích vybraných letech, přičemž ne každý žadatel má možnost splnit podmínky, které po něm vyžadují finanční instituce a Česká národní banka.

Seznam použité literatury

- ČNB, ©2003-2022a. *Nové hypoteční úvěry na bydlení podle fixace úrokové sazby (% p. a. a objemy v mil. Kč)* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2021-03-30]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=60261&p_uka=1%2C5%2C6%2C7%2C11%2C15%2C19%2C20%2C21%2C25&p_strid=AAABAD&p_od=201501&p_do=202201&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
- ČNB, ©2003-2022b. *Úrokové sazby MFI - stavy obchodů (sazby a objemy)* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2021-03-30]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=56069&p_uka=1%2C12%2C20%2C31&p_strid=AAAG&p_od=201501&p_do=202202&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
- ČNB, 2016. *Index cen bydlení a jeho vývoj v zemích EU* [online]. [cit. 2022-04-22]. Praha: Česká národní banka. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/tematicke-prilohy-a-boxy/Index-cen-bydleni-a-jeho-vyvoj-v-zemich-EU>
- ČNB, 2020. *Nástroje měnové politiky* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2021-03-30]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>
- ČNB, 2021a. *Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2021-12-25]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financi-stabilita/.galleries/rizika_pro_fs/rizika_pro_financi_stabilitu_a_jejich_indikatory_pr_osinec_2021_cz.pdf?fbclid=IwAR1jU-sk4hqsMTLe9FCTrVfU8G-B9O1gx0MKCAqoVKgakoIwkUxSEEskaA
- ČNB, 2021b. *ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 2022-03-25]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>

- ČNB, 2021c. *Přehled hlavních změn ve vydaných Doporučeních*. [online]. Praha: Česká národní banka. [cit. 2022-03-29]. Dostupné z: https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.cnb.cz%2Fexport%2Fsites%2Fcnb%2Fcs%2Ffinanci-stabilita%2F.galleries%2Fmakroobezretnostni_politika%2Fprehled_vydanych_doporuceni.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK&fbclid=IwAR2CIKZOgk4fBsKmm4bZ2B7TgBrIPJPXHkEktDUWCoDXuY-7mHAVu5ot4FI
- ČNB, 2022a. *Ltv – Neberu si příliš vysoký úvěr?* [online]. Praha: Česká národní banka. [cit. 2022-03-29]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financi-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>
- ČNB, 2022b. *DTI – Nebudu předlužený?* [online]. Praha: Česká národní banka. [cit. 2022-03-29]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financi-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html>
- ČNB, 2022c. *DSTI – Zvládnou splácet?* [online]. Praha: Česká národní banka. [cit. 2022-03-29]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financi-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>
- Deloitte ČR, 2022. *Deloitte Real Index - archiv Jak se vyvíjí skutečné ceny bytů v ČR?* [online]. [cit. 2021-03-12]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index-archive.html>
- HYBLEROVÁ, Šárka, 2010. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. V Liberci: TU. ISBN 978-80-7372-673-7.
- HYPINDEX, 2021. *Fincentrum Hypoindex – vývoj* [online]. Praha. [cit. 2022-04-15]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- KANTNEROVÁ, Liběna, 2016. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C.H. Beck. ISBN 978-80-7400-595-4.
- KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, 2010. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal servis. ISBN 978-80-254-6779-4.
- KOMÁREK, Luboš a Petr, POLÁK, 2020. *Nástroje regulace hypotečních úvěrů ve světě* [online]. Praha: Česká národní banka. [cit. 2022-03-29]. Dostupné z:

https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Nastroje-regulace-hypotecnich-uveru-ve-svete/?fbclid=IwAR2b6Nfvyje3ZUg9nxVeVtj-6-7vTO-OlpcReITqGQuUn33MSEz2OieaKc8

Koncepce bydlení České republiky 2021+. 2021. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. ISBN 978-80-7538-342-6.

KUTA, Vítězslav a František, KUDA, 2005. *URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ. BYDLENÍ – SOUČÁST KVALITY ŽIVOTA, JEHO FUNKCE A ZMĚNY*. ROČNÍK VIII – ČÍSLO 1. 8 (1): ISSN 1212-0855. Dostupné z: https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2005/2005-01/05_bydleni.pdf

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed., 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-068-1.

mBank, 2008. *Úrokový lístek mBank* [online]. Praha: mBank. [cit. 2022-03-04]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/informace-k-produktum/archiv/urokovy-listek/2008-03-18.pdf>

mBank, 2015. *Úrokový lístek mBank* [online]. Praha: mBank. [cit. 2022-03-04]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/informace-k-produktum/archiv/urokovy-listek/2015-03-01.pdf>

mBank, 2022a. *Hypotéky od mBank* [online]. Praha: mBank. [cit. 2022-03-04]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/osobni/hypoteky/>

mBank, 2022b. *Úrokový lístek mBank* [online]. Praha: mBank. [cit. 2022-03-04]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/informace-k-produktum/archiv/urokovy-listek/2022-03-29.pdf>

MMR, 2014. *Sociální bydlení je aktuální téma pro mnoho států – nejen evropských* [online]. Praha: ministerstvo pro místní rozvoj. [cit. 2021-12-12]. Dostupné z: https://mmr.cz/cs/pro-media/tiskove-zpravy/2014/socialni-bydleni-je-aktualni-tema-pro-mnoho-statu?fbclid=IwAR2TLLeOsVxHWx-ApsLfpNTytLta3l9x9tAz53Srb6_1zpYj0yCWv1ySsqoU

- NOVOTNÝ, Radovan, 2017 *Jak spočítat anuitní splátky* [online]. Praha: Hypoindex. [cit. 2021-04-05]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/spocitat-anuitni-splatky/>
- ORT, Petr, ©2008-2009. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map*. 1(3): 2008. Praha: Dashöfer. ISSN 1803-5159.
- PETRUSEK, Miloslav, Hana MAŘÍKOVÁ a Alena VODÁKOVÁ, 1996. *Velký sociologický slovník*. Praha: Karolinum. ISBN 80-7184-311-3.
- SFPI, 2022. *Brownfieldy* [online]. Praha: Státní fond podpory investic. [cit. 2021-03-20]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/brownfieldy/>
- SFPI, 2022. *Panel 2013+* [online]. Praha: Státní fond podpory investic. [cit. 2021-03-20]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/program-panel-2013/>
- SFPI, 2022. *Regenerace sídlišť* [online]. Praha: Státní fond podpory investic. [cit. 2021-03-20]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/program-regenerace-sidlist/>
- SFPI, 2022. *Vlastní bydlení* [online]. Praha: Státní fond podpory investic. [cit. 2021-03-20]. Dostupné z: https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/
- SFPI, 2022. *Výstavba pro obce* [online]. Praha: Státní fond podpory investic. [cit. 2021-03-20]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/vystavba-pro-obce/>
- SFPI, 2022. *Výstavba pro obce* [online]. Praha: Státní fond podpory investic. [cit. 2021-03-20]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/vystavba-pro-obce/>
- SFPI, 2022. *Základní informace o Státním fondu podpory investic* [online]. Praha: Státní fond podpory investic. [cit. 2021-03-20]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/sfpi/>
- SFPI, 2022. *Zateplování* [online]. Praha: Státní fond podpory investic. [cit. 2021-03-20]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/program-zateplovani/>
- SFPI, 2022. *Živel* [online]. Praha: Státní fond podpory investic. [cit. 2021-03-20]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/program-zivel/>
- SVAČINA, Luboš, 2021. *Index (ne)dostupnosti bydlení překonal 60% hranici* [online]. [cit. 2022-04-22]. Praha: GOLEM FANANCE s.r.o.. Dostupné z: <https://golemfinance.cz/2021/12/17/index-nedostupnosti-bydleni-prekonal-60-hranici/?fbclid=IwAR1jSInNyuIkaDJY7GbvzjtY-sjcCqFBgzo7uFYPL1MzzjRd19--F6tGmMw>

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL, 2020. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-271-2886 0.

SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-2388-4.

TŮMOVÁ, Lucie, 2017. *Označení velikosti bytů. Jak správně označit dispozici? A jak spočítat podlahovou plochu?* [online]. [cit. 2021-12-12]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/4470.oznaceni-velikosti-bytu-jak-spravne-oznacit-dispozici-cislem-a-jak-spocitat-podlahovou-plochu>

Všeobecná deklarace lidských práv, 1969. Praha: Společnost pro lidská práva.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zákon č. 586/1992 Sb., Zákon České národní rady o daních z příjmů.

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon o obchodních korporacích: zákon č. 90/2012 Sb. ze dne 25. ledna 2012, 2014. Praha: Ústav práva a právní vědy. Právo a management. ISBN 978-80-87974-00-1.

ZÁMEČNÍKOVÁ, Lucie, 2022. *Zdražování hypoték: Co s vysokou splátkou hypotéky?* [online]. [cit. 2021-03-30]. Praha: Hypoindex.cz. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/clanky/zdrazovani-hypotek-co-s-vysokou-splatkou-hypoteky/?fbclid=IwAR3unVRTpMTFWP1JI5Y7kYUeqPA9YbHwQLjQz-W42OAHrSE_Q5RCHqdwgM