

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Fakulta sociálních věd

Institut ekonomických studií

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**Možnosti financování vlastnického
bydlení**

AUTOR: Kamila Šimková

KONZULTANT: Ing. Monika Hollmannová

OBOR STUDIA: Ekonomie

ROK: 2006

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně a použila pouze uvedené prameny a literaturu.

V Praze dne 31. května 2006.

Děkuji konzultantce Ing. Monice Hollmannové za ochotnou pomoc a cenné rady vždy, když jsem je při zpracování bakalářské práce potřebovala. Dále bych ráda poděkovala specialistům na hypoteční úvěry z České spořitelny, Hypoteční banky a GE Money Bank za jejich čas strávený při osobním jednání a zaměstnancům Českého statistického úřadu za pomoc při práci s daty.

Projekt bakalářské práce

Termín bakalářské zkoušky: letní semestr 2005/2006

Autor bakalářské práce: Kamila Šimková

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Monika Hollmannová

Téma: Možnosti financování vlastnického bydlení

Cíl práce:

Ve své práci se pokusím zmapovat současnou situaci v oblasti financování bydlení. Problém bych ráda nahlédla ze dvou úhlů: jak širokou škálu produktů lze využít, s jakými odlišnostmi a za jakých podmínek, ve spojení s finanční dostupností pro různé příjmové skupiny obyvatel. Navíc jsem si položila otázku, zda je státní podpora bydlení, kterou vláda deklaruje ve svém programu, efektivně alokována a zda ji skutečně obdrží ti, pro něž je určena.

V první části se zaměřím na porovnání nástrojů, které jsou na našem trhu k dispozici. Svou pozornost obrátím v první řadě na hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření, ale také na méně obvyklé nebo teprve se rodící alternativy. Například kombinace hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním.

Dále budu zkoumat rozdíly dané nestejnou úrovní příjmů mezi obyvateli a jejich eventuelní dopad na schopnost domácností pořídit si vlastní bydlení. Zajímá mě především situace, ve které se nacházejí mladí lidé. Chtěla bych zjistit, jaké možnosti má student či čerstvý absolvent vysoké školy, který se chce osamostatnit. Je reálné, aby finančně dosáhl na vlastnické bydlení, nebo se musí uchýlit k nájemnímu typu? Je ve srovnání s lidmi ve středních letech znevýhodněn, nebo mu jeho příjmy umožní splnit požadavky finančních domů a získat úvěr?

Osnova:

dostupné produkty na trhu a otázka státní podpory

rozdělení domácností podle věku a příjmu

vymezení modelových případů

výpočty pro jednotlivé varianty

vyvození závěrů, odpověď na kladené otázky

Literatura:

BAROVÁ Dagmar, OPLTOVÁ Radka, PAVELKA František: *Jak správně na hypotéky*, Consultinvest s.r.o, Praha, 1997, ISBN 80-901486-5-4.

SYROVÝ Petr: *Financování vlastního bydlení*, Grada Publishing, Praha, 2000, ISBN 80-7169-978-0.

CÍSAŘ Jaromír: *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*, VŠE, Praha, 1998, ISBN 80-7079-690-1.

ŠIMÁNKOVÁ Jitka, SYROVÝ Petr, ŠÍMA Jan: *Jak na úvěry: 63 otázek a odpovědí z praxe*, ASPI Publishing, Praha, 2004, ISBN 80-7357-015-7.

DUŠEK Petr, KOS Bohumil: *Právo hypotečního úvěrování*, C. H. BECK, Praha, 2001, ISBN 80-7179-384-1.

BRADÁČ Albert a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*, CERM, Brno, 2001, ISBN 80-7204-188-6.

DOUCHA Rudolf: *Stavební spoření: výhody a rizika*, Grada Publishing, Praha, 1995, ISBN 80-7169-182-8.

Elektronické zdroje:

www.czso.cz – Mikrocensus 2002

www.mmr.cz – Koncepce bytové politiky

www.mfcr.cz

www.mpsv.cz

www.sfrb.cz

www.finance.cz

webové stránky hypotečních bank a stavebních spořitelen

V Praze dne

Podpis vedoucího bakalářské práce

Podpis autora

Abstrakt

Bakalářská práce Možnosti financování vlastnického bydlení si klade několik cílů. Zaprvé charakterizovat nejběžnější produkty využívané k financování bydlení na českém trhu - hypoteční úvěry a stavební spoření. Dále zmapovat systém programů, kterými stát podporuje dostupnost bydlení, objasnit současný stav v této oblasti a zamyslet se nad jejich efektivitou. Nejambicióznějším cílem je na základě analýzy dostupnosti hypotečních úvěrů u tří významných bank zhodnotit postavení modelových domácností. Zajímá mě především situace těch nejmladších, proto budu hledat odpověď na otázku, zda je nejmladší generace dostatečně ekonomicky silná na to, aby si mohla pořídit vlastnické bydlení.

Abstract

Bachelor thesis Possibilities of owner-occupied housing financing has several aims. Firstly to characterize most common products used in housing financing in the Czech market – mortgage credits and building savings. Further to list government programs supporting housing affordability, illustrate present circumstances in this field and think about its efficiency. The most ambitious objective is to review the position of model households following the availability analysis of mortgages. My interest is focused mainly on the youngest generation, so that's why I would like to answer the question whether they have sufficient economic power to purchase their own dwelling.

Obsah

1 ÚVOD	4
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	5
2.1 KRÁTCE Z HISTORIE	5
2.2 SMLUVNÍ STRANY	6
2.3 CHARAKTERISTIKY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	8
2.3.1 Hypoteční úvěry podle typu	8
2.3.2 Účel.....	8
2.3.3 Zástava nemovitosti	9
2.3.4 Dlouhodobost hypotečního úvěru	10
2.4 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	11
2.5 SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	12
2.7 POROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH BANK	15
3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	17
3.1 SUBJEKTY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	18
3.1.1 Stavební spořitelna	18
3.1.2 Účastník stavebního spoření.....	19
3.2 SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ.....	19
3.3 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	20
3.3.1 Podmínky získání úvěru ze stavebního spoření.....	20
3.3.2 Splácení úvěru ze stavebního spoření.....	21
3.3.3 Použití úvěru ze stavebního spoření.....	21
3.3.4 Vývoj úvěrů ze stavebního spoření v čase.....	22
3.4 SITUACE NA TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	23
3.5 POROVNÁNÍ NABÍDKY STAVEBNÍCH SPOŘITELN	24
4 DALŠÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ	25
4.1 ÚVĚRY POSKYTNUTÉ V SOUVISLOSTI S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	25
4.1.1 Předhypoteční úvěr.....	25
4.1.2 Doplnkový úvěr.....	26
4.2 ÚVĚR POSKYTNUTÝ V SOUVISLOSTI SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM	26
4.3 KOMBINACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	28
4.4 HYPOTEČNÍ ÚVĚR A KAPITÁLOVÉ ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ.....	30
5 STÁTNÍ PODPORA	33
5.1 KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY	33
5.2 PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ	35
5.2.1 Přímá podpora.....	35
5.2.1.1 Příspěvky a dotace ke splátkám úroků z hypotečních úvěrů na nové bydlení.....	35

5.2.1.2 Příspěvek k hypotečnímu úvěru osobám do 36 let.....	36
5.2.1.3 Výdaje státu na podporu hypotečních úvěrů.....	37
5.2.2 <i>Nepřímá podpora</i>	38
5.2.2.1 Hypoteční zástavní listy.....	38
5.2.2.2 Daňové odpočty.....	38
5.3 PODPORA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	40
5.4 ZHODNOCENÍ STÁTNÍ PODPORY.....	41
6 PŘÍPRAVA DAT PRO ANALÝZU	43
6.1 DATA	43
6.2 NEMOVITOST	43
6.3 MODELOVÉ DOMÁCNOSTI.....	45
6.4 ŽIVOTNÍ MINIMUM	47
6.5 SHRnutí	48
7 ANALÝZA DOSTUPNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ	49
7.1 HYPOTEČNÍ BANKA.....	50
7.1.1 <i>Domácnost s osobou v čele do 29 let</i>	50
7.1.2 <i>Domácnost s osobou v čele od 30 do 39 let</i>	51
7.1.3 <i>Domácnost s osobou v čele od 40 do 49 let</i>	51
7.1.4 <i>Domácnost s osobou v čele od 50 do 59 let</i>	51
7.2 ČESKÁ SPOŘITELNA	53
7.2.1 <i>Domácnost s osobou v čele do 29 let</i>	53
7.2.2 <i>Domácnost s osobou v čele od 30 do 39 let</i>	54
7.2.3 <i>Domácnost s osobou v čele od 40 do 49 let</i>	54
7.2.4 <i>Domácnost s osobou v čele od 50 do 59 let</i>	54
7.3 GE MONEY BANK.....	56
7.3.1 <i>Domácnost s osobou v čele do 29 let</i>	56
7.3.2 <i>Domácnost s osobou v čele od 30 do 39 let</i>	57
7.3.2 <i>Domácnost s osobou v čele od 40 do 49 let</i>	57
7.3.3 <i>Domácnost s osobou v čele od 50 do 59 let</i>	57
7.4 VÝSLEDKY ANALÝZY.....	59
8 INDIKÁTORY DOSTUPNOSTI VLASTNICKÉHO BYDLENÍ	61
8.1 POMĚR CENA - PŘÍJEM.....	61
8.2 LENDING MULTIPLIER	63
8.3 MÍRA ZATÍŽENÍ SPLÁTKAMI	65
9 ZÁVĚR.....	68
PŘÍLOHA Č. 1 – STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ROCE 2005.....	71
PŘÍLOHA Č. 2 – PROGRAMY NA PODPORU BYDLENÍ.....	73
BIBLIOGRAFIE.....	75

1 Úvod

Jako téma své bakalářské práce jsem si vybrala problematiku vlastnického bydlení. Otázku kde bydlet musí řešit každý z nás. Především pro mladé lidi je to jedna z životních priorit. Získat kvalitní bydlení znamená vykročit směrem k samostatnému a ekonomicky aktivnímu životu.

První část práce věnuji produktům, které jsou na českém trhu k dispozici. Popíšu konkrétně hypoteční úvěr a stavební spoření, jakožto finanční nástroje u nás nejvíce využívané. Ve čtvrté kapitole obrátím svou pozornost na další možnosti financování bydlení – kombinace hypoték a spoření, překlenovací a předhypoteční úvěry nebo spojení hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním. Nakonec se zaměřím na státní podporu a zhodnotím aktuální situaci v letošním roce.

Druhá část práce bude patřit analýze dostupnosti vlastnického bydlení. Na modelových domácnostech, které reprezentují průřez českou populací, budu posuzovat, zda a za jakých podmínek si mohou dovolit hypoteční úvěr na pořízení vlastního bydlení. V porovnání s generací v produktivním věku mě zajímá především postavení nejmladších domácností na trhu s bydlením. Pro přehled o tom, nakolik výdaje na bydlení domácnosti zatěžují, použiju v samém závěru práce indikátory dostupnosti.

2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné.¹ Takto definuje hypotéky nový zákon o dluhopisech, který vstoupil v platnost v dubnu roku 2004.

Zákon č. 190/2004 Sb. byl schválen v důsledku vstupu České republiky do EU a s tím související změnou legislativy, zejména v oblasti kapitálových trhů a občanského práva. Základní principy hypotečního úvěrování zůstaly zachovány, významnou změnou je však nová definice hypotečního úvěru, uvedená výše. V původním znění zákona byl hypoteční úvěr vymezen striktně jako účelový – přímo v jeho definici stálo: „Hypotečním úvěrem je úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení...“² Podle současné právní úpravy tedy může být použit k libovolnému účelu. Navíc již není nutné, aby dotyčná nemovitost ležela výlučně na území ČR, může se nacházet na území členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

2.1 Krátce z historie

Na rozdíl od stavebního spoření, o kterém pojednává následující kapitola, má hypoteční úvěr velmi dlouhou historii. Velkého rozvoje se dočkal již ve starověku za Římské říše, kde bylo peněžní hospodářství na vysoké úrovni. Naopak útlum přišel ve středověku, protože podle křesťanské víry nebylo mravné požadovat úrok. Úvěrové obchody se v tomto období staly doménou židovského obyvatelstva. Poté však přišlo 17. století a nový rozmach, související se zánikem feudálních vztahů. Přesto první právní úpravu hypotečních zástavních listů a specializované instituce, které hypotéky poskytovaly, lze datovat až do druhé poloviny 18. století, a to převážně v německých zemích.

Na našem území vznikla první instituce hypotečního úvěrování, Hypoteční banka království Českého, v roce 1865. Po vzniku samostatného Československa došlo k převzetí rakouského právního řádu a hypoteční úvěry byly dále poskytovány podle všeobecného občanského zákoníku. Ovšem během období komunistické vlády doznala instituce

¹ § 28, odstavec 3 zákona č. 190/2004 Sb.

² § 14, odstavec 2 zákona č. 84/1995 Sb.

hypotečního úvěru téměř absolutního úpadku. Stát bytovou výstavbu nadále podporoval, avšak na netržních principech. Po roce 1989 se v naší legislativě opět objevilo zástavní právo. Novela zákona o dluhopisech č. 84/1995 Sb.³ kodifikovala hypoteční zástavní listy a na jejich základě i hypoteční úvěry. Tím byly v České republice zakotveny základní legislativní normy pro fungování hypotečního bankovníctví. V současné době již hypotéky bezesporu patří mezi běžné a hojně využívané úvěrové nástroje.

2.2 Smluvní strany

Při obchodování s hypotečními úvěry proti sobě stojí dvě smluvní strany: věřitel (většinou hypoteční banka) a dlužník.

Právo vzít si hypoteční úvěr a stát se tak dlužníkem mají jak právnické, tak fyzické osoby, podnikatelé i nepodnikatelé. Legislativa žádná významná omezení neuvádí. Jiná situace ale může nastat v praxi. Některé banky neposkytují hypotéky občanům, kteří nemají české občanství nebo trvalý pobyt na území České republiky, jiné však nabízejí úvěr na pořízení nemovitosti v ČR i zahraničním osobám. Další omezení může nastat v souvislosti s věkem žadatele. Vzhledem k dlouhodobému charakteru hypotečních úvěrů banky často vyžadují, aby klient splatil úvěr před dosažením důchodového věku, tj. aby v době žádosti o hypotéku nebyl starší zhruba padesáti let. Velmi často podmiňují uzavření smlouvy sjednáním životní pojistky. Také příliš nízký věk je pro banku spojen s vyšším rizikem, proto můžeme narazit na situaci, kdy jako spoludlužníci vystupují rodiče.

Na druhé straně smluvního vztahu vystupují jako věřitelé především hypoteční banky. Podle zákona o bankách⁴ musí mít hypoteční banka oprávnění emitovat hypoteční zástavní listy. Ne všechny instituce poskytující hypoteční úvěry (podle definice v platné právní úpravě) musí tedy být hypoteční banky. Lze se setkat se situací, kdy běžná komerční banka nabízí svým klientům hypoteční úvěr, avšak při jeho poskytování spolupracuje s hypoteční bankou. Jako konkrétní příklad lze uvést Citibank. Nabízí pět různých typů Citibank hypotečního úvěru, ze kterých si zájemce může vybrat. Sjednání úvěru probíhá se Citibank, ale fakticky se klient stane dlužníkem Hypoteční banky.

³ Název zmiňovaného zákona zní: Zákon ze dne 18. dubna 1995, kterým se mění a doplňuje zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

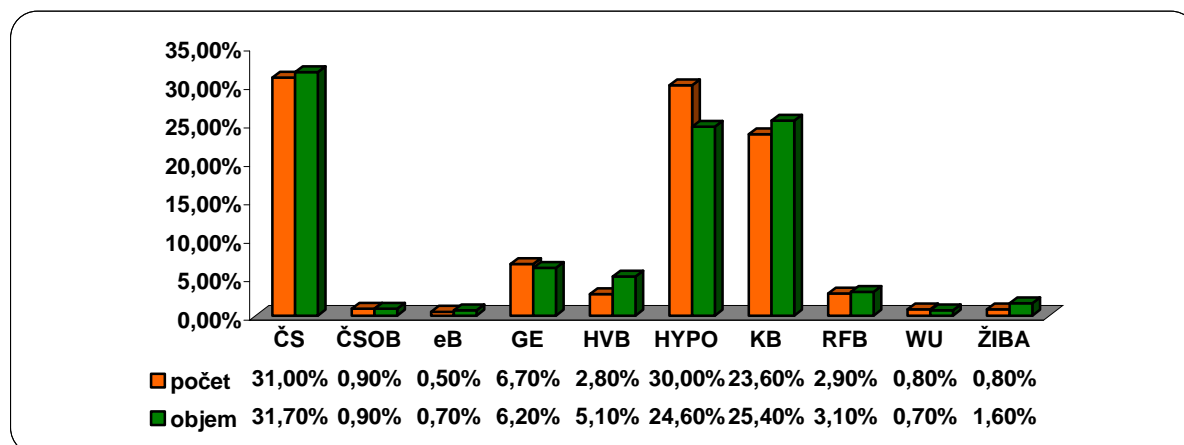
⁴ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách.

V současné době na trhu působí tyto hypoteční banky⁵: Česká spořitelna, ČSOB, eBanka, GE Money Bank, HVB Bank Czech Republic, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Volksbank CZ, Wüstenrot, Živnostenská banka.⁶

Přehled o pozici jednotlivých bank na českém trhu podává graf č. 2.1. Jsou v něm uvedeny všechny výše jmenované hypoteční banky kromě Volksbank CZ.⁷ Uvedená data jsou čerpána z výroční zprávy Hypoteční banky a platná ke konci roku 2004. Graf srovnává banky podle: 1) podílu na počtu poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby, 2) podílu na objemu poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby.

Je zřejmé, že vedoucí postavení si podle obou kritérií zajistila Česká spořitelna. Na pomyslném druhém místě v počtu poskytnutých úvěrů skončila Hypoteční banka, třetí pozici zaujala Komerční banka. Ta o necelé jedno procento předstihla Hypoteční banku v objemu poskytnutých hypoték. Stejných výsledků banky dosáhly i v celkovém součtu zahrnujícím navíc hypoteční úvěry pro podnikatelské subjekty a municipality.

Graf č. 2.1: Podíl hypotečních bank na trhu k 31. 12. 2004



Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky za rok 2004, [online], [citováno 30.4.2006], dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/index.php?path=informace-o-bance/zpravy-o-hospodareni-dokumenty>

Vysvětlivky: **ČS** = Česká spořitelna; **ČSOB** = Československá obchodní banka; **eB** = eBanka; **GE** = GE Money Bank; **HVB** = HVB Bank Czech Republic; **HYPO** = Hypoteční banka; **KB** = Komerční banka; **RFB** = Raiffeisenbank; **WU** = Wüstenrot; **ŽIBA** = Živnostenská banka

⁵Jedná se opravdu o hypoteční banky, tj. banky emitující hypoteční zástavní listy.

⁶ V oficiálním názvu hypoteční banky má být správně uvedeno, že se jedná o akciovou společnost. Vyplývá to ze zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Z estetického hlediska jsem však zkratku a.s. v textu vypustila.

⁷ Volksbank CZ informace o podílu na trhu hypotečních úvěrů a objemu poskytnutých hypoték nezveřejňuje.

2.3 Charakteristiky hypotečního úvěru

2.3.1 Hypoteční úvěry podle typu

Hypoteční úvěry, podobně jako jiné komerční úvěry, můžeme rozlišit podle různých hledisek. Nejběžnější dělení je podle času, úvěrovaného objektu a subjektu.

V praxi narazíme většinou na hypoteční úvěry dlouhodobé (splatnost nad pět let), ale existují i krátkodobé (do jednoho roku) a střednědobé (od jednoho do pěti let). Podle zákona již hypotéky nemusí být účelovými úvěry, ale ve skutečnosti tomu tak ve velké míře je. Nižší mírou rizika se v rámci hypotečních úvěrů vyznačují úvěry poskytnuté na bytové účely fyzickým osobám nepodnikatelům, na opačné straně stojí úvěry podnikatelům na účely spojené s jejich obchodní činností. Rozlišení hypotečních úvěrů na bytové a nebytové mělo význam především ke splnění podmínek pro státní podporu.

2.3.2 Účel

Z definice hypotečního úvěru již dnes nevyplývá, že musí jít o úvěr účelový, tj. poskytnutý na investice do nemovitosti, její výstavbu, pořízení nebo rekonstrukci. Přesto hypoteční banky rozlišují úvěry účelové a tzv. americké hypotéky. Je to především proto, že účelové úvěry nesou bance nižší riziko a v důsledku toho mohou být i levnější. Neúčelové hypotéky jsou naproti tomu zatíženy vyššími úroky a obchodní podmínky se pro ně také většinou liší.

Hypoteční úvěr lze v současnosti použít na celou škálu aktivit. Stále nejvyužívanější jsou úvěry na bydlení, dále ke koupi podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků, či na splacení dříve poskytnutých úvěrů. Oproti předchozí právní úpravě přibyly úvěry na pořízení družstevního bydlení a úvěry zcela neúčelové. Ty se jeví jako zajímavá alternativa ke spotřebitelským úvěrům, protože díky svému ručení – zástavě nemovitosti, jsou méně rizikové a tudíž levnější.

2.3.3 Zástava nemovitosti

Jako jediný opravdu charakteristický rys hypotečního úvěru zůstává zástava nemovitosti. Přitom nemovitostí se rozumí pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, a to včetně všech jejich součástí, dále také byty a nebytové prostory.⁸

Zastavovaná nemovitost se může nacházet i mimo Českou republiku. Zákon povoluje, aby ležela na území členského státu EU nebo EHS. Tato varianta ale zůstává z velké většiny nevyužita, protože vyžaduje znalost zahraničního práva, které se stát od státu liší a jsou s ní spojeny vyšší náklady.⁹

Záruka v podobě nemovitosti, speciálně pokud se jedná o nemovitost určenou k bydlení (např. rodinný dům), je pro banku velmi kvalitní. Proto jsou hypoteční úvěry zatíženy relativně nízkými úrokovými sazbami. Navíc i disciplína dlužníků je v případě hypotečních úvěrů dobrá - je totiž posilována vědomím, že bydlení je jednou ze základních, avšak také velmi nákladných lidských potřeb. Z těchto důvodů mají hypoteční úvěry nízkou míru rizikovosti a mohou být z hlediska úroků levnější.

Maximální výše úvěru, do které může být poskytnut, je 100 % ceny nemovitosti. Poskytnutím vyšší částky by byla velmi ohrožena jeho návratnost. Také z logiky věci vyplývá, že výše úvěru nemůže překročit hodnotu nemovitosti, která slouží jako zástava.

V praxi je však poskytnutí úvěru do sta procent ceny spíše výjimkou, protože banka potřebuje mít zajištěnou návratnost nejen půjčky, ale také úroků a dalších nákladů spojených s případnou neschopností klienta úvěr splácet. Obvykle se tedy poskytuje úvěr ve výši 60 až 80 % tržní ceny nemovitosti, v České republice je tato výše stanovena zákonem o dluhopisech na 70 %.

Existuje však možnost, jak obnos prostředků získaných od hypoteční banky zvýšit. Pokud zájemce splňuje bankou stanovené podmínky (především schopnost splácet), může mu nabídnout takzvaný doplňkový úvěr. Tento úvěr je poskytován nejčastěji do výše 20 % ceny a je zaručen stejnou nemovitostí jako základní úvěr. Jsou s ním ale spojeny vyšší úrokové sazby, protože přináší bance zvýšené riziko.

⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁹ „Zákon také dovoluje prostřednictvím hypoték investovat do nemovitostí, které se nacházejí na území členských států EU nebo jiných států tvořících EHS. Tyto úvěry však Hypoteční banka zatím neposkytuje, protože to vyžaduje náročné organizační změny.“ Výroční zpráva Hypoteční banky za rok 2004, [online], dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/index.php?path=informace-o-bance/zpravy-o-hospodareni-dokumenty>, [citováno 30.4.2006].

Pokud má klient možnost zastavit jinou než úvěrovanou nemovitost, popř. i více nemovitostí, může pomocí hypotečního úvěru profinancovat až celých sto procent ceny nemovitosti. Podmínkou ale je, že cena všech zastavovaných nemovitostí bude vyšší nebo alespoň rovna 143 % požadované výše hypotečního úvěru.¹⁰

2.3.4 Dlouhodobost hypotečního úvěru

Všeobecně platí, že doba, na kterou je úvěr poskytován, by neměla přesáhnout životnost pořizovaného objektu. Tím je v případě hypotečního úvěru nemovitost s životností několik desítek let. Proto se hypotéky řadí mezi úvěry dlouhodobé - jejich splatnost se pohybuje od 5 do zhruba 30 let.

Delší doba splatnosti vede na jedné straně ke snížení měsíčního zatížení klienta, což zvyšuje dostupnost hypotečních úvěrů. Na druhé straně negativním dopadem dlouhodobé povahy hypoték je, že se s časem zvyšuje celková suma zaplacených úroků.

V tabulce č. 2.1 jsou pro ilustraci zaneseny měsíční splátky a výše celkových úroků v závislosti na délce splácení úvěru. Předpokládám, že klient získal hypotéku na 1 500 000 Kč s roční úrokovou sazbou 5 %. Tabulka potvrzuje, že čím je delší doba splatnosti úvěru, tím vyšší jsou celkové zaplacené úroky.

Tabulka č. 2.1: Měsíční splátky a výše celkových úroků v závislosti na době splatnosti

doba splatnosti v letech	měsíční splátka v Kč	výše zaplacených úroků celkem v Kč
5	28 307	198 411
10	15 910	409 179
15	11 862	635 143
20	9 899	875 841
25	8 769	1 130 655
30	8 052	1 398 837

Zdroj: Vlastní výpočty dle tabulky umořovatelů pro roční úrokovou míru 5 %.

Poznámka: Umořovatel je koeficient, který se používá pro výpočet splátek při anuitním splácení úvěru. Vzorec

pro výpočet: $u = \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$, kde i je úroková sazba platná pro dané splátkové období, n je počet splátkových

období. Vynásobíme-li umořovatelem částku poskytnutého úvěru, dostaneme požadovanou splátku úvěru za jedno období.

¹⁰ 143 % je převrácená hodnota k 70 %.

2.4 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry lze čerpat dvojím způsobem: jednorázově nebo postupně. Rozhodující je druh investice, na kterou chceme úvěr použít. Jednorázové čerpání se obvykle používá tehdy, jedná-li se o koupi nemovitosti, nebo splacení dříve poskytnutého úvěru. Rovněž neúčelové hypoteční úvěry se většinou čerpají jednorázově. Naopak k postupnému čerpání hypotečních úvěrů se přistupuje v případě financování výstavby nové, nebo rekonstrukce či modernizace nemovitosti již existující.

Při úvahách o čerpání hypotečního úvěru je nutné si uvědomit, že jeho úročení začíná okamžikem připsání vypůjčené částky na úvěrový účet klienta. Proto pro minimalizaci placených úroků platí: 1) zkrátit na minimum dobu čerpání úvěru, 2) naplánovat financování tak, aby zpočátku byly čerpány spíše nižší částky. Zatímco v případě jednorázového čerpání způsob užití úvěru výši úrokové sazby téměř neovlivňuje, při postupném čerpání je možné velikost úrokových nákladů ovlivnit značně.

Lze to doložit na následujícím příkladě: Výše úvěru je 1 000 000 Kč, doba jeho čerpání rok a půl (jedná se tedy o postupné čerpání). Uvažujme úrok ve výši 5 % se čtvrtletním úročením a čerpáním vždy na začátku čtvrtletí. V tabulce jsou uvedeny dvě varianty: vyšší částky zpočátku doby čerpání, ve srovnání s čerpáním nižších částek. Tabulka č. 2.2 dokládá, že výhodnější z hlediska celkových zaplacených úroků je čerpat na počátku nižší sumy a postupně jejich výši zvyšovat. Také s prodlužující se dobou čerpání se úroky zbytečně navyšují – viz data v tabulce č. 2.3. Zde uvažujeme čerpání úvěru v šesti periodách. V první variantě je úvěr čerpán šest měsíců, ve druhé 11 měsíců. Úročeno je s měsíční periodicitou. V tomto příkladě jsou částky čerpány konstantní.

Tabulka č. 2.2: Výše úroků v závislosti na výši čerpaných částek

čtvrtletí	varianta I.			varianta II.		
	čerpání	stav dluhu	úrok	čerpání	stav dluhu	úrok
I.	300 000	300 000	3 750	100 000	100 000	1 250
II.	200 000	500 000	6 250	100 000	200 000	2 500
III.	200 000	700 000	8 750	100 000	300 000	3 750
IV.	100 000	800 000	10 000	200 000	500 000	6 250
V.	100 000	900 000	11 250	200 000	700 000	8 750
VI.	100 000	1 000 000	12 500	300 000	1 000 000	12 500
celkem			52 500			35 000

Zdroj: Vlastní výpočty podle Bardová, Opltová, Pavelka: Jak správně na hypotéky. 1. vydání. Praha, Nakladatelství Consultinvest, 1997; str. 103.

Tabulka č. 2.3: Výše úroků v závislosti na době čerpání

měsíc	varianta I.			varianta II.		
	čerpání	stav dluhu	úrok	čerpání	stav dluhu	úrok
I.	200 000	200 000	833	200 000	200 000	833
II.	200 000	400 000	1 667	0	200 000	833
III.	200 000	600 000	2 500	200 000	400 000	1 667
IV.	200 000	800 000	3 333	0	400 000	1 667
V.	200 000	1 000 000	4 167	200 000	600 000	2 500
VI.				0	600 000	2 500
VII.				200 000	800 000	3 333
VIII.				0	800 000	3 333
IX.				200 000	1 000 000	4 167
celkem			12 500			20 833

Zdroj: Vlastní výpočty podle Bardová, D., Opltová, R., Pavelka, F.: Jak správně na hypotéky. 1. vydání. Praha, Nakladatelství Consultinvest, 1997; str. 103

2.5 Splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotečních úvěrů a úroků z nich probíhá v pravidelných periodách. Za základní období se považuje jeden rok, proto se úrokové míry uvádějí jako roční. Například 5 % p.a. (per annum). Pro banky je ale období jednoho roku příliš dlouhé a pro klienty nevýhodné, v praxi se tedy volí spíše kratší periody – nejčastěji měsíční. Výhoda rychlejšího splácení spočívá v tom, že se snižuje celková výše zaplacených úroků. To je dáno tím, že častějším splácením klesá rychleji jistina,¹¹ a s ní i základ pro výpočet úroků.

Nepřavidelné nebo jednorázové splácení úvěru je možné pouze v době, kdy se mění úrokové sazby. Pokud by chtěl dlužník splatit část úvěru, popřípadě celou výši dluhu mimo toto období, bude ze strany banky za takové chování sankcionován. Jedná se totiž o porušení smlouvy.

Splácení úvěru začíná již okamžikem prvního čerpání. Po dobu čerpání úvěru však splácíme pouze úroky z vyčerpané částky. To jen dokládá výše zmiňovaná pravidla pro minimalizaci úrokových nákladů: tyto jsou obecně nejnižší, pokud čerpáme jednorázově, popřípadě co nejkratší dobu a postupujeme od nejnižších částek k vyšším. Po vyčerpání celé výše poskytnutého úvěru se teprve začíná splácet jistina.

Splátka se skládá ze dvou částí: úmoru a úroku. Úmorem nazýváme tu část splátky, kterou se splácí vlastní dluh – jistina. Jistina je dosud nesplacený zbytek úvěru. V den vyčerpání úvěru je jistina rovna výši poskytnutého úvěru a s postupným splácením se snižuje,

¹¹ Nesplacená část poskytnutého úvěru, ze které se počítají úroky.

až v den poslední splátky klesne na nulu. Úrok se rovná násobku jistiny a úrokové sazby. Představuje cenu toho, že nám banka půjčila peníze. Na počátku splácení tvoří úrok značnou část splátky (kolem 80 % i více), postupně se jeho podíl snižuje. Je to proto, že se úrok počítá z jistiny, a ta je na počátku splácení vysoká.

Možné způsoby splácení jistiny a úroků:

- degresivní (klesající v čase),
- anuitní (konstantní v čase),
- progresivní (rostoucí v čase).

Degresivní metoda splácení znamená, že celkové splátky během doby splácení klesají. Výše úmoru sice zůstává konstantní, ale úrok stále klesá. Je to způsobeno tím, že výše jistiny, ze které se úrok odvozuje, klesá v důsledku splátek úmoru. Pokud zvolíme degresivní splátky, bude suma celkových zaplacených úroků nejnižší. Tato metoda je vhodná zejména pro krytí podnikatelských hypoték, kdy má podnikatel možnost zahrnovat úroky do nákladů a konstantní výši úmoru platit ze zisku.

Při anuitním způsobu splácení zůstává výše splátek po celou dobu konstantní. Změna jejich výše je možná, pouze pokud se mění úrokové sazby nebo doba splatnosti úvěru. I přes konstantní výši splátek se mění její skladba – poměr úmoru a úroku. Úmor s časem roste, kdežto úrok klesá. I když slovo anuita znamená roční splátku, v praxi se tento termín používá pro jakoukoliv pravidelnou splátku. Ať již měsíční, čtvrtletní, pololetní nebo roční. Nejčastější anuitní splátkou je splátka měsíční. Proto tento model nejčastěji využívají domácnosti – mohou počítat s pevnou částkou splátek a zacházet podle toho s rodinným rozpočtem.

Pro progresivní splácení je typické, že úmor trvale roste, a to rychleji, než klesá úrok, takže celková splátka se neustále zvyšuje. Tento způsob se příliš nevyužívá, je vhodný v případě, kdy lze přepokládat růst příjmů v budoucnosti. Využití progresivních splátek je z hlediska celkových zaplacených úroků nejnákladnější.

Výše uvedená tvrzení dokumentuje tabulka č. 2.4. Zachycuje příklad úvěru na 1 milion korun, splatný během deseti let, úrok 5 % p.a., roční splácení i úročení. V grafu č. 2.2 je zachycen vývoj ročních splátek pro dané 3 varianty splácení. Ukazuje, jak se výše splátek mění v čase. Graf č. 2.3 dokládá, že nejlevnější je degresivní způsob splácení.

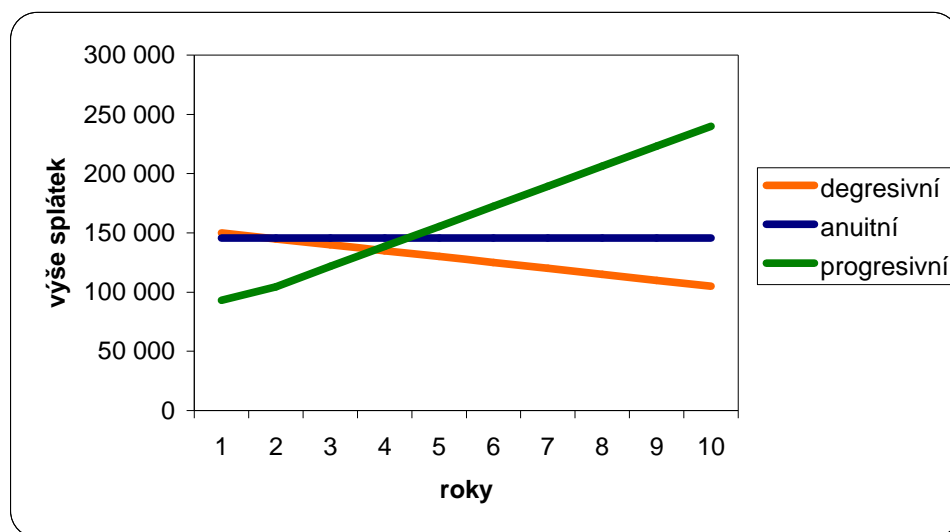
Tabulka č. 2.4: Rozdílné výše úmoru, úroku a splátek při degresivním, anuitním a progresivním splácení hypotečního úvěru

rok	degrese			anuita			progrese		
	úmor	úrok	splátka	úmor	úrok	splátka	úmor	úrok	splátka
1	100 000	50 000	150 000	70 686	75 000	145 686	18 182	75 000	93 182
2	100 000	45 000	145 000	75 987	69 699	145 686	36 364	68 011	104 375
3	100 000	40 000	140 000	81 687	63 999	145 686	54 545	67 172	121 717
4	100 000	35 000	135 000	87 813	57 873	145 686	72 727	65 871	138 598
5	100 000	30 000	130 000	94 399	51 287	145 686	90 909	64 605	155 514
6	100 000	25 000	125 000	101 479	44 207	145 686	109 091	63 336	172 427
7	100 000	20 000	120 000	109 090	36 596	145 686	127 273	62 068	189 341
8	100 000	15 000	115 000	117 272	28 414	145 686	145 455	60 799	206 254
9	100 000	10 000	110 000	126 067	19 619	145 686	163 636	59 531	223 167
10	100 000	5 000	105 000	135 522	10 164	145 686	181 818	58 262	240 081
celkem	1 000 000	275 000	1 275 000	1 000 000	456 860	1 456 860	1 000 000	644 657	1 644 657

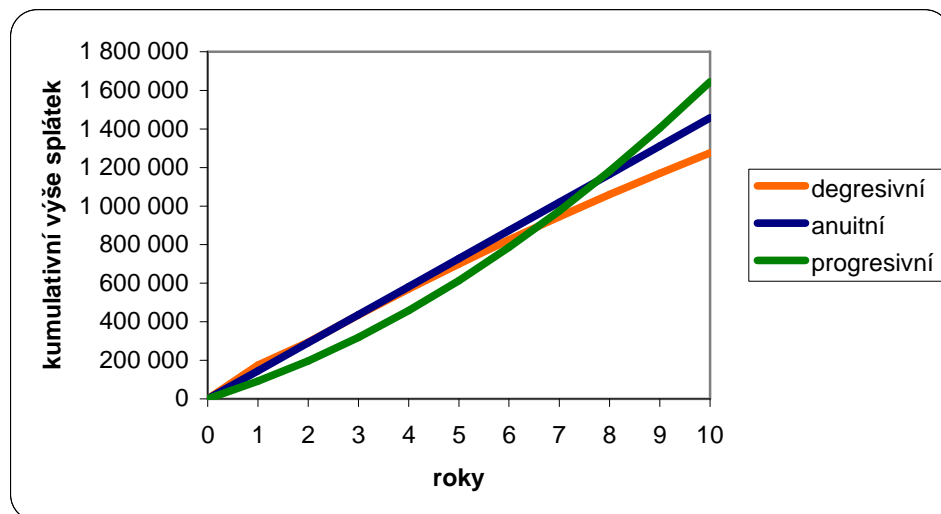
Zdroj: Vlastní výpočty.

I když je drtivá většina hypotečních úvěrů splácena anuitně, lze se v praxi s využitím degresivních nebo progresivních splátek setkat. Podle mých informací tuto možnost standardně nabízí Hypoteční banka, po konzultaci s úvěrovým specialistou i ČSOB.

Graf č. 2.2: Vývoj ročních splátek při různých typech splácení (v Kč)



Zdroj: Vlastní výpočty.

Graf č. 2.3: Kumulativní vývoj splátek při různých typech splácení (v Kč)

Zdroj: Vlastní výpočty.

2.7 Porovnání hypotečních bank

Na závěr této kapitoly jsem sestavila souhrnnou tabulku nabídky všech jedenácti hypotečních bank, působících na českém trhu. Banky jsou řazeny abecedně a u každé z nich čtenář nalezne nejdůležitější údaje, charakterizující její produkty. Vybrala jsem základní data o výši úvěru, jeho splatnosti a zajištění, dále o možnosti fixace úrokové sazby a v neposlední řadě o výši poplatků za zpracování úvěru a vedení úvěrového účtu.

Ve velké většině je v příslušné kolonce více údajů. Je to proto, že banky nenabízejí pouze jednu variantu hypotečního úvěru, ale hned několik. Protože zahrnutí všech dostupných typů hypoték do jedné tabulky je technicky nemožné, zvolila jsem tuto formu zpracování.

Tabulka č. 2.5: Porovnání nabídky hypotečních bank

Banka	Minimální výše úvěru (v Kč)	Maximální výše úvěru (v % z ceny nemovitosti)	Maximální výše úvěru (v Kč)	Minimální doba splácení (roky)	Maximální doba splácení (roky)	fixace úrokové sazby 1 rok	fixace úrokové sazby 5 let	fixace úrokové sazby 10 let
Česká spořitelna	300 000,- / není stanovena	90 / 100 %	6 000 000	5	25	2,99 / 3,39 / 3,89%	3,99 / 4,49 / 4,99 %	4,49 / 4,99 / 5,49 %
ČSOB	200 000,-		není stanovena	5	30	3,44 %	4,44%	5,24%
eBanka	300 000,-	100 %	není stanovena	5	30	2,99 %	3,99%	
GE Money	300 000,-	85 %	3 000 000	5	30	2,79 / 3,69 %	3,99 / 4,39 / 5,89 / 6,29 %	
HVB Bank ČR	400 000,-	85 / 100 %	5 000 000	5	30	3,22 - 3,49 %	4,00 - 4,20 %	
Hypoteční banka	200 000,- / 300 000,-	70 / 85 / 100 %	není stanovena	5	30	3,19 / 3,34 / 3,89 / 4,15 %	4,09 / 4,24 / 4,79 / 5,05 %	4,99 / 5,14 / 5,69 / 5,95 %
Komerční banka	200 000,-	70 / 100 %	není stanovena	5	30	3,29 %	4,17 / 4,39 %	4,91 / 5,05 %
Raiffeisenbank	250 000,-	70 / 80 / 90 / 100 %	30 000 000	5	20 / 30	3,45 / 3,65 / 3,95 %	4,22 / 4,42 / 4,72 %	4,69 / 4,89 / 5,19 %
Volksbank CZ	300 000,-	100%	není stanovena	libovolná	25		4,20%	
Wüstenrot	300 000,-	90 %	není stanovena	5	30	2,90 %	3,85%	
Živnostenská banka	200 000,-	80 / 100 %	není stanovena	1	20 / 30	2,59 / 3,59 %	3,99 / 4,89 %	4,99 / 5,29 %
	Zajištění úvěru		Zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru		Správa a vedení úvěru		Potvrzení o výši úroků	Čerpání úvěru
Česká spořitelna	zástavní právo k nemovitosti, pojištění nemovitosti, životní pojistka		0,9 % z úvěru, min. 9 500,- max 25 000,-		150,-		zdarma	jednorázově, postupně
ČSOB	zástavní právo k nemovitosti, pojištění nemovitosti		0,45 % z úvěru, min 8 000,- max 20 000,-		150,- (bez SP) / 220,- (se SP)		100,- řádné / 300,- mimořádné	jednorázově, postupně; první zdarma, každé další 300,-
eBanka	zástavní právo k nemovitosti, pojištění nemovitosti, životní pojistka		0,65 / 0,85 % z úvěru (podle jeho výše)		150,-		zdarma řádné / 500,- mimořádné	jednorázově
GE Money	zástavní právo k nemovitosti		zdarma / 0,5 % z úvěru, min 8 000,- max 25 000,-		zdarma // 150,- / 600,-		50,- řádné / 500,- mimořádné	500,-
HVB Bank ČR	zástavní právo k nemovitosti, pojištění nemovitosti, životní pojistka		0,9 / 1,00 % z úvěru, min 8 000,- max 25 000,-		150,-		zdarma řádné / 500,- (+DPH) mimořádné	jednorázově, postupně; 200,-
Hypoteční banka	zástavní právo k nemovitosti, pojištění nemovitosti, životní pojistka		0,7 % z úvěru, min 6 000,- max 25 000,-		150,- (bez SP) / 220,- (se SP)		zdarma řádné / 300,- mimořádné	jednorázově, postupně
Komerční banka	zástavní právo k nemovitosti, pojištění nemovitosti, životní pojistka		0,8 % z úvěru, min 9 000,- max 28 000,-		100,- (bez SP) / 150,- (se SP)		zdarma řádné / 200,- (+DPH) mimořádné	jednorázově, postupně
Raiffeisenbank	zástavní právo k nemovitosti, pojištění nemovitosti, životní pojistka		0,8 % z úvěru, min 4 000,- max 30 000,-		100,- (bez SP) / 150,- (se SP)		zdarma řádné / 250,- mimořádné	jednorázově, postupně; první 4 zdarma, každé další 300,-
Volksbank CZ	zástavní právo k nemovitosti		0,75 % z úvěru, min 5 000,- max 25 000,-		100,-		zdarma	jednorázově, postupně
Wüstenrot	zástavní právo k nemovitosti		0,8 % z úvěru, min 4 000,- max 25 000,-		100,- (bez SP) / 200,- (se SP) // 150,-		zdarma řádné / 200,- mimořádné	jednorázově, postupně; 200,-
Živnostenská banka	zástavní právo k nemovitosti, pojištění nemovitosti, životní pojistka		1,00 % z úvěru, min 8 000,- max 30 000,-		100,- (bez SP) / 200,- (se SP)		zdarma řádné / 200,- mimořádné	jednorázově, postupně

Zdroj: Webové stránky hypotečních bank, [citováno 21.4.2006]

3 Stavební spoření

Zákon definuje stavební spoření jako: „... účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“), účastníkům stavebního spoření.“¹²

Myšlenka stavebního spoření je stará více než dvě stě let. Již v roce 1775 byla v Birminghamu v Anglii založena první stavební spořitelna pod názvem Building Society. Také v Německu¹³ a Rakousku sahají počátky stavebního spoření na rozdíl od České republiky do historie – první zmínky se dochovaly z dvacátých let minulého století. Právní úprava stavebního spoření v České republice z roku 1993 byla inspirována právě německou legislativou.

Stavební spořitelna dnešních dnů funguje na obdobném principu jako ve svých prvopočátcích: její podstatou je shromažďování finančních prostředků od vkladatelů, jejichž hlavním cílem je získat kapitál na realizaci bytových potřeb. Tím, že velké množství střadatelů ukládá do spořitelny malé částky, vzniká možnost financovat i náročné projekty, na které by jednotlivec nedosáhl. Uzavřením písemné smlouvy o stavebním spoření vzniká nárok účastníka na výplatu svých vkladů včetně úroků, dále na poskytnutí zvýhodněného úvěru a státního příspěvku.¹⁴

¹² Zákon č. 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.

¹³ Princip stavebního spoření v Německu poprvé využilo pět sedláků z vesnice Wüstenrot. Ti si potřebovali postavit dům, avšak naspoření peněz by každému jednotlivě trvalo 5 let. Proto se domluvili, že každý rok dají peníze dohromady a postaví chalupu jednomu z nich. Tak na tom nikdo neprodělal a jen jeden na tom byl stejně, jako kdyby stavil sám. Protože se uvedený princip osvědčil, začali ho používat i ostatní a postupem času se z něj vyvinul bankovní produkt jak ho známe dnes.

¹⁴ Tyto nároky jsou opodstatnělé při splnění podmínek, o kterých bude pojednáno dále.

3.1 Subjekty stavebního spoření

3.1.1 Stavební spořitelna

Stavební spoření může poskytovat pouze banka, která má na tuto činnost licenci podle zákona o bankách.¹⁵ V současné době v ČR působí šest stavebních spořitel: Českomoravská stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Wüstenrot – stavební spořitelna (tyto čtyři zahájily činnost v roce 1993), Stavební spořitelna České spořitelny, HYPO stavební spořitelna (obě na trhu od roku 1994).¹⁶

Jak jsem uvedla výše, v oblasti stavebního spoření nelze popřít německý a rakouský vliv. To dokládá následující tabulka č. 3.1, ve které jsou uvedeni akcionáři našich stavebních spořitel. Není bez zajímavosti, že ve většině spořitel mají majoritní podíl peněžní domy z Německa a Rakouska. Výjimku tvoří 55% podíl ČSOB v Českomoravské stavební spořitelně, avšak sama ČSOB je z 90 % vlastněna belgickou bankou KBC BANK NV.

Tabulka č. 3.1: Přehled akcionářů stavebních spořitel

Název stavební spořitelny	Akcionáři	Akcionářský podíl
Českomoravská stavební spořitelna	Československá obchodní banka, a.s.	55,00 %
	Bausparkasse Schwäbisch Hall AG	45,00 %
Stavební spořitelna České spořitelny	Česká spořitelna, a.s.	95,00 %
	Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG	5,00 %
Modrá pyramida stavební spořitelna	BHW Holding, AG	50,00 %
	Komerční banka, a.s.	40,00 %
	Česká pojišťovna, a.s.	10,00 %
Raiffeisen stavební spořitelna	Raiffeisen Bausparkasse Wien GmbH	75,00 %
	Raiffeisenbank a.s.	25,00 %
Wüstenrot - stavební spořitelna	Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart	52,46 %
	Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, Salzburg	40,80 %
	Kooperativa, pojišťovna, a.s.	6,16 %
	Svaz českých a moravských bytových družstev, Praha	0,40 %
	SBD Hradec Králové	0,18 %
HYPO stavební spořitelna	HVB Bank a.s.	60,00 %
	Vereinsbank Victoria Bauspar AG	40,00 %

Zdroj: Asociace českých stavebních spořitel, [online], dostupné z: <http://www.acss.cz/page.php?sec=clenove>,

[citováno 22. 3. 2006]

¹⁵ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶ V oficiálním názvu stavební spořitelny má být správně uvedeno, že se jedná o akciovou společnost. Vyplyvá to z výše citovaného zákona o bankách. Z estetického hlediska jsem však zkratku a.s. v textu vypustila.

*) ČSOB se stala akcionářem ČSMS v roce 2000, kdy převzala Investiční a Poštovní banku.

V zájmu ochrany veřejnosti zákon o stavebním spoření nepřipouští, aby název „stavební spořitelna“ používala jiná instituce, než v zákoně vymezená, a stejně tak „stavební spoření“ smí označovat pouze produkt stavební spořitelny, nikoli jiné spoření.

3.1.2 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická, tak právnická osoba. Ovšem pouze fyzická osoba, která je občanem ČR, nebo zde má trvalý pobyt po celý kalendářní rok, má nárok na státní podporu za uvažované období.

Pro uzavření účastnické smlouvy není rozhodující věk žadatele. Dle zákona způsobilost k právům a povinnostem pro účely stavebního spoření vzniká narozením a zaniká smrtí. Z toho vyplývá, že za dítě mohou smlouvu uzavřít jeho rodiče nebo zákonní zástupci.

3.2 Smlouva o stavebním spoření

Aby se zájemce mohl stát účastníkem stavebního spoření, musí se spořitelnou uzavřít písemnou smlouvu. K jejím nejdůležitějším bodům patří:

- Závazek spořitelny zřídit a vést účet stavebního spoření, úročit zůstatek na tomto účtu dosažený, zprostředkovat poskytnutí státní podpory, poskytnout účastníkovi úvěr ze stavebního spoření na financování bytových potřeb.
- Závazek účastníka zaplatit poplatek za uzavření smlouvy, ukládat na účet vklady v dohodnuté výši a termínech.
- Prohlášení, zda účastník žádá o přiznání státní podpory. (Pouze v případě, je-li žadatel fyzickou osobou.)
- Stanovení cílové částky.¹⁷
- Výše roční úrokové sazby z vkladů a z úvěru, přičemž maximální rozdíl mezi nimi stanovuje zákon na tři procentní body.
- Výše poplatků nebo způsob stanovení výše poplatků za vedení účtu stavebního spoření a za služby s vedením účtu související, neměnné po celou dobu trvání stavebního spoření, maximálně však po dobu šesti let.¹⁸

¹⁷ „Smlouva o stavebním spoření se uzavírá na konkrétní cílovou částku stavebního spoření (dále jen "cílová částka"), která se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.“ Citace z: Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., článek 3, odstavec 1.

Každý účastník může uzavřít smlouvu s libovolnou ze šesti existujících spořitelen, popřípadě může uzavřít i více smluv najednou. Výše státní podpory ani v případě více platných smluv současně nemůže překročit částku 3000 Kč.

3.3 Úvěr ze stavebního spoření

Pokud účastník splní podmínky stanovené zákonem a všeobecnými obchodními podmínkami stavební spořitelny, má nárok čerpat úvěr ze stavebního spoření. Tento úvěr je účelový, to znamená, že může být použit pouze na financování bytových potřeb. Přesné vymezení termínu bytové potřeby podává §6 zákona o stavebním spoření. Jedná se především o výstavbu, koupi nebo modernizaci domu či bytu. Z úvěru ze stavebního spoření je možné financovat pouze bytové potřeby na území České republiky.

3.3.1 Podmínky získání úvěru ze stavebního spoření

Nejdůležitější podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření:

- Od uzavření smlouvy o stavebním spoření uplynulo nejméně 24 měsíců.
- Uspořené částka spolu s zálohami státní podpory činí 40 % cílové částky.¹⁹
- Ke dni žádosti o úvěr je splněno hodnotící číslo. Každá ze stavebních spořitelen ve svých všeobecných obchodních podmínkách stanovuje výpočet tohoto koeficientu a minimální výši, které musí pro poskytnutí úvěru dosáhnout.
- Klient musí prokázat, že je schopen úvěr splácet a že ho použije pouze na účely stanovené zákonem o stavebním spoření.
- Úvěr musí být dostatečně zajištěn podle podmínek spořitelny. (Např. zástavní právo, zaručení třetí osoby, povinnost uzavřít životní pojištění a další.)

¹⁸ Poslední novelizace zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření proběhla na podzim minulého roku. Dopomohly k ní četné stížnosti klientů stavebních spořitelen na neúnosnou výši poplatků, spojených s vedením účtu. Pozměňujícím předpisem je zákon č. 292/2005 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 10. 2005.

¹⁹ U některých variant spoření se může podíl uspořené částky pohybovat v rozmezí od 30 % do 50 %. Záleží na konkrétních podmínkách stavební spořitelny a zvolené variantě spoření. Dle mého průzkumu se z 90 % tento podíl rovnal 40 %.

3.3.2 Splácení úvěru ze stavebního spoření

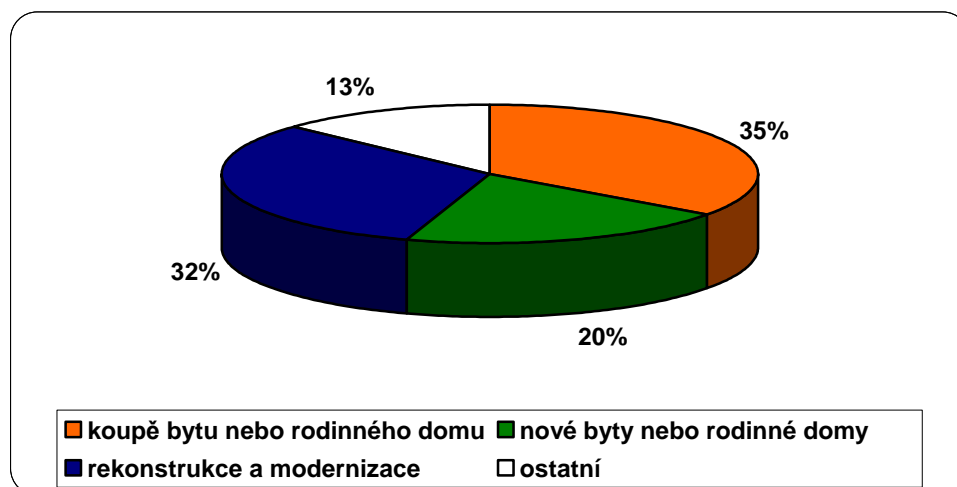
Doba splácení úvěru závisí na volbě stavební spořitelny a varianty stavebního spoření. Všeobecně se varianty dělí na rychlé, standardní a pomalé. Jak již název napovídá, rychlá varianta umožňuje rychlejší získání úvěru, ale na druhou stranu vyžaduje také rychlejší splácení. V průměru se doba splácení u této varianty pohybuje kolem 8 let. Naopak u pomalejších variant lze úvěr splácet i přes 20 let, delší je ale také doba, než je možné úvěr obdržet. To souvisí především s pomalejším růstem hodnotícího čísla, jehož výše je pro poskytnutí úvěru klíčová.

Splácení úvěru je nutné zahájit do lhůty, kterou ve smlouvě o poskytnutí úvěru stanoví stavební spořitelna. Obvykle se platby provádí pravidelně v dohodnuté výši, je však možné bez sankcí uhradit mimořádnou splátku nebo úvěr splatit předčasně. To souvisí s nízkým úrokem, kterému úvěry ze stavebního spoření podléhají. Tento úrok je pod hladinou tržního úroku, proto je předčasné umoření dluhu pro spořitelnu výhodné.

3.3.3 Použití úvěru ze stavebního spoření

Již jsem uvedla, že úvěr ze stavebního spoření musí být použit účelově. Vyžaduje to zákon o stavebním spoření a spořitelny účelovost použití úvěrů pečlivě kontrolují. Následující graf zachycuje, na jaký účel byly úvěry použity v roce 2004. Hodnoty jsou vyjádřeny v procentech podle objemu úvěrů. Relevantní data za rok 2005 nebyla bohužel v době zpracování dostupná.

Graf č. 3.1: Účel použití úvěrů poskytnutých v roce 2004

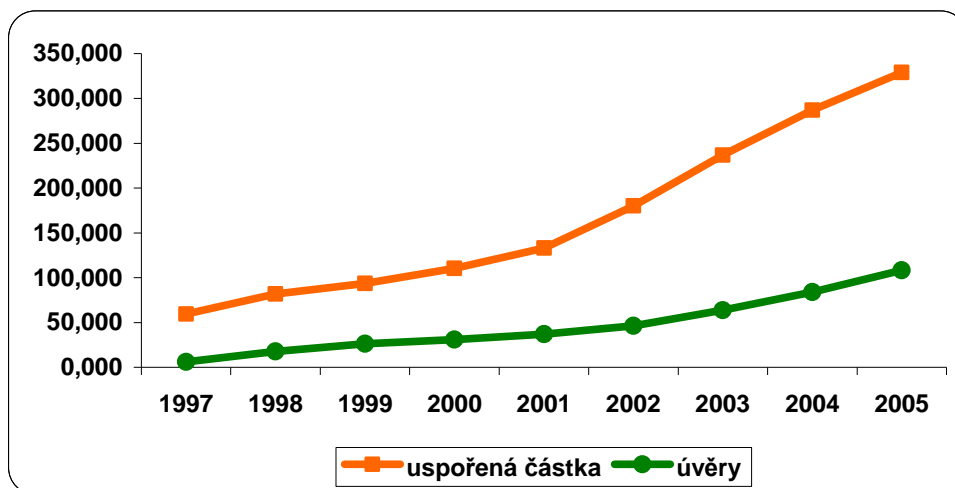


Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, [online], dostupné z: http://www.mmr.cz/bydleni2005/cz_data/index.htm, [citováno 22.3.2006].

3.3.4 Vývoj úvěrů ze stavebního spoření v čase

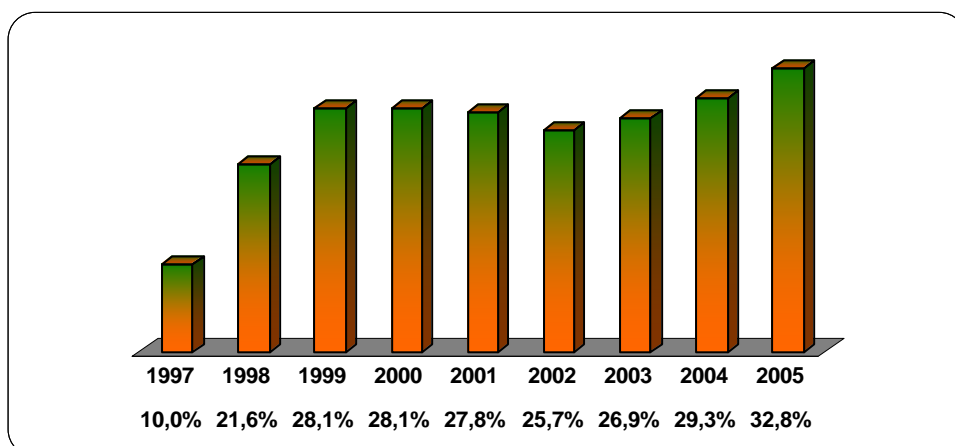
Neméně zajímavá data, týkající se úvěrů ze stavebního spoření, lze vyčíst z dalších dvou grafů. Pochází z aktuální statistiky Ministerstva pro místní rozvoj a je v nich zobrazena situace na trhu s úvěry během let 1997 až 2005. První graf naznačuje, jak se vyvíjel jednak objem naspořené částky, jednak objem poskytnutých úvěrů. Hodnoty jsou uváděny v miliardách korun. Druhý graf ukazuje procentuální poměr úvěrů k naspořené částce. Od roku 2002 sledovaný poměr stále roste, účastníci stavebního spoření čím dál tím více využívají levného úvěru k financování svých bytových potřeb.

Graf č. 3.2: Výše naspořené částky a poskytnutých úvěrů (v mld. Kč)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, [online], dostupné z: http://www.mmr.cz/bydleni2005/cz_data/index.htm, [citováno 22.3.2006].

Graf č. 3.3: Podíl objemu úvěrů k naspořené částce (v %)

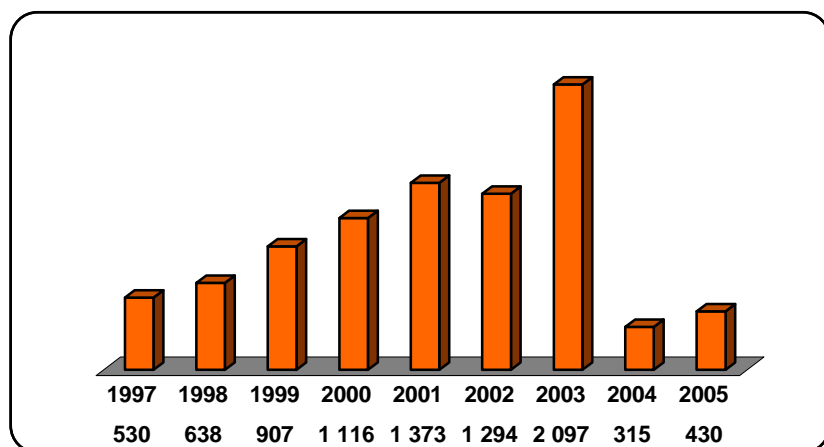


Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, [online], dostupné z: http://www.mmr.cz/bydleni2005/cz_data/index.htm, [citováno 22.3.2006].

3.4 Situace na trhu stavebního spoření

Aktuální situace na trhu stavebního spoření stále reaguje na výkyv z roku 2004, způsobený přijetím novely zákona o stavebním spoření. Velký počet klientů uzavřel smlouvu o stavebním spoření před koncem roku 2003 tak, aby ještě měli nárok na výhodnější podmínky a vyšší státní podporu. Proto během roku 2004 zaznamenaly stavební spořitelny dramatický pokles počtu nově uzavřených smluv. Tuto skutečnost dokládá graf č. 3.4.

Graf č. 3.4: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření (v tisících)



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén, [online], dostupné z:

http://acss.cz/files/data/zakladni_ukazatele.xls, [citováno 22. 3. 2006]

V roce 2005 došlo k mírnému oživení na trhu a počet nově uzavřených smluv vzrostl meziročně o více než 115 tisíc. Stav se však ještě zdaleka nevrátil k původnímu trendu, kdy počet nově uzavřených smluv, s výjimkou v roce 2002, každoročně rostl. Podle názoru odborníků z AČSS se na trhu postupně obnoví rovnováha tak, že systém stavebního spoření bude i nadále představovat stabilní a bezpečné řešení bytových potřeb.

Naplnění hlavního cíle novely zákona o stavebním spoření – zmenšení zátěže státního rozpočtu snížením podpory stavebního spoření z původní maximální částky 4500 Kč na 3000 Kč – lze očekávat také až s postupem času. V roce 2004 byla vyplacena státní podpora ve výši 15,3 miliard korun, v roce 2005 dokonce rekordní suma 16,1 miliard Kč. Nicméně postupným snižováním počtu starých smluv se mění skladba portfolia ve prospěch kontraktů uzavřených po 1. 10. 2004. V současné době již podíl nových smluv přesahuje 10 %.²⁰

²⁰ Vycházím z oficiálních informací ministerstva financí. Více viz Příloha č. 1.

3.5 Porovnání nabídky stavebních spořitelen

Pro přehled o nejdůležitějších parametrech stavebního spoření u všech šesti spořitel na našem trhu jsem sestavila následující tabulku. Mezi porovnávané údaje jsem zařadila základní informace o spoření, úvěrech a poplatcích. Přestože každá ze spořitel nabízí více variant či tarifů stavebního spoření, omezila jsem se v zájmu přehlednosti zpracování pouze na data o spořitelně jako celku. Popřípadě jsem uvedla více hodnot, které jsou platné v závislosti na výběru konkrétního produktu.

Pravděpodobně nejvýznamnější pro výběr spořitelny jsou dva údaje: úroková míra vkladu a úvěru. Úročení vkladů je ve většině případů 2 % p.a., tedy ročně. Jednoprocentní úročení, které se v tabulce také objevuje, je většinou kompenzováno výhodnějším úrokem při splácení úvěru. Je tedy na klientovi, jakou variantu zvolí. Nejvýhodněji lze vklady zúročit u stavební spořitelny Wüstenrot, ta nabízí 2,1 % p.a.. Naopak sazba úroků z úvěru se mezi jednotlivými spořitelnami výrazně liší. Na tomto poli sehrávají svůj boj o klienty. Pohybuje se od 3 % do 5 % ročně, což je značný rozdíl.

Tabulka č. 3.2: Porovnání nabídky stavebních spořitel

	Českomoravská stavební spořitelna	Stavební spořitelna České spořitelny	Modrá pyramida stavební spořitelna	HYPOT stavební spořitelna	Raiffeisen stavební spořitelna	Wüstenrot stavební spořitelna
spoření						
Úroková sazba z vkladu (% p.a.)	1,00 %; 2,00 %	2,00 %	2,00 %	1,00 %; 2,00 %	2,00 %	1,00 %; 2,10 %
Minimální měsíční vklad (% z CČ)	0,30 %; 0,50 %	0,45 - 0,50%	0,50 %	0,30 %	0,30 %	0,25 %; 0,5 %
Minimální cílová částka (v Kč)	?	40 000	50 000	50 000	50 000	20 000
úvěr						
Úroková sazba z úvěru (% p.a.)	3,70 %; 4,80 %	4,75 %	3,00 - 5,00 %	3,90 %; 4,70 %; 4,90 %	4,90 %	3,70 %; 4,70 %
Minimální splátka úvěru (% z CČ)	0,53 - 0,80 %	0,55 - 0,65 %	0,45 - 0,90 %	1,00 %	0,50 %	0,50 %; 0,60 %; 0,70 %
Min. doba spoření k získání úvěru (roky)	2	2	2	2	2	2
Maximální výše úvěru (% z CČ)	65 %	60 %	60 %	60 %	60 %	50 %; 60 %; 70 %
poplatky						
Uzavření smlouvy (% z CČ)	1 %	1,00 % (max. 9 500,-)	1,00 % (max. 7 500,-)	0,90 %; 1,20 %; 1,80 %	0,85 %; 1,00 %	1,00 % (max. 30 000,-)
Vedení vkladového účtu (ročně v Kč)	290	285	300	360	284	250
Cena řádného / mimoř. výpisu (v Kč)	0 / 50	0 / 45	0 / 50	0 / 50	21 / 54	30 / 50
Poskytnutí úvěru (% z CČ)	0	0	0	0	0	0
Vedení úvěrového účtu (ročně v Kč)	290	285	300	360	284	250

Zdroj: Webové stránky stavebních spořitel.

4 Další možnosti financování

V předchozích kapitolách jsem se věnovala dvěma hlavním nástrojům financování bydlení: hypotečním úvěrům a stavebnímu spoření. Nicméně na trhu existují i další možnosti, jak získat prostředky k pořízení vlastního bydlení. Těmito alternativami se budu zabývat v následujícím textu.

4.1 Úvěry poskytnuté v souvislosti s hypotečním úvěrem

V souvislosti s hypotečním úvěrem mohou být poskytnuty ještě dva typy úvěru: tzv. předhypoteční a doplňkový.

4.1.1 Předhypoteční úvěr

Hypoteční úvěry musí být podle platné české legislativy zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Pokud někdo chce hypotékou financovat výstavbu, může se dostat do situace, kdy nevlastní žádnou nemovitost, kterou by mohl zastavit. V takovém případě je výhodné využít předhypoteční úvěr (někdy bývá nazýván také jako stavební).

Předhypoteční úvěr funguje na jednoduchém principu. Klient žádá o hypoteční úvěr na financování výstavby rodinného domu, ale nevlastní nemovitost, kterou by svůj úvěr zajistil. Splňuje-li podmínky stanovené bankou (především je dostatečně solventní a disponuje dalším typem záruky), může mu být poskytnut předhypoteční úvěr. Tento úvěr je pouze na přechodné období, tj. do doby, než bude rozestavěná nemovitost zapsána do katastru (musí stát alespoň hrubá stavba) a žadateli vznikne nárok na přidělení klasického úvěru. Z něj je předhypoteční úvěr splacen. V mezidobí se z předhypotečního úvěru splácejí pouze úroky.

Jak vyplývá z předchozího odstavce, předhypoteční úvěr se vyznačuje krátkodobým charakterem (většinou je splatný během dvou až čtyř let) a nemusí být plně zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Většinou postačí jištění pozemkem, na kterém úvěrovaná stavba vzniká. Některé banky mohou navíc požadovat zajištění dalšími instrumenty, např. ručitelem, směnkou a podobně.

Protože předhypoteční úvěr nese bance vyšší riziko, spojené s nedostatečným krytím a dražšími úvěrovými zdroji, je úročen vyšší sazbou. Úroky z něj si ale plátce může odečíst ze základu daně z příjmu, stejně jako u hypotečního úvěru.

4.1.2 Doplnkový úvěr

U většiny hypotečních úvěrů je nutné, aby klient disponoval vlastní hotovostí ve výši cca 30 % z ceny pořizované nemovitosti. Pokud ji nemá, může využít doplňkového úvěru. Ten je poskytován souběžně, popřípadě následně za hypotečním úvěrem a zajištěn stejnou nemovitostí. Stejně jako předhypoteční je i doplňkový úvěr zatížen vyšší úrokovou sazbou, přičemž zaplacené úroky jsou odčitatelné ze základu daně z příjmu. Pro svoji zvýšenou rizikovitost jsou úvěry tohoto typu určeny spíše platebně schopnějším klientům.

4.2 Úvěr poskytnutý v souvislosti se stavebním spořením

V souvislosti se stavebním spořením se hovoří o tzv. překlenovacím úvěru. Stavební spořitelny poskytují překlenovací úvěr těm klientům, kteří zatím nesplnili podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření.

Požadavky, které musí účastník splnit, aby mu vzniklo právo na úvěr, stanovuje zákon spolu s všeobecnými podmínkami stavebních spořitel. Je to především:

- uplynutí minimální doby spoření, která nesmí být kratší než dva roky,
- naspoření určité sumy prostředků (obvykle 40 - 50 % cílové částky),
- dosažení stanoveného hodnotícího čísla,
- použití úvěru pouze na financování bytových potřeb vyjmenovaných v § 6 zákona o stavebním spoření.

V případě, že klient nějaký z předpokladů ještě nesplnil, může překlenout období, po které nemá nárok na běžný úvěr, pomocí překlenovacího úvěru.

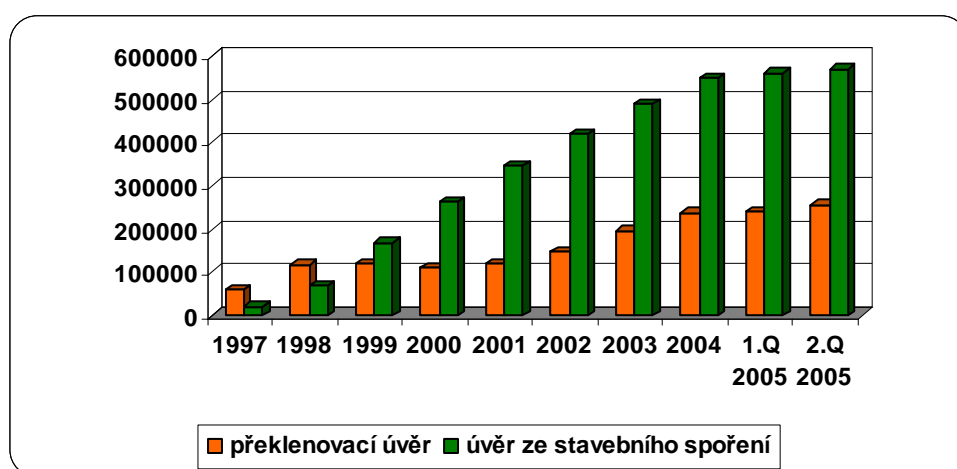
Překlenovací úvěr poskytuje stavební spořitelna účastníkovi ve výši celé cílové částky (nikoli jen z rozdílu cílové částky a naspořených prostředků) a výhradně na stejné účely jako klasický úvěr. Klient platí pouze úroky z tohoto úvěru (splácením překlenovacího úvěru tak nesnižuje své zadlužení) a čeká, až mu bude přidělena cílová částka. Poté spořitelna překlenovací úvěr částečně splatí naspořenými prostředky účastníka a zbytkovou část převede na úvěr ze stavebního spoření.

Konkrétní podmínky, za kterých spořitelny překlenovací úvěry nabízejí, se u jednotlivých spořitel liší. S využitím překlenovacího úvěru jsou přirozeně spojeny vyšší úrokové sazby, v současnosti se pohybují zhruba od 4 % do 7 % ročně. Úrok se počítá z celé výše úvěru, tedy z cílové částky bez ohledu na výši vlastních úspor na účtu. Klient tedy trochu

paradoxně hradí i úroky z vkladů, které do spoření vložil. Pro překlenovací úvěry platí stejné zvýhodnění jako pro úvěry ze stavebního spoření, tedy o úroky z nich je možno snížit daňový základ daně z příjmů fyzických osob.

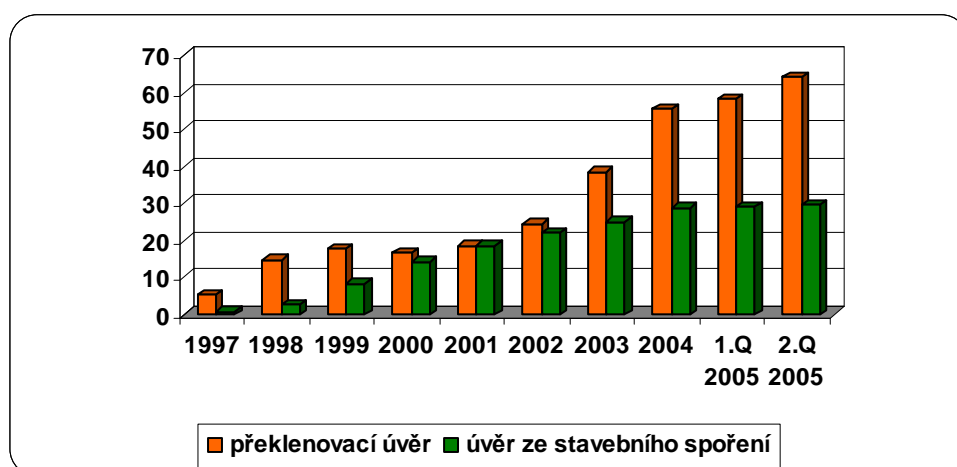
Abych čtenáři přiblížila situaci na trhu s překlenovacími úvěry, sestavila jsem následující dva grafy. Je z nich patrné srovnání překlenovacích a řádných úvěrů v období od roku 1997 do druhého čtvrtletí roku 2005. První graf nabízí porovnání v počtu poskytnutých úvěrů, druhý v objemu poskytnutých úvěrů (hodnoty v miliardách korun). Překlenovací úvěry jsou hojně využívány, jejich objem neustále roste a převyšuje objem klasických úvěrů.

Graf č. 4.1: Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, [online], dostupné z: http://www.mmr.cz/bydleni2005/cz_data/index.htm, [citováno 15.4.2006].

Graf č. 4.2: Objem poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, [online], dostupné z: http://www.mmr.cz/bydleni2005/cz_data/index.htm, [citováno 15.4.2006].

4.3 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Protože má každý produkt své výhody, může být vhodné různé finanční nástroje kombinovat. Blíže se podíváme na kombinaci úvěru a spoření. Petr Syrový, v již několikrát citované knize *Financování vlastního bydlení*, popisuje hned několik variant, jak kombinovat hypotéku se spořením, popřípadě s některým typem úvěru ze stavebního spoření.

Stavební spoření dosahuje díky státnímu příspěvku vysokého zhodnocení – efektivní úrok je kolem 6 % p.a.²¹ Úvěr ze stavebního spoření má navíc výhodnou úrokovou sazbu: je nízká, pevná po celou dobu splácení úvěru a známá již při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Především těchto výhod se dá při kombinování dobře využít.

Při současné situaci na trhu hypotečních úvěrů poskytují banky hypotéky za úrok přibližně 5 % p.a. Pokud k tomu vezmeme v úvahu možnost odpisů úroků z daní, reálný úrok se ještě sníží. Naproti tomu výnos ze stavebního spoření dosahuje díky státní podpoře až 6 % p.a. Nabízí se myšlenka využít stavebního spoření ke splácení hypotéky s určitým ziskem navíc. Takový postup však přináší další zatížení rodinného rozpočtu – k hypotečnímu úvěru je ještě potřeba založit stavební spoření a vkládat na něj pravidelné úložky. Určité finanční prostředky na spoření je možné uvolnit prodloužením splatnosti úvěru, z čehož plyne nižší měsíční zatížení v podobě anuitní splátky. Po skončení fixace lze využít naspořené prostředky k částečnému splacení úvěru, čímž se splatnost úvěru opět zkrátí.

Na tomto místě je dobré podotknout, že budeme-li chtít postupovat uvedeným způsobem, musíme dopředu dobře plánovat. Je potřeba sladit dobu fixace hypotečního úvěru a možnost použít naspořenou sumu, protože hypotéky bývají nejčastěji fixovány na pět let, kdežto spořit je potřeba šest let. Velice dobře se proto dá využít spoření, které již nějakou dobu běží.

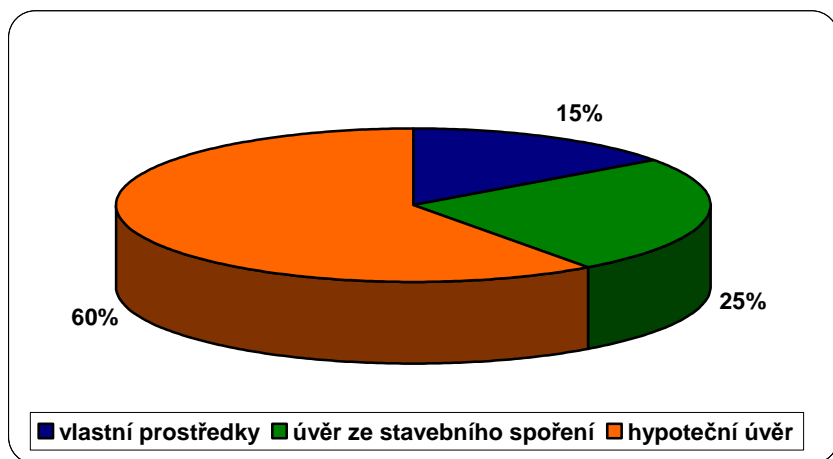
Stejného efektu je možné docílit i zvolením progresivního modelu splácení (splátky jsou z počátku nižší, a to umožňuje spořit) nebo dohodou s hypoteční bankou o odložení splácení jistiny. Po dobu spoření by klient splácel pouze úroky z úvěru a zbylé prostředky by spořil. Tyto varianty nejsou běžné, závisí především na domluvě s konkrétní bankou. Hypoteční úvěr s progresivním splácením poskytuje například Hypoteční banka, odklad splátek jistiny až o jeden rok Živnostenská banka.

²¹ Syrový, P.: *Financování vlastního bydlení*. 4. přepracované vydání. Praha, Grada Publishing, 2005; str. 105.

Jak už jsem se zmínila, úvěr ze stavebního spoření je relativně levný. Proto stojí za to zamyslet se nad tím, zda ho nepoužít v kombinaci s hypotékou. Hodí se především v období, kdy končí fixace úrokové sazby hypotečního úvěru. Před jejím vypršením je nutné zvážit situaci: přesně známe úrokovou míru, za kterou můžeme čerpat úvěr ze stavebního spoření. V případě, že bude nižší než nový úrok od hypoteční banky, využijeme úvěr od spořitelny a část hypotéky splatíme. Anuita poklesne, a proto se nám uvolní prostředky ke splácení úvěru ze stavebního spoření.

Úvěr ze stavebního spoření se hodí i v případě, chceme-li si pořídit výstavbou novou nemovitost a nemáme jinou, kterou bychom dali do zástavy. Výhodné je využít již běžící spoření, popřípadě založit novou smlouvu. V tom případě na účet jednorázově vložíme dostatečně velkou částku, abychom dosáhli na čerpání překlenovacího úvěru. Ten volíme pouze v takové výši, aby stačilo zajištění ručitelem. Prostředky použijeme na výstavbu, popř. i na koupi pozemku. Poté si zažádáme o hypoteční úvěr, který již máme čím zaručit. Možnou strukturu zdrojů na financování výstavby pomocí kombinace hypotečního úvěru s úvěrem ze stavebního spoření uvádí graf č. 4.1.

Graf č. 4.1: Možná struktura použitých zdrojů při financování výstavby



Zdroj: Vlastní výpočty.

Uvedená metoda skrývá drobnou nepříjemnost. Podle zákona o dluhopisech se poskytnutý úvěr ze stavebního spoření započítává do maximálního limitu, do kterého může být na zastavenou nemovitost poskytnut hypoteční úvěr. Jeho výše tedy smí činit pouze 70 % obvyklé ceny zastavené nemovitosti minus hodnota úvěru ze stavebního spoření.

Na závěr podtrhneme hlavní výhodu kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru: ke splácení hypotéky významně přispívají úroky z vkladů na stavebním spoření a

především státní podpora. Proto je uvažované spojení vhodné pro fyzické osoby, které získávají uzavřením smlouvy o stavebním spoření na státní příspěvky nárok.

4.4 Hypoteční úvěr a kapitálové životní pojištění

V posledních letech se v nabídce hypotečních bank objevila nová alternativa. Jedná se o kombinaci hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním. Nabízí ji například Hypoteční banka, Živnostenská banka, Wüstenrot nebo Česká spořitelna. Na jakém principu funguje? K hypotečnímu úvěru si klient sjedná ještě životní pojistku. Placením pojistného spoří peníze, ze kterých nakonec úvěr splatí. Zároveň je pojištěn a spořitelna mu vyplácí podíl na zisku.

Než se podíváme na pro a proti nastíněné varianty financování bydlení, zastavme se u toho, co pod pojmem kapitálové životní pojištění vůbec rozumět. Životní pojištění se řadí mezi pojištění osob. Obecně platí, že pojišťovna je povinna vyplatit pojištěnci stanovenou částku v případě pojistné události (smrt, dožití určitého věku). Za to jí účastník platí pojistné. Existují dva druhy životního pojištění: rizikové (bez spořicí složky) a kapitálové (se spořicí složkou). Kapitálové pojištění kombinuje pojištění se spořením. Pojišťovna část zaplaceného pojistného investuje a klientovi poté vyplatí podíl na zisku. Po splnění podmínek stanovených zákonem²² podléhá tento typ pojištění daňovému zvýhodnění.

V souvislosti s hypotékou se lze setkat s oběma typy pojištění. Rizikové životní pojištění banky vyžadují u starších nebo u méně solventních žadatelů ke snížení rizikosti úvěru. V případě pojistné události je pojistné plnění poskytnuto na splacení hypotečního úvěru a banka tak má jistotu, že o půjčené peníze nepříjde.

Pouze kapitálové životní pojištění však lze kombinovat s hypotečním úvěrem pokud se jedná o jeho splácení. Místo běžné anuitní splátky platí dlužník po dobu trvání pojištění pouze úroky z úvěru a jistinu doplatí najednou z výnosu, který mu pojišťovna vyplatí. Protože je tento postup pro banku rizikovější, je nutné spolu se smlouvou o hypotečním úvěru uzavřít i smlouvu o kapitálovém životním pojištění.

Nejčastěji uváděné výhody kombinace:

- Pojištění během splácení úvěru. V případě tragické události pojišťovna splatí úvěr a rodině nezůstanou žádné dluhy.

²² Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě.

- Pokud má klient životní pojištění, úročí se mu úvěr nižší sazbou.
- Podíl na zisku pojišťovny.
- Možnost odečíst více na daních. Protože účastník nesplácí jistinu, platí vyšší úroky, a proto si může odečíst z daní větší částku. Navíc je možné z daní odečíst zaplacené pojistné (v případech stanovených v zákoně).
- Kombinace je levnější než anuitní splácení úvěru.

Tabulka č. 4.1 ukazuje srovnání kombinace hypotečního úvěru a kapitálového životního pojištění s obyčejnou hypotékou. Počítá s případem hypotéky na 1 000 000 Kč, splatností 20 let a úrokovou mírou 6, resp. 5,5 %.²³ Celková úspora při použití kombinace zde dosahuje téměř 250 000 korun. Ovšem výše úspory závisí především na míře zhodnocení pojistných rezerv, jejíž reálnou hodnotu nemůže nikdo zaručit. Dalšími faktory ovlivňujícími potenciální ušetřenou částku jsou věk či příjmy klienta atp.

Tabulka č. 4.1: Hypotéka versus kombinace s kapitálovým životním pojištěním

	Hypotéka	Kombinace
Výše úvěru (v Kč)	1 000 000	1 000 000
Splatnost (roky)	20	20
Úroková sazba (% p.a.)	6	5,5
Měsíční splátka (v Kč)	7 164	4 583
Z toho úrok (v Kč)	5 000	4 583
Pojistné (v Kč)	210	4 000
Daňová úspora (v Kč)	1 250	1 146
Celková platba (v Kč)	6 124	7 438
Celkem zaplaceno (v Kč)	1 671 667	1 874 250
Podíl na zisku - 6 % (v Kč)		446 935
Celkové náklady (v Kč)	1 671 667	1 427 315
Úspora (v Kč)		244 352

Zdroj: Syrový, P.: Financování vlastního bydlení. 4. přepracované vydání. Praha, Grada Publishing, 2005; str. 112.

²³ Uvedený příklad jsem převzala z práce P. Syrového, proto mohou být některá data odlišná od současné situace.

Většinou neuváděné nevýhody kombinace:

- Kapitálové životní pojištění je zbytečně drahé. Jestliže místo něj klient využije rizikové životní pojištění, bude pojištěn stejně kvalitně, zaplatí za něj však mnohem méně (v řádech tisíců korun měsíčně).
- Výnosy pojišťoven v současné době zdaleka nedosahují takové výše jako v minulosti (6 až 10 % p.a.) a dlouhodobě jsou nižší než úrokové sazby z hypotečních úvěrů. Proto není možné očekávat, že by zhodnocení prostředků z pojištění mohlo v dlouhém horizontu převýšit náklady na úvěr.
- Daňové úlevy jsou relativní. I pokud splníme zákonné podmínky a budeme si moci odečíst z daní úroky z úvěru i pojistné, nikdy se nám nevrátí celá zaplacená částka - z pojistného lze odečíst maximálně 12 000 korun za rok. Navíc pojistná smlouva musí být uzavřena na celé období až do 60 let věku pojištěnce.
- Z vyplaceného pojistného se platí v případě kapitálového životního pojištění daň z příjmu. Hypoteční banky se snaží nalákat klienty na vysoké výnosy, ale už neuvádějí, že je budou muset zdanit.
- Rozdíl splátek mezi obyčejnou hypotékou a kombinací je možné zhodnotit lepším způsobem – např. na stavebním spoření. Lze získat větší výnos, než kolik činí podíl na zisku.
- Při použití kombinace hrozí větší újma při zvýšení úrokové sazby. Protože není splácena jistina, úroky se po celou dobu splatnosti úvěru počítají z nesnížené dlužné částky. Vzroste-li sazba, nezbyvá než platit vyšší úroky z celého úvěru.

Co z toho plyne? I v případě kombinování hypotéky s kapitálovým pojištěním je v zájmu každého zvážit všechny výhody a nevýhody, které se vážou k jeho konkrétní situaci. V důsledku poklesu výnosů pojišťoven se zřejmě v současnosti více vyplatí klasické anuitní splácení. V neprospěch kombinace hovoří i to, že pokud se pro ní jednou rozhodneme, je s ní spojeno vysoké finanční zatížení po celou dobu splatnosti úvěru.

5 Státní podpora

V této kapitole se budu věnovat státní podpoře bydlení. Nejprve se zmíním o platném programu vlády v této oblasti - Koncepti bytové politiky. Uvedu její hlavní cíle a realizační postupy. V druhé části kapitoly zaměřím svou pozornost na nejvíce využívané formy podpory – státní příspěvek ke stavebnímu spoření a podporu hypotečních úvěrů.

5.1 Koncepte bytové politiky

„Důstojné bydlení je základní životní potřebou, ale zároveň mimořádně nákladnou záležitostí, mnohdy přesahující aktuální možnosti jednotlivců i rodin. Stát a obce proto musí vytvářet podmínky pro usnadnění přístupu k bydlení všem potřebným, zejména mladým rodinám. Starší generaci pak musí poskytnout záruku, že v důsledku snížení příjmů nepřijde o střechu nad hlavou. Bude proto dávat přednost uspokojování bytových potřeb občanů z příjmově slabších a sociálně i společensky potřebných vrstev obyvatelstva.“²⁴

Ministerstvo pro místní rozvoj v aktuální Koncepti bytové politiky, platné pro období 2005 až 2010, uvádí, že tato koncepce překračuje působnost resortu a vyjadřuje „celkové záměry vlády v oblasti bydlení“.²⁵ Řadí ji jednoznačně mezi své priority.

Podle mého názoru však důležitým bodem v koncepci bytové politiky je, že: „...Právo na bydlení není chápáno jako nárokové, a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení.“²⁶ Stát občanům negarantuje nárok na byt nebo dům, ale zavazuje se přispívat různými prostředky k tomu, aby bytová otázka byla pro jednotlivce co nejnázve řešitelná. Zaměřuje se přitom hlavně na rizikové skupiny – mladé lidi i důchodce, osoby s nízkými příjmy a jedince z různých příčin znevýhodněné.

Mezi hlavní cíle Koncepte bytové politiky patří: „Zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo; zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové výstavy; zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu; aplikace pravidel společného trhu

²⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj, Koncepte bytové politiky ze dne 16. 3. 2005, [online], dostupné z: http://www.mmr.cz/upload/11152365450429_hp_schvalsprilohami_upr1.pdf, [citováno 30. 3. 2006].

²⁵ tamtéž

²⁶ tamtéž

EU, zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor.“²⁷ Klíčové pro dosažení vytyčených cílů jsou kvalitní a dobře vymahatelný právní rámec a efektivní systém podpor. Koncepce bytové politiky počítá se schématem financování bydlení, zobrazeným v tabulce č. 5.1.

Tabulka č. 5.3: Financování bydlení podle příjmů obyvatel

Příjmová skupina	Nástroje financování
nadprůměrné příjmy	hypoteční financování vlastnického bydlení
střední příjmy	stavební spoření, výstavba nájemních bytů bytovými družstvy za podpory z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení
nižší příjmy	neziskové bydlení zajišťované obcí prostřednictvím neziskových bytových společností
velmi nízké příjmy	výstavba obecních bytů podporovaných ze zdrojů MMR a SFRB se speciálním určením, stávající nájemní byty obce

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Koncepce bytové politiky ze dne 16. 3. 2005, [online], dostupné z: http://www.mmr.cz/upload/11152365450429_hp_schvalsprilohami_upr1.pdf, [citováno 30. 3. 2006].

Těžiště systému financování bydlení vidí vláda v hypotečním úvěrování a stavebním spoření. Prosazuje tedy v první řadě vlastnické bydlení, které subvencuje formou příspěvků k úsporám, daňovými úlevami, popř. úrokovými dotacemi. Důležitou roli v podpoře získávání vlastního bydlení hraje Státní fond rozvoje bydlení, jehož cílem je z veřejných prostředků stimulovat soukromé investice do bydlení.²⁸ Sociálně potřebným se stát zavázal poskytnout bydlení v nízkonákladových obecních bytech, pro tyto příjmové skupiny je primárně určen nájemního sektor bydlení.

V neposlední řadě podnikne vláda kroky v úpravě právního rámce. Hlavními body programu v této oblasti jsou: problematika nájemného²⁹, vztahy mezi pronajímateli a nájemci, vlastnictví bytu³⁰, otázka fungování bytových družstev a vytvoření nového zákona, který by upravoval neziskové nájemní bydlení.³¹

²⁷ tamtéž

²⁸ Více o programech na podporu bydlení pod záštitou Státního fondu rozvoje bydlení v příloze č. 2.

²⁹ 31. 3. 2006 nabývá účinnosti nově schválený zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

³⁰ V srpnu 2005 schválila vláda návrh nového zákona o vlastnictví bytů a předala jej k dalšímu legislativnímu procesu Poslanecké sněmovně.

³¹ Vláda navrhla Věcný záměr zákona o podpoře neziskového bydlení, podle kterého by měl být připraven vlastní zákon.

5.2 Podpora hypotečního úvěrování

Téměř současně se zakotvením hypotečních úvěrů do českého právního rámce zákonem č. 84/1995 Sb., začala vláda připravovat systém přímých i nepřímých podpor, určených k většímu zpřístupnění tohoto finančního nástroje veřejnosti. V následujících odstavcích čtenáře seznámím s jednotlivými formami podpory a shrnu současnou situaci.

5.2.1 Přímá podpora

5.2.1.1 Příspěvky a dotace ke splátkám úroků z hypotečních úvěrů na nové bydlení

System nenávratných příspěvků a dotací k úrokovým splátkám z hypotečních úvěrů byl zaveden nařízením vlády č. 244/1995 Sb. půl roku po přijetí výše zmíněného zákona o hypotečních úvěrech. Později byl vícekrát novelizován.

Podle úpravy z roku 1999 měly na státní podporu při splnění všech podmínek nárok: 1) fyzické osoby nepodnikající ve stavebnictví (formou příspěvku), 2) právnické a fyzické osoby provádějící bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti (formou dotace), 3) obce a bytová družstva (formou dotace).

Příspěvky nebo dotace byly poskytovány účelově na nemovitosti do 2 let stáří. Výše podpory závisela přímo úměrně na úrokové míře a byla stanovena jako rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku a výší splátky při úroku sníženém o určitý počet procentních bodů. Tento počet procentních bodů závisel na průměrné úrokové míře poskytnutých hypotečních úvěrů za předchozí rok. Hodnotu úrokové míry a z ní vyplývající výši státní podpory vyhlášovalo Ministerstvo pro místní rozvoj vždy na období od 1.2. běžného roku do 31. 1. následujícího roku. Schéma je patrné z tabulky č. 5.2.

Tabulka č. 5.4: Stanovení počtu procentních bodů, o které se snižuje běžný úrok pro výpočet výše státní podpory

Průměrná úroková míra za předchozí rok	Procentní body, o které se snižuje běžný úrok
více než 10 %	4
méně než 10 % a více nebo rovno než 9 %	3
méně než 9 % a více nebo rovno než 8 %	2
méně než 8 % a více nebo rovno než 7 %	1
méně než 7 %	podpora se neposkytuje

Zdroj: Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Účelem státního příspěvku bylo snížení reálného úroku, který občané skutečně platili. Ať už úroková míra činila 10 % nebo 7 %, státní podpora vždy vyrovnala rozdíl tak, aby dlužník platil úrok pouze v rozmezí 6 až 7 %. Tabulka č. 5.3 ukazuje skutečný počet procentních bodů, o které se pro účely stanovení výše státní podpory snižoval běžný úrok v průběhu let 1996 až 2003.

Tabulka č. 5.5: Státní podpora v letech 1996 - 2003

Období	Průměrná úroková míra za předchozí rok	Počet procentních bodů, o který se snižuje běžný úrok
1996 - 31.1.2001	více než 10 %	4
1.2.2001 - 31.1.2002	méně než 9 % a více nebo rovno než 8%	2
1.2.2002 - 31.1.2003	méně než 8 % a více nebo rovno než 7%	1
1.2.2003 - 31.1.2004	méně než 7 %	podpora se neposkytuje

Zdroj: Webové stránky ministerstva pro místní rozvoj, [citováno 30.3.2006].

Od 1. února 2004 byla tato podpora nařízením vlády č. 33/2004 zrušena.

5.2.1.2 Příspěvek k hypotečnímu úvěru osobám do 36 let

Nařízením vlády č. 249/2002 Sb. vešla v platnost úprava poskytování příspěvku k hypotečním úvěrům pro mladé do 36 let věku, ovšem na nemovitosti starší 2 let. Vychází z předpokladu, že mladí nemají dost prostředků na nové bydlení, proto hledají spíše starší a cenově dostupnější rodinné domy nebo byty.

Příspěvek pro mladé se řídí obdobnými pravidly jako podpora určená na nové nemovitosti, pouze hranice úrokových sazeb pro výpočet se liší. Spodní limit poskytování příspěvku je stanoven na 5 %. Pokud úroková míra klesne pod tuto úroveň, podpora není poskytována. Cílem státní podpory je opět snaha zaručit reálný úrok maximálně 5 % p.a.

Důležitá jsou také omezení, kterým příspěvky podléhají. Pokud někdo čerpá několikamilionový úvěr, má také dost prostředků na jeho splácení. Proto je podpora vyplácena pouze do výše úvěru 800 tisíc korun, pokud je použit na koupi bytu a 1,5 milionu korun na koupi rodinného domu s jedním bytem. Maximální doba vyplácení podpory je 10 let. Navíc jednomu žadateli nemůže být přiznána vícekrát – je určena jako pomoc k získání prvního bydlení.

Tabulka č. 5.4 dokládá skutečný počet procentních bodů, o které se pro účely stanovení výše státní podpory snižoval běžný úrok od roku 2002. V současné době není poskytována ani podpora na starší bydlení pro osoby do 36 let.

Tabulka č. 5.6: Státní podpora v letech 2002 - 2007

Období	Průměrná úroková míra za předchozí rok	Procentní body, o který se snižuje běžný úrok
1.9.2002 - 31.1.2003	méně než 8 % a více nebo rovno než 7 %	3
1.2.2003 - 31.1.2004	méně než 7 % a více nebo rovno než 6 %	2
1.2.2004 - 31.1.2005	méně než 6 % a více nebo rovno než 5 %	1
1.2.2005 - 31.1.2006	méně než 5 %	podpora se neposkytuje
1.2.2006 - 31.1.2007	méně než 5 %	podpora se neposkytuje

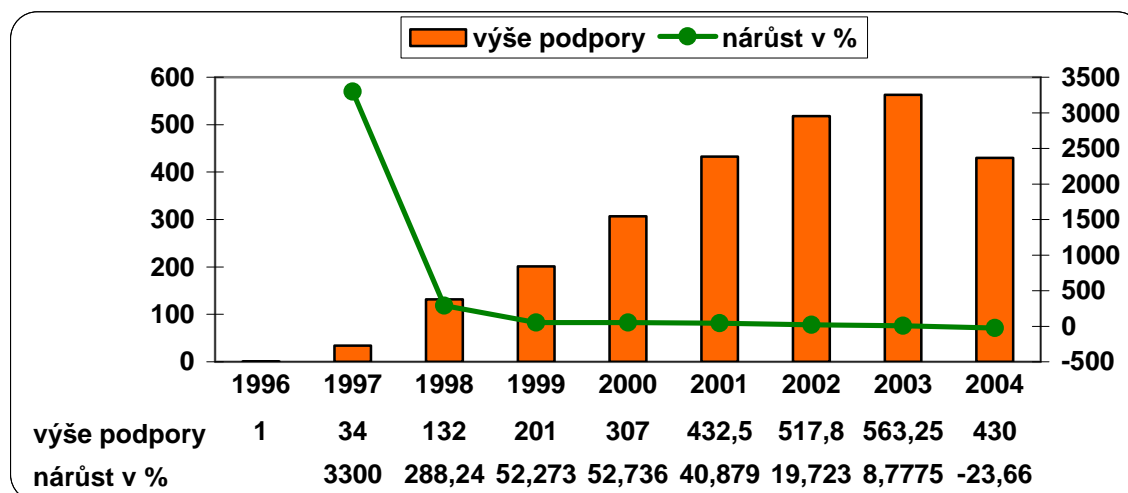
Zdroj: Webové stránky ministerstva pro místní rozvoj, [citováno 30.3.2006].

5.2.1.3 Výdaje státu na podporu hypotečních úvěrů

Ze statistiky Ministerstva pro místní rozvoj jsem vybrala data o vývoji výše podpory hypotečních úvěrů v letech 1996 – 2004. Kompletní tabulku, analyzující státní výdaje na bydlení, je možné najít v příloze č. 2.

V souladu s poklesem úrokových sazeb rostla výše státní dotace klesajícím tempem. Přestože není k dispozici přesný údaj za rok 2004, je zřejmé, že se oproti roku 2003 její úroveň snížila. V tomto trendu bude pokračovat i nadále vzhledem k tomu, že v současné době není poskytována žádná ze dvou výše zmiňovaných podpor a starých smluv, které ještě mají na úrokovou dotaci nárok, stále ubývá.

Graf č. 5.1: Vývoj státní podpory hypotečních úvěrů (v mil. Kč)



pozn.: pro rok 2004 se jedná o schválený rozpočet

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, [online], dostupné z: http://www.mmr.cz/bydleni2005/cz_data/index.htm, [citováno 30.3.2006].

5.2.2 Nepřímá podpora

Hypoteční úvěry jsou nepřímo podporovány daňovými úlevami. Všeobecně známá je možnost odpisu zaplacených úroků z hypotečních úvěrů ze základu daně. Podstatné je však i daňové osvobození výnosů z hypotečních zástavních listů.

5.2.2.1 Hypoteční zástavní listy

Úrokové výnosy z hypotečních zástavních listů jsou osvobozeny od daně z příjmů.³² Ovšem za předpokladu, že ke krytí závazků z těchto zástavních listů budou použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které byly poskytnuty výhradně na investice do nemovitostí nebo na financování bytových potřeb. Tím dochází k nepřímému snížení nákladů na hypoteční úvěry, protože banka na ně může získávat zdroje za výhodnějších podmínek

Hypoteční zástavní listy vydává hypoteční banka za účelem získání zdrojů pro poskytování hypotečních úvěrů. Jedná se o velmi jistý cenný papír. Jednak za něj ručí emitující banka, navíc je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Druhé plus je výnosnost - výnosy z hypotečních zástavních listů se nemusí danit. Tyto dvě výhody umožňují bance zástavní listy na trhu výhodně prodat a s nízkými náklady tak získat kapitál na poskytování hypotečních úvěrů.

5.2.2.2 Daňové odpočty

V roce 1998 umožnila novelizace zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu³³ prostřednictvím hypotečního úvěru. Pro daňové účely je podstatné, aby předmětný úvěr byl skutečně hypotečním úvěrem. Není tedy určující název úvěru uvedený na úvěrové smlouvě, ale skutečnost, zda je úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Stejně jako z hypotečního úvěru, lze uplatnit daňové odpočty z úvěru předhypotečního nebo doplňkového.

Částku zaplacenou na úrocích, která představuje náklady na úvěr, je možné odečíst od základu daně až do výše 300 000 korun ročně v rámci jedné domácnosti. Jsou-li úroky z úvěru placeny pouze po část roku, nesmí nezdanitelná částka překročit 1/12 (25 000 korun) za každý měsíc placení úroků. Pokud se však na hypoteční úvěr vztahuje státní podpora, je třeba zaplacené úroky o tuto podporu snížit, nelze ji uplatňovat dvakrát.

³² Zákon č. 586/1992 Sb., o daních s příjmů.

³³ Bytové potřeby specifikuje citovaný zákon o daních z příjmů.

Pro ilustraci uvedu příklad, ze kterého bude zřejmé, kolik činí zmiňovaná daňová úspora. Výše úspory závisí na celkem zaplacených úrocích za rok, na výši daňového základu poplatníka a na sazbách daně z příjmu. V tabulce jsou uvedeny aktuální sazby daně z příjmů platné pro rok 2006.

Tabulka č. 5.5: Sazba daně z příjmů

Základ daně		Daň			
od (v Kč)	do (v Kč)	(v Kč)			ze základu přesahujícího (v Kč)
0	121 200	0	+	12%	0
121 200	218 400	14 544	+	19%	121 200
218 400	331 200	33 012	+	25%	218 400
331 200	a více	61 212	+	32%	331 200

Zdroj: Zákon č. 45/2006 Sb., úplné znění zákona o daních z příjmů.

Pro výpočet budu předpokládat úvěr ve výši milion korun, splatný za dvacet let, s roční úrokovou sazbou 5 %. Ilustruji výši daňové úspory po jednom roce splácení úvěru pro poplatníky s různým daňovým základem.

Tabulka č. 5.6: Výše daňové úspory

Zaplacené úroky v měsíci (v Kč)											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4 167	4 157	4 146	4 136	4 126	4 116	4 105	4 095	4 084	4 074	4 063	4 053
za rok celkem (v Kč)						49 322					
Základ daně bez zohlednění zaplacených úroků (v Kč)											
120 000			180 000			240 000			360 000		
Výše daně (v Kč)											
14 400			25 754			38 412			70 428		
Základ daně snížený o zaplacené úroky (v Kč)											
70 678			130 678			190 678			310 698		
Výše daně (v Kč)											
8 481			16 345			27 745			56 082		
Daňová úspora (v Kč)											
5 919			9 409			10 667			14 346		

Zdroj: Vlastní výpočty podle Radová, Dvořák, Málek: Finanční matematika pro každého. 5. vydání. Praha, Grada Publishing, 2005; str. 178 – 180.

Za první rok splácení úvěru zaplatí dlužník na úrocích 49 322 Kč.³⁴ Výše daňové úspory je dána jako rozdíl daně počítané z původního a sníženého základu. Uvažovala jsem 4 různé daňové základy tak, aby každý z nich byl v jednom pásmu sazby daně. Je vidět, že nejvyšší daňové úspory dosáhne ten, kdo disponuje nejvyššími příjmy. Na daních ušetří téměř

³⁴ Pro srovnání celková suma ročních splátek činí 79 191 Kč. Úroky se na této částce v prvním roce splácení podílí 62 %.

30 % ze zaplacených úroků. Naproti tomu poplatník s nejnižší sazbou daně ušetří pouze 5 919 Kč, což představuje 12 % zaplacených úroků.

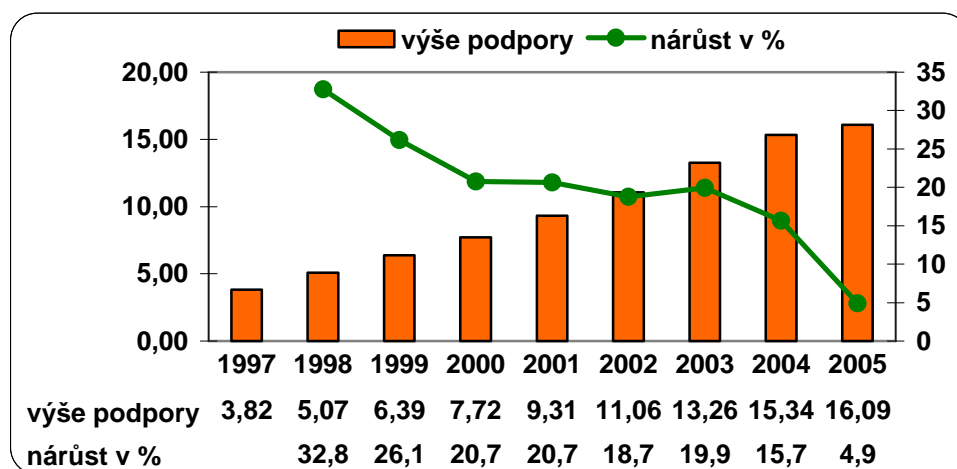
5.3 Podpora stavebního spoření

I stavební spoření je státem podporováno. Jednak ročním příspěvkem, dále potom možností odečtu zaplacených úroků z úvěru ze stavebního spoření nebo z překlenovacího úvěru od základu daně z příjmu. Protože se státní podpora u stavebního spoření poskytuje k uspořené částce a ne jako příspěvek na placení úroků, uplatňují se zaplacené úroky pro daňové účely v plné výši. Podrobněji se podíváme na státní příspěvek.

Každý účastník stavebního spoření, pokud je jím fyzická osoba, má nárok na státní podporu. Podle novely zákona o stavebním spoření z roku 2004 se přiznává ve výši 15 % z uspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč. Uspořenou částkou se rozumí součet vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných státních podpor, snížený o platby stavebního spořitelně. Za jeden rok stavebního spoření lze od státu získat nejvýše 3 000 korun. Je důležité poznamenat, že státní podpora se během spoření na účtu účastníka pouze eviduje a je vyplacena až po šesti letech. Pokud by účastník smlouvu o stavebním spoření vypověděl dříve, státní podpora by mu nebyla vůbec přiznána.

Z grafu je patrný vývoj přiznané státní podpory v průběhu let 1997 – 2005. Za povšimnutí stojí značné snížení nárůstu na konci sledovaného období. V roce 2005 vzrostla výše státní podpory v důsledku nové legislativy platné od roku 2004 pouze o 4,9 %. Od letošního roku lze očekávat její kontinuální pokles.

Graf č. 5.1: Vývoj státní podpory stavebního spoření (v mld. Kč)



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén, [online], dostupné z: http://www.acss.cz/files/data/zakladni_ukazatele.xls, [citováno 30.3.2006].

5.4 Zhodnocení státní podpory

Jak jsem již uvedla na začátku kapitoly, vláda si vytyčila oblast bydlení jako jednu ze svých priorit a zavázala se ji podporovat. Musím konstatovat, že poskytuje celou škálu podpor a programů, určených různým osobám a na rozmanité účely. Ať již prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj, Státního fondu rozvoje bydlení nebo formou dalších nepřímých, zvláště daňových podpor.

Protože je tato práce zaměřena na možnosti financování vlastnického bydlení, stojí většina programů vlády na okraji mého zájmu. Důležitá je naopak podpora hypotečního úvěrování a stavebního spoření.

Státní podpora hypotečních úvěrů, tak jak byla koncipována zhruba před deseti lety, vycházela z tehdejší situace. Trh hypotečních úvěrů byl velmi mladý a především vysoké úrokové sazby (nad 10 % p.a.) nedovolovaly využití hypoték širší veřejností. Z tohoto důvodu vláda zavedla příspěvky k úrokům z úvěrů. Chtěla snížit sazbu, kterou dlužníci museli splácet, na únosnou míru a pomoci nalézt hypotečnímu úvěru, jakožto novému finančnímu instrumentu, uplatnění. Postupem času se situace zlepšovala, trh s hypotékami se rozrůstal a úrokové sazby klesaly. Tím pádem přestával být důvod k tomu, aby stát úvěry dotoval. Od roku 2003, resp. 2005 klesla výše této podpory na nulu.

Z platných nástrojů na poli hypotečních úvěrů zbývá varianta odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmů. Podpora podléhá několika omezením. Úroky si od základu daně nemohou odečíst ti, kteří úvěr použijí v rámci své podnikatelské činnosti nebo za účelem pronájmu. Tato restrikce vychází z předpokladu, že v zájmu státu je podporovat vlastní bydlení občanů, nikoli podnikatelské aktivity. Také projekty za mnoho milionů, byť na soukromé účely, nemohou být podporovány. Proto zákon stanovuje maximální částku, kterou je možné od základu daně z příjmu odečíst. Otázkou je, zda 300 000 Kč, uvedených v platné legislativě, splňuje svůj účel. Dle mého názoru ne, protože při současných úrokových sazbách pod 5 % p.a. může být výše úvěru dosahující na státní podporu přes šest milionů. Za šestimilionový úvěr při úroku 4,75 % p.a. se za první rok na úrocích zaplatí přes 280 000 korun. Tedy celou výši úroků lze odečíst z daní. V tomto ohledu by možná současná úprava zasluhovala přehodnotit. Nehledě na to, že příjemci této formy podpory jsou především příjmově silné domácnosti (viz tabulka č. 6). Proto si myslím, že efektivnost podpory v podobě daňových odpisů je z hlediska zacílení na ohrožené skupiny obyvatelstva diskutabilní.

Státní podpora tvoří u stavebního spoření úhelný kámen celého systému. Vklady se úročí 2 % za rok. Vezmeme-li v úvahu optimální roční vklad 20 tisíc korun, činí roční úroky 400 Kč. Neumím si představit racionální důvod, proč ukládat peníze za tak nízký úrok – existuje celá řada výnosnějších produktů. Právě státní příspěvek je tou skutečností, která klienty přiměje založit si smlouvu o stavebním spoření. Stát přispívá 15 % z vkladu (do max. výše 20 000,-) a je tak možné získat až 3 000 korun ročně. Spolu s téměř nulovou rizikovostí tak stavební spoření představuje velmi výhodnou alternativu při nakládání s finančními prostředky.

Nyní se podíváme na úrok z úvěrů. Stavební spořitelna jako každá jiná banka potřebuje dosahovat zisku – mít větší výnosy z úvěrů než náklady na získání kapitálu. Díky státní podpoře mohou spořitelny nabízet velmi nízké úročení vkladů, kolem 2 % p.a. Tím získávají s nízkými náklady prostředky, které mohou na oplátku za nevysoký úrok půjčit. V současnosti se úrok z úvěrů pohybuje kolem 5 % p.a., spořitelna tedy zcela jistě dosahuje zisku a přitom nabízí pro klienty velmi výhodné úvěrové podmínky. To vše díky státem garantované podpoře.

Klienti stavební spořitelny mohou výhodně zhodnocovat své prostředky a využít levného úvěru. Ale co když někdo jen spoří a úvěr nevyužije? Po šesti letech dostane vyplacenu uspořenou částku včetně státní podpory, se kterou může naložit zcela volně. Neznamená to, že státní příspěvek, určený k podpoře soukromých investic do bydlení, je vyplácen neefektivně? Pro prostudování problematiky stavebního spoření se můj názor v tomto ohledu změnil. Stát podporuje stavební spoření ze dvou důvodů. Jednak pomáhá řešit bytové potřeby. Neméně významným úkolem je však také všeobecná podpora spořivosti. Každoroční státní příspěvek představuje odměnu spořícím klientům za to, že své úspory poskytují do systému a umožňují je využít těm, kteří to potřebují. Bez nich by stavební spoření nemohlo v takové šíři uspokojovat požadavky na úvěry. Navíc jak uvádí Asociace českých stavebních spořitel, bývají prostředky vyplacené spořícím klientům také z velké části použity na bytové účely.

Podporu stavebního spoření ze strany státu opodstatňují i nepřímé makroekonomické efekty. Vyšší aktivita ve stavebnictví a přidružených odvětvích znamená pro stát nárůst odváděných daní z příjmů i z přidané hodnoty. Kromě toho se v této oblasti zvyšuje zaměstnanost a příjmy obyvatel, což implikuje vyšší spotřebu a další příjmy pro státní rozpočet. Jedna koruna vydaná ze státního rozpočtu se díky multiplikačnímu efektu několikrát vrátí.

6 Příprava dat pro analýzu

V následující kapitole se zaměřím na analýzu dostupnosti vlastnického bydlení pro modelové domácnosti. Nejprve si však musím připravit podklady, ze kterých bude analýza vycházet.

6.1 Data

Hlavním zdrojem dat, ze kterého jsem čerpala, jsou šetření Českého statistického úřadu³⁵ a Ministerstva práce a sociálních věcí. Jedná se především o analýzu bytové výstavby, vývoj cen stavebních prací, statistiku rodinných účtů, šetření Mikrocensus 2002 a Informační systém o průměrném výděлку.

6.2 Nemovitost

Za účelem analýzy dostupnosti vlastnického bydlení jsem stanovila dva základní typy nemovitostí, u kterých budu zkoumat, zda jsou pro české domácnosti dostupné. Vycházela jsem z publikace ČSÚ Statistická ročenka České republiky 2005, konkrétně z podkapitoly 17 - 22, Základní údaje o dokončených bytových objektech.

Tabulka č. 6.1: Údaje o dokončených bytových objektech

	rok	průměrná plocha 1 bytu		průměrná hodnota		
		obytná (m ²)	užitková (m ²)	1 bytu (tis. Kč)	1 m ² obytné plochy (Kč)	1 m ² užitkové plochy (Kč)
rodinné domy	2000	96,9	155,4	2 387,9	24 654	15 364
	2001	96,3	151,7	2 406,0	24 993	15 856
	2002	97,0	153,0	2 516,2	25 944	16 447
	2003	96,6	152,7	2 612,7	27 041	17 109
	2004	97,0	151,5	2 712,5	27 960	17 910
bytové domy	2000	45,2	67,7	1 285,5	28 470	18 984
	2001	48,0	68,0	1 448,7	30 180	21 319
	2002	43,7	61,1	1 234,4	28 245	20 193
	2003	49,3	67,5	1 458,6	29 575	21 597
	2004	47,5	66,7	1 423,7	29 982	21 360

Zdroj: Český statistický úřad [online], dostupné z:

[http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/t/2400222062/\\$File/1722.xls](http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/t/2400222062/$File/1722.xls), [citováno 28.4.2006].

³⁵ V dalším textu budu místo celého názvu Český statistický úřad používat zkratku ČSÚ.

Z uvedené tabulky jsem vybrala hodnoty za rok 2004 a určila tak výše zmiňované typy nemovitostí. Jedná se o

- **rodinný dům s jedním bytem** (průměrná obytná plocha 97 metrů čtverečních a průměrná cena 27 960,- za metr čtvereční),
- **dvoupokojový byt v bytovém domě** (průměrná obytná plocha 47,5 metrů čtverečních a průměrná cena 29 982,- za metr čtvereční).

Protože relevantní údaje o bytové výstavbě za rok 2005 zveřejní ČSÚ až na konci června, přepočítala jsem průměrné ceny za 1 m² obytné plochy bytu podle indexu cen ve stavebnictví tak, aby byla co nejaktuálnější. Index cen ve stavebnictví publikuje ČSÚ se čtvrtletní periodicitou, proto jsem získala průměrný index za rok 2005. Uvedený postup není zcela korektní, protože index cen ve stavebnictví zahrnuje všechny stavební práce, nejen práce spojené s bytovou výstavbou. Avšak speciální index pro bytovou výstavbu ČSÚ nesleduje.

Tabulka č. 6.2: Upravené průměrné ceny za metr čtvereční obytné plochy v dokončených bytových objektech

rok	index	průměrná cena za m2 (v Kč)	
		rodinný dům	bytový dům
2004	103,0	27 960	29 982
2005		28 799	30 881

Zdroj: Vlastní výpočty.

Nyní již mohu přistoupit k finálnímu výpočtu hodnoty nemovitostí, které podrobím analýze. Víím, že průměrné ceny v roce 2005 činily 28 799 Kč za metr čtvereční v rodinném a 30 881 Kč v bytovém domě. O průměrné velikosti bytu budu předpokládat, že se nemění a použiji hodnoty z tabulky č. 1. Pro vlastní hodnocení dostupnosti bydlení budu pracovat s následujícími cenami, které jsem zaokrouhlila na celé stovky.

Tabulka č. 6.3: Průměrná cena dokončených bytových objektů

	průměrná cena (v Kč)
rodinný dům s 1 bytem	2 793 500
byt v bytovém domě	1 466 800

Zdroj: Vlastní výpočty.

6.3 Modelové domácnosti

Jak jsem již naznačila v úvodu práce, zajímá mě dostupnost vlastního bydlení pro různé typy domácností. Hlavním členícím znakem, který pro porovnání použiji, je příslušnost osoby v čele domácnosti do jedné ze čtyř věkových kategorií: 1.) do 29 let, 2.) od 30 do 39 let, 3.) od 40 do 49 let, 4.) od 50 do 59 let. První skupina zahrnuje všechny osoby do 29 let, protože je nereálné předpokládat, že by vlastní bydlení získal člověk mladší 18 let. To znamená, že pokud bych vyčlenila samostatnou kategorii osob do 20 let věku, byla by v porovnání s ostatními zanedbatelná. Stejně tak se nedomnívám, že by si lidé nad 60 let věku ještě pořizovali nemovitost. Nehledě na to, že získání hypotečního úvěru je v naprosté většině podmíněno splacením dlužné částky před dosažením důchodového věku.

Při sestavování modelových domácností jsem jako výchozí zdroj použila statistické šetření ČSÚ Mikrocensus 2002. Využila jsem údaje o průměrném počtu členů na domácnost pro stanovené věkové kategorie a informace o čistých peněžních příjmech. Příjmy jsou v Mikrocenzu uváděny jako roční a přepočtené na jednoho člena domácnosti.

Protože jsem se snažila, aby data použitá pro analýzu co nejlépe odpovídala skutečnosti, přepočítala jsem příjmy domácností na úroveň roku 2005. K tomu jsem využila předpokladu, že počet členů domácností se nemění. Vycházela jsem přitom z údajů publikovaných ve Statistické ročence ČR 2005.³⁶ Z nich vyplývá, že od roku 2000 se průměrný počet členů domácnosti změnil pouze o dvě setiny, což pokládám pro účely vytyčené analýzy za nevýznamné. Pro přepočítání příjmů jsem volila reálné indexy čistých peněžních příjmů domácností podle statistiky rodinných účtů.³⁷ A to vždy za první až čtvrté čtvrtletí běžného roku, počínaje rokem 2003.

Nyní je opět nutné upozornit na metodickou nesrovnalost. Šetření Mikrocensus a Statistika rodinných účtů vychází z rozdílné metodiky i odlišného výběrového vzorku. Z Mikrocenzu používám čisté peněžní příjmy domácností rozdělených podle věku osoby v čele, naopak indexy čerpané ze Statistiky rodinných účtů jsou odhadem za průměrnou domácnost. Chyba, které se v této souvislosti dopouštím, by ale neměla mít na získané výsledky závažný dopad. Dovoluji si tak usuzovat z výsledků, které prezentuje Ministerstvo

³⁶ Publikace ČSÚ [online], dostupné z : [http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/t/2400222081/\\$File/0901.XLS](http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/t/2400222081/$File/0901.XLS), [citováno 28.4.2006].

³⁷ Publikace ČSÚ [online], dostupné z : [http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/t/3A002C610B/\\$File/3005q408.xls](http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/t/3A002C610B/$File/3005q408.xls), [citováno 28.4.2006].

práce a sociálních věcí ve svém Informačním systému o průměrném výdělku.³⁸ Pokud srovnám dynamiku průměrných výdělků podle věkových kategorií od roku 2002 do roku 2005, mohu konstatovat, že rozdíl indexů mezi nimi nepřesáhl 3 procentní body. To znamená, že pro všechny věkové kategorie mohu upravit čisté peněžní příjmy pomocí jediného indexu, stanoveného jako odhad pro průměrnou domácnost v daném roce.

Nakonec jsem získané příjmy na osobu za rok 2005 převedla na údaje za domácnost a vydělila 12, abych dostala měsíční příjmy, se kterými budu pracovat v následující kapitole. Pro přehlednost jsem je zaokrouhlila na celé stovky. Uvedený postup dokládá tabulka č. 6.4.

Tabulka č. 6.4: Čisté roční peněžní příjmy modelových domácností

	věk osoby v čele domácnosti			
	do 29 let	30 - 39	40 - 49	50 - 59
průměrný počet členů domácnosti	2,37	3,26	3,23	2,53
čisté peněžní příjmy na osobu v roce 2002 (v Kč)	102 970	81 443	93 477	117 477
reálný index za rok 2003 ^{*)}	104,7	104,7	104,7	104,7
čisté peněžní příjmy na osobu v roce 2003 (v Kč)	107 810	85 271	97 870	122 998
reálný index za rok 2004 ^{*)}	101,0	101,0	101,0	101,0
čisté peněžní příjmy na osobu v roce 2004 (v Kč)	108 888	86 124	98 849	124 228
reálný index za rok 2005 ^{*)}	103,9	103,9	103,9	103,9
čisté peněžní příjmy na osobu v roce 2005 (v Kč)	113 134	89 482	102 704	129 073
čisté peněžní příjmy na domácnost v roce 2005 (v Kč)	268 128	291 712	331 735	326 555
čisté měsíční příjmy na domácnost v roce 2005 ^{**) (v Kč)}	22 300	24 300	27 600	27 200

^{*)} stejné období minulého roku = 100

^{**)} zaokrouhleno na celé stovky

Zdroj: ČSÚ a vlastní výpočty.

³⁸ Ministerstvo práce a sociálních věcí [online], dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/1934>, [citováno 28.4.2006].

6.4 Životní minimum

Protože instituci životního minima využívají hypoteční banky pro posouzení bonity žadatele o hypoteční úvěr, dalším krokem při přípravě podkladů k analýze je výpočet aktuální výše této částky pro posuzované domácnosti.

Vycházím z aktuálního nařízení vlády, podle kterého jsou částky životního minima stanoveny takto:

Tabulka č. 6.5: Částky životního minima na osobu a domácnost

osoba	životní minimum (v Kč)	domácnost	životní minimum (v Kč)
dítě do 6 let	1 750	domácnost s 1 osobou	2 020
dítě od 6 do 10 let	1 950	domácnost se 2 osobami	2 630
dítě od 10 do 15 let	2 310	domácnost se 3 nebo 4 osobami	3 260
dítě od 15 do 26 let (nezaopatřené)	2 530	domácnost s 5 nebo více osobami	3 660
ostatní občané	2 400		

Zdroj: Nařízení vlády č. 505/2005 Sb., o zvýšení částek životního minima.

Abych získala životní minimum pro modelové domácnosti, zaokrouhlila jsem průměrné počty členů na celá čísla a stanovila počet a věk dětí v rodinách. Tento postup je opět zjednodušující a nepřesný, ale pro další výpočty nezbytný.

Tabulka č. 6.6: Životní minimum pro modelové domácnosti

	věk osoby v čele domácnosti			
	do 29 let	30 - 39 let	40 - 49 let	50 - 59 let
počet členů domácnosti z toho	2	3	3	2
dětí do 6 let	0	0	0	0
dětí od 6 do 10 let	0	1	0	0
dětí od 10 do 15 let	0	0	0	0
dětí od 15 do 26 let	0	0	1	0
ostatních osob	2	2	2	2
životní minimum	7 430	10 010	10 590	7 430

Zdroj: Vlastní výpočty.

6.5 Shrnutí

Pro potřeby analýzy hypotečního trhu budu používat údaje zobrazené v tabulce č. 7.

Tabulka č. 6.7: Souhrn získaných dat

	nemovitost			
	rodinný dům		byt v bytovém domě	
pořizovací cena (v Kč)	2 793 500		1 466 800	
	domácnost s osobou v čele			
	do 29 let	od 30 do 39 let	od 40 do 49 let	od 50 do 59 let
měsíční příjem domácnosti (v Kč)	22 300	24 300	27 600	27 200
životní minimum domácnosti (v Kč)	7 430	10 010	10 590	7 430

Zdroj: Vlastní výpočty.

Jak jsem již uvedla v textu, postupy, kterými jsem potřebná data získávala, často zjednodušovaly skutečnost. Nicméně v rámci možností jsem používala co nejaktuálnější data, která byla tou dobou dostupná. Nepřesnosti v předkládané analýze jsou způsobeny především celou řadou zjednodušujících předpokladů, které jsem přijala, užíváním průměrných nebo zaokrouhlených hodnot a v neposlední řadě stanovením některých veličin „ad hoc“.

Je třeba mít na paměti, že následující příklady jsou pouze modelové, a zejména k interpretaci výsledků bude nutné přistupovat obezřetně.

7 Analýza dostupnosti hypotečních úvěrů na bydlení

V sedmé kapitole podrobím analýze vybrané produkty českého hypotečního trhu. Budu zkoumat, zda si definované modelové domácnosti mohou pořídit vlastní nemovitost. Především bych chtěla odpovědět na otázku, zda je vlastnické bydlení dostupné i pro nejmladší věkovou kategorii.

Jako základní prvek analýzy jsem zvolila dostupnost hypotečních úvěrů pro modelové domácnosti. Předpokládala jsem situaci, ve které si domácnost přeje koupit nemovitost – buď rodinný dům, nebo byt v bytovém domě. Banku požádá o úvěr do 70 % hodnoty předmětné nemovitosti, ostatní prostředky bude mít k dispozici z jiných zdrojů. Jako zástavu použije kupovanou nemovitost.

Parametry hypotečního úvěru jsem volila vždy co nejvíce univerzální, avšak s ohledem na platnost pro posuzovanou domácnost. Podle nabídky hypoteční banky jsem stanovila pevnou sazbu roční úrokové míry, s fixací na pět let. Splatnost úvěru se měnila v závislosti na stáří osoby v čele domácnosti, jako výchozí jsem uvažovala dvacetiletou dobu splatnosti.

Pro modelové domácnosti jsem brala v úvahu čisté měsíční příjmy získané v předchozí kapitole. Výpočet rodinných výdajů se lišil podle metodiky jednotlivých bank, nicméně všechny při vyhodnocování bonity klienta zohledňovaly výši životního minima domácnosti. Pro jednoduchost jsem předpokládala nulové ostatní výdaje, tj. splátky jiných úvěrů, půjček, leasingů, pojistného a podobně.

Za účelem kalkulace výše anuitní splátky jsem pro všechny tři hypoteční banky

$$\text{použila vztah: } \mathbf{a} = \mathbf{U} * \underbrace{\left\{ \frac{\mathbf{i}}{\mathbf{12}} \left(\mathbf{1} + \frac{\mathbf{i}}{\mathbf{12}} \right)^{\mathbf{12t}} \right\}}_{\text{umorovatel}} \left/ \left\{ \left(\mathbf{1} + \frac{\mathbf{i}}{\mathbf{12}} \right)^{\mathbf{12t}} - \mathbf{1} \right\} \right. \quad (7.1)$$

kde **a** značí anuitní splátku,

U je výše úvěru,

i představuje roční úrokovou míru,

t je doba splatnosti úvěru v letech.

Uvedený teoretický vzorec se sice plně neshoduje s praxí hypotečních bank, avšak ani pracovníci specializovaní na hypoteční úvěry mi nebyli schopni sdělit, jak anuitu počítají, popřípadě to považovali za důvěrnou informaci, kterou nezveřejňují.

Pro analýzu jsem vybrala dvě nejsilnější hypoteční banky na trhu - Hypoteční banku a Českou spořitelnu. Pro svůj záměr se mi nepodařilo získat údaje z Komerční banky, protože tam přistupují ke každému klientovi zcela individuálně. Najít univerzální postup pro ohodnocení klienta není podle Komerční banky možné hned z několika důvodů: musela bych znát vzdělání a zaměstnání klienta, jeho pozici v zaměstnání, délku trvání jeho pracovního poměru a obdobné údaje, které mají na určení bonity žadatele o úvěr vliv. Proto jsem jako další analyzovanou banku zvolila GE Money Bank, se čtvrtým největším podílem na trhu.

7.1 Hypoteční banka

Pro všechny čtyři modelové typy domácností jsem zkoumala, zda a v jaké výši si mohou dovolit hypotéku u Hypoteční banky. Po konzultaci s bankéřem jsem zvolila produkt Hypoteční úvěr do 70 % pro fyzické osoby s úrokovou sazbou 4,34 % p.a. a pětiletou fixací, jakožto nejuniverzálnější alternativu z bankou nabízených možností.

Posouzení schopnosti žadatele splácet úvěr probíhá v Hypoteční bance takto. Podle výše úvěru, délky jeho splatnosti a úrokové sazby se vypočte anuitní splátka. Ta se spolu s výdaji domácnosti odečte od čistého měsíčního příjmu. Aby byl hypoteční úvěr pro žadatele dostupný, musí být výsledek kladný.

Výdaje domácnosti jsou definovány jako součet částek životního minima, nákladů na pojištění nemovitosti, nákladů na správu úvěrového účtu, splátek ostatních závazků a rezervy ve výši 25 % z anuitní splátky.

7.1.1 Domácnost s osobou v čele do 29 let

Z provedené analýzy jsem zjistila, že tato domácnost si může se svými příjmy dovolit hypoteční úvěr na koupi bytu v bytovém domě. Její čistý příjem by přesáhl finanční zatížení o více než 6 000,- měsíčně. Lze tedy předpokládat, že za stanovených podmínek by byl hypoteční úvěr poskytnut.

V případě koupě rodinného domu domácnost na hypotéku v potřebné výši nedosáhne. Pokud by se ale prodloužila doba splatnosti ze dvaceti na maximálně možných třicet let, měla by rodina možnost úvěr získat. Je však potřeba vzít úvahu vyšší úrokové náklady, spojené s delší dobou splatnosti úvěru. Zatímco v případě dvacetiletého úvěru činí zaplacené úroky

cca 973 000 Kč, při třicetileté době splatnosti vzrostou na téměř 1 545 000 Kč. Získání úvěru na koupi rodinného domu by tak bylo spojeno s dalšími náklady ve výši 572 000 Kč.

7.1.2 Domácnost s osobou v čele od 30 do 39 let

Výsledky v případě úvěru na koupi bytu jsou obdobné jako u domácností s osobou v čele do 29 let. Příjmy dostatečně převyšují náklady na to, aby financování hypotečního úvěru zvládla.

Úvěr na pořízení rodinného domu s dvacetiletou splatností si tato domácnost stejně tak jako předchozí nemůže dovolit. Vzhledem k věku osoby v čele domácnosti lze jako nejdelší dobu splatnosti uvažovat 26 let, protože hypoteční úvěr musí být u Hypoteční banky uhrazen do 65 let věku klienta. Úvěr na rodinný dům s prodlouženou splatností si rodina vzít může, avšak oproti předešlé domácnosti jí měsíčně zbude pouze necelých 900 korun. To je dáno především o cca 2 500 Kč vyšší částkou životního minima.

7.1.3 Domácnost s osobou v čele od 40 do 49 let

Tato domácnost je po ekonomické stránce nejsilnější, získat úvěr na byt v bytovém domě pro ní není žádný problém. A to i přes nejvyšší životní minimum ze všech zkoumaných domácností.

Pokud by však stála o koupi rodinného domu, dostane se do neřešitelné situace. Hlavním důvodem je pokročilý věk osoby v čele domácnosti. Ten výrazně limituje její možnosti. Standardní doba splatnosti pro uvažovanou domácnost je 15 let, ale nejdelší možná pouze 16 let. Zůstatek jejích příjmů je v obou variantách záporný, úvěr na rodinný dům v původní výši je pro ni nedostupný. Maximální výše úvěru, na který by dosáhla, činí 1 842 580 Kč. Tedy zhruba o 110 tisíc korun méně.

7.1.4 Domácnost s osobou v čele od 50 do 59 let

Vzhledem k velmi vysokému věku osoby v čele domácnosti je horní hranicí splatnosti úvěru 6 let. Za tak krátkou dobu není rodina schopna splatit ani jeden z uvažovaných hypotečních úvěrů. Ani relativně vysoké příjmy a nižší životní minimum (v domácnosti už nejsou žádné děti) nestačí k pokrytí vysokých nákladů. Zde se negativně projevuje způsob výpočtu výdajů rodiny u Hypoteční banky. Zahrnuje se do nich 25 % z měsíční splátky. Ta je v důsledku krátké splatnosti úvěru extrémně vysoká, a proto značně navyšuje i rodinné výdaje. Maximální dostupná výše úvěru se pro tuto domácnost pohybuje kolem 980 000 Kč.

Tabulka č. 7.1: Analýza dostupnosti hypotečního úvěru pro modelové domácnosti u Hypoteční banky

		Domácnost s osobou v čele do 29 let		Domácnost s osobou v čele od 30 do 39 let		Domácnost s osobou v čele od 40 do 49 let		Domácnost s osobou v čele od 50 do 59 let	
nemovitost		rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě	rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě	rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě	rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě
úvěr	cena nemovitosti (v Kč)	2 793 500	1 466 800	2 793 500	1 466 800	2 793 500	1 466 800	2 793 500	1 466 800
	výše úvěru (v Kč)	1 955 450	1 026 760	1 955 450	1 026 760	1 955 450	1 026 760	1 955 450	1 026 760
	výše vlastní investice (v Kč)	838 050	440 040	838 050	440 040	838 050	440 040	838 050	440 040
	úroková sazba p.a. (v %)	4,34	4,34	4,34	4,34	4,34	4,34	4,34	4,34
	doba fixace úrokové sazby (roky)	5	5	5	5	5	5	5	5
	doba splatnosti (roky)	20 / 30	20	20 / 26	20	15 / 16	15	5 / 6	5 / 6
údaje o domácnosti	čistý měsíční příjem domácnosti (v Kč)	22 300	22 300	24 300	24 300	27 600	27 600	27 200	27 200
	počet členů domácnosti	2	2	3	3	3	3	2	2
	z toho dětí								
	do 6 let	0	0	0	0	0	0	0	0
	od 6 do 10 let	0	0	1	1	0	0	0	0
	od 10 do 15 let	0	0	0	0	0	0	0	0
od 15 do 26 let	0	0	0	0	1	1	0	0	
anuita	výše anuitní splátky (v Kč)	12 203 / 9 723	6 407	12 203 / 10 465	6 407	14 800 / 14 144	7 771	36 313 / 30 897	19 067 / 16 223
výdaje	pojistné nemovitosti (v Kč)	200	100	200	100	200	100	200	100
	správa úvěru (v Kč)	150	150	150	150	150	150	150	150
	ostatní půjčky, úvěry, leasing (v Kč)	0	0	0	0	0	0	0	0
	životní minimum (v Kč)	7 430	7 430	10 010	10 010	10 590	10 590	7 430	7 430
	rezerva (25 % splátky) (v Kč)	3 051 / 2 431	1 602	3 051 / 2 616	1 602	3 700 / 3 536	1 943	9 078 / 7 724	4 767 / 4 056
	celkem (v Kč)	10 831 / 10 211	9 282	13 411 / 12 976	11 862	14 640 / 14 476	12 783	16 858 / 15 504	12 447 / 11 736
měsíční zatížení domácnosti	anuita + celkové výdaje (v Kč)	23 034 / 19 934	15 689	25 614 / 23 441	18 269	29 440 / 28 620	20 554	59 172 / 46 402	31 514 / 27 959
výsledek	čistý měsíční příjem - (anuita + celkové výdaje) (v Kč)	-734 / 2 366	6 611	-1 314 / 859	6 031	-1 840 / -1 021	7 046	-25 972 / -19 202	-4 314 / -759

Zdroj: Údaje Hypoteční banky, vlastní výpočty.

7.2 Česká spořitelna

Z produktů České spořitelny jsem pro účely analýzy zvolila nejběžnější variantu, Hypotéku Nové TOP Bydlení s garantovanou úrokovou sazbou 4,49 % p.a. (pro první úrokové období) a fixací na pět let. Opět jsem předpokládala, že domácnost má 30 % kupní ceny domu, popř. bytu z jiných zdrojů a bude tedy žádat o úvěr do 70 % hodnoty nemovitosti.

Pro schválení hypotečního úvěru u České spořitelny musí být žadatel schopen splácet měsíční anuitní splátky. To, zda klient podmínce vyhoví, tj. zda bude pro banku dostatečně bonitní, posuzuje Česká spořitelna na základě rozdílu čistých měsíčních peněžních příjmů³⁹ a celkových výdajů domácnosti. Pokud bude rozdíl alespoň roven anuitní splátce, může domácnost úvěr získat.

Mezi výdaje domácnosti patří především 1,5 násobek životního minima, dále náklady na správu úvěru a ostatní výdaje – nájemné, výživné, pojistné, splátky spoření nebo dříve přijatých úvěrů, leasingové splátky a jiné.

Zde je vidět rozdíl mezi postupem Hypoteční banky a České spořitelny. Hypoteční banka započítává pouze původní částku životního minima, kdežto Česká spořitelna ji zvyšuje o polovinu. Naopak Česká spořitelna nepožaduje žádnou rezervu, vyjádřenou jako procentuální část ze splátky. Tím pádem výdaje domácnosti v pojetí České spořitelny nezávisí na výši anuity, tedy ani na výši úvěru. Zato více reflektují velikost domácnosti. Odlišný přístup obou bank bude zřetelný v následujících výsledcích.

7.2.1 Domácnost s osobou v čele do 29 let

Hypoteční úvěr na koupi bytu v bytovém domě si domácnost s osobou v čele do 29 let může dovolit. Rozdíl příjmů a výdajů postačuje na krytí anuitní splátky a převyšuje ji o cca 4 350 korun. Rodina by s tímto úvěrem neměla mít problém. Pokud však její výsledek u České spořitelny srovnáme s Hypoteční bankou, zjistíme, že celkové měsíční zatížení domácnosti je podle metody České spořitelny o více než 2 000 Kč větší. Protože úvěr zní na relativně nízkou částku a jeho splatnost je dlouhá (20 let), je čtvrtina splátky připočítávaná k výdajům jako rezerva u Hypoteční banky nižší, než polovina životního minima připočítávaná k výdajům u České spořitelny.

³⁹ Peněžní příjmy se rovnají součtu příjmů všech členů domácnosti ze zaměstnání, popř. ze samostatně výdělečné činnosti, dále z vedlejší činnosti, z pronájmu, z úroků a dividend, plus ostatních příjmů.

Stejně jako u Hypoteční banky, tak i u České spořitelny si domácnost nemůže vzít hypotéku na koupi rodinného domu, pokud uvažujeme dobu splatnosti 20 let. Existuje možnost prodloužit splatnost na 25 let, což je maximální doba splatnosti, kterou Česká spořitelna nabízí. V tomto případě zůstane rodině dostatek prostředků na platbu anuity, ovšem s téměř nulovou rezervou. Kromě metody výpočtu zatížení k tomu přispívá i vyšší úroková sazba u České spořitelny a nejdelší možná splatnost 25 let.

7.2.2 Domácnost s osobou v čele od 30 do 39 let

Hypoteční úvěr na byt je pro domácnost dostupný. Nicméně v očích České spořitelny si ze stejných důvodů jako v předchozím případě stojí v porovnání s Hypoteční bankou hůře.

Naopak úvěr na rodinný dům je i s maximální možnou dobou splatnosti nedostupný. Rozdíl příjmů a výdajů na měsíční splátku nestačí. Nejvyšší úvěr, na který by rodina dosáhla, činí přibližně 1 618 000 Kč. Je vidět, že různý přístup bank k hodnocení bonity klienta skutečně ovlivňuje dostupnost hypotečního úvěru.

7.2.3 Domácnost s osobou v čele od 40 do 49 let

Stejně jako u Hypoteční banky si domácnost může vzít hypotéku na koupi bytu v bytovém domě. Zajímavé je srovnání s „nejmladší“ domácností. Zatímco s použitím metodiky Hypoteční banky měla domácnost s osobou v čele od 40 do 49 let nejvyšší zůstatek (rozdíl příjmy minus anuita minus výdaje), zde za „nejmladší“ domácností zaostává. Právě proto, že má nejvyšší životní minimum, které se negativně promítá do výdajů domácnosti, počítáno podle České spořitelny.

Hypotéka na rodinný dům je i pro tuto domácnost u České spořitelny nedostupná. Maximální výše úvěru, který by rodina mohla získat, je cca 1 560 000 Kč při šestnáctileté době splatnosti.

7.2.4 Domácnost s osobou v čele od 50 do 59 let

Zejména kvůli vysokému věku, ze kterého plyne velmi krátká doba splatnosti úvěru, si domácnost s osobou v čele od 50 do 59 let nemůže dovolit ani jeden hypoteční úvěr. Ovšem pokud srovnáme její výsledky u České spořitelny s Hypoteční bankou, jsou příznivější. Do výše nutných výdajů se totiž nepromítne vysoká měsíční splátka, ale naopak relativně nízké životní minimum. Toto je jediná domácnost, která u České spořitelny dopadla lépe. I maximální výše dostupného úvěru je vyšší – mírně překročí částku 990 000 Kč.

Tabulka č. 7.2: Analýza dostupnosti hypotečního úvěru pro modelové domácnosti u České spořitelny

		Domácnost s osobou v čele do 29 let		Domácnost s osobou v čele od 30 do 39 let		Domácnost s osobou v čele od 40 do 49 let		Domácnost s osobou v čele od 50 do 59 let	
nemovitost		rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě	rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě	rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě	rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě
úvěr	cena nemovitosti (v Kč)	2 793 500	1 466 800	2 793 500	1 466 800	2 793 500	1 466 800	2 793 500	1 466 800
	výše úvěru (v Kč)	1 955 450	1 026 760	1 955 450	1 026 760	1 955 450	1 026 760	1 955 450	1 026 760
	výše vlastní investice (v Kč)	838 050	440 040	838 050	440 040	838 050	440 040	838 050	440 040
	úroková sazba p.a. (v %)	4,49	4,49	4,49	4,49	4,49	4,49	4,49	4,49
	doba fixace úrokové sazby (roky)	5	5	5	5	5	5	5	5
	doba splatnosti (roky)	20 / 25	20	20 / 25	20	15 / 16	15	5 / 6	5 / 6
údaje o domácnosti	čistý měsíční příjem domácnosti (v Kč)	22 300	22 300	24 300	24 300	27 600	27 600	27 200	27 200
	počet členů domácnosti	2	2	3	3	3	3	2	2
	z toho dětí								
	do 6 let	0	0	0	0	0	0	0	0
	od 6 do 10 let	0	0	1	1	0	0	0	0
	od 10 do 15 let	0	0	0	0	0	0	0	0
od 15 do 26 let	0	0	0	0	1	1	0	0	
anuita	výše anuitní splátky (v Kč)	12 361 / 10 850	6 490	12 361 / 10 850	6 490	14 949 / 14 295	7 849	36 447 / 31 032	19 137 / 16 294
výdaje	pojistné nemovitosti (v Kč)	150	150	150	150	150	150	150	150
	správa úvěru (v Kč)	150	150	150	150	150	150	150	150
	ostatní půjčky, úvěry, leasing (v Kč)	0	0	0	0	0	0	0	0
	životní minimum (v Kč)	7 430	7 430	10 010	10 010	10 590	10 590	7 430	7 430
	1,5 * životní minimum (v Kč)	11 145	11 145	15 015	15 015	15 885	15 885	11 145	11 145
	celkem (v Kč)	11 445	11 445	15 315	15 315	16 185	16 185	11 445	11 445
měsíční zatížení domácnosti	anuita + celkové výdaje (v Kč)	23 806 / 22 295	17 935	27 676 / 26 165	21 805	31 134 / 30 480	24 034	47 892 / 42 477	30 582 / 27 739
výsledek	čistý měsíční příjem - (anuita + celkové výdaje) (v Kč)	-1 506 / 5	4 365	-3 376 / -1 865	2 495	-3 534 / -2 880	3 566	-20 692 / -15 277	-3 382 / -539

Zdroj: Údaje České spořitelny, vlastní výpočty.

7.3 GE Money Bank

Dostupnost hypotečních úvěrů v případě GE Money Bank budu posuzovat na základě produktu Hypotéka Standard. Jedná se o úvěr do 85 % hodnoty zastavované nemovitosti, s maximální splatností 30 let a volitelnou fixací úrokové míry na jeden rok, tři roky nebo pět let. Jako u předchozích bank uvažuji standardní dobu splatnosti 20 let a pětiletou fixaci. Výši úvěru jsem stanovila opět na 70 % ceny nemovitosti, abych dodržela zvolenou metodologii.⁴⁰ Úroková míra hypotečního úvěru Standard závisí na výši financované částky. Pro modelový případ koupě bytu v bytovém domě bude 4,39 % p.a. (cena nemovitosti nižší než 1,5 milionu), zatímco pro koupi rodinného domu pouze 4,29 % p.a. (cena nemovitosti v rozmezí od 1,5 do 3 milionů).

Bonitu klienta hodnotí GE Money Bank jako rozdíl prokazatelných příjmů (ze zaměstnání, podnikání, z pronájmu, příjmy plynoucí ze zahraničí, sociální dávky...) a měsíčních výdajů (životní minimum, pojistné nemovitosti, správa úvěru, ostatní půjčky, úvěry, leasing).

Na rozdíl od předchozích bank se výše životního minima neshoduje se zákonem stanovenými částkami, je ještě upravena pomocí hodnotících koeficientů. Protože se jedná o interní informaci banky, nepodařilo se mi postup výpočtu zjistit. Hypoteční specialista mi pouze sdělil odpovídající částky pro modelové domácnosti. Je zajímavé, že pro banku je klíčový jenom celkový počet členů domácnosti, nezajímá se o to, kolik je v rodině dětí a jak jsou staré. Pro dvoučlennou domácnost činí životní minimum 11 517 Kč, pro tříčlennou 14 860 Kč. Z výsledků analýzy uvidíme, zda bude mít toto opatření na dostupnost bydlení nějaký vliv.

7.3.1 Domácnost s osobou v čele do 29 let

I u GE Money Bank má domácnost dostatečné příjmy na koupi bytu v bytovém domě. Po zaplacení všech uvažovaných měsíčních výdajů jí zbude téměř čtyřtisícová rezerva.

Ovšem rodinný dům by si mohla dovolit pouze v případě, že by zvýšila splatnost úvěru na maximálních 30 let, což s sebou na druhou stranu nese vyšší úrokové náklady.

⁴⁰ V GE Money Bank je možné využít úvěr Standard až do 85 %, úvěr České spořitelny dokonce do 90 % ceny nemovitosti. Banky také jako další alternativu nabízejí 100% úvěry. Avšak především z důvodu jednotnosti postupu uvažuji u všech tří bank pouze 70% úvěr. Navíc úvěr na celou nemovitost je pro banku rizikovější a tudíž pro klienty dražší, proto tuto možnost nezohledňuji.

7.3.2 Domácnost s osobou v čele od 30 do 39 let

Hypoteční úvěr na byt je stejně tak jako pro předchozí domácnost dostupný. Příjmy převyšují náklady o více než 2 500 korun. V porovnání s Hypoteční bankou je však zůstatek o téměř 3 500,- nižší. Je vidět, že zde hraje roli vysoké životní minimum – téměř 15 000 korun. Podle vládního nařízení činí životní minimum pro tuto modelovou domácnost pouze 10 010 Kč.

Úvěr na pořízení rodinného domu s dvacetiletou splatností si domácnost nemůže dovolit. Vzhledem k věku osoby v čele domácnosti lze splatnost hypotečního úvěru prodloužit na 26 let. Avšak ani to nepomůže. Maximálně dostupná hypotéka se pro rodinu s měsíčními příjmy 24 300,- pohybuje u GE Money Bank na úrovni 1 675 000 Kč.

7.3.2 Domácnost s osobou v čele od 40 do 49 let

Ekonomicky nejsilnější domácnost dosáhne bez obtíží na úvěr ke koupi bytu v bytovém domě. Stejně jako u Hypoteční banky, a na rozdíl od České spořitelny má lepší výsledek než domácnost s osobou v čele do 29 let. Rozdíl mezi příjmy a výdaji po zaplacení anuity se rovná 4 500 Kč.

Hypotéka na rodinný dům je i pro tuto domácnost u GE Money Bank nedostupná, zůstatek jejích příjmů je záporný i při šestnáctileté době splatnosti. Maximální výše úvěru, který by rodina mohla získat, je cca 1 695 000 Kč.

7.3.3 Domácnost s osobou v čele od 50 do 59 let

Příjmy domácnosti s nejstarším přednostou jsou sice druhé nejvyšší, ovšem v důsledku pětileté doby splatnosti nestačí na splácení extrémně vysoké anuity, ať už se jedná o úvěr na rodinný dům nebo byt v bytovém domě. Prodloužení splatnosti o jeden rok, na celkových šest let, anuitu výrazně sníží, ne však dostatečně. Příjmy stále nepokryjí nutné výdaje. Domácnost si může vzít úvěr v přibližné výši 960 000 Kč za předpokladu splacení do šesti let.

Vezmeme-li znovu v úvahu instituci životního minima, zákonná norma ji pro domácnost se dvěma dospělými osobami stanovuje na 7 430 korun. U GE Money Bank činí 11 517 korun. To je více, než 1,5 násobku zákonem vymezené částky. Proto jsou výsledky této domácnosti horší než u České spořitelny. Pokud situaci srovnáme s Hypoteční bankou, dopadne GE Money Bank lépe u úvěru na rodinný dům. V tomto případě je životní minimum stanovené bankou nižší, než zákonné životní minimum plus 25 % z anuity sloužící jako rezerva u Hypoteční banky.

Tabulka č. 7.3: Analýza dostupnosti hypotečního úvěru pro modelové domácnosti u GE Money Bank

		Domácnost s osobou v čele do 29 let		Domácnost s osobou v čele od 30 do 39 let		Domácnost s osobou v čele od 40 do 49 let		Domácnost s osobou v čele od 50 do 59 let	
		rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě	rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě	rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě	rodinný dům s 1 bytem	byt v bytovém domě
nemovitost									
úvěr	cena nemovitosti (v Kč)	2 793 500	1 466 800	2 793 500	1 466 800	2 793 500	1 466 800	2 793 500	1 466 800
	výše úvěru (v Kč)	1 955 450	1 026 760	1 955 450	1 026 760	1 955 450	1 026 760	1 955 450	1 026 760
	výše vlastní investice (v Kč)	838 050	440 040	838 050	440 040	838 050	440 040	838 050	440 040
	úroková sazba p.a. (v %)	4,29	4,39	4,29	4,39	4,29	4,39	4,29	4,39
	doba fixace úrokové sazby (roky)	5	5	5	5	5	5	5	5
	doba splatnosti (roky)	20 / 30	20	20 / 26	20	15 / 16	15	5 / 6	5 / 6
údaje o domácnosti	čistý měsíční příjem domácnosti (v Kč)	22 300	22 300	24 300	24 300	27 600	27 600	27 200	27 200
	počet členů domácnosti	2	2	3	3	3	3	2	2
	z toho dětí								
	do 6 let	0	0	0	0	0	0	0	0
	od 6 do 10 let	0	0	1	1	0	0	0	0
	od 10 do 15 let	0	0	0	0	0	0	0	0
od 15 do 26 let	0	0	0	0	1	1	0	0	
anuita	výše anuitní splátky (v Kč)	12 151 / 9 665	6 435	12 151 / 10 410	6 435	14 750 / 14 094	7 797	36 269 / 30 852	19 091 / 16 247
výdaje	pojistné nemovitosti (v Kč)	375	290	375	290	375	290	375	290
	správa úvěru (v Kč)	150	150	150	150	150	150	150	150
	ostatní půjčky, úvěry, leasing (v Kč)	0	0	0	0	0	0	0	0
	životní minimum (v Kč)	11 517	11 517	14 860	14 860	14 860	14 860	11 517	11 517
	celkem (v Kč)	12 042	11 957	15 385	15 300	15 385	15 300	12 042	11 957
měsíční zatížení domácnosti									
	anuita + celkové výdaje (v Kč)	24 193 / 21 707	18 392	27 536 / 25 795	21 735	30 135 / 29 479	23 097	48 311 / 42 894	31 048 / 28 204
výsledek									
	čistý měsíční příjem - (anuita + celkové výdaje) (v Kč)	-1 893 / 593	3 908	-3 236 / -1 459	2 565	-2 535 / -1 879	4 503	-21 111 / -15 694	-3 848 / -1 004

Zdroj: Údaje GE Money Bank, vlastní výpočty.

7.4 Výsledky analýzy

Přehled o tom, jak pro jednotlivé modelové domácnosti dopadla analýza dostupnosti hypotečních úvěrů u tří vybraných bank, podává tabulka.

Tabulka č. 7.4: Porovnání výsledků analýzy

	rodinný dům			byt v bytovém domě		
	Hypoteční banka	Ceská spořitelna	GE Money Bank	Hypoteční banka	Ceská spořitelna	GE Money Bank
domácnost						
do 29 let	2 366	5	593	6 611	4 365	3 908
od 30 do 39 let	859	-1 865	-1 459	6 031	2 495	2 565
od 40 do 49 let	-1 021	-2 880	-1 879	7 046	3 566	4 503
od 50 do 59 let	-19 202	-15 277	-15 694	-759	-539	-1 004

Zdroj: Vlastní výpočty.

Pro každou domácnost a banku je v tabulce uvedena hodnota rozdílu mezi čistými měsíčními příjmy a finančním zatížením domácnosti v korunách. Zatížení je dáno jako výše anuitní splátky plus celkové výdaje (počítány odlišně v závislosti na podmínkách dané banky, viz tabulky č. 7.1 až 7.3).

Vezměme nejdříve v úvahu hypoteční úvěr na koupi rodinného domu. Celkem překvapivě je domácnost s osobou v čele do 29 let téměř jedinou domácností, pro kterou je úvěr dostupný, a to u všech posuzovaných bank. Je to dáno v první řadě nízkým věkem přednosti a s tím spojenou dlouhou dobou splatnosti úvěru. U Hypoteční banky a GE Money Bank 30 let, u České spořitelny 25 let. Anuitní splátka poklesne v důsledku prodloužení splatnosti řádově o 2 500, respektive 1 500 korun a úvěr se tak stane dostupným. Druhým faktorem ovlivňujícím schopnost domácnosti dosáhnout na hypotéku je nízké životní minimum. V domácnosti ještě nejsou děti, které ho významně navyšují. Dalo by se říci, že pro mladé lidi je výhodnější nejprve požádat o hypoteční úvěr a až poté zakládat rodinu.

Druhou domácností, která by si mohla koupit rodinný dům, je domácnost s osobou v čele od 30 do 39 let. Ovšem pouze pokud by se jednalo o hypotéku od Hypoteční banky. U dalších bank a typů domácností je rozdíl příjmů a výdajů záporný, koupi rodinného domu za daných podmínek nelze realizovat.

Lepší situace nastává u úvěru na pořízení bytu v bytovém domě. Všechny domácnosti kromě nejstarší si ho mohou dovolit, nezávisle na volbě hypoteční banky. Je to pochopitelné, protože byt je o cca 1 300 000,- levnější než rodinný dům.

Pro domácnost s osobou v čele od 50 do 59 let dopadla analýza špatně – ani jeden z modelovaných úvěrů pro ni nebyl dostupný. Přesto si myslím, že výsledky nejsou nijak katastrofální a nelze z nich usuzovat, že hypoteční úvěr je pro typ domácnosti s předností starším padesáti let zcela nedostupný. Pochopitelně tu existují značná omezení především v souvislosti s věkem. Na druhé straně je nutné si uvědomit, že starší lidé si pravděpodobně budou pořizovat nemovitost s menší než průměrnou obytnou plochou, kterou jsem u bytu uvažovala 47,5 m² a u rodinného domu 97 m². V tom případě milionový úvěr zcela postačí.⁴¹ Navíc je dle mého názoru reálné u osob v pokročilém produktivním věku předpokládat vyšší procento úspor nebo dodatečný příjem například z prodeje stávajícího bytu. Potom by mohla domácnost dosáhnout i na hypoteční úvěr na koupi rodinného domu.⁴²

⁴¹ Například cena bytu o velikosti 40 m² je po zaokrouhlení 1 235 000 Kč (výpočet podle cen nemovitostí z kapitoly 6). Pokud předpokládám, že 30 % ceny má domácnost našetřenou, výše úvěru bude necelých 865 000 Kč. Takový úvěr může domácnost bez problémů čerpat.

⁴² Pokud by velikost rodinného domu klesla na 70 m², byla by jeho cena zhruba dva miliony. Pak by stačilo mít vlastní prostředky ve výši jednoho milionu (30 % z ceny = 600 000,- plus cca 450 000,- navíc). Lze využít úspory, zdroje ze spoření nebo z prodeje stávající nemovitosti.

8 Indikátory dostupnosti vlastnického bydlení

Diskuse o dostupnosti bydlení a s tím spojená snaha ji kvantifikovat pomocí objektivních měřítek („housing affordability measures“) se vedou v zahraničních akademických kruzích již dlouhou dobu. Celá řada prací představuje různé přístupy k tomu, jak vyjádřit zatížení domácností výdaji ať už na nájemní nebo vlastnické bydlení. Ve své podstatě bývají tyto indikátory nejčastěji založeny na porovnání příjmů domácnosti s celkovými výdaji na bydlení.⁴³ Potom problém s dostupností mají ty domácnosti, které vydávají na bydlení více než předem stanovené procento z příjmů (nejčastěji 30 %). Jiný pohled definuje domácnosti čelící problému dostupnosti bydlení jako domácnosti s příjmem, který po odečtení nákladů na bydlení nepostačuje k uspokojení ostatních potřeb (tzv. residual income concept).⁴⁴

Některé z indikátorů jsem aplikovala na data z předchozí analýzy, abych získala další pohled na zkoumanou problematiku (viz také Lux a kol.: Standardy bydlení 2002/03).⁴⁵

8.1 Poměr cena - příjem

Poměr cena - příjem je definován jako podíl ceny nového bydlení a čistého ročního příjmu domácnosti. Udává, kolik ročních příjmů domácnost potřebuje, aby si mohla pořídit vlastní dům nebo byt. Použila jsem jej pro srovnání modelových domácností v průběhu let 2000 až 2005.

Při stanovení ceny nemovitosti jsem vycházela z údajů uvedených v podkapitole 6.2. Podle průměrné obytné plochy a ceny za metr čtvereční bytu jsem určila hodnotu dokončeného bytu v rodinném, respektive bytovém domě v daném kalendářním roce. Pro rok

⁴³ Např. Bogdon, Ayse (1997) str. 48, uvádějí tzv. „percentage of income measure“. Jedná se o indikátor udávající procento příjmů vydané na bydlení. Pokud je vyšší než 30 %, domácnost podléhá nadměrnému zatížení („excess cost burden“), pokud je vyšší než 50 %, domácnost podléhá kritickému zatížení výdaji na bydlení. Toto měřítko je vhodné pro porovnávání v čase nebo více oblastí mezi sebou. Navíc je snadno spočítatelné. Na druhou stranu má své nevýhody – především nereflakuje rozdílnost preferencí. Domácnost, která si přeje bydlet ve větším bytě a proto má vyšší náklady, může být podle procenta příjmu vynaloženého na bydlení nesprávně považována za ohroženou.

⁴⁴ Hui (2001) str. 36.

⁴⁵ Lux, M., Sunega, P., Kostecký, T., Čermák, D.: Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů. 1. vydání. Praha, Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2003; str. 29 - 39.

2005 jsem použila aproximaci podle indexu cen stavebních prací za předpokladu konstantní obytné plochy.

Čisté roční příjmy pro jednotlivé typy domácností vycházejí z výpočtů v oddílu 6.3. Navíc jsem je pro všechny roky vynásobila počtem členů domácnosti, abych získala celkové roční příjmy, ne jen příjmy na osobu. Pro výpočet koeficientu v letech 2000 a 2001 jsem potřebovala mít k dispozici odpovídající hodnoty příjmů za toto období. Proto jsem zpětně upravila příjmy za rok 2002 získané z Mikrocenzu pomocí reálných indexů čistých peněžních příjmů domácností.

Výsledky dokumentuje následující tabulka.

Tabulka č. 8.1: Údaje pro výpočet koeficientu poměr cena - příjem

rok	cena nemovitosti (v Kč)		čistý roční příjem domácnosti (v Kč) s osobou v čele			
	rodinný dům	byt	do 29 let	od 30 do 39 let	od 40 do 49 let	od 50 do 59 let
2000	2 388 973	1 286 844	232 977	253 469	288 245	283 745
2001	2 406 826	1 448 640	240 432	261 580	297 469	292 824
2002	2 516 568	1 234 307	244 039	265 504	301 931	297 217
2003	2 612 161	1 458 048	255 509	277 983	316 121	311 186
2004	2 712 120	1 424 145	258 064	280 763	319 283	314 298
2005	2 793 503	1 466 848	268 128	291 712	331 735	326 555

Zdroj: ČSÚ a vlastní výpočty.

Vytvořit si představu o tom, kolik ročních příjmů by musely jednotlivé domácnosti vynaložit na pořízení nového bydlení v průběhu uvažovaného období, pomůže čtenáři tabulka č. 8.2. Jsou v ní zachyceny hodnoty koeficientu dostupnosti pro rodinný dům i byt v bytovém domě.⁴⁶

⁴⁶ Pozn.: Z důvodu odlišné metodologie výpočtů vstupních dat, používaných následně k sestavení koeficientů, by porovnávání získaných výsledků nebylo korektní, proto jsem se omezila pouze na interpretaci vlastních výsledků bez komparace s těmi publikovanými ve studii Standardy bydlení 2002/03.

Tabulka č. 8.2: Poměr cena - příjem za období 2000 – 2005

rodinný dům		domácnost s osobou v čele				index
rok	do 29 let	od 30 do 39 let	od 40 do 49 let	od 50 do 59 let	min.obd.=100	
2000	10,25	9,43	8,29	8,42		
2001	10,01	9,20	8,09	8,22	97,62	
2002	10,31	9,48	8,33	8,47	103,01	
2003	10,22	9,40	8,26	8,39	99,14	
2004	10,51	9,66	8,49	8,63	102,80	
2005	10,42	9,58	8,42	8,55	99,13	
byt		domácnost s osobou v čele				index
rok	do 29 let	od 30 do 39 let	od 40 do 49 let	od 50 do 59 let	min.obd.=100	
2000	5,52	5,08	4,46	4,54		
2001	6,03	5,54	4,87	4,95	109,08	
2002	5,06	4,65	4,09	4,15	83,95	
2003	5,71	5,25	4,61	4,69	112,82	
2004	5,52	5,07	4,46	4,53	96,71	
2005	5,47	5,03	4,42	4,49	99,13	

Zdroj: Vlastní výpočty.

Na pořízení rodinného domu potřebuje příjmově nejsilnější domácnost více než osminásobek svého ročního příjmu, na koupi bytu jí stačí polovina. Domácnost s osobou v čele do 29 let musí vynaložit alespoň deseti, respektive pětinašobek ročního příjmu.

Zajímavý je vývoj koeficientu v čase. Pro rodinný dům pravidelně kolísal, jeden rok poklesl, další rok vzrostl. Celkově bylo jeho tempo růstu pouze mírné, od roku 2000 vzrostl kumulovaně o 1,7 %. Naopak koeficient pro byt v bytovém domě poklesl od roku 2000 o 0,9 %. Jeho oscilace byly mnohem znatelnější, což je způsobeno především výraznějším pohybem cen za metr čtvereční nově dokončených bytů v daném období. Také průměrná velikost bytů fluktovala o více než 5 metrů čtverečních za rok, přičemž velikost rodinného domu byla po celé období téměř konstantní (největší meziroční výkyv o 0,7 m²).

8.2 Lending multiplier

Lending multiplier představuje podíl celkově zaplacených splátek úvěru na bydlení k čistým ročním příjmům domácnosti. Pokud hodnota lending multiplier převyší 3, tj. náklady na úvěr za celou dobu splatnosti přesáhnou trojnásobek ročních příjmů domácnosti, představuje úvěr pro domácnost neúnosné zatížení.⁴⁷

Pro konkrétní účely této práce jsem za úvěr na bydlení pokládala hypoteční úvěr. Opět jsem rozlišila dvě situace: úvěr na koupi rodinného domu a bytu v bytovém domě. Počínaje

⁴⁷ Lux, M., Sunega, P., Kostecký, T., Čermák, D.: Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů. 1. vydání. Praha, Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2003; str. 29.

rokem 2000 jsem dle údajů z tabulky č. 8.1 určila výši hypotečního úvěru jako 70 % z ceny předmětné nemovitosti. Dále jsem stanovila dobu splatnosti hypotéky pro jednotlivé typy domácností. Za směrodatnou úrokovou sazbu jsem v každém roce považovala údaj zveřejněný Ministerstvem pro místní rozvoj.⁴⁸

Tabulka č. 8.3: Údaje pro výpočet anuity

rok	výše úvěru (v Kč)		úroková sazba p.a.	splatnost úvěru (měsíce)		
	rodinný dům	byt				
2000	1 672 281	900 791	8,79 %	domácnost s osobou v čele	do 29 let	240
2001	1 684 778	1 014 048	7,3 %		od 30 do 39 let	240
2002	1 761 598	864 015	6,73 %		od 40 do 49 let	180
2003	1 828 512	1 020 633	5,52 %		od 50 do 59 let	60
2004	1 898 484	996 902	4,93 %			
2005	1 955 452	1 026 793	4,15 %			

Zdroj: Vlastní výpočty, Ministerstvo pro místní rozvoj.

Z těchto dat jsem podle vzorce (7.1) vypočetla pro jednotlivé roky, domácnosti a typy úvěrů výši anuity. Tu jsem dál vynásobila počtem měsíců splatnosti, abych získala celkové zatížení rodiny úvěrem na bydlení. Hodnotu lending multiplier jsem nakonec obdržela jako podíl celkového zatížení a čistých ročních příjmů modelových domácností, patrných z tabulky č. 8.2.

Tabulka č. 8.4: Lending multiplier za období 2000 – 2005

rodinný dům		domácnost s osobou v čele			
rok	do 29 let	od 30 do 39 let	od 40 do 49 let	od 50 do 59 let	
2000	15,27	14,03	10,46	7,30	
2001	13,34	12,26	9,34	6,88	
2002	13,15	12,09	9,28	7,00	
2003	11,83	10,88	8,52	6,74	
2004	11,58	10,65	8,42	6,83	
2005	10,75	9,88	7,93	6,64	
byt		domácnost s osobou v čele			
rok	do 29 let	od 30 do 39 let	od 40 do 49 let	od 50 do 59 let	
2000	8,22	7,56	5,64	3,93	
2001	8,03	7,38	5,62	4,14	
2002	6,45	5,93	4,55	3,43	
2003	6,61	6,07	4,75	3,76	
2004	6,08	5,59	4,42	3,59	
2005	5,64	5,19	4,16	3,49	

Zdroj: Vlastní výpočty.

⁴⁸ Ministerstvo pro místní rozvoj každoročně k 1. únoru stanovuje průměrnou úrokovou sazbu za předchozí kalendářní rok pro účely stanovení výše státní podpory. Tato sazba závisí na průměrné výši úrokových sazeb z nově uzavřených hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám v uplynulém roce.

Kvůli komplikovanosti jsem neuvážovala případný nárok žadatele o hypoteční úvěr na státní podporu.

Již první pohled na tabulku prozradí, že ve všech případech je hodnota lending multiplier větší než 3, a tudíž hypoteční úvěr domácnosti nadměrně zatěžuje. Na druhou stranu je diskutabilní, zda hodnota 3, považovaná za kritickou v kontextu britského (vyspělého evropského) trhu s bydlením, musí být určující i pro podmínky českého trhu.

Zejména na počátku období je ještě patrný negativní vliv vysokých úrokových měr na úroveň zatížení. Během šesti let se úroková míra snížila na polovinu, nehledě na to, že ještě v druhé polovině 90. let značně převyšovala desetiprocentní hranici. Také značná míra státní regulace přítomná na našem trhu a znatelná obzvláště v nájemním sektoru, měla zajisté svůj dopad na nižší dostupnost vlastnického bydlení především v prvních letech české transformace. Tyto tendence mohou mít stále svoji váhu, a proto v porovnání s volným trhem Velké Británie může být na výsledky nahlíženo s určitou rezervou.

Pozitivním znakem navíc může být skutečnost, že výše koeficientu po celé sledované období kontinuálně klesala. To znamená, že se zatížení domácností snižovalo, jednak v důsledku poklesu úrokových měr, za druhé díky rostoucím příjmům domácností.

Je možné si všimnout, že paradoxně nejnižší hodnotu lending multiplier má kategorie domácností s osobou v čele od 50 do 59 let. Přitom hypoteční úvěr, tak jak byl definovaný v předchozí kapitole, pro ni byl nedostupný. Je to způsobeno krátkou dobou splatnosti úvěru. V důsledku toho jsou sice jednotlivé anuity vysoké a představují značné měsíční zatížení, ale celková suma splátek je nejnižší, protože obsahuje nejmenší procento úroků (placením vysokých anuit se rychle snižuje jistina a tím pádem klesá i základ pro výpočet úroků).

8.3 Míra zatížení splátkami

Míra zatížení splátkami úvěrů na pořízení vlastního bydlení je určena jako podíl výše měsíčních splátek všech přijatých úvěrů na bydlení k celkovým čistým měsíčním příjmům domácností. Na základě předem stanovené mezní míry zatížení je možné například zjistit procento domácností, které jsou splácením úvěru neúnosně zatíženy.

Za účelem výpočtu míry zatížení jsem použila anuitní splátky získané v minulé podkapitole. Ty představují náklady domácnosti na nové bydlení. Dále jsem použila příjmy domácností z tabulky č. 8.2 a upravila je tak, aby vyjadřovaly měsíční údaje. Míru zatížení jsem vyjádřila jako podíl splátek a příjmů v procentech.

Tabulka č. 8.5: Míra zatížení splátkami úvěrů na pořízení bydlení (v %)

rodinný dům		domácnost s osobou v čele			
rok	do 29 let	od 30 do 39 let	od 40 do 49 let	od 50 do 59 let	
2000	76,34	70,17	69,75	146,09	
2001	66,72	61,32	62,23	137,69	
2002	65,76	60,44	61,88	139,93	
2003	59,17	54,39	56,79	134,75	
2004	57,92	53,24	56,17	136,56	
2005	53,73	49,38	52,86	132,82	
byt		domácnost s osobou v čele			
rok	do 29 let	od 30 do 39 let	od 40 do 49 let	od 50 do 59 let	
2000	41,12	37,80	37,57	78,69	
2001	40,16	36,91	37,46	82,88	
2002	32,25	29,65	30,35	68,63	
2003	33,03	30,36	31,70	75,21	
2004	30,41	27,96	29,49	71,71	
2005	28,21	25,93	27,75	69,74	

Zdroj: Vlastní výpočty.

Míra zatížení úvěrem na koupi rodinného domu je téměř dvojnásobná než v případě bytu v bytovém domě. Pohybuje se nad hranicí 50 % a u domácnosti s osobou v čele od 50 do 59 let přesahuje až 1,5 krát měsíční příjem. Hodnota koeficientu pro byt se již pohybuje v přijatelných mezích,⁴⁹ opět s výjimkou domácnosti s nejstarším přednostou.

Extremním hodnotám tabulky však nemůže být přikládán velký význam, protože reálně by domácnosti hypoteční úvěr v uvažované výši a s danými příjmy nezískaly. Pokud by financovaly vlastní bydlení pomocí úvěru, zněl by zcela jistě na nižší hodnotu, a proto by i míra zatížení byla nižší.

Vysvětlením situace je skutečnost, že uvažují hypoteční úvěr na nemovitost v ceně, která je dána průměrnou plochou dokončených bytových objektů a průměrnou cenou za metr čtvereční obytné plochy bytu v daném roce. Zároveň pro každý typ domácnosti beru v úvahu pouze standardní dobu splatnosti úvěru, nikoliv maximální možnou. Všechny tyto faktory ovlivňují výši anuitní splátky takového hypotetického úvěru a tím pádem i míru zatížení.

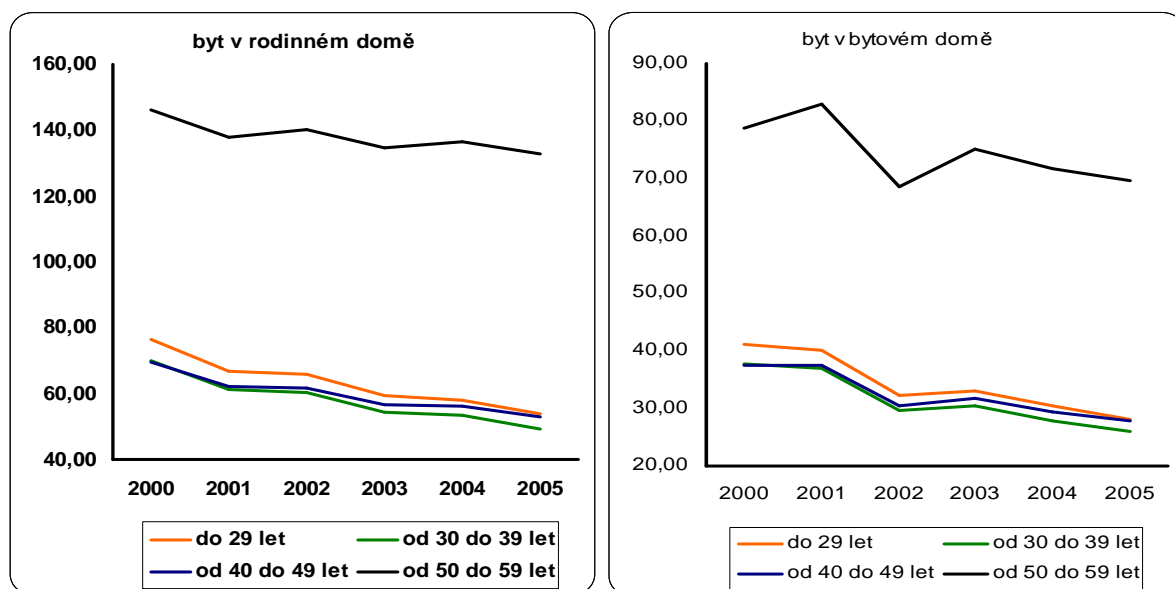
Navíc dle výsledků z předchozí kapitoly (pro rok 2005) si žádná z domácností nemohla dovolit hypoteční úvěr na rodinný dům při standardní době splatnosti (20, 15, resp. 5 let). Úvěr v této výši se stal dostupný pouze pro domácnosti s osobou v čele do 29 a od 30 do 39 let při prodloužené době splatnosti.

⁴⁹ Autoři publikace Standardy bydlení 2002/03 stanovili maximálně přijatelnou míru zatížení na 33 %. Ovšem neuvádějí pro tuto volbu žádná další vysvětlení.

Nejstarší domácnost podle analýzy nedosáhla ani na úvěr na koupi bytu. Pro rok 2005 se maximálně dostupný úvěr pro tuto domácnost pohyboval kolem 980 000 Kč. To znamená, že v předchozích letech by musel být vzhledem k nižším příjmům ještě nižší. Pro výpočet míry zatížení jsem však použila hodnoty úvěrů, které závisely čistě na výsledcích trhu v daném roce (průměrná obytná plocha a cena za metr čtvereční), nijak nezohledňovaly příjmovou úroveň domácnosti (viz tabulka č. 8.3).

Zlepšování situace v oblasti dostupnosti vlastnického bydlení dokládá nižší hodnota míry zatížení v roce 2005 oproti roku 2000 u všech modelových domácností i obou nemovitostí. Tendence koeficientu byla v průběhu období klesající, výjimku tvoří nárůst v roce 2003 u bytu a nejstarší domácnost, pro kterou hodnoty v celém období fluktovaly.

Graf č. 8.1: Porovnání vývoje indikátorů pro domácnost s osobou v čele do 29 let



Zdroj: Vlastní výpočty.

9 Závěr

V úvodu práce jsem si jako cíl vytyčila zanalyzovat dostupnost vlastnického bydlení pro modelové domácnosti a učinit závěry o tom, v jaké situaci se nacházejí mladí lidé ve srovnání se starší generací.

Před tím, než přistoupím k hodnocení výsledků, pár poznámek k metodologii.

Jako prostředek analýzy jsem zvolila hypoteční úvěr, přestože jsem se podrobně věnovala i stavebnímu spoření. Je to především ze dvou důvodů. Hypoteční úvěr a stavební spoření jsou dva odlišné produkty. V případě stavebního spoření člověk nejprve ukládá finanční prostředky, ty se mu zhodnocují (zejména díky státní podpoře) a po uplynutí minimálně dvou let může využít k financování bytových potřeb úvěr. Jedná se tedy o odložení spotřeby do budoucna.⁵⁰ Zatímco hypoteční úvěr umožňuje spotřebovat (pořídit si vlastní bydlení) ihned. Teprve poté dochází k postupnému splácení úvěru. Protože bydlení je nezbytnou součástí každodenního života, lze podle mého názoru předpokládat preferenci jeho současné spotřeby před budoucí.

Druhým důvodem je skutečnost, že stát se účastníkem stavebního spoření nepodléhá prakticky žádným omezením. Naopak získat úvěr od hypoteční banky lze pouze po splnění konkrétně vymezených podmínek, především se jedná o dostatečnou bonitu žadatele. Proto má smysl se ptát, zda je hypoteční úvěr pro domácnosti dostupný či nikoliv.

Modelové domácnosti jsem definovala na základě věku osoby v čele, protože mým hlavním záměrem bylo porovnat dostupnost vlastního bydlení pro jednotlivé věkové kategorie mezi sebou. Důležitou charakteristikou každé domácnosti jsou její příjmy, získané ze statistických dat. Protože údaje o příjmové úrovni domácností v potřebné struktuře poskytuje pouze šetření Mikrocensus Českého statistického úřadu, vycházela jsem z dat z roku 2002⁵¹, které jsem musela upravit na současnou úroveň. Už tento fakt je jistou aproximací skutečnosti, nehledě na to, že příjmy jsou v Mikrocenzu uváděny jako průměrné. Proto je potřeba k získaným výsledkům a jejich interpretaci přistupovat obezřetně.

⁵⁰ I u stavebního spoření lze celý proces urychlit a čerpat prostředky téměř okamžitě (jednorázový vklad v dostatečné výši umožní čerpání překlenovacího úvěru), ovšem z hlediska hlavní výhody stavebního spoření – státní podpory, je tento postup neracionální.

⁵¹ V roce 2002 se konalo zatím poslední šetření Mikrocensus.

Dalším faktorem, poukazujícím na zjednodušení situace, je konstrukce typových nemovitostí. Opět jsem je určila na základě průměrných veličin – velikosti a ceny za metr čtvereční obytné plochy nově dokončených bytových jednotek. Proto hypoteční úvěry, uvažované v analýze, představují úvěry na koupi bytu či rodinného domu o průměrné velikosti a žadatelé o tyto úvěry disponují průměrnými příjmy. Na to je zajisté potřeba brát ohled.

Podle provedené analýzy jsem dospěla k následujícím závěrům. Posuzované domácnosti měly mnohem menší problémy s dostupností úvěru na koupi bytu v bytovém domě. Zjistila jsem, že jejich příjmy jsou pro pořízení bytu postačující (kromě domácnosti s nejstarším přednostou). Naopak rodinný dům se za předpokladů analýzy ukázal být dostupný pouze pro domácnosti s osobou v čele do 29 let a od 30 do 39 let.

O čem to vypovídá? Především dostupnost dražší nemovitosti pro mladší domácnosti není dána vyššími příjmy, ale možností rozložit splátky úvěru do delšího časového období. Z tohoto hlediska je tedy nízký věk žadatele o úvěr výhodou. Proto naopak pro nejstarší domácnost byly oba typy úvěru nedostupné – tuto skutečnost nevyvážily ani vyšší příjmy.

Za druhé je možné poukázat na vztah mezi příjmy a velikostí pořizované nemovitosti. Zdá se, že domácnosti s průměrnými příjmy, podrobené analýze, si mohou dovolit průměrně velké byty (kde cena za metr čtvereční je dokonce vyšší), avšak rodinné domy pouze o velikosti menší než průměrné. To odpovídá realitě, kde větší rodinné domy či luxusnější byty jsou primárně určeny pro movitější klientelu.

Výsledkem je tedy zjištění, že vlastnické bydlení je pro domácnosti s osobou v čele do 29 let dostupné a v porovnání s ostatními generacemi těží především z nízkého věku. Tento faktor vyváží i nižší příjmy, kterými nejmladší domácnosti na počátku ekonomické aktivity disponují.

Podívejme se na problém z jiného úhlu – pomocí indikátorů uváděných v poslední části práce. Koeficienty dostupnosti porovnávají příjem domácnosti s cenou nového bydlení, případně s výší splátek úvěrů na bydlení. Jak již bylo řečeno, příjmy mladých domácností jsou nejnižší, a proto pro ně koeficienty dosahují nepříznivých hodnot. S větší pravděpodobností dosáhnou díky nízkému věku na hypoteční úvěr, ale na druhou stranu pak trpí větším zatížením splátkami.

Podle vypočtených hodnot lending multiplier koeficientu i míry zatížení splátkami lze jednoznačně říci, že zátěž, kterou pro domácnost úvěry na nemovitost představují, od roku

2000 klesá. To je také jedním z důvodů, proč i stát snižuje své výdaje na bydlení. Podpora hypotečních úvěrů ve formě úrokových dotací je od roku 2003 (příspěvky na nové bydlení), respektive 2005 (příspěvky pro mladé do 36 let) nulová. To, že vláda úrokové dotace neposkytuje, je dáno úrovní úrokových sazeb na trhu, ne tak přímo vůlí státu. Co však náleží plně do kompetence vládních orgánů, jsou daňové úlevy. Možnost odpočtu zaplacených úroků z hypotečních úvěrů i z úvěrů ze stavebního spoření od základu daně z příjmů a daňové osvobození výnosů z hypotečních zástavních listů, představuje pro dlužníky citelnou nepřímou podporu. Nikdo ovšem nezaručuje, že by nemohla být omezena, popřípadě úplně zrušena. Tendenci redukovat všeobecnou podporu dokazuje snížení maximálního příspěvku ke stavebnímu spoření v roce 2004. Místo toho stát deklaruje vynakládat více prostředků na cílenou podporu ohrožených skupin obyvatelstva, například podporou neziskového nájemního bydlení. Od těchto kroků si slibuje větší efektivitu, neboť z velké části dosavadních programů těžili v první řadě příjmově silnější občané.

Příloha č. 1 – stavební spoření v roce 2005

Tabulka č. I: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice

		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	530 176	638 232	906 867	1 115 926	1 373 258	1 293 890	2 097 338	314 650	430 233
	Přírůstek (%)		20,4	42,1	23,1	23,1	-5,8	62,1	-85,0	36,7
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	143,2	145,3	144,2	139,4	136,9	146,7	200,5	222,8	227,9
	Přírůstek (%)		1,5	-0,8	-3,3	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Počet	1 967 849	2 371 816	2 801 389	3 424 580	4 196 408	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 573 874
	Přírůstek (%)		20,5	18,1	22,2	22,5	16,1	29,4	-6,4	-5,5
Přiznaná státní podpora	Objem (mld. Kč)	3,817	5,068	6,393	7,719	9,313	11,059	13,261	15,337	16,086
	Přírůstek (%)		32,8	26,1	20,7	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	2 795	2 803	2 795	2 874	2 956	3 138	3 159	3 256	n/a
	Přírůstek (%)		0,3	-0,3	2,8	2,9	6,2	0,7	3,1	
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	59,552	81,731	93,629	110,400	133,309	180,190	236,815	287,077	328,987
	Přírůstek (%)		37,2	14,6	17,9	20,8	35,2	31,4	21,2	14,6
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	81 870	187 245	286 942	373 463	465 824	568 920	685 740	786 483	857 875
v tom: ze stavebního spoření		21 554	70 377	167 687	262 259	346 145	420 929	488 850	549 698	582 867
překlenovací ²⁾		60 316	116 868	119 255	111 204	119 679	147 991	196 890	236 785	275 008
	Přírůstek (%)		128,7	53,2	30,2	24,7	22,1	20,5	14,7	9,1
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld. Kč)	5,936	17,669	26,346	31,011	37,023	46,308	63,597	84,184	108,063
v tom: ze stavebního spoření		0,712	2,790	8,416	14,207	18,522	21,916	25,099	28,735	31,751
překlenovací ²⁾		5,224	14,879	17,930	16,804	18,501	24,392	38,498	55,449	76,312
	Přírůstek (%)		197,7	49,1	17,7	19,4	25,1	37,3	32,4	28,4
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	10,0	21,6	28,1	28,1	27,8	25,7	26,9	29,3	32,8

1) Stav ke konci období

2) Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

Komentář Ministerstva financí k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice v roce 2005.

V roce 2005 bylo uzavřeno cca 430 tis. nových smluv o stavebním spoření, čímž se potvrdil trend velmi mírného oživení trhu stavebního spoření signalizovaný v pololetí. Proti roku 2004 bylo v roce 2005 uzavřeno o cca 116 tis. smluv více, přičemž nejvíc nových smluv bylo již tradičně (zejména na základě reklamních kampaní stavebních spořitelén) uzavřeno během posledního čtvrtletí – cca 148 tis. Počet nově uzavřených smluv je však stále velmi nízký a zdaleka nedosahuje hodnot z minulých let. Stále se tak projevuje vliv novely zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která s účinností od 1.1.2004 mj. snížila maximální výši státní podpory stavebního spoření ze 4 500 Kč na 3 000 Kč.

S vývojem počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření koresponduje pokles celkového počtu smluv ve fázi spoření, kdy – obdobně jako v roce 2004 – počet nově uzavřených smluv nevyvážil jejich úbytek a došlo k poklesu celkového počtu smluv proti roku 2004 o 5,5 % na hodnotu cca 5,6 mil. smluv. Proti konci roku 2003, kdy celkový počet smluv ve fázi spoření kulminoval, již došlo k úbytku celkového počtu smluv o cca 727 tis. Toto číslo představuje úbytek cca 1 472 tis. převážně tzv. starých smluv, tj. smluv s maximem státní podpory 4 500 Kč, který je kompenzovaný přírůstkem cca 745 tis. nových smluv s maximem státní podpory 3 000 Kč. Postupně se tak mění struktura portfolia smluv, přičemž podíl smluv uzavřených po 1.1.2004 již přesahuje 10 %.

V roce 2005 byla státní podpora stavebního spoření vyplacena v celkové výši 16,1 mld. Kč. Jedná se o doposud nejvyšší vyplacenou státní podporu, nicméně lze očekávat, že její výše se bude v budoucnu snižovat, a to v závislosti na poklesu počtu tzv. starých smluv a na postupné stabilizaci portfolia smluv o stavebním spoření.

Celkový objem úvěrů dosáhl k 31.12.2005 hodnotu cca 108,1 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o rekordních cca 24 mld. Kč. Tento pozitivní výsledek se však příliš neprojevil v poměru objemu úvěrů k naspořené částce, jehož hodnota dosáhla 32,8 %, což představuje meziroční nárůst jen o 3,5 procentního bodu. Tempo růstu celkového počtu úvěrů i jejich objemů je tak stále dlouhodobě nedostatečné a neodpovídá záměru stavebního spoření – poskytovat výhodné úvěry na bytové potřeby.

Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén, [online], dostupné z:

http://acss.cz/files/data/zakladni_ukazatele.xls?PHPSESSID=42c310ab0864f3e433f820078b878cb1(tabulka),

<http://acss.cz/files/data/komentar.doc> (komentář), [citováno 22. 3. 2006]

Příloha č. 2 – programy na podporu bydlení

I. Programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj

1. Program „Podpora rozvoje bydlení“

- Podpora regenerace panelových sídlišť.
- Podpora výstavby nájemních bytů.
 - * Podpora výstavby nájemních bytů na venkově.
 - * Podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů.
- Podpora výstavby podporovaných bytů.
- Podpora oprav vad panelové bytové výstavby.
- Podpora oprav domovních olověných rozvodů.

2. Podpora hypotečních úvěrů

- Podpora hypotečního úvěrování pro mladé lidi do 36 let.

II. Podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení

- Podpora výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby.
- Poskytování nízkouročených úvěrů mladým lidem do 36 let na novou bytovou výstavbu.
- Poskytování nízkouročených úvěrů mladým lidem do 36 let na pořízení bytu.
- Poskytování nízkouročených úvěrů mladým lidem do 36 let na modernizaci bytu.
- Program PANEL.

III. Podpory poskytované jinými resorty (např. Ministerstvo financí, Ministerstvo práce a sociálních věcí)

- Podpora stavebního spoření.
- Příspěvek na bydlení.
- Dávky sociální péče.
- Podpora vlastníků při zateplování objektů.
- Úhrada majetkové újmy bankám.

IV. Nepřímé formy podpory

- Daňové úlevy vázané na daň z příjmu.
- Osvobození od daně z nemovitosti.
- Daňové úlevy vázané na daň z přidané hodnoty.

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Koncepce bytové politiky ze dne 16. 3. 2005, [online], dostupné z: http://www.mmr.cz/upload/11152365450429_hp_schvalsprilohami_upr1.pdf, [citováno 30. 3. 2006]

Tabulka č. II: Výdaje státu na bydlení podle jednotlivých programů (1996 – 2004)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	skutečnost	skutečnost	skutečnost	skutečnost	skutečnost	skutečnost	skutečnost	skutečnost	schválený rozpočet
Podpora oprav bytového fondu (vady panelové výstavby)	123	240	240	420	533	218,5	283,5	286,599	220
Regenerace panelových sídlišť	x	x	x	x	x	150	79,8	0	100
Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury ve vlastnictví obcí	2 180	2 698	2 891	3 381	2 884	2 011	542,2	795,181	784,604
Podpora výstavby podporovaných bytů	x	x	x	x	x	x	x	x	190
Podpora výstavby nájemních bytů neziskovými organizacemi	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Půjčky obcím na opravy a modernizaci bytového fondu	275	240	300	300	300	0	0	0	0
Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou	700	600	670	471	578	575,7	584,2	46	0
Podpora výměny olověných vodovodních rozvodů vody v bytových domech	x	x	x	x	x	x	x	x	12,456
Podpora odstraňování následků povodní (vě. krupobití v r. 1999)	x	1 207	368	227	27	0	1 532,9	1 609,337	0
z toho podpora obnovy bytového fondu							35,2	53,640	
Státní bezúročná půjčka	x	270	796	1 450	329	0	0	0	0
Podpora hypotečních úvěrů	1	34	132	201	307	432,5	517,8	563,250	430
MMR celkem	3 279	5 289	5 397	6 450	4 958	3 387,7	3 540,3	3 300,367	1 737,060
Nájemní byty	x	x	x	x	761	3 000		3 468	1493
DPS	x	x	x	x	0	960			
Nájemní byty a DPS pro obce postižené povodněmi								105,5	
Program PANEL - úroková dotace	x	x	x	x				57,5	600
Úvěry obcím a občanům na výstavbu nebo pořízení bytů	x	x	x	x				225	600
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu	x	x	x	x				323	400
Ostatní (odměny bankám + kapitál. invest. výdaje)	x	x	x	x	0	125		24,2	170
Státní fond rozvoje bydlení - celkem (za 2000 a 2001-rozpočet)	x	x	x	x	761	4 085	3 358,6	4 203,2	3 263
Podpora stavebního spoření	2 309	3 817	5 068	6 393	7 719	9 313	11 059	13 261	15 200
Dofinancování komplexní bytové výstavby	50	35	x	x	x	x	x	x	x
Dotace na individuální a družstevní bytovou výstavbu	50	x	x	x	x	x	x	x	x
Sociální bydlení (dokončení obecních bytů)	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Majetková újma bank	2 473	4 800	3 553	1 411	1 414	1 630	1 143	737	684
MF celkem	4 882	8 652	8 621	7 804	9 133	10 943	12 202	13 998	15 884
Příspěvek na bydlení	677	813	1 367	2 084	2 518	2 696	3 028	2 835	
Samostatné dávky:									
a) příspěvek na teplo (vyplácený od 1.7.1997 do 30.6.2000)	x	67	277	236	106	0	0	0	
b) příspěvek na nájemné (vyplácený od 1.7.1997 do 31.12.2000)	x	49	163	127	73	6	0	0	
MPSV celkem	677	929	1 807	2 447	2 697	2 704	3 028	2 835	
Celkem MMR+SFRB+MF+MPSV	8 838	14 870	15 825	16 701	17 549	21 120	22 129	24 337	20 884
HDP v b.c. (v mld. Kč), r. 2004 predikce	.	.	1 962,5	2 041,4	2 150,1	2 315,3	2 414,7	2 532,4	2 707
Podíl na HDP (v %)			0,81	0,82	0,82	0,91	0,92	0,96	0,77

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, [online], dostupné z: http://www.mmr.cz/bydleni2005/cz_data/index.htm, [citováno 30.3.2006]

Bibliografie

1. Právní prameny

- **Zákon č. 40/1964 Sb.**, občanský zákoník
- **Zákon č. 21/1992 Sb.**, o bankách
- **Zákon č. 586/1992 Sb.**, o daních s příjmů
- **Zákon č. 96/1993 Sb.**, o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.
- **Zákon č. 84/1995 Sb.**, kterým se mění a doplňuje zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů
- **Nařízení vlády č. 244/1995 Sb.**, kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby
- **Nařízení vlády č. 226/1999 Sb.**, kterým se mění nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, ve znění pozdějších předpisů
- **Nařízení vlády č. 249/2002 Sb.**, o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let
- **Zákon č. 190/2004 Sb.**, o dluhopisech
- **Zákon č. 292/2005 Sb.**, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- **Nařízení vlády č. 505/2005 Sb.**, o zvýšení částek životního minima

2. Monografie

- **Bardová, D., Opltová, R., Pavelka, F.:** *Jak správně na hypotéky*. 1. vydání. Praha, Nakladatelství Consultinvest, 1997. 142 stran. ISBN 80-901486-5-4.
- **Dobešová, K.:** *Úroky z úvěrů hypotečního a ze stavebního spoření jako nezdanitelná část základu daně*. 1. vydání. Praha, ASPI Publishing, 2004. 100 stran. ISBN 80-86395-83-9.
- **Doucha, R.:** *Stavební spoření, výhody a rizika*. 1. vydání. Praha, Grada Publishing, 1995. 96 stran. ISBN 80-7169-182-8.
- **Dušek, P., Kos, B.:** *Právo hypotečního úvěrování*. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 2001. 208 stran. ISBN 80-7179-384-1.
- **Kováčová, R.:** *Trh bydlení v ČR – financování*. [rukopis] Praha, Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, Institut ekonomických studií, 2002. 79 stran.
- **Lux, M., Sunega, P., Kostelecký, T., Čermák, D.:** *Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů*. 1. vydání. Praha, Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2003. 280 stran. ISBN 80-7330-027-3.
- **Pavelka, F.:** *Hypoteční úvěry*. Hospodářská komora České republiky ve vydavatelství PP Agency, 1995. 80 stran.
- **Radová J., Dvořák P., Málek J.:** *Finanční matematika pro každého*. 5. vydání. Praha, Grada Publishing, 2005. 228 stran. ISBN 80-247-1230-X.
- **Syrový, P.:** *Financování vlastního bydlení*. 4. přepracované vydání. Praha, Grada Publishing, 2005. 124 stran. ISBN 80-247-1097-8.

3. Články

- **Bogdon, A., Ayse, C.:** *Indicators of Local Housing Affordability: Comparative and Spatial Approaches*. In: Real Estate Economics. 1997, Vol. 25, Issue 1, p. 43 – 80.
- **Hui, C.:** *Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case study of Hong Kong*. In: Journal of Urban Planning and Development. 2001, Vol. 127, No. 1, p. 34 – 49.
- **Hulchanski, J. D.:** *The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-income Ratio*. In: Housing Studies. 1995, Vol. 10, Issue 4, p. 471 – 492.
- **Kohout, P.:** *Zlaté časy pro hypotéky*. [online] Poslední revize 22.4.2005 [citováno 22.3.2006]. Dostupné z : http://bankovnictvi.ihned.cz/3-15997890-zlat%E9+%E8asy+pro+hypot%E9ky-900000_d-b0.
- **Lerman, L., Reeder, J.:** *The Affordability of Adequate Housing*. In: AREUEA Journal. 1987. Vol. 15, No. 4, p. 389 – 404.
- **Pavelka, F.:** *Hypotéky v ČR – trocha praktické teorie*. Finance a úvěr, 1996, ročník 46, číslo 9, strana 539 – 553.
- **Trnavský, J.:** *Programy státní podpory zlepšují celkovou i finanční dostupnost bydlení*. Metro reality, bezplatná příloha deníku Metro, listopad 2005, ročník 1, číslo 02, strana 4 – 7.

4. Elektronické zdroje

- webové stránky hypotečních bank: www.csas.cz, www.csob.cz, www.ebanka.cz, www.gemoney.cz, www.hvb.cz, www.hypotecnibanka.cz, www.kb.cz, www.reiffeisenbank.cz, www.volksbank.cz, www.wuestenrot.cz, www.zivnobanka.cz.
- webové stránky stavebních spořitelen: www.burinka.cz, www.cmss.cz, www.hypos.cz, www.mpss.cz, www.rsts.cz, www.wuestenrot.cz.
- Asociace českých stavebních spořitelen www.acss.cz
- Český statistický úřad www.czso.cz
- Ministerstvo financí www.mfcr.cz
- Ministerstvo pro místní rozvoj www.mmr.cz
- Ministerstvo práce a sociálních věcí www.mpsv.cz
- Portál veřejné správy portal.gov.cz
- Sbírka zákonů www.mvcr.cz/sbirka/