VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Hodnocení úvěrové dostupnosti při pořizování bydlení vybraných typů domácností

Evaluation of Credit Availability in the Acquisition of Housing of Selected Household Types

Student: Bc. Tereza Valentová

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph. D.

Ostrava 2022

Poděkování

Touto cestou bych chtěla poděkovat vedoucímu této diplomové práce Ing. Davidu Slavatovi, Ph. D. za veškerou odbornou pomoc, rady, a také za velmi vstřícný přístup, který mi po celou dobu poskytoval.

OBSAH

1 ÚVOD 3

2 VEŘEJNÁ POLITIKA A FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V PODMÍNKÁCH ČR 5

2.1 Možnosti financování bydlení v ČR 6

3 METODOLOGIE ZKOUMÁNÍ A HODNOCENÍ 10

3.1 Základní pojmy v oblasti oceňování 10

3.2 Právní úprava oceňování 13

3.3 Způsoby oceňování nemovitostí 14

3.3.1 Administrativní oceňování 14

3.3.2 Tržní oceňování 16

3.3.3 Základní metody oceňování majetku 17

4 OCENĚNÍ VYBRANÉHO MODELOVÉHO BYTU 21

4.1 Tržní ocenění bytové jednotky 21

4.1.1 Porovnávací způsob ocenění 22

4.1.2 Výnosový způsob ocenění 26

4.2 Interpretace výsledků ocenění 28

4.2.1 Porovnávací metoda 28

4.2.2 Výnosová metoda 29

4.2.3 Tržní hodnota oceňované nemovitosti 29

5 SROVNÁNÍ DOSTUPNOSTI ÚVĚRŮ PRO DANÉ TYPY DOMÁCNOSTÍ 30

5.1 Charakteristika typových domácností 31

5.1.1 Domácnost č. 1 34
5.1.2 Domácnost č. 2 35
5.1.3 Domácnost č. 3 36
5.1.4 Potenciální domácnosti č. 4 a č. 5 37
5.2 Možnost dosažení úvěru pro jednotlivé domácnosti 39
5.2.1 Podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru 39
5.2.2 Plnění těchto podmínek jednotlivými typovými domácnostmi 41
5.2.3 Domácnosti bez možnosti hypotečního úvěrování 49
5.3 Srovnání a doporučení 52
5.3.1 Domácnosti č. 1-3 53
5.3.2 Domácnosti č. 4-5 55
5.3.3 Hypoteční kalkulačka Komerční banky 56
6 ZÁVĚR 62
Seznam použitých zdrojů 64
Seznam zkratek 66

1 ÚVOD

Tato diplomová práce je cílena na obsáhlé téma oceňování s bližším zaměřením na oceňování nemovitostí v souvislosti s hypotečním úvěrováním. Oceňování samotné má široké využití v mnoha oblastech běžného života. Asi nejčastěji, kdy se občan setká s nutností ocenění je při potřebě prodat nějaký statek či službu. V tu chvíli je nezbytná alespoň základní znalost pojmů oceňování, cena a hodnota.

Teorie oceňování v České republice vzrostla na významnosti po roce 1989, kdy skončilo centrální plánování. Do této doby byly ceny stanovovány zejména centrální institucí, což znamenalo, že nějaká větší potřeba oceňování mezi širší veřejností nebyla na místě. Před rokem 1989 existovaly tedy centrálně určované ceny, ovšem nebyly jediné, mimo ty také totiž existovaly ceny, které více odrážely fungování poptávky a nabídky. Tyto ceny vznikly díky působení šedé ekonomiky. V období transformace, z ekonomiky centrálně plánované na ekonomiku trží, pak probíhaly privatizace a restituce majetku a v návaznosti na tyto, a další významné změny, vznikla i potřeba existence znalců a odhadců, kteří by správně stanovili hodnoty a tržní cenu majetku. V této době je oceňování majetku využíváno také v souvislosti s veřejnou politikou. Jako jednu z největší souvislostí můžeme označit daň z nemovitosti, která je v celé její výši příjmem obce, obec ji může také do určité míry ovlivňovat. Dále je možné spojitosti také pozorovat v oblasti financování a úvěrování, které do určité míry spadá do veřejného sektoru. Tato oblast je zároveň také objektem pozorování této práce.

Cílem práce je vyhodnotit dostupnost hypotečního úvěrování pro dané typové domácnosti, a celkově shrnout jejich další možnosti v oblasti zajištění bydlení. **Dílčí cíle** pak můžeme rozčlenit na: ocenění vybrané nemovitosti tržním způsobem, přesněji výnosovou a porovnávací metodou, namodelování typových domácností a dle jejich složení, příjmů a výdajů určit zda vůbec, a popřípadě která domácnost by si mohla oceňovanou nemovitost pořídit na hypoteční úvěr.

Téma bydlení obecně, a zejména jeho dostupnost, je velice aktuální a nejspíše i vždy bude. Pořízení nějakého druhu odpovídajícího bydlení, které by naplňovalo alespoň základní standardy, se totiž stává stále nákladnějším, a tedy pro určité skupiny obyvatel je obtížné si bydlení zajistit vlastními silami, natož si pořídit bytovou jednotku či dům do osobního vlastnictví.

První **hypotéza** navazující na cíl této práce značí, že: „Některé z vybraných typových domácností si nebudou moci oceňovanou bytovou jednotku pořídit prostřednictvím hypotečního úvěru.“ Odůvodnění této hypotézy pak spočívá zejména ve stále přísnějších podmínkách týkajících se hypotečních úvěrů a v celkové situaci na hypotečním trhu.

Druhou **hypotézu** pak definujeme v bližším vztahu ke zvoleným typovým domácnostem a v tomto případě zní takto: „Lidé v důchodovém věku budou schopni jen stěží získat daný hypoteční úvěr a bezpečně zajišťovat jeho splácení.“ Tato hypotéza byla vybrána z předpokladu nízkého příjmu domácností složených pouze z jedinců důchodového věku.

Metody použité pro zkoumání a dosahování cílů v této práci jsou zejména metody tržního oceňování nemovitostí, dále je pak použita také komparace, modelování, analýza či abstrakce.

Diplomová práce je dělena do šesti kapitol. První kapitolou je úvod. Druhá kapitola pojednává o veřejné politice a financování bydlení v podmínkách České republiky. Jsou zde definovány souvislosti veřejné politiky, veřejného sektoru a bydlení obecně. Nastíněny jsou pak také různé druhy možností financování bydlení v ČR. Třetí kapitola je poslední teoretickou částí této práce. V ní je již obsažena všeobecná teorie, týkající se oceňování jako takového. Jsou zde popsány jednotlivé základní pojmy, které je nutné znát pro potřeby této práce. Dále je v kapitole uvedena právní úprava, která určitým způsobem souvisí s teorií oceňování a také jsou zde popsány jednotlivé způsoby oceňování nemovitostí. První praktickou kapitolou je kapitola čtvrtá, její obsah je stěžejním pro následující zkoumání v dalších částech práce. Jedná se o ocenění vybrané bytové jednotky, a to tržní metodou v podobě porovnávacího a výnosového způsobu. Předposlední kapitola již udává výsledky pro konečné zhodnocení dosažení cíle diplomové práce. Nejdříve jsou zde vytipovány a charakterizovány modelové domácnosti, dále jsou definovány podmínky pro úspěšné získání hypotečního úvěru. Nakonec je vyhodnoceno, zda jednotlivé domácnosti tyto podmínky splňují, a tak by na určený úvěr vlastními silami dosáhly či nikoliv. Poslední kapitolou je závěr, kde jsou zhodnoceny vybrané hypotézy a určena úspěšnost dosažení cílů diplomové práce.

2 VEŘEJNÁ POLITIKA A FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V PODMÍNKÁCH ČR

Veřejná politika je velmi obecný pojem, pod který spadá množství institucí, procesů a aktérů. Jedná se o jakási pravidla formující a usměrňující chod celé společnosti jako celku. V podstatě by se také dalo říci, že veřejná politika aplikuje různé další obory jako je ekonomie, sociologie, právo a mnohé další, do běžného života každého jedince při řešení každodenních situací. Pojem, který je důležité zde pro další souvislosti zmínit, je veřejný zájem. Ten je totiž hlavním středobodem celé veřejné politiky, ačkoliv v určitých situacích může být jeho definování sporné a složité. Pro tuto diplomovou práci je možno ovšem veřejný zájem vydefinovat jako zájem, který je shodný a přínosný pro většinu společnosti a zároveň přispívá k všeobecnému blahobytu. Je to tedy opak pro zájem soukromý, zájem jedince nebo malé skupiny. Dále s výše definovanými pojmy souvisí také pojem veřejný sektor. Veřejný sektor je ta část ekonomiky, kdy jsou všechny činnosti v poli jeho působnosti prováděny:

- ve veřejném zájmu,
- jsou financovány z veřejných zdrojů,
- je zde hospodařeno s veřejným majetkem,
- a figurují zde veřejné instituce.

Veřejný sektor je založen na veřejném vlastnictví, funguje hlavně na neziskovém principu, je řízen a koordinován veřejnou správou, rozhodování v něm probíhá na základě veřejné volby a činnosti na veřejném poli jsou prověřovány veřejnou kontrolou. Vznik veřejného sektoru je pak připisován zejména existenci neefektivní alokace zdrojů a tržním selháním obecně. Důsledek těchto selhání jsou pak zásahy státu do různých tržních procesů i ekonomiky celkově, a tak je tedy i existence celého veřejného sektoru a smíšené ekonomiky jejich důsledkem.[1]

Logicky z celé podstaty veřejné politiky vychází, že bydlení a obecně bytová situace všech obyvatel na území určitého státu je veřejný zájem, a tudíž by mělo být bydlení jako takové součástí veřejných politik. V České republice spadá oblast bydlení pod

[1] PEKOVÁ, J., M. JETMAR a P. TOTH. [i]Veřejný sektor, teorie a praxe v ČR.[/i] Praha: Wolters Kluwer, 2019. 784 s. ISBN 978-80-7598-209-4.

Ministerstvo pro místní rozvoj, které tento odbor pravidelně analyzuje, zkoumá jeho vývoj a určuje jeho budoucí směr. Hlavním posláním odboru politiky bydlení je:

- výkon funkce ministerstva jako ústředního orgánu státní správy ve věcech politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor implementace programu podpory bydlení,
- realizace podpůrných opatření vlády v oblasti hypotečního úvěrování a spolupráce na realizaci oblasti intervence zlepšení prostředí v problémových sídlištích integrovaného operačního programu. [2]

Důležitým dokumentem pro oblast bydlení je poté koncepce bytové politiky, které jsou taktéž tvořeny a pravidelně aktualizovány daným ministerstvem. Nejnovější koncepcí je Koncepce bydlení České republiky 2021+, která byla vládou schválena 12. dubna 2021. V první části koncepce je zhodnoceno naplnění cílů koncepce předchozí, další část je již zaměřena na analýzu současné situace v oblasti bydlení. Následuje identifikace problémů v této oblasti a návrhová část, kde jsou specifikovány vize, cíle a jejich implementace a evaluace. Pro tuto koncepci jsou vytyčeny základní cíle jako: dostupné kvalitní bydlení, stabilní prostředí pro bydlení, udržitelný rozvoj bydlení a progres. Součástí koncepce bydlení 2021+ je také výčet současné podpory státu v oblasti bydlení. Podpora státu je pak jednou z více možností financování bydlení v České republice.

2.1 Možnosti financování bydlení v ČR

Bydlení obecně je jednou z mnoha oblastí každodenního života, která je čím dál tím více nákladnější. Pro jedince je častokrát obtížné najít si dostačující bydlení, které by jim vyhovovalo jak z pohledu umístění, tak třeba z pohledu možnosti dojíždění do zaměstnání, velikosti samotného bytu či právě nákladnosti. I toto je důvod tvorby koncepcí bydlení, protože tuto situaci je potřeba řešit v souvislosti s možnými negativními následky na životy jedinců a následně také na celkovou ekonomickou situaci ve státě.

Dle aktuální Koncepce bydlení v ČR 21+ bydlí ve vlastním domě či v nemovitosti v osobním vlastnictví necelých 70 % obyvatel, v pronájmu pak bydlí skoro 20 %

[2] *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Odbor politiky bydlení* [online]. Praha: MMR ČR, ©2021 [cit. 2021-10-28]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/odbor-politiky-bydleni

zbývajících jedinců. 57,8 % pak bylo osob, kteří jsou majiteli obydlí, bez nějaké výrazné půjčky či hypotéky na bydlení. Další důležitý aspekt v oblasti bydlení je i jeho kvalita. Tu pak ovlivňuje více faktorů, jako je například počet místností v bytě na počet obyvatel bytu, výměra bytu nebo také jeho technická vybavenost.

Podstatnou kapitolou je zde i dostupnost bydlení, kterou mimo ostatní náklady na bydlení ovlivňuje z velké části také vývoj cen nemovitostí. Dle statistik MMR ČR se prodejní ceny všech nemovitostí již od roku 2010 neustále zvyšují. U cen bytů došlo do roku 2018 ke zvýšení o 44,4 %, u rodinných domů o 19,1 % a dále například u bytových domů o 39,1 %. Vývoj cen jednotlivých nemovitostí je pak také závislý na jejich lokalizaci. Důvody tohoto růstu cen lze spatřovat hlavně ve velké poptávce po vlastním bydlení, a naopak v nedostatečné nabídce na trhu nemovitostí, a to vše díky, v tom období, příznivé situaci na hypotečním trhu a celkové ekonomické situaci. Dále také této situaci přispěl růst nákladů různého technického a stavebního vybavení. Ceny nemovitostí ovšem mohou být ovlivňovány také jinými faktory, jako jsou například demografické trendy a změny jednotlivých preferencí v oblasti bydlení.

Dostupnost bydlení pak ovlivňuje ve velké míře i zpětně situaci na hypotečním trhu a zájem o dluhové financování bydlení. Jelikož je získání vlastního bydlení v dnešní době tak finančně náročné, roste atraktivita hypotečních úvěrů, která je jednou z často využívaných metod financování bydlení. Mezi metody financování bydlení v ČR tedy patří:

- **Vlastní finanční prostředky** – ty patří mezi nejméně složité způsoby zafinancování koupi nějaké nemovitosti k bydlení. Současně se jedná ale o velmi zdlouhavý proces, kdy musí subjekt našetřit určitou sumu, která bude dostačující pro pořízení vybrané nemovitosti. Dále je v této situaci také možné uvažovat, zdali by nebylo výhodnější nemovitost koupit na úvěr a provést investici vyšetřené částky a inkasovat úroky, které by mohly být vyšší než náklady úvěru.
- **Hypoteční úvěry** – jsou dlouhodobé úvěry poskytované bankami pro pořízení nemovitosti, kdy je pro krytí úvěru využito zástavní právo k dané nemovitosti. Není to ale pravidlem, hypoteční úvěr může být kryt i jinou nemovitostí, než ta, na jejíž koupi je poskytován. Z pravidla se jedná o oblíbenou možnost financování vlastního bydlení, ačkoliv po zpřísnění pravidel ČNB se tato možnost stala pro některé jedince značně nedostupnou. Účel poskytnutí úvěru nemusí být jen

pořízení nemovitosti, ale může se jednat také o rekonstrukci či nějakou přístavbu k nemovitosti. Hypoteční úvěry se mohou členit na účelové a neúčelové, kdy při účelovém úvěru je přesně vymezen účel, a naopak u neúčelového lze peníze čerpat v podstatě na cokoliv, neúčelové úvěry mívají vyšší úrok než ty účelové, a tudíž jsou méně výhodné. V tabulce níže lze vidět počet poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2011-2017. Největší trend lze vidět v roce 2016, kdy bylo poskytnuto přes 111 000 hypotečních úvěrů, v tomto roce se pohybovaly úrokové sazby na velmi nízkých úrovních. V tabulce je dále zaznamenáno, kolik z celkového počtu hypoték bylo použito přímo ke koupi nemovitosti.

Tabulka 2. 1 – Hypoteční úvěry v ČR.

Hypoteční úvěry poskytnuté občanům v letech 2011-2017		
	Celkem	Ke koupi nemovitosti
2011	71 088	40 604
2012	73 595	40 530
2013	92 608	47 940
2014	85 878	47 715
2015	101 973	59 363
2016	111 520	65 157
2017	105 448	59 751

Zdroj: data MMR ČR, vlastní zpracování.

- **Úvěry ze stavebního spoření –** jsou úvěry, které využívají prostředky našetřené právě na stavebním spoření, a následné sjednání úvěru probíhá na základě těchto prostředků. Účast na stavebním spoření je dobrovolná a jeho průběh se skládá z více částí. Jedná se o spořící část, kdy účastník pravidelně vkládá určitou částku na účet stavební spořitelny, a úvěrovou část, kdy klient musí splnit určité podmínky pro možnosti poskytnutí úvěru. Mimo klasický úvěr ze stavebního spoření je pak možnost využít ještě překlenovacího úvěru, který spočívá hlavně v získání prostředků na financování koupi nemovitosti ještě před splněním určitých podmínek pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření. Je to tedy vhodná varianta pro ty, kteří potřebují finance rychleji. Ovšem překlenovací úvěry bývají úročeny vyšší sazbou, která může být i proměnlivá, na rozdíl od klasických úvěrů ze stavebního spoření, kde se sazba nemění.
- **Úvěry poskytované státem –** tyto úvěry mají souvislost se Státním fondem podpory investic (dříve Státní fond rozvoje bydlení), který je v gesci Ministerstva pro místní rozvoj. Tento fond má za úkol zejména podporovat rozvoj v oblasti

bydlení v souladu s aktuální bytovou koncepcí, podporovat udržitelný rozvoj měst a obcí, pomáhat vytvářet stabilní prostředí v oblasti bydlení a další. Tento fond pak poskytuje řadu produktů, které napomáhají k získání či zkvalitňování bydlení, jedná se o:

- úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí pro lidi do 40 let pečující o dítě do 15 let,
- úvěrový program na výstavbu nájemních bytů a domů či na přestavbu budov pro vymezenou skupinu obyvatel (senioři 65+, zdravotně či příjmově vymezené osoby), zletilé osoby do 30 let a osoby, jejichž obydlí zničila živelná pohroma,
- úvěrový program na revitalizace bytového fondu bez ohledu na technologii výstavby,
- regenerace sídlišť.

Každý z těchto programů má pak své charakteristiky a určité podmínky pro možnosti poskytnutí úvěru či dotace. Jsou přesně definovány možné účely využití úvěrů, výše úvěrů, úrokové sazby, splatnosti úvěrů a tak dále. Největší výhodou těchto úvěrů ze státního fondu je nejspíše zaměření přímo na určité skupiny ohrožených jedinců, kterým se obtížně shání vlastní bydlení. Samozřejmostí jsou i další výhody jako může být například snížená úroková sazba, mimořádné splátky nebo také předčasné splacení úvěru bez poplatků.

- **Jiná podpora státu –** do této kategorie můžeme zařadit například státní podporu při stavebním spoření, kdy při určité velikosti spořené částky ročně je účastníkovi stavebního spoření přiznána státní podpora v maximální možné výši až 2 000 Kč. Bydlení je ze strany státu podporováno také sociální dávkou Příspěvek na bydlení. Tento může být získán, pokud náklady na bydlení přesahují 30 % čistého příjmu rodiny. Dále je možné zmínit také daňové úlevy. V oblasti bydlení je možné odečíst zaplacené úroky z hypotečního úvěru od základu daně z příjmu a tím snížit výslednou daň. Další podporou může být také program Živel, který nabízí speciální financování obnovy obydlí, které bylo postiženo nějakou živelnou pohromou.

3 METODOLOGIE ZKOUMÁNÍ A HODNOCENÍ

Metodologií zkoumání a následného hodnocení výsledků, jež je použita v této práci, je zejména oceňování. Oceňování je velmi širokou a dynamicky se měnící problematikou. Význam tohoto pojmu je pak povětšinou vykládán jako vytvoření určité tržní hodnoty pro jakýkoliv statek, ať už hmotný, či nehmotný. Je vhodné také uvést tří stěžejní otázky, které dopomohou k základní orientaci v teorii oceňování:

- co lze ocenit,
- jak ocenit,
- proč ocenit.[3]

Co všechno lze ocenit je již zmíněno výše ale pro úplnost, ocenit lze prakticky všechno. Tato práce je poté blíže zaměřena na oceňování nemovitého majetku. Odpověď na první otázku je tedy vcelku jednoduchá, jinak je to ovšem s druhou otázkou. Jak ocenit danou věc, statek, nemovitost neboli metodika ocenění, je závislá na podmínkách a také účelu ocenění. Účelem oceňování je zejména použití výsledné tržní hodnoty pro potřeby hypotečního úvěrování, prodeje majetku či nějakého soudního vypořádání. Tato práce je pak především založena na použití oceňování právě pro účely hypotečního úvěrování. V České republice se poté uplatňují dva základní druhy metodiky pro oceňování, a to oceňování tržní a oceňování administrativní, blíže budou oba způsoby hledání peněžního vyjádření hodnoty popsány v navazujících kapitolách. Při zodpovídání otázky „jak oceňovat“ hraje svou roli také užitečnost/funkce oceňovaného statku či služby. Odpověď na poslední otázku již byla naznačena uvedenými účely pro oceňování. Lze ovšem tuto myšlenku ještě dále rozvést. Bez jakéhokoliv oceňování by v podstatě svět nemohl fungovat v takové podobě, jako je dnes. Ocenění movitostí či nemovitostí je absolutní základ ekonomického, účetního a tržního systému. Jako shrnutí lze konstatovat, že bez možnosti ocenění, a tedy i bez znalosti hodnoty by nemohla ekonomika správně fungovat.

3.1 Základní pojmy v oblasti oceňování

Majetek je důležitý pojem pro pochopení problematiky oceňování, jelikož právě majetek je to, co se běžně oceňuje. Vysvětlení tohoto pojmu může být uchopeno ze dvou pohledů. První z nich chápe majetek jako bohatství a ten druhý na něj pak nahlíží v souvislosti s

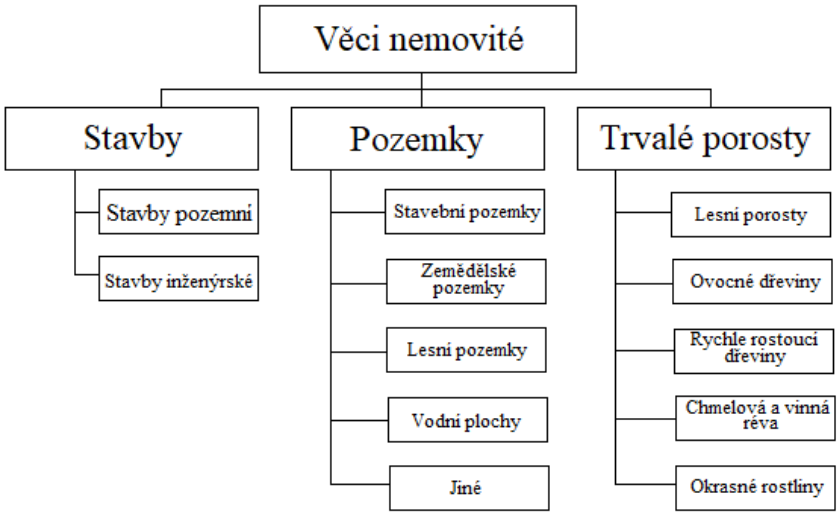
[3] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. 1. Praha: Leges, 2013. ISBN 78-80-87212-77-9.

vlastnickými právy.[4] Z pohledu bohatství lze jako majetek označit vše, co může být směněno a má nějakou tržní hodnotu. To pak mohou být jednotlivá finanční či fyzická aktiva, ale také schopnosti a vlastnosti jednotlivce, které může daný člověk nabízet na trhu práce. Bohatství lze pak tedy rozlišovat na hmotné neboli kapitál, a nehmotné, jak již bylo zmíněno výše, lidský kapitál. Důležitá vlastnost bohatství se nachází ve schopnosti generovat důchod. Druhý pohled na majetek, tedy pohled z hlediska vlastnictví, zejména upravuje a definuje jednotlivá práva vlastníka nějaké určité věci. Tato práva pak zahrnují právo věc držet, právo věc užívat a požívat její užitky, a právo s věcí disponovat. Je tedy zřejmé, že vlastník věci může s daným předmětem obchodovat, prodat či pronajímat ho a tím mu vzniká nárok na všechny výnosy s tímto spojené. Samozřejmostí jsou i vznikající povinnosti se všemi těmito vlastnickými právy.

Věci nemovité jsou dle občanského zákoníku definovány jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za movité věci prohlásí zákon. Veškeré další věci, ať už hmotné či nehmotné jsou považovány za **věci movité**.

Dále je ještě pro pozdější potřeby této práce definovat a rozčlenit věci nemovité, tak jak to určuje zákon o oceňování majetku. Nemovitosti se zde člení na stavby, pozemky a trvalé porosty. Tyto se dále rozčleňují viz. obrázek.

Obrázek 2.1 - členění věcí nemovitých.



Zdroj: vlastní zpracování.

[4] SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. 1. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, 2006.

Cena a hodnota bývají často zaměňovány či dokonce používány jako synonyma. V oblasti oceňování je ovšem dosti potřebné tyto pojmy rozlišovat. **Cena** obecně vzniká na trhu střetem poptávky a nabídky a je to tedy nějaká částka, kterou je účastník trhu ochoten za dané zboží či službu zaplatit. Cena poté může, ale také nemusí být závislá na hodnotě statku. **Hodnota** je ekonomická kategorie, která uvádí, jaký užitek daný statek či služba jeho uživateli přináší. Může to být mimo jiné také odhad nějakého znalce či odhadce, který dle určitých faktorů posoudí a následně vypočítá hodnotu, v našem případě například hodnotu nemovitosti. Jak cena, tak hodnota pak mohou být různé povahy. V případě ceny se může jednat o cenu obvyklou, reprodukční cenu, výchozí cenu nebo třeba stopcenu. Hodnota pak může být výnosová, tržní, užitná, směnná, objektivní či subjektivní.

*„**Cenou obvyklou** se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“*[5]

*„**Tržní hodnotou** se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni.“*[6]

Katastr nemovitostí je veřejně dostupný přehled nemovitostí nacházejících se na území České republiky. Obsahuje popis, soupis, geometrické a polohové určení nemovitostí a také záznam vlastnických a jiných práv s nimi souvisejících. Slouží zejména pak ke statistickým účelům, k záznamu práv, k účelu oceňování nemovitostí, k poplatkovým a daňovým účelům a další. Základním prvkem je zde katastrální území. Dále se v katastru nemovitostí vedou záznamy o parcelách, stavbách, bytech, nebytových prostorech či o rozestavěných stavbách.

Trh s nemovitostmi je důležitou součástí v procesu oceňování nemovitostí a pro výkon znalecké či odhadcovské činnosti se předpokládá jeho podrobná znalost. Objekty, které jsou na trhu obchodovány, jsou nemovitosti, ať už se jedná o pozemky, stavby či bytové

[5] Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Praha, 1997, částka 54, číslo 151.

[6] Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Praha, 1997, částka 54, číslo 151.

jednotky. Subjekty, které na trhu figurují, jsou pak prodejci těchto objektů a také kupující, kteří mají zájem o koupi nemovitosti. Střet těchto dvou subjektů pak představuje nabídku a poptávku na trhu nemovitostí.

Odhadce a znalec jsou lidé, kteří se zabývají oceňováním, jsou to ale také výrazy, které taktéž bývají snadno zaměnitelné, přitom se jedná o pojmy značně odlišné. **Znalci** bývají na rozdíl od odhadců do své funkce jmenováni ministrem spravedlnosti a jsou také za své znalecké posudky trestně odpovědní. Znalci také musí prokázat široké odborné znalosti a složit dané zkoušky pro výkon této profese. Vlastní také takzvané kulaté razítko, kterým potvrzují správnost vydaného znaleckého posudku. Činnost **odhadce** je živností vázanou. Pro výkon povolání je tedy také nutné splnit určité nároky, ovšem ne tak vysoké jako pro výkon činnosti znalce. Odhadci jsou povětšinou najímáni soukromými osobami či bankovními institucemi.

3.2 Právní úprava oceňování

Hlavním zákonem, který souvisí s oceňováním a do jisté míry také definuje řadu pojmů v této oblasti, je zákon č. 151/1997 Sb. **zákon o oceňování majetku**. Tento zákon nabyl účinnosti dne 1. 1. 1998 a upravuje zejména způsoby oceňování na území České republiky. Je hlavním východiskem pro oceňování majetku administrativním způsobem. Zákon tedy blíže upravuje způsoby oceňování práv, věcí a dalších majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon se dále nevztahuje na sjednávání cen a na oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. V první části zákona jsou definovány důležité pojmy jako například cena obvyklá, tržní hodnota, mimořádná cena či cena zjištěná. Dále jsou již v zákonu charakterizovány nemovité věci a rozčleněny na stavby, jednotky, pozemky, trvalé porosty, věcná práva k nemovitým věcem a majetková práva. V každé z těchto kategorií je následně podrobně popsán způsob, kterým se daná nemovitost oceňuje. Na závěr jsou uvedeny ještě speciální druhy statků a způsoby jejich ocenění, těmito statky jsou cenné papíry, ostatní majetek a obchodní závod. Podružnou složkou k tomuto zákonu je dále pak také vyhláška č. 441/2013 Sb. **vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku** (neboli oceňovací vyhláška). V této vyhlášce jsou Ministerstvem financí stanoveny ceny, koeficienty, přirážky a srážky k cenám a také postupy při uplatňování způsobů oceňování majetku. Jsou zde například postupy k určení ceny obvyklé, tržní hodnoty, hodnoty pozemků, staveb a tak dále.

Další zákony se již dotýkají oblasti oceňování majetku jen okrajově ale i přesto některé významnější stojí za zmínku. Jedním z nich je například zákon č. 89/2012 Sb. **občanský zákoník**. Ten upravuje základní oblasti každodenního života všech občanů. Mimo to jsou zde také upravena například vlastnická práva, včetně způsobů nabytí, je zde charakterizován vznik jednotky, výstavba domu s jednotkami, věcná břemena a tak dále. I tyto části tohoto zákona pak mohou nějakým způsobem zasahovat do oceňování majetku. Dalším zákonem, který je nějakým způsobem spjatý s problematikou oceňování může být také zákon č. 526/1990 Sb. **zákon o cenách**. Tento zákon pak upravuje uplatňování, regulaci a také kontrolu cen, výrobků, výkonů, prací a služeb. Je zde charakterizováno sjednávání ceny a také cenová evidence. Tyto oblasti pak také mohou v některých případech souviset s obecným oceňováním věcí. Posledním zákonem zde uvedeným, který také může mít nějaké souvislosti s oceňováním, v tomto případě spíše s nemovitostmi, je zákon č. 338/1992 Sb. **zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí**. Jak již název značí, hlavní oblastí tohoto zákona je daň z nemovitých věcí, kterou tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Zákon pak dále upravuje předmět daně, poplatníky a osvobození od daně ale také hlavně základ a sazbu daně, pomocí kterých je možno pak daň samotnou vypočítat.

Jako shrnutí zde lze říci, že mimo zákon o oceňování majetku není oceňování jako takové více specificky právně upravováno.

3.3 Způsoby oceňování nemovitostí

Základní dělení způsobů pro oceňování nemovitostí je následovné:

- oceňování administrativní a
- oceňování tržní.

Každý z těchto způsobů má pak své specifické charakteristiky, dle kterých je následně možno vyhodnotit, jaká metoda ocenění bude v daném případě vhodná a více vyhovující. Dále jsou pak nemovitosti oceněny dle výnosové, nákladové či porovnávací metody.

3.3.1 Administrativní oceňování

Celá podstata administrativního oceňování vychází ze zákona o oceňování majetku, jak již bylo nastíněno výše. „*Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných*

majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.“[7] Výsledkem tohoto oceňování je pak cena administrativní (zjištěná).

Rysy administrativního ocenění spočívají zejména v předem daných a vymezených pravidlech, právě zákonem o oceňování majetku tak, aby výsledkem ocenění byla spravedlivá a jednoznačná cena daného majetku. Jakýkoliv subjektivní názor znalce provádějícího ocenění zde tedy není zcela na prvním místě.

Význam administrativního oceňování je pak velký zejména pro správné určení daní, a tedy zajišťuje svým způsobem daňovou spravedlnost. Toto ocenění se nepoužívá pro tržní účely, ale právě pro účely státní správy. Mezi hlavní nevýhody administrativního oceňování můžeme poté zařadit častou výraznou rozdílnost mezi cenou tržní a cenou administrativní, ačkoliv zákonodárce směřuje naopak ke sbližování těchto cen. Děje se tak zejména z důvodu ekonomických změn a následnému odklonu administrativní a tržní ceny. K nápravě tohoto je prováděna častá novelizace oceňovací vyhlášky.

Následně zde jsou uvedeny nějaké příklady administrativního oceňování dle zákona o oceňování majetku.

a) Administrativní oceňování staveb – nestanoví-li zákon o oceňování nemovitostí jinak, oceňují se stavby nákladovým, výnosovým, porovnávacím způsobem či jejich kombinací, dále dle oceňovací vyhlášky.
b) Administrativní oceňování jednotek – oceňují se včetně podílu na společných částech nemovitosti, cena se zjišťuje nákladovým či porovnávacím způsobem. Dále dle vyhlášky.
c) Administrativní oceňování stavebního pozemku – dle výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě vydané obcí.
d) Administrativní oceňování zemědělského pozemku – dle ceny stanovené výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Dále dle vyhlášky.
e) Administrativní oceňování lesního pozemku – výnosovým a porovnávacím způsobem dle převládajících souborů lesních typů, více stanoví vyhláška.

[7] Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. In: Sbírka zákonů České republiky. Praha, 1997, částka 54, číslo 151.

f) Administrativní oceňování vodních ploch a jiných pozemků – dle cen stanovených vyhláškou.

Dále jsou v zákonu stanoveny způsoby administrativního ocenění trvalých porostů, věcných práv k nemovitým věcem, práv majetkových, cenných papírů, obchodních závodů a ostatního majetku.

3.3.2 Tržní oceňování

Tržní oceňování může být definováno jako samostatný tvůrčí proces, během kterého je určena cena dané nemovitosti. Při tomto procesu jsou pak hledány a objasňovány různé faktory a cenotvorné argumenty působící a ovlivňující hodnotu majetku v daném okamžiku. Tržní ceny oproti cenám administrativním věrněji odrážejí situaci na trhu. „*Nejvíce přímým způsobem oceňování je porovnávání oceňovaného předmětu s cenami získanými za jiné podobné předměty na stejném trhu, ve stejný čas.“*[8](vlastní překlad)

Mezi cenotvorné faktory, které jsou důležité pro výsledné určení ceny nemovitosti, patří například:

- stav nemovitosti,
- umístění nemovitosti,
- služby, obchody, úřady, školy a školky a jejich vzdálenost od nemovitosti,
- dostupnost autobusové či železniční dopravy,
- kultura a sport v okolí,
- složení obyvatelstva v okolí a mnoho dalšího.

Při tomto způsobu oceňování nejsou stanovena žádná pravidla a omezení a je tedy zcela na odhadci, které metody použije a jakým způsobem bude následné ocenění provedeno. Samozřejmě vychází ze souboru uznávaných metod, kterými jsou metody výnosová, nákladová a porovnávací.

Aplikace tržního oceňování majetku je pak v reálném životě využívána více než administrativní oceňování. Tržní ocenění lze použít například pro převod nemovitosti, soudní řízení či pro financování a úvěrování, jako tomu je v případě této diplomové práce.

[8] SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. [i]Modern Methods of Valuation.[/i] 11th ed. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

Při zjednodušení, tržní odhad je využíván pro všechny účely, kromě těch daňových, kde je nutno znát reálnou hodnotu nemovitosti.

3.3.3 Základní metody oceňování majetku

Základní přístupy pro oceňování majetku, v našem případě hlavně nemovitostí, jsou přístup výnosový, nákladový a porovnávací. Každý z těchto přístupů má pak řadu různých metod a postupů, jak dosáhnout úspěšného stanovení ceny nemovitosti.

Výnosová metoda, jak už její název napovídá, spočívá ve výnosu, kterého lze z dané nemovitosti dosáhnout. Tato metoda pak vyplývá z vlastnictví, kterého definice naznačuje, že vlastníkovi dané věci (nemovitosti) připadají veškeré požitky z této věci pocházející, tedy i výnosy z ní. Tato metoda se používá zejména u věcí, které jsou určeny k pronájmu, tedy mohou jimi být bytové jednotky, domy, chaty, nebytové prostory, administrativní budovy a další. Ovšem lze tuto metodu použít i pro jiné věci, například pro věci movité určené k pronájmu jako jsou například, automobily, nějaké technické vybavení, přístroje, nástroje a podobně.

Nemovitost je zde tedy brána jako investice, která do budoucna má majiteli přinést zisk v podobě nájemného. Majitel nemovitosti tedy danou věc pronajímá za určitou cenu, přitom musí počítat s jistými riziky jako například riziko neplacení nájmu, poničení nemovitosti a podobně, a tato rizika také brát v úvahu při určování nájemného.

Základní vzorec pro výpočet výnosové hodnoty je poté:

VH = ČV/R.

VH znamená výnosová hodnota věci, ČV je čistý výnos z pronájmu a R je míra kapitalizace. Míra kapitalizace nebo také úrok, je cenou za zapůjčení dané nemovitosti.

Následně se výnosová metoda člení na další přístupy, které je možné využít:

- výpočet VH s věčným výnosem,
- výpočet VH s dočasným výnosem,
- výpočet VH pomocí čistých diskontovaných toků.

Rozhodnutí o tom, který přístup bude pro daný majetek nejvhodnější, pak závisí zejména na době, po kterou bude zaručen příjem z té dané věci.

Nákladová metoda na rozdíl od výnosové vychází naopak z nákladů, které by musely být vynaloženy na výrobu/výstavbu dané věci v momentě oceňování. To znamená tedy, že se zde vychází zejména z technických a fyzických předpokladů nemovitosti. „*Při zjišťování hodnoty na základě nákladů vycházíme z filozofie, že kupující za normálních okolností nebude ochoten zaplatit cenu větší, nežli by činila výše nákladů na její postavení, v případě věcí movitých pak na jejich vyrobení a sestavení.“*[9] Tato metoda je využívána v případech kdy z nějakého důvodu nelze užít ani metodu výnosovou ani metodu porovnávací, tedy neexistují předpokládané výnosy z nemovitosti a neexistují ani obdobné nemovitosti se kterými by se dala daná nemovitost porovnat. Jinak ji lze použít skoro u všech typů nemovitostí.

Tato metoda byla hojně používána především před rokem 1989, kdy prakticky žádný trh s nemovitostmi neexistoval, a tak v podstatě nebylo reálné použít jiné oceňovací metody než nákladovou. V této době stát také reguloval ceny stavebního materiálu, dle kterých se nákladová hodnota nemovitostí počítala, a tak se dá tedy říci, že ceny vypočítané pomocí této metody byly cenami administrativními. Po tomto roce používání této metody pomalu oslabovalo.

Nemovitostmi, u kterých je tedy tato metoda používána nejčastěji, jsou často kostely, jiné církevní stavby, budovy škol, budovy nemocnic, rozestavěné stavby, nové stavby, extrémně opotřebené stavby a podobně. U těchto nemovitostí není také předpokládán žádný ekonomický efekt. Metoda je využívána zejména pro potřeby pojišťovnictví při vypočítávání škody na majetku a podobně.

Základní vzorec pro výpočet nákladové hodnoty je poté:

VěH = NP – OP.

VěH zde znamená věcnou hodnotu ke dni ocenění, NP jsou pak náklady na pořízení či výstavbu dané nemovitosti a OP je opotřebení. Opotřebení zde mimo náklady hraje také velmi důležitou roli, jelikož může jeho odečtení věcnou hodnotu velice přiblížit reálným tržním cenám.

[9] SLAVATA, David. Oceňování majetku A. 1., str. 92. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, 2006.

Při shrnutí veškerých informací je nákladová metoda nejsložitější ze všech, jelikož je zde pro správné vyčíslení hodnoty potřeba rozsáhlých znalostí ze stavebnictví, stavebních postupů a technologií.

Další možné členění a přístupy při používání nákladové metody jsou:

- výpočet podle skutečně dosahovaných nákladů,
    - kalkulačním vzorcem,
    - položkovým způsobem,
    - dle agregovaných položek,
    - pomocí THU,
- výpočet podle vyhlášky 540/2002 Sb.,
- výpočet podle bodovací metodiky,
- výpočet na základě obytné plochy.

Porovnávací metoda patří mezi nejvíce užívané metody v oblasti oceňování nemovitých ale také movitých věcí. Základy této metody stojí zejména na jiné nemovitosti, než je nemovitost oceňovaná, která má ovšem obdobné charakteristiky jako nemovitost, kterou chceme ocenit. Nejdůležitějším prvkem je zde tedy soubor nemovitostí s co nejpodobnějšími vlastnostmi jako má nemovitost oceňovaná, jedná se o vlastnosti jak fyzického stavu, tak vlastnických práv. Následně se po výběru nemovitostí srovnávají jejich ceny s možnou hodnotou oceňované nemovitosti. Velkou roli při používání této metody má i čas, jelikož nejpřesnějších výsledků je možno dosáhnout pouze s co nejaktuálnějšími cenami, což tvoří občas komplikace. Další významná role spočívá také v homogennosti statků. Čím více je statek homogenní, tím lépe se srovnává a také tím přesnější bude odhad ceny. Naopak čím více jsou statky odlišné, tedy heterogenní, tím více musíme k odlišnostem přihlížet a cenu pak dle nich upravovat aby vznikly co možná nejmenší nepřesnosti. Metoda je tedy velice vhodná zejména pro movité homogenní statky. Samozřejmě má své využití také u věcí nemovitých, zde se ovšem musí přistupovat zodpovědně vzhledem k možným odlišnostem, jak již bylo řečeno.

Movité i nemovité věci pak mají různé kvalitativní a kvantitativní vlastnosti, které musíme porovnat, abychom dosáhli správné výsledné hodnoty. Tyto faktory jsou pro movité i nemovité věci odlišné. Pro potřeby této práce jsou důležité zejména faktory pro

nemovité věci, kterými jsou: velikosti nemovitosti, její umístění, využitelnost, vybavenost, opotřebenost, vzhled a potenciál okolí nemovitosti.

Základní vzorec pro výpočet porovnávací hodnoty je poté:

$$\mathbf{PH = 1/n * \Sigma RC_n * K_a.}$$

PH je hodnota, která byla zjištěna porovnávací metodou, n je poté počet statků, které mají stejné/obdobné vlastnosti jako statek oceňovaný a známe jejich cenu, RC je realizovaná cena obchodu pro n-tý majetek a K je porovnávací koeficient, který vyjadřuje a-tou vlastnost daného statku.

Porovnávací metodu lze pak dále členit na různé druhy postupů pro zjištění ceny:

- porovnání odbornou rozvahou,
- zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti,
- přímé porovnání,
- nepřímé porovnání.

4 OCENĚNÍ VYBRANÉHO MODELOVÉHO BYTU

Tržní ocenění bytové jednotky je v této kapitole provedeno nejdříve způsobem porovnávacím a následně i způsobem výnosovým.

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Šumperk, v okrese Šumperk, na území Olomouckého kraje. Město má k roku 2021 přibližně 25 000 obyvatel a je lokalizované na severu Moravy asi 50 km od krajského města Olomouc. Rozloha města je 27,91 km^2 a skládá se ze tří katastrálních území, těmi jsou Šumperk, Horní Temenice a Dolní Temenice. Město obecně je nejvíce známé a vyhledávané díky své výhodné poloze v blízkosti Jeseníků a dalších přírodních a jiných atraktivit. V obci se nachází množství kaváren, restaurací, lékařů, mateřských, základních i středních škol. Dále je zde i v blízkém okolí nespočet možností kulturního a sportovního vyžití, tudíž je Šumperk vyhledáván i turisty či obyvateli blízkých obcí. Mimo volný čas je zde i množství pracovních příležitostí ať už v gastronomickém odvětví či v technicky zaměřených firmách jako je například Urdiamant, Pramet nebo TDK.

4.1 Tržní ocenění bytové jednotky

Bytová jednotka zde oceňovaná je součástí bytového domu č. p. 914, který se nachází na pozemku, jehož parcelní číslo je st. 1670/1. Byt je lokalizován na předměstí s docházkovou dobou do centra přibližně 10 minut, tudíž se jedná o velmi atraktivní umístění.

Bytový dům, ve kterém se byt nachází, je cihlový a skládá se z přízemí a dvou podlaží. Náleží k němu také rozlehlé sklepy, patřící k jednotlivým jednotkám, a také společné půdní prostory. Dům není zateplen, má nová plastová okna a novou střechu. Celkem se zde nachází šest bytových jednotek. Bytová jednotka zde oceňována má číslo 914/6 a je v druhém patře bytového domu.

Obrázek 3. 1 – umístění bytového domu.

Zdroj: https://www.cuzk.cz/

Byt je o velikosti 3+kk s výměrou 84 m^2. Za vstupními dveřmi se nachází užší, ale dlouhá vstupní chodba, ze které je hlavní přístup do jednotlivých místností. Centrem bytové jednotky je rozlehlý obývací pokoj propojený s otevřenou kuchyní. Na jednom konci vstupní chodby se nachází koupelna vybavená walk in sprchovým koutem, vanou, toaletou a příslušenstvím. Na opačné straně chodby je vstup do zbývajících dvou pokojů, z čehož první z nich je menší ložnice, a druhý, prostorově větší, je dětský pokoj/pracovna. Celá bytová jednotka prošla rozsáhnou a celkovou rekonstrukcí. Jsou zde vedeny úplně nové elektrické rozvody, potrubní rozvody vody a odpadů. Vytápění bytu je zde řešeno pomocí vodního podlahového topení s plynovým kondenzačním kotlem. Topení je doplněno o krbovou vložku na dřevo nacházející se v obývacím pokoji. Jak již bylo výše zmíněno, v bytě jsou zachovalá plastová okna a nové bezpečnostní dveře. V celém bytě je položena dlažba.

4.1.1 Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací způsob oceňování je nejužívanější metodou oceňování nemovitostí ale i věcí movitých. Zakládá se na předpokladu, že dvě věci/nemovitosti s obdobnými vlastnostmi, ať už se jedná o vlastnická práva či fyzické vlastnosti, musí mít stejnou cenu. Důležitou

roli hraje při porovnávacím způsobu oceňování také čas a charakter statku. Z hlediska časového je podstatné, aby cena porovnávaných věcí byla co nejvíce aktuální. Charakterem statku se pak rozumí zejména jeho homogenní či heterogenní povaha, z čehož pro porovnávací způsob ocenění jsou nejvíce vhodné věci homogenní, tzn. věci, které jsou velmi podobné až stejné. Nemovitosti patří bohužel do kategorie heterogenních statků, jelikož žádná nemovitost nebude s další jinou úplně totožná. Je tedy nutné pro objektivitu výsledné hodnoty vlastnosti porovnávaných nemovitostí určitým způsobem upravit.

Hodnota oceňované nemovitosti je pak ve výsledku zjišťována pomocí porovnávání oceňované nemovitosti s dalšími co nejvíce podobnými nemovitostmi, co byly nebo jsou obchodovány na trhu. Pro tento případ je nejvíce vhodná metoda s použitím koeficientů odlišnosti, pro kterou je nutné provést nejprve analýzu trhu. Vybrané porovnávané nemovitosti v tabulce níže jsou bytové jednotky veřejně inzerované realitní kanceláří, lokalizovány ve městě Šumperk.

Tabulka 4. 1 – Výčet porovnávaných nemovitostí.

Č.	Pramen	Lokalita/umístění	Popis	Výměra	Cena
1.	inzerce	Šumperk – centrum	2+1, zateplený panelový dům, 1 NP, v původním stavu, balkon	54 m²	2 750 000 Kč
2.	inzerce	Šumperk – okrajová oblast	3+1, panelový dům po rekonstrukci, 4 NP, bytové jádro po rekonstrukci, balkon	74 m²	3 975 000 Kč
3.	inzerce	Šumperk – předměstí	4+kk, zateplený cihlový dům, 2 NP, bytové jádro po rekonstrukci	70 m²	4 161 500 Kč
4.	inzerce	Šumperk – předměstí	3+1, cihlový dům, 4 NP, bytové jádro po rekonstrukci	70 m²	3 380 000 Kč
5.	inzerce	Šumperk – centrum	3+kk, cihlový dům, 2 NP, byt i dům po rekonstrukci, balkon, chybí: podlahové krytiny, sanita, kuchyňská linka, spotřebiče	100 m²	2 835 000 Kč
Oceňovaná jednotka	x	Šumperk – předměstí	3+kk, cihlový dům, 2 NP, byt po kompletní rekonstrukci	84 m²	?

Zdroj: inzerce https://www.mmreality.cz/, vlastní zpracování.

Jak již bylo výše uvedeno, ocenění je zde provedeno přímou porovnávací metodou s využitím koeficientů odlišnosti. Tyto koeficienty jsou velmi důležité, jelikož tak trochu napravují heterogenní povahu bytových jednotek, která je při oceňování porovnávací

metodou brána negativně. Ceny nemovitostí jsou pomocí jednotlivých koeficientů upraveny tak, aby byly ve výsledku co nejvíce vyrovnány odlišnosti nemovitostí srovnávaných s nemovitostí oceňovanou.

Koeficienty odlišnosti a další úpravy cen

- Korekce pramene – první úpravou, kterou je nutné provést je tzv. korekce pramene. Jelikož se jedná o inzerci realitní kanceláře získanou z internetových stránek, a její věrohodnost není úplná, je vhodné upravit prodejní cenu, tedy ji ponížit. V tomto případě o 10 %.

Tabulka 4. 2 – Korekce pramene.

Korekce pramene			
Č.	Cena	Korekce	Cena po korekci
1.	2 750 000 Kč	0,90	2 475 000 Kč
2.	3 975 000 Kč	0,90	3 577 500 Kč
3.	4 161 500 Kč	0,90	3 745 350 Kč
4.	3 380 000 Kč	0,90	3 042 000 Kč
5.	2 835 000 Kč	0,90	2 551 500 Kč

Zdroj – vlastní zpracování.

- K_1 – koeficient výměry bytu – zrcadlí odlišnosti týkající se výměry u jednotlivých nemovitostí, přičemž celková plocha u oceňované nemovitosti je 84 m^2.

Tabulka 4. 3 – K_1.

K_1 – koeficient výměry bytu	
Výměra v m^2	K_1
54-64	0,90
65-75	0,95
76-86	1,00
87-97	1,05
98-108	1,10

Zdroj: vlastní zpracování.

- K_2 – koeficient umístění nemovitosti – odráží odlišnou polohu jednotlivých nemovitostí v porovnání s nemovitostí oceňovanou, ta je lokalizována na předměstí.

Tabulka 4. 4 – K_2.

K_2 – koeficient umístění nemovitosti	
Lokalita	K_2
Okrajová oblast	0,95
Předměstí	1,00
Centrum	1,05

Zdroj: vlastní zpracování.

- K_3 – koeficient stavu nemovitosti – zde se hodnotí, jestli je daná nemovitost v lepším, stejném či horším stavu než nemovitost oceňovaná, ta je v tomto případě po nedávné kompletní rekonstrukci.

Tabulka 4. 5 – K_3.

K_3 – koeficient stavu nemovitosti	
Technický stav	K_3
Špatný	0,85
Dobrý	0,95
Stejný	1,00

Zdroj: vlastní zpracování.

- K_4 – koeficient balkonu – hodnotí, zda je bytová jednotka vybavena balkonem.

Tabulka 4. 6 – K_4.

K_4 – koeficient balkonu	
Balkon	K_4
Ne	1,00
Ano	1,05

Zdroj: vlastní zpracování.

V tabulce níže je již souhrnný výpočet porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti. V tabulce jsou zachyceny koeficienty odlišnosti jednotlivých bytových jednotek, dále jsou zde vypočítány indexy odlišnosti a také ceny, které již byly upraveny korekcí pramene. V posledním sloupci tabulky je indexovaná cena dané nemovitosti, která vznikla vydělením ceny po korekci příslušným indexem odlišnosti. Konečná porovnávací hodnota oceňované nemovitosti je pak definována jako průměr indexovaných cen všech srovnávaných nemovitostí.

Tabulka 4. 7 – Souhrnný výpočet porovnávací hodnoty.

Výpočet porovnávací hodnoty							
Č.	K1	K2	K3	K4	I	Cena po korekci	Indexovaná cena
1.	0,90	1,05	0,95	1,05	0,943	2 475 000 Kč	2 625 612 Kč
2.	0,95	0,95	1,00	1,05	0,948	3 577 500 Kč	3 775 228 Kč
3.	0,95	1,00	1,00	1,00	0,950	3 745 350 Kč	3 942 474 Kč
4.	0,95	1,00	1,00	1,00	0,950	3 042 000 Kč	3 202 105 Kč
5.	1,10	1,05	0,95	1,05	1,152	2 551 500 Kč	2 214 627 Kč
Minimum							2 214 627 Kč
Maximum							3 942 474 Kč
Celkem průměr = porovnávací hodnota nemovitosti							**3 152 009 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování.

Na základě předchozí analýzy trhu s byty a následné aplikace porovnávací metody s využitím koeficientů odlišnosti je tržní hodnota oceňované nemovitosti **3 152 009 Kč**.

4.1.2 Výnosový způsob ocenění

Výnosová metoda oceňování, jak již její název naznačuje, spočívá v možných výnosech, které by z dané věci mohly plynout. Celá podstata této metody pak spočívá v předpokládaných budoucích příjmech, v našem případě z nemovitosti, které jsou pak převedeny na současnou hodnotu při započítání kapitalizace. Samotný výpočet je pak proveden opět pomocí analýzy trhu s nemovitostmi. Zde jsou zjištěny současně dostupné pronájmy obdobných nemovitých věcí v Šumperku a blízkém okolí. Následně jsou pak charakterizovány a analyzovány budoucí výnosy, náklady a také již zmíněná míra kapitalizace.

Výnosový způsob oceňování zahrnuje více metod, které je možno při tomto způsobu použít. Mezi tyto metody patří výpočet výnosové hodnoty věci pomocí diskontovaných peněžních toků, výpočet výnosové hodnoty věci s dočasným výnosem (dočasná renta) a výpočet výnosové hodnoty věci s nekonečným výnosem (věčnou rentou). V tomto případě je užito metody věčné renty, která předpokládá výnos na nekonečně dlouhou dobu.

V tabulce níže jsou již zapsány obdobné nemovitosti k nemovitosti oceňované, včetně jejich lokalizace, výměry a nájemného.

Tabulka 4. 8 – výčet obdobných nemovitostí k pronájmu.

Č.	Lokalita/umístění	Charakteristika	Výměra	Nájemné
1.	Šumperk – centrum	3+1, 2NP, po rekonstrukci	70 m^2	12 000 Kč
2.	Šumperk – předměstí	3+1, 2NP, zachovalý stav	72 m^2	10 000 Kč
3.	Šumperk – předměstí	4+1, 2NP, původní stav	84 m^2	10 500 Kč
4.	Zábřeh	3+1, přízemí, částečně po rekonstrukci	90 m^2	12 000 Kč
5.	Rapotín	3+1, 2NP, částečně po rekonstrukci	81 m^2	8 000 Kč

Zdroj: data https://www.realingo.cz/, vlastní zpracování.

Tabulka 4. 9 pak již vyobrazuje samotný výpočet ceny nájemného pro oceňovaný objekt za m^2. Bylo zde nutné provést dvojí korekci nájemného. První z nich byla z důvodu čerpání z inzerátů na internetu, kde ceny obvykle bývají nadhodnocené. Druhá z nich se pak týká umístění, jelikož nebylo možné vyhledat dostatečně velký soubor nemovitostí, jež by se nacházely přímo v Šumperku a odpovídaly by co nejvíce nemovitosti oceňované. Výsledná cena nájemného za měsíc je 119 Kč, tzn. výše nájemného pro oceňovaný byt je 9 996 Kč. Celkový roční výnos činí tedy 119 952 Kč.

Tabulka 4. 9 – Výpočet nájemného za m^2.

Č.	Nájemné/měsíc	Korekce	Upravená cena	Lokalita	Upravená cena č. 2	Výměra	Cena za m2
1.	12 000 Kč	0,90	10 800 Kč	1,05	11 340 Kč	70 m^2	162 Kč
2.	10 000 Kč	0,90	9 000 Kč	1,00	9 000 Kč	72 m^2	125 Kč
3.	10 500 Kč	0,90	9 450 Kč	1,00	9 450 Kč	84 m^2	113 Kč
4.	12 000 Kč	0,90	10 800 Kč	0,95	10 260 Kč	90 m^2	114 Kč
5.	8 000 Kč	0,90	7 200 Kč	0,90	6 480 Kč	81 m^2	80 Kč
Cena nájemného za 1 m^2							**119 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování.

Další tabulka již obsahuje výpočet čistého ročního výnosu pro danou jednotku. V tomto případě do nákladů zahrnujeme roční pojistné nemovitosti, roční daň z nemovitosti a náklady na opravy a údržbu nemovitosti, které jsou také počítány na rok. Následně jsou celkové roční náklady odečteny od celkových ročních výnosů a vychází čistý roční výnos jako částka 112 447 Kč.

Tabulka 4. 10 – výpočet čistého ročního výnosu.

Celkový roční výnos	**119 952 Kč**
Pojistné	1 000 Kč
Daň z nemovitosti	505 Kč
Opravy/údržba	6 000 Kč
Celkové roční náklady	**7 505 Kč**
Čistý roční výnos	**112 447 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování.

Nyní je už jen podstatné stanovit výši kapitalizace, která hraje velkou roli ve výsledném výpočtu. Výše kapitalizace souvisí s rizikovostí dané investice. Základní vztah zde platí tak, že čím vyšší výnos z investice investorovi plyne, tím vyšší je také riziko. Zde je použita míra kapitalizace 4,5 %. Výsledná výnosová hodnota je vypočítána dle následujícího vzorce.

VH = ČV/R

(VH – výnosová hodnota, ČV – čistý roční výnos, R – míra kapitalizace.)

Výnosová hodnota oceňované bytové jednotky je dle způsobu věčné renty **2 498 822 Kč.**

4.2 Interpretace výsledků ocenění

Tržní hodnota nemovitosti, v tomto případě bytové jednotky, zde byla zjišťována pomocí výnosové a porovnávací metody oceňování.

4.2.1 Porovnávací metoda

Pro potřeby tohoto způsobu ocenění byla nejprve sestavena databáze obdobných nemovitostí s co nejvíce stejnými rysy. Z veřejně dostupné inzerce bylo vybráno pět bytových jednotek určených k prodeji ve městě Šumperk. Následně bylo nutno prodejní ceny těchto nemovitostí upravit pomocí koeficientů odlišnosti tak, aby svými charakteristikami ve výsledku co nejvíce odpovídaly nemovitosti oceňované. Byla provedena korekce pramene, kdy došlo k ponížení prodejní ceny o 10 %, dále pak byly určeny jednotlivé koeficienty odlišnosti. V tomto případě byly použity tyto koeficienty: koeficient výměry bytu, koeficient umístění, koeficient balkonu a koeficient stavu nemovitosti. Z jednotlivých koeficientů pak byl násobením vytvořen index, kterým byla pro výpočet indexované ceny vydělena prodejní cena nemovitosti upravena o korekci pramene. Toto bylo provedeno u každé z pěti vybraných bytových jednotek. Porovnávací

hodnota oceňované nemovitosti pak byla vypočítána jako průměr indexovaných cen všech porovnávaných nemovitostí. Tato porovnávací hodnota byla vyčíslena na 3 152 009 Kč.

4.2.2 Výnosová metoda

Při použití výnosové metody byl uplatněn způsob výpočtu s předpokladem věčné renty. Jako první krok k výpočtu výnosové hodnoty bylo potřeba sestavit opět databázi na základě analýzy trhu s nemovitostmi. Na rozdíl od porovnávací metody zde byly vyhledávány nemovitosti k pronájmu, s co nejvíce podobnými charakteristikami jako má nemovitost oceňovaná. Jelikož nebylo nalezeno dostatek takových nemovitostí ve městě Šumperk, jsou zde zakomponovány také dvě nemovitosti z blízkého okolí. Stěžejní roli zde pak hrála zejména cena nájemného jednotlivých nemovitostí. Také zde bylo potřeba provést korekci ceny nájemného o 10 %. Z důvodu rozlišnosti umístění jednotlivých bytových jednotek byla provedena také úprava zohledňující právě tyto rozdíly. Následně byly již tyto upravené ceny nájemného poděleny výměrou plochy jednotlivých jednotek. Tak byla vypočítána cena nájemného na m^2 každého bytu z databáze. Poté byly tyto ceny zprůměrovány na 119 Kč za m^2. Dále bylo potřeba vypočítat celkové roční výnosy pro oceňovanou nemovitost. Ty byly vypočítány jako průměrné nájemné vynásobené výměrou oceňovaného bytu. Celkové roční náklady pak byly vyčísleny součtem pojistného, daně z nemovitosti a nákladů na opravy/údržbu. Čistý roční výnos byl propočítán jako rozdíl celkových ročních výnosů a celkových ročních nákladů. Výsledná výnosová hodnota byla zjištěna jako čistý roční výnos podělen mírou kapitalizace. Tato hodnota byla vyčíslena na 2 498 822 Kč.

4.2.3 Tržní hodnota oceňované nemovitosti

Konečná hodnota vybrané bytové jednotky je určena součtem porovnávací hodnoty a výnosové hodnoty, následně je tento součet zprůměrován. Tržní hodnota zde tedy vyšla jako **2 825 416 Kč**. Rozdíl mezi výslednými hodnotami porovnávací a výnosové metody je přibližně 650 000 Kč.

Tabulka 4. 11 – Tržní hodnota nemovitosti.

Porovnávací hodnota	3 152 009 Kč
Výnosová hodnota	2 498 822 Kč
Součet	5 650 831 Kč
Průměr	**2 825 416 Kč**

Zdroj: vlastní zpracování.

5 SROVNÁNÍ DOSTUPNOSTI ÚVĚRŮ PRO DANÉ TYPY DOMÁCNOSTÍ

Jak již bylo dříve zmíněno, oceňování majetku a věcí obecně je součástí nemálo situací běžného života. Jednou takovou nejčastější situací může být právě oceňování nemovitostí pro potřeby úvěrování. Většinou se jedná o hypoteční úvěry, které musí být zajištěny kupovanou či jinou nemovitostí, a tak je tedy potřeba udělat odhad ceny té dané nemovitosti.

Hypoteční úvěr je úvěr neboli výpůjčka financí, která je zajištěna zástavou nemovitosti, ať už nemovitostí, na kterou je úvěr poskytován, nebo nemovitostí jinou, ovšem schválenou bankou poskytující úvěr. Dle § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech je definice hypotečního úvěru následující: *„Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva.“* Dále se hypoteční úvěry dělí na účelové a neúčelové, z nichž ty účelové mají předem dané využití, a to například ke koupi či rekonstrukci určité nemovitosti, ty neúčelové, takzvané americké hypotéky, lze pak použít prakticky na cokoliv. Každá z těchto hypoték má své předem dané podmínky. Pro potřeby této práce je předpokládán klasický účelový hypoteční úvěr ke koupi bytové jednotky. Nejpodstatnějšími informacemi pro jednotlivé banky pro poskytnutí úvěru jsou pak zejména:

- příjmy domácnosti,
- výdaje domácnosti, popřípadě další její úvěry/závazky,
- celková bonita neboli schopnost splácet dluhy.

Dále je také potřeba zmínit pojem „loan to value“, často užívaný ve zkratce LTV. Tento pojem udává poměr, mezi hodnotou zastavené nemovitosti a výší hypotečního úvěru. LTV pak může být například 90 % či 80 %, to znamená, že banka poskytne klientovi až 80 nebo dokonce až 90 procent z ceny nemovitosti. Zbylou část musí mít klient našetřeno a uhradit ze svého, jelikož 100 % hypoteční úvěry se momentálně v České republice neposkytují. LTV se počítá vždy z odhadní ceny nemovitosti, která může být ve výsledku odlišná od ceny kupní.

Kapitola je tedy dále zaměřena hlavně na určení nejběžnějších typů domácností v České republice, následném zanalyzování získaných informací, a vyhodnocení, zda by dané typy domácností mohly se svými příjmy, výdaji a dalšími charakteristikami být způsobilé pro hypoteční úvěrování námi již dříve oceněného bytu.

5.1 Charakteristika typových domácností

Tato kapitola je stěžejní pro celou podstatu této diplomové práce. Na následujících stránkách jsou vytvořeny a charakterizovány vybrané typové domácnosti existující v České republice. Veškerá data, pokud není uvedeno jinak, jsou čerpána z publikací a statistik Českého statistického úřadu.

Typové domácnosti jsou zde rozděleny na základě několika předem vybraných parametrů. Těmito parametry jsou počet členů domácností, příjem domácností, úspory domácností a výdaje domácností.

- **Počet členů domácnosti** je první parametr, dle kterého budeme následně vybírat typové domácnosti. Následující tabulka ukazuje, jaká byla struktura domácností v roce 2011 dle počtu jejich členů. Lze vidět, že nejvíce bylo domácností s jedním a dvěma členy, které měly dohromady četnost cca 62 %, s přibývajícími členy poté počet domácností v dané kategorii ubývá. Tří členné domácnosti v roce 2011 tvořily necelých 18 %, čtyř členné necelých 15 % a více členné pak dohromady okolo 5 %, tedy nejméně. Hospodařících domácností v tomto roce bylo 4 375 122.

Tabulka 5.1 – Počet domácností dle počtu členů.

Počet domácností v ČR dle počtu jejich členů (2011)		
Počet členů domácností	Počet domácností	%
1 a 2	2 722 458	62,2
3	765 478	17,5
4	642 570	14,7
5	168 490	3,9
6 a více	76 126	1,7
Celkem	4 375 122	100

Zdroj: data SLDB 2011, vlastní zpracování.

- **Čistý měsíční příjem na osobu** je další rozlišovací údaj pro domácnosti v ČR. V tabulce níže jsou nadefinovány čisté měsíční příjmy, které se nejčastěji vyskytují u obyvatel Česka z obecného hlediska. Dále je pak uvedeno procento domácností, které se skládají z osob dosahující té určité příjmové skupiny.

Nejčastější skupinou je rozmezí 15 001 – 20 000 Kč, do které spadá 27 % domácností, dalšími nejpočetnějšími skupinami jsou pak domácnosti s měsíčními příjmy na osobu ve výši 12 001 – 15 000 Kč a 20 001 – 30 000 Kč.

Tabulka 5.2 – Domácnosti dle příjmových skupin.

Rozdělení domácností dle příjmových skupin (2020)	
Čistý měsíční příjem na osobu (v Kč)	Poměr domácností (v %)
10 001 - 12 000	10,5
12 001 - 15 000	22,6
15 001 - 20 000	27
20 001 - 30 000	20,6
30 001 - 50 000	8,4

Zdroj: data ČSÚ, vlastní zpracování.

- **Úspory domácností** jsou zjednodušeně řečeno nespotřebované finance, které si následně domácnost uloží pro budoucí spotřebu. Tyto úspory se pak mohou shromažďovat v různých formách jako například zůstatky na běžném účtu, penzijní připojištění, vkladní knížky, stavební spoření nebo další spořicí účty. Úspory jako takové jsou v celku měnící se a citlivá veličina, jelikož lidé si spoří, a tedy odkládají nějakou část z jejich příjmu, zejména v časech, kdy není ekonomická situace příznivá, a tedy se dá jejich chování označit jako zodpovědné. Lze říci, že lidé při nepříznivých situacích v ekonomice méně investují a více šetří, tedy spoří. Dále jsou úspory ovlivňovány celou řadou dalších veličin, jako je například inflace, disponibilní důchod domácnosti či zaměstnanost. Není tedy úplně jednoduché správně vyčíslit či odhadnout nějakou obecnou míru úspor českých domácností, jelikož ta se mění společně s měnící se ekonomickou situací v České republice. V tabulce 5.3 lze pak vidět, jak se vyvíjela procentní míra úspor v České republice v letech 2015 až 2020. Míra úspor je zde vypočtena jako hrubé úspory vyděleny hrubým disponibilním příjmem domácnosti.

Tabulka 5.3 – Míra úspor v ČR.

Míra úspor českých domácností (v %)	
Rok	Průměrné úspory domácností za daný rok
2015	12,07
2016	11,33
2017	11,8
2018	12,21
2019	13,12
2020	21,05

Zdroj: data EUROSTAT, vlastní zpracování.

- **Výdaje domácností** jsou dalším důležitým aspektem, který zde budeme brát v potaz při následném rozčlenění domácností do skupin. Tento údaj již pak není zcela podstatný a dokazatelný pro banku ale zde pro toto zkoumání se hodí ho alespoň nějakým způsobem nastínit. Údaje níže v tabulce jsou za rok 2020 a pocházejí ze statistik Českého statistického úřadu. Jedná se zde o statistiky, kde byly domácnosti rozděleny do kvintilových skupin dle čistého peněžního příjmu na osobu za rok. Jsou zde tedy zaznamenány čisté peněžní příjmy, spotřební výdaje a také rozdíl mezi těmito příjmy a výdaji nazvaný zde jako úspory. Všechny tyto částky jsou pak na jednu osobu za rok. Je také užitečné zmínit průměrný počet členů na domácnost ke každému kvintilu, který lze vidět v doplňkové tabulce, jelikož pak při porovnávání můžeme pozorovat, že čím více členů v domácnosti, tím menší je čistý peněžní příjem na osobu a naopak. Při bližším zaměřením na spotřební výdaje se tyto výdaje dělí na několik základních skupin, kterými jsou například potraviny a nealkoholické nápoje, alkoholické nápoje, odívání a obuv, bydlení, voda, energie, paliva, doprava a další. Z těchto skupin se pak dlouhodobě udržují na prvních příčkách, co se podílu na celkových spotřebních výdajích týká, zejména výdaje na potraviny a bydlení, nehledě na skupiny domácností.

Tabulka 5.4 – Poměr příjmů, výdajů a úspor.

Poměr příjmů, výdajů a úspor dle kvintilového rozdělení čistého peněžního příjmu na osobu za rok (v Kč)					
Kategorie	nejnižších 20 %	druhých 20 %	třetích 20 %	čtvrtých 20 %	nejvyšších 20 %
Čisté peněžní příjmy	119 407	172 685	219 261	280 145	426 571
Spotřební výdaje	109 419	125 888	144 757	175 864	223 256
Úspory	9 988	46 797	74 504	104 281	203 315

Průměrný počet členů na domácnost	3,64	3,17	2,72	2,22	1,8

Zdroj: data ČSÚ, vlastní zpracování.

Pro pozdější rozčleňování typových domácností jsou důležité také další údaje ze „Statistiky rodinných účtů“ a z publikace „Životní podmínky“ Českého statistického úřadu za rok 2020, kde jsou uvedeny průměrné spotřební výdaje a čisté peněžní příjmy přímo pro bezdětné pracující rodiny s daným počtem členů,

pro domácnosti s pracujícími jedinci a s daným počtem dětí či pro nepracující důchodce. Z těchto údajů vychází rozčlenění typových domácností nejvíce.

- **Ekonomická aktivita** je posledním rozlišovacím údajem pro jednotlivé typové domácnosti. V tabulce 5.5 níže lze vidět rozdělení jednotlivých domácností dle jejich členů a následně počet členů té určité domácnosti, kteří jsou ekonomicky aktivní.

Tabulka 5.5 – Ekonomická aktivita členů domácností

Počet ekonomicky aktivních členů jednotlivých domácností					
X	0	1	2	3	4 a více
1 a 2 členná domácnost	1 269 471	1 059 811	393 176	x	x
3 členná domácnost	64 059	229 936	335 679	135 804	x
4 členná domácnost	22 989	120 578	346 960	101 955	50 179
5 členná domácnost	7 718	34 448	72 065	32 034	22 225
6 a více členná domácnost	5 384	13 081	23 685	16 189	17 786

Zdroj: data ČSÚ, vlastní zpracování.

5.1.1 Domácnost č. 1

Hlavní charakteristika první domácnosti vychází z nejčastějšího průměrného počtu členů domácností v České republice. Reprezentují ji zde **dva lidé**, jelikož z dat z roku 2011 vychází, že dvoučlenných a jednočlenných domácností je přibližně 62 % z celkového počtu domácností, což je nejčetnější zastoupení. Dále je nutné určit ekonomickou aktivitu členů domácnosti. Dle údajů z tabulky 5.5 charakterizujeme **oba členy této domácnosti jako ekonomicky aktivní**, jelikož ze statistik vyplývá, že více než 50 % jednočlenných a dvoučlenných domácností se skládá z ekonomicky aktivních jedinců. Zde je budeme blíže charakterizovat jako **zaměstnance**.

Příjmy této první domácnosti určíme jako měsíční příjem na osobu dle dat Českého statistického úřadu, přesněji dle publikace „Životní podmínky“ za rok 2020. V této publikaci jsou přímo vyčísleny příjmy pro domácnost složenou z dvou pracujících bezdětných jedinců, tato částka činí 297 529 Kč na osobu na rok. V tabulce níže je tato částka podělena a propočítána na měsíc.

Spotřební výdaje dvoučlenné domácnosti zde určíme, dle již zmíněného údaje z ČSÚ tzn. jako 187 226 Kč na osobu na rok. **Úspory** pak následně vypočítáme odečtením

spotřebních výdajů od čistých příjmů. Tyto úspory má pak domácnost možnost využít různými způsoby.

Možnost získaní nějakých **dávek státní sociální podpory,** zde v tomto případě není. Jediná možná dávka by zde mohl být příspěvek na bydlení, ovšem ten zde také není možné získat, jelikož nárok na vyplacení příspěvku vzniká pouze v situaci, kdy 30 % z příjmů rodiny nepokryje náklady na bydlení. Současně také musí být těchto 30 % nižší než normativy určené zákonem.

Tabulka 5.6 – domácnost č.1.

Charakteristika – domácnost č.1		Statistika – domácnost č.1		
Počet členů	2	x	Měsíc	Rok
Ekonomická aktivita	oba aktivní	Příjmy celkem	49 588 Kč	595 056 Kč
Příjmy na osobu/měsíc	24 794 Kč	Výdaje celkem	31 204 Kč	374 452 Kč
Průměrné výdaje/osoba/rok	187 226 Kč	Úspory	18 384 Kč	220 604 Kč
Možnost dávek	x			

Zdroj: data ČSÚ, vlastní zpracování.

5.1.2 Domácnost č. 2

Druhá typová domácnost se skládá z **dvou dospělých ekonomicky aktivních** jedinců a z **jednoho nezletilého dítěte**. Takovéto, tedy tříčlenné složení domácnosti v České republice, má 17,5 % z celkového počtu domácností. Bližší určení ekonomické aktivity jednotlivých členů pak vyplývá z údajů z tabulky 5.5, kde lze pozorovat, že nejvíce tří členných domácností se skládá právě ze dvou ekonomicky aktivních členů.

Ze statistických údajů ČSÚ také vyplývá, že z celkového počtu českých domácností tvoří domácnosti s dětmi 34,8 %, z toho 17,1 % jsou to domácnosti s jedním dítětem a 14,9 % s dvěma dětmi.

Příjmy této domácnosti jsou určeny obdobně jako u domácnosti číslo 1, tedy dle statistiky ČSÚ. Zde jsou roční příjmy na osobu pro domácnost o dvou pracujících jedincích a jednom dítěti vyčísleny na 220 458 Kč. V tabulce je opět tato hodnota rozpočítána na měsíc a následně na celkové příjmy pro celou domácnost. Potřebné je ještě zdůraznit, že užitá statistika příjmů rozpočítává vždy průměrné příjmy na osobu, nezáleží zde tedy, jestli je osobou ekonomicky aktivní člen, neaktivní člen či dítě.

Spotřební výdaje zde určíme opět dle statistik ČSÚ, jelikož jsou zde přímo rozčleněné pro rodiny s daným počtem dětí. Pro tří člennou rodinu s jedním dítětem jsou spotřební

výdaje 146 291 Kč na osobu na rok. **Úspory** jsou vypočítány jako rozdíl mezi příjmy a výdaji.

Dávky státní sociální podpory zde mohou být získány ve formě přídavku na dítě. Nárok zde ovšem vzniká pouze v případě, kdy má rodina příjem do 3,4násobku životního minima, což tato typová domácnost nesplňuje, jelikož má příjmy vyšší.

Tabulka 5.7 – domácnost č.2.

Charakteristika – domácnost č. 2		Statistika – domácnost č. 2		
Počet členů	3	x	Měsíc	Rok
Ekonomická aktivita	2 aktivní + 1 dítě	Příjmy celkem	55 116 Kč	661 392 Kč
Příjmy na osobu/měsíc	18 372 Kč	Výdaje celkem	36 573 Kč	438 873 Kč
Průměrné výdaje/osoba/rok	146 291 Kč	Úspory	18 543 Kč	222 519 Kč
Možnost dávek	přídavek na dítě			

Zdroj: data ČSÚ, vlastní zpracování.

5.1.3 Domácnost č. 3

Třetí domácnost je pak typickým idealizovaným standardem. Jedná se o čtyř člennou domácnost, kdy jsou zde **dva pracující jedinci a dvě nezletilé děti**. Tento typ domácnosti je také třetím nejčastějším typem v Česku, jelikož z celkového počtu domácností zabírá 14,7 %. Opět zde ekonomickou aktivitu jednotlivých členů určíme dle tabulky 5.5, kdy vychází jako nejčastější složení čtyř členné domácnosti dva ekonomicky aktivní a dva ekonomicky neaktivní.

Příjmy jsou zde určeny stejně jak u předchozích dvou domácností tedy z údajů statistiky ČSÚ a následnou úpravou a propočítáním pro daný počet členů domácnosti. Zde jsou čisté peněžní příjmy na osobu na rok 187 142 Kč.

Spotřební výdaje vychází také opět ze statistiky rodinných účtů, kde jsou tyto výdaje určené přímo pro tento případ tedy pro rodinu s dvěma pracujícími jedinci a s dvěma dětmi. Tyto průměrné výdaje na osobu na rok činí 123 935 Kč.

Možnosti získání **dávek státní sociální podpory** je totožné jako u domácnosti číslo 2. Pro získání dávky příspěvek na dítě by rodina musela mít nižší příjmy, zde je ovšem uvažována rodina se stabilními průměrnými příjmy tzn., na žádnou dávku jí nárok nevzniká.

Tabulka 5.8 – domácnost č. 3.

Charakteristika – domácnost č. 3		Statistika – domácnost č. 3		
Počet členů	4	x	Měsíc	Rok
Ekonomická aktivita	2 aktivní + 2 děti	Příjmy celkem	62 380 Kč	748 560 Kč
Příjmy na osobu/měsíc	15 595 Kč	Výdaje celkem	30 984 Kč	371 805 Kč
Průměrné výdaje/osoba/rok	123 935 Kč	Úspory	31 396 Kč	376 755 Kč
Možnost dávek	přídavek na dítě			

Zdroj: data ČSÚ, vlastní zpracování.

5.1.4 Potenciální domácnosti č. 4 a č. 5

Tyto další domácnosti jsou nazvány jako potenciální, jelikož pro další potřeby této diplomové práce se nejspíše nebudou svými charakteristikami hodit. Jedná se o domácnosti, které by z nějakého důvodu s největší pravděpodobností na hypoteční úvěr pro koupi nemovitosti nedosáhly, přesněji řečeno, banky by nebyly ochotny těmto domácnostem úvěr poskytnout. Pro širší souvislosti, vytváření závěrů a ověření hypotéz této práce jsou ale i v tomto případě tyto domácnosti zajímavé a bude tedy přínosné je stručně charakterizovat.

Domácností bez dětí skládajících se pouze z nepracujících členů je celkem 31,1 %, z toho domácností složených pouze z důchodců je 96,1 %, tedy většina. Z nichž pak jednočlenných domácností, tedy domácností složených pouze z jednoho důchodce je 54 %, těch dvou členných složených ze dvou důchodců je 42,1 %.

Domácnost číslo 4 je domácností skládající se pouze z jednoho člena, a to z ekonomicky neaktivního člověka pobírajícího pouze starobní důchod.

Čisté peněžní příjmy této domácnosti jsou 188 100 Kč ročně, měsíčně tedy příjmy činí necelých 16 000 Kč. **Spotřební výdaje** jsou dle statistik ČSÚ pro domácnost o jednom nepracujícím jedinci v důchodu 177 287 Kč za rok. Lze vidět, že **úspory** jsou v této situaci velmi omezené a tato domácnost si může v průměru ročně uspořit pouze necelých 11 000 Kč. Co se týká **státní sociální podpory** v tomto případě, je možné nárokovat si zejména příspěvek na bydlení, jehož podmínky není nijak těžké pro tuto domácnost splnit. K zisku příspěvku na bydlení je nutné mít trvalý pobyt v místě určení a také jak již bylo dříve zmíněno, musí náklady na bydlení převyšovat 30 % celkových příjmů domácnosti. Tady by tedy stačilo, aby byly výdaje na bydlení vyšší než 4 703 Kč a vznikl by nárok na

tuto dávku. Tato situace je při stále rostoucích nákladech na bydlení a při nynějším stavu na trhu s byty dosti reálná.

Tabulka 5.9 – domácnost č. 4.

Charakteristika – domácnost č. 4		Statistika – domácnost č. 4		
Počet členů	1	x	Měsíc	Rok
Ekonomická aktivita	neaktivní – důchodce	Příjmy celkem	15 675 Kč	188 100 Kč
Příjmy na osobu/měsíc	15 675 Kč	Výdaje celkem	14 774 Kč	177 287 Kč
Průměrné výdaje/osoba/rok	177 287 Kč	Úspory	901 Kč	10 813 Kč
Možnost dávek	příspěvek na bydlení			

Zdroj: data ČSÚ, vlastní zpracování.

Poslední typová domácnost, domácnost č. 5, je obdobná k domácnosti č. 4, až na to že místo jednoho nepracujícího jedince v důchodu, jsou tu takoví jedinci dva.

Čisté peněžní příjmy pro jednoho člověka na rok jsou v tomto případě 172 474 Kč, při rozpočítání na měsíc to je 14 373 Kč. **Spotřební výdaje** zde zabírají menší část než u předchozí domácnosti a to celkem 138 128 Kč na osobu na rok. Z této skutečnosti také dál vyplývá, že domácnost zvládne i více **uspořit** a to necelých 6 000 Kč měsíčně, tedy přibližně 68 000 Kč za rok. **Možnost dávek** je tu také dána pouze prostřednictvím příspěvku na bydlení, ovšem v tomto případě jsou příjmy domácnosti vyšší, a tak by nárok na tuto dávku zde nejspíše nevznikl.

Tabulka 5. 10 – domácnost č. 5.

Charakteristika – domácnost č. 5		Statistika – domácnost č. 5		
Počet členů	2	x	Měsíc	Rok
Ekonomická aktivita	oba neaktivní – důchodci	Příjmy celkem	28 746 Kč	344 948 Kč
Příjmy na osobu/měsíc	14 373 Kč	Výdaje celkem	23 021 Kč	276 256 Kč
Průměrné výdaje/osoba/rok	138 128 Kč	Úspory	5 725 Kč	68 692 Kč
Možnost dávek	příspěvek na bydlení			

Zdroj: data ČSÚ, vlastní zpracování.

Závěrem zkoumání příjmů a výdajů těchto dvou typových domácností vyplývá, že jsou zde příjmy domácností značně omezeny. V následující kapitole již nebude o těchto domácnostech tolika pojednáváno, jelikož hlavním kritériem pro hodnocení úvěruschopnosti jsou zejména příjmy žadatele o úvěr. Tyto příjmy mají tyto dvě domácnosti nejnižší, tedy byly by pro banky nejméně atraktivními klienty a s velkou pravděpodobností by na úvěr pouze vlastními silami (zdroji a příjmy) nedosáhly.

5.2 Možnost dosažení úvěru pro jednotlivé domácnosti

Tato kapitola již snoubí dohromady veškeré výše uvedené informace, pro vyhodnocení zkoumaného stěžejního tématu, kterým je hodnocení úvěrové dostupnosti pro jednotlivé typy domácností v České republice.

Jako první je pro pozdější posouzení nutno uvést aktuálně platné podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů. V další části práce jsou již aplikovány tyto podmínky na jednotlivé typové domácnosti, které jsou charakterizovány v kapitole 5.1. Poslední podkapitola obsahuje možná vytypovaná řešení pro situace, kdy domácnost nesplňuje podmínky pro dosažení úvěru, a tedy je nutno zvažovat jiné způsoby zajištění bydlení.

5.2.1 Podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je mnohdy pro velkou část domácností jediným možným řešením pro získání vlastního bydlení. Jedná se ovšem o velkou zátěž jak pro danou domácnost, tak ale také pro jednotlivé banky, tyto úvěry poskytující. S takovýmito velkoobjemovými úvěry se pak také pojí velká rizika, opět ohrožující obě strany, jak dlužníka, tak věřitele. I proto je tedy nutno poskytování hypotečních úvěrů regulovat. Základní pravidla pro tyto úvěry stanovuje Česká národní banka, která nařizuje některé částky a limity, kterými se pak jednotlivé obchodní banky poskytující hypoteční úvěry musí řídit.

- **Věk** – je asi nejzákladnějším parametrem pro získání jakéhokoliv úvěru, nejenom toho hypotečního. Podmínka zde je plnoletost, tedy minimálně 18 let. U hypotéky je také potřeba se zamyslet i nad horní věkovou hranicí. Tu však mají banky stanovenou dle vlastního uvážení. Nicméně je vcelku logické, že tato hranice bude kolem 65-70 let, kdy tento věk ovšem bude znamenat věk, kdy již musí být hypotéka splacena, tzn. vzhledem k době splácení, bude nejzazší věk pro sjednání hypotečního úvěru někde kolem 35-40 let v závislosti právě na délce této doby. Tato skutečnost ale neznamená, že si starší lidé nemůžou o hypoteční úvěr zažádat, můžou, ale délka splácení pak bude výrazně kratší, a jeho měsíční splátka výrazně vyšší.
- **Trvalý pobyt v ČR** – tato podmínka přichází v úvahu, zejména pokud se jedná o cizince, ti musí mít pro získání hypotečního úvěru v ČR minimálně přechodný pobyt.

- **Příjem** – zde je to velmi individuální a výška potřebného příjmu pro získání hypotéky pak závisí zvláště na výši půjčované částky, úrokové sazbě či době splatnosti. Nejdůležitější ovšem pro banky je, aby daný dlužník byl schopen hypotéku bez problémů splácet. Příjmy je pak nutné nějakým způsobem prokázat, zaměstnanci je prokazují většinou potvrzením o výši příjmů a pro OSVČ je nutno doložit daňové přiznání.
- **Registr dlužníků** – pro banky je také důležité, že potencionální dlužník nemá záznam v žádném registru dlužníků a není v insolvenci nebo v exekuci.
- **Bonita** – je ohodnocení, jestli je klient schopen hypotéku bez větších komplikací splácet. Zde se berou v potaz další závazky jako například kreditní karty či jiné úvěry a výpůjčky.
- **Zástava** – pro získání hypotečního úvěru je nutno ručit nějakou nemovitostí, nejčastěji bývá pro tento účel využita právě ta nemovitost, která je prostřednictvím úvěru pořizována. Není to ovšem pravidlem, ručit lze jakoukoliv jinou nemovitostí nebo více nemovitostmi. Podle hodnoty zástavy je pak určena maximální výše hypotéky, banky mohou poskytnout maximální hypoteční úvěr ve výši 90 % z hodnoty nemovitosti, kterou je ručeno.
- **Podmínky ČNB platné od 1. 4. 2022** – ČNB dle zákonných pravomocí od 1. dubna tohoto roku pozměnila nastavení limitů úvěrových ukazatelů. Od tohoto data se musí poskytovatelé hypotečních úvěrů řídit těmito pravidly:
    - ukazatel DTI bude 8,5 (pro mladší 36 let 9,5),
    - ukazatel DTSI bude 45 % (pro mladší 36 let 50 %),
    - snižuje se horní ukazatel LTV z 90 % na 80 % (pro žadatele mladší 36 let zůstává 90 %),
    - možnost aplikace výjimky na specifické případy.

  Ukazatel DTI vyjadřuje celkový dluh potencionálního dlužníka v násobcích jeho čistého ročního příjmu, tzn., že celkový součet všech úvěrů nemůže přesáhnout 8,5násobek dlužníkova čistého ročního příjmu. DTSI je poté poměr mezi výší splátky hypotečního úvěru a čistým měsíčním příjmem žadatele, v tomto případě tedy nesmí splátka hypotéky zabírat vyšší podíl na čistém měsíčním příjmu než 45 %. Již dříve zmíněný ukazatel LTV, vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a hodnotou nemovitosti, kterou je ručeno. Znamená to tedy, že maximální možný úvěr bude možno poskytnut pouze ve výši 80 % z hodnoty zastavené nemovitosti.

Existují zde ovšem výjimky, první z nich je věk žadatele, kdy mladší 36 let mají hodnoty jednotlivých ukazatelů poupraveny. Druhou výjimkou je pak možnost poskytovatelů hypotečních úvěrů nedodržet některé z výše závazně nastavených podmínek ČNB, z důvodu nějakého specifického případu, kdy tato výjimka nemůže přesáhnout 5 % celkového objemu hypotečních úvěrů poskytnutých v předcházejícím čtvrtletí.

5.2.2 Plnění těchto podmínek jednotlivými typovými domácnostmi

Každá z typových domácností má odlišné složení členů a tím pádem také jiné výdaje, příjmy a z toho vyplývající možnosti týkající se úvěrového pořízení bydlení. Je zde tedy nutné každou domácnost zvlášť ohodnotit a rozhodnout, zda splňuje podmínky potřebné k dosažení hypotečního úvěru.

Domácnost č. 1

První domácnost je reprezentována dvěma dospělými jedinci, kteří jsou ekonomicky aktivní – jsou zaměstnáni na nějaký pracovní poměr. Pro účely této práce budeme dále předpokládat, že jsou starší 18 let, mají trvalý pobyt v České republice, nejsou zaznamenáni v žádném registru dlužníků a nemají žádné další významnější závazky, které by ohrozily možnost poskytnutí hypotečního úvěru. O úvěr se uchází domácnost jako celek, jsou zde tedy brány příjmy obou jedinců, jejich měsíční příjem pak činní dle dřívějšího zkoumání 49 588 Kč. Hodnota zástavy je zde brána jako hodnota kupované nemovitosti, kterou jsme si dříve již také určili v kapitole číslo čtyři. Zástava má tedy hodnotu potencionálně kupovaného bytu tzn. 2 825 416 Kč.

Tabulka 5. 11 – domácnost č. 1 podmínky.

Domácnost č. 1	
Podmínky	Splnění
Věk	> 18
Trvalý pobyt v ČR	ano
Příjem	49 588 Kč/měsíc
Registr dlužníků	ne
Bonita	bez dalších závazků
Hodnota zástavy	2 825 416 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Dále je potřebné vyhodnotit splnění aktuálních podmínek daných Českou národní bankou. Těmito podmínkami jsou určité hodnoty ukazatelů DTI, DTSI a LTV. U této domácnosti jsou potenciální dvě možnosti, a to že věk žadatelů o úvěr bude méně než 36 anebo více než 36 let. Pro tyto dvě kategorie má pak ČNB uvedené ukazatele odlišné. V následující tabulce jsou proto uvedeny výpočty pro obě varianty. Ukazatel DTI je zde propočítán jako čistý roční příjem domácnosti vynásoben hodnotami 9,5 pro dlužníky mladší 36 let a 8,5 pro ty starší 36 let. DTSI je určeno jako 45% podíl z čistého měsíčního příjmu pro starší 36 let, a 50% podíl pro mladší 36 let. LTV je poté vyčísleno na základě hodnoty zastavené nemovitosti, v tomto případě je tedy částka 2 825 416 Kč vynásobena ukazatelem 0,9 pro mladší 36 let a ukazatelem 0,8 pro starší 36 let. Tento postup propočtů je pak totožný u všech typových domácností.

Tabulka 5. 12 – domácnost č. 1 podmínky ČNB.

Nové podmínky ČNB		
Věk	do 36 let	nad 36 let
DTI	5 653 032 Kč	5 057 976 Kč
DTSI	24 794 Kč	22 315 Kč
LTV	2 542 874 Kč	2 260 333 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Veškeré základní podmínky uvedené v tabulce 5.11 pro získání úvěru jsou tedy splněny. Výpočet pro ukazatel DTI je zde poměrně vysoký v kategorii do 36 let i v kategorii nad 36 let, v případě, kdy nepředpokládáme žádné jiné dluhy domácnosti, jsou výsledné hodnoty obou kategorií pro splnění dané podmínky dostačující. Propočet ukazatele DTSI zde vyjadřuje částku, kterou by nesměla překročit měsíční splátka hypotečního úvěru pro dané věkové skupiny. Výše splátky ovšem záleží na více proměnných, a to jak na úrokové sazbě, tak také na délce splatnosti úvěru. Zde je priorita kladena na získání úvěru, předpokládejme, že splatnost může být pro splnění podmínky DTSI prodloužena až na tu nejvyšší možnost tak, aby měsíční splátka půjčky nepřekročila stanovenou hodnotu. Podmínku DTSI je zde tedy možno také považovat za splněnou. Posledním důležitým prvkem je ukazatel LTV, mladší žadatelé o úvěr by mohli získat až 90 % z hodnoty zástavy tedy 2 542 874 Kč, a naopak ti starší by si museli vystačit s 80 %. Tato podmínka je zdá se tou nejvíce limitující, jelikož je nutné, aby potenciální dlužník měl určitou část na pořízení nemovitosti již naspořenou, a to tedy buď 10, nebo 20 %. Zde se můžeme vrátit zpět k tabulce 5. 6, kde nalezneme roční úspory domácnosti, které pokud domácnost dlouhodobě zvažuje pořízení bydlení, mohou být šetřeny každý minulý rok právě pro

tento účel. S tímto předpokladem by domácnost s členy do 36 let musela mít našetřeno cca 280 000 Kč, a domácnost s členy nad 36 let přibližně 560 000 Kč. Roční úspory jsou pro první typovou domácnost 220 604 Kč, z toho vyplývá, že mladší domácnost by šetřila na potřebnou částku něco málo přes jeden rok a starší domácnost přes dva a půl roku.

Domácnost č. 2

Tato domácnost je složena celkem ze tří členů. Dva jsou ekonomický aktivní – pracují, a jeden je ekonomický neaktivní, zde se předpokládá, že jde o dva rodiče a jejich dítě. Stejně jako u předchozího příkladu je předpoklad, že jsou žadatelé o úvěr starší 18 let, mají trvalý pobyt v ČR, nejsou uvedeni v žádném registru dlužníků a jsou bez dalších větších úvěrových produktů. Celkové příjmy domácnosti dle předchozího určení činí 55 116 Kč a hodnota zástavy zůstává stále stejná tedy 2 825 416 Kč. Základní podmínky pro poskytnutí úvěru jsou zde tedy splněny.

Tabulka 5. 13 – domácnost č. 2 podmínky.

Domácnost č. 2	
Podmínky	Splnění
Věk	> 18
Trvalý pobyt v ČR	ano
Příjem	55 116 Kč/měsíc
Registr dlužníků	ne
Bonita	bez dalších závazků
Hodnota zástavy	2 825 416 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Opět zde musíme brát v úvahu podmínky stanovené ČNB, které jak již bylo prezentováno, jsou ukazatele DTI, DTSI a LTV. Také u této domácnosti jsou možné obě věkové kategorie, tedy věk žadatelů může být jak do 36 let tak nad 36 let.

Tabulka 5. 14 – domácnost č. 2 podmínky ČNB.

Nové podmínky ČNB		
Věk	do 36 let	nad 36 let
DTI	6 283 224 Kč	5 621 832 Kč
DTSI	27 558 Kč	24 802 Kč
LTV	2 542 874 Kč	2 260 333 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Ukazatel celkového zadlužení k ročnímu příjmu je zde opět propočítán, vzhledem k ještě vyšším příjmům, než měla předchozí domácnost, na poměrně vysokou částku. Opět

budeme předpokládat, že domácnost nemá žádné jiné úvěry, a tedy bude nutno tímto ukazatelem zhodnotit pouze potenciální hypoteční úvěr. V tom případě tedy lze podmínku DTI považovat za splněnou. Výše splátky zde opět nebude nijak moc zasahovat do výsledného rozhodnutí o poskytnutí úvěru, jelikož platí již dříve zmíněné, splatnost úvěru může být dlouhá a výši splátky tím lze regulovat na přijatelnou úroveň, a tedy směřovat ke splnění podmínky i druhého ukazatele, jímž je DTSI. Ukazatel LTV zůstává nezměněn oproti předchozí domácnosti, jelikož se stále jedná o úvěr na tu stejnou nemovitost, té stejné hodnoty. Věc, která se zde ale změní, jsou úspory, které má tato domácnost k dispozici. Opět bude potřeba pro dosažení úvěru mít naspořeno buď 10, nebo 20 % z hodnoty nemovitosti, v závislosti na věku dlužníků. Zde můžeme přihlédnout k tabulce 5. 7, kde jsou uvedeny úspory domácnosti č. 2. Vzhledem k odlišným příjmům i výdajům oproti první domácnosti tvoří úspory jiná částka. Zde je to 222 519 Kč, které domácnost č. 2 může uspořit za rok. Pokud využijeme stejný předpoklad, a to že domácnost veškeré úspory z předcházejících let bude šetřit na pořízení nemovitosti, musela by ta mladší na 10 % z hodnoty bytu šetřit opět jeden rok a několik měsíců a starší domácnost na 20 % přes dva a půl roku. Zde vychází doba šetření první a druhé domácnosti obdobně jelikož se výška ročních úspor o významnou částku neliší.

Domácnost č. 3

Třetí domácnost reprezentují dva dospělí, ekonomicky aktivní – pracující jedinci, a dvě děti. Tento typ domácnosti lze brát jako jeden z nejběžnějších modelů českých domácností. Podmínka věku je zde, stejně jako u dřívějších případů, splněna, stejně tak trvalý pobyt v České republice. Ani jeden z potenciálních dlužníků není uveden v žádném registru dlužníků a podmínku bonity také budeme předpokládat jako splněnou, tzn., žadatelé o úvěr nemají žádné větší úvěry a zadlužení. Měsíční příjem domácnosti je pro tento typ 62 380 Kč a hodnota zástavy stále zůstává nezměněna. Opět můžeme tyto prvotní podmínky pro získání hypotečního úvěru považovat za splněné.

Tabulka 5. 15 – domácnost č. 3 podmínky.

Domácnost č. 3	
Podmínky	Splnění
Věk	> 18
Trvalý pobyt v ČR	ano
Příjem	62 380 Kč/měsíc
Registr dlužníků	ne
Bonita	bez dalších závazků
Hodnota zástavy	2 825 416 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Druhotné podmínky jsou pak ty stanovené ČNB. Také v tomto případě je reálné, že potenciální dlužníci mohou spadat jak do věkové kategorie do 36 let, tak do věkové kategorie nad 36 let, proto jsou uvedeny obě možnosti.

Tabulka 5. 16 – domácnost č. 3 podmínky ČNB.

Nové podmínky ČNB		
Věk	do 36 let	nad 36 let
DTI	7 111 320 Kč	6 362 760 Kč
DTSI	31 190 Kč	28 071 Kč
LTV	2 542 874 Kč	2 260 333 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Ukazatel DTI, tedy poměr ročního příjmu a celkového zadlužení, zde vzhledem k ještě vyšší částce měsíčního příjmu dosahuje až k sedmi milionům korun. Tato částka při předpokladu, že hypoteční úvěr je jediným dluhovým zatížením domácnosti, je dostatečné vysoká v obou věkových kategoriích tak, aby pokryla právě námi zkoumaný hypoteční úvěr. S většími měsíčními příjmy se také zvedla hranice pro maximální výši měsíční splátky hypotečního úvěru, nyní již činí pro kategorii do 36 let více než 30 tisíc korun a pro kategorii nad 36 let je to 28 tisíc korun. Zde je opět logické, že pokud byla podmínka splněna u domácnosti s nižšími příjmy, bude nejspíše splněna i v tomto případě. Rozdíl může pak spočívat v tom, že tato domácnost by si mohla dovolit při vyšších splátkách úvěr s kratší dobou splatnosti. Ukazatel DTSI je tedy také splněn. Poslední podmínkou České národní banky je ukazatel LTV neboli poměr výšky úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti. Tento ukazatel se nemění se skladbou domácnosti ani s výší jejích příjmů, zůstává tedy na stejné hodnotě. Pro získání úvěru je stejně jako v předchozích případech nutné, aby měla domácnost naspořenou určitou částku, a to buď 10, nebo 20 % v závislosti na věku žadatelů o úvěr. Dle předchozích statistik je takováto domácnost schopna uspořit za rok cca 376 000 Kč. V případě, že by domácnost hypoteční

úvěr plánovala, a tedy spořila již v minulosti s cílem tento úvěr získat, musela by pro 10 % z požadované částky spořit necelých 10 měsíců a na 20 % bezmála jeden rok a sedm měsíců.

Domácnost č. 4

Předposlední typová domácnost, domácnost č. 4, je zcela odlišná od těch předchozích, a to jak složením členů, tak výší příjmů. Jedná se o domácnost pouze s jedním členem, který není ekonomicky aktivní, jelikož je již v důchodu. Podmínka věku je zde tedy logicky splněna. Trvalý pobyt v ČR je také předpokládán, a naopak není předpokládán nějaký záznam v registru dlužníků. Prvním problém u této domácnosti nastane při hodnocení bonity. Zde si každá banka určuje své vlastní zásady a ukazatele pro výsledné rozhodnutí, zda je klient bonitní či nikoliv. Ovšem s bonitou výrazně souvisí příjmy domácnosti. V tomto případě jsou měsíční příjmy pouze důchod ve výši 15 675 Kč. Další ukazatele jsou pak výdaje domácnosti, dluhová historie, historie příjmů a podobně. Často se hodnotí zbývající částka domácnosti po odečtení veškerých nutných výdajů. V tabulce 5. 9 můžeme vidět, že tato částka činí pouhých 901 Kč.

Tabulka 5. 17 – domácnost č. 4 podmínky.

Domácnost č. 4	
Podmínky	Splnění
Věk	> 18
Trvalý pobyt v ČR	ano
Příjem	15 675 Kč/měsíc
Registr dlužníků	ne
Bonita	bez dalších závazků
Hodnota zástavy	2 825 416 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Tzn., že potenciální úspory domácnosti nedosahují ani částky životního minima. Lze tedy s velkou pravděpodobností předpokládat, že již tato skutečnost bude rozhodující pro vyhodnocení žádosti o úvěr touto domácností, a že žádost bude bankami zamítnuta. Banky mimo jiné budou brát v potaz i věk žadatele, který čím vyšší je, tím menší je možnost úspěšného získání úvěru.

Tabulka 5. 18 – domácnost č. 4 podmínky ČNB.

Nové podmínky ČNB	
Věk	nad 36 let
DTI	1 598 850 Kč
DTSI	7 054 Kč
LTV	2 260 333 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Pokud přistoupíme k hodnocení podmínek stanovených ČNB, budeme zde potřebovat už jen ukazatele a jejich hodnoty pro kategorii nad 36 let. Ovšem již první ukazatel zde jasně zamítne možnost získání hypotečního úvěru pro tento typ domácnosti. Poměr dluhu k ročnímu příjmu zde dovoluje maximální možné zadlužení pouze ve výši cca 1 600 000 Kč. Což když porovnáme s potřebnou částkou úvěru v tomto případě 2 260 333 Kč, je výsledné rozhodnutí více než jasné. Ukazatel DTI zde nemůže být splněn. Ukazatel DTSI udává, že by výše měsíční splátky mohla dosahovat pouze přibližně 7 000 Kč, což je zejména vzhledem k výši úvěru a také věku potenciálního dlužitele nemožné. LTV zde pak udává, že by domácnost musela mít našetřeno ještě 20 % z hodnoty zastavené nemovitosti, tzn., že cca 565 000 Kč by domácnost musela uhradit. Tato podmínka vzhledem k věku žadatele o úvěr je jediná možná splnitelná, v případě, kdy předpokládáme, že důchodce si celý svůj život pravidelně odkládal určitou částku, a tak tedy v průběhu své ekonomicky aktivní části života zvládl potřebnou sumu našetřit.

Domácnost č. 5

Poslední zkoumanou domácností je domácnost č. 5, která je reprezentována dvěma ekonomicky neaktivními členy – důchodci. Automaticky zde tedy můžeme předpokládat podmínku věku jako splněnou a také splnění podmínky trvalého pobytu v ČR. Ani jeden z členů domácnosti nemá záznam v žádném registru dlužníků a také nemají žádné jiné dluhové produkty a úvěry. Příjmy této domácnosti jsou 28 746 Kč za měsíc. Zde by opět stěžejním problémem byla bonita, kde by banky zejména přihlížely k věku žadatelů, který je vzhledem k tomu, že jsou oba již v důchodu pravděpodobně poměrně vysoký.

Tabulka 5. 19 – domácnost č. 5 podmínky.

Domácnost č. 5	
Podmínky	Splnění
Věk	> 18
Trvalý pobyt v ČR	ano
Příjem	28 746 Kč/měsíc
Registr dlužníků	ne
Bonita	bez dalších závazků
Hodnota zástavy	2 825 416 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

V případě, že by přece jen nějaká banka uznala všechny výše uvedené podmínky jako splněné, bylo by nutno opět přihlédnout i k podmínkám stanovených ČNB. Vystačíme si s ukazateli pro věkovou kategorii nad 36 let.

Tabulka 5. 20 – domácnost č. 5 podmínky ČNB.

Nové podmínky ČNB	
Věk	nad 36 let
DTI	2 932 058 Kč
DTSI	12 936 Kč
LTV	2 260 333 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

První ukazatel, ukazatel DTI, zde činí necelé 3 000 000 Kč. Jedná se tedy celkem o hraniční částku vzhledem k požadované hypotéce ve výši 2 260 333 Kč. Při předpokladu, že by se jednalo o jediný dluh domácnosti lze tento ukazatel ovšem brát jako splněný. Maximální možná výše měsíční splátky úvěru zde činí necelých 13 000 Kč, a je to první podmínka z podmínek ČNB, u které by nejspíše vznikl problém. Je totiž zřejmé, že při vyšším věku dlužníků, již banky nebudou ochotné poskytnout nejdelší možnou splatnost úvěru, a tak by tedy musely být měsíční splátky vyšší. S největší pravděpodobností by tedy tato podmínka zůstala nesplněná. Ukazatel LTV pak udává, že další podmínkou pro poskytnutí tohoto hypotečního úvěru by domácnost musela mít našetřeno 20 % z hodnoty kupované nemovitosti. Tato domácnost již vzhledem k více členům zvládne také více ušetřit. Nicméně také zde by musela pořízení hypotečního úvěru plánovat a vyšetřit si určitou částku za několik předcházejících období dopředu. Roční úspory této domácnosti jsou dle tabulky 5. 10 68 692 Kč. Na potřebných 20 %, tedy na částku 565 083 Kč by pak členové této domácnosti museli šetřit necelých osm let a několik měsíců. Ovšem je zde také možné, že si za předchozí ekonomicky aktivní léta již danou částku dopředu vyšetřili a podmínku by tak bez problémů splnili.

5.2.3 Domácnosti bez možnosti hypotečního úvěrování

Na základě informací z předchozí kapitoly je zcela jistě možno odvodit, že ne každá domácnost bude mít možnost, pro zajištění bydlení, využít právě hypotečního úvěrování.

Z našeho zkoumání se tato skutečnost týká posledních dvou uvedených domácností, tedy domácnosti č. 4 a č. 5. Jedná se o domácnosti s velmi omezenými příjmy, vzhledem k důchodovému věku jejich členů. Senioři jsou tedy jednou ze skupin, pro které je problematika bydlení velice závažným tématem. Důvody jsou zde mnohé od věku počínaje až přes možný špatný zdravotní stav či jiné sociální okolnosti jejich života. V určitých případech je pak také nutné bydlení pro osoby starší 65 let různými způsoby upravovat tak, aby vyhovovalo například omezené mobilitě či orientaci jeho uživatele, v takovýchto případech je pak možné a často i žádoucí využít spíše domů s pečovatelskou službou, upravitelných bytů či jiných bytů/domů zvláštního určení. *„Ačkoli zdaleka ne všichni senioři potřebují specifické formy bydlení, je pravděpodobné, že vzhledem k rostoucímu počtu seniorů bude kapacita bytů v domech s pečovatelskou službou nedostatečná. V návaznosti na demografické prognózy se zdá nereálné zabezpečit bydlení seniorů pouze touto specifickou podporou výstavby a řešení bude nutné hledat v běžné bytové výstavbě a uzpůsobení bytového fondu podmínkám přístupného bydlení.“*[10] Z uvedeného vyplývá nutnost zajištění bydlení pro seniory a starší občany nějakým způsobem řešit. Mimo již zmíněné domy s pečovatelskou službou apod. jsou zde také další možnosti, vedoucí k uspokojení základní potřeby bydlení pro uvedenou skupinu obyvatel:

- Nájemní bydlení – je právní důvod užívání bytu, který dle posledních dostupných informací tvoří více než 20 % z celkových obydlených a užívaných bytů v ČR. Jedná se o právo využívání bytu za pravidelnou měsíční úplatu, které náleží majiteli užívané bytové jednotky. Jedná se často o bydlení, které je pro mnohé domácnosti dostupné, jelikož k jeho „pořízení“ není nutno dokládat žádné příjmy ani splňovat specifické podmínky. Nicméně při uvážení nákladů na nájemní bydlení se tyto náklady v určitých lokalitách a velikostech bytových jednotek vyrovnávají s měsíčními náklady na splácení průměrného hypotečního úvěru.

[10] Bytová politika teorie a inovace pro praxi. LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2011, s. 133-134. ISBN 978-80-7419-068-1.

- Obecní byty – jsou další variantou při zabezpečování bydlení. Tento druh bydlení je často považován za bydlení pro sociálně slabší vrstvy obyvatelstva, nicméně není tomu úplně tak. Každá obec může vlastnit nějaký bytový fond a následně ho pronajímat svým obyvatelům na základě existující poptávky. V dnešní době již obce nemívají velké bytové fondy a jen zřídka jsou rozšiřovány, a tak je často nabídka těchto obecních bytů omezená. Obce si pak samy určují pravidla, na jejichž základě vybírají, komu své obecní byty pronajmou, díky tomuto pak mohou zvýhodňovat různé skupiny obyvatel, když to uznají za vhodné. Často jsou využívány bodové metody, kdy jsou zájemci obodováni například dle věku, počtu členů domácnosti a podobně. Výhodou obecních bytů pak bývá nižší nájemné než u bytů tržních.
- Sociální bydlení – je již bydlení určeno právě pro sociálně slabší skupiny obyvatelstva. Může se jednat o seniory, zdravotně postižené osoby, rodiny s nízkými příjmy, matky samoživitelky, osoby bez domova a další. Zde se již většinou hodnotí přidělení bytu na základě příjmu, který musí být dostatečně nízký, aby daný člověk mohl sociální bydlení využívat, a ne pak spíše zneužívat. Může se dále jednat také o různě upravené a bezbariérové byty, kde hodnotícím kritériem bude pak zhoršená mobilita či zdravotní stav.
- Bydlení u příbuzných – tato možnost bydlení by se dala považovat spíše za dočasnou možnost či velmi omezenou. Ne každý má totiž rodinu či známé, kteří by měli možnost nebo byli ochotní poskytnout dlouhodobé ubytování.
- Stavební spoření – je jedním z možných spořících produktů, který může pomoci předcházet situaci související s absencí odpovídajícího a dostačujícího bydlení. Jedná se o dlouhodobé odkládání nějaké částky každý měsíc s cílem naspořit určitý finanční obnos. Účastník tohoto spoření získává mimo zajištění do budoucna také státní podporu, která se odvíjí od výše odkládané částky. Stavební spoření směřuje k následnému využití naspořené částky zejména na koupi, rekonstrukci či vybavení bytu nebo domu. Ze spoření lze pak také následně zažádat při splnění určitých podmínek o výhodnější hypoteční či překlenovací úvěr.

Ovšem skupiny obyvatel, které nedosáhnou na hypoteční bydlení, jsou daleko rozsáhlejší. Nejedná se zde tedy výlučně jen o seniory ale také například o samostatně bydlící/hospodařící jedince, kteří nemají dostatečně vysoké příjmy a/nebo nejsou pro

banku dostatečně bonitní. To vychází například z velmi nízkého věku, z velké předchozí zadluženosti, z evidence jedince v registru dlužníků apod. Může se také jednat o jednočlenné domácnosti nebo například o jednoho rodiče žijícího samostatně se svým potomkem, kde pak výdaje na běžnou spotřebu mohou tvořit velký podíl na příjmech a jedná se zde tak o nebonitní domácnost. I pro tyto typy domácností pak platí předchozí možnosti pro zajištění vhodného a dostatečného bydlení tzn. nájemní bydlení, obecní bydlení, sociální bydlení, bydlení u příbuzných či dlouhodobé stavební spoření.

Samozřejmostí pro zajištění bydlení je také zájem státu na uspokojení této základní potřeby pro všechny své obyvatele. Z toho tedy vychází určitá role státu v oblasti bytové politiky. Jednak by stát měl usilovat o snižování distorzí, které se objevují na trhu bydlení, tzn. například řešit externality, vysoké transakční náklady, nízkou likviditu či nízkou cenovou elasticitu nabídky i poptávky, ale také by měl regulovat správnou redistribuci v této oblasti, toto se již pak týká spíše finanční dostupnosti bydlení, kvality bydlení či nerovností vznikajících ve spotřebě bydlení.[11] Všechny tyto aktivity pak spadají v ČR pod Ministerstvo pro místní rozvoj, kterého součástí je odbor politiky bydlení. MMR je pak ústředním orgánem státní správy ve všech věcech týkajících se politiky bydlení, k této oblasti pak vydává také hlavní strategický dokument, kterým je nejaktuálněji Koncepce bydlení České republiky 2021+. Koncepce se skládá z analytické části, kde je podrobněji přiblížena aktuální situace v oblasti bydlení v ČR a jsou zde vyhodnoceny její slabé a silné stránky. Druhou částí je pak návrhová část, kde jsou již vytyčeny vize a cíle do budoucna a také jejich implementace a evaluace. Tyto cíle jsou pak naplňovány také prostřednictvím různých podpor státu v oblasti bydlení, těmi aktuálními jsou:

- Podprogram technická infrastruktura – podpora směřuje k rozšíření nabídky zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových nebo rodinných domů.
- Výstavba pro obce – dotovaná výstavba sociálních a dostupných bytů či domů.
- Vlastní bydlení – jedná se o úvěrový program na pořízení či modernizaci bydlení pro jedince do 40 let pečující o dítě do 15 let.

[11] LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, eds. [i]Bytová politika: teorie a inovace pro praxi.[/i] Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.

- Nájemní byty – úvěrový program na výstavbu/přestavbu nájemních bytů a domů pro seniory ve věku 65+, zdravotně či příjmově vymezené osoby, osoby do 30 let a osoby, jejichž obydlí bylo zničeno živlem.
- Regenerace sídlišť – dotace pro obce, které plánují regeneraci území, které je zastaveno bytovými domy.
- Program živel – podpora pro majitele, jehož obydlí bylo poškozeno nějakým druhem živlu.
- Panel 2013+ – úvěrový program na opravu bytového fondu ve vlastnictví družstva, společenství vlastníků, fyzické a právnické osoby, města či obce.[12]

Mimo tyto programy a dotace pak mohou jedinci využít ještě státní podpory v podobě:

- Odpočtu úroků z úvěru na bydlení – při ročním zúčtování daně z příjmu. Roční zaplacené úroky z hypotečního úvěru jsou považovány za nezdanitelnou část daně, a tak jsou odečteny od daňového základu, z čehož ve výsledku plyne nižší hodnota základu daně pro výpočet samotné daně z příjmu.
- Státní podpora při stavebním spoření – je podpora, která je účastníkovi stavebního spoření připsána na základě jeho žádosti a jím spořené částky. Maximální hodnota této podpory je však 2 000 Kč za rok.
- Příspěvek na bydlení – je sociální dávkou, která je poskytována příjmově slabším domácnostem, kdy náklady na bydlení přesahují 30 % čistého příjmu rodiny.
- Doplatek na bydlení – je sociální dávka pomoci v hmotné nouzi, kdy pouze příspěvek na bydlení není dostačující, a tak vzniká nárok na tuto dávku. Výše tohoto doplatku je pak určena tak, aby po zaplacení veškerých nákladů souvisejících s bydlením dané domácnosti zbyla částka živobytí.

5.3 Srovnání a doporučení

Na základě zjištěných informací dle kapitoly 5.2, je již tato část diplomové práce zaměřena na vyhodnocení a srovnání možností týkajících se pořízení bydlení jednotlivých typových domácností.

Jako první jsou zde blíže upřesněny výsledky zkoumání pro domácnosti, u kterých vyplynula možnost pořízení bydlení úvěrovým způsobem, tzn. srovnání a doporučení pro

[12] Státní fond podpory investic [online]. SFPI © 2021 [cit. 2022-02-19]. Dostupné z: https://sfpi.cz/

domácnosti č. 1-3. Dále je provedena komparace a možnosti pro zajištění bydlení domácností, které by na přiznání hypotečního úvěru samy nedosáhly. Poslední částí této kapitoly je simulační výpočet hypotéky pro jednotlivé typové domácnosti, který na své webové stránce poskytuje Komerční banka.

5.3.1 Domácnosti č. 1-3

Dřívější analýza domácností č. 1-3 ukázala, že každá z těchto rodin při uvedených předpokladech splňuje jak základní podmínky pro dosažení úvěru, tak podmínky stanovené ČNB. Ovšem každá typová domácnost má jiné složení členů, a tak i rozdílné příjmy a další specifika. Z tohoto pak mohou vycházet některé odlišnosti doporučení pro dané typy domácností.

Následující **doporučení** mohou být uplatněna pro všechny tři zmíněné typy rodin:

- Žádné jiné větší závazky – je prvním stěžejním doporučením, které by se dalo uplatnit při jakémkoliv vyšším úvěru. Jiné závazky mohou, jak snížit možnosti pro dosažení úvěru, tak následně ohrozit schopnost úvěr splácet.
- Zachování stabilního příjmu – by se dalo také považovat za základní doporučení platné pro všechny typy domácností i úvěrů. Na příjmu totiž závisí možnost splácet úvěr/y, a v případě například ztráty zaměstnání, byť jen jednoho člena domácnosti by tato skutečnost mohla vést k neschopnosti dluhy splácet.
- Spoření – jelikož je momentálně hodnota LTV na 80 či maximálně 90 %, je nutné, aby měla domácnost při hypotečním pořízení bydlení zbylých 20 nebo 10 % našetřených dopředu. Z tohoto důvodu je nezbytné, aby lidé při tomto způsobu pořízení bydlení uvažovali dopředu, a již několik měsíců či dokonce let před sjednáním hypotečního úvěru si každý měsíc odkládali určitou částku, která jim v budoucnu pomůže takovýto úvěr získat.
- Stavební spoření – je vhodnou možností při plánování budoucího bydlení, pomocí kterého lze pak získat výhodněji hypoteční či překlenovací úvěr.
- Zástava – a její hodnota je další možnost, jak zvýšit hodnotu hypotečního úvěru tzn. potřebné částky, kterou si chce domácnost vypůjčit, aniž by měla k dispozici vlastní naspořené prostředky. Platí pravidlo, že čím vyšší zástava, tím více peněz jsou banky ochotné poskytnout. Lze tedy například zastavit, mimo nemovitost na

jejíž pořízení je úvěr brán, i nemovitosti jiné (nemovitost známých, rodinných příslušníků apod.), a tím dosáhnout potřebné hodnoty LTV.

Specifika jednotlivých typových domácností pak vznikají zejména v oblasti příjmů, výdajů a úspor. **Rozdílnosti a doporučení**, které by se mohly následně promítnout do možnosti hypotečního úvěrování, jsou následující:

- Velikost příjmů – u prvních třech typových domácností je rozdílná s tím, že nejnižší příjem má domácnost č. 1 a nejvyšší naopak domácnost č. 3. Ve všech těchto případech není výška příjmů překážkou k dosažení hypotečního úvěru. Vyšší příjmy mohou ovšem domácnostem umožnit odlišné podmínky daného úvěru. Jednalo by se zde například o snížení splatnosti úvěru v návaznosti na zvýšení jeho měsíčních splátek. Takovéto rozhodnutí však záleží pak jak na domácnosti samotné, tak také na bance, která by úvěr poskytovala a případně vyhodnotila maximální možnou výši splátky. S vyššími měsíčními splátkami by ale již domácnosti mohly přijít o jakýsi životní standard, a tak je toto rozhodnutí nutné předem velice dobře zvážit.
- Velikost výdajů – je pro jednotlivé typové domácnosti v této diplomové práci určena dle šetření a publikací Českého statistického úřadu, kdy jsou běžné spotřební výdaje přímo určeny pro daný typ domácnosti s určitým počtem ekonomicky aktivních jedinců a dětí. Jsou to průměrné měsíční výdaje rodiny, které předpokládáme, že nemůžeme snížit.
- Velikost úspor – je další veličinou, kterou je možné porovnávat a u které je preferováno větší množství před menším. Úspory jsou samozřejmě závislé na výši příjmu ale také na výši výdajů. Jak již bylo výše zmiňováno, úspory hrají důležitou roli ve většině případů hypotečního pořizování bydlení, jelikož případů, kdy banky půjčují 100 % z ceny kupované nemovitosti, stále ubývá. První a druhá typová domácnost mají úspory skoro vyrovnané a to cca 18 000 Kč za měsíc. Třetí domácnost je na tom s úspory již o dost lépe a uspoří za měsíc přibližně 30 000 Kč. V našem případě mohou úspory zejména ovlivnit dobu spoření potřebných vlastních financí k úspěšnému získání hypotečního úvěru.

5.3.2 Domácnosti č. 4-5

Poslední dvě zkoumané domácnosti, tedy domácnosti č. 4 a 5, byly vyhodnoceny jako rodiny, které by na hypoteční úvěr vlastními silami nedosáhly. Jedná se o domácnosti složené z ekonomicky neaktivních jedinců, což je asi největším problémem, který v návaznosti na další okolnosti nedovoluje úspěšné získání hypotečního úvěru.

Doporučení pro tyto domácnosti jsou značně omezená, zejména vzhledem k předpokládanému důchodovému věku jejich členů. Nicméně zde je několik návrhů, jak by tyto domácnosti mohly vylepšit svou bytovou situaci:

- Dlouhodobé stavební spoření – by se dalo považovat za jedno z řešení, jak si do budoucna zajistit dostatečný finanční základ k pořízení či zrekonstruování/vybavení bydlení. Stavební spoření je vhodné pro všechny věkové kategorie a v případě celoživotního spoření by pak mohla vyšetřená cílová částka být dobrým základem pro výhodný hypoteční úvěr i pro starší jedince.
- Přizvání spolužadatele – je jedna z možností seniora, jak dosáhnout na hypoteční úvěr. V případě že je překážkou věk nebo také třeba nízké příjmy lze toto vyřešit právě přizváním mladšího spolužadatele o úvěr. Často se zde pak jedná o potomka či jiného příbuzného daného člověka. Spolužadatel pak musí také splňovat veškeré již dříve zmíněné podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru. Banka tedy ve výsledku přihlíží nejen k příjmu staršího žadatele o úvěr ale také k příjmu toho mladšího a šance na úspěšné získání hypotečního úvěru se tedy zvyšují.
- Dodatečný příjem – je možnost lidí v důchodovém věku, jak si zvýšit své příjmy a s nimi také možnost pro poskytnutí úvěru. Samotná penze není často pro banky dostačujícím příjmem, a tedy je nutno doložit ještě nějaké další příjmy potenciálního dlužníka. Zde se může jednat například o příjem z nájmu, z podnikání či ze zaměstnání.

Při porovnání domácnosti č. 4 a domácnosti č. 5 je pak zcela logické, že větší šanci na hypoteční úvěr by mohla mít při splnění podmínek domácnost s více členy, tedy domácnost č. 5. Nicméně jak už bylo řečeno, banky si většinou určují maximální věk pro poskytnutí hypotéky, a tak by ani vyšší příjem dvou žadatelů nestačil (častokrát banky ani samotnou penzi za dostačující příjem nepovažují). Šance na získání úvěru by se pak mohly zvýšit dalším doloženým a dostatečně velkým příjmem nebo také jak již bylo

řečeno přizváním mladšího spoludlužníka. Jsou zde ovšem další komplikace, a to doba splatnosti úvěru, která by vzhledem k pokročilému věku žadatelů musela být co nejkratší, a to by znamenalo pouze omezenou výši úvěru nebo také příliš vysoké měsíční splátky.

5.3.3 Hypoteční kalkulačka Komerční banky

Pro ještě reálnější představu o možnosti vytypovaných domácností dosáhnout na úspěšné schválení hypotečního úvěru je tato kapitola věnována online hypoteční kalkulačce, kterou provozuje Komerční banka na svých webových stránkách. Jedná se o veřejně dostupný nástroj, který po zadání základních informací vygeneruje předpokládanou měsíční splátku hypotečního úvěru, pevnou úrokovou sazbu dle aktuálních hodnot Komerční banky, informativní přehled o RPSN a také celkové splatné částce.

Základní údaje, jež se do online kalkulačky zadávají, jsou cena nemovitosti, naspořená částka, výše hypotečního úvěru, doba splácení, doba fixace úrokové sazby, věk žadatele, měsíční příjem a měsíční výdaje. Na základě dřívějšího ocenění nemovitosti je ve všech případech cena nemovitosti určena jako 2 825 416 Kč, totožná pro všechny domácnosti je i doba fixace úrokové sazby a to na 5 let, další potřebné informace jsou pak diferencované dle dané typové domácnosti.

Domácnost č. 1

V tabulce níže jsou informace potřebné k simulačnímu vypočítání hypotéky pro první domácnost. Domácnost o dvou ekonomicky aktivních jedincích má měsíční příjem 49 588 Kč, měsíční výdaje 32 204 Kč. Předpokládáme zde dále, že se jedná o žadatele do 36 let, dobu splácení úvěru tedy můžeme prodloužit až na maximální možnou výši, tedy na 30 let. Samozřejmě toto by se dále také mohlo odvíjet od potřebné výše splátky. Dle informací dříve uvedených je tato domácnost schopna spořit poměrně velkou částku financí ročně, tedy dále budeme uvažovat, že si v minulosti naspořila 10 % z ceny nemovitosti, a tak výše hypotečního úvěru činí 2 542 874 Kč.

Tabulka 5. 21 – simulace hypotéky č. 1.

Hypoteční kalkulačka – domácnost č. 1	
Cena nemovitosti	2 825 416 Kč
Naspořená částka	282 542 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 542 874 Kč
Doba splácení	30
Doba fixace	5
Věk žadatele	do 36 let
Měsíční příjem	49 588 Kč
Měsíční výdaje	31 204 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Po zadání výše uvedených údajů do hypoteční kalkulačky, byly vygenerovány následující hodnoty:

- měsíční splátka – 14 121 Kč,
- úroková sazba – 5,29 % p.a.,
- RPSN – 5,87 %,
- celková splatná částka – 5 313 781 Kč.

Lze vidět, že měsíční splátka hypotéky je v souladu s ukazatelem DTSI z tabulky 5. 12 a je zde také rezerva cca 10 000 Kč. Tedy pokud by domácnost chtěla, měla by možnost zkrátit si dobu splatnosti úvěru a tím si navýšit měsíční splátky. V případě stávající měsíční splátky 14 121 Kč, by domácnosti na ostatní výdaje měsíčně zbývalo více než 35 000 Kč.

Domácnost č. 2

Druhá domácnost o složení dvou ekonomicky aktivních jedinců a jednoho dítěte má celkové příjmy 55 116 Kč za měsíc, výdaje činí 36 573 Kč měsíčně. Opět budeme předpokládat, že žadatelé spadají do věkové kategorie do 36 let. Na základě výpočtu u předchozí domácnosti víme, že při určité výši příjmu lze zkrátit dobu splácení úvěru. Druhá domácnost má ještě vyšší příjmy než první, zkrátíme tak dobu splácení na 20 let. Tato domácnost dokáže, stejně jako ta předchozí, uspořit velkou částku ročně, budeme tedy uvažovat naspořených 10 % a výši hypotečního úvěru opět 2 542 874 Kč.

Tabulka 5. 22 – simulace hypotéky č. 2.

Hypoteční kalkulačka – domácnost č. 2	
Cena nemovitosti	2 825 416 Kč
Naspořená částka	282 542 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 542 874 Kč
Doba splácení	20
Doba fixace	5
Věk žadatele	do 36 let
Měsíční příjem	55 116 Kč
Měsíční výdaje	36 573 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Hodnoty vygenerovány pro tento příklad jsou:

- měsíční splátka – 17 233 Kč,
- úroková sazba – 5,29 % p.a.,
- RPSN – 5,93 %,
- celková splatná částka – 4 286 509 Kč.

Měsíční splátka je opět v souladu s ukazatelem DTSI. Oproti předchozímu příkladu se změnila hodnota RPSN a vzhledem ke kratší době splatnosti také celková splatná částka a to na 4 286 509 Kč. Druhá domácnost by tak přeplatila o velkou částku méně než domácnost první. Při daných měsíčních příjmech a po odečtení splátky hypotéky by této rodině zbývalo na ostatní spotřební výdaje cca 38 000 Kč. Jedná se stále o poměrně velký příjem, a tak by opět bylo na uvážení, jestli nenavýšit měsíční splátky ještě o něco více.

Domácnost č. 3

Třetí typová domácnost se skládá ze dvou ekonomicky aktivních členů a dvou dětí. Celkové příjmy domácnosti za měsíc jsou 62 380 Kč a měsíční výdaje činí 31 396 Kč. Vzhledem ke složení rodiny je zde možné předpokládat, že věk žadatelů již bude vyšší než 36 let, dobu splácení zde tedy také snížíme na již jednou aplikovaných 20 let. I třetí domácnost zvládne měsíčně odložit, a tedy uspořit dostatečně velkou částku financí tak, aby za nedlouho vyšetřila potřebných 20 % z ceny nemovitosti (vzhledem k vyššímu věku je již potřeba 20 % místo 10 %, užitých u předchozích domácností). Výše hypotečního úvěru tak bude nižší a to 2 260 333 Kč.

Tabulka 5. 23 – simulace hypotéky č. 3.

Hypoteční kalkulačka – domácnost č. 3	
Cena nemovitosti	2 825 416 Kč
Naspořená částka	565 083 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 260 333 Kč
Doba splácení	20
Doba fixace	5
Věk žadatele	nad 36 let
Měsíční příjem	62 380 Kč
Měsíční výdaje	31 396 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Dle hypoteční kalkulačky jsou pro tuto domácnost možné tyto hodnoty:

- měsíční splátka – 15 318 Kč,
- úroková sazba – 5,29 % p.a.,
- RPSN – 5,93 %,
- celková splatná částka – 3 811 038 Kč.

Ukazatel DTSI je zde opět naplněn, jelikož měsíční splátka nepřekračuje podíl 45 % z čistého měsíčního příjmu. Nicméně opět jsou příjmy natolik vysoké, že by se dalo uvažovat o snížení doby splácení úvěru a tím pádem o zvýšení jeho měsíční splátky. Po odečtení splátky úvěru od měsíčního příjmu by rodině v této situaci zbývalo na ostatní výdaje cca 47 000 Kč.

Domácnost č. 4

Předposlední domácností je jednočlenná a představuje ji člověk v důchodovém věku starší 65 let. Nicméně zde je již předem jasné, že dosažení hypotéky by pro tohoto člověka nebylo možné. Pro celistvý pohled na situaci si příklad ovšem alespoň zmíníme. Maximální věková hranice pro poskytnutí hypotečního úvěru bývá pro většinu bank právě 65 let, tzn., že poslední splátka by měla být splacena v 70 letech dlužníka. To je hlavní omezení, které zde limituje možnou dobu splácení úvěru pouze na pět let. Dalším omezením je také potřebných naspořených 20 % z ceny nemovitosti a také samozřejmě výše měsíčního příjmu.

Tabulka 5. 24 – simulace hypotéky č. 4.

Hypoteční kalkulačka – domácnost č. 4	
Cena nemovitosti	2 825 416 Kč
Naspořená částka	565 083 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 260 333 Kč
Doba splácení	5
Doba fixace	5
Věk žadatele	65+
Měsíční příjem	15 675 Kč
Měsíční výdaje	14 774 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Stěžejním údajem z hypoteční kalkulačky je výše měsíční splátky, který by byla s výše uvedenými předpoklady 43 593 Kč. Zde již bez dalších žádných změn není reálné úvěru dosáhnout a situací se tedy dále zabývat.

Domácnost č. 5

U poslední typové domácnosti se bude jednat o velmi podobné výsledky jak u domácnosti předchozí. Jedná se o domácnost s dvěma členy v důchodovém věku, pobírajícími pouze starobní důchod. Opět jsou zde limity v podobě věku žadatele a tedy i v době splácení úvěru, výši příjmu domácnosti a také naspořené částky.

Tabulka 5. 25 – simulace hypotéky č. 5.

Hypoteční kalkulačka – domácnost č. 5	
Cena nemovitosti	2 825 416 Kč
Naspořená částka	565 083 Kč
Výše hypotečního úvěru	2 260 333 Kč
Doba splácení	5
Doba fixace	5
Věk žadatele	65+
Měsíční příjem	28 746 Kč
Měsíční výdaje	23 021 Kč

Zdroj: vlastní zpracování.

Ze zadávaných údajů do hypoteční kalkulačky se zde změnil pouze příjem a výdaje. V tomto případě tedy zůstaly výsledné hodnoty stejné jak u domácnosti č. 4, tedy splátka úvěru by měsíčně činila 43 593 Kč.

Z posledních dvou příkladů vyplývá, že i kdyby domácnosti čtyři a pět měly našetřenou potřebnou finanční částku (20 % z ceny nemovitosti), úvěr by nedostaly, jelikož by ho vlastními silami nezvládaly splácet.

Všechny výše uvedené příklady je ovšem nutné brát s rezervou a jejich výsledky považovat pouze za informativní a přibližné. Je to zejména z toho důvodu, že tato hypoteční kalkulačka zohledňuje podmínky a hodnoty pouze Komerční banky, a tedy je možné a velmi pravděpodobné, že v jiných obchodních bankách by při žádosti o úvěr byly jiné úroky a také velikosti měsíčních splátek úvěru. Nicméně jedná se o zajímavý nástroj, který může pomoci mnoha lidem udělat si lepší a ucelenější představu o možnostech hypotečního úvěrování.

6 ZÁVĚR

Z celé podstaty této diplomové práce můžeme konstatovat, že téma bydlení a blíže také hlavně oblast jeho dostupnosti, je zejména v poslední době velice diskutovanou problematikou, kterou je potřeba nadále zkoumat a přizpůsobovat tak, aby měli všichni občané možnost dostačujícího, kvalitního a hlavně dostupného bydlení. Tato skutečnost vyplývá mimo jiné také z neustále se zvyšujících nákladů na bydlení a tím také tedy z podílu, který tyto náklady zabírají na celkovém čistém příjmu domácnosti.

Možností pro řešení bytové situace je hned několik, ovšem nejoblíbenějším a také asi více upřednostňovaným pro většinu českých domácnosti je vlastnické bydlení. To se díky hned několika skutečnostem v roce 2022 stává méně dostupným. Důvody jsou zakořeněny v nových opatřeních ČNB v oblasti hypotečního úvěrování s platností od dubna tohoto roku a také samozřejmě ve stále zvyšujících se úrokových sazbách hypotečních úvěrů. Dále by v této souvislosti mohly být zmíněny také stále rostoucí ceny nemovitostí. Do budoucna je zde tedy určitá pravděpodobnost v růstu atraktivity, a také hlavně dostupnosti nájemního bydlení, ve srovnání s tím vlastnickým. Nicméně tato práce je právě z uvedených a dalších důvodů zaměřena právě na zkoumání dostupnosti hypotečního úvěrování pro vybrané typové domácnosti.

Prvním krokem pro splnění vytyčeného cíle bylo ocenění vybrané nemovitosti, díky němuž byla zjištěna její hodnota, potřebná pro pozdější hodnocení možnosti dosažení hypotečního úvěru. Dále bylo nutno sestavit modelové domácnosti, jejichž bytová situace byla následně hodnocena a zkoumána. Hlavním cílem bylo poté na základě dostupných informací určit, zda by vybrané typové domácnosti hypoteční úvěr na danou bytovou jednotku dostaly či nikoliv. Dílčích cílů i hlavního cíle bylo úspěšně dosaženo s následujícími výsledky.

Modelové domácnosti č. 1-3 by si danou nemovitost mohly pořídit na hypoteční úvěr, na základě splnění obecných a nových podmínek stanovených ČNB. Největší limitující položkou u všech těchto typů domácností se staly úspory, které by ve všech třech případech musely rodiny mít, aby pokryly 10 či 20 % z hodnoty nemovitosti, v závislosti na věku žadatelů o úvěr. Nicméně vzhledem ke statistickým informacím všechny tyto tři typy rodin dokáží uspořit nemalé částky měsíčně, a tak by netrvalo dlouho dané částky naspořit a nemovitost si tak na úvěr pořídit. Další dva modelové typy domácností,

domácnost č. 4 a domácnost č. 5, by již nebyly při žádosti o daný hypoteční úvěr natolik úspěšné. Jedná se o domácnosti, jejichž členové jsou již v důchodovém věku a pobírají pouze starobní důchod. U obou zmíněných domácností nebyly splněny zejména nové podmínky stanovené ČNB, vzhledem k jejich nízkým měsíčním příjmům a také vyššímu věku žadatelů o úvěr.

Na základě výše zmíněných výsledků můžeme vyvrátit či potvrdit hypotézy, které byly stanoveny v úvodu práce. První hypotézu můžeme potvrdit alespoň z části, jelikož by si prostřednictvím hypotečního úvěru mohly bytovou jednotku bez problémů pořídit tři modelové domácnosti z celkových pěti. Druhou hypotézu pak můžeme zcela potvrdit, jelikož bylo dokázáno, že získání daného hypotečního úvěru pro domácnosti s členy jen v důchodovém věku je takřka nemožné.

Vzhledem k dosaženým výsledkům je na místě se zamyslet nad možností řešení bytových potřeb domácností či jedinců, kteří nejsou schopni si pořídit vlastnické bydlení. Možností se zde nabízí hned několik, každá z nich je pak jinak dostupná, ať již finančně či místně. Je to pak rozhodnutí každé rodiny zvlášť, jaké bydlení si zvolí tak, aby nejlépe vyhovovalo její finanční situaci ale také jejím potřebám.

Bytová politika je také jednou z oblastí, na které má zájem stát. Státní orgány by pak měly fungovat takovým způsobem, aby byla uspokojena potřeba bydlení pro všechny obyvatele dané země. To již může probíhat prostřednictvím různých strategických dokumentů či podpor pro obyvatele, například v podobě obecního bytového fondu. Jednotlivá města by se pak měla zaměřit ve svých obecních strategických dokumentech týkajících se bytové politiky právě zejména na nízkopříjmové skupiny obyvatel, kterých možnosti na získání vlastního bydlení, ať již skrze hypoteční či jiné úvěrování, jsou velmi omezené a potřebují tak svou bytovou situaci řešit odlišným způsobem.

Seznam použitých zdrojů

a) Odborné knihy a články

BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2005. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 7., přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. ISBN 978-80-7204-578-5.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4.

HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica. ISBN 80-245-0947-4.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, eds. [i]Bytová politika: teorie a inovace pro praxi.[/i] Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.

ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. Praha: Leges, 2013. ISBN 78-80-87212-77-9.

PEKOVÁ, J., M. JETMAR a P. TOTH. [i]Veřejný sektor, teorie a praxe v ČR.[/i] Praha: Wolters Kluwer, 2019. 784 s. ISBN 978-80-7598-209-4.

SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. [i]Modern Methods of Valuation.[/i] 11th ed. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. 1. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta, 2006.

b) Elektronické dokumenty a ostatní

ČESKO. § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 30. 7. 2021]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190#p28-3

ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů. *ČNB* [online]. 2021 [cit. 2022-02-04]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/

Komerční banka – hypoteční kalkulačka. Komerční banka [online]. © 2022 [cit. 2022-02-21]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka?utm_term=hypotecni_kalkulacka_bmm&utm_id=128245&utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=hypotecni_uver~hypotecni_uver_brand&utm_content=search&tgt=S1-12131574852-118542135484-493266461022

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Odbor politiky bydlení [online]. Praha: MMR ČR, ©2021 [cit. 2021-10-28]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/odbor-politiky-bydleni

Státní fond podpory investic [online]. SFPI © 2021 [cit. 2022-02-19]. Dostupné z: https://sfpi.cz/

Šumperk [online]. Šumperk, © 2000-2021 [cit. 2021-10-25]. Dostupné z: https://www.sumperk.cz/

Vyhláška č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový). In: *Sbírka zákonů České republiky*. Praha, 2012, částka 33, číslo 89.

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Praha, 1997, částka 54, číslo 151.

Seznam zkratek

ČNB – Česká národní banka

ČR – Česká republika

ČSÚ – Český statistický úřad

DTI – Debt to Income

DTSI – Debt Service to Income

LTV – Loan to Value

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

NP – Nadzemní podlaží

RPSN – Roční procentní sazba nákladů