

# Financování bydlení

## aneb jak na (nejen) hypotéky



# 2017

„Hypoteční úvěr“ je finanční produkt, který klientovi pomůže k vlastnímu bydlení. Jeho cílem je zpravidla pořízení nemovitosti, ať už její koupě či výstavba. Zároveň nemovitost slouží jako zástava, tedy jako jakási protihodnota banky, nebude-li úvěr řádně splácen. Zastavovaná nemovitost může být i jiná než kupovaná, vždy se však musí nacházet na území České republiky. Banka určuje hodnotu nemovitosti dle odhadu, kterou vypracovává odhadce banky. Kromě úvěrů na zajištění bydlení známe také neúčelovou „hypotéku na cokoliv“, tzv. americkou hypotéku.

### SOUČASNÝ ZÁKON ZNÁ TYTO TYPY SPOTŘEBITELSKÝCH ÚVĚRŮ:

- spotřebitelský úvěr na bydlení (zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci)
  - Hypoteční úvěr
  - Překlenovací úvěr ze stavebního spoření
- spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení,
- vázaný spotřebitelský úvěr

### ÚČELY SPOTŘEBITELSKÉHO ÚVĚRU NA BYDLENÍ:

- Koupě
- Rekonstrukce
- Výstavba a další



### Jaké hlavní body bychom u každého úvěru na bydlení měli sledovat?

Hlavními parametry každého úvěru jsou: výše jistiny (vlastní vypůjčená částka), úrok (cena za půjčenou jistinu), výše pravidelné splátky úvěru (skládající se ze splátky úroku a jistiny) a v neposlední řadě RPSN. To je hodnota vyjadřující roční procentní sazbu nákladů úvěru. Zahrnuje celkové náklady úvěru (úroky, poplatky za sjednání a vedení úvěru, pojištění nemovitosti atd.). Podstatné však kromě číselných ukazatelů jsou také smluvní ustanovení ve smlouvě o úvěru, jako například různé sankce a pokuty, možnosti předčasného splacení úvěru či postup banky v případě jeho nesplácení.

Pokud jste se rozhodli pro „hypotéku“, určitě se setkáte s pojmy jako je LTV a nově DTI a DSTI.

**LTV** – Loan to value – je hodnota, která vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitost. Často se udává s číselnou hodnotou, která vyjadřuje procenta z ceny nemovitosti. Například u LTV 90 získá klient 90 % hodnoty nemovitosti od banky a zbylých 10% si klient musí dofinancovat z vlastních zdrojů. Platí pravidlo, čím vyšší LTV, tím vyšší bývá i úrok.

**DTI** – Debt to income – vyjadřuje poměr mezi celkovou výší zadlužení a ročním příjmem. Čím větší je tento poměr, tím větší „břemeno“ vůči celkovému příjmu úvěr představuje a tím větší riziko nesplácení je s ním spojeno.

**DSTI** – Debt service to income – vyjadřuje poměr mezi splátkou úvěru a čistým příjmem. Tento poměr ukazuje, kolik z čistého příjmu dlužníka „ukousne“ splátka hypotéky a kolik tudíž zbude na další životní potřeby. Čím výše, tím „hubenější“ život bude dlužník muset vést. A riziko nesplácení, pro něho i banku, se zvyšuje.

	Koupě	Výstavba	Ostatní
2012	53,46%	20,98%	25,56%
2013	51,55%	19,21%	29,24%
2014	56,22%	17,18%	26,60%
2015	59,81%	17,79%	22,40%
2016	60,17%	18,70%	21,14%
2017	57,74%	22,94%	19,32%

Pro zajímavost: Rozdělení účelů v letech 2012-2017 – na co si lidé půjčují?

## Jak se tyto ukazatele posuzují v praxi?

### PŘÍKLAD:

- **DTI: 8**
- Čistý měsíční příjem: 25 000 Kč
- Čistý roční příjem: 300 000 Kč
- Kontokorent: 20 000 Kč
- Max.výše HÚ:  $(DTI \times \text{čistý roční příjem}) - \text{kontokorent}$   
 $(8 \times 300\,000\text{ Kč}) - 20\,000\text{ Kč} = \mathbf{2\,380\,000\text{ Kč}}$

- **DSTI: 40 %**
- Čistý měsíční příjem: 25 000 Kč
- Měsíční splátka: 10 000 Kč  $(25\,000\text{ Kč} \times 0,4)$
- Úroková sazba: 1,87 %
- Splatnost: 30 let
- Max. výše HÚ: **2 750 000 Kč** (pokud nemá jiné půjčky vč. kontokorentu a kreditní karty).



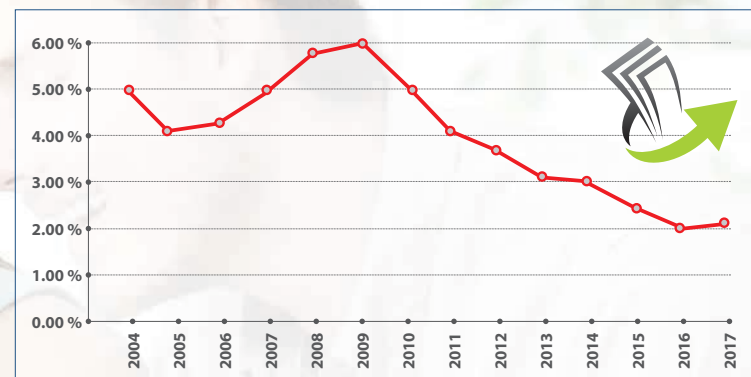
### CENA HYPOTÉKY

**Cenou za půjčení peněz bankou je primárně úrok vyjádřený úrokovou mírou. Co jej ovlivňuje?**

- Délka fixace – 1 rok, 3 roky, 5 let, 7 let, 10 let (obvykle platí, čím delší fixace, tím vyšší úrok)
- LTV – čím vyšší hodnota LTV, tím zpravidla vyšší úrok
- Doba splácení – čím delší doba splácení, tím nižší bývá zpravidla splátka, ale více přeplatíte
- Úroková sazba - doporučujeme neřídít se vždy pouze úrokovou mírou, ale uvědomit si význam RPSN
- Účel úvěru – existují i neúčelové úvěry (americká hypotéka), které bývají zpravidla dražší.



### VÝVOJ ÚROKOVÉ MÍRY U HYPOTÉK



**Doporučení nakonec:** Uvažujete-li o hypotéce, neváhejte, v současné době můžete získat stále velmi atraktivní úrok okolo 2,2 % u LTV 80. Vždy je však třeba mít na paměti, při rozhodování o výši úvěru a tedy ceně nemovitosti, že z pravidelného příjmu vám musí zůstat odpovídající částka na běžné životní potřeby. Kromě toho byste měli být nadále schopni odkládat část peněz stranou na nenadálé výdaje, plus zvolit odpovídající krytí rizik, zejména jedná-li se o rodinu s malými dětmi.

#### Vliv zvýšení základních úrokových sazeb ČNB

Základní úrokové sazby stanovené Českou národní bankou (ČNB) mají přímý vliv na úroky hypoték a tím i výši měsíční splátky. V současné době přitom očekáváme jejich dlouhodobý růst. Tabulka níže ukazuje, jak takový vývoj ovlivní peněženku dlužníků.

Hodnota nemovitosti	2 500 000 Kč							
Fixace	5 let							
LTV	LTV 80				LTV 90			
Výše HÚ	2 000 000 Kč				2 250 000 Kč			
Splatnost	20 let		30 let		20 let		30 let	
Úroková sazba (před a po zvýšení základní sazby ČNB)	2,19%	2,49%	2,19%	2,49%	3,19%	3,49%	3,19%	3,49%
Výše splátky	10 299 Kč	10 588 Kč	7 584 Kč	7 892 Kč	12 694 Kč	13 038 Kč	9 718 Kč	10 091 Kč
Rozdíl mezi splátkami	289 Kč		308 Kč		344 Kč		373 Kč	