

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Tháškurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: <u>Vilikus</u>	Jméno: <u>Vilém</u>	Osobní číslo: <u>423850</u>
Zadávací katedra: <u>Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví</u>		
Studijní program: <u>Stavební inženýrství</u>		
Studijní obor: <u>Management a ekonomika ve stavebnictví</u>		

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: <u>Formy a zdroje financování bydlení</u>	
Název bakalářské práce anglicky: <u>Forms and Sources of Housing Financing</u>	
Pokyny pro vypracování: Osnova práce: - Základní pojmy - Bytový fond v České republice, bytová výstavba, dostupnost bydlení v krajích - Zdroje financování bydlení - vlastní zdroje, cizí zdroje, programy podpory bydlení z národních zdrojů a EU - Modelový příklad financování výstavby bytového domu, výběr nejvýhodnější varianty	
Seznam doporučené literatury: LUX, Martin. Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. Studie (Sociologické nakladatelství). ISBN 80-86429-12-1. SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.	
Jméno vedoucího bakalářské práce: <u>Ing. Eduard Hromada, Ph.D.</u>	
Datum zadání bakalářské práce: <u>28.2.2017</u>	Termín odevzdání bakalářské práce: <u>28.5.2017</u> <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
Podpis vedoucího práce	Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

<u>18. 5. 2017</u>	Podpis studenta(ky)
Datum převzetí zadání	

Formy a zdroje financování bydlení

Forms and Sources of Housing Financing

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předloženou práci vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s Metodickým pokynem o dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací.

V Praze dne:

.....

Vilém Vilikus

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval vedoucímu mé bakalářské práce Ing. Eduardovi Hromadovi, PhD., především za jeho ochotu, vstřícnost, cenné rady a čas, který mi věnoval po celou dobu vypracovávání této práce. Nechtěl bych ani opomenout všechny učitele, kteří mě provázeli celým studiem a poděkovat jim za trpělivost, kterou se mnou v několika situacích museli prokázat. V neposlední řadě chci poděkovat mé rodině a přátelům, kteří mě neustále podporují po celou dobu studia a byli mi několikrát oporou.

Anotace

Tato bakalářská práce se zabývá několika formami a zdroji financování bydlení v České republice. V úvodní části této práce je představen bytový fond, jeho struktura a bytová výstavba na našem území. Ve druhé části se přibližují jednotlivé zdroje financování bydlení, jak fungují a jaké jsou jejich silné, případně slabé stránky. Konkrétně vlastní zdroje, cizí zdroje a programy na podporu bydlení v rámci České republiky. V poslední části je znázorněno reálné využití zdrojů financování na výstavbu bytového domu.

Abstract

This bachelor thesis focuses on various forms and sources of housing financing in the Czech Republic. In the first part of this thesis is presented the housing found, his structure and housing construction in our country. In the second part are approached the sources of housing finance, how they work, their strenghts and weaknesses. In particular, own sources, foreign sources and housing support programs within the Czech Republic. The last part shows the real use of sources of financing for the construction of the apartment building.

Klíčová slova

Bytový fond, bytová výstavba, financování bydlení, zdroje financování, hypoteční úvěr, stavební spoření, státní podpory bydlení

Key words

Housing fund, housing, housing financing, financial resources, mortgage loan, building society saving account, state aid housing

Obsah

Úvod.....	7
1 Bytový fond – Česká republika.....	8
1.1 Základní pojmy	8
1.1.1 Budova.....	8
1.1.2 Bytový dům.....	8
1.1.3 Rodinný dům	8
1.1.4 Byt.....	8
1.1.5 Nebytový prostor	8
1.2 Bytový fond	9
1.2.1 Základní typy bydlení	9
1.2.1.1 Vlastnické bydlení	11
1.2.1.2 Nájemní bydlení	11
1.2.2 Historie a vývoj bytového fondu v České republice.....	13
1.2.3 Kvalita a struktura bytového fondu	16
1.2.4 Bytový fond v jednotlivých krajích.....	18
2 Formy a zdroje financování	21
2.1 Vlastní zdroje financování bydlení	21
2.2 Cizí zdroje financování bydlení.....	22
2.2.1 Hypoteční úvěr	22
2.2.1.1 Historie a vývoj hypotečního úvěru	22
2.2.1.2 Typy hypoték.....	25
2.2.1.3 Prvky ovlivňující úrokovou sazbu.....	26
2.2.1.4 Způsoby splácení hypotečního úvěru.....	28
2.2.2 Stavební spoření.....	29
2.2.2.1 Historie a vývoj stavebního spoření	30
2.2.2.2 Základní pojmy stavebního spoření.....	32
2.2.2.3 Řádný úvěr ze stavebního spoření	34
2.2.2.4 Překlenovací úvěr	34
2.2.3 Další úvěry	35
2.2.4 Programy podpory bydlení.....	36
2.2.4.1 Státní fond rozvoje bydlení	36
2.3 Projektové (developerské) financování	37
3 Financování výstavby bytového domu	39
3.1 Charakteristika financovaného bytového domu.....	39
3.2 Financování soukromým investorem	41
3.2.1 Hypoteční úvěr a vlastní zdroje.....	41
3.2.2 Projektové financování	42
3.3 Financování veřejným sektorem.....	43
3.3.1 Dotace a vlastní zdroje.....	43
3.3.2 Hypoteční úvěr a vlastní zdroje.....	43

Závěr.....	45
Seznam tabulek	47
Seznam grafů.....	47
Zdroje.....	48

Úvod

Minimálně jednou za život se člověk vyskytne na rozcestí a rozhoduje se ohledně svého vlastního bydlení. Ať už se jedná o čerstvého absolventa, mladou dvojici či manželský pár ve středním věku, každý z nás si chce vytvořit domov dle svých potřeb a požadavků. Existuje mnoho variant bydlení a dispozic vnitřního uspořádání, ale možnosti financování této potřeby jsou jasně dány a na každém z nás je, zvolit nejvhodnější variantu. Povětšinou se jedná o jednu z největších investic jednotlivce za život a není radno brát toto rozhodnutí na lehkou váhu. To je i jeden z důvodů, proč jsem si toto téma zvolil pro mou bakalářskou práci. S ohledem na můj věk (23 let) je nutno předpokládat, že samostatné bydlení již pro mě není hudbou vzdálené budoucnosti, a tak se na tuto problematiku dívám jako na velmi významnou.

Cílem práce je popsat, v jakém stavu se nachází bytový fond v České republice a jakým směrem se bude ubírat jeho možný vývoj a také ho porovnat s vybranými státy v Evropě. Poté bych chtěl přiblížit samotné formy financování bytové výstavby a popsat jejich silné a slabé stránky. Tyto formy financování potom chci uvést na reálném příkladu výstavby bytového domu.

Teoretická část této práce je rozdělena na dvě hlavní kapitoly. V první z nich přibližuji bytový fond v České republice. Jeho vývoj za poslední roky a jakým směrem se bude vyvíjet do budoucna. Jak se projevuje opouštění regionů s vyšší nezaměstnaností a přestěhování se do větších měst s lepší ekonomickou stabilitou. Dále popíši jeho strukturu, obydlí, úroveň bydlení či kvalitu bytového fondu. Následuje porovnání bytového fondu v České republice s Evropskou unií a porovnání bytových fondů napříč kraji v České republice. Tím bych chtěl ukázat, kde jsou dobré, a kde například podprůměrné možnosti výběru bydlení u nás a za jaké peníze je možné v jednotlivých krajích na bydlení dosáhnout.

Ve druhé části se budu zabývat samotnými formami a zdroji financování bydlení. Je zde obsažena možnost financování jak vlastními, tak i cizími zdroji. Nastiňuji problematiku hypotečních úvěrů a stavebních spoření, neboť se jedná o nejrozšířenější formy financování bydlení. Konkrétně u hypotečních úvěrů se v poslední době událo několik výrazných změn, které bych rád představil a porovnal s podmínkami, které předcházely. V neposlední řadě představím možnosti čerpání státních programů na podporu bydlení, co je nutné k jejich získání a jaká je jejich přidaná hodnota.

V praktické části se budu zabývat financováním bytového domu, který byl postaven na území Děčína. Rozdělím možnosti financování pro fyzickou a právnickou osobu, kterou bude zastupovat samotné město Děčín. U každé osoby vyberu dvě formy financování a ty následně znázorním a popíši.

1 Bytový fond – Česká republika

V první kapitole se zaměřuji na bytový fond v České republice. Dále bych rád nastínil jeho vývoj, pokračoval strukturou, obydleností a celkově kvalitou bydlení v České republice. V poslední části bych rád ukázal rozdíly v možnostech bytových fondů napříč všemi kraji v České republice. Nejprve bych na začátek rád vymezil několik základních pojmů.

1.1 Základní pojmy

1.1.1 Budova

Budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemní pevným základem, která je uzavřena obvodovými stěnami a zakončena střešní konstrukcí. [1]

1.1.2 Bytový dům

Je to stavba pro bydlení, ve které musí převládat funkce bydlení. Dělí se dle počtu bytových jednotek v objektu.¹ Byty jsou dostupné z domovní či veřejné komunikace společným hlavním vchodem.

1.1.3 Rodinný dům

Jedná se o stavbu, která svým stavebnětechnickým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a více než polovina podlahové plochy místností je určena k bydlení. Objekt může obsahovat maximálně tři samostatné bytové jednotky a zároveň může dosahovat nejvýše dvou nadzemních podlaží, jednoho podlaží podzemního a podkroví. [2]

1.1.4 Byt

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat jiný než obytný prostor. [3]

1.1.5 Nebytový prostor

Jako nebytový prostor se uvádí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Definice je dále rozvedena, že nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. [4]

¹ Do tří bytů je to rodinný dům a nad objekt se čtyřmi a více bytovými jednotkami se jedná o bytový dům

1.2 Bytový fond

Za jeden ze základních ukazatelů, který znázorňuje úroveň bydlení, lze určitě považovat kvalitu bytového fondu na zkoumaném území. Bydlení jako takové je nedílnou složkou života každého jednotlivce, jako je tomu například u jídla a pití. Ovšem jeho samotná dostupnost už je poněkud složitější a kvalita bydlení je přímo úměrná finanční situaci každé domácnosti.

V České republice se k roku 2011 sečetlo celkem 4 104 635 bytů. To v přepočtu na 1000 obyvatel v České republice vychází na 454 bytů². Pro srovnání přikládám statistiku z vybraných zemí Evropské unie. [5]

Tabulka 1 - Počet bytů na 1000 obyvatel ve vybraných zemích EU

Stát	Počet bytů na 1000 obyvatel
Slovensko	360
Rakousko	530
Polsko	341
Německo	496
Belgie	483
Bulharsko	527
Španělsko	540

Zdroj: ČSÚ – definitivní výsledky SLDB 2011, vlastní zpracování

1.2.1 Základní typy bydlení

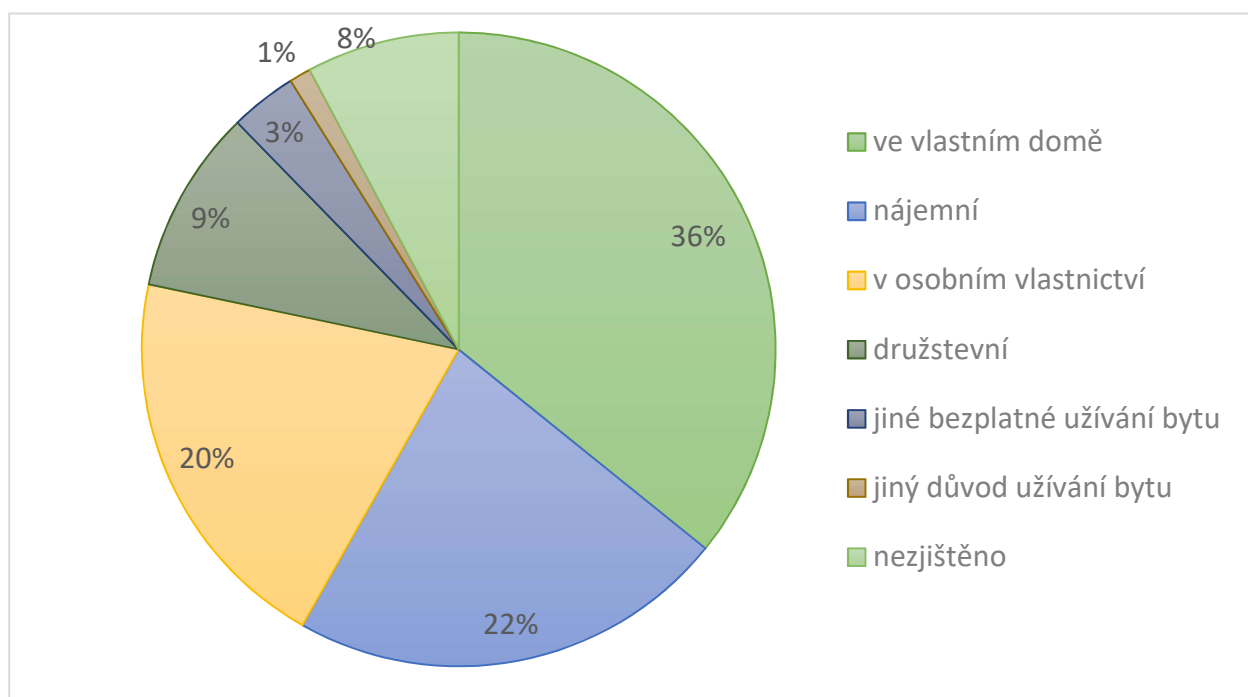
Momentálně lze vybírat ze dvou základních variant bydlení, a to buď vlastnické nebo nájemné. V rámci nájemního sektoru lze dále rozlišovat veřejný nájemní sektor, soukromé nájemní bydlení nebo bydlení v družstevním sektoru.

² Z obydlých i neobydlých

Tabulka 2 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a vlastníka domu

Vlastník domu	Obydlené byty celkem	V tom podle právního důvodu užívání bytu							
		Ve vlastním domě	V osobním vlastnictví	Jiné bezplatné užívání	nájemní	družstevní	Jiný důvod užívání	nezjištěno	
Obydlené byty celkem	4 104 635	1 470 174	824 076	140 348	920 405	385 601	44 645	319 386	
V tom podle vlastníka domu:	Fyzická osoba	1 894 868	1 407 789	-	140 348	183 856	-	24 485	138 390
	Obec, stát	372 214	-	-	-	342 468	-	-	29 746
	Bytové družstvo	451 217	-	-	-	118 391	304 117	3 033	25 676
	Jiná právnická osoba	107 068	-	-	-	89 677	-	2 943	14 448
	Spoluvlastnictví vlastníků bytů	908 997	61 344	665 155	-	118 609	-	9 632	54 257
	Kombinace vlastníků	259 746	950	124 555	-	33 397	81 483	2 798	16 563
	nezjištěno	110 525	91	34 366	-	34 007	1	1 754	40 306

Zdroj: ČSÚ – definitivní výsledky SLDB 2011, vlastní zpracování



Graf 1 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem

Zdroj: ČSÚ – výpočty MMR 2015, vlastní zpracování

1.2.1.1 Vlastnické bydlení

Osobní vlastnictví je stále populárnější variantou bydlení, kdy se uživatel bytu zároveň stává i vlastníkem nemovitosti. Lidé se mohou rozhodnout, zda si koupí nový byt, převedou si do osobního vlastnictví družstevní byt či si nechají postavit rodinný dům. V budoucnu si poté vlastníci nemovitostí mohou své bydlení rekonstruovat či přestavět dle svých představ a aktuálních požadavků, které se samozřejmě postupem času mohou různě vyvíjet a měnit.

Lidem samozřejmě odpadnou výdaje spojené s nájmem, ale tato skutečnost je vykoupena vysokými pořizovacími náklady na vlastní bydlení, které zřídka kdy jsou k dispozici v plné výši, a je tedy nutné vlastní bydlení financovat cizími zdroji. Nicméně v současné době jsou úrokové míry peněžních ústavů v České republice na takové hodnotě, že se kolikrát již vyplatí uzavřít hypoteční úvěr, poněvadž celková měsíční splátka je stejná, ne-li nižší, jak výše nájemného v dané lokalitě. Spouště lidí je proti srsti platit měsíční nájemné někomu cizímu do kapsy a vlastně vyházovat peníze oknem. Kdežto u vlastního bydlení se splácí byt, který po zaplacení poslední splátky je plně v majetku splátce.

V minulosti bylo vlastní bydlení doménou spíše střední a vyšší vrstvy společnosti, neboť pro méně majetné domácnosti nebyly hypoteční úvěry tolik přístupné jako za poslední roky.

U každé domácnosti žádající o financování svého bydlení je nutné ověřit, jak je domácnost finančně zdravá. Z důvodu neschopnosti splácet totiž mohou přijít velmi nepříjemné chvíle pro každou domácnost. Ovšem této problematice se budu podrobněji věnovat v samotné kapitole financování bydlení cizími zdroji.

I přes všechna úskalí spojená s pořízením vlastního bydlení se stále jedná o jednu z nejjistějších investic. Nemovitost jako taková časem hodnotu příliš neztrácí, ba právě naopak. Díky nějaké zajímavé zástavbě v blízkém okolí se může hodnota i velmi zajímavě zvýšit a být zdrojem například pasivního příjmu. [6] [7]

1.2.1.2 Nájemní bydlení

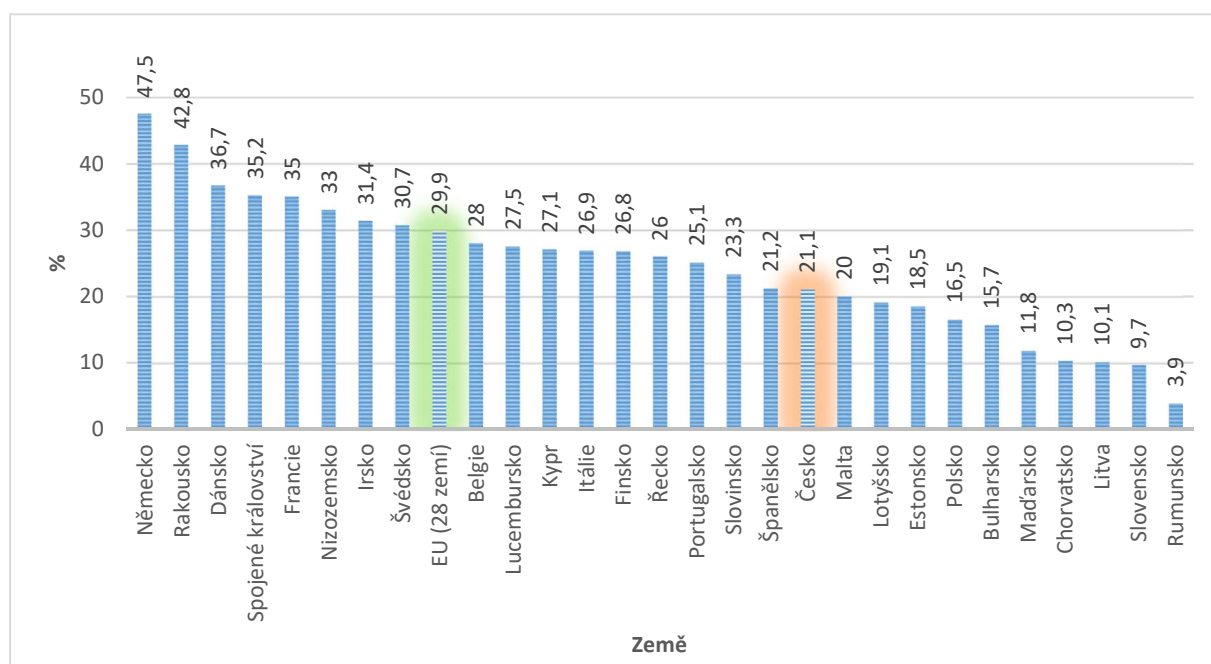
Druhou nejrozšířenější variantou bydlení, je bydlení nájemní. V této sekci jsou 3 základní možnosti bydlení, přičemž nejvíce využívanou je pronajímání bytů soukromými subjekty. Další možností je využívání bytu nabízené státem, většinou se jedná o byty ve správě obcí či měst. A poslední varianta je využití bydlení družstevního, kdy je nájemce bytu současně členem bytového družstva, které má příslušný dům ve svém vlastnictví.

Oproti vlastnímu bydlení je nejmarkantnější rozdíl již ve zmíněných vstupních nákladech. U pronájmu v soukromém sektoru se jedná o položku jistoty (dříve označováno jako kauce), která se

platí pronajímateli při podepsání nájemní smlouvy. Výše této částky se pohybuje od jednoho nájmu a nesmí přesáhnout hodnotu jeho třinásovkou³. Jedná se o částku, kterou si pronajímatel pojišťuje případné krátkodobé výpadky plateb a slouží jako forma záruky za zaplacení nájemného i jako záruka za plnění dalších povinností nájemce plynoucích z nájemní smlouvy. Tato jistota se vrací při ukončení smlouvy v případě, že nejsou zjištěny žádné majetné škody. Velkou výhodou nájemního bydlení je jeho variabilita, a to v mnoha směrech. [8]

Rozhodnutí se pro nájemní bydlení není závazek na několik let dopředu jako bydlení vlastní a lze velmi rychle reagovat na nenadálé změny životní situace. Člověk může začít v menších bytech a postupem času, například s rostoucí rodinou, se stěhovat do větších a pohodlnějších bytů či zajímavějších lokalit. Nabídek bytů je velké množství a lze si vybírat napříč velikostmi, lokalitou a v neposlední řadě cenou.

Negativní stránkou jsou svázané ruče při případných stavebních úpravách bytu. Dále nejistota stálé výše nájemného, nebo i samotné ukončení smlouvy a nutnost hledat nové bydlení navzdory hezkému bytu i lokalitě.



Graf 3 - Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech v roce 2014

Zdroj: Eurostat – Životní podmínky 2014, vlastní zpracování

Speciálním typem nájemního bydlení je užívání obecních bytů. Bydlení v obecních bytech není dnes tak jednoduché získat, neboť jsou z velké většiny přidělovány na základě sociální potřeby,

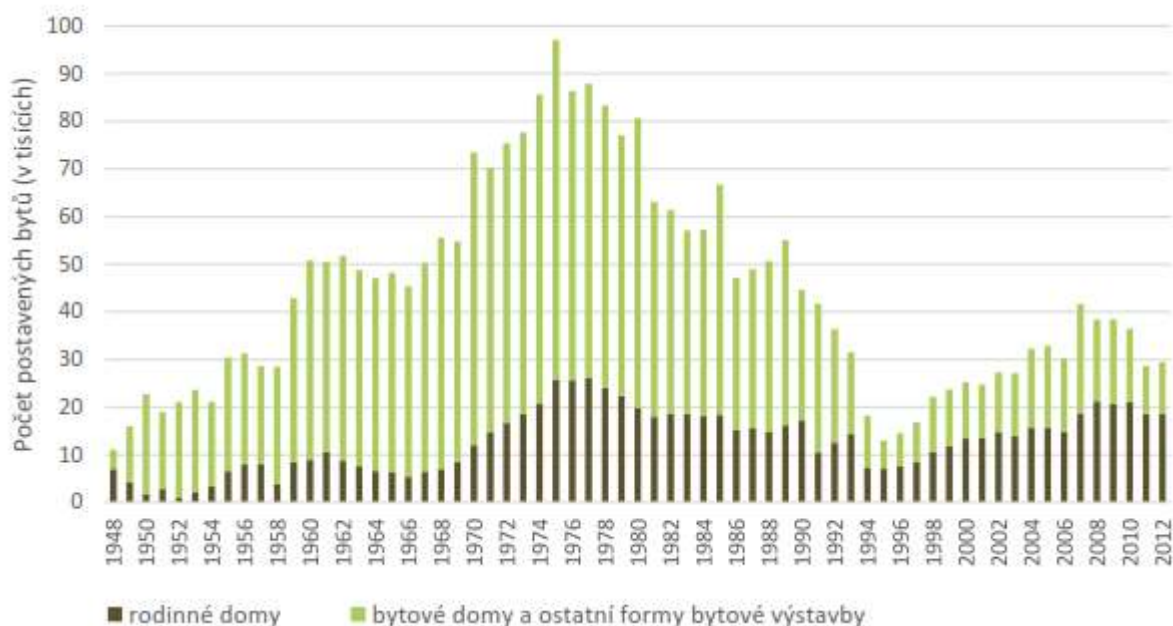
³ Od 28.2. 2017 došlo ke změně zákona 460/2016, která snižuje horní hranici jistoty ze šesti na třinásovkou výše nájemného

kdy je vytvořen pořadník a je nutné počkat na přidělení takového bytu. Nicméně čekací lhůty nejsou zanedbatelné. Mezi největší pozitiva tohoto typu bydlení patří finanční nároky na bydlení. Pořizovací náklady prakticky žádné nejsou, a i případné nutné opravy hradí obce ze svého rozpočtu. [6]

1.2.2 Historie a vývoj bytového fondu v České republice

Celkově stáří bytového fondu koresponduje s tím, jaký je historický vývoj výstavby. Ten byl ovlivněn několika historickými událostmi, které nepoznamenaly pouze samotnou výstavbu, ale společnost jako takovou. V poválečném období docházelo každoročně k nárůstu bytové výstavby. Typickým znakem pro toto období je výstavba hlavně bytových domů. Rodinné domy si ukusovaly pouze zlomkové hodnoty oproti bytovým domům. Neprobíhal zde tak výrazný tlak na novou výstavbu, neboť se uvolnilo mnoho bytů po odsunutých Němcích z pohraničních oblastí.

Za minulého režimu, a hlavně tedy v 70. letech, se bytová výstavba dostávala na svůj vrchol. Je to období, kdy docházelo k výstavbě velkých sídlišť, především ve velkých městech. Dále docházelo ze státních investic k rozvoji v oblasti severovýchodní Moravy, a to z politicko-geografických důvodů. Počty postavených bytů v těchto letech dosahovaly nejvyšších hodnot (až 100 000 bytů za rok). Po těchto plodných časech přišla stagnace, která vyvrcholila na začátku 90. let, tedy po Sametové revoluci v roce 1989. Tato skutečnost byla reakcí na ukončení státních investic do bytové výstavby. V druhé polovině 90. let se výstavba dostala zpět do mírného růstu. Stalo se tomu tak hlavně za přispění nových politických nástrojů na bydlení (hypoteční úvěry, stavební spoření). Také se v tomto období poprvé setkáváme se situací, kdy rodinné domy vyrovnávají, či dokonce převyšují celkovou výstavbu domů bytových. [9]

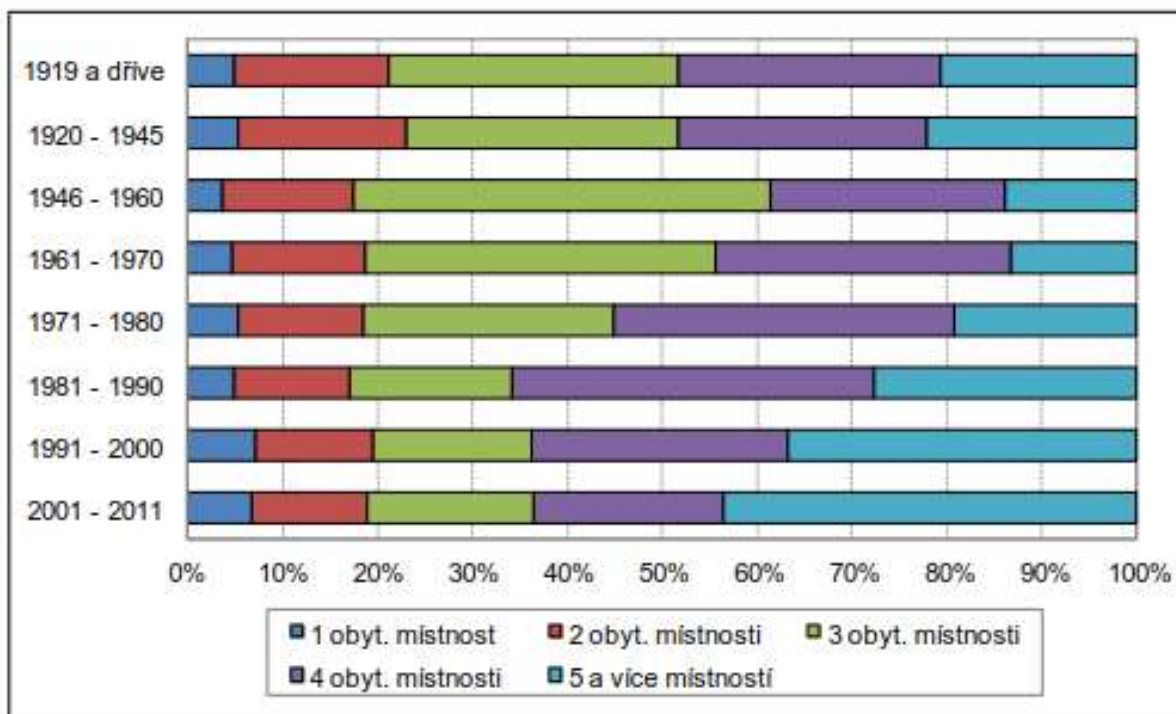


Graf 4 - Výstavba bytového fondu podle typu domu mezi lety 1948 až 2012

Zdroj: ČSÚ, 2013

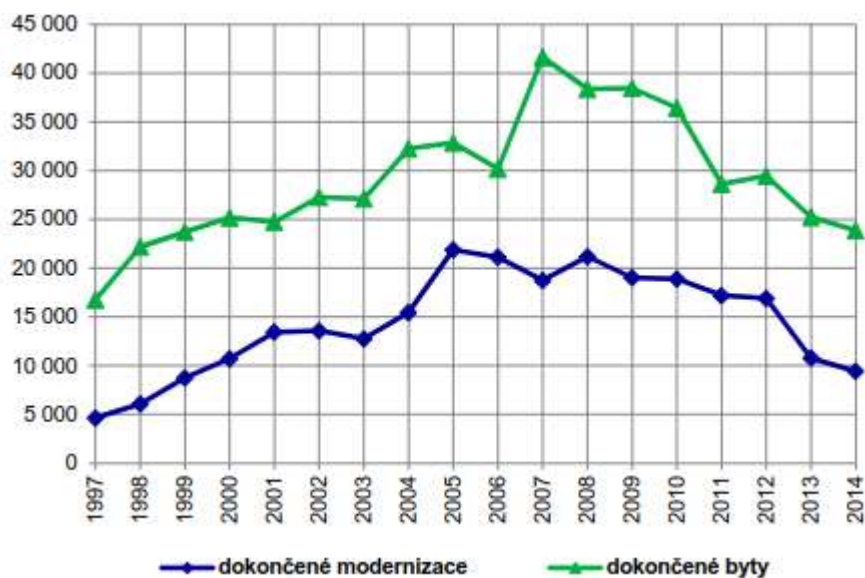
Od druhého desetiletí nového milénia do současnosti se situace na trhu výrazně neproměnila. Na začátku tohoto období poptávka po bytech převyšovala nabídku developerských společností (hlavně v Praze) a tato situace pokračuje prakticky doteď, kdy nová výstavba stále nedokáže uspokojit poptávku. Se změnou tohoto stavu se něco snaží dělat i vláda, která předkládá návrhy na změnu zákona, který by měl ulehčit administrativu spojenou s novou bytovou výstavbou a tím ji celkově urychlit a zvýšit.

Zajímavým faktem, jakým se požadavky společnosti na bydlení vyvíjí, je jednotlivé zvětšování obydlených bytů. V prvním desetiletí nového tisíciletí přes 40 % z celé výstavby bytů obsahovaly 5 a více obytných místností. Tento trend je možné sledovat již několik let a v poslední době dosahuje aktuálního maxima. Pokračující sestupnou tendencí má již několik let zájem o byty se třemi a čtyřmi obytnými místnostmi, a naopak rostoucí zájem o nejmenší byty. To koresponduje s neustálým zvyšováním celkového počtu domácností, neboť stále více lidí bydlí sama a vystačí si s menšími byty. [10]



Graf 5 - Obydlené byty podle počtu obytných místností a období výstavby domu k roku 2011

Zdroj: ČSÚ – definitivní výsledky SLDB 2011



Graf 6 - Vývoj dokončených bytů a dokončených modernizací v ČR v letech 1997 až 2014

Zdroj: ČSÚ 2015

1.2.3 Kvalita a struktura bytového fondu

Momentálně je v České republice k dispozici 4 756 572 bytů, nicméně trvale obydlených je 4 104 635.⁴ Výskyt bytů v bytových a rodinných domech je relativně vyrovnaný – 55 %: 43,7 %.

Tabulka 3 - Bytový fond v ČR 2011

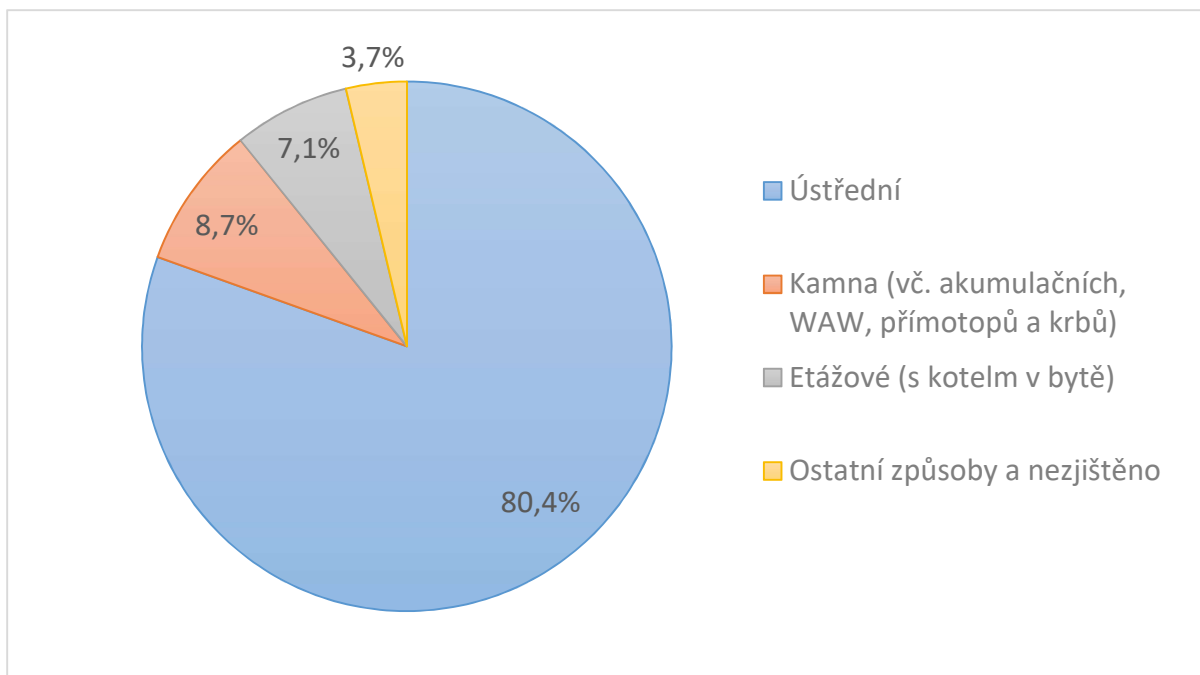
Domy k bydlení podle obydlenosti			Domy celkem	V tom			
				Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy	
Domy s byty	Obydlené domy s byty	Počet domů		1 798 318	1 554 794	211 252	32 272
		Počet bytů v domech	Celkem	4 371 661	1 896 931	2 416	58 697
			Obydlené	4 104 635	1 795 065	2 257	51 592
			neobydlené	267 026	101 866	158 055	7 105
	Neobydlené domy s byty	Počet domů		356 933	346 332	3 508	7 093
		V nich počet (neobydlených) bytů		384 911	359 141	18 586	7 184
	Domy s byty celkem	Počet domů		2 155 251	1 901 126	214 760	39 365
		Počet bytů v domech	Celkem	4 756 572	2 256 072	2 434	65 881
			Obydlené	4 104 635	1 795 065	2 257	51 592
			neobydlené	651 937	461 007	176 641	14 289
Domy bez bytů ⁵		Obydlené		4 023	x	x	4 023
		neobydlení		1 111	x	x	1 111

Zdroj: ČSÚ – definitivní výsledky SLDB 2011, vlastní zpracování

Samotná kvalita bytového je určena několika faktory, které spolu více či méně souvisí, ale společně utvářejí celkový obraz fondu a kvality žití v České republice. Jedním z důležitých prvků kvality je zlepšení technické vybavenosti domů oproti minulosti. Pro představu v roce 2001 mělo ústřední topení 73,1 % domů a na kanalizační síť bylo připojeno 52,4 %. Oproti tomu po deseti letech se již tato čísla zvedla na 80,6 % a na 61,1 %.

⁴ Uvedené hodnoty jsou z posledního sčítání lidu, které proběhlo v roce 2011

⁵ Např. některé z ubytoven, studentských kolejí, internátů, dětských domovů, domovů důchodců, ústavů sociální péče, klášterů, azylových zařízení, nemocnic, věznic apod.



Graf 7 - Obydlené byty podle způsobu vytápění

Zdroj: ČSÚ – výpočty MMR 2015, vlastní zpracování

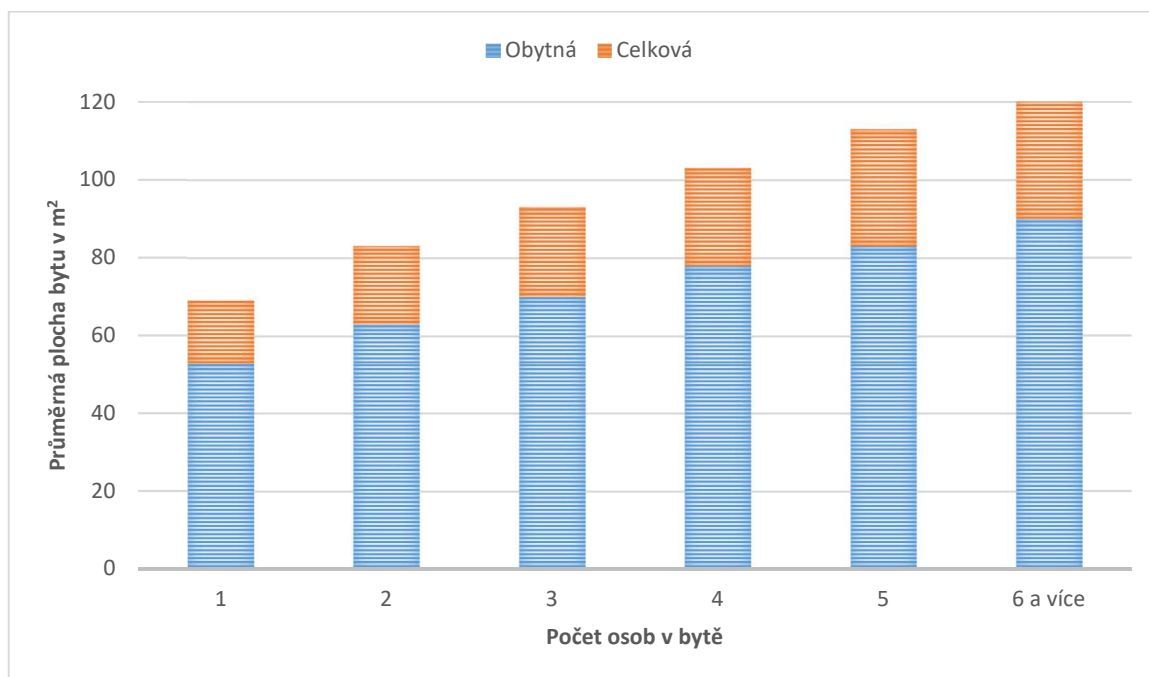
Přístup k vodě mají skoro všechny domácnosti, bez vodovodu je pouze 0,3 % bytů. Dalším příjemným posunem jsou použité materiály obydlých domů. Na ústupu jsou nepálené cihly a stěnové panely, jejichž počet použití se snížil o 82 088 za posledních 10 roků⁶. Naopak na vzestupu jsou cihly či tvárnice.

Neméně podstatným faktorem je stáří bytů a v tomto sektoru bytový fond oplývá podprůměrnými čísly. Průměrné stáří bytů se pohybuje okolo 46,5 let a při současném trendu by tato hodnota v roce 2030 měla dosahovat hodnotu okolo 57 let. Variant, jak zpomalit proces stárnutí, je několik. Jednou z možností je zvýšit výstavbu na hodnoty z minulého století, avšak to je za současných politických i ekonomických podmínek nereálné. Celkově lze ale říci, že v tomto segmentu je prostor pro budoucí investice do bydlení, ať už soukromými či fyzickými osobami. [11]

Dalším faktorem určitě může být samotná velikost bytů. Ani zde se náš bytový fond nemůže pyšnit nadprůměrnými čísly, ba právě naopak. Průměrná obytná plocha pro jeden byt v České republice je 65,3 m², ale oproti minulosti došlo ke změně této hodnoty pozitivním směrem. To je zapříčiněno, že postupně začala převyšovat výstavba rodinných domů výstavbu bytovou. V rodinných domech je poté větší prostor mít rozsáhlejší místnosti, než tomu je u místností v domech bytových. Současně se zvýšil i celkový počet obytných místností na rozdíl od minulého století.

⁶ Myšleno od roku 2001 do roku 2011

Důležité je ale zmínit, že tomu i uměle napomohla legislativa, neboť dříve se do obytného pokoje počítala kuchyň až od velikosti 12 m², ale při posledním sčítání lidu již toto kritérium kleslo na 8 m².



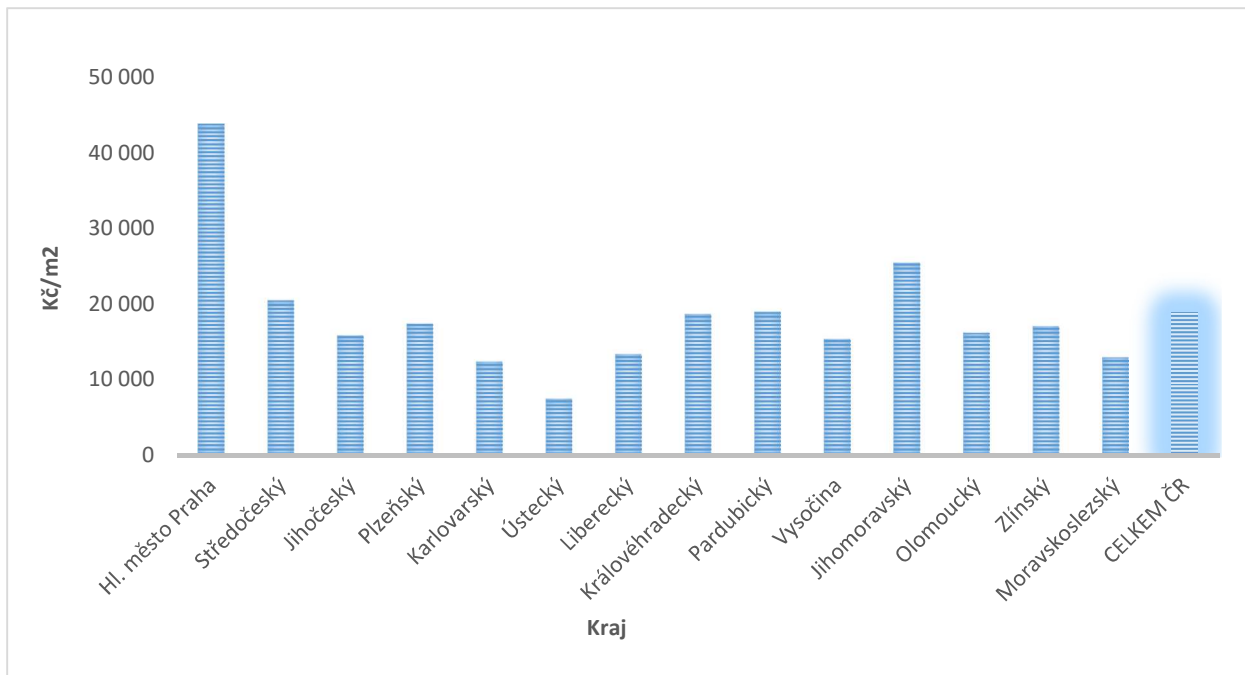
Graf 8 - Průměrná plocha obydleného bytu v m² podle počtu osob v bytě

Zdroj: ČSÚ – definitivní výsledky SLDB 2011, vlastní zpracování

Celkově musím říct, že technická kvalita bytového fondu jde správným směrem a je vidět neustálá modernizace a přizpůsobování výstavby potřebám společnosti. Ať už se jedná o modernizaci technické vybavenosti, energetické náročnosti budov či se zvyšuje celková průměrná obytná plocha bytů. Dnešní developéři se také snaží přidat svým novým projektům nějakou přidanou hodnotu svým výstavbám. Myslím tím to, že developéři již nepřemýšlí pouze nad samotným domem, ale součástí výstavby bývá stále častěji i občanská vybavenost a samotné nejbližší okolí bytových domů. To souvisí s neustálým zvyšováním požadavků klientů, a i ochota připlatit si za kvalitní, klidné a v neposlední řadě bezpečné okolí domova. Je to jakási přidaná hodnota samotných bytů, která je v dnešní době velmi vítána. [5]

1.2.4 Bytový fond v jednotlivých krajích

V poslední kapitole bytového fondu představím kvalitu a nabídku bydlení napříč všemi kraji v České republice. Začal bych, pro spoustu lidí alfou a omegou při pořizování bydlení, financemi a cenami bytů.

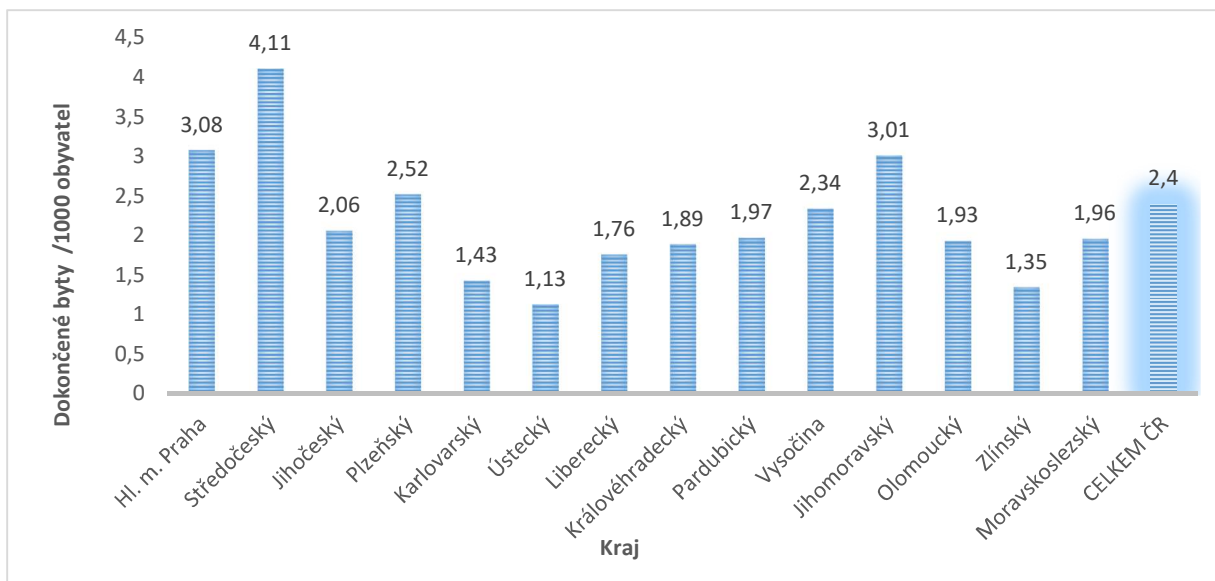


Graf 9 - Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2013 až 2015

Zdroj: ČSÚ – definitivní výsledky SLDB 2011, vlastní zpracování

Samotná cena bytů koresponduje s určitou společenskou atraktivností jednotlivých krajů. Já osobně pocházím z Děčína, který se nachází v kraji Ústeckém a pořízení bytu v této lokalitě je v porovnání například s Prahou až úsměvné, neboť průměrná cena je šestinásobně menší. Nekoresponduje to ale se samotnou kvalitou bytů, nýbrž s již zmíněnou atraktivitou polohy. Speciálně průměrná cena bytů v Ústeckém kraji je zkreslena a zřetelně nižší, jelikož zde bydlí například nadprůměrný počet menšinových spoluobčanů a o byty klesá zájem a automaticky i cena. Dalším důvodem nižších průměrných cen bytů napříč celou republikou je kvalitní pracovní nabídka. Lidé, co se chtějí kariérně posunout nebo změnit zaměstnání kvůli finančnímu ohodnocení, jsou nuceni hledat práci ve větších, ekonomicky zajímavějších městech a odstěhovávají se z regionů méně zajímavých. Tím klesá poptávka v menších městech, a naopak stoupá ve větších městech. Tento efekt je nejvíce patrný v Praze. Zde jsou ceny v porovnání se zbytkem republiky astronomické, ale to je dáno právě poptávkou, která je značně vyšší, než kdekoli jinde v republice.

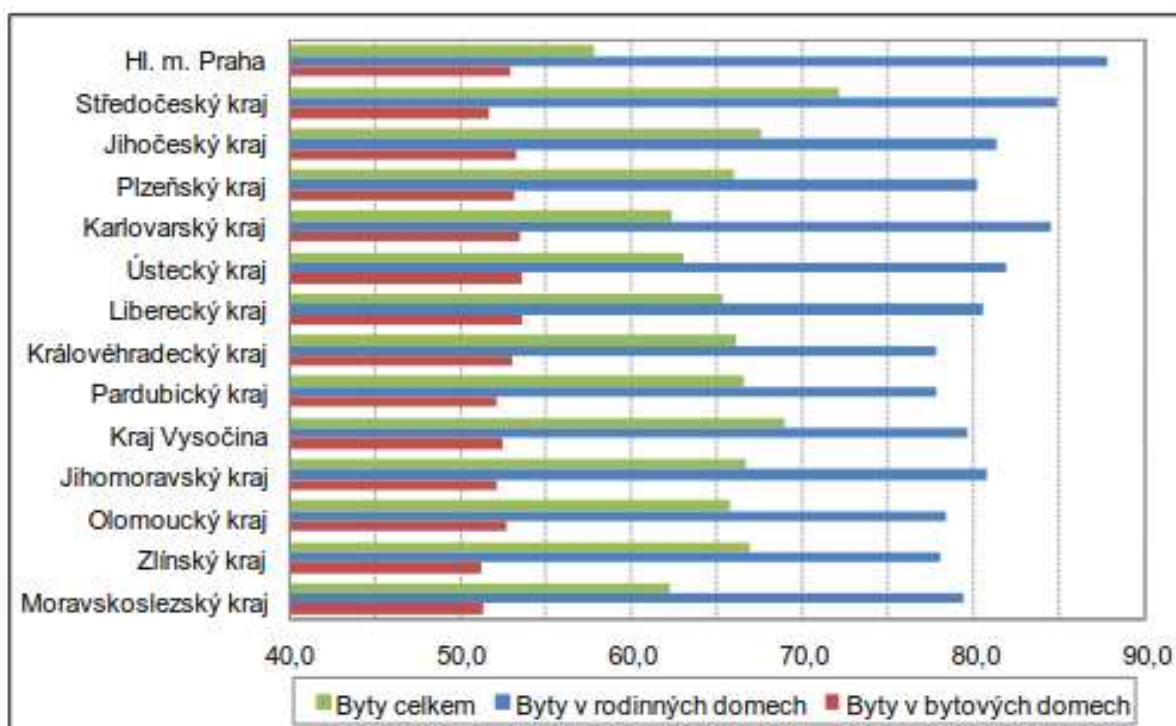
V návaznosti na poptávku lze poukázat na bytovou výstavbu v krajích. Ta vesměs koresponduje s grafem, který znázorňuje cenu bytů. Je to logické, neboť není ideální nápad realizovat investiční záměr bytové výstavby v místě, kde je poptávka stále nižší a vyhlídky do budoucna nejsou přívětivé. Zajímavý údaj se týká výstavby ve Středočeském kraji, která dokonce předstihla výstavbu v Praze. Tento jev je způsoben především lidmi, kteří mají zaměstnání v Praze, ale nechtějí bydlet v tak velkém městě a spíše preferují bydlení v klidnější lokalitě v blízkosti Prahy.



Graf 10 - Dokončené byty v roce 2013 v přepočtu na 1000 obyvatel v krajích ČR

Zdroj: ČSÚ – výpočty ÚÚR, vlastní zpracování

Zaměřím-li se na samotnou kvalitu bytového fondu, jsou zde rozdíly minimální. Jednotlivé průměrné rozměry bytových jednotek jsou s menší odchylkou téměř totožné. Jednoduše lze říci, že stejný byt se prodává napříč republikou všude za rozdílnou finální částku.



Graf 11 - Průměrná obytná plocha na 1 obydlený byt podle druhu domu v krajích ČR k 2011

Zdroj: ČSÚ – definitivní výsledky SLDB 2011

2 Formy a zdroje financování

V této kapitole se budu věnovat samotnému financování bytové výstavby, kterou jsem představil v kapitole předcházející. Obecně lze říci, že vlastní bydlení je možné financovat dvěma způsoby, které se dají různě kombinovat.

V první řadě se jedná o financování z vlastních zdrojů. Ovšem to je podmíněno disponováním velkým objemem finančních zdrojů, které ne každý má k dispozici. Zvláště, jedná-li se o mladé rodiny či jedince, kteří teprve začínají svou profesní kariéru a jsou spíše závislí na spoření, které jim sjednali a následně platili jejich rodiče. Při představě, kdy by si chtěl člověk našetřit na vlastní bydlení všechnen nutný obnos peněz, jeví se reálně i varianta, kdy by se vlastního bydlení nemusel dočkat nikdy nebo v již pokročilém věku, kdy už by bylo pozdě například na založení rodiny.

Druhou, a stále častější variantou, je možnost využít cizích zdrojů k získání potřebného kapitálu. Dává to lidem možnost uskutečnit si sen v podobě vlastního bydlení ihned. Popularitu v tuto formu financování přidává i fakt, kdy může nastat skutečnost, že splácení úvěru vyjde levněji, než by tomu bylo u placení nájemného do cizí kapsy. Nejoblíbenějším produktem je bezesporu hypoteční úvěr a stále i forma stavebního spoření. Nicméně lze i využít nejrůznější programy státní podpory, dotace a jiné formy úvěrů.

2.1 Vlastní zdroje financování bydlení

Rozhodne-li se kdokoliv, že se nechce upsat u žádné peněžní instituce formou úvěru, a i přes to chce bydlet ve vlastním, tak nemá jinou možnost než začít spořit. Vzhledem k tomu, že koupě bytu bývá jednou z největších investic v životě, není to zrovna levná záležitost. Spoření několika milionů korun může trvat několik let a je to tedy běh na dlouhou trať. Domácnost zároveň se spořením musí řešit i aktuální bydlení a jejich pravidelné měsíční výdaje tedy směřují na nájemné a na spoření. Stinnou stránkou dlouhodobého spoření je fakt, že jak inflace znehodnocuje hodnotu peněz, tak rostou i ceny samotných nemovitostí. A jestli si dnes vysníte byt za 3 mil. Kč a začnete šetřit 10 roků, tak za 10 roků sice naspoříte 3 mil. Kč, ale byt už bude dražší a ve výsledku budete muset spořit o něco déle. [11]

V případě koupi bytu z vlastního kapitálu je dobré mít na paměti, že cash flow domácnosti dostane výraznou trhlínu a v případě náhlé nutnosti většího výdaje financí⁷ naspořené peníze již

⁷ Např. nákup/oprava automobilu, nové vybavení domácnosti, rekonstrukce apod.

nebudou disponibilní a bude potřeba využít spotřebitelského úvěru z finančních institucí, a to za horších úrokových podmínek, než jak je tomu u účelového úvěru na bydlení.

2.2 Cizí zdroje financování bydlení

2.2.1 Hypoteční úvěr

Jedním z nejvyužívanějších zdrojů financí je stále více hypoteční úvěr. V první řadě je nutné říci, že hypoteční úvěr je možné využít při koupi či rekonstrukci nemovitosti a nelze peníze využít například na koupi cesty kolem světa či automobilu⁸. Oproti jiným úvěrům má totiž výrazně lepší úrok. Nicméně ta je vykoupena zástavním právem (hypotéka = zástava nemovitosti) dané nemovitosti. „K zajištění úvěru se může použít i rozestavěná nemovitost nebo nemovitost, která s financovaným záměrem přímo nesouvisí. V praxi se proto používá jako zástava např. rozestavěná nemovitost s pozemkem, která je zapsána do katastru nemovitostí. Dále se využívá zástava rodinného domu rodičů nebo jiných příbuzných, chat a chalup.“ [11] Pro peněžní ústav je to taková pojistka pro chvíli, kdyby dlužník přestal splácet. Prodejem nemovitosti poté banka získá nezaplacené splátky zpět.

Hypotékou lze získat kapitál v od hodnoty statisíců až po několik milionů, vždy přitom závisí na konkrétní finanční situaci žadatele. V České republice nabízí hypoteční úvěr několik bank. Mezi nejznámější potom ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka a další.

2.2.1.1 Historie a vývoj hypotečního úvěru

První zmínky o hypotečním úvěru spadají už do přelomu 18. a 19. století, kdy se začínalo obchodovat na základě zástavních listů. Tyto finanční operace měly být spíše pomocnou rukou pro zemědělství, průmysl a obchod, které pomohly v jejich rozvoji v 19. století. Masové užívání hypotečních úvěrů na bydlení se objevilo až o několik let později. Roku 1865 byla u nás založena Hypoteční banka Království českého jako první hypoteční banka. Ovšem v období protektorátu a následného poválečného období byl tento úvěr postupně zlikvidován a vývoj prakticky zrušen.

Až v době porevoluční hypoteční bankovníctví znovu přichází na scénu. K oficiálnímu obnovení dochází v roce 1990, nicméně za příčiny špatného právního zázemí mohly být první hypoteční úvěry, tak jak je známe dnes, poskytnuty až v roce 1995. Podmínky těchto úvěrů však byly diametrálně odlišné těm dnešním a představy o 2 % ročním úroku byly ze říše snů. Možná i právě proto nebyl tento druh financování tolik oblíbený mezi občany. Jednak za to mohla počáteční nedůvěra k vlastně neznámému produktu na trhu, dále malá znalost podmínek a také vysoké úroky,

⁸ Hypoteční úvěr je vymezen zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

kteře se pohybovaly mezi 11 a 12 %. Čili žádný hypoteční boom na konci minulého tisíciletí nenastal. Bankovníctví je ale živý organismus a postupem času se podmínky hypotečních úvěřů stále zpřístupňovaly lidem. To bylo způsobeno i novou konkurencí v této oblasti, kdy se do hypotečních úvěřů pustily další banky⁹.

V novém tisíciletí se již zájem o tento způsob financování vlastního bydlení neustále zvedal. Důsledkem uvolnění měnové politiky ČNB se úrokové sazby na konci roku 2000 pohybovali již na 8,4 % a stále klesaly. Nicméně se snížila i podpora státu u hypotečních úvěřů na novou bytovou výstavbu. Ta v roce 2001 klesla ze 4 % na 2 %. V tomto roce přišla na trh jako první Komerční banka s americkou hypotékou. Další novinkou, která opět o něco zpřístupnila cestu lidem k vlastnímu bydlení, bylo uvedení hypotečního úvěřů s 100 % LTV¹⁰, kdy klient nemusel mít našetřeno ani korunu. Ovšem postupem času od tohoto typu banky ustoupily a dnes již v nabídce není.¹¹

S neustálým poklesem úrokových sazeb zmizela i výše zmíněná podpora státu v roce 2003. Stále se zvyšující konkurence se snažila odlišit od konkurence novými podmínkami či možnostmi. Jednou takovou například provést mimořádnou splátku bez sankcí i mimo období fixace. Raiffeisenbank dále přišel i s tzv. hypotékou bez faktur. Ta byla vhodná pro ty, kteří stavěli dům svépomocí. Banka vždy po určité době vyslala člověka, ten zkontroloval stav stavby a jeho základe se uvolnily další peníze.

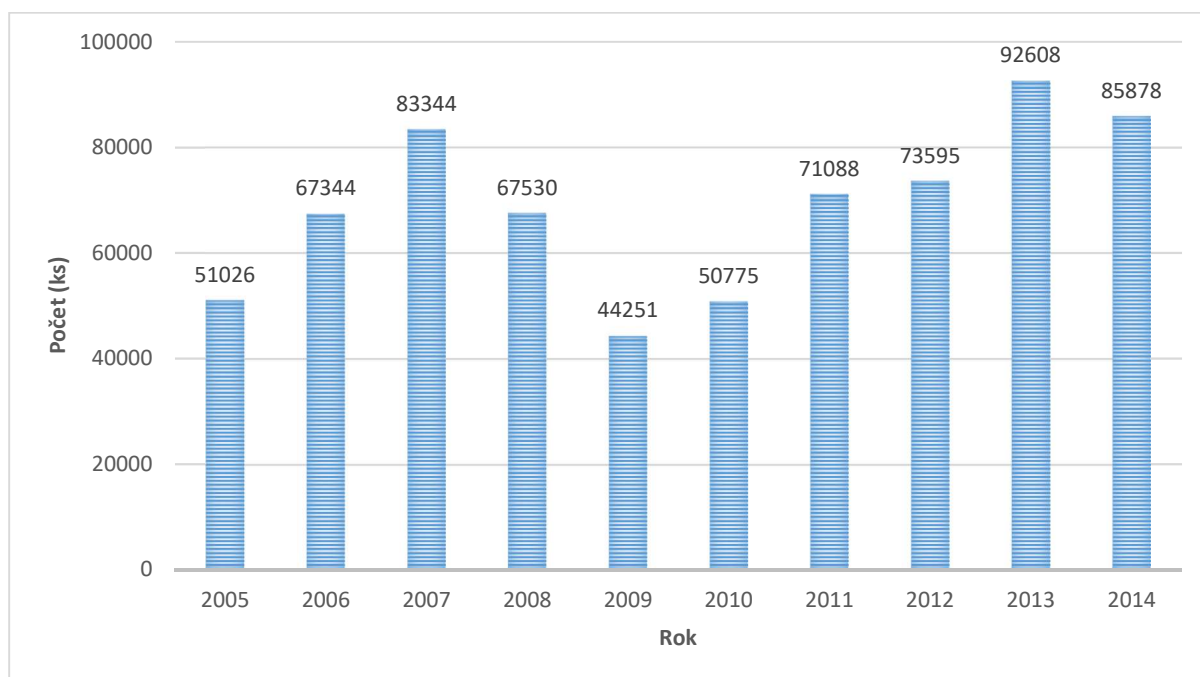
Před vstupem České republiky do Evropské unie byly ve vzduchu otazníky, jakým směrem se hypoteční trh bude dále vyvíjet, ale žádné dramatické změny nenastaly a úrokové sazby dále klesaly níže. V platnost vstoupil nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který, mimo jiné, umožnil poskytovat hypoteční úvěř i na družstevní bydlení. Dále tato novela umožnila poskytovat hypotéky v zahraničí a také možnost zajištění úvěřů nemovitostí, která se nachází na území členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořící Evropský hospodářský prostor.

Během roku 2007 se administrativně velice zjednodušila možnost refinancování stávajících hypoték v období fixace. Následovalo ovšem období útlumu zapříčiněnou ekonomickou krizí, kdy většina bank pozastavuje nabídku tzv. 100 % hypoték a hypoték bez dokladování příjmů žadatele. Toto zpomalení bytové výstavbě ovšem pouze předcházelo další zvýšení zájmu o hypoteční úvěř. Úrokové sazby klesaly dále až k aktuálním hodnotám pod 2 %.

⁹ Například v roce 1998 zahájilo sjednávat hypotéky ČSOB, v roce 1999 Raiffeisenbank a v roce 2000 GE Money Bank

¹⁰ LTV (= Loan-to-value) znamená v jakém poměru je výše půjčky, která je nabízena od banky a celkovou hodnotu nemovitosti

¹¹ Díky novému zákonu 257/2016 Sb.



Graf 12 - Hypoteční úvěry poskytnuté vybranými bankami občanům v jednotlivých letech

Zdroj: Hypoteční banky, vlastní zpracování

Tabulka 4 - Průměrné roční úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami obyvatelstvu na bydlení v ČR

	Úvěry na bydlení (p.a.)
2007	5,27 %
2014	2,85 %

Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Poslední roky byly pro pořízení hypotečního úvěru rozhodně nejvýhodnější. V prosinci minulého roku začal platit nový zákon¹² a ten znesnadňuje získání hypotéky, ale na druhou stranu je umožňuje snáze splácet. Banky nyní mohou poskytovat maximálně hypotéky s 90 % LTV, a to ještě v omezeném množství. Navíc se daň z nabytí nemovitosti¹³ ve výši 4 % přesunula z prodávajícího na kupujícího. Jinými slovy to znamená, že žadatel o hypoteční úvěr musí být schopen ufinancovat 14 % z ceny nemovitosti, neboť zmíněnou daň nelze zahrnout do hypotéky. Nový zákon také umožňuje jednou za rok splatit 25 % úvěru bez jakékoliv sankce i mimo fixační období. Hypoteční úvěr si po svou historii necelých 25 let prošel velkým množstvím změn a novinek a dnes jsou jeho

¹² 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru

¹³ S výjimkou prvního prodeje bytu

podmínky, i přes nový zákon, oslovující daleko větší spektrum obyvatel, než tomu bylo dříve a cesta k vlastnímu bydlení je přístupnější. [12] [13] [14]

2.2.1.2 Typy hypoték

Hypoteční úvěry se dělí na dvě velké kategorie, a to na úvěry účelové, respektive neúčelové.

Účelový hypoteční úvěr

Dnes už je spektrum využití hypotečního úvěru poněkud větší, než tomu bylo v minulosti. Již se nejedná čistě o koupi nemovitosti, ale účelů čerpání hypotečního úvěru je celá řada:

- Koupě nemovitosti určené k trvalému bydlení – byty (vč. družstevního), domy
- Koupě nemovitosti určenou k rekreaci – chaty, chalupy apod.
- Koupě pozemku
- Výstavba, dostavba, přestavba či nástavba nemovitosti
- Rekonstrukce či modernizace nemovitosti
- Dodatečné vybavení domu či bytu
- Vypořádání dědictví – Může nastat v případě, kdy je v dědickém řízení rozhodnuto o více dědicích nemovitosti a je potřeba některé dědice vyplatit.
- Vypořádání společného jmění manželů – Podobná situace již zmíněna výše. Hypoteční úvěr lze využít na vyplacení jednoho z manželů.

Bance se účel čerpání úvěru musí sdělit následně dokládat, že tak finance byly skutečně využity. Velkou výhodou těchto účelových úvěrů je rozhodně jejich výše úrokových sazeb, které jsou velmi nízké s porovnáním s úvěry neúčelovými. Banky také poskytují vysokou možnou dobu splácení takového úvěru, která může přesáhnout i třiceti let. [15] [16] [17]

Tabulka 5 - Orientační výše úrokových sazeb při hypotéce 3,5 mil. Kč, délce splátek 30 let a fixaci 5 let

Peněžní ústav	Úroková sazba (p.a)
Komerční banka	2,09 %
ČSOB	2,69 %
Česká spořitelna	2,09 %
UniCredit Bank	1,79 %
Wüstenrot hypoteční banka	1,94 %
Equa bank	1,99 %

Zdroj: www.mesec.cz - 2017, vlastní zpracování

Neúčelový hypoteční úvěr

V mé práci jsem již tento typ úvěru lehce nakouzl. Jedná se totiž o tzv. Americkou hypotéku¹⁴, kdy se bance nemusí ničím dokládat, na co jsou peníze využity. Jinými slovy lze tento typ nazvat jako „hypotéka na cokoliv“. Oproti účelovému úvěru má horší úrokovou sazbu a maximální doba splácení je omezena většinou dvaceti lety (některé banky nabízejí i déle). Dále banky poskytují finance většinou maximálně v 70 % hodnotě zastavované nemovitosti. Předností této hypotéky je fakt, že můžete koupenou nemovitost kdykoliv prodat. Minimální obnos, který si lze půjčit se liší u každé banky, většinou to však bývá 100 000 Kč až 200 000 Kč. [15] [17] [18]

Tabulka 6 - Orientační výše úrokových sazeb při americké hypotéce a fixaci 5 let

Peněžní ústav	Úroková sazba (p.a.)
Komerční banka	4,29 %
ČSOB	4,59 %
Česká spořitelna	4,19 %
UniCredit Bank	4,79 %
Wüstenrot	5,54 %
Equa bank	3,99 %

Zdroj: www.hypotecnispecialista.cz - 2017, vlastní zpracování

2.2.1.3 Prvky ovlivňující úrokovou sazbu

Jedním z nejdůležitějších faktorů, kterému lidé dávají povětšinou největší váhu při výběru z hypotečních úvěrů na trhu, je bezesporu výše úrokové sazby. Každá banka se potenciálního klienta snaží zlákat nejrůznějšími bonusy ve formě nulových poplatků, mimořádnými splátkami bez poplatků apod., ale jedná se pouze o přidanou hodnotu a ve většině případů si troufám říci, že vyhrává právě výše úrokové sazby. Pojd'me si tedy říci, jaké proměnné ovlivňují právě výši úrokové sazby.

Doba fixace

Před podpisem smlouvy se obě strany domluví na fixačním období. To je doba, kdy se úroková sazba ani splátka nebude měnit. Banky nabízejí fixaci od 1 roku, 3 roků až do 30 roků. Obecně lze říci, že platí pravidlo: „Čím víc jistoty, tím je hypotéka dražší“ [17]. Nelze obecně říci, jaká varianta je neoptimálnější, vždy záleží na konkrétní situaci. Nicméně dlouhé fixační doby banky sice nabízejí, ale reálně si je sjednává velmi mizivé procento klientů. Může to být i zapříčiněno poslední

¹⁴ V USA se tento typ úvěru nazývá Home equity loan

dobou, kdy úrokové sazby neustále klesaly a dlouhodobá fixace by se nejevila výhodně pro klienta. Nejčastější volba je fixace na 5 let. Jedná se o takový kompromis mezi nízkým úrokem a jistotou. [17] [19] [20]

Tabulka 7 – Porovnání výše úrokových sazeb (p.a.) v závislosti na délce fixační doby (při 85 % LTV)

Banka	1 rok	3 roky	5 let	10let	20 let
ČSOB	3,49 %	2,19 %	2,19 %	3,09 %	3,49 %
Komerční banka	2,49 %	2,29 %	2,29 %	2,49 %	-
Česká spořitelna	4,59 %	3,39 %	3,19 %	3,29 %	-
Hypoteční banka	3,49 %	2,59 %	2,59 %	3,09 %	3,49 %

Zdroj: Webové stránky jednotlivých bank 2017, vlastní zpracování

Zajištění úvěru

Nejedná se o nic jiného, nežli o již zmíněný poměr mezi výší samotného úvěru a celkovou hodnotou zastavované nemovitosti (LTV). Výše úrokové sazby se také odvíjí od této hodnoty. Čím je tato hodnota menší, úrokové procento je pro klienta zajímavější a zase naopak. Jinými slovy to znamená, že v případě naspoření dostatečného finančního obnosu má banka menší obavy z případného nesplácení splátek a na oplátku nabídne výhodnější úrok. Již dříve jsem zmiňoval, že aktuálně podle novely zákony je maximálně možné dostat 90 % LTV, což zvláště pro lidi, kteří chtějí koupit nemovitost v Praze, představuje povinné nemalé vstupní úspory.

Tabulka 8 - Porovnání úrokových sazeb (p.a.) s různými hodnotami LTV

Banka	70 % LTV	80 % LTV	90 % LTV
ČSOB	2,09 %	2,19 %	2,19 %
Komerční banka	2,29 %	2,29 %	3,09 %
Česká spořitelna	2,19 %	2,19 %	3,19 %
Hypoteční banka	2,19 %	2,59 %	2,59 %

Zdroj: Webové stránky jednotlivých bank 2017, vlastní zpracování

Bonita žadatele

Nikdo nechce kupovat zajíce v pytli a stejný pohled na věc mají i banky. Samotná žádost o hypoteční úvěr automaticky neznamená jeho získání. I když si člověk sám spočítá, že by splácení splátek po dobu několika let zvládl splácet, konečné slovo má banka, která si každého potenciálního

klienta řádně posoudí. Banky si ověřují tzv. bonitu každého žadatele. Jedná se o takovou finanční důvěryhodnost každého občana (města, firmy apod.).

Banky posuzují příjmy uchazečů, jejich pravidelné měsíční výdaje (pojištění, výživné, leasing, splátky úvěrů apod.) a na základě těchto hledisek banka uzná, zda je člověk bude schopen splácet po celou dobu úvěru. Zkoumá také všechny možné negativní skutečnosti v minulosti, jestli žadatel neměl problém se splácením jiného úvěru či někde dlouhodobě nedluží peníze.

Prokazuje-li žadatel dobrou finanční morálku, tedy dobrou bonitu, může očekávat příjemnější úrokovou sazbu. V opačném případě se bude muset spokojit s horší hodnotou nebo mu nebude hypoteční úvěr poskytnut vůbec. [22]

2.2.1.4 Způsoby splácení hypotečního úvěru

Anuitní splácení

Ze všech variant se jedná o nejčastěji používanou možnost. Klient každý měsíc po celou dobu splácení se platí stále stejná částka. Na začátku splácení jde větší část celkové měsíční splátky na úrok, kdež to na umořování samotného dluhu putuje menší částka. Postupem času se však tyto role otáčí a na samotném konci splácení již jdou pouze zanedbatelné částky na úrok a většina splátky krátí zbytek dluhu. Při počátečních splácení (a tedy vyšších částkách jdoucích na úrok) je možné si o to víc snížit daňový základ, neboť se jedná o daňově uznatelný náklad.

Budeme-li mít úvěr se splatností 30 let, tak poměr úroku a úmoru se vyrovná zhruba po 13 letech. Zkrátíme-li splatnost na 20 let, dojde ke zlomu již po 3 letech. Pro menší přeplacení díky úrokům je nutné splácet kratší dobu. [11]

Progresivní splácení

Oproti anuitnímu splácení je rozdíl ve výši jednotlivých splátek. U této možnosti jsou splátky zprvu nižší a s postupem času stoupají. Nicméně co se týče výhodnosti, je toto nejméně výhodná varianta ze všech možností. V celkovém součtu úroků se jich tímto způsobem splácení zaplatí nejvíce. Celkově jde ale o dobrou možnost pro lidi, kteří jsou na počátku pracovní kariéry a očekávají, že jejich příjmy porostou a budou moci v budoucnu platit vyšší splátky. [11]

Degresivní splácení

U této možnosti je trend přesně opačný, než jak je tomu u progresivního splácení. Banka ze začátku inkasuje vysoké splátky, které se postupně snižují. Z hlediska výhodnosti se jedná o nejlepší variantu. Klient zde při stejné splatnosti zaplatí méně na úrocích, než tomu je u anuitního

spláčení. Tato varianta je vhodná již pro starší generace, které jsou na pracovním zenitu a lze předpokládat, že jejich příjmy půjdou postupně nižší. [11] [22]

Kombinované spláčení (s odloženou splátkou jistiny)

Klient platí nejdříve pouze úroky a po nějaké době začíná splácet i jistinu. Místo spláčení jistiny jsou peníze většinou posílány jako investice (do podílových fondů apod.) a z následného výnosu poté splácena jistina. Takové splátky jsou ale několikanásobně vyšší, než kdyby se začalo splácet od začátku. Tuto volbu dnes využívá minimum lidí a již patří spíše minulosti. [22]

Spláčení hypotečního úvěru s plovoucí sazbou

„Splátka takovéto hypotéky se skládá ze splátky jistiny a úroků odvozených od úrokové sazby PRIBOR¹⁵ a navýšených o marži banky. Měsíční splátka hypotéky s plovoucí sazbou se mění v závislosti na této proměnlivé úrokové sazbě.“ [22]

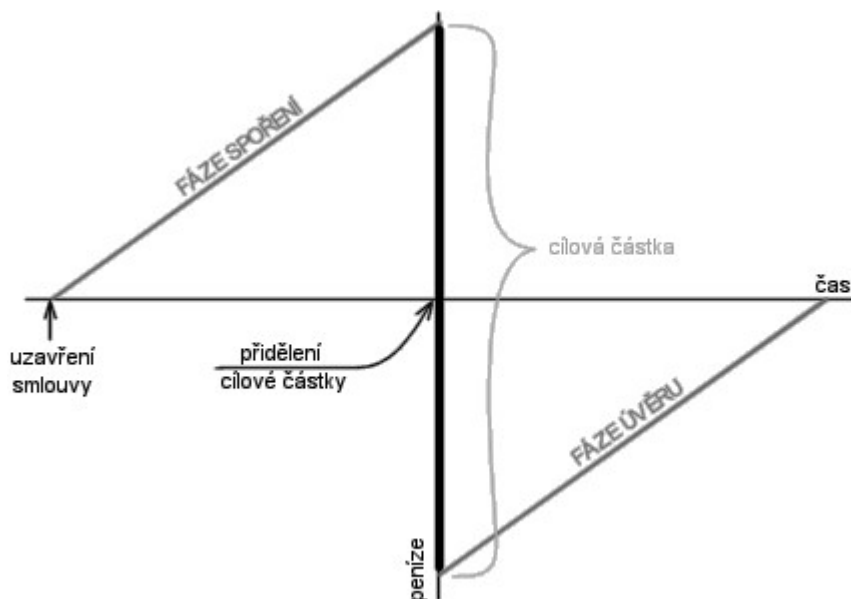
2.2.2 Stavební spoření

Druhou nejrozšířenější variantou, jak financovat bydlení, je stavební spoření¹⁶ a následný úvěr z něho. Stavební spoření je rozloženo do dvou na sebe navazujících fází, a to do spoření a fáze úvěru. Principem první části je pravidelné ukládání částky, které se úročí díky úrokům od stavebních spořitelen, a hlavně na základě připsování státní podpory (příspěvků). Občan může mít v jeden čas více stavebních spoření na své jméno (rodné číslo), nicméně státní podporu může vyčerpat v plné výši pouze jednou za rok. Protože jsou všechny stavební spořitelně vlastně bankovními ústavami, jsou veškeré vklady pojištěny dle zákona¹⁷. Výnosy na stavebním spoření jsou osvobozeny od daně z příjmu. Frekvence plateb si klient určuje sám (měsíčně, čtvrtletně, pololetně nebo ročně). V druhé fázi může klient buď zažádat o již zmiňovaný úvěr na bytovou potřebu nebo si naspořený obnos nechat vyplatit. [17] [23] [24]

¹⁵ Prague interbank offered rate – jedná se o průměrnou úrokovou sazbu, za kterou jsou banky vzájemně ochotny půjčovat peníze na českém mezibankovním trhu

¹⁶ Vymezeno podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření (naposledy novelizován zákonem 461/2016 Sb. – účinný od 1.2. 2017)

¹⁷ Zákon o bankách č. 21/1992 Sb.



Graf 13 - Průběh stavebního spoření

Zdroj: Wustenrot.cz 2017

2.2.2.1 Historie a vývoj stavebního spoření

První zmínky o myšlence stavebního spoření přicházely z Anglie. Skupina lidí, kteří si chtěli postavit vlastní dům a měli tedy stejný zájem, společně spořila do jakéhosi společného rozpočtu. Z něho poté byly peníze vypláceny těm, kteří potřebovali postavit dům co nejdříve. Tento člen poté již nespořil dále, ale pravidelně platil splátky. Takto situace pokračovala, dokud si každý člen nepostavil své bydlení. [25]

Další pokusy o vznik stavebního spoření proběhly v Německu v meziválečném období¹⁸. Ve vesničce Wüstenrot vzniklo sdružení, které vybíralo příspěvky od svých členů, za které se následně od roku 1921 začali stavět domy. Členům sdružení poté byly domy přidělovány na základě losu. Ani v tomto případě se tedy nejednalo o stavební spoření, jaké známe dnes.

Avšak na základě této myšlenky a celkové popularity sdružení již v roce 1925 začaly stavební spoření nabízet i banky. Již se jednalo vesměs o princip, který je znám dnes. Polovinu částky nutné k postavení bydlení si klient musel naspořit sám a na druhou půlku mu byl nabídnut úvěr od banky, ale pouze na základě losu. Postupem času a stále většímu zájmu byl systém s losy neudržitelný a banky přešly na přidělovací systém. Stát ale z počátku finančně stavební spoření nepodporoval. Změna přišla až s novým zákonem v roce 1934, kdy bylo možné vklady do stavebního spoření uznat jako daňově uznatelný náklad a snížit tak základ daně. Státní podpora, tak jak ji známe dnes, začala

¹⁸ Za iniciátora je považován Georg Krapp

v Německu fungovat až po druhé světové válce, konkrétně v roce 1952. Tehdy byla nastavena na 25-35 % z ročně naspořené částky. Jednalo se i o způsob vlády, jak pomoci k obnově Německa po válce.

Právě z Německa se stavební spoření dostalo i na naše území. Vznik stavebnímu spoření bylo umožněno na začátku devadesátých let díky novému zákonu¹⁹, který vycházel z německého modelu. Největší změna oproti západním sousedům byla v postupu připisování státní podpory. V Česku se o to staraly stavební spořitelny sami, kdežto v Německu bylo nutné si státní podporu nárokovat prostřednictvím daňových úřadů. V roce 1993 již vznikly první stavební spořitelny na našem území – AR stavební spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna, Wüstenrot stavební spořitelna a Všeobecná stavební spořitelna. Všechny tyto ústavy fungují na našem trhu dodnes (ačkoliv některé změnilly název). Do roku 2003 byly podmínky stavebního spoření nejvýhodnější, což je znázorněno v tabulce. Právě v roce 2003 byl historicky největší zájem o stavební spoření, kdy ho bylo založeno nejvíce krát za rok. To bylo způsobeno hlavně změnami v zákoně, které přišly následující rok, a tak lidé chtěli ještě na poslední chvíli využít stavební spoření za starých podmínek. V následujícím roce byl zájem o stavební spoření, právě za nástupu nových podmínek, daleko menší.

Tabulka 9 - Historie vývoje podmínek stavebního spoření

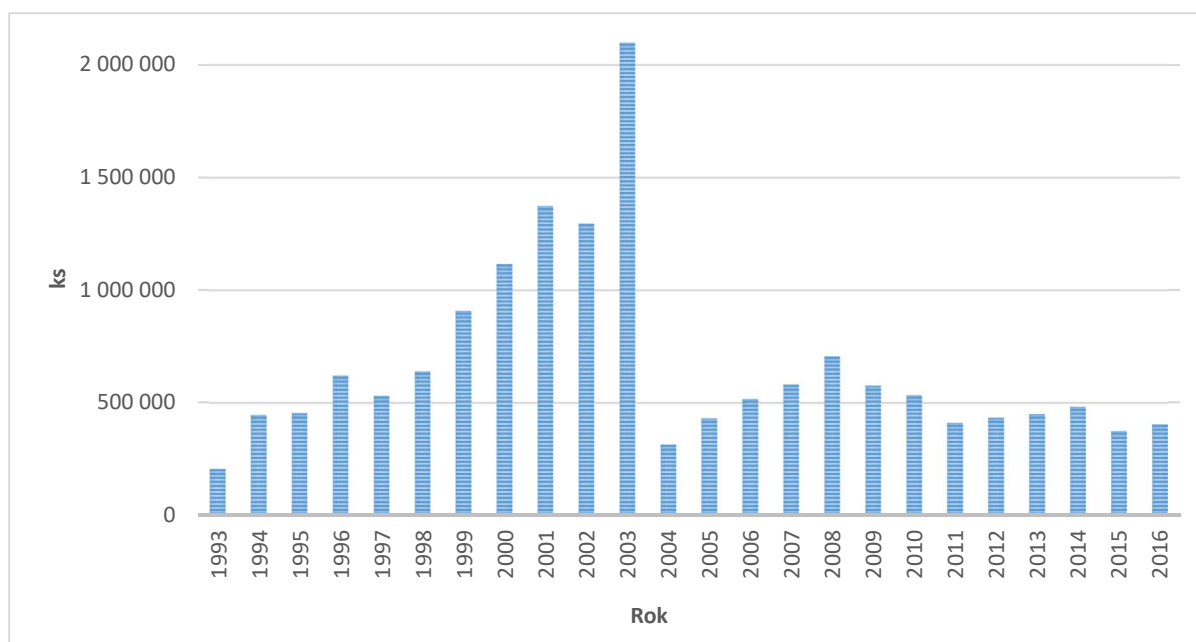
Období	1993 - 2003	2004 - 2010	2011 - současnost
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximální podpora	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let

Zdroj: www.stavebky.cz, vlastní zpracování

Ač se jednalo o neznámý produkt na našem trhu, byl o stavební spoření velký zájem v první fázi, neboť státní podpora ve výši 25 % ročně byla velmi lákavá.

Jedná se o produkt, který prochází postupným vývojem stejně jako hypoteční úvěr. Je ale potřeba říci, že opačným směrem. Podmínky spoření se stále znevýhodňují vůči klientům. Avšak po změně podmínek euforie pominula a o stavební spoření již není takový zájem jako dříve. [26] [27]

¹⁹ Zákon 96/1993 Sb.



Graf 14 - Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření v letech 1993 až 2016

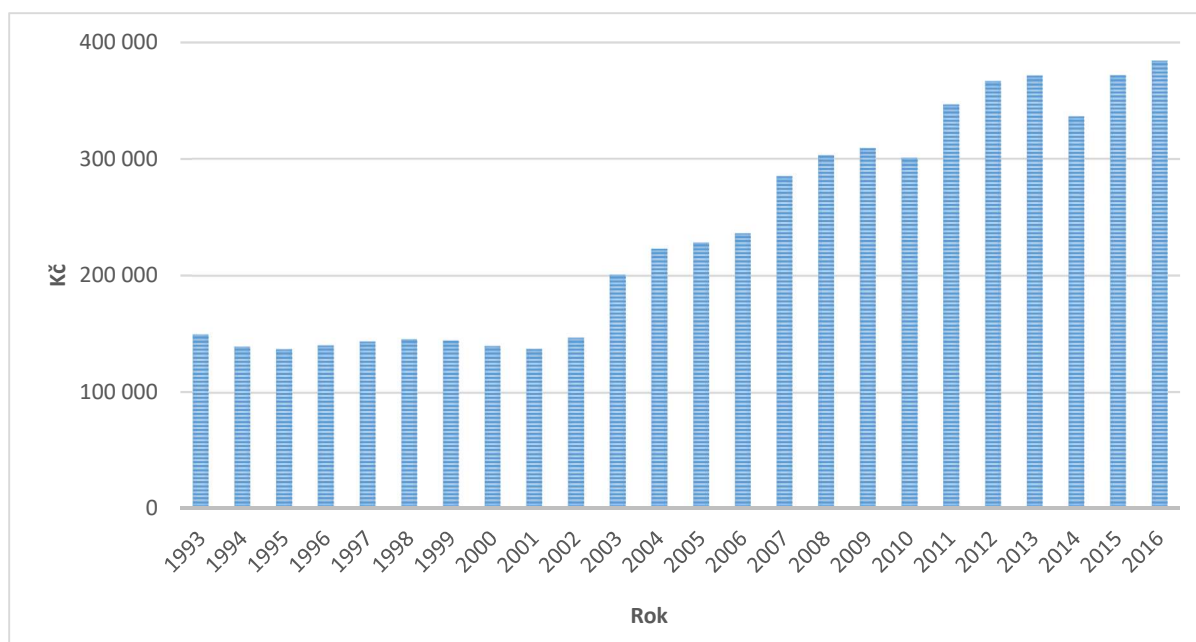
Zdroj: www.stavebky.cz, vlastní zpracování

2.2.2.2 Základní pojmy stavebního spoření

Cílová částka

Jednou z úvodních věcí a také velmi důležitou, které si musí klient rozmyslet, je bezesporu výše sílové částky. Nejedná se o částku, která musí být naspořena, nýbrž o součet vkladů účastníka stavebního spoření, státní podporu, úroků z vkladů a státní podpory ponížených o daň z příjmu a úvěru ze stavebního spoření. Cílová částka bývá omezena minimální výší (20 000 až 50 000 Kč), horní hranice bývá neomezena. Z cílové částky se dále vypočítává celkový vstupní poplatek většinou ve výši kolem jednoho procenta. V průběhu spoření je klientům umožněno s výší cílové částky manipulovat oběma směry²⁰. [26] [28]

²⁰ Podmínky si určují jednotlivé bankovní ústavy individuálně



Graf 15 - Průměrná cílová částka nových smluv v letech 1993 až 2016

Zdroj: www.stavebky.cz, vlastní zpracování

Vázací doba

Dříve bylo vázací období minimálně 5 let, při nynějších podmínkách se zvedlo na 6 let. Znamená to, že se nesmí manipulovat s naspořenými penězi po tuto dobu, aby nebyl ztracen nárok na státní podporu. V případě vybrání úspor před koncem vázací doby, bude možno vybrat pouze vlastní vklady a úroky z nich. Avšak úvěr si lze vzít před koncem vázací doby, ale je nutné dokládat, že finance byly použity účelově na bydlení. V opačném případě, kdy vázací doba uplyne, lze peníze vybrat a užít dle vlastního uvážení – není nutné dokládat, zda peníze ze stavebního spoření budou utraceny za bydlení. [29]

Čekací doba

„Doba, před jejímž uplynutím nelze účastníkovi stavebního spoření poskytnout prostředky z úvěru ze stavebního spoření. Minimální délka čekací doby je zákonem stanovena na 24 měsíců od počátku doby spoření.“ [29]

Hodnotící číslo²¹

Hodnota, která je vyjádřena číselně a každá stavební spořitelna pro jeho výpočet používá mírně odlišný vzorec. Pomocí hodnotícího čísla spořitelny určují výkonnost a spolehlivost klienta

²¹ Též parametr ohodnocení, ukazatel zhodnocení, parametr ohodnocení či bodové hodnocení – Každá stavební spořitelna používá jiné pojmenování

z hlediska nároku na úvěr. Hlavní ovlivňující faktory jsou doba, po kterou leží vklady na účtu, jejich výše, výše cílové částky a zvolená tarifní varianta. [30]

2.2.2.3 Řádný úvěr ze stavebního spoření

Tento typ úvěru, obdobně jako hypoteční, se řadí mezi účelové. Je tedy nutné počítat s tím, že se vynaložené peníze z úvěru budou dokládat na co byly použity. Může se jednat o stavbu, koupi či rekonstrukci nemovitosti nebo vybavení domácnosti. V prvotní řadě je nutné splnit několik podmínek, aby mohl klient na úvěr dosáhnout. Jedná se o naspoření minimálního zůstatku, kdy klient musí naspořit určité procento z cílové částky a zbylé procento bude čerpáno právě formou úvěru. Nelze získat úvěr, který by převyšoval výši cílové částky. Dále spoření musí trvat minimálně dva roky²² od založení smlouvy a hodnotící číslo musí dosáhnout hodnoty, aby úvěr mohl být klientovi poskytnut.

Úroková sazba úvěru je konstantní po celou dobu splácení a sjednána již při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Výše pravidelné splátky se určuje procentně z cílové částky. Většinou se jedná o rozmezí 0,45 % do 1 %. Úvěr ze stavebního spoření lze také bez jakýchkoliv sankcí předčasně splatit. [17] [26]

Tabulka 10 - Porovnání výše úrokových sazeb (p.a.) vybraných stavebních spořitelen 2017

Stavební spořitelna	Úroková sazba úvěru
ČMSS	2,95 %
Česká spořitelna	2,99 %
ČSOB	2,95 %
Sperbank	2,95 %

Zdroj: *www.banky.cz – 2017, vlastní zpracování*

2.2.2.4 Překlenovací úvěr²³

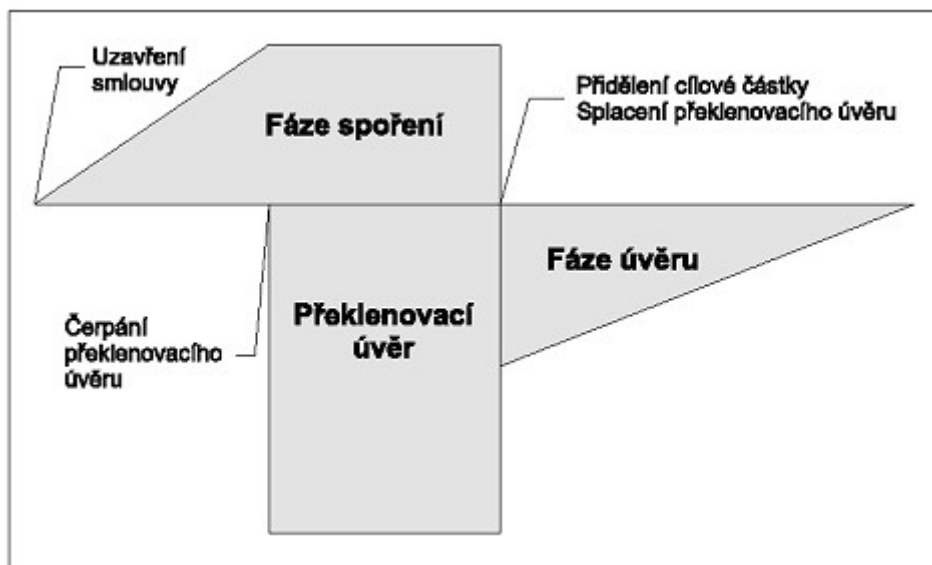
I úvěr překlenovací se řadí mezi účelové a podmínky čerpání financí je obdobné, jako je tomu u úvěru řádného ze stavebního spoření. Tento typ úvěru je určen především klientům, kteří ještě nedosáhli všech podmínek k získání řádného úvěru a již potřebují finance dříve. Tato skutečnost a nesplnění všech podmínek je, mimo jiné, vykoupena vyšší úrokovou sazbou.

Principem překlenovacího úvěru je, že se platí úroky z celé cílové částky, nikoliv pouze z půjčených peněz, a není-li ještě naspořena požadovaná minimální částka požadovaná spořitelnou,

²² Tato doba je stanovena zákonem a musí ji splnit všechny stavební spořitelny

²³ Můžeme se setkat i s pojmenováním meziúvěr nebo rychlá půjčka

je nutné dále v jeden čas ukládat i peníze na spoření. Pro lepší představu přikládám grafické znázornění principu překlenovacího úvěru. [11] [17]



Graf 16 - Průběh překlenovacího úvěru

Zdroj: *finance.idnes.cz* 2017

Tabulka 11 - Orientační výše úrokových sazeb překlenovacích úvěrů u vybraných spořitelen

Stavební spořitelna	Úroková sazba (p.a.)
ČMSS	4,3 %
Wüstenrot	4,7 %
Česká spořitelna	6,5 %
Raiffeisen	4,9 %

Zdroj: *finance.cz, stavebky.cz, vlastní zpracování*

2.2.3 Další úvěry

Přemýšlet o jiných způsobech než výše zmíněných, by měli jen ti, kteří z nějakých důvodů nemohou dosáhnout na hypoteční úvěr a nechtějí využít stavebního spoření. Nabízí se možnost využití bankovních úvěrů na financování bydlení. Na trhu jsou spotřebitelské úvěry účelové a neúčelové. Prvním problémem při sjednávání neúčelového úvěru, který může nastat, je maximální výše takových úvěrů, které většinou nevystačí na pokrytí všech nutných výdajů spojených s financováním bydlení. Dalším úskalím je splatnost těchto úvěrů, které jsou značně nižší než u hypoték, které lze splácet i po třicet let a v neposlední řadě samotná úroková sazba, která se pohybuje kolem osmi až deseti procenty, avšak na trhu se vyskytují i nabídky s více než deseti procentní úrokovou sazbou.

Některé bankovní ústavy nabízí účelové spotřebitelské úvěry na bydlení, ale ani jejich podmínky nejsou zdaleka tak výhodné jako například u hypotečních úvěrů klasických nebo amerických. Možností, jak mírně vylepšit podmínky spotřebitelských úvěrů, je žádat o ně u své banky, neboť svým klientům jsou banky schopny nabídnout o něco lepší podmínky. Celkově si ale nemyslím, že financovat vlastní bydlení skrze spotřební úvěr je vhodná cesta. [17]

2.2.4 Programy podpory bydlení

2.2.4.1 Státní fond rozvoje bydlení

V rámci České republiky se podporou bydlení zabývá Státní fond rozvoje bydlení (SFRB). Funguje od roku 2000 dle zákona č. 211/2000 Sb., v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj. Jedná se o nástroj, s kterým dochází k plnění Koncepce bytové politiky do roku 2020.

Původně byla podpora SFRB formou dotací, avšak postupem času se podpora transformovala do dnešních podmínek, kdy jsou poskytovány úvěry za výhodných podmínek. Cílem je více zpřístupnit bydlení hlavně sociálně či zdravotně znevýhodněným občanům. Avšak cílí i na mladé rodiny. Jednotlivé programy podpory bydlení představím níže. [31]

Program 150 – Úvěr pro mladé na zkvalitnění bydlení

Již z názvu je patrné, že maximální výše úvěru je 150 000 Kč. Jedná se o částku, o kterou mohou žádat mladé rodiny, ale i jednotlivci, kteří pečují o nezletilé dítě a zároveň v roce žádosti žadatel nedovršil 36 let. Předpokladem pro získání úvěru je také úplné nebo alespoň částečné vlastnictví nemovitosti. Finance z tohoto programu lze použít na několik účelů, jako například na modernizaci koupelny, kuchyně či bytového jádra, vymalování nebo výměny rozvodů elektřiny²⁴. Výhodnost úvěru dokazuje 2 % roční úroková sazba, která je fixována po celou dobu splacení. Splatnost úvěru je stanovena na maximálně 10 let, ale lze úvěr kdykoliv bezplatně splatit předčasně. [31]

Program 600 – Úvěr pro mladé na pořízení bydlení

V tomto případě mohou o úvěr žádat rodiny (do 36 let), které pečují o dítě do věku 6 let. Podmínkou je, že rodina nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem bytu nebo rodinného domu, a ani nesmí být nájemníky v družstevním bytě. Program 600 lze využít na výstavbu rodinného domu, koupi obydlí, úpravu bytu či na převod podílu v bytovém družstvu. Výše úvěru může být maximálně do 50 % skutečných nákladů na výstavbu, kde minimální částka je 50 000 Kč a může maximálně dosáhnout výše 600 000 Kč. Dle nařízení vlády č. 100/2016 Sb. může být součet výše úvěru z tohoto

²⁴ Kompletní výčet prací je uveden v nařízení vlády č. 28/2006 Sb.

programu a výše úvěru poskytnutého jinou osobou nesmí přesáhnou 90 % skutečných nákladů na výstavbu. Jinými slovy rodina musí mít k dispozici minimálně 10 % nákladů ve vlastních zdrojích. Úroková sazba je v minimální výši základní retenční sazby EU + 1-2 % p.a. s fixací nejdéle na 5 roků, a i v tomto programu je možné splatit úvěr předčasně bez sankcí. [31]

Program Výstavby – Nájemní domy

Program je určen na výstavbu nájemních bytů a domů či na přestavby budou pro vymezenou skupinu obyvatel, konkrétně o seniory starší 65 let, zdravotně a příjmově vymezené osoby a osoby, jejichž obydlí zničila živelná pohroma. Úplné znění podmínek se řídí Nařízením vlády č. 284/2011 Sb., které bylo novelizováno č. 78/2016. Důležité je mít na vědomí, že byty musí být nájemní a nelze je využívat pro jiný účel. Výše úvěru může dosáhnout až 90 % rozhodných výdajů a doba splácení úvěru lze rozložit až na 30 let od dokončení výstavby a jako u programů předešlým je možné úvěr předčasně splatit bez penále. [31]

Panel 2013+ - Program revitalizace bytového fondu

Program je cílen na všechny vlastníky bytových domů a nabízí nízkouročené úvěry na rekonstrukce a modernizace bytového fondu, přičemž důraz je kladen hlavně na komplexnost provedených oprav. Panel 2013+ se řídí Nařízením vlády č. 468/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kde jsou konkretizovány všechny možné stavební práce, které lze tímto programem financovat. O úvěr mohou žádat fyzické i právnické osoby, družstva i společenství vlastníků nebo i města o obce. Nejvyšší možná výše úvěru je až 90 % způsobilých výdajů. Ojedinelost programu tkví ve fixní roční úrokové sazbě po celou dobu splácení úvěrů, které může být 10, 20 nebo až 30 let. [31]

Program Pro obce – Opravy a modernizace

Obce touto cestou mohou financovat opravy a modernizace bytů. Přesné znění, na co lze úvěr využít, se řídí Nařízením vlády č. 396/2001 Sb. Obec získá nárok na tento program pouze v případě, použije-li na opravy a modernizace minimálně 50 % finančních prostředků z jiných zdrojů než právě z úvěru SRFB. Dalším omezením je, že 20 % z úvěru SRFB musí poskytnout na opravy či modernizace bytů jiným fyzickým nebo právnických osob. Roční úroková sazba je stálá po celou dobu splácení na hodnotě 3 % a úvěr musí být splacen maximálně do 10 let. [31]

2.3 Projektové (developerské) financování

Poslední formou získání cizích zdrojů na výstavbu, kterou se budu zabývat, je projektové, někdy nazývané developerské, financování. Tímto typem lze financovat výstavbu i koupi bytových

domů, ubytovacích zařízení, obchodních domů či administrativních budov. Především by se mělo jednat o nemovitosti, které jsou budovány jako investice a budou generovat příjem buď formou nájemného, prodeje nebo kombinací těchto dvou variant. Jednou z podmínek bank pro získání tohoto úvěru je účelově založená společnost, která bude provozovat pouze daný projekt. Banky si dále pečlivě prověřují rizikovost každého projektu a prověřují schopnost projektů generovat takové finanční toky, aby bylo úvěr možné splácet. Jinými slovy zkoumají samofinancovatelnost projektu.

Hlavní výhodou projektové financování je bezesporu maximální výše možného úvěru, která se pohybuje až okolo 300 mil Kč. Každá banka poskytuje úvěr v jiné maximální výši. Výše úrokové sazby může být fixní nebo být složená z proměnlivé referenční sazby PRIBOR²⁵, EURIBOR²⁶ nebo LIBOR²⁷. Zajištění takového úvěru je individuální od každého projektu, ale velmi často dochází k zástavě veškerých aktiv financované společnosti, případně zástava podílů nebo akcií financované společnosti. Celková doba splatnosti úvěry je většinou stanovena na 15 let, přičemž tato doba nesmí přesáhnout celkovou ekonomickou dobu životnosti investice. [32] [33]

²⁵ Prague InterBank Offered Rate

²⁶ Euro InterBank Offered Rate

²⁷ London Inter Bank Offered Rate

3 Financování výstavby bytového domu

V této části práce ukážu na konkrétním příkladu možné využití některých zmíněných zdrojů financování na výstavbu bytového domu. Rád bych nastínil, jaké možnosti financování může využít soukromý sektor a jaké jsou varianty pro sektor veřejný. Znázorním možnosti kombinací různých zdrojů financování.

3.1 Charakteristika financovaného bytového domu

Pro tuto práci jsem si vybral bytový dům v Děčíně – Staré město, který jsem již využíval pro projekty v rámci školních předmětů. Objekt se nachází v klidné čtvrti, kde převládá panelová výstavba z minulého století a další bytové domy. V dochůdné vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost, jako například mateřská školka, základní škola, zdravotní středisko či obchody a zastávka městské hromadné dopravy. Dům má atypický půdorys, plochou střechu, cihlový nosný systém a disponuje celkem 11 byty určenými pro trvalé bydlení, které jsou rozděleny do tří nadzemních podlaží. Jejich výměry jsou vypsány v tabulce. V jediném podzemním podlaží jsou poté umístěny parkovací stání a sklepy pro všechny bytové jednotky. Stavba byla postavena v roce 2013 a byla financována soukromou osobou za účelem následného prodeje bytů. Celkové náklady stavby, které zahrnují všechny stavební objekty, jsou rozepsány v tabulce.

Tabulka 12 - Výpis bytů ve vybraném bytovém domě

Podlaží	Dispozice	Plocha bytu [m ²]
1.NP	3+1	83,6
1.NP	2+kk	52,9
1.NP	2+kk	48,5
1.NP	3+1	83,7
2.NP	3+1	83,6
2.NP	2+kk	52,
2.NP	2+kk	48,5
2.NP	3+1	83,7
3.NP	4+kk	118,8
3.NP	3+1	83,6
3.NP	3+1	83,7
CELKEM		823,5

Zdroj: Projektová dokumentace, vlastní zpracování

Tabulka 13 - Seznam a náklady všech stavebních objektů spojené se stavbou bytového domu

Stavební objekt	Cena vč. DPH
Bytový dům	19 981 689 Kč
Vnitroareálová přípojka vody	59 510 Kč
Kanalizační odpad splaškový a dešťový	342 176 Kč
Vnitroareálová přípojka NN	47 326 Kč
Vnitroareálová přípojka plynu	37 188 Kč
Oplocení	164 850 Kč
Komunikace – příjezdová cesta	32 886 Kč
Chodník – zámková dlažba	22 071 Kč
Přeložka – zemní kabel NN	302 229 Kč
Sadové úpravy	100 672 Kč
CELKEM	21 090 597 Kč

Zdroj: Vlastní výpočty a zpracování

Se samotnou výstavbou jsou samozřejmě spojeny i vedlejší rozpočtové náklady, které je potřeba také zahrnout do celkové ceny. Vycházím zde ze dvou předpokladů. Jednak, že pozemek bude vždy již ve vlastnictví investora (fyzické osoby či města). A rezerva na projekt nebude zahrnuta v celkových nákladech na stavbu. Jak fyzická osoba, tak i město, mají k dispozici volné finance, kterými se v případě potřeby dofinancují nepředpokládané náklady.

Tabulka 14 - Seznam a náklady vedlejších rozpočtových nákladů spojené se stavbou bytového domu

Název činnosti	Cena vč. DPH
VF 1 - Příprava zakázky	19 450 Kč
VF 2 - Studie	252 845 Kč
VF 3 – Dokumentace pro územní řízení	291 744 Kč
VF 4 – Dokumentace ke stavebnímu povolení	427 891 Kč
VF 5 – Realizační dokumentace	544 589 Kč
VF 6 – Dokumentace pro zadání stavby	136 147 Kč
VF 7 – Výběr dodavatele	19 450 Kč
VF 8 – Autorský a technický dozor	213 946 Kč
VF 9 – Dokončení a uvedení stavby do provozu	38 899 Kč
Náklady na umístění stavby	746 000 Kč
CELKEM	2 690 961 Kč

Zdroje: Vlastní výpočty a zpracování

Celkové náklady na výstavbu bytové domu je součet základních rozpočtových nákladů a vedlejších rozpočtových nákladů. V tomto případě se jedná o částku **23 781 558 Kč** vč. DPH.

3.2 Financování soukromým investorem

Pro případ financování soukromým sektorem zůstanu u původního záměru investora a budu předpokládat, že všechny bytové jednotky v bytovém domě jsou určeny k prodeji.

3.2.1 Hypoteční úvěr a vlastní zdroje

Základním předpokladem pro financování hypotečním úvěrem je v první řadě mít k dispozici dostatečný finanční obnos, který by měl dosáhnout alespoň 10 % z celkových nákladů na výstavbu bytového domu. Nicméně já budu počítat s tím, že investor disponuje 20 % ze všech potřebných financí nutných k výstavbě, neboť banka nemusí poskytnout úvěr s 10 % LTV. K dispozici má tedy investor 4 756 312 Kč. Další podmínkou k získání hypotečního úvěru je dobrá bonita žadatele. V tomto ohledu budu vycházet z toho, že investor má dobrou finanční minulost, celkově je pro banku bezrizikový a na hypoteční úvěr ve výši 19 025 246 Kč dosáhne.

S ohledem na investora, který je fyzická osoba, budu vybírat vhodnou variantu hypotečního úvěru určeného pro fyzické osoby. Protože jsou všechny bytové jednotky určeny k prodeji, není vhodné sjednávat úvěr na desítky let, ale pouze na pár let, neboť se očekává právě příjem z prodeje bytů a úvěr bude moci být splacen těmito penězi. Důležité je poznamenat, že investor nebude moci zastavit právě stavěný bytový dům, neboť by poté nemohl prodávat byty v něm obsažené. Bude tedy zastavena jiná nemovitost investora, která bude splňovat všechny podmínky banky pro získání potřebné výše hypotečního úvěru.

Budu počítat s hypotečním úvěrem od ČSOB, která nabízí roční úrokovou sazbu 2,19 %. Také jako jedna z mála bank nabízí délku splácení nastavit na tři roky, což bude dle mého názoru dostačující. Fixace potom bude nastavena na celé tři roky. Pro splácení úvěru zvolím anuitní způsob. Nicméně lze předpokládat, že v případě brzkých prodejů všech bytových jednotek bude úvěr splacen předčasně právě penězi získanými z prodejů bytů.

Pro výpočet měsíční anuitní splátky je nutné dopočítat měsíční úrokovou míru jednoduchým výpočtem:

$$1 + \frac{0,0219}{12} = 1,001825 \quad (1)$$

Dále se dosadí do vzorce pro měsíční anuitní splátku všechny známé hodnoty:

- *Měsíční úroková míra* – 1,001825
- *Počet splátek* – 36
- *Celková výše úvěru* – 19 025 246 Kč

$$19\,025\,246 \times \frac{1,001825^{36} \times (1,001825 - 1)}{1,001825^{36} - 1} = 546\,511 \text{ Kč} \quad (2)$$

3.2.2 Projektové financování

I v tomto případě budou postavené byty v rámci bytového domu určeny k následnému prodeji. Budu se věnovat developerskému financování od ČSOB. Tento způsob financování ale není určen pro fyzické osoby a investor musí založit jednoúčelovou společnost, která bude spojena pouze s tímto projektem. Toto vytvoření společnosti je i mezi nutnými podmínkami banky pro využití projektového financování. Dále tato společnost musí mít Projektové účty v ČSOB, kam budou směřovány veškeré finanční toky spojené s projektem. V podmínkách banky je dále uvedeno, že splatnost úvěru je maximálně dva roky po dokončení stavby.

Nelze již vycházet z předchozích hodnot, neboť pro využití projektového financování je nutné mít k dispozici minimálně 30 % všech nákladů na projekt. Budu tedy předpokládat, že finanční prostředky investora dosahují právě této minimální hranice a na zbytek financí bude využit úvěr. U zvolené banky nelze určit přesné procento úrokové sazby, neboť se liší projekt od projektu, a přesný údaj lze získat pouze při ověření rizikovosti projektu bankou. Dá se ale předpokládat, že se roční úroková sazba bude pohybovat okolo 6 % p.a.

Splátky úvěru probíhají formou záloh v průběhu výstavby, a to z předprodejů jednotlivých bytů, které si najdou budoucí majitele již během výstavby. Dle výše záloh pro kupující jednotlivých bytových jednotek (20 % - 40 %) si banka určuje kolik vyžaduje těchto záloh z celkového objemu, než investorovi úvěr poskytne. Konkrétní čísla jsou zobrazena v tabulce.

Tabulka 15 - Vztah mezi objemem předprodeje a výší zálohy

Předprodeje	Kupující platí zálohy ve výši
≥ 50 %	20 %
≥ 25 % < 50 %	20 %
≤ 15 % < 25 %	25 %
≤ 10 % < 15 %	30 %
< 10 %	40 %

Zdroj: ČSOB 2017, vlastní zpracování

U projektového financování není tedy sestaven splátková kalendář, podle kterého se pravidelně splácí dluh bance.

3.3 Financování veřejným sektorem

Investorem v této kapitole bude samotné město Děčín a objekt nebude stavěn za účelem následného prodeje bytů, nýbrž výstavba bude určena pro následné sociální bydlení. Konkrétně se v objektu budou vyskytovat sociální²⁸ a dostupné byty²⁹, kterými by města a obce měla disponovat.

3.3.1 Dotace a vlastní zdroje

V této části kapitoly se zaměřím na využití státních dotací pro město na výstavbu sociálního bydlení, které jsem již přiblížil výše. Pro informaci je nutné zmínit, že se nejedná o dotaci, kdy město dostane od státu potřebný obnos financí zcela zdarma. V tomto případě se jedná o formu úvěru, avšak s velice výhodnými podmínkami. Konkrétně bude město čerpat z programu Výstavba ze Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB).

Výhodou programu je, že lze úvěr použít až na 90 % rozhodných výdajů, což umožňuje městu disponovat menším vstupním kapitálem. Avšak budu vycházet z předpokladu, kdy má město k dispozici 40 % z celkových nákladů, které použije na stavbu a zbytek bude financován právě formou úvěru ze SFRB. Jednou z podmínek poskytnutí tohoto úvěru je, že maximální podlahová plocha bytu může být maximálně 90 m². Tento limit je v mém případě překročen u jednoho bytu v 3. nadzemním podlaží, a proto by bylo nutné před čerpáním financí z programu Výstavba upravit projekt tak, aby této podmínce bylo vyhověno.

Celkově bude tedy použito na výstavbu tímto způsobem financování z veřejných prostředků města 9 512 623 Kč a na pokrytí zbylých nákladů bude využito úvěru od SFRB. To bude konkrétně částka 14 268 935 Kč, která může být splatná až 30 let od dokončení výstavby.

3.3.2 Hypoteční úvěr a vlastní zdroje

V případě nedostatku financí obce pro výstavbu a nemožnost z různých důvodů čerpat peníze ze SFRB, je nutné využít alternativní zdroje financování. Vybral jsem variantu financování formou hypotečního úvěru pro obce od společnosti Wüstenrot, která má v nabídce produkt HypoRevit – Hypoteční úvěr pro bytová družstva a obce. Finanční rozložení bude koncipováno jako v předešlém případě, kdy bylo ze zdrojů obce financováno 40 % celkových nákladů a zbytek nákladů byl pokryt z cizích zdrojů.

Podmínky tohoto hypotečního úvěru pro právnické osoby jsou obdobné jako pro osoby fyzické. Roční úroková sazba při tříleté fixaci je 1,79 % a při pětileté potom 1,89. Volím fixaci na

²⁸ Jedná se o obytný prostor, který zajišťuje obec a klientovi je poskytována asistenční sociální služba

²⁹ Nájemník uzavře s městem smlouvu na dva roky s výhodnou výší nájmu a je mu průběžně sledována výše příjmů. V případě, kdy se příjmy dostanou nad určenou hranici, tak se musí nájemník odstěhovat do běžného bytu

pět let, protože aktuální výše ročních úrokových sazeb jsou na svých historických hodnotách a v budoucnu je předpoklad takový, že se úrokové sazby budou již zvedat, takže se mi tato varianta jeví jako výhodná. Maximální doba splatnosti může dosáhnout až 25 let, ale budu počítat s tím, že se obec zadluží na 20 let a s tím budu následně počítat měsíční anuitní splátku. Jako zástava bude možné použít stavěný bytový dům, neboť byty nebudou určeny k prodeji.

$$1 + \frac{0,0189}{12} = 1,001575 \quad (3)$$

Dále se dosadí do vzorce pro měsíční anuitní splátku všechny známé hodnoty:

- *Měsíční úroková míra* – 1,001575
- *Počet splátek* – 240
- *Celková výše úvěru* – 14 268 935 Kč

$$14\,268\,935 \times \frac{1,001575^{240} \times (1,001575 - 1)}{1,001575^{240} - 1} = \mathbf{71\,443\,Kč} \quad (4)$$

Závěr

Ve své práci jsem shrnul aktuální stav bytového fondu v České republice. V případě celkového počtu bytů se Česká republika nachází na průměrných hodnotách, což jednoznačně dává příležitost investorům věnovat se tomuto segmentu více, než jak je tomu doposud. Také je důležité si uvědomit, že požadavky obyvatel se neustále vyvíjí na základě jejich potřeb. Konkrétně neustále roste poptávka po menších bytech o dvou obytných místnostech, protože oproti minulosti je stále více jednočlenných domácností a vyhlídky do budoucna jsou takové, že tyto čísla neustále porostou. Proto je důležité pokrýt tuto poptávku. Další poznatek, který nelze opomenout, je poměrně vysoký počet neobydlených bytů. V případě velkých měst již míst na výstavbu nových projektů v centrech a blízkém okolí mnoho není, a i s ohledem na městskou hromadnou dopravu není vhodné města neustále rozšiřovat. Určitým pozitivním krokem by bylo rekonstruovat staré, neobydlené byty a znovu je tím oživit.

Zdroje financování jsou rozděleny na dvě velké sekce. První možností je financovat bytovou potřebu z vlastních zdrojů, ale jedná se v drtivé většině případů o tak finančně nákladnou investici, že v daleko větším rozšíření je možností financovat bydlení z cizích zdrojů. Jedná se i o lepší variantu z pohledu na finanční cash flow každé domácnosti. U úvěrů je nejvíce rozšířen ten hypoteční, jehož podmínky se za poslední roky natolik zpřístupnily lidem, že si vlastní bydlení mohlo dovolit daleko větší spektrum obyvatel oproti minulosti. Je to dáno hlavně roční úrokovou sazbou, která bořila historické hodnoty, a také možnost získat hypoteční úvěr s 100 % LTV. Ovšem změny ve fungování hypotečních úvěrů, které nastaly v posledních měsících již získání tohoto úvěru poněkud znesnadňují. Roční úrokové sazby poté také reagují a postupně se zvyšují.

Stavební spoření je stále celkem využívaný nástroj ke spoření, ale také je potřeba říci, že spousta klientů si spoří přes tento program peníze a nemá v úmyslu použít tyto úspory s bydlením, nýbrž na libovolný výdaj či je tento účet veden jako rezerva domácnosti. Úvěry ze stavebního spoření se využívají pořád, ale byly poněkud upozaděny úkor právě zlatých let hypotečních úvěrů. Dotační programy SFRB nabízejí zajímavé možnosti získání výhodných úvěrů pro financování bydlení především pro mladší rodiny. Další možnosti v rámci SFRB jsou již více konkretizovány na co může být úvěr uvolněn. Specifickou možností je projektové financování, které lze využít na investiční projekty za účelem zisku.

Dotační programy Evropské unie na podporu bytové výstavby jsou minimální, a tak jsem je do své práce nakonec nezahrnul. Prostředky Evropské unie lze využít spíše na opravy či výstavbu zdravotní nebo sociální infrastruktury.

V poslední části jsem z pozice fyzické a právnické osoby uvedl vždy dvě možnosti, jak je možné financovat bytový dům. U fyzické osoby je důležité si dát pozor, že v případě plánovaných prodejů bytů a financování výstavby pomocí hypotečního úvěru nelze dát bance do zástavy stavěný objekt. Projektové financování není tolik vhodné na projekty bytového domu, který jsem měl jako modelový příklad. Náklady přesahují 20 mil. hranici a lze využít hypoteční úvěr, který má lepší podmínky a není potřeba vynakládat další výdaje spojené s účelovým založením společnosti. Při nákladnějších projektech dává projektové financování větší smysl. Před požádáním o dotační program SFRB je nutné ověřit, zda všechny náležitosti k čerpání úvěru jsou splněny, protože konkrétně v mém případě je v bytovém domě právě jeden byt větších rozměrů, než je přípustné pro získání dotace.

Při výběru nejvhodnější formy financování je v první řadě dobré si říci, jaké budou finanční možnosti na splácení úvěru i pro budoucí roky. Dnes není poměrně složité na úvěr dosáhnout, ale v budoucnu je také velmi snadné přijít o schopnost splácet a tím i v nejhorším případě přijít o bydlení, které si klient vždy přál. Proto je důležité nad touto investicí přemýšlet komplexně.

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Počet bytů na 1000 obyvatel ve vybraných zemích EU	9
Tabulka 2 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a vlastníka domu	10
Tabulka 3 - Bytový fond v ČR 2011.....	16
Tabulka 4 - Průměrné roční úrokové sazby korunových úvěrů poskytnutých bankami obyvatelstvu na bydlení v ČR... 24	24
Tabulka 5 - Orientační výše úrokových sazeb při hypotéce 3,5 mil. Kč, délce splátek 30 let a fixaci 5 let.....	25
Tabulka 6 - Orientační výše úrokových sazeb při americké hypotéce a fixaci 5 let.....	26
Tabulka 7 – Porovnání výše úrokových sazeb (p.a.) v závislosti na délce fixační doby (při 85 % LTV).....	27
Tabulka 8 - Porovnání úrokových sazeb (p.a.) s různými hodnotami LTV.....	27
Tabulka 9 - Historie vývoje podmínek stavebního spoření	31
Tabulka 10 - Porovnání výše úrokových sazeb (p.a.) vybraných stavebních spořitelen 2017.....	34
Tabulka 11 - Orientační výše úrokových sazeb překlenovacích úvěrů u vybraných spořitelen	35
Tabulka 12 - Výpis bytů ve vybraném bytovém domě.....	39
Tabulka 13 - Seznam a náklady všech stavebních objektů spojené se stavbou bytového domu	40
Tabulka 14 - Seznam a náklady vedlejších rozpočtových nákladů spojené se stavbou bytového domu	40
Tabulka 15 - Vztah mezi objemem předprodeje a výší zálohy	42

Seznam grafů

Graf 1 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem	10
Graf 1 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem	10
Graf 2 - Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech v roce 2014.....	12
Graf 3 - Výstavba bytového fondu podle typu domu mezi lety 1948 až 2012	14
Graf 4 - Obydlené byty podle počtu obytných místností a období výstavby domu k roku 2011	15
Graf 5 - Vývoj dokončených bytů a dokončených modernizací v ČR v letech 1997 až 2014	15
Graf 6 - Obydlené byty podle způsobu vytápění.....	17
Graf 7 - Průměrná plocha obydlého bytu v m ² podle počtu osob v bytě.....	18
Graf 8 - Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2013 až 2015	19
Graf 9 - Dokončené byty v roce 2013 v přepočtu na 1000 obyvatel v krajích ČR.....	20
Graf 10 - Průměrná obytná plocha na 1 obydlý byt podle druhu domu v krajích ČR k 2011	20
Graf 11 - Hypoteční úvěry poskytnuté vybranými bankami občanům v jednotlivých letech	24
Graf 12 - Průběh stavebního spoření.....	30
Graf 13 - Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření v letech 1993 až 2016.....	32
Graf 14 - Průměrná cílová částka nových smluv v letech 1993 až 2016	33
Graf 15 - Průběh překlenovacího úvěru.....	35

Zdroje

- [1] Definice pojmů. *zbynekmlcoch.cz* [Online]. [cit. 2017-03-8]. Dostupné z: <http://www.zbynekmlcoch.cz/informace/texty/pravo-sebeobrana/definice-pojmu-budova-vec-nemovitost-stavba-jednotka-byt-nebytovy-prostor>.
- [2] Některé základní definice a pojmy z investiční výstavby. *pavlat-znalec.cz* [Online]. [cit. 2017-03-8]. Dostupné z: <http://www.pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr06.html>.
- [3] Nový občanský zákoník. *czechpoint101.cz* [Online]. [cit. 2017-03-8]. Dostupné z: <http://www.czechpoint101.com/cs/novy-obcansky-zakonik-zmeny-ktere-by-vas-mely-zajimat-8-cast-pojem-a-definice-bytu/>.
- [4] Slovník pojmů. *bussinesscenter.cz* [Online]. [cit. 2017-03-08]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/p373-nebytovy-prostor.aspx>.
- [5] Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. *Bydlení v České republice v číslech*. Praha: 2015. ISBN 978-80-7538-029-6
- [6] Nájem, nebo vlastní bydlení. *finance.cz* [Online]. [cit. 2017-03-09]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/najem-vs-vlastni-bydleni/>.
- [7] Nájem vs. vlastní bydlení. *Portalobydleni.cz* [Online]. [cit. 2017-03-09]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/najemnik/najemni-bydleni/najem-versus-vlastni-bydleni-vyhody-a-nevyhody/>.
- [8] Kauce a nájemní bydlení. *Chatar-chalupar.cz* [Online]. [cit. 2017-03-09]. Dostupné z: <http://www.chatar-chalupar.cz/kauce-a-najemni-bydleni/>.
- [9] KOPECKÁ, Zuzana, JÍCHOVÁ [Online], Jana. *Bytový fond v Česku*. Historická data v GIS – Projekt v rámci aplikovaného výzkumu a vývoje národní a kulturní identity.
- [10] ČSÚ [Online]. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011*.
- [11] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2004. Finance (Grada). ISBN 80-7169-978-0.
- [12] Historie hypotečních úvěrů. *partners.cz* [Online]. [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>.
- [13] Historie vývoje hypoték v České republice. *pujcko.cz* [Online]. [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: <http://pujcko.cz/hisotrie-vyvoje-hypotek-v-ceske-republice/>.

- [14] Hypotéky v roce 2017. *novinky.cz* [Online]. [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/finance/423093-hypoteky-v-roce-2017-drazsi-mene-dostupne-a-bude-snazsi-je-splacet.html>.
- [15] Účelový a neúčelový úvěr. *finance.cz* [Online]. [cit. 2017-04-05]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/ucelovy-neucelovy/>.
- [16] Na co lze využít hypotéku. *Gepard finance pro život* [Online]. [cit. 2017-04-06]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/na-co-vsechno-lze-vyuzit-hypoteku-14-tipu-pro-vas>.
- [17] VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [18] Americké hypotéky. *penize.cz* [Online]. [cit. 2017-04-06]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/americke-hypoteky>.
- [19] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [20] Jaká doba fixace. *kurzy.cz* [Online]. [cit. 2017-04-08]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/377678-jakou-dobu-fixace-urokove-sazby-hypoteky-zvolit/>.
- [21] KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.
- [22] Typy splácení hypoték. *kurzy.cz* [Online]. [cit. 2017-04-08]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>.
- [23] Zákon o stavebním spoření. *Stavební spořitelna České spořitelny* [Online]. [cit. 2017-04-09]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/>.
- [24] Právní úprava stavebního spoření. *stavebni-sporeni.cz* [Online]. [cit. 2017-04-09]. Dostupné z: <http://www.stavebni-sporeni.com/pravni-uprava-stavebniho-sporeni/>.
- [25] Historie stavebního spoření. *Asociace Českých stavebních spořitel* [Online]. [cit. 2017-04-10]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>.
- [26] PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA group, 2002. ISBN 80-86517-29-2.
- [27] Historie stavebního spoření. *stavebky.cz* [Online]. [cit. 2017-04-10]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/historie-stavebniho-sporeni/>.

- [28] Cílová částka. *meseccz* [Online]. [cit. 2017-04-12]. Dostupné z: <https://www.meseccz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/cilova-castka/>.
- [29] Čekací doba. *Asociace Českých stavebních spořitelén* [Online]. [cit. 2017-04-12]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/cekaci-doba/>.
- [30] Hodnoticí číslo. *financecz* [Online]. [cit. 2017-04-12]. Dostupné z: <https://www.financecz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-radnych-uveru/hodnotici-cislo/>.
- [31] *Státní fond rozvoje a bydlení* [Online]. [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>.
- [32] Projektové financování. *ipp-consultingcz* [Online]. [cit. 2017-05-07]. Dostupné z: <http://www.ipp-consulting.cz/novinka-projektove-financovani>.
- [33] Projektové financování. *Raiffeisen bank* [Online]. [cit. 2017-05-07]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/firmy/financovani/projektove-financovani>.