



Financování vlastního bydlení

Kučera Idea s.r.o.



„Idea Vašeho bydlení se s námi stane tou pravou realitou“

Ing. Martin Kučera

- finanční makléř v oboru přes 9 let
- oceňování nemovitých věcí dle tržního způsobu
- certifikace v oboru spotřebitelských úvěru na bydlení, životního a neživotního pojištění, kolektivního investování a doplňkového penzijního spoření

Ing. Jiří Kučera

- finanční makléř v oboru skoro 28 let
- jednatel společnosti Kučera Idea s.r.o.
- certifikace v oboru spotřebitelských úvěru na bydlení, životního a neživotního pojištění, kolektivního investování a doplňkového penzijního spoření

www.kuceraidea.cz

Pomůžeme Vám najít optimální řešení dle vašich představ a možností.

Ušetříme Vám čas, finance, starosti a nervy při realizaci díla. Vše vyřešíte u nás v jedné kanceláři

Osnova přednášky

1 Úvěr na bydlení

2 Bonita

3 Nemovitost

4 Bytová jednotka

5 Pozemek

6 Rozpočet výstavby rodinného domu

7 Aktuální informace ze světa hypoték

8 Diskuze



Úvěr na bydlení

Úvěr na bydlení



„Dlouhodobý spotřebitelský úvěr na bydlení, který je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která je určena k bydlení.“

- **Úvěr se splatností až 30 let**
 - **splatnost maximálně do věku 70-75 let (dle instituce)**
 - **dosažitelnost maximálního objemu úvěrových možností žadatele na trhu**
- **Nižší úrokové sazby než u jiných typů úvěrů v daném čase**
- **Zástava v podobě kupované/stavěné nemovitosti nebo jakoukoliv jinou vhodnou nemovitostí ve vlastnictví žadatelů**

Úvěr na bydlení



➤ Účely úvěru

➤ **Nákup nemovitosti**

- Bytová jednotka (i družstevní podíly)
- Rodinný dům
- Pozemek
- Rekreační objekt
- Ateliér

➤ **Výstavba /rekonstrukce**

➤ **Refinancování**

➤ **Koupě na pronájem**

(investiční byty, byt. domy)

➤ **Hypotéka dopředu**

(bez vybrané nemovitosti)

➤ **Ostatní účel**

- Vypořádání SJM
- Vypořádání dědictví / darování
- **Neúčelové** (vybavení domácnosti, Americké hypotéky)

➤ Proces žádosti o hypoteční úvěr

1. Nabídky financování
2. Žádost o úvěr
3. **Bonita (scoring)**
4. **Nemovitost (odhad)**
5. Změny nastavení úvěru
6. Schválení úvěru
7. Čerpání úvěru
8. Splácení
9. Refixace/refinancování

Úvěr na bydlení



Dvě základní hlediska limitující poskytnutí úvěru:

1) LTV – Loan to value

- Poměr výše úvěru vůči zástavní hodnotě nemovitosti
 - Maximálně 90%, osoby starší 36 let max. 80% LTV
 - Banky rozlišují 80% a 90% LTV ve výši poskytnuté úrokové sazby
 - Je nutné mít min. 10% nebo 20% vlastních prostředků
 - Osoby starší 36 let maximálně 80% LTV (dle doporučení ČNB)

1) Bonita

- Hodnota disponibilních příjmů domácnosti (příjmy a výdaje)
 - „*Volné měsíční prostředky domácnosti*“
- Ukazatele DSTI – poměr výše všech měsíčních splátek úvěrů vůči čistému měsíčnímu příjmu
 - Banky mají aktuálně limit 45-55%
 - Příklad: čistý měsíční příjem rodiny 60 tis. Kč
 - Maximální výše splátky 30 tis. Kč (DSTI 50%)
 - > při sazbě 5 % p.a. a splatnosti 30 let > max. úvěr ve výši 5 550 000,-Kč
- Ukazatel DTI – poměr výše celkového zadlužení vůči ročnímu čistému příjmu
 - Banky mají tento ukazatel ve výši 8-9 násobku



Bonita žadatele

Bonita žadatele



Příjem

- ze zaměstnání
- z podnikání (OSVČ)
- z pronájmu nemovitosti
- z vlastní společnosti
- rodičovský příspěvek
- invalidní důchod
- stipendium a další.

—

Výdaje

- na živobytí (domácnost)
- **bankovní a nebankovní dluhové závazky**
- výživné
- ručení

=

Maximální možná výše úvěru

Bonita žadatele



Manžele ve věku 35 let

dítě
věk 6 let

Příjem rodiny
60 000,-Kč
Bez dalších závazků

Maximální výše úvěru u 80 % hypotéky

při dnešní sazbě 5 % p.a.

5 000 000,-Kč

Splátka

(30 let splatnost)

26 841,-Kč



Pokles sazby o 1% > 4% p.a.

splátka **23 900,-Kč**

max. úvěr **5 800 000,-Kč** > splátka 27 690,-Kč

Navýšení úvěrových možností o **800 000,-Kč**

Bonita žadatele



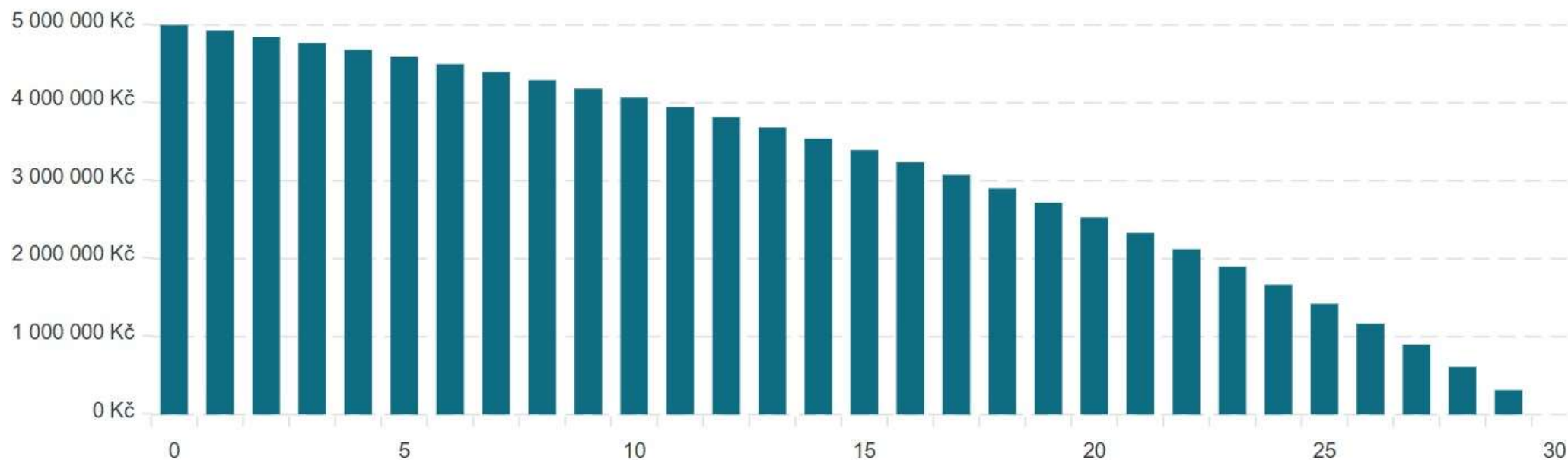
Požizovací cena	5 000 000 Kč
Splatnost úvěru	30 let
Úroková sazba (p.a.)	5,00 %
Maximální LTV	80 %
Zajištění (odhad ceny)	6 250 000 Kč

Splátka úvěru

26 841 Kč

Maximální výše úvěru

5 000 000 Kč



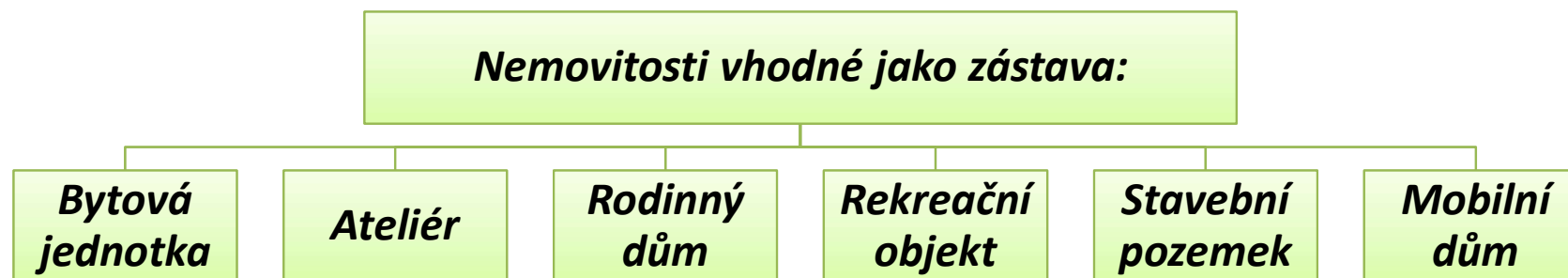


Nemovitost

Nemovitost



„Hypoteční úvěr je úvěr se zpravidla nižší úrokovou sazbou, jelikož je zajištění nemovitostí“



Nutné posouzení znalcem banky o vhodnosti nemovitosti k přijetí jako zástava banky a vytvoření odhadu zástavní hodnoty nemovitosti

- nemovitost v dobrém stavu
- osobní vlastnictví
- **neexistence věcných břemen (dožití, užívání a dalších)**
- přístup z veřejného pozemku
- zakresleny všechny stavby v KN
- skutečné hranice pozemku odpovídá zákresu v KN
- pozemek zasítování (i budoucí stav)
- pozemek územním plánem určen k výstavbě
- **pojistitelnost nem. (záplavové území)**



LTV – Loan to Value

LTV = poměr výše hypotečního úvěru vůči zástavní hodnotě nemovitosti

- **Zástavní hodnota nemovitosti**
 - Tržní hodnota nemovitosti v daném čase a místě určena odhadcem banky
 - **Nákup nemovitosti** – odhadce určuje, zda kupní cena nemovitosti odpovídá tržní hodnotě podobných nemovitosti v daném místě a čase
 - **Výstavba/rekonstrukce** – odhad budoucí hodnoty nemovitosti po provedené výstavbě/rekonstrukci, opět porovnání s podobnými nemovitostmi v daném místě
- **Aktuální podmínky/doporučení dle ČNB**
 - pro osoby mladší 36 let **až 90% LTV**
 - osoby starší 36 let **max. 80% LTV**
 - Jedná se o doporučení, ale banky se tím řídí. Stále některé banky umožňují zapůjčení více prostředků než je limit, ovšem ve zcela výjimečných případech

Nemovitost



Zástavní hodnota nemovitosti vs LTV

Zástavní hodnota nemovitosti



Tržní hodnota nemovitosti nebo
budoucí tržní hodnota nemovitosti
(po výstavbě)

Koupě
byt. jednotky, rodinného domu
nebo stavebního pozemku

většinou



Kupní ceně nemovitosti

Výstavba a rekonstrukce



nebo



Kupní ceně pozemku + rozpočtu výstavby
Rozpočtu rekonstrukce

m^2 započítatelné plochy bud. RD \times cena za m^2 plochy RD v dané lokalitě

Nemovitost



LTV a Vlastní zdroje

Příklad:

Investiční záměr = 5 mil. Kč

Zástavní/Tržní hodnota = 5 mil. Kč

Úvěr 80% = 4 mil. Kč

>

vl. zdroje = 1 mil. Kč

Úvěr 90% = 5,5 mil. Kč

>

vl. zdroje = 500 tis. Kč

Vlastní zdroje ve výši 1 mil. Kč



LTV a Vlastní zdroje

Příklad:

Investiční záměr = 5 mil. Kč

Zástavní/Tržní hodnota = 4,5 mil. Kč

Úvěr 80% = 3,6 mil. Kč > vl. zdroje = 1,4 mil. Kč

Úvěr 90% = 4,05 mil. Kč > vl. zdroje = 950 tis. Kč

Vlastní zdroje ve výši 1,4 mil. Dalších 400 tis. Kč

Doporučení v případě výstavby a rekonstrukce:
předběžný odhad nebo doplnění zástavy (další zástava)

„Vlastní zdroje = náklady investičního záměru - cizí zdroje (hypotéka)“



Vlastní zdroje z pohledu banky

- Co mohou být vlastní zdroje:
 - Hotovost/finanční prostředky na běžném nebo spořicímu účtu
 - Naspořené prostředky na stavebním spoření (výplata 1-3 měsíce podle instituce)
 - Investice (cenné papíry)
 - Investiční životní pojištění, penzijní připojištění
 - Prodej vlastněné nemovitosti (chata, garáž, byt. jednotka, pozemek apod.)
- V případě vl. prostředků v podobě prodeje nemovitosti může vzniknout **kolize časová nebo i technická**
- Vlastní zdroje u některých bank **nemusíte doložit**, někde musíte **minimálně doložit** (výpisy z účtu – běžného, spořicího, investičního, odhadem již prostavěných zdrojů) a někde dokonce **začít výstavbu pouze z vlastních zdrojů** a až po prostavění můžete čerpat HÚ.
- v případě **výstavby je velice důležité zvolit správnou úvěrující banku** k vyhnutí se budoucím problémům s čerpáním
 - **Doporučení – hotovost v případě výstavby/rekonstrukce nejlépe použít až na konec**



Bytová jednotka

Bytová jednotka



Na co se zaměřit v případě nákup bytové jednotky?

- **Vlastnictví**
 - Osobní (Společenství vlastníků jednotek – SVJ)
 - Družstevní (vlastníkem je družstvo, možnost převodu do osobního vlastnictví)

- **Prodejce**
 - Soukromá osoba (zástavy, jiné dohodnuté závazky)
 - Realitní kancelář (rezervační smlouva, kupní smlouva)
 - Developer (budoucí kupní smlouva, čerpaní úvěrových prostředků během výstavby)
 - **platí i pro další typy nemovitostí - rodinný dům, pozemek, garáž, chata a další**

- **Závazky spojené s bytem**
 - úvěry družstva nebo SVJ na dřívější rekonstrukce, opravy nebo investice
 - budoucí investice/rekonstrukce bytového domu (fotovoltaika, tepelné čerpadlo, zastřešení)
 - zjištění z poplatků do správního fondu nebo zápisů schůzi/zasedání družstva

- **Věcná břemena**
 - dožití, užívání a další



Pozemek



Na co se zaměřit v případě parametrů pozemku?

- pozemek je vymezen v rámci **územního plánu jako stavební**
 - **regulační plán** (typ a sklon střechy, % zastavitelnost, uliční čára a další)
 - vyžádání tzv. **uzemní plánovací informace** k danému pozemku/parcele
- dostupnost inženýrských sítí a zda je možné se na ně připojit (stop stavy)
- pozor na ochranné pásmo lesa, nadzemní vedení vysokého napětí (většinou 7 metrů), zóny klidu, archeologická naleziště a další
- věcná břemena (vedení sítí - vysokého napětí) naopak věcné břemeno vedení sítí vedoucích v zemi je přijatelné
- přístupnost pozemku a pojistitelnost budoucího RD
- minimální šířka pozemku pro rozumnou výstavbu by měla být aspoň 20m



***Rozpočet výstavby
rodinného domu***

Rozpočet výstavby rodinného domu



Cena domu „na klíč“ není konečnou cenou stavby

- Nabídka stavební společnosti nemůže zahrnout všechny další náklady potřebné na výstavbu daného RD, dokud nejsou provedeny projekční práce a „nakousnut“ průběh příprav na stavebního povolení
- S jakými dalšími náklady počítat:
 - **Inženýrské sítě** – připojení a dotažení kanalizace, vody, elektřiny, plynu, telefonní linky, případně dešťové kanalizace
 - překopání nebo podkopání obecní cesty kvůli připojení
 - způsob nakládání s dešťovou vodou dle požadavku odboru životního prostředí
 - **Projekční práce** – hydrogeologický posudek, geodetické práce, vynětí z půdního fondu
 - **Navýšení základů** - jak z důvodů svažitého pozemku, tak i špatné únosného podloží nebo skalnatého podloží
 - **Srovnání pozemku**
 - **Vytápění** - energetické nároky na vytápění novostaveb se neustále zpřísňují, nutnost pořizování tepelných čerpadel, fotovoltaických panelů a dalších technologií
 - **Kuchyňská linka, vestavěné skříně, volný nábytek, svítidla, elektroinstalace (datové rozvody, televizní rozvody a další**
 - **Vlastní potřeby** – podlahové vytápění, terasy, parkovací stání, plot, krb/kamna (komín)
 - **Barevné dekory, lepší materiály oproti standardu**
 - **Rezerva na výstavbu** – na další nepředpokládané práce a celkově udržování rezervy během výstavby
 - **Další náklady** – zástavní smlouvy, kupní/darovací smlouvy, dohlídky, odhad, čerpání HÚ, pojištění

Rozpočet výstavby rodinného domu



KUČERA
IDEA

Vzorový rozpočet

Rodinný dům Talon
od společnosti Neathouses s.r.o.

- Typ: **bungalov (1.NP.)**
- Dispozice: **4+1**
- Zast. plocha: **95,1 m²**
- Užitná plocha: **80,3 m²**

Cena na klíč (difuzně uzavřená):

2 805 730,-Kč

Základová deska:

473 460,-Kč

Celková cena: 3 279 190,-Kč



Rozpočet výstavby rodinného domu



Položka	Informace	Cena vč. DPH
Cena na klíč	včetně základové desky, tepelné čerpadlo, projektové dokumentace, blower door testu, včetně zařízení staveniště	3 279 190,-Kč
➤ Inženýrské sítě	vedení všech sítí cca 10 bm, kanalizace (šachta +vedení), voda (šachta +vedení), elektřina (vedení a popl. za připojení), dešť. kan. (retenční nádrž, vsak), bez plynu	167 000,-Kč
➤ Vytápění	přidání komínu + krbová vložka	130 000,-Kč
➤ Kuchyňská linka	včetně spotřebičů	200 000,-Kč
➤ Vybavení	svítidla, vestavěný nábytek	80 000,-Kč
➤ Další náklady stavby	voda a energie při výstavbě, štěrkový příjezd (provizorní), datové rozvody, venkovní mrazuvzdorný kohout, apod.	50 000,-Kč
➤ Projekční práce	hydrogeol. průzkum, radon, geodetické práce, ZPF a další	40 000,-Kč
➤ Náklady úvěru	zástavní právo, dohlídky, odhadce, čerpání	15 000,-Kč
➤ Rezerva na výstavbu	Min. 10% z ceny na klíč (nadstandard, navýšení cen, fin. rezerva), ale doporučujeme spíše 15-20%	330 000,-Kč
➤ Celková cena		= 4 291 190,-Kč

Rozpočet výstavby rodinného domu



Cena na klíč od stavební firmy
3 279 190,-Kč

- v ceně je základová deska, projektová dokumentace, vyřízení stavebního povolení a další

Další nutné náklady
682 000,-Kč

- Inženýrské sítě, kuchyňská linka, další zdroje vytápění, vybavení (svítidla, nábytek), průzkumy, právní náklad a další

Rezerva pro výstavbu
330 000,-Kč

- Rezerva min. 10% na nepředpokládané výdaje (úprava základů, zvýšení standardů,
- Finanční rezerva pro potřeby rychlých úhrad než bude uskutečněno čerpání úvěru

Konečná cena výstavby
4 291 190,-Kč

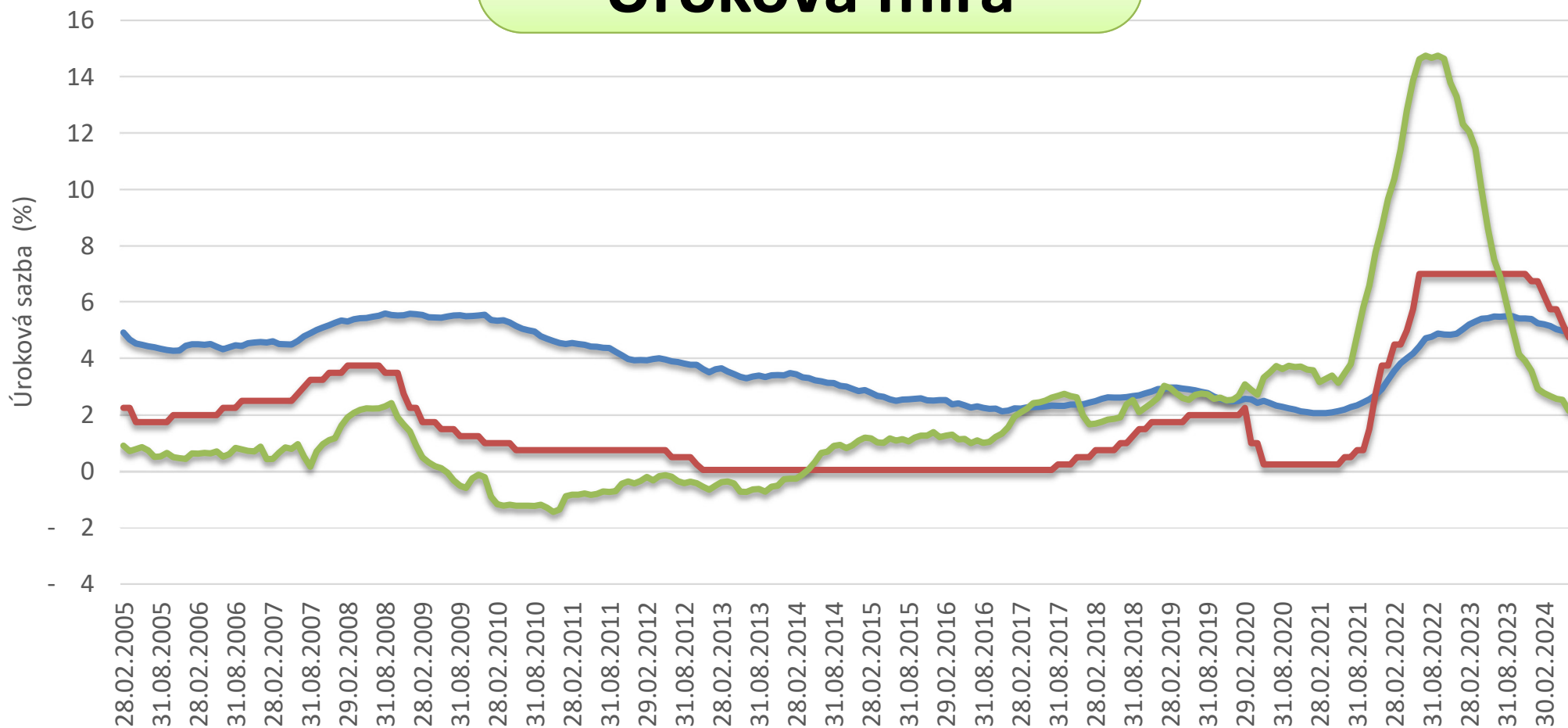


***Aktuální informace ze světa
hypoték***

Aktuální informace ze světa hypoték



Úroková míra

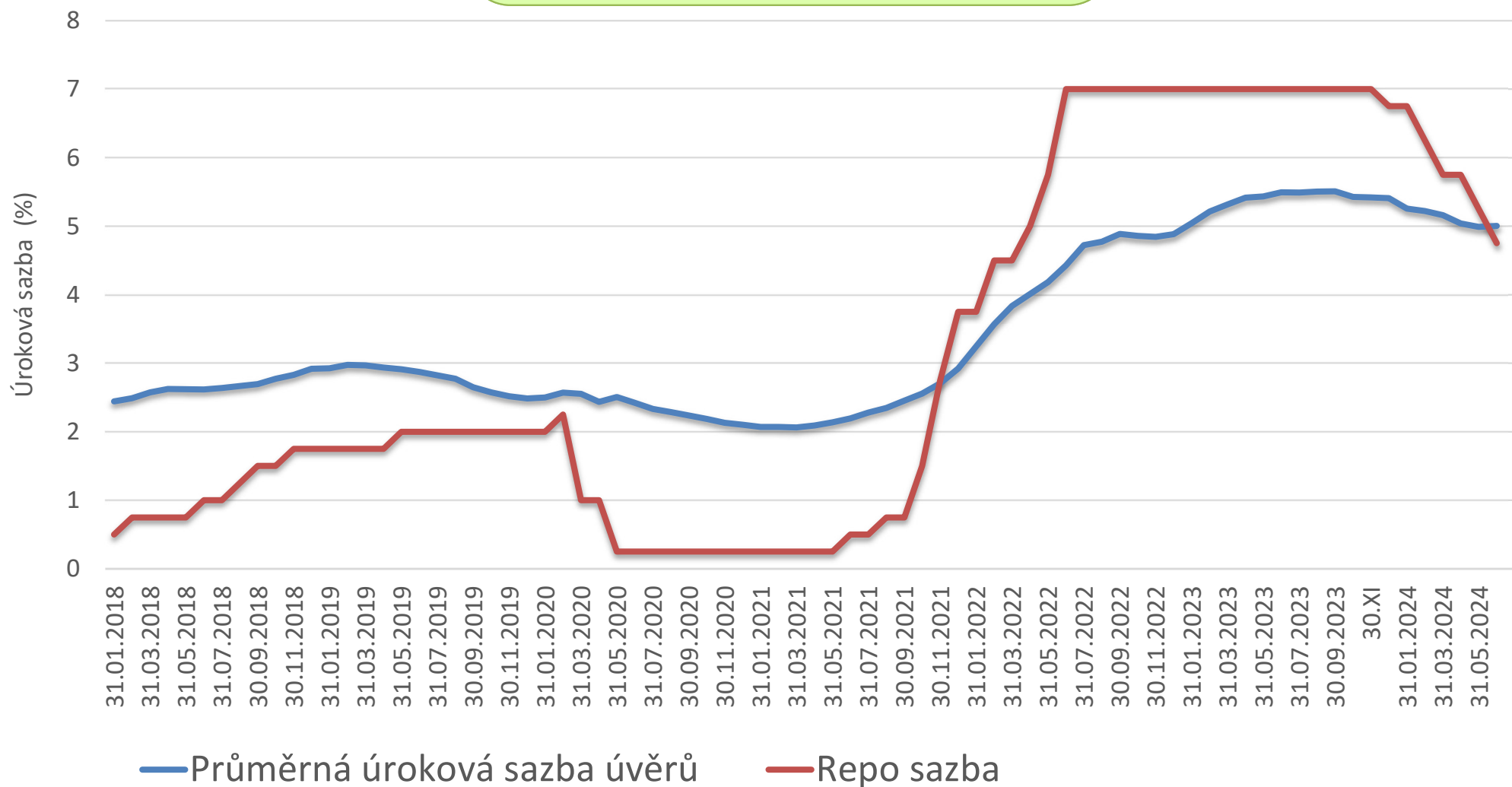


— Průměrná úroková sazba úvěrů — Repo sazba — Inflace (meziroční změna)

Aktuální informace ze světa hypoték



Úroková míra



Aktuální informace ze světa hypoték

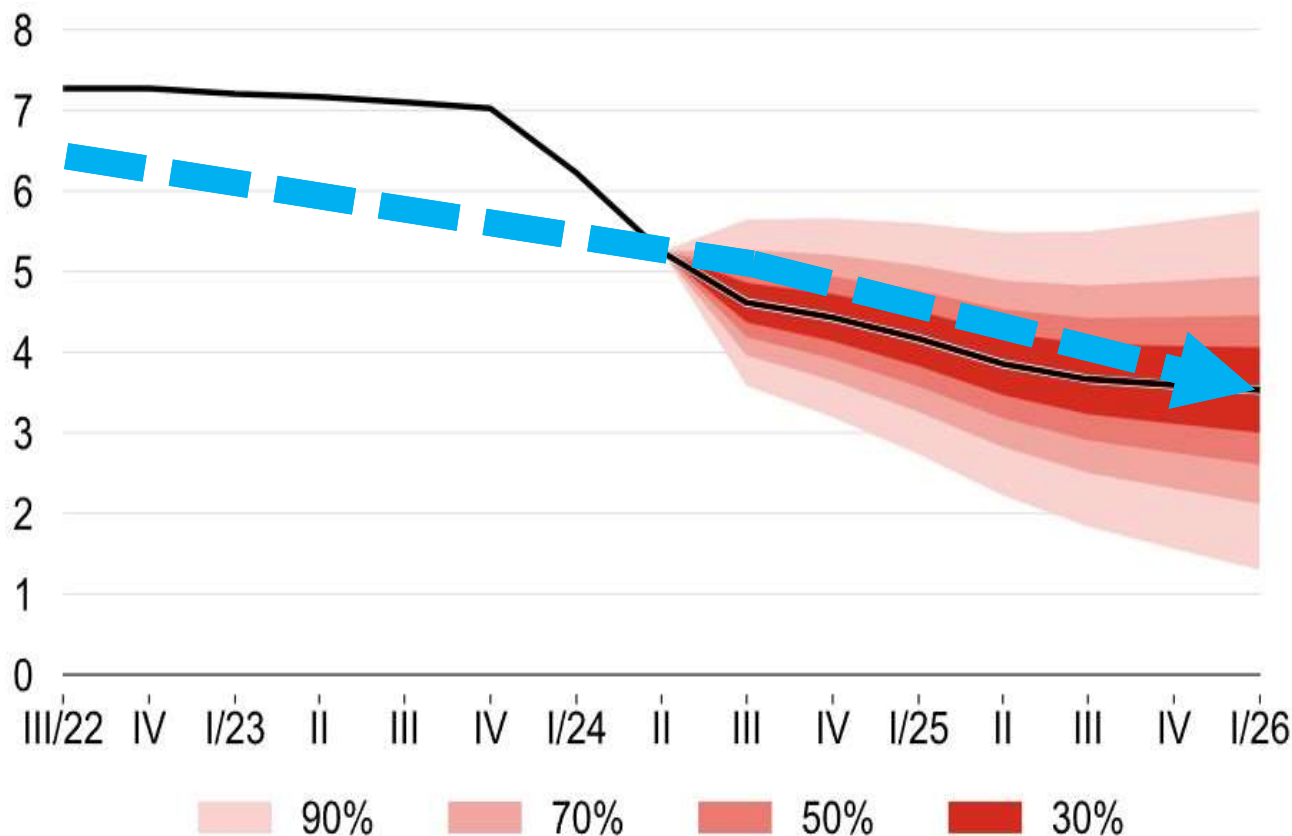
Prognóza ČNB 3M Pribor

Pribor 3M

dnes 4,0 % p.a.
rok 2025 3,8 % p.a.
rok 2026 3,3 % p.a.

Předpoklad sazby hyp. úvěru

dnes 4,6 – 5,7%
rok 2025 4 - 5 %
rok 2026 3,5 – 4,5 % p.



— — — — — Úr. sazba hyp. úvěrů

Aktuální informace ze světa hypoték



Změna poplatku za předčasné splacení hypotéky

Poplatky za předčasné splacení hypotéky i případy refinancování, tedy odchod k jiné úvěrové instituci nabízející lepší podmínky.

- **Novela změny zákona:**
 - navržená účinnost **od 1. 9. 2024**
 - zhoršení „hypoteční turistiky“
 - **poplatek ve výši administrativních nákladů + ušlých úroků do konce fixace sazby, maximálně do výše 1 % z nesplacené výše jistiny** (... v případě přechodu k jiné bank. Instituci) (v případě 3 mil. úvěru, max. poplatek až 30 tis. Kč), **ovšem maximálně 0,25% za každý rok zbývajících do konce úrokové sazby**
 - nová možnost **bezplatného splacení** v případě **vypořádání SJM (rozvod) a prodeje nemovitosti po době 2 let od zakoupení**
 - dřívější možnosti bez poplatku stále platné (25% úvěru ročně, 3 měsíce od nabídky nové úrokové sazby, úmrtí, invalidita – splacení úvěrovým pojištěním, pohyblivá sazba)



Diskuze

prostor pro vaše dotazy

Děkuji za pozornost



www.kuceraidea.cz

Ing. Martin Kučera

mob.: +420 776 052 486

e-mail: martin.kucera@kuceraidea.cz

Floriána Nováka 3

Prostějov



KUČERAIDEA S.R.O.