



Finanční příprava na vlastní bydlení

Kučera Idea s.r.o.



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

Ing. Martin Kučera

- finanční makléř v oboru přes 8 let
- oceňování nemovitých věcí dle tržního způsobu
- certifikace v oboru spotřebitelských úvěru na bydlení, životního a neživotního pojištění, kolektivního investování

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

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 Aktuální informace ze světa hypoték
 - 2 Bonita žadatele
 - 3 Nemovitost
 - 4 Pozemek
 - 5 Rozpočet výstavby rodinného domu
 - 6 Kdy realizovat vlastní bydlení
 - 7 Diskuze

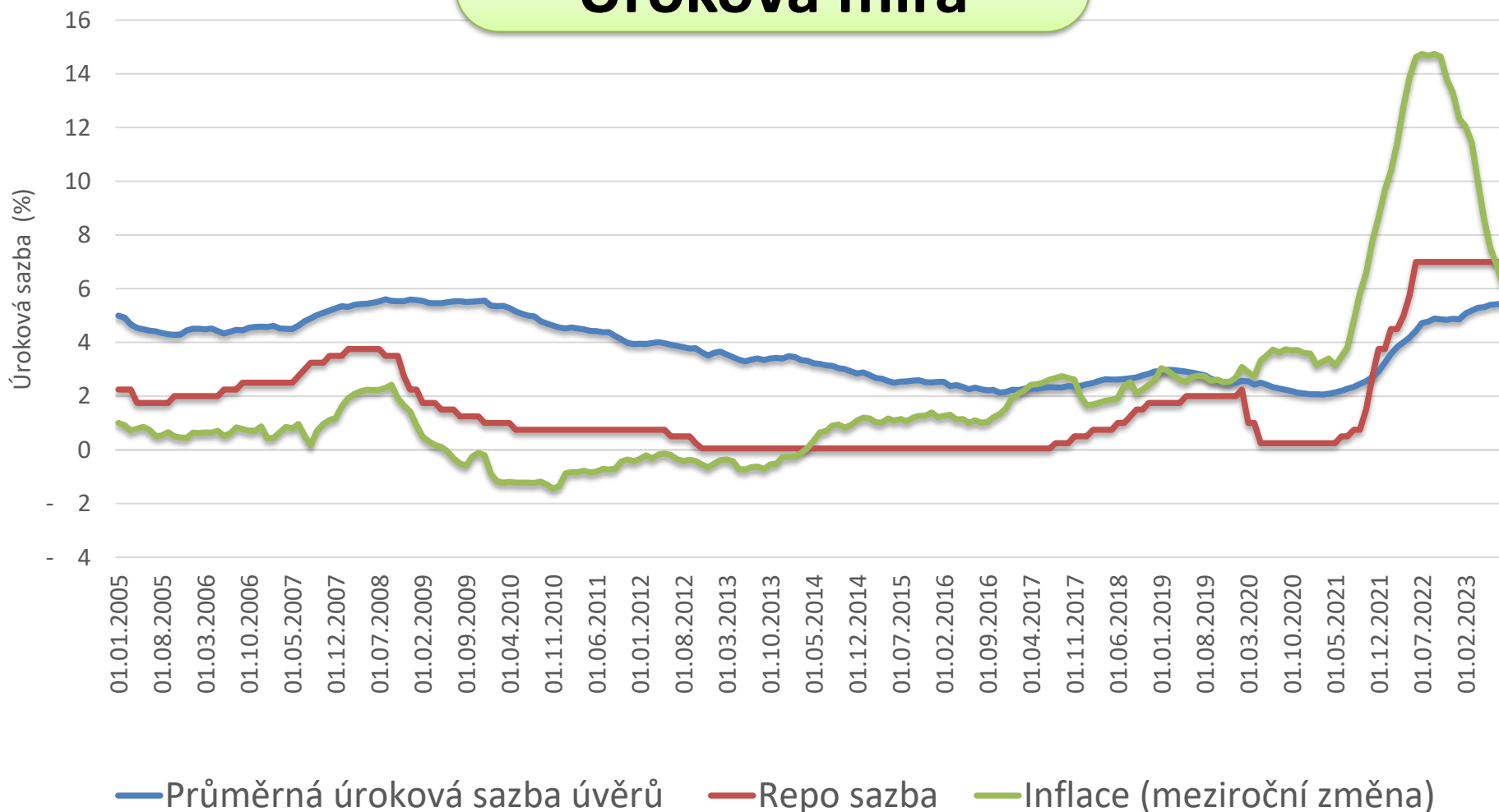


Aktuální informace ze světa hypoték

Aktuální informace ze světa hypoték



Úroková míra



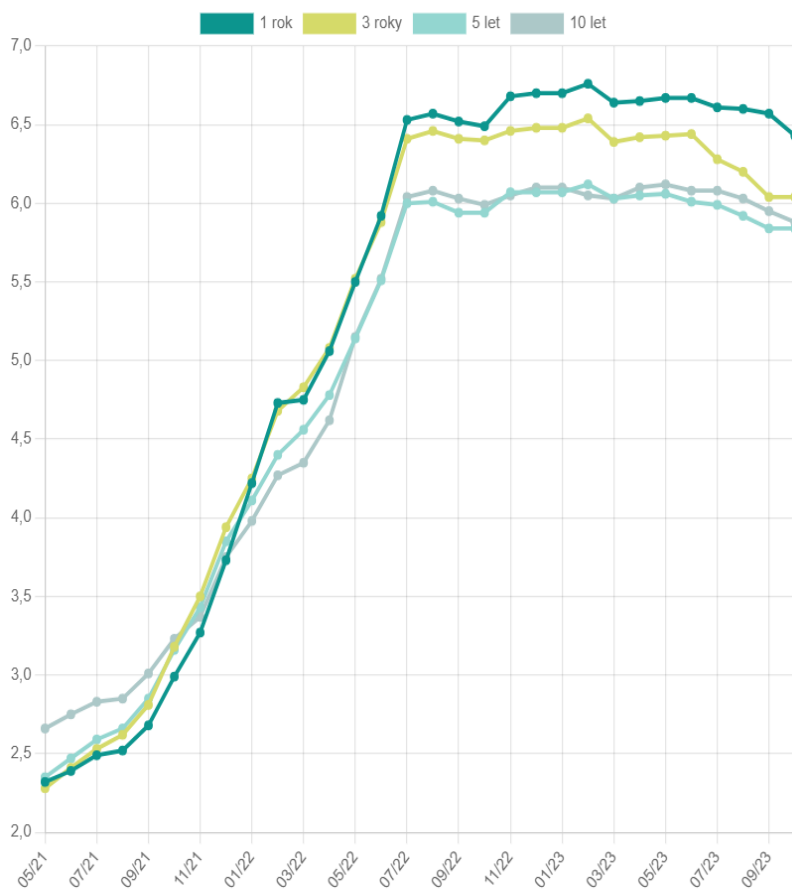
Aktuální informace ze světa hypoték

Úroková míra

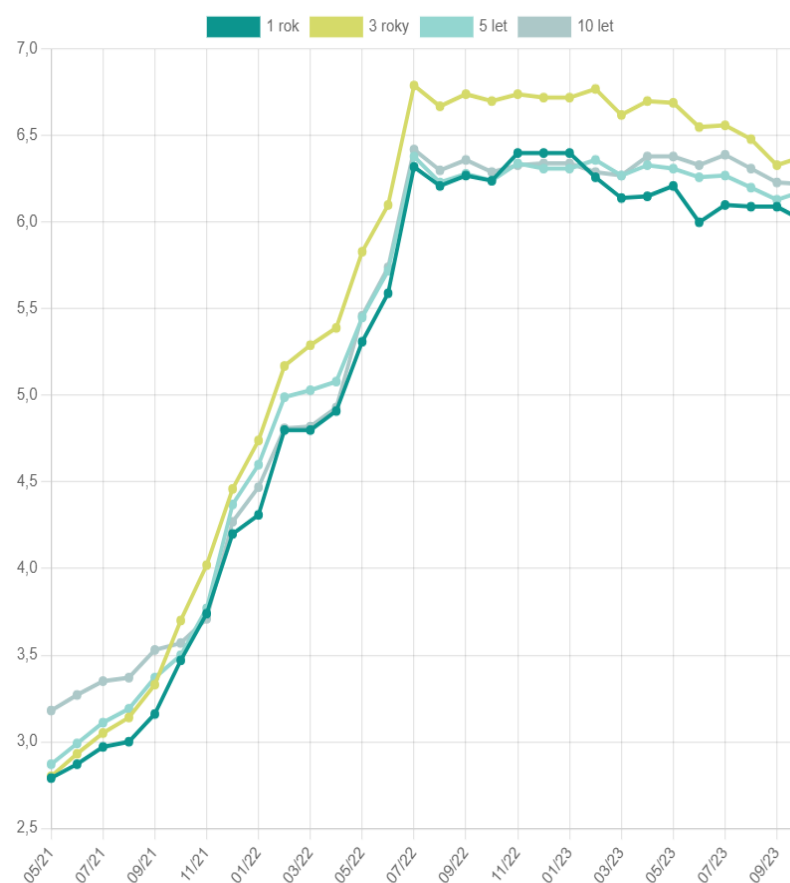


Aktuální informace ze světa hypoték

80% LTV



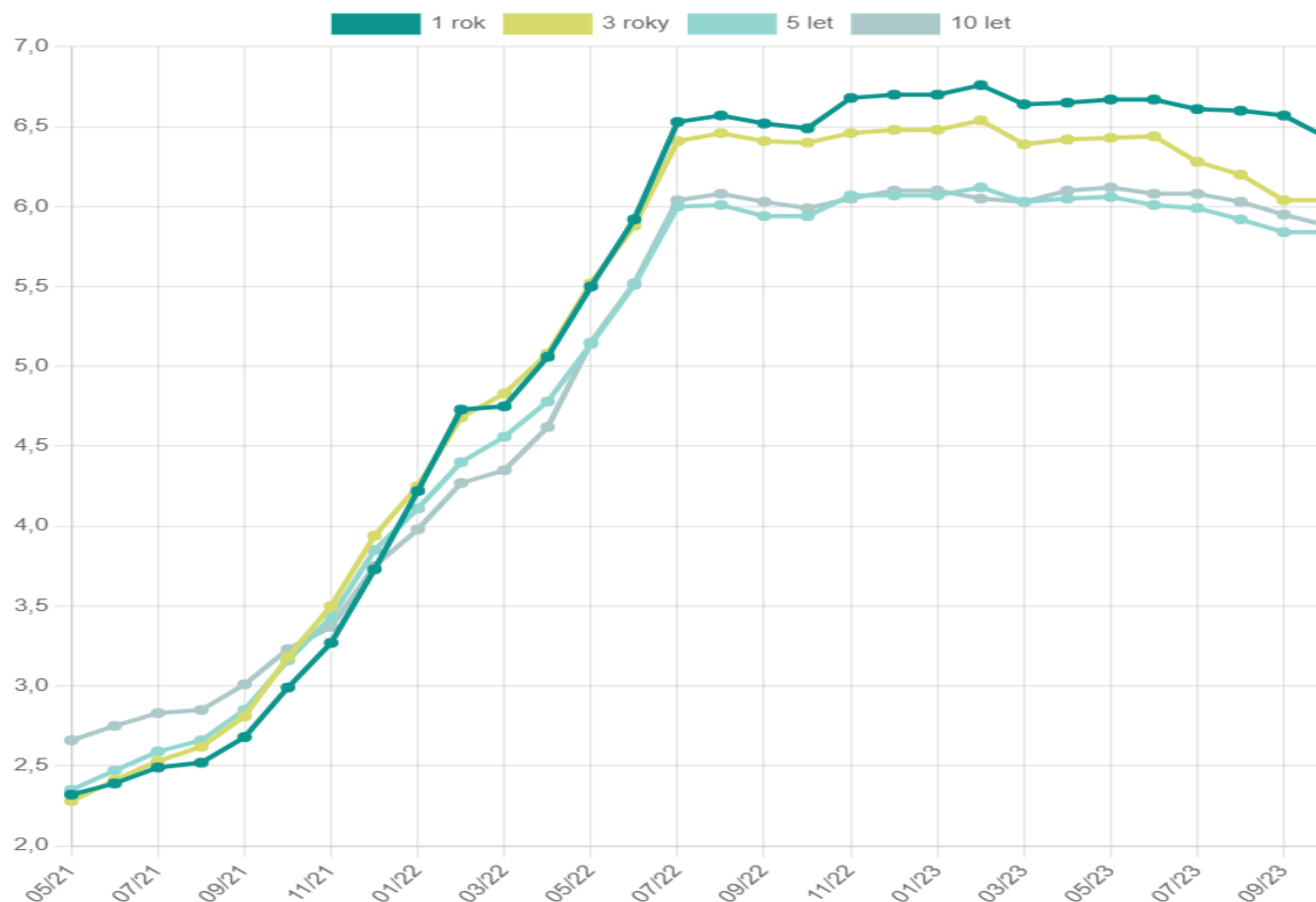
90% LTV



Zdroj: Fincentrum hypoindex, Hypoindex.cz

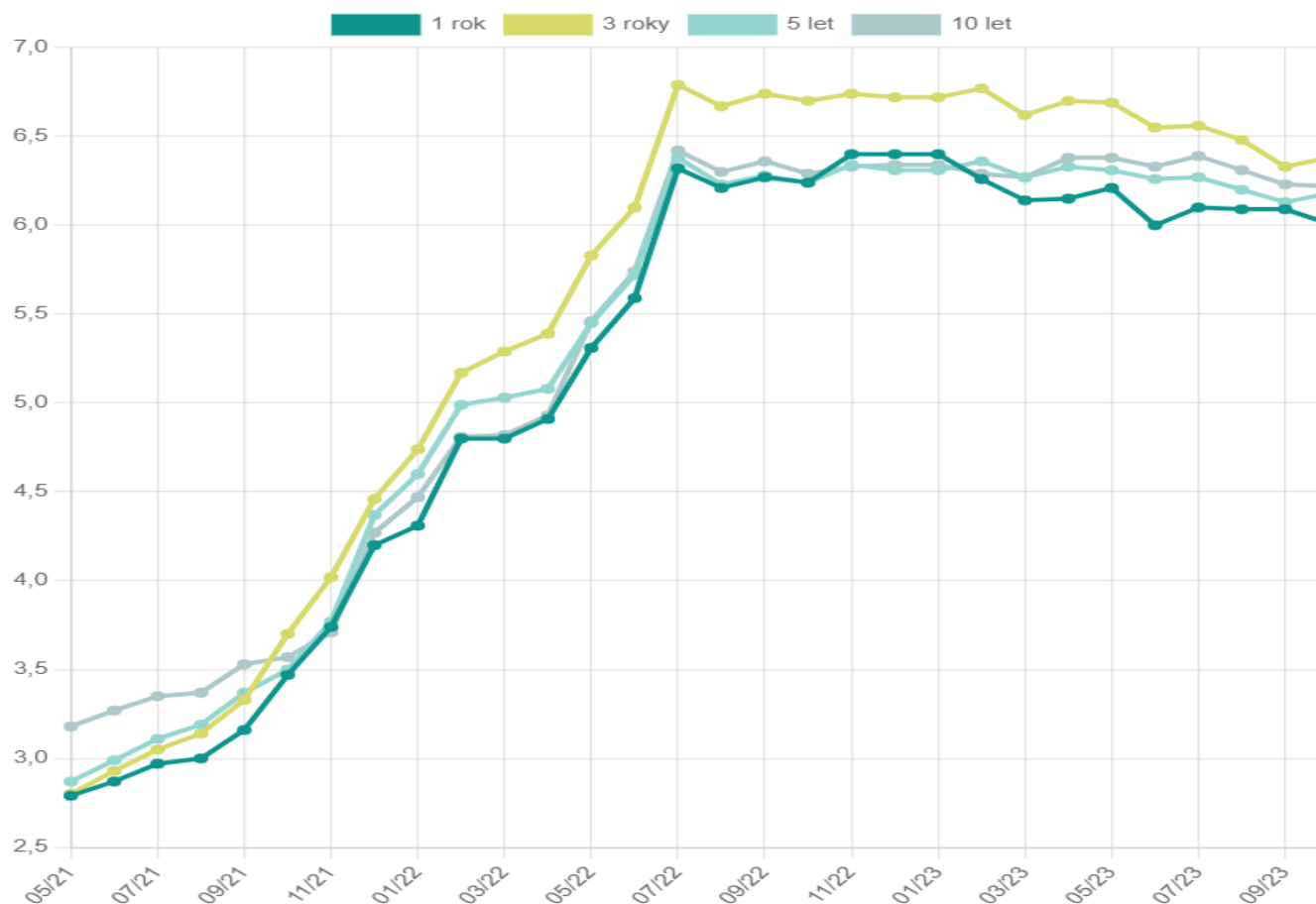
Aktuální informace ze světa hypoték

**80%
LTV**



Aktuální informace ze světa hypoték

**90%
LTV**



Aktuální informace ze světa hypoték



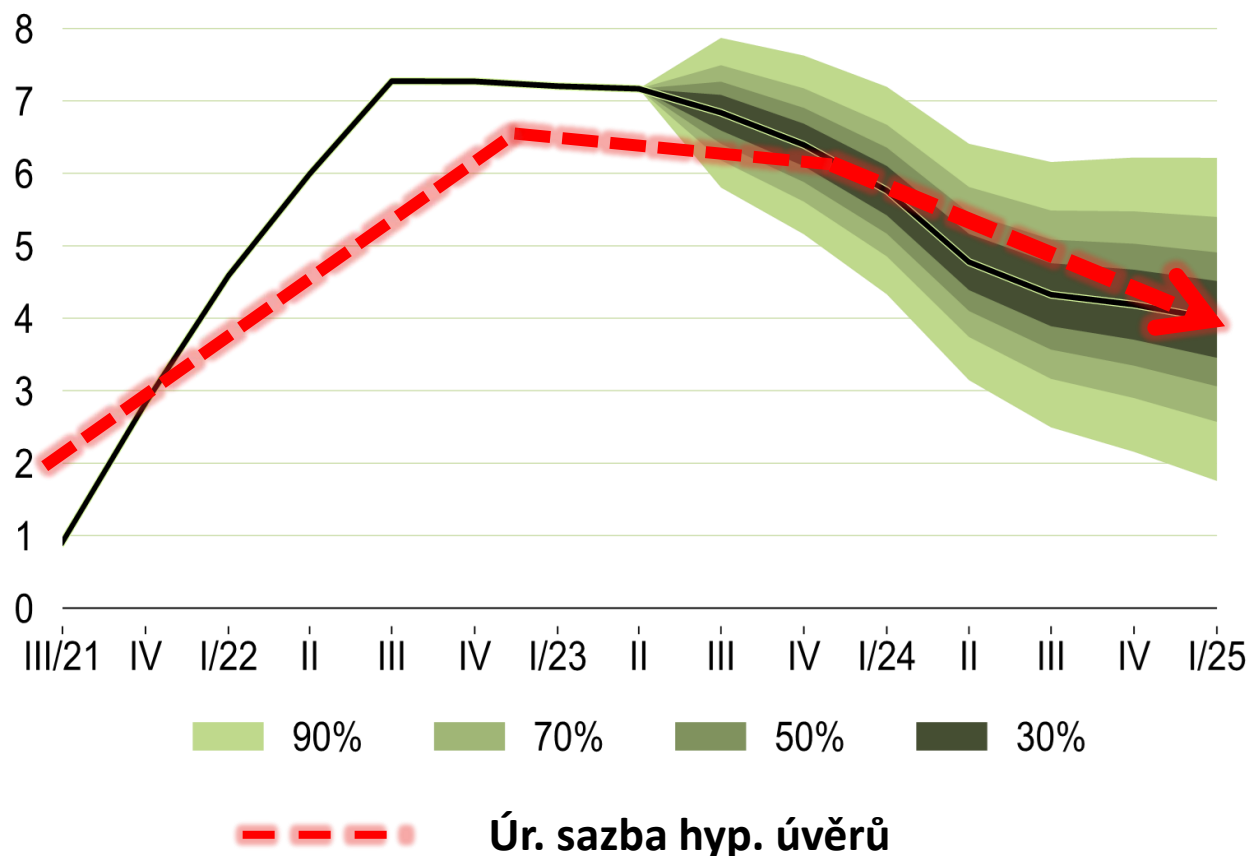
Prognóza ČNB 3M Pribor

Pribor 3M

dnes 6,9 % p.a.
rok 2024 4,8 % p.a.
rok 2025 3,7 % p.a.

Předpoklad sazby hyp. úvěru

dnes 5,5 – 6,5 % p.a.
rok 2024 4 - 5 % p.a.
rok 2025 3 - 4 % p.a.



Aktuální informace ze světa hypoték



Plánované změny předčasného splacení hypotéky

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

- Aktuální nastavení poplatků:
 - ve výši uznatelných nákladů spojených se splacením (administrativní náklady)
 - **poplatky v řádech stovek, maximálně tisíců korun**
 - banky zkouší uplatnit i ušlý zisk- **případ Modré pyramidy (podobné praktiky KB a UCB)**
- Schválená novela změny zákona:
 - navržena účinnost **od 1. 1. 2014**
 - zhoršení „hypoteční turistiky“
 - **poplatek ve výši administrativních nákladů + ušlých úroků do konce fixace sazby, maximálně do výše 2 % z nesplacené výše jistiny** (... v případě přechodu k jiné bank. Instituci) (v případě 3 mil. úvěru, max. poplatek až 60 tis. Kč)
 - nová možnost **bezplatného splacení** v případě **vypořádání SJM (rozvod) a prodeje nemovitosti po době 2 let od zakoupení**

Aktuální informace ze světa hypoték



Limity DSTI, DTI a LTV

Zrušen limit DSTI a ponechán na posouzení rizikovosti jednotlivých bank:

➤ Ukazatel DSTI

- poměr mezi celkovou výší všech měsíčních splátek dluhů a jeho čistým měsíčním příjmem
- limit **45%** a pro žadatele mladší 36 let je **50%** - **ZRUŠEN (červenec 2023)**
 - **POTENCIÁL ZVÝŠENÍ MAXIMÁLNÍCH ÚVĚROVÝCH MOŽNOSTÍ ŽADATELŮ O ÚVĚR**
 - banky mají ovšem vlastní rizikové ukazatele (podobné jako ukazatel DSTI), případně používají předchozí nastavení parametru DSTI

➤ Ukazatel DTI

- násobek všech dluhů žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistých ročních příjmů
- limit **9,5 násobek** a pro žadatel starší 36 let je **8,5 násobek**

➤ Ukazatel LTV

- poměr mezi zástavní hodnotou nemovitosti a výší hypotečního úvěru
- maximální limit **90 %** a pro žadatele starší 36 let je limit **80 %**

Aktuální informace ze světa hypoték



KUČERA
IDEA

Nový dotační program „Oprav dům po babičce“

- dotace **Nová zelená úsporám**
- poskytováno pouze **vlastníkům nemovitostí rodinných domů i rekreačních nemovitostí** určených pro trvalé bydlení nebo i **stavbu nového domu na místě původního odstraněného domu**
- na realizaci optimálního zateplení, kterým bude dosaženo požadovaných energetický úspor
 - **Zateplení, zdroje energie, zelená střech, dešťovka, ekomobilita**
- **musí se jednat o stavby před 07.2013 (vydání stavebního povolení)**
- Podmínka udržitelnosti **po dobu min. 10 let od realizace změn**
 - žadatel je povinen být vlastníkem, užívat stavbu, trvalou adresu a nevlastnit další nemovitost
- dotace do výše **50% způsobilých výdajů, až 1 mil. Kč**
- formou dotace (po realizaci opatření – po 1.1.2021) i formou zálohy (před realizací)
- možnost získat zvýhodněný úvěr od stavebních spořitelen (úrok 3-4%) na částku rozdílu mezi dotací a způsobilým náklady

Aktuální informace ze světa hypoték



Pozastavení programu „Vlastní bydlení“

Dotační program „Vlastní bydlení“ poskytovaný Státním fondem podpory investic (SFPI)

- poskytováno pouze osobám, které žijí v manželství nebo registrovaném partnerství a osobám pečující o dítě, které nedosáhlo ke dni podání žádosti věku 15 let
- **pozastaven program „Vlastní bydlení“, tedy možnost získat úvěr na bydlení až 3,5 mil. Kč**
 - Aktuální úroková sazba 7,43 % p.a.



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



Rodina 1

Partneři ve věku
27 let

zatím bezdětní

Příjem
50 000,-Kč

Rodina 2

Manžele ve věku
35 let

1 dítě
věk 6 let

Příjem
60 000,-Kč

Rodina 3

Manželé ve věku
39 let

2 děti
věk 10 a 8 let

Příjem
70 000,-Kč

Bonita žadatele



Rodina 1

Partneři ve věku
27 let

zatím bezdětní

Příjem
50 000,-Kč

**Maximální výše úvěru u 80 % hypotéky
při dnešní sazbě 5,5% p.a.**

4 400 000,-Kč

(splátka 25-27,5 tis. Kč – DSTI 50-55%)

V případě 90% úvěru (sazba 6,3%) je max. výše úvěru 4 mil. Kč



Pokles sazby o 1% > 4,5%

4 900 000,-Kč

Navýšení úvěrových možností o **500 000,-Kč**

Bonita žadatele



Rodina 2

Manžele ve věku
35 let

dítě
věk 6 let

Příjem
60 000,-Kč

**Maximální výše úvěru u 80 % hypotéky
při dnešní sazbě 5,5% p.a.**

5 200 000,-Kč

(splátka 30-33 tis. Kč – DSTI 50-55%)

V případě 90% úvěru (sazba 6,3%) je max. výše úvěru 4,8 mil. Kč



Pokles sazby o 1% > 4,5%

5 900 000,-Kč

Navýšení úvěrových možností o **700 000,-Kč**

Bonita žadatele



Rodina 3

Manželé ve věku
39 let

2 děti
věk 10 a 8 let

Příjem
70 000,-Kč

**Maximální výše úvěru u 80 % hypotéky
při dnešní sazbě 5,5% p.a.**

6 000 000,-Kč

(splátka 35-38,5 tis. Kč – DSTI 50-55%)

Úvěr ve výši 90 % LTV není možný > věková hranice



Pokles sazby o 1% > 4,5%

6 800 000,-Kč

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

Bonita žadatele



KUČERA
IDEA

Měsíční splátka úvěru

Rodina 2

Manžele ve věku
35 let

dítě
věk 6 let

Příjem
60 000,-Kč

Maximální úvěrové možnosti
Maximální splátka úvěru

5,2 mil. Kč
30-33 tis. Kč

Požadovaná výše úvěru:
Úroková sazba:
Splatnost:

3 000 000,-Kč
5,5 % p.a.
30 let

Splátka úvěru



17 304,-Kč
měsíčně

Splátka úvěru po **snížení sazby na 4,5 %**

15 201,-Kč
měsíčně

Splátka úvěru po **snížení sazby na 3,5 %**

13 471,-Kč
měsíčně

Bonita žadatele



Aktuální situace vs Budoucnost



Zvýšení příjmů rodiny o
10 tis. Kč
při úr. sazbě 5,5%



Zvýšení maximální
výše úvěru o **15-20%**



Snížení úrokové sazby o
1 %



Zvýšení maximální
výše úvěru o **11-13%**



Snížení úrokové sazby o
1 %



Snížení měsíční splátky
o cca **2 000 tis. Kč**

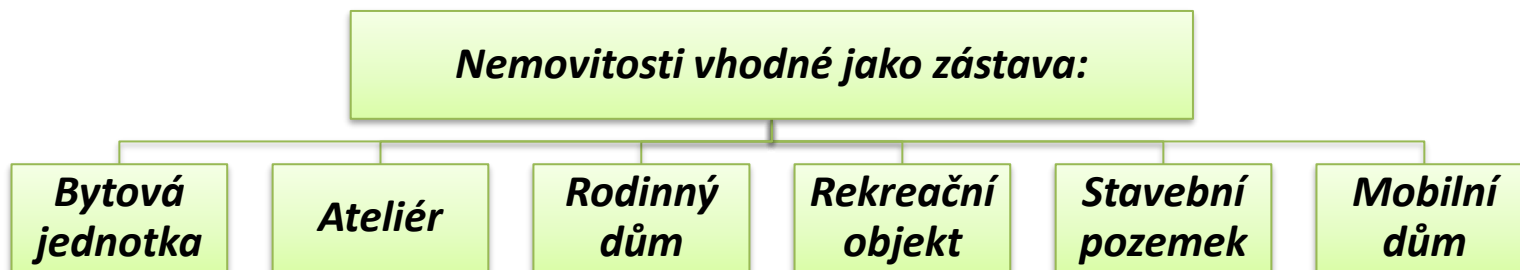


Nemovitost

Nemovitost



„Hypoteční úvěr je úvěr se zpravidla nižší úrokovou sazbou, jelikož je zajištěn 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 zasíťování (i budoucí stav)
- pozemek územním plánem určen k výstavbě
- pojistitelnost nem. (záplavové území)

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



LTV a Vlastní zdroje

LTV = poměr výše hypotečního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti

*Žadatelé starší 36 let **max 80% LTV** a žadatelé mladší 36 let **až 90% LTV***

Příklad:

*pozemek (2 mil.Kč) + rozpočet výstavby (4 mil. Kč) = **6 mil. Kč***

*Zástavní/Tržní hodnota = **6 mil. Kč***

*Úvěr 80% = **4,8 mil. Kč***

>

*vl. zdroje = **1,2 mil. Kč***

*Úvěr 90% = **5,4 mil. Kč***

>

*vl. zdroje = **600 tis. Kč***



LTV a Vlastní zdroje

LTV = poměr výše hypotečního úvěru vůči tržní hodnotě nemovitosti
Žadatelé starší 36 let **max 80% LTV** a žadatelé mladší 36 let **až 90% LTV**

Příklad:

pozemek (2 mil.Kč) + rozpočet výstavby (4 mil. Kč) = 6 mil. Kč

*Zástavní/Tržní hodnota = **5,5 mil. Kč***

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

*Úvěr 90% = **4,95 mil. Kč** > vl. zdroje = **1,05 mil. Kč***

Dalších 400 tis. vlastních zdrojů

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
 - 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



Koupě nemovitosti

➤ Prohlídka nemovitosti

- samotná prohlídka technickým dozorem (kontrola stavu konstrukce, krovů, střechy, rozvodů, oken apod.
- zjištění měsíční nákladovosti energií , dluhy SVJ nebo plánované rekonstrukce

➤ Rezervační smlouva

- vyžadujte v případě podpisu RS i návrh Kupní smlouvy
- rezervační záloha by měla být součástí kupní ceny, jinak se neprojeví v zástavní hodnotě nemovitosti
- rezervační záloha by neměla být poplatkem za budoucí neuzavření kupní smlouvy
- podmínka odstoupení od smlouvy – neposkytnutí hypotečního úvěru

➤ Kupní smlouva

- kontrola předmětu prodeje a splatnost jednotlivých plateb
- vyžadujte vypořádání prostředků skrz advokátní úschovu (bankovní úschovu) a výplatu prostředků až po zapsání Vašeho vlastnictví do KN
- vyžadujte pokuty za zpoždění nebo porušení povinnosti ve stejné výši pro obě strany smlouvy



Výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti

➤ Výběr stavební firmy

- recenze, doporučení, komunikace, prohlídka již postavených domů, asociace (ADMD), licence

➤ Rezervační smlouva

- vyžadujte v případě podpisu RS i návrh Smlouvy o dílo
- podmínky odstupu od RS
- jsou v ceně předprojektční práce (malý projekt potřebný pro odhad nem.)

➤ Smlouva o dílo

- kontrola rozpočtu a položek zahrnutých v ceně > mějte přehled o variabilních položkách v rozpočtu
- splatnost jednotlivých plateb dle etap výstavby a předpokládaný harmonogram prací
 - doporučení – **platby po provedení jednotlivých etap a kontrole kvality provedení**
- zahrnutí práv Vašeho technického dozoru
- zádržné aspoň 10% z ceny díla



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)
 - 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, zóny klidu, archeologická naleziště a další
- věčná břemena (dožití, užívání atd.), naopak věčné břemeno vedení sítí je přijatelné
- přístupný pozemek 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 zpříšňují, 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



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	Komín + 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, šterkový 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



Další nutné náklady
682 000,-Kč



Rezerva pro výstavbu
330 000,-Kč



Konečná cena výstavby
4 291 190,-Kč

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

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

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

Rozpočet výstavby rodinného domu



Jak řešit případný nedostatek finančních zdrojů ?

➤ Snížení nákladů

- Provedení některých úkonů „svépomocí“
 - Základová deska (až 40% úspor z ceny zákl. desky)
 - Dokončovací práce (5-10 % úspor z ceny díla)
 - Hrubá stavba (max. 20 % z ceny díla)
 - Celá stavba (max. 30% z ceny díla)
- Výběr levnějšího typu domu

➤ Nalezení další finančních zdrojů (další vlastní zdroje)

- Půjčka v rodině
- Půjčka od zaměstnavatele
- Půjčka rodičů
- Přidání zástavy – navýšení zástavní hodnoty
- Přesunutí záměru po naspoření dostatečné hodnoty vlastních prostředků

➤ Zvýšení bonity

- Přidání dalších dlužníků/ručitelů
- Konsolidace stávajících úvěrových závazků



Kdy realizovat vlastní bydlení

Kdy realizovat investiční záměr



➤ Budete **kupovat** nemovitost ?

- aktuálně vhodný okamžik k nákupu nemovitosti
- ceny bytových jednotek a rodinných domů (zejména starších) klesají a je možné **vyjednávat o slevě minimálně 10% z ceny**
- sleva ve výši **10% z kupní ceny nevyrovná ani 2% rozdíl** v úrokové sazbě za 3 roky
- lze očekávat růst cen nemovitostí po snižování úr. sazeb z hypoték
- v případě pozemků nedochází k propadům cen

➤ Budete **stavět** nemovitost ?

- v roce 2024 zpracujte projekt a zkuste propočítat další náklady spojené s výstavbou
- zjistěte si své finanční možnosti s případnou predikcí snížení úrokových sazeb **a nezapomínejte na rezervy**
- skoro každým rokem dochází ke zpřísnění požadavků na energetickou náročnost budov (hrozba navýšení nákladů na výstavbu)



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.