

Nemovitosti a dluhy

Edukační prezentace, březen 2026

Luboš Komárek



Úřad
Národní
rozpočtové
rady

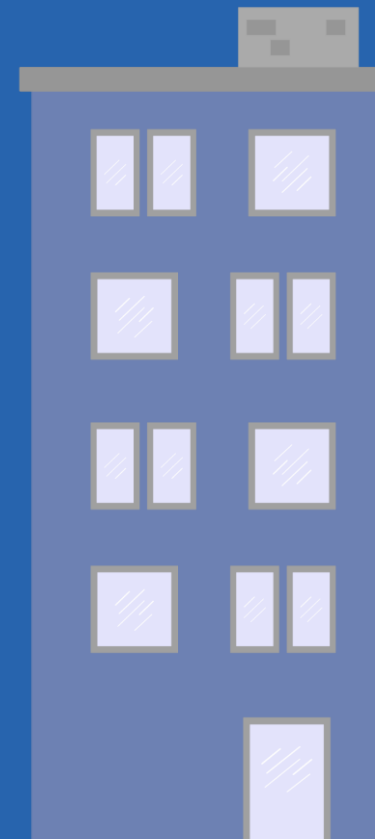
Osnova

1. Bydlení
2. Nemovitosti a my
3. Dobrý a špatný dluh
4. Hypoteční úvěr
5. Role ČNB a vlády
6. Další kapitoly píše život....





1. BYDLENÍ

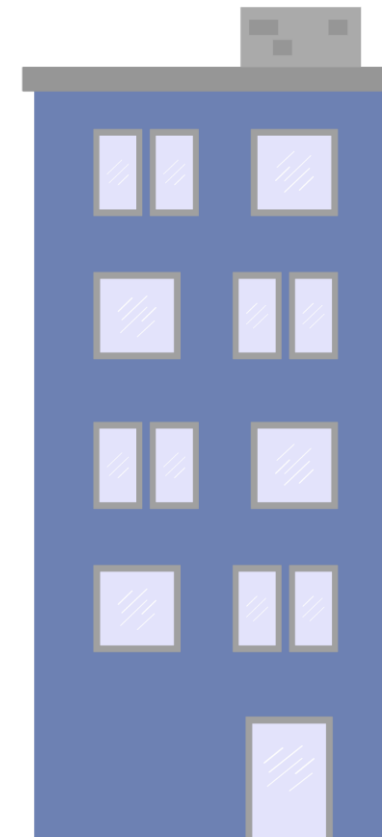


Bydlení: Kde a v čem bydlet?

Podoba ideálního bydlení se během života mění

V ČEM BYDLET?

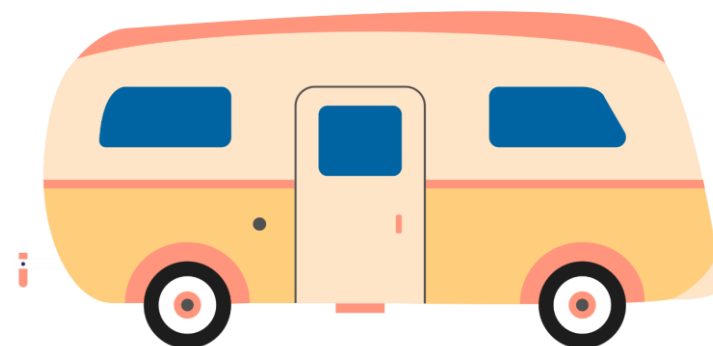
- něco menšího nebo většího,
- něco staršího nebo novějšího,
- byt nebo dům,
- karavan nebo tiny house...?



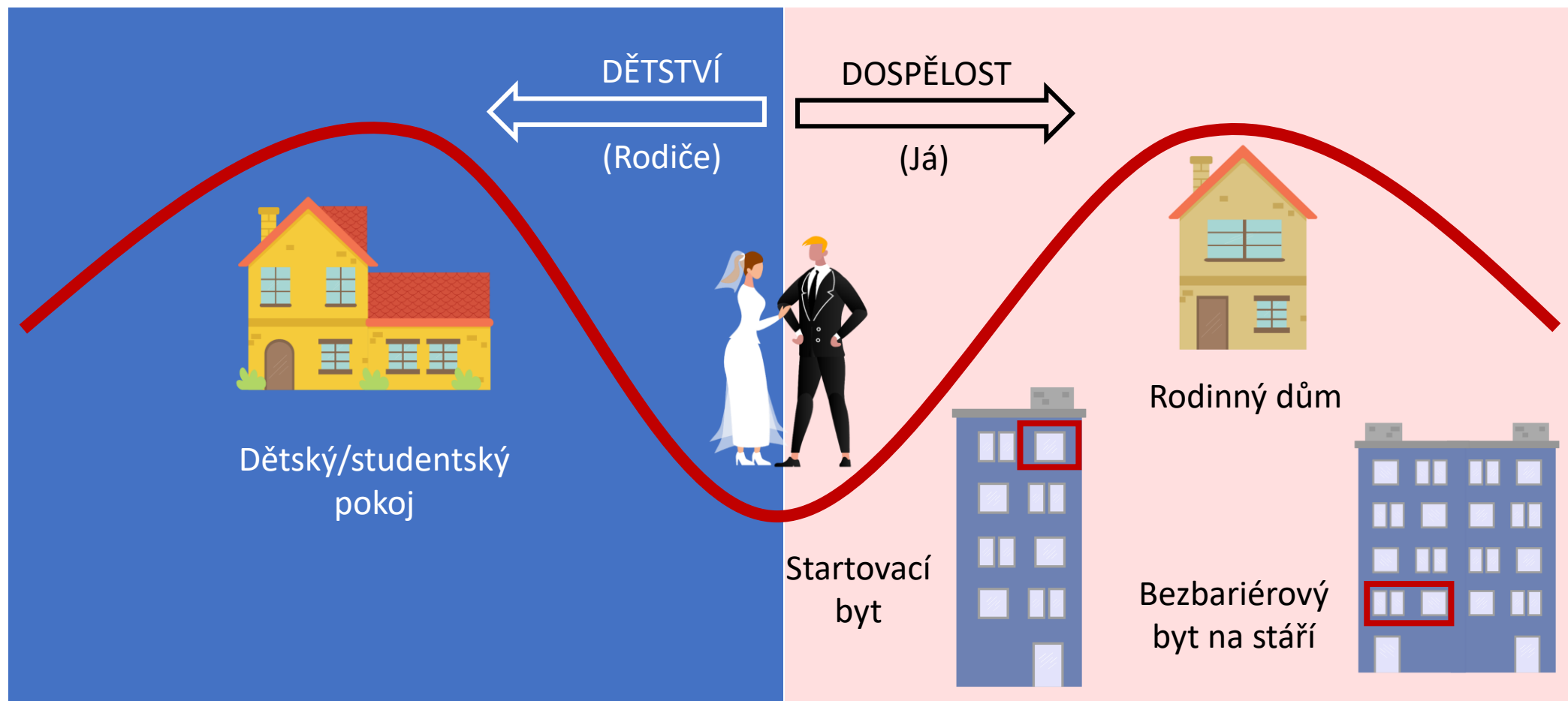
KDE BYDLET?

- město nebo vesnice,
- občanská vybavenost nebo samota v horách...?

Pozor: V každé životní fázi je vhodný jiný typ bydlení.



Bydlení: Kde a v čem bydlet?



Bydlení: V nájmu nebo vlastním?

Bydlení v nájmu

- obecně méně závazné,
- finančně často méně náročné,
- vyšší flexibilita ohledně aktuálních potřeb: bydlení se přizpůsobuje životní fázi (změna zaměstnání, počet spolubydlících, výše příjmu...),
- ALE:
 - závislost na majiteli bydlení a nejistota ve výpovědi u krátkodobé nájemní smlouvy,
 - nižší flexibilita ohledně úprav nemovitosti,
 - nemovitost není pro nájemce aktivem (např. zástava).



Pozor: Nájem dává velkou volnost, ale za cenu „investice“ do cizí nemovitosti.

Bydlení: V nájmu nebo ve vlastním?

Vlastní bydlení (nemovitost)

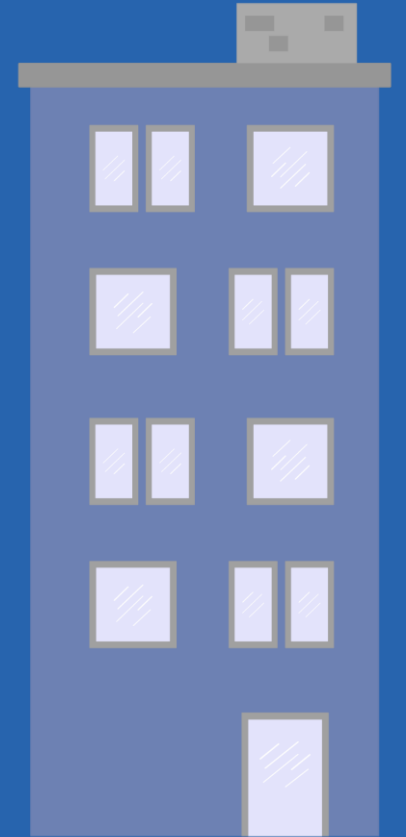
- větší prostor bydlení zlepšovat (zhodnocení),
- možnost získat větší objem peněžních prostředků (lze dát do zástavy, prodat),
- uchovatel hodnoty (zajištění na stáří)...
- **ALE:**
 - finančně náročné (úspory pro nákup nemovitosti nebo získání hypotečního úvěru, splátky hypotečního úvěru, udržování nemovitosti, placení daní z nemovitostí, pojištění),
 - nižší flexibilita ohledně aktuálních potřeb (změna zaměstnání)...



Pozor: Z hlediska likvidity je zásadní, co vlastním (byt, dům, pozemek... zámeček).



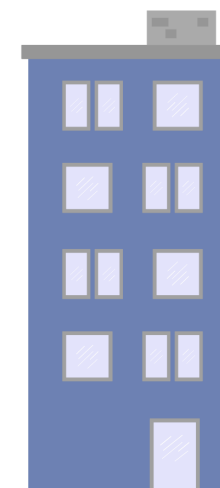
2. NEMOVITOSTI a MY



Nemovitost: Co je (ne)movitost?

Nemovitost = věc, se kterou nepohneme

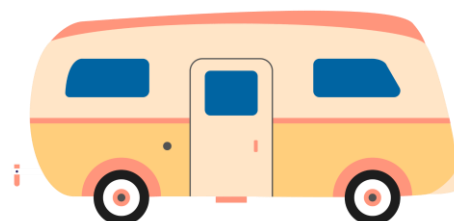
- pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem (pozemky, podzemní stavby, bytové jednotky...)
- upravuje občanský zákoník (Zákon 89/2012 Sb.)



Movitost = věc, se kterou pohneme

(vlastní silou nebo třeba strojem)

- i v movité věci je možné se ubytovat (stan, obytné auto), někdy i dlouhodobě bydlet (karavan, mobilní dům).



Pozor: K trvalému bydlení je však vhodná pouze nemovitost.

Nemovitost: Je vždy jedinečná!

Neexistuje stejná/totožná nemovitost:

- každá nemovitost je v něčem originál,
- zdánlivě podobné nemovitosti se liší – lokalita, materiál, orientace na světové strany, patro...

Hodnota/cena nemovitosti:

- odhadci používají různé metody (nákladová, výnosová, porovnávací),
- nabídková cena: cena v inzerátu,
- tržní cena: dohoda mezi kupujícím a prodávajícím,
- cena za zvláštní oblibu: nemovitost je v něčem jedinečná, „ideální“, oblíbená (např. výhled do krajiny, vedle zastávky metra, ...).

Pozor: Některé nemovitosti si lépe hledají kupce a jejich cena výrazněji neklesá ani v době krize.

N
E
N
Í

S
T
E
J
N
Ý

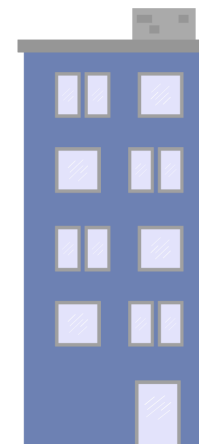
D
Ů
M



N
E
N
Í

S
T
E
J
N
Ý

B
Y
T



Nemovitost: Podoba s manželstvím?

Jedinečný člověk i nemovitost:

- I jednovaječná dvojčata se liší, i člověk se v průběhu života mění, o vztah se musí pečovat, podobně jako o nemovitost.

Emoce a chemie jsou zde!

- Do člověka i nemovitosti se můžeme lehce zamilovat (a tím trochu přehlížet či zlehčovat jeho „vady“).

Je to na delší dobu...

- Nemovitost nekupujeme na krátkou dobu, na kratší dobu je lepší pronájem.
- Hypoteční úvěr je dlouhodobý závazek.



Pozor: Vlastnit nemovitost = dlouhodobý závazek (může být krásný i pochmurný).

Nemovitost: Nadhodnocená nebo ne?

Závisí na hodnotiteli (informace, názor):

- prodávající má tendenci nadhodnocovat,
- kupující má tendenci podhodnocovat,
- více odhadců znamená více různých odhadů,
- ocenění nemovitostí z daňových důvodů,
- věcná hodnota pro účely pojištění (technická hodnota, resp. náklady na nové vybudování nemovitosti)...

Ocenění nemovitosti on-line:

- existují placené či volně dostupné cenové mapy pro získání rychlého odhadu.



Pozor: Každý (prodávající, kupující, banka, pojišťovna...) má svůj zájem, proto může vidět hodnotu nemovitosti odlišně..

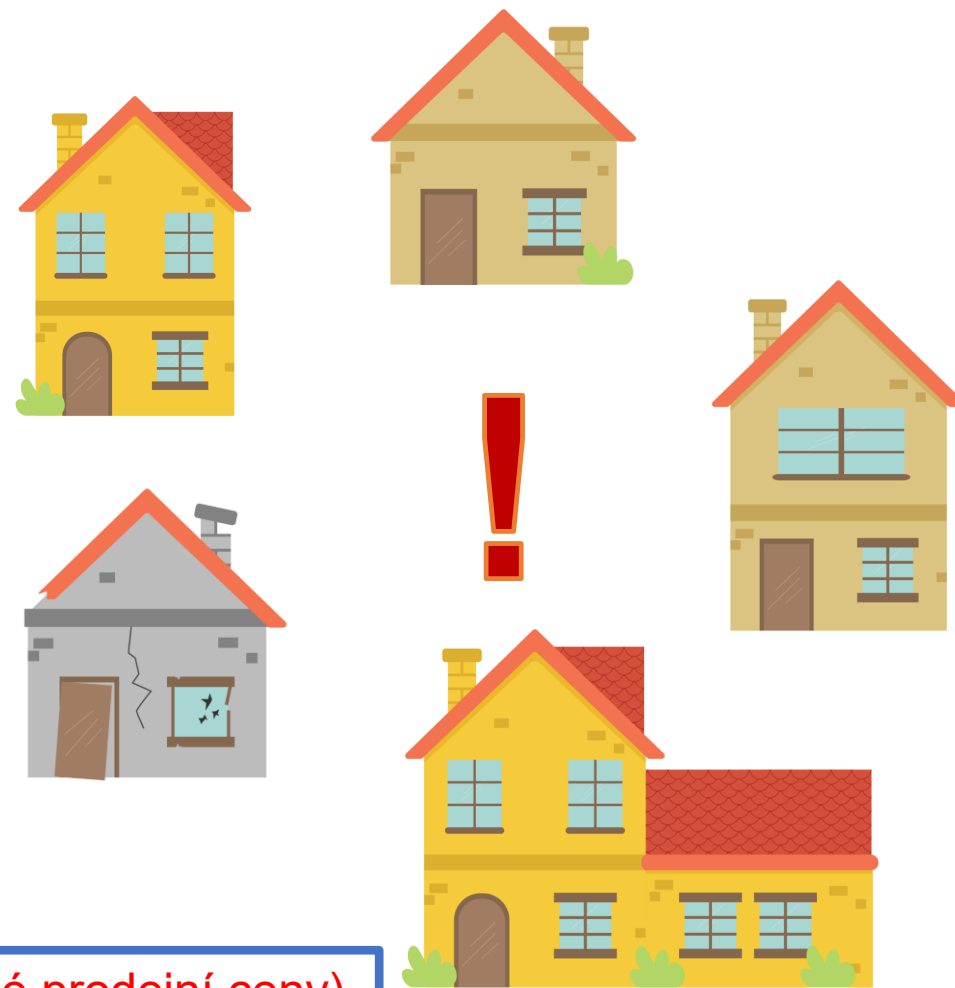
Nemovitost: Nadhodnocená nebo ne?

Nabídka nemovitostí:

- typ nemovitosti (např. nová / již používaná),
- množství a konkurence na trhu s nemovitostmi
- cena stavebních prací, materiálu, projekt, dostupnost pozemků, doba trvání stavebního řízení, marže,
- dostupnost úvěrů, hospodářský cyklus...

Poptávka po nemovitostech:

- demografie (sňatečnost, rozvodovost, porodnost, migrace),
- kvalita životního prostředí, občanská vybavenost,
- dostupnost zaměstnání,
- dostupnost úvěrů, výše nájmu, hospodářský cyklus,
- regulace nemovitostního či hypotečního trhu...

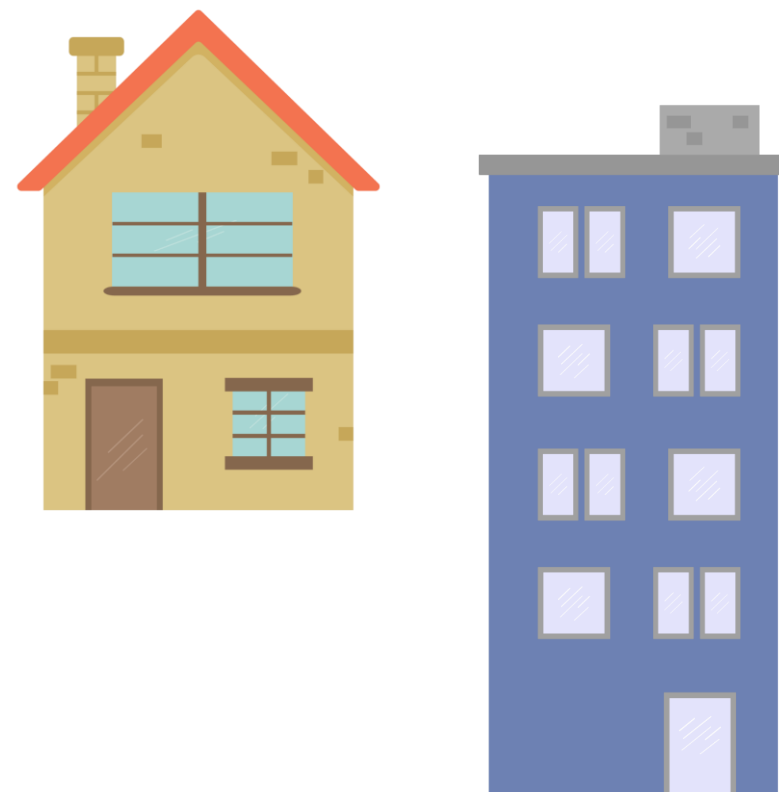


Pozor: Nabídkové ceny bývají vyšší než realizované (skutečné prodejní ceny).

Nemovitost: Pořízení na dluh?

Pořízení nemovitosti (majitel = investor):

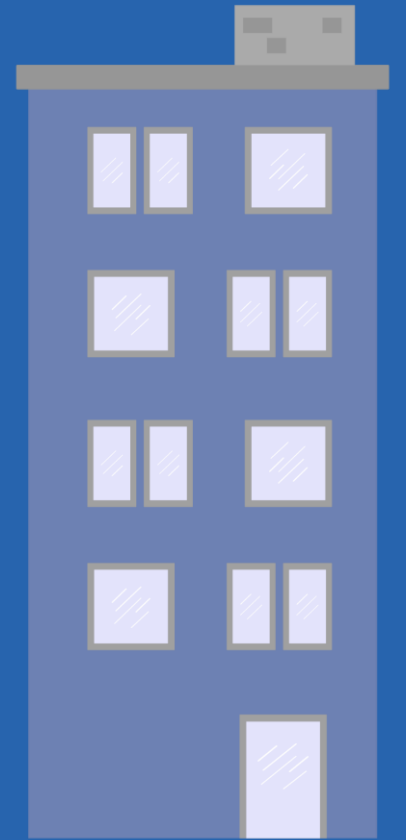
- úvěr na pořízení nemovitosti = **hypoteční úvěr**
- jedna z nejbezpečnějších investic,
- zachování hodnoty peněz na desetiletí (ochrana před inflací),
- za účelem vlastního bydlení – zhodnocení růstem cen nemovitostí (prodej se ziskem),
- za účelem pronájmu – zhodnocení růstem cen nemovitostí (prodej se ziskem), příjem z nájmu (pravidelný pasivní příjem),
- ALE:
 - vysoké náklady na pořízení a udržování,
 - nezbytné zkušenosti, schopnosti a dovednosti...



Pozor: „Na velké střeše je hodně sněhu“ (norské přísloví) – větší nemovitost, větší starost!



3. DOBRÝ A ŠPATNÝ DLUH



„Dobrý“ dluh: bydlení, vzdělání, zdraví...

Co je „dobrý“ dluh?:

- zadlužení za účelem pořízení **nemovitosti** bereme obecně jako „dobrý“ dluh,
- další příklady vhodného zadlužení souvisí s investicí do:
 - **vzdělání** (jazykový kurz, IT kurz....),
 - **zdraví**,
 - nebo jiné investice „do sebe“ / rodiny.



Pozor: Hypoteční úvěr je obecně brán jako dobrý dluh, neplatí to však za každé situace.

„Špatný“ dluh: dárky, dovolené, zbytnosti...

Co je „špatný“ dluh?:

- **dárky:** vánoční dárky nenakupujte na dluh!
- **dovolená:** dopřát si dovolenou na dluh není prozíravé!
- **zbytnosti:** kupovat si nad dluh věci nad váš udržitelný životní standard (nejen luxusní zboží) se není dobrý nápad!

Co dělat, když se předlužíme?

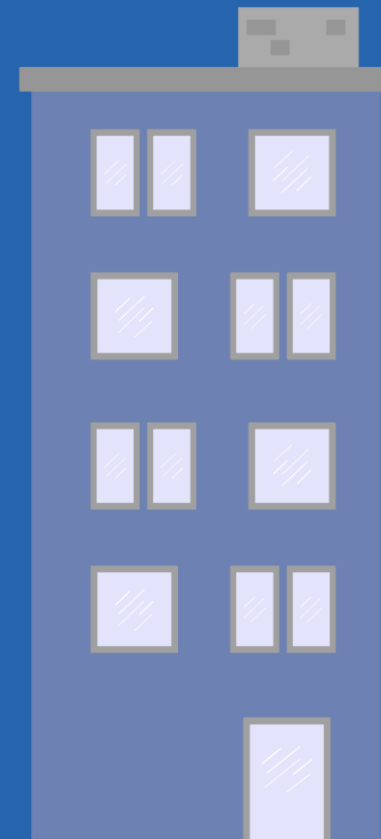
- (1) snížit výdaje,
- (2) zvýšit příjmy.
- obojí může být složité: „*strkat hlavu do písku*“ nebo „*hrát mrtvého brouka*“ před dluhem ničemu nepomůže ⇒ lepší jít hned s pravdou ven, dohodnout se s bankou/věřitelem a poučit se s chyb.



Pozor: Dluh je dobrý sluha, ale špatný pán!



4. HYPOTEČNÍ ÚVĚR



Hypoteční úvěr = nemovitost na dluh

Hypoteční úvěr je dlouhodobý závazek:

- zajištěný úvěr – zástavou je nemovitost,
- lze ho získat za určitých podmínek (část vlastních zdrojů, výše a stabilita příjmu dlužníka, věk dlužníka, hodnota zastavované nemovitosti...).

Před zadlužením je žádoucí:

- otestovat si svůj rozpočet na zvýšení úrokové sazby, zvýšení výdajů a snížení příjmů (změna zaměstnání, nezaměstnanost, nemoc),
- srovnat si podmínky hypotečních úvěrů různých bank (**RPSN**, **LTV**, **DTI**, **DSTI** atd.),
- vyzkoušet si on-line kalkulačky dostupnosti hypotečního úvěru.



Pozor: Před zadlužením nepodceňovat scénář výraznějšího zhoršení osobního rozpočtu.

Hypoteční úvěr: úroková sazba, LTV

Důležité ukazatele:

- **RPSN**: úroky z půjčky a všechny poplatky spojené s poskytnutím půjčky přepočítané do procent,
- **Úroková sazba** z úvěru: volba fixace dle očekávané změny úrokové sazby,
- **LTV** (procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti):
 - zástavní hodnota nemovitosti určená bankou nemusí být shodná s její tržní cenou,
 - udává výši nutných vlastních zdrojů a úvěru,
 - nižší LTV = obvykle atraktivnější úrokové sazby.
- **Výše nutných vlastních zdrojů**: při daném příjmu ovlivňuje délku spoření na pořízení nemovitosti.

RPSN %

(Roční procentní sazba nákladů)

LTV

Pozor: I při fixaci sazby je žádoucí si otestovat možné zvýšení splátek v budoucnu.

Hypoteční úvěr: splátka, úvěr, příjem

Důležité ukazatele:

Důležité ukazatele spojené s tímto úvěrem:

- **DSTI** (procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr): pomáhá určit schopnost úvěr splácet,
 - bezpečná měsíční splátka souvisí s tím, jaká část čistého příjmu zůstane po odečtení splátky a zda je dostatečná k pokrytí běžných výdajů dlužníka.
- **DTI** (poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu): pomáhá odhadnout případné předlužení,
 - příliš vysoký dluh ve vztahu k očekávané změně příjmu, vyšším budoucím výdajům apod.

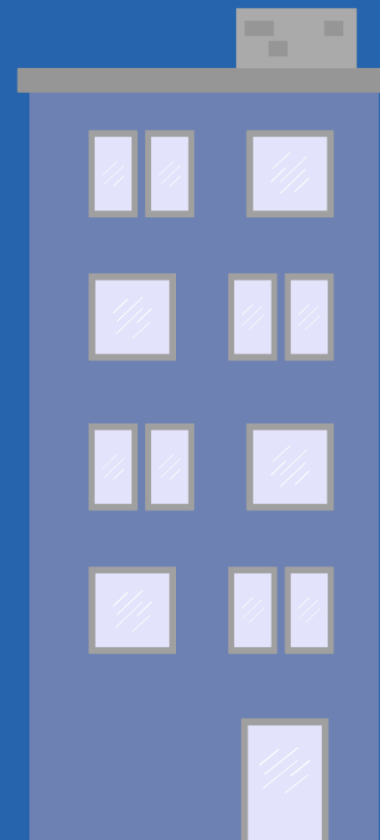
DSTI

DTI

Pozor: DSTI a DTI je žádoucí si propočítat a nastavit si vlastní limity (bezpečné hranice).



4. ROLE ČNB A VLÁDY



ČNB: ovlivňuje nemovitostní i hypotéční trh

ČNB ze zákona pečuje o cenovou a finanční stabilitu.

ČNB používá řadu nástrojů:

- měnověpolitické nástroje pro udržení cenové stability (měnověpolitická úroková sazba ČNB),
- makrobezpečnostní nástroje pro udržení finanční stability (horní hranice LTV, DSTI a DTI).

Nastavováním nástrojů ČNB nepřímo ovlivňuje ceny nemovitostí a úvěrové standardy bank, včetně hypotečních.



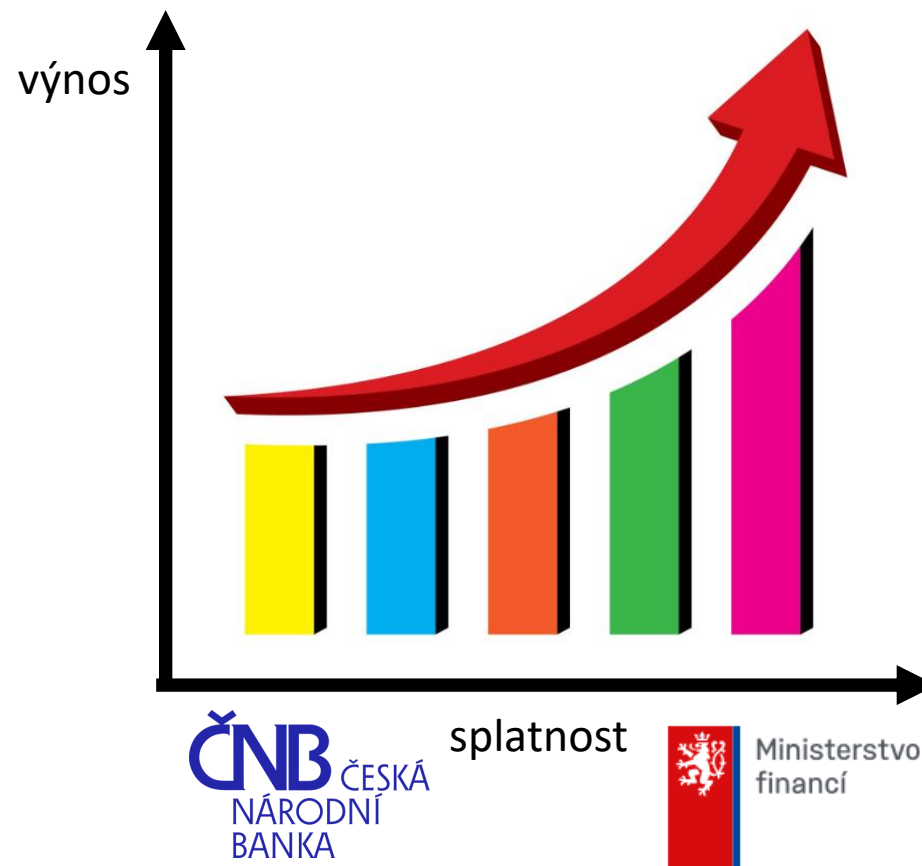
Pozor: ČNB ovlivňuje ceny nemovitostí nepřímo, není to její cíl.



ČNB: ovlivňuje nemovitostní i hypotéční trh

Přenos změny sazeb ČNB přes úrokové sazby z úvěrů i vkladů bank:

- velmi účinný nástroj centrální banky,
- růst úrokových sazeb:
 - ⇒ **vyšší splátka úvěru** ⇒ dražší financování výstavby či pořízení nemovitosti ⇒ nižší poptávka po úvěru ⇒ nižší poptávka po nemovitostech či nabídka nových nemovitostí ⇒ dopad do cen nemovitostí,
 - ⇒ **vyšší výnosnost alternativních investic s vyšší likviditou (spoření)** ⇒ pokles poptávky po pořízení nemovitostí ⇒ dopad do cen nemovitostí.



Pozor: Výše úrokové sazby významně ovlivňuje rozhodování o výstavbě či pořízení nemovitosti.



ČNB: ovlivňuje nemovitostní i hypoteční trh

ČNB ovlivňuje podmínky hypotečního úvěru

Jsou-li hypoteční standardy bank příliš uvolněné, nastaví ČNB horní hranici:

LTV ≈ při obavě z poklesu cen nemovitostí; LTV 100 % a vyšší,

DTI ≈ při obavě z poskytování příliš vysokých úvěrů; předlužování značného počtu domácností,

DSTI ≈ při obavě z poskytování úvěrů s příliš vysokými splátkami; nedostatečné zdroje na běžné výdaje.

Banky musí nastavené hranice ČNB (až na zákonné výjimky) při poskytování hypotečních úvěrů dodržovat.

Nemovitost pro bydlení a jako investice



Limity hypotečních ukazatelů



Pozor: Některé podmínky/pravidla hypotečního trhu ČNB bankám i doporučuje.



Vláda a ministerstva: daně

Daně a daňová politika

Daň z nemovitosti ⇒ vyšší daň může snižovat atraktivitu držení více bytů (tlak na pokles cen nebo růst nabídky).

Daň z nabytí nemovitosti (dříve existovala v ČR) ⇒ její zrušení v roce 2020 zvýšilo poptávku ⇒ růst cen.

Zdanění pronájmů nebo kapitálových zisků ⇒ ovlivňuje investory.



Vláda
České republiky



Ministerstvo
financí

Pozor: Sledujte, co včas a správně zdanit.



Vláda a ministerstva: výstavba

Podpora výstavby (nabídka)

- zjednodušení stavebního řízení,
- podpora developerských projektů,
- investice do infrastruktury (nové lokality).
- více bytů \Rightarrow větší nabídka \Rightarrow zpomalení růstu cen nebo pokles nemovitostí.

Státní bydlení, podpora a dotace

- programy jako dostupné nebo sociální bydlení, dotace (např. pro mladé rodiny),
- podpora stavebního spoření
- dotace často zvyšují poptávku, což může paradoxně ceny bydlení zvyšovat.



Pozor: Sledujte, na jakou podporu byste dosáhli.



6. DALŠÍ KAPITOLU PÍŠE ŽIVOT

Další kapitolu píše život...

Myslete na to, že:

- nemovitost je bezpečná, avšak nákladná, méně likvidní i těžce dělitelná investice,
- je nutná důslednost při rozhodování o typu pořizované nemovitosti (malá/velká, nová/stará, drahá/levná),
- nemovitost je relativně výhodné zajištění na stáří, existují však i jiné možnosti investování,
- pořízení více nemovitostí na dluh (vysoké náklady/výdaje) vyžaduje obezřetnost ohledně předluženosti (testování „černého“ scénáře),
- nemovitost vyžaduje údržbu (provozní náklady/výdaje) a také nemalé náklady na provoz (energie) a vybavení.



Pozor: Investice do nemovitosti nemusí být tou nejvhodnější investicí!

„Praktický tahák“ 😊

Typy hypotečních úvěrů:

Americká „hypotéka“

- úvěr se zástavou nemovitostí na téměř cokoliv, např. na nákup auta.

Australská „hypotéka“

- úvěr se zástavou nemovitosti založený na degresivním výpočtu úrokové sazby, tj. čím vyšší úvěr si bereme, tím nižší získáme úrokovou sazbu.

Reverzní „hypotéka“:

- úvěr se zástavou nemovitosti umožňující dlužníku okamžitý přístup k hotovosti. Opačný směr: banka platí dlužníkovi měsíční platby (úvěr), ten jí za to v budoucnu přenechá nemovitost (zástava).



Pozor: Pokud vám někdo není schopen vše jednoduše vysvětlit, pak je to podezřelé.

Děkuji za pozornost...



Prof. Luboš Komárek

Člen Národní rozpočtové rady
Institut ekonomických studií, FSV UK Praha

lubos.komarek@unrr.cz

[linkedin.com/in/lubos-komarek-2237886](https://www.linkedin.com/in/lubos-komarek-2237886)