

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Analýza způsobů financování bydlení
Veronika Hlavová

Bakalářská práce
2011

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Veronika HLAVOVÁ**
Osobní číslo: **E08512**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Ekonomika a provoz podniku**
Název tématu: **Analýza způsobů financování bydlení**
Zadávající katedra: **Ústav ekonomiky a managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Stanovení cíle práce:

- 1) Financování bydlení
- 2) Stavební spoření
- 3) Hypoteční úvěr
- 4) Porovnání vybraných způsobů financování
- 5) Formulace závěrů

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

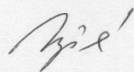
Seznam odborné literatury:

- DVOŘÁK, P.:** Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3.vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. 688 s. ISBN 80-7201-515-X.
PÁNEK, D.: Bankovní služby. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2001. 70 s. ISBN 80-210-2691-X.
SEKERKA, B.: Bankovníctví. 1. díl. 2. vyd. upravené. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. 115 s. ISBN 80-7194-814-4.
Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších novel.
Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších novel.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. František Sejkora**
Ústav ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: **23. června 2010**

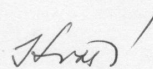
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2011**



doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.



doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 7. července 2010

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Újezdě u Chocně dne 30. dubna 2011

Veronika Hlavová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala především vedoucímu mé bakalářské práce, panu Ing. Františkovi Sejkorovi, za všechny praktické rady, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce.

Dále bych chtěla poděkovat všem, kteří mi pomohli radou, případně jinak.

ANOTACE

Hlavním tématem této bakalářské práce je přiblížit způsoby financování bydlení.

První část bakalářské práce je věnována základním bodům bytové politiky. Je zde přiblížena charakteristika bydlení, jeho specifika, dále možnosti financování bydlení či výhody a nevýhody vlastního a nájemného bydlení.

Práce dále směřuje ke své podstatě, což je bližší specifikace konkrétních způsobů financování bydlení - hypotečního úvěru a stavebního spoření.

Poslední a nejdůležitější částí je komparace vybraných produktů na ukázkových modelových příkladech, což je i samotný cíl bakalářské práce.

KLÍČOVÁ SLOVA

Bydlení, nemovitost, hypoteční úvěr, stavební spoření, úroková sazba.

TITLE

Analysis of house financing.

ANNOTATION

The basic theme of this work is to introduce ways of house financing.

At the first part of this bachelor's work it deals with the basic point of the financial housing policy. There are explained characteristics of housing, housing specifications, next ways of house financing or advantages and disadvantages of owner housing and rental housing.

Then this work is focused on concrete ways of house financing, like mortgage or building saving.

Last and the most important part is comparing chosen products in concrete cases.

KEYWORDS

Housing, immovable, mortgage, building saving, loan rate.

OBSAH

Úvod	9
1 Financování bydlení	10
1.1 Charakteristika bydlení	10
1.1.1 Specifika bydlení	10
1.2 Bydlení a bytová politika v letech 1948 – 1989	12
1.3 Možnosti financování bydlení	15
1.4 Vlastní nebo nájemné bydlení	15
1.4.1 Vlastní bydlení	16
1.4.2 Nájemní bydlení	16
2 Stavební spoření.....	17
2.1 Historie stavebního spoření	17
2.2 Vymezení základních pojmů	18
2.3 Fáze stavebního spoření – spořicí fáze	20
2.3.1 Státní podpora.....	22
2.4 Fáze stavebního spoření – úvěrová fáze	23
2.4.1 Řádný úvěr	24
2.4.2 Překlenovací úvěr	24
2.5 Zajištění úvěru	25
2.6 Rady a tipy pro klienty	26
2.7 Výhody a nevýhody stavebního spoření.....	26
2.8 Změny ve stavebním spoření	27
3 Hypoteční úvěr.....	28
3.1 Historie hypotečního úvěru	28
3.2 Charakteristika hypotečního úvěru	29
3.3 Vymezení základních pojmů	30
3.4 Typy hypotečních úvěrů	31
3.4.1 Účelové hypoteční úvěry.....	31
3.4.2 Neúčelové hypoteční úvěry	31
3.5 Splácení hypotečního úvěru	32
3.6 Fáze hypotečního úvěru.....	33
3.6.1 První etapa	33
3.6.2 Druhá etapa.....	33

3.6.3 Třetí etapa.....	33
3.7 Státní podpora.....	34
3.7.1 Podpora pro mladé na starší byty	34
3.7.2 Daňové zvýhodnění	35
3.8 Rady a tipy pro klienty	36
3.9 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru.....	36
4 Porovnání vybraných produktů financování bydlení	37
4.1 Modelové příklady s použitím stavebního spoření.....	38
4.1.1 Porovnání řádného úvěru ze stavebního spoření.....	40
4.2 Modelový příklad s použitím hypotečního úvěru.....	41
4.2.1 Porovnání hypotečního úvěru u vybraných bank	41
4.3 Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru.....	42
4.4 Porovnání stavebního spoření a hypotečního úvěru.....	43
Závěr	45
Seznam zdrojů	47
Seznam tabulek.....	49
Seznam grafů	49
Seznam obrázků.....	49
Seznam zkratk.....	50

Úvod

Bydlení je považováno za jednu z nejdůležitějších potřeb člověka. Řadí se mezi základní potřeby jako je jídlo, pití, či spánek. Každý jedinec má totiž potřebu někde bydlet. Bydlení pro něj představuje místo, kde prožívá většinu života a považuje ho za svůj domov.

Obydlí je pro člověka určitou jistotou. Je to zázemí, kam se všichni vrací z práce, z cest, ze školy a vyhledávají zde určité útočiště. Většina lidí je proto zastáncem přísloví: „Všude dobře, doma nejlépe.“

Velká část mladých jedinců či rodin se chce osamostatnit a sehnat si vlastní bydlení, nejčastěji byt. Málokdo z těchto mladých lidí, ale netýká se to jen této skupiny občanů, má dostatek prostředků na koupi vysněného bytu, proto stojí před závažným rozhodnutím. Zvažují totiž nájemné či vlastní bydlení. Každá alternativa má svá pro a proti. Pokud se nakonec rozhodnou pro koupi vlastního bydlení, nabízejí se jim různé možnosti, jak tuto koupi financovat.

Tématem bakalářské práce je samotná analýza způsobů financování bydlení. První kapitola se zabývá významem bydlení, jeho charakteristikou a specifiky, historií bytové politiky, či výhodami, nevýhodami vlastního a nájemného bydlení.

Dále práce směřuje přímo ke konkrétním způsobům financování bydlení. Ve druhé kapitole je to stavební spoření. Je zde popsána historie stavebního spoření, základní pojmy a především jednotlivé fáze průběhu stavebního spoření, které jsou přesněji specifikovány v uvedených podkapitolách.

Třetí kapitola pojednává o dalším velmi využívaném způsobu financování bydlení, a to o hypotečním úvěru. Kapitola opět popisuje historii tohoto finančního nástroje, dále jeho charakteristiku, typy hypotečních úvěrů či poskytovanou státní podporu.

Čtvrtá a nejdůležitější část práce je věnována porovnání vybraných produktů financování, což představuje samotný cíl bakalářské práce. Jsou zde analyzovány jednotlivé způsoby financování bydlení na modelových příkladech v praxi, v podkapitolách jsou propočítány jak příklady s využitím stavebního spoření a hypotečního úvěru, tak i s možností jejich kombinace. V uvedených případech se autorka bakalářské práce snaží o komparaci jednotlivých typů a o vyzdvížení výhod a nevýhod obou způsobů financování pro konkrétní klienty.

1 Financování bydlení

Čekat s pořízením vlastního bytu či domu až na okamžik, kdy budou všechny peníze pohromadě, není pro většinu lidí řešením. Obydlí je totiž téměř pro každého domovem, místem, kde prožívají většinu svého života. Bydlení má pro člověka veliký význam a v následujících podkapitolách je jeho úloha blíže přiblížena.

1.1 Charakteristika bydlení

Formální všeobecná definice výrazu bydlení v České republice neexistuje. Pojmy bydlení a byty jsou používány jako obecné pojmenování všech typů obytných jednotek.

Bydlení patří nejen mezi základní životní podmínky lidí, ale napomáhá kultivaci lidského kapitálu a sociálnímu sloučení společnosti. Proto by bytová politika státu měla být odpovědí moderní české společnosti na podporu řešení bytové problematiky především prostřednictvím motivace občanů k zabezpečení vlastního bydlení s využitím soukromých zdrojů, ale i vytvořením stabilizovaného, účinného bytového systému, v jehož rámci by bylo bydlení dostupné pro každou domácnost s ohledem na její ekonomickou a sociální situaci. [6, str. 9]

Bydlení má v životě a celém jeho průběhu jedinečnou funkci. Obyčejně je spojováno s pocitem vlastní nezávislosti a seberealizace. Bydlení je zásadním předpokladem pro životní jistotu a bezpečnost lidí.

Značná významnost bydlení plyne především z jeho působení na život lidí, na jejich životní postavení, životní styl atd. Z toho vyplývá, že stejně tak jako je podstatné samo bydlení, resp. obydlí, místo, kde lidé tráví většinu svého času zajišťováním výživy, hygienou, odpočinkem a rodinným životem, je významný i jeho vliv na aktivity, které lidé realizují i jinde než v samotném obydlí.

Obydlí je pro všechny lidi jistotou, o kterou je možné se opřít. Jeho ztráta by mohla znamenat rozpad „všeho“, co dosud lidé vlastnili a znali.

1.1.1 Specifika bydlení

Pro analýzy problematiky bydlení, ať již z pohledu trhu s byty a odvozováním nabídky a poptávky či z hlediska utváření koncepce bydlení, musí být nutným východiskem fakt, že bydlení se vyznačuje určitými specifiky. Z nich je pak třeba odvozovat i přístupy k řešení problémů v celé této oblasti. Věnujme jim proto alespoň několik stručných poznámek:

Bydlení je velmi **heterogenním, komplexním**, multi-dimenzionálním zbožím. Domy i byty určené k bydlení se navzájem liší v široké škále nejrůznějších charakteristik – např. ve velikosti

užitné plochy, designu, stáří, kvalitě použitých materiálů pro výstavbu, právním důvodu užívání, počtu a kvalitě přidružených prostor (garáž, sklep, zahrada, dílna ...). Cena bydlení je také do velké míry určována kvalitou veřejného prostranství, silnic, chodníků či dostupností místa zaměstnání, škol, zdravotních a kulturních zařízení z místa bydliště.

Bydlení **determinuje uspokojování řady dalších potřeb** (např. zdraví, vzdělávání, práce apod.) a vytváří prostředí pro rozvíjení rodinného života, řady aktivit, postojů, chování atd. Ovlivňuje tedy sociální rozvoj člověka a jeho kultivaci daleko více, nežli se často zjednodušeně chápe (mít „slušnou“ – tj. standardu dané společnosti odpovídající – střechu nad hlavou). Tím se bydlení stává oblastí, která může přinášet významné celospolečenské profity (např. kvalita partnerských vztahů, rodinného života, soužití generací, výchova dětí, kultivace člověka vůbec apod.) a pravděpodobně i spořit prostředky v jiných oblastech sociální politiky (např. sebevzdělávání, možnosti mezigeneračního soužití).

Bydlení je typem dlouhodobě trvanlivého zboží nebo také **zbožím dlouhodobé spotřeby**. Jako takové se pak stává nejen předmětem spotřeby, ale i specifickou investicí domácností (zejména jedná-li se o vlastnické bydlení). Všude na světě je cena vlastnického bydlení natolik vysoká, že znamená pro domácnost nemalou finanční zátěž (pro řadu z nich představuje největší životní investici). Ta se pak přirozeně snaží investovat do takového bydlení, u kterého předpokládá, že jeho budoucí cena bude rovna alespoň vloženým nákladům. Vysoká nákladnost bydlení tedy motivuje domácnosti k úsporám a ovlivňuje tak tvorbu a akumulaci kapitálu ve společnosti.

Významnou charakteristikou bydlení je rovněž jeho **fixace v prostoru** (vyplývá z charakteru nemovitosti). Oproti většině jiných zboží nemůže být bydlení jednoduše „přeneseno“ někam jinam. Pokud si domácnost pořizuje bydlení, volí mezi kvalitou služeb spojených s bydlením v příslušném místě a dostupností svého zaměstnání (škol pro děti, lékaře, kultury atd.). Je zřejmé, že cena bydlení v blízkosti center zaměstnanosti je vyšší, než by byla cena bydlení pro jinak stejnou kvalitu služeb v místě vzdálenějším od takového centra.

Bydlení se vyznačuje rovněž značnou mírou **setrvačnosti a neměnnosti**, což je dáno nejen pevným umístěním bytu v prostoru, poměry na bytovém trhu, dlouhou dobou životnosti bytu atd., ale i postoji lidí. Ti se v otázkách bydlení velice často chovají podle předchozích zděděných vzorů. Dosavadní paternalistický přístup státu v otázce řešení bydlení způsobil nezkušenost či spíše nechuť jednotlivců (i domácností) k samotnému a odpovědnému řešení této problematiky. Přetrvává tak jejich přesvědčení, že o bydlení se jim musí postarat stát.

Vysoké transakční náklady případných stěhování, tj. nalezení, zařízení nového bydlení a přestěhování je spojeno s nemalými náklady (peněžními, ale i čas a emoce), které přímo

nesouvisí s pořízením nového bydlení, tzv. transakčními náklady. Výsledkem je, že se trh přizpůsobuje na změny v příjmech domácností relativně velmi pomalu ve srovnání s možným přizpůsobováním ve chvíli, kdyby transakční náklady přestěhování byly nulové. Transakční náklady jsou často natolik veliké (zejména při zapojení zprostředkovatele – realitní kanceláře), že do velké míry ovlivňují i samotný výběr budoucího bydlení.

Nemožnost perfektní znalosti situace na trhu; ani kupující ani prodávající nemohou na tak rozptýleném trhu mít dokonalou znalost o všech nabízených cenách nejrůznějších bytových služeb (tj. nejen cenu samotného bytu, ale i jeho jednotlivých charakteristik).

Relativně vysoká míra „**vměšování**“ **státu do trhu s bydlením.** Státní intervence souvisí s přijatou veřejnou bytovou politikou, která v moderních vyspělých zemích sleduje cíl zajistit adekvátní bydlení všem příjmovým skupinám obyvatel, ochránit nájemníky před „necivilizovaným“ jednáním majitelů, ochránit vlastníky před přílišnými výkyvy ceny nájemného; tj. zajistit všem minimální standard uspokojení základní lidské potřeby. [6, str. 15-16]

1.2 Bydlení a bytová politika v letech 1948 – 1989

Zajištění bydlení pro domácnosti bylo v nedemokratickém státě považováno za politicky velmi důležité. Formulace bytové politiky od počátku ustavování socialistického hospodářství obsahovala takové zásady, kdy měly být při přidělování bytů preferovány zejména rodiny s dětmi, při existenci nízkého nájemného, jehož výše neodpovídala nákladům na bydlení a musela být v rostoucí míře dotována ze státního rozpočtu. Tato politika deklarovala povinnost státu postarat se o bydlení domácnostem a vycházela z předpokladu, že růst nákladů na výstavbu, ale i údržbu a správa bytu, by se neměl přenášet do výdajů domácností (především do zvyšování nájemného). Ztrátovost bytového hospodářství se rychle zvyšovala, a proto byla postupně výstavba bytů přenášena i na podnikovou sféru rozšiřováním výstavby podnikových bytů. Už v polovině 50. let bylo zjevné, že není možné řešit bytový problém bez finanční účasti obyvatelstva. Byla proto obnovena družstevní bytová výstavba, která se velmi rychle rozvíjela.

V řízení národního hospodářství byl uplatňován **administrativně direktivní model řízení**, ve kterém byla bytová výstavba součástí centrálního plánu stavebnictví. Prioritou státních plánů byl rozvoj průmyslu, ale v zájmu zachování sociální stability byla vyvíjena snaha, aby nedocházelo k velkému nedostatku bytů. Již v roce 1948 bylo legislativně upraveno tzv. hospodaření s bytovým fondem, především se sledoval počet členů domácnosti v závislosti na velikosti bytu. V druhé polovině 50. let začal trend panelové, průmyslově prováděné výstavby formou železobetonové prefabrikace. Tato výstavba měla zajistit rychlé a levné bydlení, touto

formou byly stavěny nové obytné soubory ve většině měst a obcí, výsledkem byla často monotónní panelová sídliště vznikající na zelené louce. Typizovanou výstavbou došlo k urbanistickému narušení dosavadní výstavby, i když v prvních fázích výstavby byl počet podlaží panelových domů nižší, v pozdějších letech se panelové domy zvětšovaly a zvyšovaly, zhoršoval se tak příznivý pocit obytnosti. V některých městech došlo i k necitlivému nahrazování objektů v centrech měst vysokopodlažními panelovými domy. Účel této výstavby ale splněn nebyl, výstavba se sice zlevnila, ale počet postavených bytů byl stále nedostačující (vzhledem k neomezenosti poptávky po bytech při tehdejšímu způsobu stanovení jednotné ceny nájemního bydlení na celém území státu).

Problémem byla **nízká kvalita nových bytů** a celkově panelové výstavby (v souvislosti s uplatňovaným ekonomickým systémem), nevhodně řešená doprava, způsobující izolovanost obyvatel velkých sídlišť. V závěru dokončování bytových komplexů se obvykle nedostávalo původně plánovaných finančních zdrojů na výstavbu občanské vybavenosti sídlišť (infrastrukturu).

Na konci 50. let, při snižování dynamiky ekonomického růstu, musela být provedena úsporná opatření i v oblasti bydlení. Provoz bytového hospodářství byl ztrátový, velký objem státních a podnikových prostředků odčerpávala především nová bytová výstavba. Problémem byl také nedostatek stavebních kapacit určených pro bytovou výstavbu a nedostatek stavebních materiálů. Rostla poptávka po bytech ve velkých městech, zejména v Praze. Přesto se stále dlouhodobě nejvíce bytů stavělo v severomoravském a v severočeském regionu, protože setrvalo plánovitě řízení rozmístění bytové výstavby (podle cílů státních plánů produkce výroby).

Od 70. let se více začal sledovat problém související s nedostatečným využíváním bytového fondu, které bylo způsobeno zejména stále větším soustředěním obyvatelstva do měst. Tato situace způsobovala bytovou tíseň převážně ve velkých aglomeracích. Na druhé straně nebyl plně využíván k trvalému bydlení bytový fond na venkově. Řešení bytového problému se stalo v 70. letech jednou z priorit hospodářských plánů. V letech 1971 – 1975 bylo dokončeno nejvíce bytů (614 tisíc) a zvýšila se také vybavenost bytů, více než 90 % nové výstavby tvořily byty I. kategorie.

Po kvantitativní etapě zmírnění bytového problému bylo nezbytné (nejen vzhledem k nelichotivému postavení republiky v mezinárodních srovnáních, ale i vzhledem k roku 1968) zmírnit dopad v kvalitě bydlení. Zvětšovala se plocha nových bytů a počet místností, byla snaha řešit byty tak, aby je bylo možné později zmodernizovat. Diskutována byla i problematika demografických vln v nových sídlištích, kde byly byty přidělovány lidem stejných věkových

kategorií. Za této situace vznikala jednorázový tlak na zařízení občanské vybavenosti, mimo jiné jesle.

Po kvantitativní etapě zmírnění bytového problému bylo nezbytné (nejen vzhledem k nelichotivému postavení republiky v mezinárodních srovnáních, ale i vzhledem k roku 1968) zmírnit dopad v kvalitě bydlení. Zvětšovala se plocha nových bytů a počet místností, byla snaha řešit byty tak, aby je bylo možné později zmodernizovat. Diskutována byla i problematika demografických vln v nových sídlištích, kde byly byty přidělovány lidem stejných věkových kategorií. Za této situace vznikala jednorázový tlak na zařízení občanské vybavenosti, mimo jiné jesle, školky a školy, nejprve přeplněné a později nevyužité.

Z hlediska věkové struktury bytového fondu ale stále více než pětinu tvořily v 80. letech byty III. a IV. kategorie, proto se měl zvyšovat podíl vícepokojových bytů tak, aby v průměru na 1 osobu připadala obytná místnost. Řešením mohla být modernizace a rekonstrukce zejména starých bytů.

Poptávka po bydlení byla stále neuspokojená, stále existoval velký počet lidí, kteří neměli svůj vlastní byt, zejména mladé rodiny, a také domácnosti, které žily v nevyhovujících bytech – obvykle se jednalo o důchodce. Tato situace nebyla způsobena jen nízkou intenzitou bytové výstavby do roku 1970, ale především nekonečností poptávky po lepších bytových podmínkách při absenci ekonomických souvislostí mezi náklady, cenou bydlení a důchody občanů, resp. domácností.

Ve výdajích na bydlení se prohlubovaly rozdíly podle vlastnických forem bydlení, které byly způsobeny snahou státu udržovat nízké nájemné. Již v roce 1964 došlo ke sjednocení nájemného ve všech domech, kromě družstevních. Podle výsledků analýz ale neutilizovaly státní byty jen domácnosti s nižšími příjmy, ale i domácnosti s nadprůměrnými příjmy, které by si mohly své bydlení zajistit v jiných formách bydlení. Ve všech formách bytové výstavby byly vcelku rovnoměrně zastoupeny všechny příjmové skupiny domácností. Prostřednictvím státního rozpočtu byly přerozdělovány náklady na bydlení mezi obyvatelstvem tak, že uživatelé státních bytů získávali větší podíl veřejné spotřeby než vlastníci družstevních bytů nebo bytů v osobním vlastnictví, resp. vlastníci rodinných domků.

Ekonomická neefektivnost vedla k úvahám o větší finanční zainteresovanosti občanů na zajišťování bydlení. Tak jak klesala výkonnost ekonomiky, byla státní bytová výstavba postupně stále více suplovaná výstavbou družstevní. Zvyšovala se i podpora výstavby rodinných domů (i v souvislosti se snahou stabilizovat pracovníky ve stále více se zhoršujícím životním prostředí v některých regionech). V roce 1978 byl také schválen zákon č. 30/1978 Sb., který novelizoval zákon č. 52/1966 Sb., O osobním vlastnictví bytů, podle kterého mohli občané, resp. domácnosti

získat do vlastnictví od obcí státní byt nebo byt z nové bytové výstavby přidělený národnímu výboru. V nedemokratických poměrech a korupčním prostředí bytových odborů národních výborů přístup k takovým bytům měla pouze úzká skupina občanů.

Na základě uvedených skutečností se už od konce 60. let vedly diskuse o různých variantách tzv. ekonomického nájemného, které by zahrnovalo úhradu za užívání bytu, včetně všech nákladů spojených s provozem a správou bytu. Přesto v polovině 80. let tvořila úhrada za užívání komunálních bytů v ČSR 50,4 % celkových nákladů na údržbu a opravy a 26,2 % celkových nákladů podniků bytového hospodářství, což bylo průměrně 5 až 8,5 % příjmů jednotlivých skupin obyvatelstva. Především z politických důvodů bylo v socialistickém státě nepřijatelné prosazovat, aby domácnosti s vyššími příjmy bydlely ve větších a kvalitnějších bytech a domácnosti s menšími příjmy v menších a méně kvalitních bytech. [6, str. 252-255]

1.3 Možnosti financování bydlení

Možností, jak financovat své bydlení, když není k dispozici dostatečné množství svých finančních prostředků, je několik a mohou se i kombinovat.

Nejběžnějším způsobem financování je hypoteční úvěr, stavební spoření či úvěr ze stavebního spoření, přispět může i bankovní spotřebitelský úvěr. Každý jednotlivec nebo rodina by si měli nejdříve položit otázku: kolik peněz mohou uvolnit z rodinného rozpočtu, aby zabezpečili obvyklá rodinná vydání a zůstala jim rezerva na nenadálé výdaje, a to po celou dobu splátek, nejen na příslušný rok.

Splácení hypotéky, která je nejběžněji používána k financování bydlení, je běh na dlouho trať. Během deseti, dvaceti let jejího splácení se mohou změnit nejen hodnoty domácností, které budou na prvním místě, ale i finanční možnosti rodin, výše příjmů i skladba vydání. Například proto, že rodina se rozroste o přírůstek, bude žena pečovat o dítě a příjmy domácnosti mohou výrazně klesnout. Ale splátky se nezmenší. Každý si nemusí při sjednávání hypotečního úvěru uvědomit, že každý měsíc z rodinného rozpočtu bude muset splácet tisíce korun, v ojedinělých případech i desítky tisíc. Výběr způsobu financování a jeho délky je proto velmi důležitý a každý by měl zvážit své možnosti. Ušetřit může rodina například i vhodnou volbou banky, protože každá nabízí jiné úroky.

1.4 Vlastní nebo nájemné bydlení

Lidé, kteří mají před sebou zásadní rozhodnutí týkající se bydlení, musí zvážit všechny klady a zápory nájemního bydlení oproti bydlení vlastnímu a naopak. Podle všech kritérií se pak rozhodnout, zda si pořídí byt vlastní či půjdou do podnájmu. Každá alternativa má své výhody a nevýhody, které jsou v této kapitole zmíněny. Na následujícím obrázku jsou znázorněny

2 Stavební spoření

Tato část bakalářské práce je zaměřena na jeden ze základních způsobů financování bydlení, a to na stavební spoření. V České republice patří stavební spoření mezi novější bankovní produkty. Bylo schváleno Zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb. Už od začátku svého působení si našlo své nezastupitelné místo v pozici bankovních produktů.

Stavební spoření je účelový druh spoření, kdy účastník dlouhodobě vkládá peníze na účet u specializované spořitelny, či banky. Stavební spoření tedy mohou provozovat jen specializované instituce, proto je významným specifickým bezpečnost stavebního spoření. Tento produkt je vhodný pro každého občana, který chce zhodnotit své peněžní prostředky či bude v blízké budoucnosti řešit svou bytovou situaci.

Kapitola je věnována samotné historii stavebního spoření, základním pojmům a jednotlivým fázím, dále také daňové úspoře či výhodám a nevýhodám stavebního spoření.

2.1 Historie stavebního spoření

Stavební spoření má mnohaletou historii zejména v Německu a Rakousku, avšak základní myšlenka stavebního spoření i jeho rámcová pravidla pocházejí z Anglie. Historicky první stavební spořitelna nesla název Building Society a byla založena v Birminghamu už roku 1775. Členové tohoto spolku poskytovali vklady do fondu. Z něj byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely.

V Německu založil první stavební spořitelnu pastor von Bondeschwingh roku 1885 v Bielefeldu. Ta byla známá jako Stavební spořitelna pro každého. Opravdový rozkvět však stavební spoření v Německu zažilo až během poválečné rekonstrukce, v letech 1924 až 1929. O rozvoj tohoto produktu se tehdy zasadil především Georg Kropp, zakladatel tzv. Společenství přátel. Již tři roky po jeho založení z něj byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu.

Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do té doby byl systém založen na losování.

Měnová reforma z roku 1948 odstartovala období „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další intenzivní rozvoj stavebního spoření. V té době Německu chybělo asi 5–6 milionů bytů, a tak byla po stavebním spoření obrovská poptávka. Mezi lety 1948 a 1971 došlo k enormnímu nárůstu počtu uzavřených smluv. Zatímco na počátku zmíněného období jich bylo jen lehce přes 300 tisíc, o 23 let později jejich počet převyšoval 12 milionů. Přijetím zákona o stavebním spoření, který vstoupil v platnost v roce 1973, byl vytvořen jednotný rámec pro

podnikání v této oblasti.

Začátek osmdesátých let tak byl pro stavební spoření slabým obdobím. Díky všeobecně dobré hospodářské situaci a růstu příjmů obyvatelstva se totiž uklidnila také situace na trhu s byty. S velkými změnami na přelomu devadesátých let se však situace výrazně zlepšila.

V první polovině devadesátých let se stavební spoření začalo rozvíjet i ve Východní Evropě, zejména v České republice, na Slovensku a v Maďarsku. Pozitivní zkušenosti s fungováním systému v těchto zemích vedly k zájmu dalších států o jeho zavedení.

Na český trh bylo stavební spoření zavedeno schválením Zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Ačkoli je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo.

Dnes má stavební spoření pevnou pozici už i v Chorvatsku a Rumunsku a pomalu začíná získávat na oblibě i v Číně. [10]

2.2 Vymezení základních pojmů

Stavební spoření

Účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky, v průběhu spoření může čerpat státní podporu, a po jehož skončení získává při splnění dalších podmínek nárok na úvěr ze stavebního spoření. [10]

Bytová potřeba

1. pro fyzické osoby:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,

- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),
- úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká,
- řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,
- připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu⁸⁾ k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,
- splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.
- změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na:
 - bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,
 - bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu,⁸⁾ včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,
 - bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu [10]

2. u účastníka, kterým je právnická osoba, se za použití úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby považuje použití úvěru:

- na účely uvedené v odstavci 1 písm. a) až f) a i),
- ke splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování bytových potřeb, uvedených v odstavci 1 písm. a) až f) a i), nebo
- k výstavbě sítí technického vybavení [10]

Bonita

Schopnost klienta pravidelně splácet své závazky (např. úvěr od stavební spořitelny). [10]

Hodnotící číslo

Hodnotící číslo (též ukazatel zhodnocení, bodové hodnocení, ohodnocovací číslo, parametr ohodnocení) představuje jednu z podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, která je vyjádřena číselně a jejíž bližší parametry výpočtu si každá stavební spořitelna samostatně určuje ve svých všeobecných obchodních podmínkách. [10]

Cílová částka

Cílová částka je sjednána ve smlouvě o stavebním spoření a vyjadřuje budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb účastníka. Cílovou částku si účastník stanoví podle svých cílů a možností. Cílová částka je rovna součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory. Cílovou částku je možné v průběhu spoření navýšit. [10]

Měsíční splátka

Částka, kterou je klient stavební spořitelny dle úvěrové smlouvy povinen měsíčně splácet úvěr ze stavebního spoření. [10]

Uspořená částka

Je tvořena součtem vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsané zálohy státní podpory, sníženému o úhrady účtované stavební spořitelnou. Úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory, jsou osvobozeny od daně z příjmu fyzických osob (dle podmínek platných do roku 2010). [10]

2.3 Fáze stavebního spoření – spořicí fáze

Stavební spoření může být rozděleno do dvou fází, a to na fázi spořicí a úvěrovou. První z nich, která je přiblížena, je fáze spořicí.

Fáze spoření vzniká dnem, kdy účastník podepsal smlouvu o stavebním spoření a končí dnem, kdy účastník uzavře smlouvu o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve uplynutím čekací doby nebo vyplacením zůstatku účtu, nejpozději ale dnem, kdy smlouva končí, nebo zánikem právnické osoby jako účastníka. Před tím, než klient smlouvu podepíše, musí dojednat podmínky spoření, zvolit nejvhodnější tarif a cílovou částku. Spořitelny nabízejí různé tarify, které se odvíjejí od požadavků klientů, tedy jestli chtějí jen spořit a zhodnotit svoje finanční prostředky nebo jestli si v budoucnu chtějí vzít úvěr. Klienti však mohou u některých spořitelen tyto tarify

měnit i v průběhu spoření. Další kritérium, které je velmi důležité, je volba cílové částky, kterou tvoří vklady, státní podpora, úroky a případně i úvěr. Od její výše se odvíjejí měsíční splátky a poplatky za uzavření smlouvy, většinou je to 1 % z CC. Cílovou částku, lze v průběhu spoření navýšit, nejčastěji je to v případech, kdy si lidé berou úvěr na bydlení.

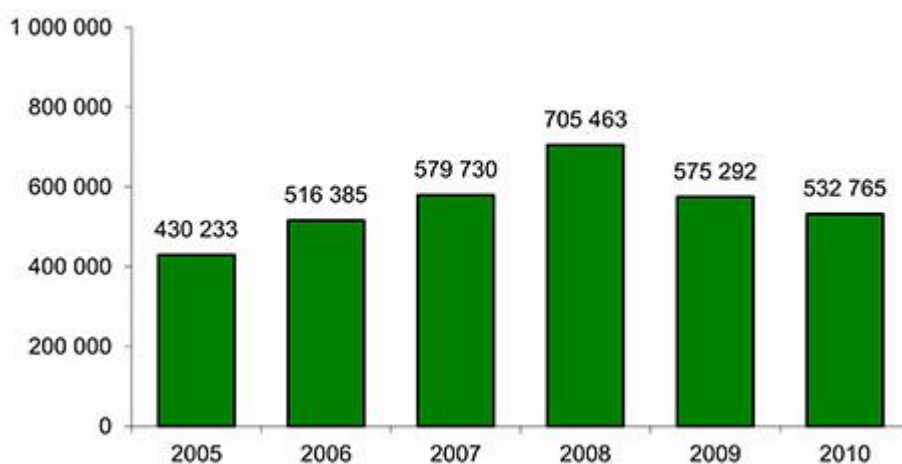
Podepsáním smlouvy účastník přistupuje na obchodní podmínky spořitelny a zavazuje se ukládat na svůj účet pravidelné částky. Spořicí cyklus trvá nejméně šest let (případně pět let u smluv uzavřených do 31. 12. 2003). Pokud by klient smlouvu ukončil dříve než po uplynutí vázací doby, ztratil by nárok na státní podporu a musel by zaplatit určitý poplatek za předčasné ukončení (sankci), který se většinou pohybuje okolo 0,5 % z CC. Po uplynutí vázací doby, může klient vypovědět smlouvu, pokud už nechce dále spořit nebo si vzít úvěr. Výpovědní lhůta trvá 3 měsíce a běží od prvního dne následujícího měsíce, kdy je výpověď doručena stavební spořitelně.

Pravidelnost ukládání peněz si volí každý individuálně, nejčastěji si klienti volí měsíční úhradu. Klienti ale mohou na svůj účet vkládat i mimořádné vklady, tedy nemusí ukládat každý měsíc určenou splátku, ale vloží například dvanáctinásobek splátky na konci roku.

Uložené částky jsou úročeny, spořitelny většinou nabízejí úroky, které se pohybují okolo 2 %. Připsané úroky jsou osvobozené od daně z příjmů fyzických osob. Stát ke vkladům připisuje určitou finanční částku, která se nazývá státní podpora, pokud účastník splňuje určité podmínky. Ukládat peníze může každá fyzická osoba (dále jen FO), která má trvalý pobyt na území České republiky, občanům EU postačí povolení k pobytu, všichni musejí mít přiděleno rodné číslo. Spořit můžeme například tedy i dětem už od narození, protože účastníci nejsou nijak věkově omezeni. Stavební spořitelny si účtují poplatek za vedení účtu, který pokrývá náklady na spoření a vedení účtu klienta, v dnešní době se částka pohybuje okolo 300 Kč.

Každý klient může uzavřít současně i více smluv s různými spořitelny, ale nárok na státní podporu vzniká pouze jednou. Smlouvu může klient uzavřít na pobočkách stavebních spořitel, v určitých bankách, prostřednictvím finančních poradců a zástupců spořitel, či na internetových stránkách.

Na následujícím grafu je zachycen počet nově uzavřených smluv v jednotlivých letech 2005 až 2010.



Graf č. 1 – Počet nově uzavřených smluv v roce [10]

2.3.1 Státní podpora

Státní podpora je pro klienty velmi atraktivní a je největší předností stavebního spoření, proto je stavební spoření tak výhodné.

Na státní podporu má nárok každá FO, která je klientem dané stavební spořitelny po celý cyklus spoření, tedy šest let (5 let u smluv uzavřených do 31.12.2003).

Státní podporu může podle zákona získat [20]:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

U smluv uzavřených do 31. 12. 2003 je nárok na státní podporu ve výši 25 % z roční uspořené částky, maximálně však z 18 000 Kč. Státní podpora tedy činí až 4.500 Kč. Peníze, které přesáhnou maximální uspořenou částku v kalendářním roce, se převádějí do základu státní podpory pro příští rok.

U smluv uzavřených od 1. 1. 2004, je nárok na státní podporu ve výši 15 % z roční uspořené částky, maximální částka je však 20 000 Kč. Státní podpora může dosáhnout až 3 000 Kč. Peníze, které zase přesáhnou maximální naspořenou částku, se převádějí do základu podpory na příští rok.

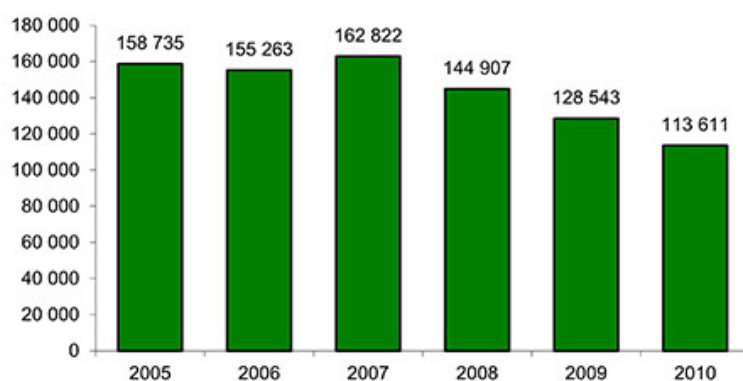
2.4 Fáze stavebního spoření – úvěrová fáze

Druhou fází stavebního spoření, která je vhodná k financování bydlení, je fáze úvěrová. Spočívá v poskytnutí výhodného úvěru, na který má klient právo, a to buď úvěru řádného, nebo překlenovacího.

Ten, kdo o čerpání úvěru uvažuje, měl by na začátku uzavření smlouvy o stavebním spoření stanovit správnou CČ a tzv. tarif, podle kterého se odvíjí způsob spoření.

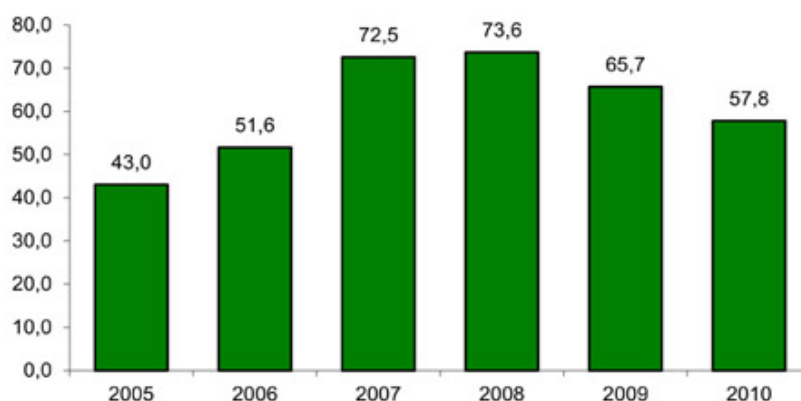
Úvěr může být použit pouze na řešení bytových potřeb a toto použití musí být řádně prokázáno. Jde například o pořízení či modernizaci bytu nebo domu apod.[20]

Jak je vidět na následujícím grafu, počty poskytnutých úvěrů klesají, v roce 2010 jich bylo 113 611.



Graf č. 2 – Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech [10]

Na níže uvedeném grafu je tentokrát uveden objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech 2005 – 2010.



Graf č. 3 – Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok (mld. Kč) [10]

2.4.1 Řádný úvěr

Někteří klienti již při uzavírání smlouvy o stavebním spoření téměř s jistotou vědí, že budou chtít čerpat úvěr, jiní se k tomuto rozhodnutí doberou až v průběhu spoření. Pokud chtějí získat řádný úvěr s výhodnější úrokovou sazbou, musí splnit následující podmínky:

- spořit minimálně 2 roky;
- mít naspořenou minimální částku, kterou určuje spořitelna. Jde o určité procento CČ. Obvykle klient musí naspořit cca 40 % cílové částky, zbytek CČ bude čerpat jako úvěr (60 %);
- dosáhnout určitého hodnotícího čísla daného spořitelnou. Hodnotící číslo má každá spořitelna nastaveno jinak. Do hodnotícího čísla se promítá naspořená částka vzhledem k CČ, připsané úroky, délka i zvolená varianta spoření

Pokud klient splňuje určené podmínky a chce čerpat řádný úvěr, musí si o něj zažádat. Tato žádost bude projednána, a jestliže bude vyhovovat i jeho příjem a dostatečné zajištění úvěru, bude mu částka přidělena. Celková suma se skládá z vkladů, úroků, státní podpory a poskytnutého úvěru.

Výše úroků u řádných neboli klasických úvěrů se pohybuje v rozmezí 3–5 %. Jsou tedy mnohem výhodnější než jiné úvěry a jejich výši lze odečíst od daňového základu. Klient neplatí úroky z celé částky, ale jen z té části, která tvoří úvěr.

Klient začíná úvěr splácet zpravidla hned po začátku jeho čerpání. Splácí ho v pravidelných měsíčních splátkách, které obsahují splátku jistiny úvěru a úroky z úvěru. V závislosti na zvolené variantě spoření je určena minimální měsíční splátka (jako procentní podíl z cílové částky) a klient splácí tak dlouho, dokud není celý dluh umořen (nejčastěji přibližně 10 let). Velkou výhodou stavebního spoření je možnost splatit kdykoliv část úvěru (příp. celý úvěr) prostřednictvím mimořádné splátky a to bez jakýchkoliv sankčních poplatků. V tomto případě může člověk požádat o poměrné snížení splátek při současném zachování doby splatnosti nebo může jednoduše úvěr splatit dříve. [20]

2.4.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěry slouží klientům, kteří nesplnili některou z určených podmínek pro získání řádného úvěru. I u tohoto úvěru musí klient splnit určité podmínky, které spořitelna požaduje. Obvykle musí zájemce mít na svém účtu naspořenou určitou částku, většinou 20 % CČ.

Překlenovací úvěr se poskytuje ve výši cílové částky a uděluje se těm lidem, kteří ještě

nedosáhli na řádný úvěr a potřebují finanční prostředky dříve. O úvěr mohou zájemci žádat hned po uzavření smlouvy, nejsou vázáni žádnou lhůtou, po kterou by museli být klienty spořitelny a spořit.

Úvěr musí být využit na účely bydlení, tak jako je tomu i řádného úvěru. Překlenovací úvěr není moc výhodný, protože klient musí platit úroky z celé CČ, ne jen z části, která tvoří úvěr, tudíž je i doba splácení delší. Pokud klient nemá naspořenou požadovanou částku na dosažení řádného úvěru, musí ji ještě dospořovat, dál vkládat peníze na účet, aby měl časem na řádný úvěr nárok. V rámci splátek překlenovacího úvěru klient nesplácí žádnou jistinu. Úroky se tedy časem nezmenšují, ani se nesnižuje dlužná částka. Úvěr je splacen až při přidělení řádného úvěru. Až potom se začíná splácet jistina, tedy už z řádného úvěru, snižují se i úroky.

Výše úroků je vyšší než u řádného úvěru, většinou se pohybují kolem 6 či 7 %. U každé spořitelny se ale tyto úrokové sazby mohou lišit. Závisí na délce spoření, výši CČ a stavu hodnotícího čísla. Úroky lze odečítat od daňového základu.

2.5 Zajištění úvěru

Každý úvěr, tedy i úvěr u stavební spořitelny, musí být jištěn pro případ komplikací se splácením. Požadované zajištění závisí na ohodnocení bonity (tedy schopnosti splácet) žadatele, délce předešlého spoření a výši úvěru. Zpravidla se do určité výše úvěru nevyžaduje žádné zajištění. Pro vyšší úvěry se setkáte u jednotlivých spořitel s požadavky povinného zajištění jedním až třemi bonitními ručiteli (podle velikosti úvěru), nebo zástavou nemovitosti, kterou by bylo možné v případě potřeby prodat.

Záruku nemovitostí chtějí spořitelny až u větších úvěrů, zpravidla nad 300 000 Kč, někde až nad 500 000 Kč. Je možné zajištění i zástavním právem k pohledávce vůči peněžnímu ústavu. Ručitelé musejí splňovat podmínku výše příjmů tak, aby mohli případně úvěr splácet oni. Spořitelny dále požadují, aby klient splácel úvěr v produktivním věku a jeho příjem byl pravidelný a dostatečně vysoký tak, aby mu zajistil běžnou životní úroveň a ještě mohl splácet. Potíže tak mohou mít podnikatelé, kteří neplatí žádné daně, nebo jsou dokonce ve ztrátě.

Při posouzení příjmů se většinou postupuje tak, že se od doloženého čistého příjmu klienta odečtou všechny pravidelné měsíční závazky a splátky. Částku, která zbude, porovnájí s životním minimem rodiny. Stejná podmínka platí pro ručitele. V případě, že dlužník nesplňuje podmínku bonity, stává se vedle něj dlužníkem i ručitel a za závazek ručí společně.

Zajištění úvěru je poslední pojistkou spořitelny. Jejím prvotním zájmem je, aby klient řádně splácel. Pokud s tím má dočasné problémy, které jsou způsobeny závažnými důvody, lze dohodnout odklad či snížení splátek. Je však potřeba neváhat a hned při prvních potížích

kontaktovat spořitelnu. [4, str. 52]

2.6 Rady a tipy pro klienty

- není potřeba ukládat peníze na účet každý měsíc
- cílová částka by měla být zvolena v optimální výši
- cílová částka lze v průběhu spoření navýšit
- pokud klient chce jen spořit, není příliš výhodné spořit více jak 20.000 Kč ročně (pro smlouvy uzavřené od 1. ledna 2004)
- dobrý výběr stavební spořitelny
- klient může spoření přerušit, pokud se dostane do špatné finanční situace a neztrácí nárok na státní podporu

2.7 Výhody a nevýhody stavebního spoření

VÝHODY

- státní podpora
- výnosy jsou osvobozeny od daní (dle podmínek platných do roku 2010)
- našetřené prostředky lze použít na cokoli
- odpočet od základu daně
- pojištění vkladů
- možnost získání výhodného úvěru
- možnost uzavření více smluv o stavebním spoření
- možnost spořit i dětem

NEVÝHODY

- nárok na vyplacení státní podpory až po spoření šestiletého cyklu
- za předčasné vypovězení smlouvy klient musí zaplatit sankci
- nárok na řádný úvěr až po dvou letech spoření a naspoření určité částky
- vysoké úroky u překlenovacích úvěrů
- poplatky za vedení účtu
- omezená výše státní podpory (max. 3 000 Kč, resp. 4 500 Kč u smluv uzavřených

před rokem 2004)

2.8 Změny ve stavebním spoření

Od letošního roku 2011 se změnily některé podmínky stavebního spoření [10]:

- snížení ročního státního příspěvku u všech smluv na 10 % z maximálně 20.000 Kč (tedy max. 2.000),
- zdanění příspěvku za rok 2010, který bude vyplacen v roce 2011, daní se sazbou 50 %,
- zrušení daňového osvobození úrokových výnosů z vkladů (zavedení sazby 15 %), které se týká úroků připsaných po nabytí účinnosti novely zákona, tedy po 1. 1. 2011.

3 Hypoteční úvěr

V této kapitole je charakterizován další ze základních způsobů financování bydlení a to hypoteční úvěr.

Podle zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů je definice hypotečního úvěru následující:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“

Nejdříve je v kapitole popsána historie hypotečního úvěru, jeho charakteristika, dále základní pojmy, které s hypotečním úvěrem souvisí, typy hypotečních úvěrů, fáze hypotečního úvěru či výhody a nevýhody tohoto způsobu financování.

3.1 Historie hypotečního úvěru

Ke vzniku hypotečních bank v dnešním slova smyslu došlo v 17. století v Anglii, ve střední Evropě pak ve století 18. V našich zemích první hypoteční banka vznikla ve druhé polovině 19. století, konkrétně se jednalo o Hypoteční banku Království českého, založenou roku 1865 v Praze, do konce 19. století vznikla ještě další hypoteční banka a to Zemská banka Království českého. Obě tyto banky na našem území působily i v meziválečném období, kdy k nim přibýly další hypoteční banky v Brně, Ostravě a Opavě. V tomto období hypoteční banky fungovaly jako veřejnoprávní ústavy, jež podléhaly správě zemských orgánů (dle rakouského a německého vzoru). Tyto banky vydávaly na schválené úvěry zástavní listy, které dlužník prodával těm, kdo měli zájem o takto zúročitelné uložení prostředků. Výnosy z prodeje (hypotečních) zástavních listů pak mohly být použity ke koupi nemovitostí. V poválečném období (po 2. světové válce) došlo na téměř padesát let k přerušení vývoje hypotečního bankovníctví na našem území. [1]

Hypoteční trh, který známe v dnešní době, vznikl zhruba v polovině devadesátých let. Toto patnáctileté období lze rozdělit do tří fází.

V první fázi bylo hypoteční bankovníctví velmi náročné, banky se učily s hypotečními úvěry „pracovat“. V tomto období byly zavedeny státní podpory, které napomohly k postupnému rozvoji úvěrů.

Tabulka 1: Charakteristika prvních pěti let hypoték na českém trhu (1. fáze) [1]

Objemy hypoték	Nízké	Od roku 1997 do roku 1999 hypoteční trh čelil silné hospodářské recesi
Úrokové sazby	Vysoké	Extrémně vysoké úrokové sazby byly velkou překážkou
Realitní trh	Nevyzrálý	Trh nemovitostí byl „syrový“, teprve se rodil, nabídka nemovitostí byla silně omezená
Produktová nabídka	Omezená	Nabídka hypoték byla velmi omezená (minimum produktů, LTV do 70%, striktně účelová definice hypotéky, pouze pětiletá fixace, atd.)
Podmínky poskytnutí úvěru	Přísné	Minimální zkušenosti s řízením rizika vedly ke značné konzervativnosti na straně bank – registr dlužníků neexistoval!
Distribuční kanály	Pobočky	Na trhu bylo 7 bank, distribuce byla doménou kamenných poboček, zárodek externí distribuce teprve vznikl
Státní podpora	Aktivní	Státní podpora se rozeběhla – úroková dotace na nové nemovitosti a odpočet od základu daně

Ve druhé etapě vývoje vznikla konkurence, rozšířily se produkty a dostupnost pro klienty byla výrazně vyšší.

Třetí fáze od roku 2006 zaznamenala velký vzestup hypotečních úvěrů. V roce 2008 ale tento vzrůst vystřídal velký propad, který trval téměř do podzimu roku 2010.

3.2 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze chápat jako úvěr zajištěný zástavním právem nebo také jako úvěr poskytnutý na investici do nemovitosti.

Výše poskytnutých hypotečních úvěrů se odvíjí od hodnoty, ceny dané nemovitosti. Většinou banky neposkytují celou hodnotu nemovitosti, tj. 100 %, ale částky se pohybují okolo 70 – 90 %. Existují ale i 100% hypoteční úvěry, jejich úroková sazba je však o něco vyšší než u klasických hypoték.

Hypoteční úvěr je dlouhodobý závazek, některé banky nabízejí hypotéky se splatností až 40 let, což je oproti běžným úvěrům až dvojnásobek. Banky ale chtějí, aby klient splatil dluh ještě v produktivním věku.

Na hypoteční úvěr má nárok každá fyzická osoba starší 18ti let, která má trvalý pobyt na území České republiky, občan České republiky nebo občan členského státu EU s průkazem o povolení k pobytu na území ČR.

K žádosti o hypoteční úvěr klient potřebuje obecné doklady, jako průkaz totožnosti nebo průkaz o plné moci. Dále doklady o příjmech (potvrzení o příjmu, výpis účtu, potvrzení finančního úřadu o úhradě daní atd.), doklady k nemovitosti (odhad, výpis z katastru nemovitostí, pojistná smlouva k nemovitosti, atd.) a další specifické doklady podle účelu, na který bude úvěr použit.

Úroky hypotečních úvěrů se v současné době (rok 2010/2011) pohybují okolo 4 % nebo i výše, pokud se například jedná o neúčelový hypoteční úvěr. Banky stanovují vázaný úrok na určité období, tzv. fixaci. Klient platí odlišné úroky podle toho, na jak dlouho si sjedná pevný úrok. Kratší fixace je vhodná v případě, kdy klienti počítají, že budou mít mimořádné příjmy, např. jim skončí stavební spoření a budou moct uložit mimořádnou splátku. Naopak delší doba fixace je vhodná pro klienty, kteří chtějí mít jistotu po delší časové období. Nevýhodou je ale vyšší úroková míra než ve zvolené kratší fixaci. Obvykle také není možnost provádět mimořádné splátky bez poplatku.

Čerpání hypotečního úvěru může být jednorázové nebo postupné. Jednorázové musí být provedeno do šesti měsíců od data schválení úvěrů a postupné do 24 měsíců od data schválení.

3.3 Vymezení základních pojmů

Fixace

Po dobu stanovené fixace, jsou stanovené úrokové podmínky platné a neměnné. Po uplynutí této doby, jsou s klientem sjednány úroky jiné.

Nemovitost

Za nemovitosti se považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Hodnota nemovitosti

Odhadní cena dané nemovitosti, která bude fungovat jako zástava úvěru.

Bonita

Schopnost klienta splácet svůj úvěr.

Byt

Soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. [18]

Refinancování úvěru

Splacení předchozího úvěrového závazku od jiných bank (nikoliv stavebních spořitelén), jehož účelem byla investice do nemovitosti, novým úvěrem. [18]

Zástavní právo

Právní nástroj sloužící k zajištění pohledávky (např. hypotečního úvěru) a jejího

příslušenství (úroků, poplatků apod.) do jejího splacení. V případě nesplacení pohledávky je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení ze zastavené věci (např. prodejem nemovitostní zástavy). Nejčastěji vzniká na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi zástavním věřitelem (např. hypoteční bankou) a dlužníkem vkladem do katastru nemovitostí. [18]

LTV (Loan to Value)

Poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti. Např. LTV 100 značí tzv. 100% hypotéku. Obecně platí, že čím vyšší je LTV, tím vyšší jsou úrokové sazby. [17]

3.4 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze rozdělit do dvou základních typů podle účelu, účelové a neúčelové, tzv. americká hypotéka.

3.4.1 Účelové hypoteční úvěry

Prvním typem hypotečních úvěrů jsou účelové hypoteční úvěry, které klient může použít pouze na účely předem definované bankou. Tyto úvěry mají zpravidla výhodnější úrokovou sazbu.

Účelový hypoteční úvěr lze získat na tyto záměry [15]:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů - SMJ, vypořádání dědictví atd.)

Úrokové sazby tohoto klasického hypotečního úvěru se pohybují okolo 4 %, což je poměrně nízká a výhodná sazba.

3.4.2 Neúčelové hypoteční úvěry

Neúčelové hypoteční úvěry jsou často označovány jako tzv. americké hypotéky. Tyto hypoteční úvěry nemají žádná omezení z hlediska jejich použití, ale je zde také nutné ručení nemovitostí.

Americká hypotéka je téměř stejná jako „normální“ účelový hypoteční úvěr, rozdíl je především v již zmíněné bezúčelnosti. Dalším rozdílem je vyšší úroková míra, která bývá vyšší zhruba o 2 % než u účelové hypotéky.

Na tento typ úvěru mají nárok všechny fyzické osoby, občané České republiky či osoby s povoleným pobytem, pokud již dosáhli 18ti let.

Banky nepůjčují celou hodnotu nemovitosti, ale většinou poskytují 70 % její hodnoty, někdy bývají i výjimky, kdy banka půjčí i více.

Žadatel k vyřízení této hypotéky potřebuje stejné doklady jako u klasické účelové hypotéky.

Výhodou tohoto neúčelového hypotečního úvěru je, že ho můžete splatit kdykoli mimořádnou splátkou, aniž byste museli bance zaplatit nějaký poplatek.

3.5 Splácení hypotečního úvěru

Pokud se klienti rozhodnout pro využití hypotečního úvěru k financování svého vlastního bydlení, mohou si určit, jaký způsob splácení jim bude nejlépe vyhovovat. Zákazník si může zvolit jeden z uvedených způsobů:

Anuitní splácení

Anuitní splácení je používáno jako nejčastější forma splácení. Po dobu platnosti úrokové sazby klient platí stále stejné splátky. Nejdříve je však placen z větší části úrok, ale samotný dluh je splátkou jen z malé části, v průběhu splácení se poměr mění – úrok se zmenšuje. Pro běžného klienta tento druh splácení má význam ten, že zprvu dlužník platí vyšší úroky, ale protože si o tyto úroky může snížit daňový základ, ušetří více na daních.

Progresivní splácení

Zpočátku jsou u tohoto typu splácení částky splátek nižší, postupem času ale stoupají. Je vhodné pro klienty, kteří očekávají, že jejich příjmy v budoucnu porostou – například pro lidi, kteří stojí na začátku své pracovní kariéry, nebo pro páry, kdy jeden z partnerů nepracuje, například když je žena na rodičovské dovolené; očekávají ale, že se jejich stav časem zlepší a budou moci počítat se s vyššími příjmy, pokud budou pracovat oba.

Jednou z hlavních výhod progresivního splácení je potřeba nižších příjmů na začátku hypotečního úvěru.

Degresivní splácení

Degresivní splácení je opakem splácení progresivního. Zpočátku klient posílá bance vyšší splátku, ta se ale postupem času zmenšuje. Pokud je doba splatnosti stejná, klient zaplatí celkově na úrocích méně, než kdyby splácel anuitním způsobem.

Tento typ je vhodný například pro starší lidi, kteří očekávají, že se jejich příjem bude postupem času snižovat, například když jeden z párů odejde do důchodu.

3.6 Fáze hypotečního úvěru

Průběh hypotečního úvěru lze rozdělit zhruba do tří fází, v následujících podkapitolách jsou přesněji popsány jednotlivé etapy.

3.6.1 První etapa

Tato etapa v sobě zahrnuje pro klienta výběr banky, která mu úvěr poskytne. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou její garantované doby. Často se stává, že klient obejde několik institucí, než narazí na tu, u které je schopen vyhovět všem požadavkům a úvěr získat.

Klient bývá při návštěvě banky seznámen se **základními informacemi** o hypotečních úvěrech a měl by obdržet i **seznam všech dokladů**, které budou v jeho konkrétním případě potřebné pro schválení úvěru. Nedílnou součástí by měl být též **orientační propočet**, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet.

Až budou všechny doklady, včetně dokladů o výši příjmu, zkompletovány, klient vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí úvěru. [15]

3.6.2 Druhá etapa

Po podání žádosti si banka nechává určitý čas na **zpracování žádosti**. Pokud je úvěr **schválen**, vyzve banka klienta k **podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu**. Klient je seznámen se smluvními dokumenty.

Po splnění podmínek (např. vinkulace pojistek, zapsání zástavního práva do katastru – někdy postačuje pouze podání návrhu na zápis do katastru) může začít **úvěr čerpat**. V průběhu čerpání, což může být v případě stavby i rok a déle, splácíte bance pouze úroky z vyčerpané částky.

3.6.3 Třetí etapa

Po vyčerpání úvěru klient obdrží oznámení o **ukončení čerpání** a definitivní **výši anuitní splátky**, pokud je úvěr splácen tímto způsobem. Začnete splácet úroky a umořovat jistinu.

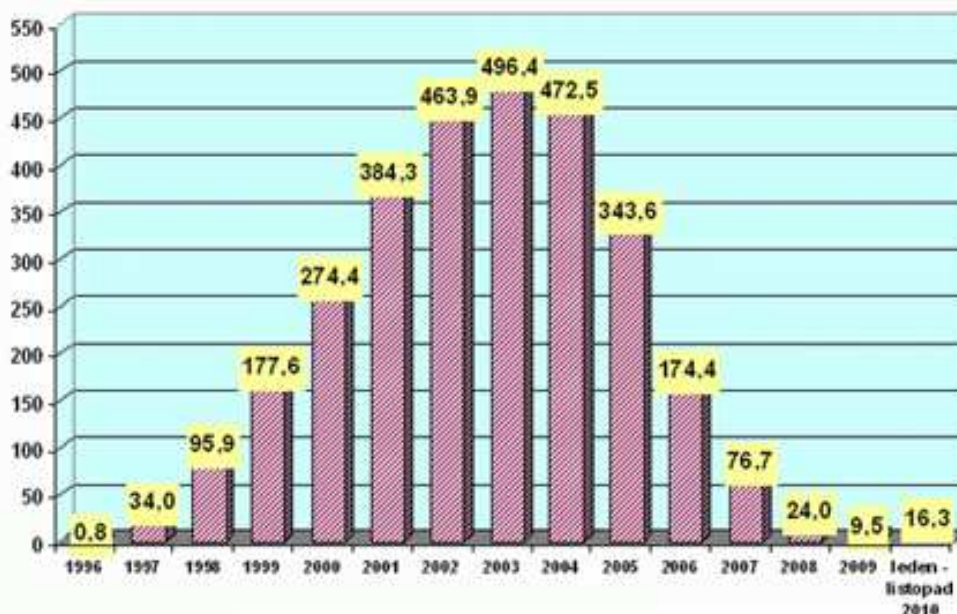
Při uzavírání hypotéky si sjednáváte taktéž tzv. fixaci úrokové sazby. Pokud je fixace např. 5 let, úrok se může změnit až za 5 let. Před **změnou úrokové sazby** je klient bankou informován a má možnost **částečně nebo úplně úvěr splatit** bez sankcí. V případě neúčelové hypotéky, která spadá pod režim zákona o spotřebitelském úvěru (č. 321/2001 Sb.), lze kdykoli učinit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru.

3.7 Státní podpora

Státní podpora u hypotečních úvěrů není to stejné jako u stavebního spoření. Tedy klienti si mohou představovat, že dostanou také určitou částku. Stát ale hypoteční úvěr podporuje jiným způsobem.

V následujících podkapitolách jsou uvedeny typy podpor, které může klient využít, např. státní podpory pro mladé lidi na starší byty či daňové úlevy.

Na následujícím grafu je zachycen objem vyplacených státních podpor k hypotečním úvěrům již od roku 1996.



Graf č. 4 – Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč) [21]

3.7.1 Podpora pro mladé na starší byty

Jedná se o formu úrokové dotace, která se poskytuje formou jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru.

Cílovou skupinou jsou mladí lidé, kteří v roce, kdy podali žádost o tuto státní podporu, nedovrší věk 36 let. Jestliže klient, který o tuto podporu žádá, má manželku (manžela), musí uvedenou věkovou podmínku splnit i jeho partner.

Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová. [21]

Stanovená výše úrokové dotace platí po celou dobu platnosti úrokové sazby, která je sjednána mezi klientem a bankou ve smlouvě o hypotečním úvěru, maximálně je to ale pět let. Po uplynutí uvedené doby je stanovená nová výše úrokové dotace. Dotace je poskytována po celou dobu splácení úvěru, maximum je ale deset let.

Úroková dotace bude poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupi bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována. [21]

Podmínky pro poskytnutí této státní podpory vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.

Mezi základní podmínky patří [21]:

- Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let.
- Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána.
- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.
- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).

O státní podporu žádá uchazeč písemnou žádostí u banky, kde má sjednaný hypoteční úvěr. Výpočet výše státní podpory je prováděn podle průběhu splácení úvěru formou anuitních splátek.

Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výší státní podpory. Nová výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku. [21]

3.7.2 Daňové zvýhodnění

Podle zákona o daních z příjmů je možno od základu daně odečíst částku, která se rovná úrokům z hypotečního úvěru (použitého na financování bytových potřeb) sníženým o státní příspěvek. Toto daňové zvýhodnění funguje stejně jako u stavebního spoření. Částka, o kterou lze maximálně snížit základ daně, činí za zdaňovací období maximálně 300 tis. Kč. [1]

3.8 Rady a tipy pro klienty

- klient by měl dobře zvážit svou finanční situaci
- doba splácení by měla být závislá na ceně nemovitosti a na možnostech měsíčního splácení klienta
- splatnost úvěru lze prodloužit
- pro případné dřívější splacení by měl klient využít období změny fixace, kdy jsou mimořádné splátky bez poplatku
- úvěrová smlouva končí automaticky, pokud klient uhradí všechny závazky vůči bance

3.9 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

VÝHODY

- neúčelová hypotéka lze použít na cokoli
- možnost získání státní podpory
- rychlé a jednoduché získání prostředků
- možnost pojištění proti nesplácení úvěru
- výběr fixace
- možnost odečtu úroků od daňového základu

NEVÝHODY

- riziko neschopnosti splácet
- zastavení nemovitosti
- dlouhodobý závazek
- vyšší poplatky za vedení účtu oproti stavebnímu spoření
- sankce za mimořádné splátky mimo období fixace

4 Porovnání vybraných způsobů financování

Poslední a zároveň nejdůležitější část bakalářské práce je věnována konkrétním případům financování bydlení. Typické případy jsou ilustrovány na modelových příkladech.

Jako první způsob je zvoleno stavební spoření, kde je možné využití řádného či překlenovacího úvěru. Pro srovnání je v další podkapitole uveden přehled vybraných spořitelen, kde je porovnán řádný úvěr u každé z nich a poplatky s ním spojené.

Druhý modelový příklad se týká hypotečního úvěru, kde je v podkapitole také uvedeno srovnání u více institucí.

Dále je ilustrován případ, který porovnává obě varianty financování bydlení, a to nejlepší zvolenou variantu stavebního spoření a hypotečního úvěru.

Poslední bod této kapitoly je věnován kombinaci stavebního spoření a hypotečního úvěru, kterou je také možno využít.

Všechny výpočty jsou pouze orientační, protože přesné výše splátek záleží na mnoha specifických faktorech jak klientů, tak samozřejmě vybraných institucí. Vypočtené částky se tedy mohou mírně lišit a celkové sumy jsou vyčíslené na základě nynějších měsíčních plateb. Ve většině příkladů nejsou uvedeny ani detailní poplatky spojené s úvěry (pouze základní poplatky jako: poplatek za vedení účtu aj.), protože jsou voleny individuálně a každá banka či spořitelna je má nastavené jinak pro konkrétní „typy“ klientů. Příklady byly propočítávány v březnu 2011.

Pro přehlednost a lepší orientaci je pro výpočty zvoleno jednotné zadání pouze s několika obměnami pro každou z rodin, která potřebuje jiný produkt a to až po příklad s kombinací stavebního spoření a hypotečního úvěru, kde je příklad odlišný.

ZADÁNÍ:

Tři mladé rodiny, které na sobě nejsou nijak vázané a vzájemně se neznají, se rozhodli odstěhovat se od svých rodičů a pořídit si vlastní byt. Nemají zatím děti, tak jim stačí byt 1+1 v hodnotě 800 000 Kč v malém městě nedaleko od rodičů. Všechny tři rodiny mají dostatečně vysoké příjmy, aby mohly splácet případný úvěr. Pro snadnější porovnávání následující v určitých podkapitolách je stanovena doba splácení a fixace na 10 let a u rodiny, která má nárok na řádný úvěr se předpokládá, že spoří v tarifu, který je úročen 2 % p. a.

Příklad 1

Rodina Dostálová nemá založené stavební spoření, ale manželům poskytli rodiče 320 000 Kč, které si uložili na běžný účet. Zbytek peněz, tj. 480 000 Kč se rozhodli vzít na

hypoteční úvěr od Hypoteční banky, a.s.

Příklad 2

Pro zjednodušení se předpokládá, že rodina Kašparová má k dispozici také 320 000 Kč, které má naspořeno na účtu Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., kde manželé mají sjednané stavební spoření s cílovou částkou 800 000 Kč (tj. 40 % CČ) a spoří 5 a půl roku. Rádi by si tedy vzali úvěr ze stavebního spoření.

Příklad 3

Manželé Novákovi jsou čerstvými absolventy školy a mají nově založené stavební spoření také u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. Na účtu ale zatím nemají naspořené žádné prostředky, proto se rozhodli pro překlenovací úvěr, který získali 31. března 2011.

4.1 Modelové příklady s použitím stavebního spoření

Následující podkapitola uvádí dva konkrétní typy úvěrů, které mohou klienti čerpat u stavební spořitelny. Jedná se o řádný úvěr a o úvěr překlenovací, kdy je výhodnější vzít si úvěr řádný, protože poskytuje lepší podmínky, zejména nižší úrokovou sazbu. Jelikož je řádný úvěr nedílnou součástí úvěru překlenovacího, nelze tyto dva typy úvěrů navzájem objektivně porovnávat.

a) příklad s využitím řádného úvěru – příklad 2

Tabulka 2: Přehled řádného úvěru [vlastní zpracování]

Cílová částka	800 000 Kč
Cena nemovitosti	800 000 Kč
Naspořená částka	320 000 Kč
Výše řádného úvěru	480 000 Kč
Doba splácení	10 let
Úroková sazba	4,75 % p.a.
Měsíční splátka úvěru	5032,69 Kč
Poplatek za vedení účtu/rok	310 Kč
Celková suma zaplacená na úvěru (částka čistě za úvěr bez poplatků)	603 923 Kč

Ve výše uvedené tabulce je vidět řešení rodiny, která si bere řádný úvěr od Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., spoří více než dva roky a na účtu má prostředky ve výši 40 % CC. Výše řádného úvěru činí 480 000 Kč a dobu splácení si zvolili 10 let. Stavební spořitelna poskytuje úrok 4,75 % p.a., při kterých měsíční splátky jsou vypočteny na 5032,69 Kč (tato částka je pouze splátka úvěru). Spořitelna si neúčtuje žádné poplatky s vyřízením úvěru ze stavebního spoření, ale klienti ještě zaplatí každý rok 310 Kč za vedení účtu. Celková suma, kterou zaplatí na úvěru je **603 923 Kč** (částka zaplacená za úvěr bez jakýchkoli poplatků).

b) příklad s využitím překlenovacího úvěru – příklad 3

V uvedené tabulce je ilustrován překlenovací úvěr, který si chtějí vzít Novákoví, protože sice mají založené stavební spoření u SSČS, ale nemají zatím naspořené žádné peníze. Výpočty jsou provedené podle simulačního programu stavební spořitelny.

Tabulka 3: Přehled úvěru ze stavebního spoření [vlastní zpracování]

PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR		ŘÁDNÝ ÚVĚR	
Cílová částka	800 000 Kč	Cílová částka	800 000 Kč
Výše úvěru	800 000 Kč	Výše úvěru	478 963,60 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	7 500 Kč	Poplatek za poskytnutí	0 Kč
Měsíční platba	6 880 Kč	Měsíční platba	6 880 Kč
z toho úroky	4 315 Kč		
z toho spoření	2 565 Kč		
Doba splácení	113 měsíců	Doba splácení	82 měsíců
Úroková sazba	6,35 % p.a.	Úroková sazba	4,75 % p.a.
Úhrada za vedení účtu	2 790 Kč	Úhrada za vedení účtu	2 170 Kč
Zaplaceno celkem na úrocích	487 595 Kč	Zaplaceno na úrocích	82 941,50 Kč
Celková splátka splatná dlužníkem		1 389 786,50 Kč	

V levé části tabulky je uveden překlenovací úvěr, za jehož poskytnutí si spořitelna účtuje 7 500 Kč. Doba splácení je 113 měsíců a úroková sazba 6,35 % p.a. Měsíční splátka činí 6 880 Kč, z čehož je 4 315 Kč úroky a zbylých 2 565 Kč klienti spoří. Celková úhrada za vedení účtu je 2 790 Kč a na úrocích celkem zaplatí 487 595 Kč.

V pravé části tabulky je již přehled řádného úvěru, na který budou mít Kašparovi nárok

1. září 2020 a jehož výše činí 478 963,60 Kč. Doba splácení je stanovena na 82 měsíců s úrokovou sazbou 4,75 % p.a. s měsíční splátkou úvěru 6 880 Kč. Úhrada za vedení účtu je 2 170 Kč a celkem na úrocích zaplatí 82 941,50 Kč. Celková splátka, kterou za celý úvěr musí splatit, činí **1 389 786,50 Kč**.

4.1.1 Porovnání řádného úvěru ze stavebního spoření

V následující tabulce je ilustrován případ týkající se Kašparových, kteří mají založené stavební spoření s nárokem na řádný úvěr. V tabulce je srovnán jejich úvěr u všech stavebních spořitelen v České republice, které poskytují stavební spoření.

Tabulka 4: Srovnání řádného úvěru u vybraných spořitelen [vlastní zpracování]

	SSČS	ČMSS	RAIFFEISEN	WÜSTENROT	MODRÁ PYRAMIDA
Cílová částka	800 000 Kč	800 000 Kč	800 000 Kč	800 000 Kč	800 000 Kč
Naspořená částka	320 000 Kč	320 000 Kč	320 000 Kč	320 000 Kč	320 000 Kč
Výše úvěru	480 000 Kč	480 000 Kč	480 000 Kč	480 000 Kč	480 000 Kč
Doba splácení	10 let	10 let	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	4,75 % p.a.	4,8 % p.a.	4,9 % p.a.	5,2 % p.a.	4,00 % p.a.
Měsíční splátka	5 032,69 Kč	5 044,35 Kč	5 067,71 Kč	5 138,20 Kč	4 859,77 Kč
Poplatek za: poskytnutí vedení účtu	zdarma 310 Kč/rok	zdarma 310 Kč/rok	zdarma 90 Kč/čtvrtletí	zdarma 300 Kč/rok	zdarma 300 Kč/rok
Celková zaplacená částka (bez poplatků)	603 923 Kč	605 322 Kč	608 126 Kč	616 584 Kč	583 173 Kč

Za podmínek, které jsou uvedené v zadání kapitoly, by rodina Kašparová podle výše uvedeného srovnání všech stavebních spořitelen, nejméně zaplatila u spořitelny **Modrá pyramida, a.s.**, která poskytuje úvěr za 4,00 % p.a. Celková zaplacená částka úvěru, tj. 480 000 Kč, by klienty přišla na **583 173 Kč**, z toho by tedy přeplatili na úrocích 103 173 Kč. Druhou nejvýhodnější spořitelnou je Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (SSČS), která poskytuje

sazbu 4,75 % p.a. a celková částka by činila 603 923 Kč. Další v pořadí je Českomoravská stavební spořitelna, a.s., která nabízí sazbu 4,8 % p.a., celková částka by dosahovala 605 322 Kč Čtvrtou spořitelnou Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. s úrokovou sazbou 4,9 %, konečná částka 608 126 Kč a na posledním místě je Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. s nejvyšší sazbou 5,2 % p.a. a konečnou sumou 616 584 Kč.

4.2 Modelový příklad s použitím hypotečního úvěru

V tabulce č. 4 je ilustrován případ rodiny, která řeší financování bytu pomocí hypotečního úvěru. Při zvolené době splácení a fixace jim Hypoteční banka, a.s. poskytla úvěr s úrokovou sazbou 5,09 % p.a. a měsíční splátkou úvěru 5 112 Kč (částka bez poplatků), poplatek za vedení účtu činí 150 Kč. Předpokládaná částka, kterou by klienti celkem zaplatili při stejném průběhu splácení, činí 613 440 Kč (bez poplatků).

Tabulka 5: Přehled hypotečního úvěru [vlastní zpracování]

Cena nemovitosti	800 000 Kč
Výše úvěru	480 000 Kč
Doba fixace	10 let
Forma splácení	anuitní
Doba splácení	10 let
Úroková sazba	5,09 % p.a.
Měsíční splátka	5 112 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč/měsíc
Předpokládaná celková částka	613 440 Kč

4.2.1 Porovnání hypotečního úvěru u vybraných bank

K porovnání hypotečního úvěru u několika různých bank je použit předchozí příklad, rodiny Dostálových, kteří si chtějí vzít hypoteční úvěr na 480 000 Kč. V jejich případě si berou úvěru od Hypoteční banky, a.s., která je spolu s ostatními vybranými bankami porovnávána v rámci nejvýhodnějších sazeb.

Ke srovnání byla použita Komerční banka, a.s., Raiffeisenbank, a.s. a jako čtvrtá byla zvolena UniCredit Bank, a.s..

Tabulka 6: Porovnání hypotečního úvěru u vybraných bank [vlastní zpracování]

	HYPOTEČNÍ BANKA	KOMERČNÍ BANKA	RAIFFEISENBANK	UNICREDIT BANK
Cena nemovitosti	800 000 Kč	800 000 Kč	800 000 Kč	800 000 Kč
Výše úvěru	480 000 Kč	480 000 Kč	480 000 Kč	480 000 Kč
Doba fixace	10 let	10 let	10 let	10 let
Forma splácení	anuitní	anuitní	anuitní	anuitní
Doba splácení	10 let	10 let	10 let	10 let
Úroková sazba	5,09 % p.a.	4,85 % p.a.	6,59 % p.a.	4,89 % p.a.
Měsíční platba	5 112 Kč	5 056 Kč	5 472 Kč	5 066 Kč
Poplatky za zpracování	4 000 Kč	2 900 Kč	zdarma	2 500 Kč
za správu účtu	150Kč/měsíc	150 Kč/měsíc	150 Kč/měsíc	200 Kč/měsíc
Předpokládaná celk.částka (bez poplatků)	613 440 Kč	606 720 Kč	656 640 Kč	607 920 Kč

Kašparovi mají sice sjednaný hypoteční úvěru u Hypoteční banky, a.s, ale jak je znázorněno ve výše uvedené tabulce, nejvýhodnější splátky by jim poskytla z vybraných bank Komerční banka, a.s., která při zvolené době splácení a době fixace, tj. 10 let, nabízí úrokovou sazbu 4,85 % p.a. (platí při sjednání pojištění schopnosti splácet). Měsíční splátky tedy činí 5 056 Kč a celková předpokládaná částka při stejném způsobu splácení **606 720 Kč**. O něco málo vyšší sazbu poskytuje UniCredit Bank, a.s., 4,89 % p.a., dále Hypoteční banka, a.s., 5,09 % p.a. a jako poslední se umístila Raiffeisenbank, a.s. s 6,59 % p.a..

4.3 Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru

Pro úplnost je v této podkapitole uvedena další možnost, kterou klienti mohou využívat, tedy kombinaci dvou produktů, stavebního spoření a hypotečního úvěru. Tento modelový příklad má vlastní zadání, protože se netýká předešlých případů a ani se s žádnými neporovnává.

Zadání: Josef Novák má naspořeno na stavebním spoření ke dni 10. února 2011 částku 289 500 Kč. Smlouvu má uzavřenou u Českomoravské stavební spořitelny, a.s. s cílovou částkou 700 000 Kč a spoří již 10 let. Rád by si vzal úvěr na byt v hodnotě 1 000 000 Kč. Jeho prioritou je získat úvěr s co nejnižší úrokovou sazbou. Jaké má možnosti financování bydlení?

Řešení: Pan Novák má naspořeno 41,4 % cílové částky a spoří déle než 2 roky, splňuje tedy

podmínky pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření. Výše úvěru, který si vezme do výše cílové částky je 410 500 Kč. Po dobu deseti let budou jeho měsíční splátky 3 980 Kč (při úrokové sazbě 3,7 % p.a.). Na zbývajících 300 000 Kč, které pan Novák potřebuje na koupi bytu, si chce vzít hypoteční úvěr na 30 let z důvodu splácení nižších částek. Smlouvu podepsal u Hypoteční banky, a.s. s dobou fixace 10 let a úrokovou sazbou 5,09 %. Měsíční splátky tedy činí 1 627 Kč. Dohromady tedy bude měsíčně splácet 5 607 Kč (částka splácení úvěru bez dalších poplatků). Ze stavebního spoření celkem zaplatí 491 740 Kč a u hypotečního úvěru zaplatí 585 722,31 Kč.

Tabulka 7: Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru [vlastní zpracování]

STAVEBNÍ SPOŘENÍ		HYPOTEČNÍ ÚVĚR	
Cena nemovitosti	1 000 000	Cena nemovitosti	1 000 000 Kč
Cílová částka	700 000 Kč		
Naspořená částka	289 500 Kč		
Výše úvěru	410 500 Kč	Výše úvěru	300 000 Kč
Doba splácení	10 let	Doba splácení	30 let
Úroková sazba	3,7 % p.a.	Úroková sazba	5,09 % p.a.
		Doba fixace	10 let
Měsíční splátka	3 980 Kč	Měsíční splátka	1 627 Kč
Celková měsíční splátka		5 607 Kč	
Předpokládaná celková částka	491 740 Kč	Předpokládaná celková částka	585 722,31 Kč

4.4 Porovnání stavebního spoření a hypotečního úvěru

Stavební spoření i hypoteční úvěr jsou odlišné formy financování bydlení a podle názoru autora této práce není možné jednoznačně říci, který způsob je lepší či horší, nebo který je výhodnější. V každém individuálním případě může být způsob financování bydlení jiný. Každé rodině, případně jednotlivci vyhovují různé formy splácení. Musíme přihlížet k řadě faktorů, jako je například věk, příjmy, vlastní prostředky, výše úvěru atd.

Ze všech dostupných možností, které může klient využít, si zvolí tu nejvhodnější, která mu

vyhovuje a která je pro něho nejvýhodnější. Každý klient nemá stejné podmínky, takže ten, který potřebuje stejnou výši úvěru jako „jiný“ žadatel, nemusí zvolit stejný způsob financování, protože například ten klient, který má založené stavební spoření a spoří již 4 roky a na jeho účtu je již 40 % cílové částky může využít řádný úvěr s nižší úrokovou sazbou, ale pro jiného klienta, který nemá vůbec založené stavební spoření, je vhodnější hypoteční úvěr, třeba i z toho důvodu, že chce měsíčně splácet nižší částku a může si rozvrhnout delší dobu splácení. Z uvedeného příkladu vyplývá, že všichni klienti nemají stejné podmínky a je těžké obecně říci, jestli je lepší hypoteční úvěr či stavební spoření. Ale ten, kdo má již určitou částku naspořenou je jistě zvýhodněn.

Pro jisté porovnání a analyzování, ke kterému bakalářská práce směřuje je samotný závěr věnován shrnutí modelového příkladu, který se týká hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Tabulka zohledňuje nejvýhodnější hypoteční úvěr, který poskytuje Komerční banka, a.s. z právě vybraných bank, a nejvýhodnější stavební spoření, které nabízí Modrá pyramida, a.s.. Oba tyto produkty jsou ještě dále porovnávány proti sobě a v tomto konkrétním případě, kdy je zvolena stejná doba splatnosti a výše úvěru, jak u stavebního spoření a hypotečního úvěru, je pro klienty **výhodnější stavební spoření**, které ve finální celkové zaplacené částce činí 583 173 Kč, což je o 23 547 Kč méně než činí hypoteční úvěr.

Tabulka 8: Porovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření [vlastní zpracování]

HYPOTEČNÍ ÚVĚR		STAVEBNÍ SPOŘENÍ	
Cena nemovitosti	800 000 Kč	Cena nemovitosti	800 000 Kč
		Cílová částka	800 000 Kč
Vlastní prostředky	320 000 Kč	Naspořená částka	320 000 Kč
Výše úvěru	480 000 Kč	Výše úvěru	480 000 Kč
Doba splácení	10 let	Doba splácení	10 let
Doba fixace	10 let		
Úroková sazba	4,85 %	Úroková sazba	4,00 % p.a.
Měsíční splátka	5 056 Kč	Měsíční splátka	4 859,77 Kč
Předpokládaná celková částka	606 720 Kč	Předpokládaná celková částka	583 173 Kč

Závěr

Bydlení hraje v životě každého jedince významnou roli, jednu z nejdůležitějších. Všechny generace, ať už malé děti, jejich rodiče, mladí partneři, manželé ve středním věku či důchodci považují bydlení za určité zázemí, místo kde se cítí v bezpečí a kam se rádi vracejí.

Většina lidí časem přijde na to, že člověk nemusí mít přepychovou vilu či patrový dům na klíč s bazénem v luxusní čtvrti, ale že mu stačí skromný domek se zahrádkou, kde může pěstovat zeleninu. Kolikrát se ale lidé obejdou i bez domku a spokojí se s malým bytem, ke kterému mají určité pouto. Takové pouto si vytvářejí tím, že bydlení, které si pořídí, mohou označit za „vlastní“.

Především mladí lidé se chtějí osamostatnit, budovat rodinu a své vlastní zázemí, většinou chtějí nejdřív nějaký menší byt a teprve později se rozhodnou třeba pro dům. I na malý byt, či na garsoniéro jsou potřeba peníze a těch mladí manželé či partneři většinou moc nemají a tak musí řešit otázku, jak vybrané bydlení financovat.

Tato bakalářská práce řeší dvě nejrozšířenější a nejběžnější formy financování bydlení. Jedná se o stavební spoření a hypoteční úvěr, případně jejich kombinaci.

Stavební spoření je efektivní nástroj zhodnocení svých peněžních prostředků a využití úvěru ze stavebního spoření. Výhodnějším je ovšem úvěr řádný (oproti úvěru překlenovacímu), kdy klient musí splnit určité podmínky dané spořitelny. Hlavní výhodou stavebního spoření je možnost získání státní podpory a již zmíněného výhodného řádného úvěru s nižší úrokovou sazbou.

Bakalářská práce se dále zabývá samotnou kapitolou o hypotečních úvěrech. Hypoteční úvěr je úvěr, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Hypoteční úvěr se považuje za rychlé a poměrně snadné získání finančních prostředků a mezi jeho výhody patří možnost výběru fixaci či získání státní podpory.

Cílem bakalářské práce bylo analyzovat a vyhodnotit vybrané způsoby financování bydlení pomocí konkrétních modelových příkladů a porovnat jednotlivé produkty u vybraných institucí. Tato analýza byla provedena v samotném závěru kapitoly.

Těmito modelovými příklady se zabývá poslední kapitola, která zahrnuje konkrétní případy stavebního spoření, kdy je využito řádného úvěru a úvěru překlenovacího, je zde i porovnání jednoho typu příkladu u vybraných stavebních spořitelen. Dále jsou uvedeny příklady na hypoteční úvěr, kde je ilustrováno porovnání hypotečního úvěru u vybraných bank.

Poslední podkapitolou je samotné porovnání (vyhodnocení) stavebního spoření a hypotečního úvěru, kde je řečeno, že forma financování bydlení je velmi individuální a není

přesně určeno, který způsob je lepší či horší, záleží totiž vždy na konkrétních podmínkách klienta, avšak v konkrétním případě bakalářské práce je porovnáváno proti sobě nejvýhodnější stavební spoření a hypoteční úvěr u vybraných institucí, kde je pro zvolený typ příkladu výhodnější stavební spoření.

Seznam zdrojů

Literární zdroje

- [1] BORKOVEC, P.: *Financování bydlení*. Diplomová práce, Brno: Masarykova Univerzita, 2010.
- [2] DVOŘÁK, P.: *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. 688 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [3] LUX, M.: *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
- [4] NOVÁKOVÁ, J., VICHNAROVÁ, L.: *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 94 s, ISBN 978-80-7366-079-6.
- [5] PÁNEK, D.: *Bankovní služby*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2001. 70 s. ISBN 80-210-2691-X.
- [6] POLÁKOVÁ, O.: *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5(váz.).
- [7] SEKERKA, B.: *Bankovníctví, 1. díl*. 2. vyd. upravené. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. 115 s. ISBN 80-7194-814-4.
- [8] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších novel.
- [9] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších novel.

Internetové zdroje

- [10] *Asociace českých stavebních spořitelén*. [online]. [cit. 2010-11-30]. Dostupný na WWW: <www.acss.cz>
- [11] *Bezrealitky*. [online]. [cit. 2011-03-04]. Dostupný na WWW: <www.bezrealitky.cz>
- [12] *Buřinka*. [online]. [cit. 2011-02-20]. Dostupný na WWW: <www.burinka.cz>
- [13] *Česká spořitelna, a.s.*. [online]. [cit. 2011-02-20]. Dostupný na WWW: www.csas.cz
- [14] *Českomoravská stavební spořitelna, a.s.*. [online]. [cit. 2011-02-20]. Dostupný na WWW: <www.cmss.cz>
- [15] *Finance*. [online]. [cit. 2010-11-30]. Dostupný na WWW: <www.finance.cz>
- [16] *GEPARD FINANCE*. [online]. [cit. 2010-11-30]. Dostupný na WWW: <www.gpf.cz>

- [17] *Hypindex*. [online]. [cit. 2010-11-15]. Dostupný na WWW: <www.hypindex.cz>
- [18] *Hypoteční banka, a.s.* [online]. [cit. 2010-11-15]. Dostupný na WWW: <www.hypotecnibanka.cz>
- [19] *Komerční banka, a.s.* [online]. [cit. 2011-02-10]. Dostupný na WWW: <www.kb.cz>
- [20] *Měšec*. [online]. [cit. 201-11-20]. Dostupný na WWW: <www.mesec.cz>
- [21] *Ministerstvo pro místní rozvoj*. [online]. [cit. 2011-02-20]. Dostupný na WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek>>
- [22] *Peníze*. [online]. [cit. 2010-11-10]. Dostupný na WWW: <www.penize.cz>
- [23] *Raiffeisenbank, a.s.* [online]. [cit. 2011-02-20]. Dostupný na WWW: <www.rb.cz>
- [24] *UniCredit Bank, a.s.* [online]. [cit. 2011-03-24]. Dostupný na WWW: <www.unicreditbank.cz>

Seznam tabulek

Tabulka 1: Charakteristika prvních pěti let hypoték na českém trhu (1. fáze) [1]	29
Tabulka 2: Přehled řádného úvěru [vlastní zpracování]	38
Tabulka 3: Přehled úvěru ze stavebního spoření [vlastní zpracování]	39
Tabulka 4: Srovnání řádného úvěru u vybraných spořitelén [vlastní zpracování]	40
Tabulka 5: Přehled hypotečního úvěru [vlastní zpracování]	41
Tabulka 6: Porovnání hypotečního úvěru u vybraných bank [vlastní zpracování]	42
Tabulka 7: Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru [vlastní zpracování]	43
Tabulka 8: Porovnání hypotečního úvěru a stavebního spoření [vlastní zpracování]	44

Seznam grafů

Graf č. 1 – Počet nově uzavřených smluv v roce [10]	22
Graf č. 2 – Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech [10]	23
Graf č. 3 – Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok (mld. Kč) [10]	23
Graf č. 4 – Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč) [21]	34

Seznam obrázků

Obr. č. 1 – Nejdražší místa k bydlení v České republice [2]	16
---	----

Seznam zkratk

a.s.	akciová společnost
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
CČ	cílová částka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
ČSR	Československá republika
EU	Evropská unie
FO	fyzická osoba
Kč	koruna česká
max.	maximálně
mil.	milion
min.	minimálně
např.	například
p.a.	per annum
PO	právnícká osoba
příp.	případně
resp.	respektive
SMJ	společné jmění manželů
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
str.	strana
tis.	tisíc
tj.	to je
tzv.	takzvaně