

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

**Možnosti financování bydlení prostřednictvím vybraných
finančních produktů**

Pavel Nýč

Bakalářská práce

2014

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Pavel Nýč**
Osobní číslo: **E11765**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku: Management malých a středních podniků**
Název tématu: **Možnosti financování bydlení prostřednictvím vybraných finančních produktů**
Zadávající katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

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

Cílem bakalářské práce bude analyzovat možnosti financování bydlení v České republice

Zásady:

- Způsoby financování bydlení.
- Úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr.
- Komparace vybraných způsobů financování vlastního bydlení, návrhy a doporučení.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

LUX, M. a SUNEGA P. Jak dobře investovat do bydlení. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. ISBN 80-864-2956-3.

PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno: Era, 2002, 124 s. ISBN 80-865-1729-2.


SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROVÝ, P. a TYL T. Osobní finance: řízení financí pro každého. 1. vyd.

Praha: GRADA, 2011, 207 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-3813-0.

VICHNAROVÁ, L. a NOVÁKOVÁ J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. ISBN 80-7366-079-2.

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. František Sejkora 

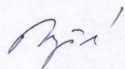
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce:

1. října 2013

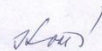
Termín odevzdání bakalářské práce:

30. dubna 2014



doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.



doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. října 2013

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji:

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

Byl jsem seznámen 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 Pardubicích dne 22. 6. 2014

Pavel Nýč

PODĚKOVÁNÍ

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu bakalářské práce panu Ing. Františku Sejkorovi za vstřícný přístup, odborné vedení a cenné rady při zpracování této bakalářské práce. Dále děkuji paní Ing. Vladimíře Rouskové ze společnosti Českomoravské stavební spořitelny, a.s. za poskytnuté informace, kterými přispěla k vypracování praktické části této práce.

ANOTACE

Bakalářská práce „Možnosti financování bydlení prostřednictvím vybraných finančních produktů“ je zaměřena na porovnání stavebního spoření a hypotečního úvěru jako dvou nejdůležitějších způsobů financování bydlení v České republice. Teoretická část práce popisuje podstatu a principy fungování těchto dvou produktů. V praktické části je na příkladech provedeno srovnání financování bydlení prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru.

KLÍČOVÁ SLOVA

Financování bydlení, stavební spoření, hypoteční úvěr, fixace, úroková sazba.

TITLE

Possible ways of financing of housing with financial products

ANNOTATION

Bachelor thesis “Possible ways of financing of housing with financial products“ is focused on comparison of building savings and mortgage, as the two most important ways of financing housing in the Czech Republic. The theoretical part of this thesis is described the fundamental principles of these products. The second practical part is focused on comparison of housing financing with building savings and mortgage.

KEYWORDS

Housing funding, building saving, mortgage, target amount, interest rate.

OBSAH

Úvod	11
1 Bydlení	12
1.1 Specifika bydlení.....	12
1.2 Bytová politika	13
1.3 Cíle a nástroje bytové politiky ČR	13
1.4 Formy bydlení	14
1.4.1 Vlastnické bydlení	14
1.4.2 Nájemní bydlení.....	15
1.4.3 Družstevní bydlení	15
1.5 Bytový fond.....	16
1.6 Zdroje financování bydlení	18
2 Stavební spoření.....	19
2.1 Historie stavebního spoření.....	19
2.2 Charakteristika stavebního spoření	20
2.3 Průběh stavebního spoření	21
2.3.1 Spořicí fáze	21
2.3.2 Úvěrová fáze	25
2.3.3 Státní podpora stavebního spoření.....	29
2.3.4 Hodnocení stavebního spoření.....	32
3 Hypoteční úvěr	33
3.1 Typy hypotečních úvěrů.....	33
3.2 Zajištění hypotečního úvěru	35
3.3 Úroková sazba a doba fixace.....	36
3.4 Postup a fáze při poskytování hypotečních úvěrů.....	38
3.4.1 Přípravná fáze	38
3.4.2 Schvalovací fáze	40
3.4.3 Realizační fáze	40
3.5 Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění.....	42
3.6 Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.....	42
3.7 Hodnocení hypotečního úvěru	43
4 Analýza produktů stavebních spořitel a hypotečních bank.....	44
4.1 Přehled stavebních spořitel a jejich produktů.....	44

4.1.1	Srovnání nabídek stavebních spořitelen	47
4.2	Přehled hypotečních bank a jejich produktů	48
4.2.1	Srovnání nabídek hypotečních bank	52
5	Modelové příklady financování bydlení	54
5.1	Porovnání výhodnosti financování při koupi bytu	54
5.1.1	Financování úvěrem ze stavebního spoření	54
5.1.2	Financování hypotečním úvěrem	56
5.1.3	Zhodnocení financování bytu	57
5.2	Porovnání výhodnosti financování při koupi rodinného domu	58
5.2.1	Financování úvěrem ze stavebního spoření	59
5.2.2	Financování hypotečním úvěrem	60
5.2.3	Zhodnocení financování rodinného domu	61
6	Doporučení	63
	Závěr	64
	Literatura	66
	Seznam příloh.....	70

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1: <i>Struktura bytového fondu ČR</i>	16
Obrázek č. 2: <i>Přehled bytů v členění podle druhu vlastnictví mezi lety 1970 - 2011</i>	17
Obrázek č. 3: <i>Znázornění peněžních toků fondu stavebního spoření</i>	21
Obrázek č. 4: <i>Počet uzavřených smluv o stavebním spoření uzavřených v letech 2001-2013</i>	23
Obrázek č. 5: <i>Grafické znázornění cílové částky</i>	24
Obrázek č. 6: <i>Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření FO</i>	24
Obrázek č. 7: <i>Průběh stavebního spoření včetně rádného úvěru ze stavebního spoření</i>	26
Obrázek č. 8: <i>Grafické znázornění průběhu překlenovacího úvěru</i>	28
Obrázek č. 9: <i>Objem úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny v členění na úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry</i>	29
Obrázek č. 10: <i>Výše státní podpory vyplacené na účty účastníků stavebního spoření</i>	31
Obrázek č. 11: <i>Preference klientů při volbě doby fixace</i>	37
Obrázek č. 12: <i>Vývoj splátky hypotečního úvěru rozdělené na úrok a jistinu</i>	41
Obrázek č. 13: <i>Tržní podíl stavebních spořitelek podle počtu spořicíh a úvěrových smluv ke konci roku 2013</i>	44
Obrázek č. 14: <i>Tržní podíl hypotečních bank podle objemu poskytnutých úvěrů ke konci roku 2013</i>	48
Obrázek č. 15: <i>Porovnání měsíční splátky stavebního spoření a hypotečního úvěru</i>	58
Obrázek č. 16: <i>Porovnání měsíční splátky stavebního spoření a hypotečního úvěru</i>	62

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: <i>Přehled tarifů Raiffeisen stavební spořitelny</i>	46
Tabulka č. 2: <i>Porovnání nabídek stavebních spořitelek</i>	47
Tabulka č. 3: <i>Porovnání nabídek hypotečních bank</i>	52
Tabulka č. 4: <i>Parametry meziúvěru a následného úvěru ze stavebního spoření</i>	55
Zdroj: Vlastní zpracování podle přílohy A	55
Tabulka č. 5: <i>Finanční náklady spojené s financováním meziúvěru a následného úvěru ze stavebního spoření</i>	55
Zdroj: Vlastní zpracování podle přílohy A	55
Tabulka č. 7: <i>Parametry hypotečního úvěru</i>	56
Tabulka č. 8: <i>Porovnání jednotlivých variant</i>	57
Tabulka č. 9: <i>Parametry meziúvěru a následného úvěru ze SS</i>	59
Tabulka č. 10: <i>Finanční náklady spojené s financováním meziúvěru a následného úvěru ze stavebního spoření</i>	60
Tabulka č. 11: <i>Parametry hypotečního úvěru</i>	60
Tabulka č. 12: <i>Porovnání jednotlivých variant</i>	61

SEZNAM ZKRATEK

CČ	cílová částka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČR	Česká republika
FO	fyzická osoba
Kč	koruna česká
LTV	Loan to value (Zástavní hodnota nemovitosti)
mil.	milion
např.	například
p.a.	per annum
PO	Právnícká osoba
Sb.	Sbírka zákonů
SS	Stavební spoření
SSČS	Stavební spořitelna české spořitelny
ZoSS	Zákon o stavebním spoření

Úvod

Každý z nás se v životě zajímal nebo bude zajímat otázkou bydlení. Existuje značné množství způsobů, jak si ho zajistit například podnájemem či pronájemem bytu nebo rodinného domu. Převážná většina lidí si ovšem přeje pořídit vlastní bydlení. Koupě nemovitosti, není ale levnou záležitostí, je to investice, která mnohonásobně převyšuje naše příjmy a málo kdo má k dispozici dostatek volných finančních prostředků, aby si tuto investici mohl dovolit zaplatit v hotovosti. Lidem, kteří se k této investici rozhodnou a dostatek svých volných finančních prostředků nemají, se nabízí možnost využít finanční produkty speciálně vytvořené pro řešení tohoto problému. Nejvýznamnější zastoupení zde mají hypoteční úvěry a stavební spoření.

Cílem bakalářské práce je analyzovat možnosti financování bydlení v České republice, srovnat výhodnost jednotlivých produktů pro financování bytových potřeb, porovnat nabídky jednotlivých stavebních spořitelů a hypotečních bank a následně na modelovém příkladu zhodnotit výhodnost obou základních finančních nástrojů určených k financování bydlení z pohledu klienta.

Teoretická část práce bude nejprve zaměřena na úvod do problematiky bydlení. Následně se bude zabývat podrobnou analýzou stavebního spoření a hypotečním úvěrem, přičemž zde budou vysvětleny principy, jak oba finanční nástroje fungují.

Praktická část se bude nejprve věnovat tuzemskému trhu stavebních spořitelů a hypotečních bank, budou zde analyzovány a porovnány produkty vybraných stavebních spořitelů a hypotečních bank. V poslední části práce bude na modelových příkladech provedeno porovnání výhodnosti úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru.

V závěrečné kapitole práce budou uvedena doporučení, která vyplynou z praktického příkladu řešení bytové situace modelového klienta.

1 Bydlení

Bydlení je vnímáno jako jedna ze základních lidských potřeb. Pro většinu lidí je obydlí zpravidla spojováno s pocity jistoty a bezpečí. Zajištění bydlení je základní podmínkou osobní svobody a seberealizace. Bydlení se odlišuje od ostatních potřeb svými společenskými důsledky. Nedostatečné a nevhodné bydlení může vyústit i v sociální vyloučení a další závažné negativní jevy, kterými jsou například bezdomovectví, kriminalita, nepřizpůsobivost a neschopnost uplatnit se na trhu práce. Tyto jevy mohou mít neblahý význam pro celou společnost. Můžeme tedy říci, že uspokojování potřeb bydlení je velmi citlivou sociálně politickou otázkou a do jisté míry předpokladem politické stability a hospodářského rozvoje společnosti.

V každé společnosti se nacházejí lidé, kteří si z objektivních důvodů nejsou schopny sami zajistit prostředky na své bydlení. V tomto případě je povinností státu, aby jim na principu solidarity pomohl. Pomoc státu nemusí mít vždy formu nevratné finanční výpomoci. Takový model je neefektivní, nemotivuje účastníky trhu s bydlením k jejich osobní aktivitě a přispívá k devalvaci hodnotového systému. Množství použití nevratných finančních výpomocí vždy podléhá zásadě udržitelnosti veřejných financí.

1.1 Specifika bydlení

Bydlení je normálním zbožím, se kterým se obchoduje na trhu, kde převažující poptávka nad nabídkou ceny zvyšuje a naopak převažující nabídka nad poptávkou ceny snižuje. Poptávka i nabídka na trhu s bydlením má velmi významná, výzkumem ve vyspělých zemích ověřená specifika.

Mezi tyto specifika bydlení patří:

- Bydlení je komplexním a heterogenním zbožím. Jak domy, tak byty určené k bydlení se navzájem liší materiály použitými pro výstavbu, velikostí užité plochy, designem, stářím a také množstvím a kvalitou přidružených prostor jako je dílna, garáž, sklep... Cenu bydlení také určuje kvalita okolního prostředí, sociální struktura spoluobytel, kvalita příjezdových cest, hlučnost a mnoho dalšího.
- Významnou charakteristikou bydlení je jeho fixace v prostoru. Na rozdíl od jiných druhů zboží bydlení nelze snadno přemístit na jiné místo. Cena pozemků se liší, pokud se jedná o obec, město, centrum nebo zda je dobrá dostupnost škol, kulturních a zdravotních zařízení.

- Vlastnické bydlení je typem dlouhodobě trvanlivého zboží nebo také zbožím dlouhodobé spotřeby.
- Zakoupení či výstavba bydlení je rovněž spojena s vysokými transakčními náklady. Jedná se o náklady, které nesouvisí přímo s cenou bydlení (náklady na stěhování, provize realitním agenturám, poplatky za vyřízení hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření, daně z převodu nemovitostí a jiné.
- Relativně vysoká míra zasahování státu do trhu s bydlením. Státní intervence souvisí s přijatou bytovou politikou. [5;6]

1.2 Bytová politika

Politika státu v oblasti bydlení, tzv. bytová politika, spočívá především ve „*vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí*“ pro aktivity všech účastníků na trhu s byty. Stát by neměl příliš překážet ekonomickému fungování trhu s nemovitostmi, zároveň však musí činit pomocné kroky zaměřené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení postarat nedokážou. Koncepce bytové politiky je reprezentována strategickým dokumentem schváleným vládou a vyjadřuje celkové záměry vlády v oblasti bydlení.

Bytová politika má zásadní souvislost i s hospodářskou politikou státu. Předpokladem ekonomické prosperity je umožnění pohybu pracovních sil podle pracovních příležitostí, toho však nemůže být dosaženo mimo jiné i bez efektivní politiky v oblasti bydlení. [28]

1.3 Cíle a nástroje bytové politiky ČR

Aktuální koncepce bytové politiky státu pro období do roku 2020 definuje cíle a nástroje pro jejich dosažení a také stanovuje termíny pro jejich naplnění. V tomto dokumentu jsou definovány následující cíle státu v oblasti bytové politiky:

- *„Dostupnost přiměřeného bydlení:*
 - *vyváženost podpor,*
 - *zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu,*
 - *snižování nákladů spojených s bydlením,*
 - *pomoc státu při živelních pohromách.*
- *Vytváření stabilního prostředí pro oblast bydlení:*
 - *stabilní financování,*
 - *stabilita legislativy,*
 - *stabilita institucí.*
- *Trvalé zvyšování kvality bydlení.“*

Pro plnění těchto cílů má stát k dispozici tři základní skupiny nástrojů pro řízení politiky bydlení. Za první nástroj lze obecně označit právní předpisy a technické normy (zákony, vyhlášky, územní plánování), druhou skupinou jsou ekonomické, specificky finanční nástroje (daňové podpory) a do třetí skupiny patří informační a vzdělávací nástroje. [29]

1.4 Formy bydlení

Bydlení můžeme rozdělit na tři základní kategorie bytů, a to v závislosti na právním využívání. První z těchto kategorií je vlastnické bydlení, druhou nájemní bydlení a poslední kategorií družstevní bydlení. [30]

1.4.1 Vlastnické bydlení

Tato forma bydlení je v České republice nejvyužívanější a nejvíce se rozvíjí. Vlastnickým bydlením rozumíme nejenom rodinné domy na venkově a ve městech, ale i jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob. Růst tohoto sektoru spočívá v podpoře státu a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převod družstevních bytů do osobního vlastnictví. Pořízení vlastního bydlení je pro většinu domácností velmi nákladné. Jen malé množství domácností si může pořízení dovolit z vlastních naspořených prostředků. Pokud se tedy rozhodnou pro vlastní bydlení musejí ho financovat z cizích zdrojů, a to nejčastěji prostřednictvím hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření. [6]

Obě z těchto možností výrazně zatíží rodinný rozpočet. Pro odchod do „vlastního“ platí určitá obecná doporučení:

- do vlastního odcházet, až když máme jistou a relativně stabilní práci,
- na odchod do vlastního bychom měli disponovat dostatečnými příjmy – je nutné počítat s možností zvýšení úrokové sazby úvěrů, také je zapotřebí brát v úvahu náklady na opravy a údržbu,
- před koupí domu či bytu provést analýzu současné situace na trhu s bydlením,
- odcházet do vlastního v případě, pokud se nám to vyplatí. Toto zjistíme, pokud porovnáme výši nájemného a roční uživatelské náklady vlastnického bydlení. [5]

Výhody vlastnického bydlení:

- určitý pocit životní jistoty,
- svobodné nakládání s nemovitostí,
- může jím pomoci řešit otázku zajištění životní úrovně pro období důchodu.

Nevýhody vlastnického bydlení:

- vysoké vstupní náklady na pořízení domu nebo bytu,
- nízká flexibilita v případě potřeby změny bydlení,
- povinnost platit daň z nemovitosti,
- náklady na údržbu a opravy. [15;40]

1.4.2 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení lze rozdělit na dva základní druhy, které se vzájemně odlišují typem vlastníka, způsobem financování a výší nájemného. Prvním druhem je soukromý nájemní sektor a druhým veřejný nájemní sektor.

Soukromý nájemní sektor je typický tím, že byt je vlastněn a provozován soukromými fyzickými nebo právníckými osobami, obvykle za účelem dosažení zisku. Výhodou nájemního sektoru je svoboda v rozhodování, v případě potřeby změny bydliště, je možné ho využít jako startovací pozici pro mladé. Nevýhodou je určitý pocit nejistoty plynoucí z trvalého rizika vypovězení smlouvy a především nutnost platit tržní nájemné.

Veřejný nájemní sektor je zaměřen na potřebné skupiny obyvatel, jež si z určitých sociálních důvodů nemohou zajistit bydlení na volném trhu. Toto bydlení je poskytováno státem nebo jeho územními samosprávnými celky, za podstatně nižší ceny než je tržní nájemné. [6]

1.4.3 Družstevní bydlení

Družstvo je upraveno zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Ustanovení v §552 charakterizuje družstvo jako „*společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.*“ Základní právní odlišností družstevního bydlení od vlastnického bydlení je skutečnost, že při koupi družstevního bydlení si zájemce nekupuje vlastnické právo k nemovitosti, ale kupuje si členská práva a povinnosti v družstvu. Byt je tedy ve vlastnictví družstva a družstevníkovi vzniká nájemní právo na daný byt. Družstevník nemá právo na prodej ani na jiné volné nakládání s bytem, má pouze právo na převod svého družstevního podílu, s nímž je spojeno právo k nájmu bytu. [24;42]

V České republice se bytová družstva sdružují ve Svazu českých a moravských bytových družstev. Tato organizace zastupuje členská družstva v jednáních s Parlamentem ČR, vládou, a dalšími institucemi. [39]

Výhody družstevního bydlení:

- nižší pořizovací cena družstevního podílu, oproti ceně vlastnického bydlení,
- jednodušší a rychlejší právní vztah při nabývání družstevních práv (není nutný zápis do katastru nemovitostí).

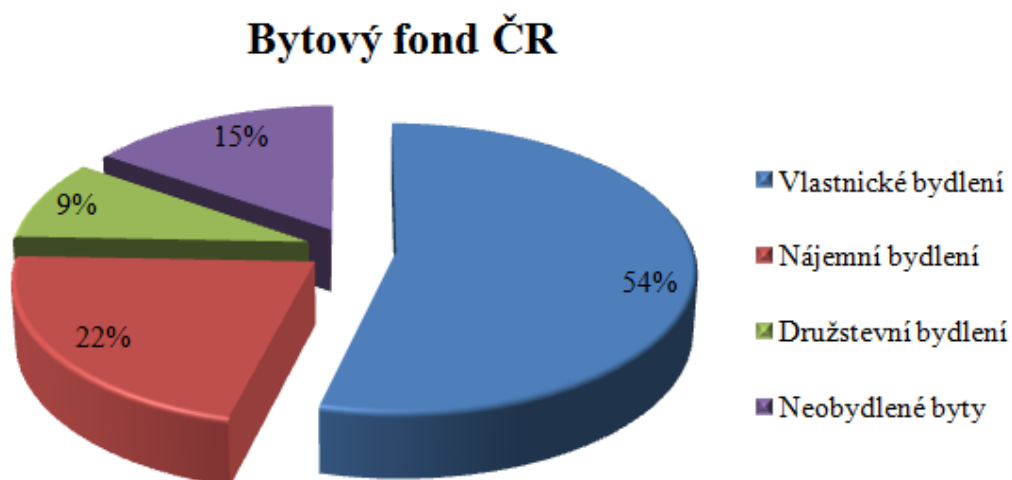
Nevýhody družstevního bydlení:

- nestáváme se vlastníky bytu, jsme pouze nájemci,
- komplikované financování z cizích zdrojů, byt nelze použít jako zástavu,
- nutnost dodržovat pravidla družstva,
- riziko špatného hospodaření družstva a z toho plynoucí hrozba ztráty hodnoty družstevního podílu. [24]

1.5 Bytový fond

Podle údajů z posledního sčítání lidí domů a bytů, které proběhlo v České republice v roce 2011, bytový fond obsahoval celkem 4 756 572 bytů. Z toho je 54 % bytů užíváno vlastníkem domu nebo bytu. Dalších 22 % bytů připadá na nájemní bydlení a 9 % na družstevní bydlení. Zbýlých 15 % představují neobydlené byty. Důvody neobydlenosti jsou rozdílné, může se jednat např. o využívání bytu k rekreaci nebo o přestavbu bytu či o nezpůsobilost k bydlení. [13]

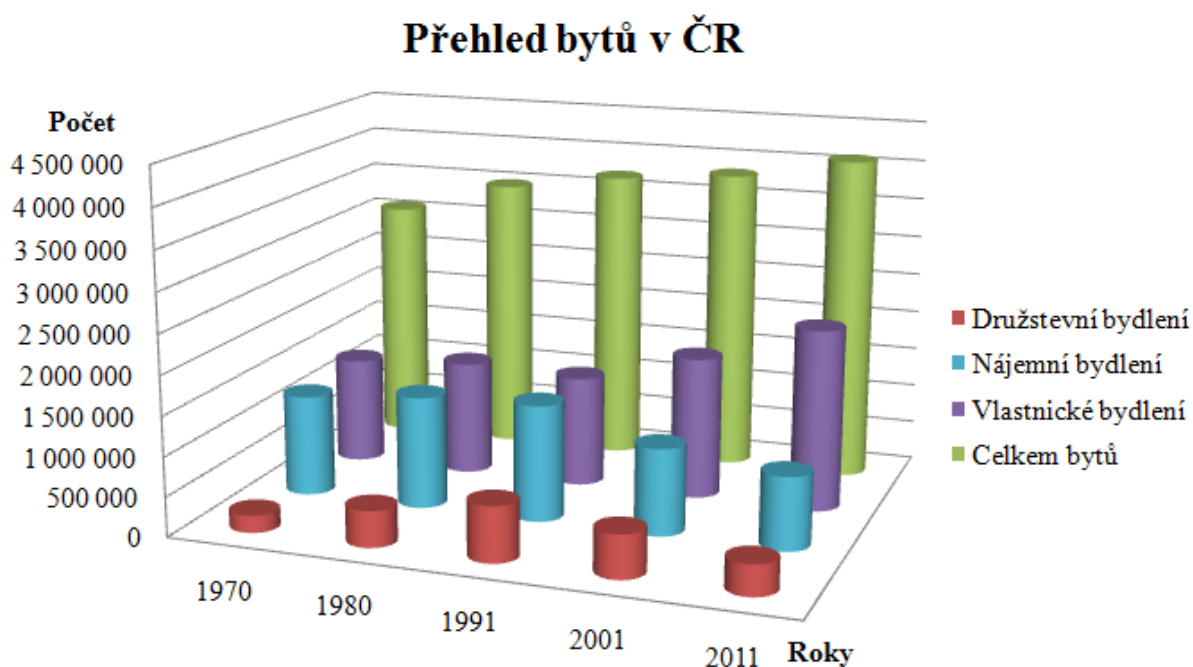
Na následujícím obrázku je graficky znázorněna struktura bytového fondu podle výsledků sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011. Z obrázku je zřejmé, že nejvýznamnější zastoupení má vlastnické bydlení.



Obrázek č. 1: Struktura bytového fondu ČR

Zdroj: Vlastní tvorba podle [13]

V období 1970 – 2011 došlo k výrazným změnám ve struktuře obydlených bytů podle právního důvodu užívání. Sedmdesátá a osmdesátá léta byla typická nárůstem družstevního bydlení, v průběhu těchto dvaceti let se počet družstevních bytů více než ztrojnásobil. Od devadesátých let však přichází velká změna, kterou přinesla privatizace domovního a bytového fondu. Privatizované byty ve státních, obecních nebo družstevních domech se z bytů původně nájemních a družstevních začaly průběžně transformovat do bytů v osobním vlastnictví. Počet bytů v osobním vlastnictví se za posledních dvacet let zvýšil více než 26 krát, a jejich podíl překročil více než jednu pětinu obydleného bytového fondu. Opačný trend zažily po roce 1991 podíly bytů nájemních (počet klesl zhruba o dvě pětiny) a družstevních (téměř o polovinu). Podíl bytů ve vlastním domě se za dvacet let snížil jen nepatrně a tyto byty představují stále více než třetinu všech obydlených bytů. [13]



Obrázek č. 2: Přehled bytů v členění podle druhu vlastnictví mezi lety 1970 - 2011

Zdroj: Vlastní tvorba podle [13]

1.6 Zdroje financování bydlení

Základním předpokladem pro úspěšné pořízení vlastního bydlení je dostatečné množství peněžních prostředků. Peněžní prostředky, které se vynakládají na financování bydlení lze rozdělit do tří skupin: *na vlastní zdroje, zdroje získané prostřednictvím finančního trhu a rozpočtové zdroje*. V praxi se nejčastěji využívají kombinace těchto možností.

Vlastní zdroje představují finanční prostředky domácností či jednotlivce. Jedná se o nejjednodušší způsob financování nemovitosti, odpadají tak administrativní úkony související s financováním z cizích zdrojů. V současné ekonomické situaci je obtížné naspořit si dostatečně velké množství finančních prostředků, které by pokryly celkovou tržní cenu požadované nemovitosti.

Zdroje získané prostřednictvím finančního trhu vyžadují existenci institucí, které na jedné straně shromažďují volné finanční prostředky a na druhé straně je vypůjčí těm, kteří finanční prostředky poptávají. Čtyři základní typy finančních institucí, které poskytují úvěry na bydlení, jsou následující: stavební spořitelny, hypoteční banky, komerční banky a spořitelny. Tyto zdroje financování budou podrobně rozebrány v následujících kapitolách.

Rozpočtovými zdroji jsou finanční prostředky poskytnuté do oblasti bydlení z veřejných rozpočtů, bývají označovány jako subvence a dotace. [6]

2 Stavební spoření

Stavební spoření představuje jeden z nástrojů finančního trhu, prostřednictvím kterého může klient zajímavě zhodnotit své finanční prostředky anebo získat výhodný úvěr na financování svých bytových potřeb.

2.1 Historie stavebního spoření

Historie stavebního spoření má dlouhou tradici a to především v Německu a Rakousku. Základní myšlenka stavebního spoření však vznikla v Anglii, kde v roce 1775 vzniklo sdružení Ketley's Building Society, které fungovalo podle následujícího názorného příkladu: Sejde se deset přátel, z nichž každý si chce postavit dům za jeden tisíc zlatých. Nikdo z nich nemá žádné úspory, ale jsou schopni uspořit shodně 100 zlatých za jeden rok. Pokud by si tedy každý spořil samostatně, našetřeno by měli na dům všichni za deset let. Oni se však dohodli a začali spořit společně. Dohromady tedy za první rok naspoří celkem 1000 zlatých, čímž získají dostatek finančních prostředků na jeden dům, vylosují jednoho z nich a ten si dům postaví. Takovým to způsobem pokračují zbylých devět let dokud nemají postaveno všichni. Je zřejmé, že z hlediska rychlosti získání bydlení na tom nikdo neprodělá a pouze jeden na tom bude tak, jako kdyby navržený postup neuskutečnili. Vznik těchto spolků byl zapříčiněn potřebou financovat nejen bydlení, ale i podnikání drobných řemeslníků.

Nejvýznamnějším se stavební spoření stalo v Německu, kde byla založena první stavební spořitelna roku 1885 v Bielefeldu. Skutečného rozmachu však dosáhlo až v letech 1924 – 1929, kdy z důvodu první světové války bylo za potřebí finančních prostředků na obnovu zničeného bytového fondu. K další vlně rozvoje došlo po druhé světové válce, znovu kvůli nedostatku bytů, a tak byla po stavebním spoření obrovská poptávka. [4]

V České republice bylo stavební spoření uvedeno na trh schválením Zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Jedná se tedy u nás o relativně mladý bankovní produkt. Se vznikem stavebního spoření vznikly také na našem území první stavební spořitelny – Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., a Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s. V roce 1994 přibyly ještě Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., a HYPO stavební spořitelna, a.s., avšak v roce 2008 HYPO stavební spořitelna ukončila svou činnost a všechny její závazky přešli na Raiffeisen stavební spořitelnu. [4]

2.2 Charakteristika stavebního spoření

Stavební spoření sjednocuje v jeden kompaktní celek dva produkty a to spoření a poskytnutí účelového úvěru. Tento úvěr je charakterizován nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu splácení.

Stavební spoření je účelové spoření, které spočívá v:

- přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- poskytování státní podpory fyzickým osobám. [43]

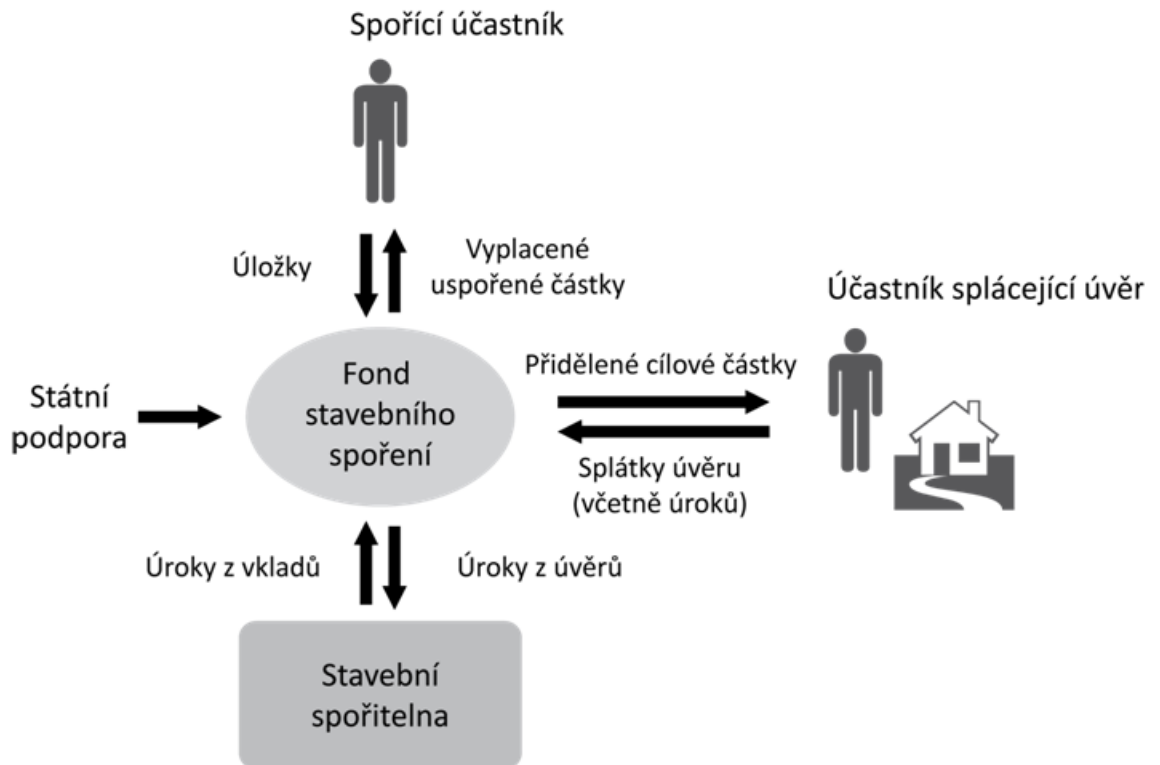
Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu o stavebním spoření. Stavební spoření není věkově omezeno. Za osoby mladší 18 ti let nebo bez právní způsobilosti jednají rodiče nebo zákonný zástupce.

Jedním z nejvýznamnějších vlastností stavebního spoření je jeho bezpečnost. Vklady musí být ze zákona pojištěny až do částky odpovídající 100 000 EUR. Stavební spoření může být provozováno pouze specializovanými bankami na základě zvláštního oprávnění. V současné době je vlastníkem tohoto oprávnění pět výše uvedených stavebních spořitel, které jsou všechny členy Asociace stavebních spořitel. Jejich podnikání je od počátku působení na trhu řízeno přesnými pravidly, která zabraňují veškerým rizikovým obchodním aktivitám. Jejich řádné fungování stvrzuje i skutečnost, že se za dobu existence stavebního spoření v České republice nedostala žádná ze stavebních spořitel do sebemenších potíží. [10]

„Ve své podstatě je stavební spoření uzavřený systém, nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu.“ [10]

2.3 Průběh stavebního spoření

Stavební spoření se skládá ze dvou na sebe navazujících fází. První fází produktu stavebního spoření je spořicí fáze, tu absolvují všichni účastníci stavebního spoření. Druhé období nastává, pokud klient požádá o úvěr.



Obrázek č. 3: Znárodnění peněžních toků fondu stavebního spoření

Zdroj: [3]

2.3.1 Spořicí fáze

Spořicí fáze začíná podpisem smlouvy o stavebním spoření mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření. V průběhu spořicího období je účastník povinen pravidelně (měsíčně, čtvrtletně, nebo ročně) ukládat vklady na svůj účet u stavební spořitelny, přičemž výše měsíčních úložek je odvozena z výše cílové částky (obvykle 0,3 % až 0,8 %). Pokud účastník neplní tuto povinnost, stavební spořitelny mají právo na jednostranné ukončení takovéto smlouvy, a to buď odstoupením od smlouvy, nebo výpovědí. Stavební spořitelny jsou však poměrně tolerantní a k takovému závěru přistupují jen ve výjimečných situacích.

Ve spořicí části se snažíme o co nejlepší zhodnocení našich úspor a zároveň o připravení si co možná nejlepších podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření. [4]

Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření je specifický druh smlouvy, který je podrobně popsán v zákoně o stavebním spoření. Smlouva obsahuje náležitosti upravující vztah mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou. Smlouva o stavebním spoření obsahuje především tyto body:

- prohlášení účastníka (pokud jím je fyzická osoba), zda pro danou smlouvu žádá o státní podporu,
- výši cílové částky, dohodnutou mezi stavební spořitelnou a účastníkem,
- výši pravidelného vkladu, který bude účastník spořit,
- podmínky stavební spořitelny nutné pro přidělení cílové částky,
- úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření (rozdíl mezi těmito sazbami nesmí přesáhnout 3 procentní body). [36]

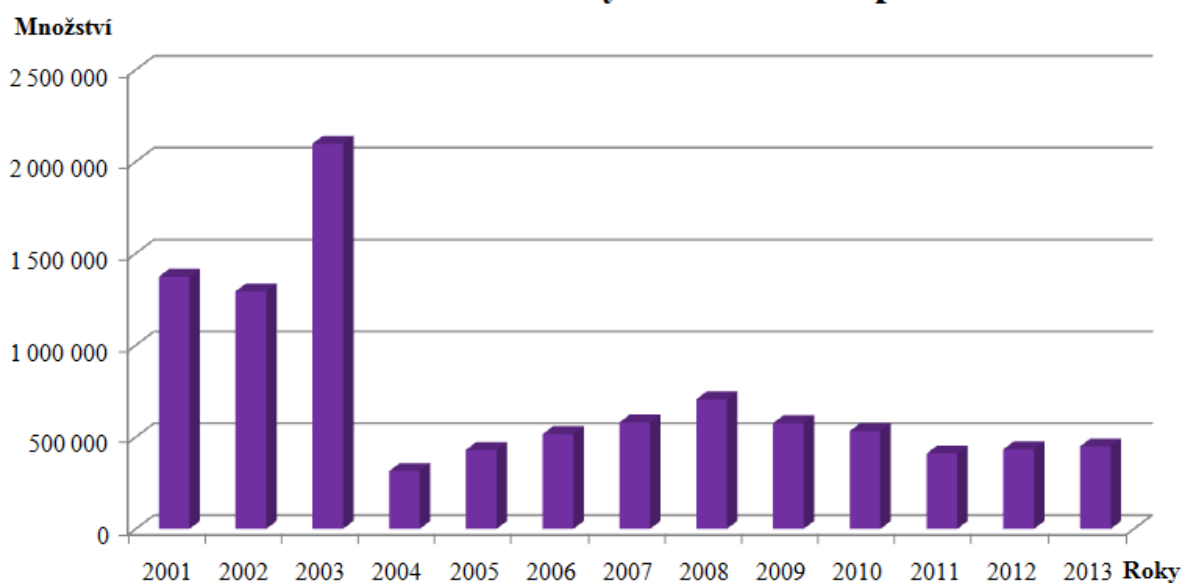
Ve smlouvě o stavebním spoření musí spořitelna dále uvádět také poplatky nezbytně související s vedením účtu, a to po dobu do ukončení spořicí fáze. Díky tomuto ustanovení jsou účastníci chráněni před nadměrným zvyšováním poplatků v období spořicí fáze a jejich možnost vypovědět smlouvu o stavebním spoření je omezená. Respektive účastník může smlouvu vypovědět kdykoliv, ale pokud by tak učinil před uplynutím šestileté vázací lhůty, přišel by tak o nárok na státní podporu. [36]

Za uzavření smlouvy si stavební spořitelny účtují poplatek, který je obvykle ve výši 1 % z cílové částky.

V průběhu spořicí fáze je možné provádět změny smlouvy o stavebním spoření. K takovéto situaci nejčastěji dochází v případě, že účastník stavebního spoření při uzavírání smlouvy nepředpokládá, že využije úvěr, a tak si zvolí co nejnižší cílovou částku, aby neplatil vysoký poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření. [4]

Na následujícím obrázku je uveden vývoj počtu uzavřených smluv o stavebním spoření. Největší pozornost budí roky 2003 a 2004. V roce 2003 bylo uzavřeno 2 097 338 nových smluv, kdežto v roce 2004 pouhých 314 650, což je meziroční propad o 85 %. Toto razantní snížení je způsobeno novelou zákona, která snížila výši státní podpory (z maximálních 4500 Kč na 3000 Kč ročně) pro smlouvy uzavřené po 1. 1. 2004.

Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření



Obrázek č. 4: Počet uzavřených smluv o stavebním spoření uzavřených v letech 2001-2013

Zdroj: vlastní zpracování [27]

Volba cílové částky

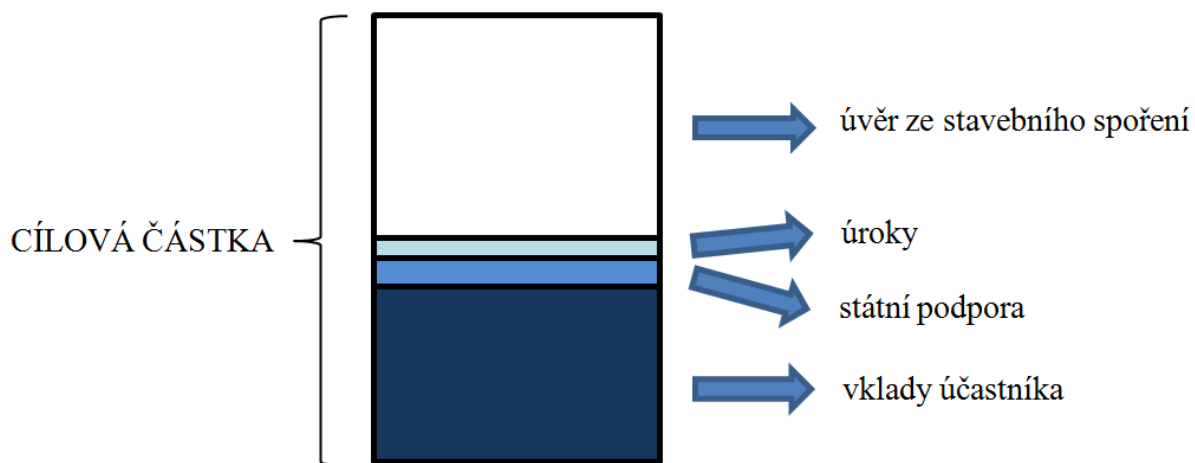
Jedním z nejdůležitějších kritérií smlouvy o stavebním spoření je právě cílová částka. Představuje celkový objem peněžních prostředků, které může klient získat od stavební spořitelny na financování jeho bytových potřeb. V případě že klient získá úvěr ze stavebního spoření, maximální výše tohoto úvěru bude rovna rozdílu mezi cílovou částkou a naspořenou částkou. Od výše cílové částky se odvíjí následující parametry smluvního vztahu:

- poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření,
- minimální měsíční vklad ve spořicí fázi,
- minimální splátka úvěru (v případě že je poskytnut).

Výši cílové částky si určuje účastník sám podle svých finančních potřeb a možností. Obvykle musí být v celých tisících a její minimální výše je omezena stavební spořitelnou. [4]

„Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.“ [43]

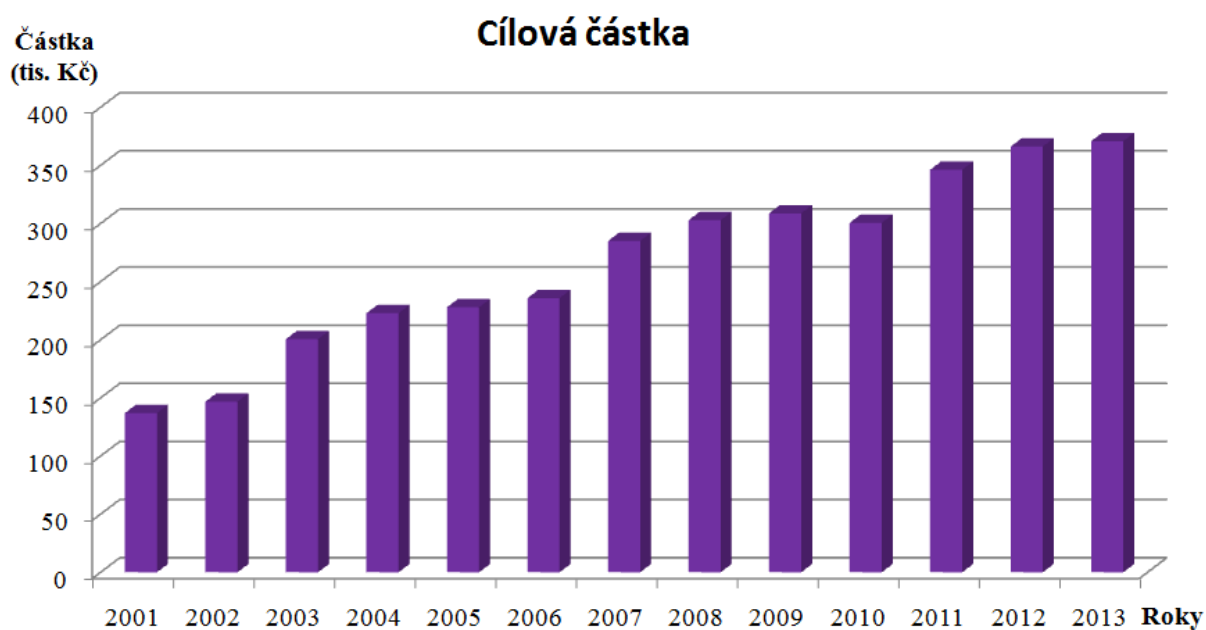
Na následujícím obrázku je graficky znázorněna skladba cílové částky. Největší zastoupení zde mají vklady účastníka a prostor pro získání úvěru ze stavebního spoření.



Obrázek č. 5: Grafické znázornění cílové částky

Zdroj: Vlastní zpracování podle [7]

Na níže uvedeném obrázku je znázorněn vývoj výše cílové částky u smluv ze stavebního spoření v letech 2001 až 2013.



Obrázek č. 6: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření FO

Zdroj: vlastní zpracování podle [27]

2.3.2 Úvěrová fáze

Hlavním účelem produktu stavebního spoření je poskytování úvěru ze stavebního spoření. Pro poskytování řádných úvěrů ze stavebního spoření je nezbytná předchozí fáze, ve které stavební spořitelny získávají peněžní prostředky. Úvěry ze stavebního spoření jsou úročeny pevně stanovenou úrokovou sazbou po celou dobu splatnosti. Stavební spořitelny musí dodržovat jednu ze základních podmínek stanovených zákonem tj. rozptyl mezi úrokovou sazbou úvěru ze stavebního spoření a úročením vkladů nesmí přesáhnout tři procentní body. Na základě této podmínky jsou úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření regulovány a patří tak k nejnižším na trhu.

Využití finančních prostředků z úvěru ze SS je omezeno, může být použit pouze na financování bytových potřeb. Bytovými potřebami se podle § 6 ZoSS rozumí zejména:

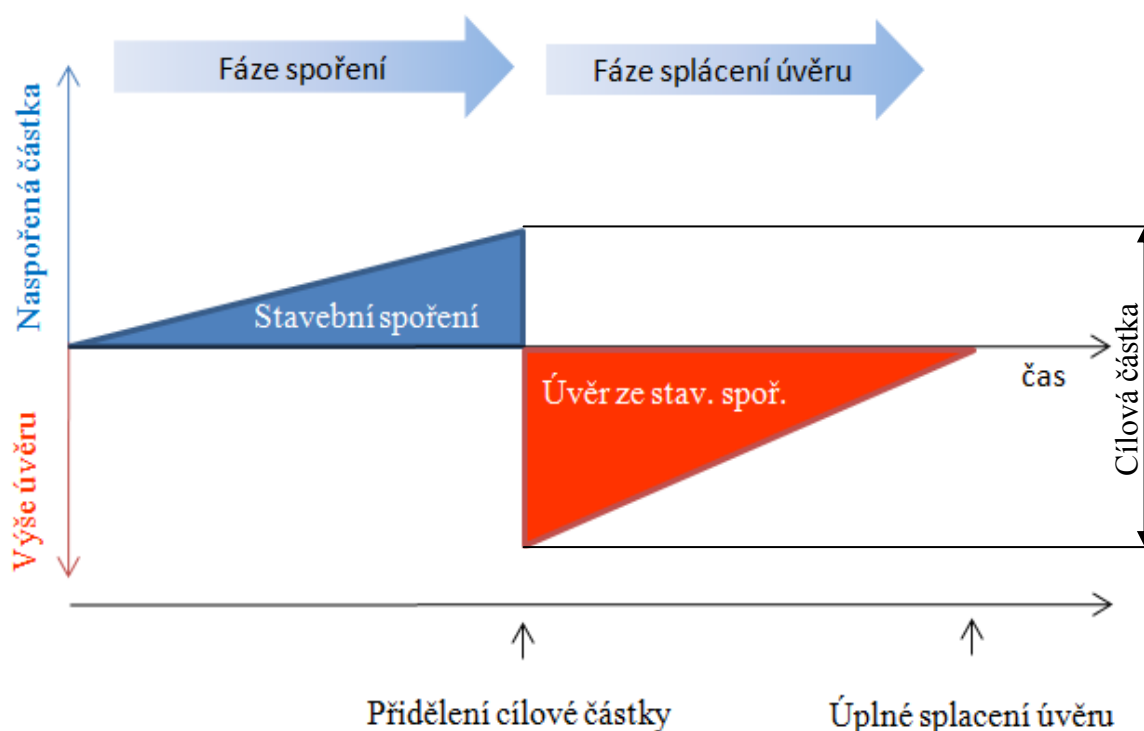
- výstavba nebo koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
 - splacení členského podílu,
 - koupě pozemku v souvislosti s výstavbou či koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
 - změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na bytovém domě, rodinném domě nebo bytu a to včetně připojení k veřejným sítím,
 - vypořádání společného jmění manželů, spoluvlastníků nebo dědiců v případě, že předmětem vypořádání je podíl na bytu nebo domě,
 - splacení úvěru či půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených výše.
- [43]

Řádný úvěr ze stavebního spoření

Získání řádného úvěru ze stavebního spoření je podmíněno přidělením cílové částky. Jelikož stavební spořitelny pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření využívají peněžní prostředky od účastníků, kteří jsou ve fázi spoření, je objem úvěrů, které mohou být poskytnuty stavební spořitelnou omezený. Z tohoto důvodu stavební spořitelny používají *system přidělování*. **Přidělením cílové částky** se rozumí, že stavební spořitelna je připravena k určitému termínu vyplatit cílovou částku danému účastníkovi. Pro přidělení cílové částky je nutné splnit následující podmínky:

- doba spoření nesmí být kratší než 24 měsíců,
- naspořená částka musí dosáhnout požadované výše,
- smlouva účastníka musí nabýt požadované hodnoty hodnotícího čísla.

Minimální dvouletá lhůta spoření je dána zákonem o stavebním spoření. Druhá zmíněná podmínka je rozdílná u jednotlivých stavebních spořitelen. Výše naspořené částky je procentuelně určena vzhledem k cílové částce. Nejčastěji je nutné naspořit 40 % cílové částky. Hodnotící číslo je objektivní číselný ukazatel, který slouží stavební spořitelně k bodovému hodnocení stavu smlouvy. V okamžiku kdy, nabude stavební spořitelna určenou minimální výši, účastník získá nárok na přidělení cílové částky. Jeho přesný výpočet si každá stavební spořitelna určuje samostatně, ve všeobecných obchodních podmínkách. Růst hodnotícího čísla závisí především na výši získaných úroků, výši naspořené částky vzhledem k cílové částce a na zvolené variantě stavebního spoření. [4;6]



Obrázek č. 7: Průběh stavebního spoření včetně řádného úvěru ze stavebního spoření

Zdroj: vlastní tvorba, inspirováno podle [16]

Splácení úvěru ze stavebního spoření má několik odlišností v porovnání s hypotečním úvěrem. První odlišností je to, že v případě úvěru ze stavebního spoření je přednostní výše splátky, která je stanovena již ve smlouvě o stavebním spoření. Doba splatnosti úvěru je následně dopočtena z výše splátky, výše poskytnutého úvěru a úrokové sazby. U hypotečních úvěrů je tomu naopak. Jsou nabízeny s rozdílnými dobami splatnosti, ze kterých se následně určují výše splátek. Dále je stavební spoření charakteristické větší volností účastníka při splácení úvěru ze stavebního spoření. Účastník je povinen hradit splátky nejpozději v daný den, na rozdíl od klasických hypotečních úvěrů, kde jsou platby vyžadovány přesně v daný

den. Účastníkovi je tedy umožněno uskutečnit splátku dříve, má také příležitost mimořádné splátky či splacení celého úvěru, a to bez jakýchkoli poplatků. V případě, že účastník uskuteční mimořádnou splátku, může požádat o snížení měsíční splátky a ponechat dobu splácení stejnou, nebo zkrátit dobu splácení a zachovat vyšší splátky. Právě zmíněná volnost účastníka při splácení není stanovena zákonem, přesto tento systém převzatý z německého systému stavebního spoření dosud české stavební spořitelny dodržují. [4]

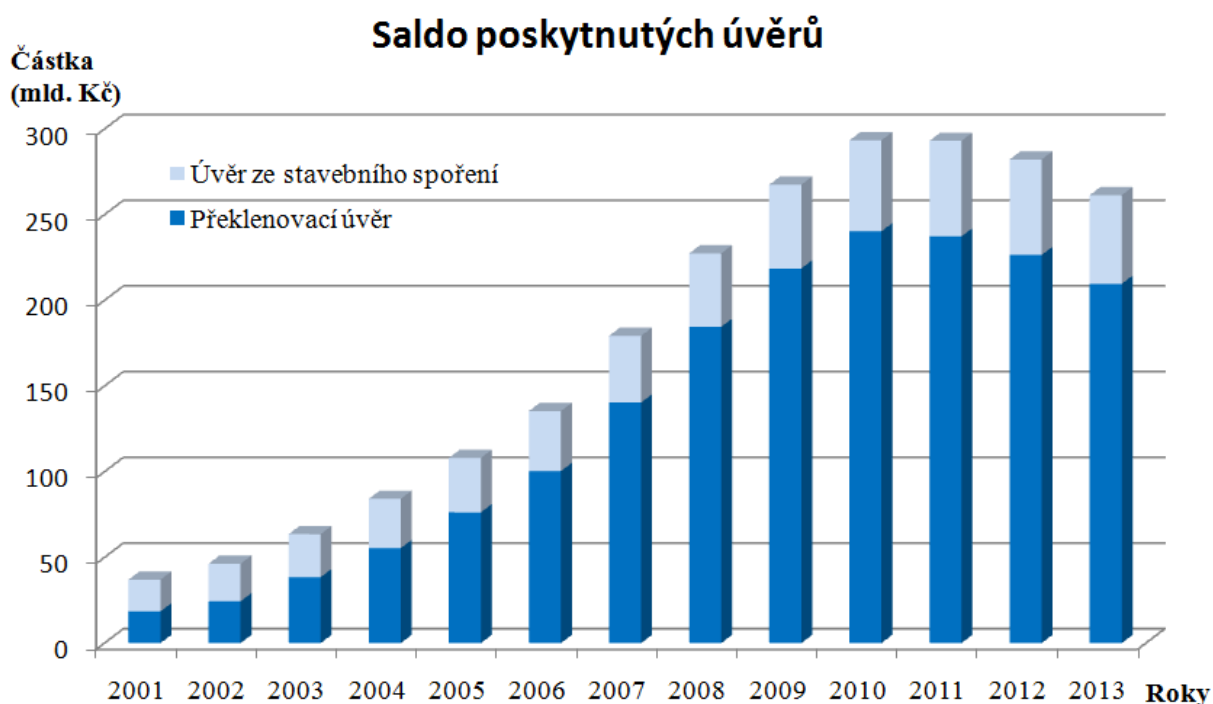
Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr (někdy také označovaný jako meziúvěr) je určený těm klientům stavebních spořitelen, kteří potřebují naléhavě získat finanční prostředky na řešení svých bytových potřeb, ale dosud nemají splněné podmínky na přidělení úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr je speciální úvěr poskytnutý stavební spořitelnou, vázaný ke konkrétnímu účtu stavebního spoření a určený na překlenutí potřebné doby do přidělení cílové částky. Překlenovací úvěr je nejčastěji poskytován ve výši cílové částky. Je možné, aby byl i nižší, nikdy však nesmí být vyšší než je cílová částka. Překlenovací úvěr poskytuje účastníkovi stejný objem zdrojů, jakých by se mu dostalo po přidělení cílové částky, ale dosáhne na ně mnohem dříve a bez ohledu na splnění podmínek pro přidělení. Délka jeho trvání se tedy může pohybovat od několika měsíců až po celou dobu spořicí fáze. [3]

Překlenovací úvěr je odlišný od úvěru ze stavebního spoření také způsobem splácení. V průběhu překlenovacího úvěru až do jeho splacení z něj klient hradí pouze úroky. Kromě úroků z překlenovacího úvěru je účastník také povinen spořit určitou částku na svůj účet ze stavebního spoření. Tím účastník splní po určité době potřebné podmínky pro přidělení cílové částky. V okamžiku přidělení cílové částky je překlenovací úvěr jednorázově splacen. K jeho splacení se použijí prostředky získané přidělením cílové částky. Část překlenovacího úvěru je tedy splacena naspořenými prostředky klienta včetně státní podpory a úroků z vkladů a na zbylou část je klientovi poskytnut řádný úvěr ze stavebního spoření. Pak již následuje klasické anuitní splácení až do úplného umoření úvěru.

Nevýhodou překlenovacího úvěru je skutečnost, že účastník platí úroky z celé cílové částky i přesto, že již na svůj účet u stavební spořitelny vložil část svých prostředků (např. klient potřebuje na rekonstrukci svého domu 1 000 000 Kč, naspořeno má 200 000 Kč. Tyto peníze vloží na účet stavebního spoření s cílovou částkou 1 000 000 Kč a požádá o překlenovací úvěr. Potřebuje de facto jen 800 000 Kč, ale výše úvěru je celý 1 000 000 Kč). Pro účastníka

Na obrázku č. 8 je zobrazen vývoj celkového objemu poskytnutých úvěrů. V posledních letech tvoří úvěry ze stavebního spoření přibližně 20 % objemu poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny. Aby účastník získal přidělení cílové částky v okamžiku, kdy bude potřebovat peněžní prostředky pro financování svých bytových potřeb, musí mít naplánovaný průběh stavebního spoření s dostatečným předstihem několika let. Pak se vyhne překlenovacímu úvěru, což je pro něho výhodnější. Z grafu je ale patrné, že k tomuto dlouhodobému plánování příliš často nedochází. Z tohoto důvodu převažuje financování bydlení prostřednictvím překlenovacích úvěrů.



Obrázek č. 9: Objem úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny v členění na úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry

Zdroj: vlastní zpracování podle [27]

2.3.3 Státní podpora stavebního spoření

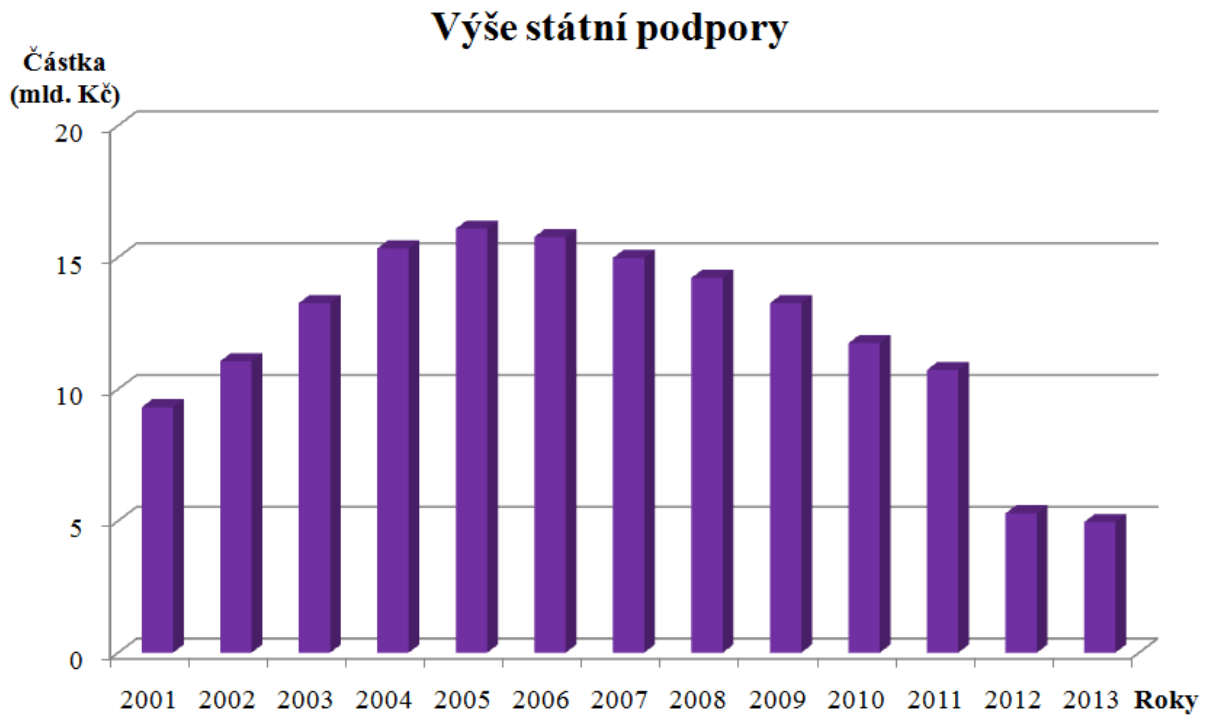
Státní podpora je jedním z významných prvků stavebního spoření. Klienti, kteří nemají v úmyslu čerpat úvěr ze stavebního spoření, uzavírají smlouvu o stavebním spoření především díky státní podpoře. Tímto přinášejí do stavební spořitelny zdroje, nezbytné pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Další důležitá role státní podpory spočívá v motivaci účastníků ke tvorbě vlastního kapitálu určeného pro budoucí financování bytových potřeb.

Nárok na státní podporu mají pouze fyzické osoby. Právnícké osoby mohou být sice účastníky stavebního spoření, ale na státní podporu nemají nárok. Pro získání státní podpory musí být účastník podle ZoSS:

- „občan České republiky;
- občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o 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.“[43]

V současné době je státní podpora poskytována ve výši 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, nejvýše však z částky 20 000 Kč. Státní podpora se úročí stejnou sazbou, jako základní vklad účastníka. Částka státní podpory, která je připisována na účet stavebního spoření, je pouze záloha. Na vyplacení této zálohy získá účastník nárok pouze v případě, splní-li podmínky předepsané zákonem. V případě, že předepsané podmínky nesplní, ztratí tak nárok na výplatu státní podpory a pojišťovna vrátí státní podporu zpět Ministerstvu financí ČR. Účastníci, kteří nežadají o úvěr, nesmí nakládat s vkladem po dobu šesti let. V případě, že účastník žádá o úvěr, je povinen pro získání státní podpory využít celou naspořenou částku i poskytnutý úvěr na financování bytových potřeb. Právě zmíněná podmínka platí i v případě čerpání překlenovacího úvěru ze stavebního spoření. [33]

Obrázek č. 9 znázorňuje objem státní podpory, která byla připsána na účty účastníků stavebního spoření mezi lety 2001 až 2013. Státní podpora do roku 2005 postupně stoupala, kdy dosáhla svého maxima. Tento růst souvisel se zvyšujícím se počtem účastníků a s tím spojeným rostoucím objemem vkladů v jednotlivých letech. V roce 2003 byla provedena reforma ZoSS, která měla za cíl snížit zvyšující se státní náklady způsobené růstem státní podpory. Avšak kvůli špatnému provedení a předvídatosti českých občanů měla zpočátku opačný účinek (snížení podpory bylo platné pouze pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004). Právě zmíněná skutečnost měla za následek, že stavební spořitelny zaznamenaly obrovský příliv nových účastníků, což prodloužilo růst nároků na státní rozpočet. Pokles státní podpory nastal poprvé až v roce 2006 a byl způsobený úbytkem předešlých smluv s vyšší státní podporou. Dále je z grafu na první pohled zřejmé, že v roce 2012 byl zaznamenán výrazný propad, který byl způsoben další změnou státní podpory. Státní podpora byla snížena z 3 000 Kč na současných 2 000 Kč, ale tentokrát snížení platilo pro všechny smlouvy, tedy i pro ty stávající. To zapříčinilo skokový pokles státní podpory na poloviční hodnotu předcházejícího roku.



Obrázek č. 10: *Výše státní podpory vyplacené na účty účastníků stavebního spoření*

Zdroj: vlastní zpracování podle [27]

Pro úplnost je nezbytné uvést, že účastník, který splácí úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr, má možnost snížit svůj daňový základ o výši úroků zaplacených v kalendářním roce a to až do výše 300 tis. Kč (od roku 2015 bude tento limit pravděpodobně snížen na 80 tis. Kč). Nutnou podmínkou tohoto odpočtu úroků z úvěru od základu daně z příjmů je, že tento úvěr musí být využit na bytové potřeby, které jsou vyjmenovány v zákoně o daních z příjmů.

2.3.4 Hodnocení stavebního spoření

V České republice je stavební spoření jedním z nejoblíbenějších způsobů financování vlastního bydlení. Stejně jako každý jiný finanční produkt dostupný na finančním trhu, tak i stavební spoření má své výhody i nevýhody.

Mezi výhody stavebního spoření patří:

- spoření je doplněno státní podporou v maximální výši 2 000 Kč/rok,
- neměnné podmínky spoření či splácení úvěru, po celou dobu trvání smluvního vztahu,
- vklady jsou ze zákona pojištěny, až do částky odpovídající 100 000 EUR,
- v případě čerpání úvěru či překlenovacího úvěru možnost odepsat zaplacené úroky ze základu daně z příjmu,
- pro získání úvěru není třeba ručit nemovitostí,
- možnost mimořádných splátek úvěru, bez sankce,
- spoření není věkově omezeno,
- lze uzavřít více smluv na jednu osobu,
- při nevyužití úvěru, možnost naspořené prostředky použít na cokoliv.

Nevýhody stavebního spoření:

- dlouhý časový horizont spořicí fáze (min. 6 let) – v případě nedodržení, ztráta státní podpory,
- zdanění úroků z vkladů a státní podpory,
- možnost získání řádného úvěru až po dvou letech a splnění dalších podmínek,
- finanční prostředky získané prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření, musí být využity na financování bytových potřeb,
- poplatky za uzavření smlouvy o stavebním spoření (většinou 1 % z cílové částky). [37]

3 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dalším možným produktem po stavebním spoření, prostřednictvím kterého je možné financovat bytové potřeby. Pojem hypoteční úvěr představuje pohledávku, která je zajištěná reálným majetkem. Naopak pojem hypotéka znamená pouhé zajištění pohledávky reálným majetkem. Běžně se však mezi lidmi používá pojem „hypotéka“ ve smyslu „hypotečního úvěru.“ [2]

K typickým znakům hypotečních úvěrů patří především jeho způsob zajištění. Tím je vznik zástavního práva k nemovitosti, která se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. V případě, že nebude dlužník splácet úvěr, je banka oprávněna danou nemovitost prodat, a tím získat finanční prostředky na splacení hypotečního úvěru.

Problematicke hypotečních úvěrů se věnuje zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do Evropské unie, tj. 1. 5. 2004, kde je hypoteční úvěr definován takto: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. 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 nemovité věci dozví.*“ Z této definice vyplývá, že hypoteční úvěr již není omezen z hlediska účelu na financování bytových potřeb, jak tomu bylo před začátkem platnosti tohoto zákona. V současnosti je za hypoteční úvěr považován kterýkoliv úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. [41]

3.1 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry je možné členit podle různých hledisek. Nejčastějším způsobem dělení je podle účelu využití finančních prostředků a to na:

- účelové hypoteční úvěry,
- neúčelové hypoteční úvěry (tzv. americká hypotéka).

Účelové hypoteční úvěry

Tyto úvěry poskytují banky výhradně na stanovený účel. Peněžní prostředky získané prostřednictvím tohoto produktu mohou být tedy využity na koupi stavebního pozemku nebo nemovitosti určené k bydlení, na výstavbu rodinného domu, bytu nebo rekreačního objektu, opravu, rekonstrukci či modernizaci nemovitosti, splacení půjčky či úvěru použitého na financování nemovitosti, získání vlastnického podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků. Dále lze finanční prostředky z hypotečního úvěru využít i na proplacení vedlejších nákladů souvisejících s investicí do nemovitosti například: kuchyňskou linku, vestavěné skříně, projektovou dokumentaci, geometrické zaměření stavby, stavební dozor...

Hypoteční úvěr je možné použít také k refundaci, čímž se rozumí zpětné proplacení vlastních finančních prostředků investovaných do pořízení bydlení. Klient předloží bance doklady, kterými doloží účelové vynaložení finančních prostředků (kupní smlouva, nákup materiálu, či úhrady za provedené práce) a hypoteční banka klientovi tyto náklady zpětně proplatí. Refundace je vhodná pro takové klienty, kteří se stavbou, přestavbou či rekonstrukcí neočekávaně finančně vyčerпали a nutně potřebují finanční prostředky. [19]

V případě, kdy klient není spokojen s podmínkami stávajícího úvěru a obdrží výhodnější nabídku od konkurenční banky, přichází v úvahu refinancování úvěru. Klient vymění „*starý úvěr za nový*“ a tím získá výhodnější podmínky.

Neúčelové hypoteční úvěry – tzv. „Americké hypotéky“

Neúčelové úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti byli velmi oblíbené především v USA. Právě zmíněná skutečnost stojí za označováním neúčelového hypotečního úvěru jako tzv. Americká hypotéka. Tento druh úvěru má výhodu v tom, že neomezuje klienta v účelovosti využití finančních prostředků tak jako účelové hypotéky, klient tak může díky americké hypotéce financovat nejen nemovitosti, ale i vybavení bytu, nákup automobilu, studium dětí, rozjezd podnikání apod. Cenou za tuto výhodu je vyšší úroková sazba, v porovnání s účelovým hypotečním úvěrem zhruba o dva procentní body, avšak podmínky oproti spotřebitelským úvěrům či leasingům mají výhodnější. [19]

3.2 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr musí být podle zákona o dluhopisech zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Nejčastěji se k tomuto účelu používá nemovitost, která je předmětem úvěru – úvěr slouží na její výstavbu, koupi nebo rekonstrukci. Jako zástava může sloužit i jiná nemovitost patřící dlužníkovi, nebo dokonce i nemovitost patřící třetí osobě. Aby bylo možné nemovitost použít jako zástavu, nesmí na ní existovat jiné zástavní právo. Výjimku představuje zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr od stavební spořitelny, ta však musí se vznikem dalšího zástavního práva souhlasit. Nemovitost musí být v zástavě celá, banky nepřijímají např. polovinu domu. S nemovitostí nesmí být spojeno žádné věcné břemeno, které by bránilo jejímu užívání (např. právo na doživotní bezplatné užívání domu nebo bytu).

[1]

Jako zástavu je možné využít i rozestavěnou nemovitost, pokud je jako rozestavěná zapsána v katastru nemovitostí a je na ní čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou nemovitost zapsat do katastru nemovitostí v případě, že má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. V takovéto situaci je úvěr čerpán postupně, podle růstu ceny nemovitosti, v důsledku její výstavby.

Odhadní hodnotu nemovitosti oceňuje banka obvyklou tržní cenou, podle vnitřních předpisů banky, které musí být v souladu s právním předpisem o oceňování majetku.

Problém se zajištěním hypotečního úvěru vzniká v případě, když žadatel nemá dočasně k dispozici vhodnou nemovitost k zástavě, v takovéto situaci se nabízí využít předhypoteční úvěr.

- **Předhypoteční úvěr**

Využívá se k financování nemovitostí, u kterých nelze provést zástavní právo. Tato situace nastává zejména při výstavbě, kdy nemovitost nemá postaveno ještě ani jedno nadzemní podlaží, a tudíž nemůže být prozatím zapsána do katastru nemovitostí. Obdobný problém je při nákupu družstevního, obecního nebo státního bytu, nebo při nákupu nemovitosti ve dražbě. Žadatel musí doložit doklady o dostatečné výši příjmů, některé instituce vyžadují i ručení další osoby. V průběhu předhypotečního úvěru, klient hraří pouze úroky. Úroková sazba je zpravidla vyšší než u hypotečního úvěru a během roku zůstává stejná. Jistina je jednorázově splacena až z hypotečního úvěru v okamžiku, kdy klient vloží do katastru nemovitostí zástavní právo ve prospěch banky. Toto by měl učinit nejdéle do 24 měsíců od uzavření smlouvy, pokud se tak nestane, banka má právo

přistoupit k vyžadování splacení celého úvěru, převedení hypotečního úvěru na spotřebitelský úvěr, či dokonce k exekuci.

Jelikož podmínkou pro získání předhypotečního úvěru je smlouva o následném hypotečním úvěru, klient by se neměl při výběru banky soustřeďovat pouze na úrokovou sazbu předhypotečního úvěru, ale i na důležitější parametry následujícího hypotečního úvěru.

Dalším zajišťovacím instrumentem, který banka zpravidla vyžaduje je vinkulace pojištění zastavené nemovitosti ve prospěch banky (v případě pojistné události je banka subjektem, který může po pojišťovně nárokovat pojistné plnění). Doplňkovým zajišťovacím nástrojem, který banka může po klientovi také vyžadovat, je uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění opět ve prospěch banky.

3.3 Úroková sazba a doba fixace

Výše úrokové sazby hypotečního úvěru se sjednává mezi bankou a klientem již před uzavřením obchodu. Banka svým klientům nabízí úrokovou sazbu v závislosti na těchto faktorech:

- **Účel hypotečního úvěru** – nejnižší úrokové sazby získávají úvěry, které jsou na vlastní bydlení. Tyto úvěry nejsou pro banku příliš rizikové, proto mohou být poskytovány levněji. Úvěry, které banky poskytují na pronájem nemovitosti, jsou dražší. Zde hrozí bance vyšší riziko nesplacení, záleží totiž na tom, jak se bude dařit danou nemovitost pronajímat.
- **Doba fixace** – výše úrokové sazby je závislá na době fixace. Sazba se různí, podle toho jak dlouhou budeme mít jistotu neměnné úrokové míry. S delší dobou fixace bude vyšší úroková míra a naopak.
- **Výše zajištění** – pro banku je rozdílné, zdali má na nemovitost za 2 mil. Kč půjčit 1 mil. Kč, 1,5 mil Kč nebo celé 2 mil. Kč. Pro tento poměr mezi úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti se využívá označení LTV (Loan to Value). Zpravidla platí, že čím vyšší je hodnota LTV, tím vyšší jsou úrokové sazby.
- **Bonita klienta** – jedná se o jeden z nejdůležitějších ukazatelů, který rozhoduje o podmínkách úvěru, či o samotném schválení či neschválení hypotéky. Banky od klientů, kteří splácejí hypoteční úvěr, vyžadují prokázání příjmů a to i za několik měsíců zpátky. Čím vyšší příjmy klient doloží, tím bude jeho bonita vyšší. Příjmy ovšem nejsou to jediné, co bonitu ovlivňuje. Další důležitý faktor představují všechny

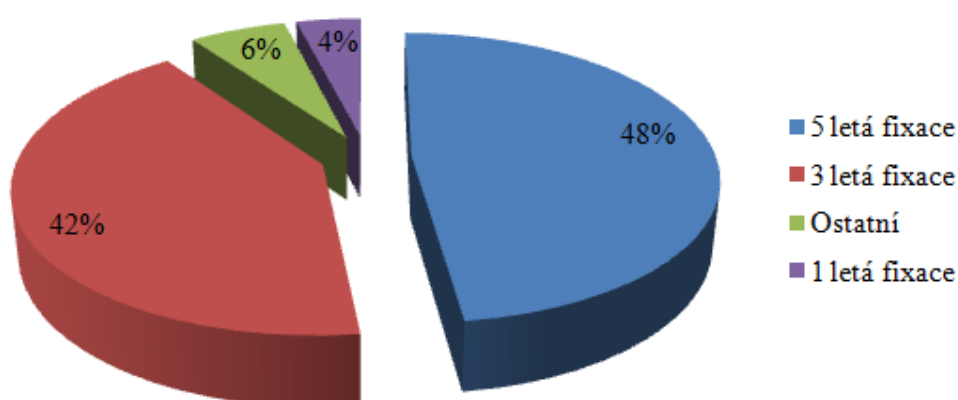
výdaje klienta a to co mu po odečtení těchto výdajů od příjmu zůstane. Základní položkou, která se odčítá od příjmu, je výše životního minima, ta se určuje podle počtu členů žijících v domácnosti a jejich věku. Neopomenutelné jsou i další měsíční výdaje jako je pojištění, splátky leasingu, splátky jiných úvěrů apod. [9;17]

Doba fixace úrokové míry představuje období, po které sjednaná úroková míra zůstává neměnná. Pokud se předpokládá, že v blízké době dojde k poklesu výše úrokových měr, je výhodná krátkodobá fixace, v případě, že by tomu mělo být naopak, je výhodnější zafixovat si současnou nižší úrokovou míru. Nejčastěji se doba fixace stanovuje na tři nebo pět let. [2]

Několik týdnů před skončením fixačního období banka zasílá klientovi oznámení, ve kterém ho upozorní na konec fixace a nabídne mu podmínky pro další fixační období. Pokud klient na toto upozornění nereaguje, má se za to, že s novými podmínkami souhlasí a hypoteční úvěr pokračuje za těchto nových podmínek dál. V této době má také klient možnost hypoteční úvěr částečně či úplně splatit, refinancovat u jiné banky, prodloužit nebo zkrátit splatnost, nebo také hypotéku navýšit a zajistit si tím další finanční prostředky.

Pro úplnost je zapotřebí zmínit, že se na trhu vyskytuje i hypoteční úvěr s variabilní úrokovou mírou. Ta je odvozena od mezibankovní sazby PRIBOR, která je navýšena o předem stanovenou procentuální přírážku.

Podíl jednotlivých fixací na celkovém počtu poskytnutých hypotečních úvěrů



Obrázek č. 11: *Preference klientů při volbě doby fixace*

Zdroj: vlastní zpracování podle: [18]

Hypoteční úvěr a rozvod

Pokud si hypoteční úvěr rozhodnou vzít manželé, musí zohlednit i možnost že se mohou rozvést. Pravděpodobnost rozvodu je v ČR vysoká, převyšuje hranici 50 %. Pokud tato situace nastane, je možné u hypotečního úvěru postupovat třemi následujícími způsoby:

- **společný prodej nemovitosti a následné předčasné jednorázové splacení hypotečního úvěru finančními prostředky získanými z prodeje nemovitosti** - tato varianta přichází v úvahu, jestliže kupující nemovitosti nemá zájem převzít hypoteční úvěr (např. disponuje dostatečným obnosem peněz potřebných ke koupi), avšak pokud jednorázové splacení neproběhne v době ukončení fixace, manželé musí uhradit bance určité penále, jeho výše se obvykle počítá jako procentuální část ze zbývajících dlužné částky, přičemž platí, že čím je delší doba do konce fixace, tím je penále vyšší. Z právě zmíněných skutečností vyplývá, že dlouhá doba fixace je nevýhodná, především u mladých lidí, kteří si zajišťují „první bydlení.“
- **Převzetím hypotečního úvěru i nemovitosti jedním z manželů** – k tomuto způsobu vyrovnání je nutný souhlas banky. Jediný dlužník musí být totiž bonitní, aby dokázal bez problémů hypoteční úvěr splácet, navíc musí vyplatit druhého z manželů. Pokud nový dlužník nesplňuje požadavky na bonitu (např. nemá dostatečné příjmy) musí „dodat“ nového spoludlužníka.
- **Převzetím hypotečního úvěru i nemovitosti novým dlužníkem** – kupující nemovitosti získá nemovitost společně s hypotečním úvěrem, přičemž podmínky ze strany banky (bonita nového klienta, poplatky) jsou shodné jako v situaci, kdyby převzal dluh jeden z manželů. Na dlužníka přechází úvěr s nezměněnými parametry (výše úrokových měr), které trvají až do nové fixace. [2]

3.4 Postup a fáze při poskytování hypotečních úvěrů

Proces poskytování a splacení hypotečních úvěrů se řídí určitými pravidly, která lze formulovat jako úvěrové postupy. Proces je složen ze tří základních fází: přípravné fáze, schvalovací fáze a realizační fáze. [8]

3.4.1 Přípravná fáze

V této fázi si klient musí vybrat banku, respektive instituci, která hypotéky poskytuje a u které by měl zájem smlouvu o hypotečním úvěru uzavřít. Na tento výběr mají vliv tyto dvě základní kritéria: výše úrokové sazby a doba její fixace.

Jestliže se klient rozhodne pro určitou instituci, musí nejprve podat žádost o poskytnutí úvěru. Žádost má přesně stanovené náležitosti a podává se v písemné podobě. Hypoteční banka má v této fázi především funkci poradní. Pomáhá klientovi s výběrem vhodného produktu a následně prověřuje správnost dokumentů, které ji klient předložil a ověřuje, zda klient splňuje příslušné podmínky pro přidělení úvěru.

Žádost o úvěr má zpravidla tyto náležitosti:

- základní údaje o žadateli a jeho spolužadatelích
- údaje o zdrojích příjmů a výši jeho příjmů a výdajů
- výše a účel požadovaného úvěru a předpokládaná doba jeho čerpání a splácení
- popis nemovitosti, která bude zajištěna zástavním právem. [8]

Jelikož je získání hypotečního úvěru poměrně náročnou operací, musí klient doložit poměrně velké množství dokumentů. Každá banka má své odlišné požadavky na tyto dokumenty, přičemž mezi ty základní patří zejména:

- doklady identifikující klienta – občanský průkaz či pas,
- doklady, které prokazují výši příjmů žadatele popřípadě spolužadatelů či dlužníků (u FO – potvrzení příjmů od zaměstnavatele, u PO – daňové přiznání),
- doklady, které prokazují vlastnictví či spoluvlastnictví zastavované nemovitosti v podobě listu vlastnictví vyhotoveném katastrem nemovitostí,
- doklady, které prokazují účel investice: u koupě nemovitosti – kupní smlouva, návrh kupní smlouvy nebo smlouva o smlouvě budoucí; u výstavby, rekonstrukce, modernizaci či opravě nemovitosti – stavební povolení, projektová dokumentace, smlouva o výstavbě, rozpočet stavby a další,
- doklady vztahující se k výdajům klienta – smlouva o úvěru (půjčce), leasingová smlouva, ručitelské prohlášení.[8;25]

Při podávání žádosti o hypoteční úvěr, musí klient počítat s tím, že získání některých dokumentů může trvat i delší časové období, a zároveň může být spojeno s nemalými peněžními náklady.

3.4.2 Schvalovací fáze

V průběhu schvalovací fáze se banka rozhoduje o poskytnutí či neposkytnutí hypotečního úvěru, o výši ve které ho poskytne a o dalších podmínkách úvěru. Ve schvalovací fázi má již banka od klienta žádost o hypoteční úvěr a začíná proces prověřování správnosti, úplnosti a pravdivosti všech údajů uvedených klientem v žádosti. Dále banka posuzuje rizika úvěru, stupeň jeho zajištění a konkretizuje podmínky poskytnutí a splácení daného hypotečního úvěru. Především se zaměřuje na bonitu klienta (na jeho právní poměry, důvěryhodnost, hospodářskou a finanční situaci), posouzení rizikovosti investičního záměru (zda se jedná o nemovitost určenou pro osobní potřeby žadatele či o koupi nemovitosti za účelem podnikání), vhodnost a kvalitu zastavené nemovitosti (zde se banka zaměřuje především na její prodejnost a výnosnost z jejího prodeje). [8]

Pokud klient splňuje všechny podmínky, banka vypracuje úvěrovou smlouvu, zástavní smlouvu a smlouvu o vedení účtu a poté co klienta seznámí se všemi náležitostmi smluv a klient smlouvy podepíše, dochází k realizační etapě, tj. poslední fáze celého procesu.

3.4.3 Realizační fáze

V této fázi dochází k čerpání hypotečního úvěru a jeho následnému splácení. Důležitou podmínkou pro zahájení čerpání finančních prostředků z hypotečního úvěru je zapsání zástavního práva banky k zastavené nemovitosti do katastru nemovitostí. Jako další podmínka bývá požadováno pojištění zastavené nemovitosti a jeho vinkulace ve prospěch banky.

Způsoby čerpání hypotečního úvěru

U účelových úvěrů probíhá čerpání bezhotovostně. Způsob čerpání se odvíjí od účelu, na jaký je úvěr poskytován. Hypoteční úvěr je možné čerpat buď jednorázově, nebo postupně.

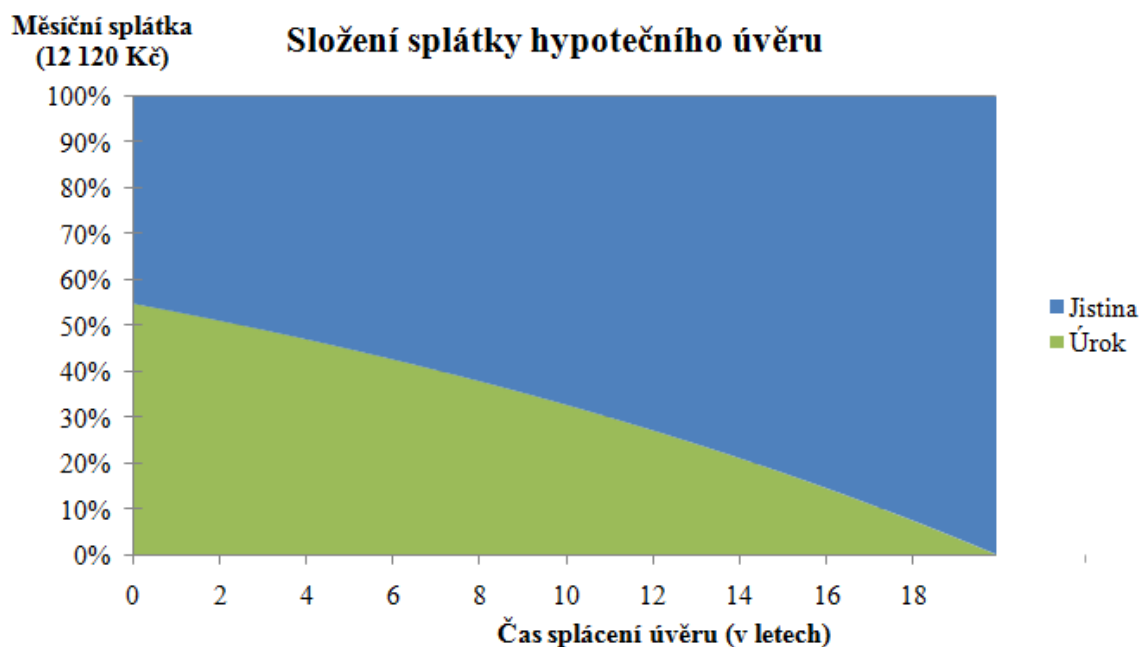
Jednorázové čerpání se obvykle využívá v případech, kdy financujeme úvěrem koupi již existujícího objektu. **Postupné čerpání** hypotečního úvěru se sjednává při nové výstavbě či rekonstrukci nemovitosti. V tomto případě je úvěr poskytován postupně na úhradu nákladů, které jsou spojeny s výstavbou či rekonstrukcí. Přičemž výše poskytnutého úvěru nesmí přesáhnout 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. [1]

Způsoby splácení hypotečního úvěru

Jakmile je čerpání ukončeno, banka vypočítá přesnou výši měsíční splátky, která obsahuje jistinu a úrok a oznámí ji klientovi. Pokud klient čerpal hypoteční úvěr jednorázově, v jeho

první splátce bude zahrnut úrok i jistina. V případě, že je čerpání úvěru postupné, klient splácí po dobu čerpání pouze úroky. Po ukončení čerpání začne splácet jak úroky, tak i jistinu. [21]

Podobně jako čerpání hypotečního úvěru, může i splácení probíhat jednorázově, postupně, popř. kombinací uvedených způsobů. **Jednorázové splacení** – využívá se pouze ve specifických případech hypotečních úvěrů. Nejčastěji v kombinaci hypotečního úvěru s úvěrem ze stavebního spoření či s životním pojištěním. Princip jednorázového splacení spočívá v tom, že klient hradí po celou dobu splatnosti pouze úroky z úvěru. Souběžně si spoří určité množství finančních prostředků, které v termínu splatnosti hypotečního úvěru použije k jednorázovému splacení celé dlužné částky. **Průběžné splacení** – nejčastěji probíhá ve formě anuitních splátek. Možné je také splácení progresivní (klientovi se výše splátky po dobu splácení zvyšuje), nebo degresivní (kde se klientovi výše splátky v čase snižuje). V případě anuitních splátek klient splácí po celou dobu fixace úrokové sazby stejnou částku, kterou tvoří úrok a splátka jistiny. V průběhu splácení se postupně mění poměr placených úroků a splácené jistiny úvěru. Nejprve klient platí vyšší úrok, postupně se však poměr jistiny ve splátce zvyšuje a úrok snižuje. Podíl těchto dvou složek anuitní splátky je zobrazen na následujícím obrázku. Přičemž je znázorněn hypoteční úvěr s úrokovou mírou 4 %, dobou splatností 20 let v celkové výši 2 000 000 Kč.



Obrázek č. 12: Vývoj splátky hypotečního úvěru rozdělené na úrok a jistinu

Zdroj: Vlastní tvorba podle [23]

3.5 Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění

Kombinací hypotečního úvěru a životního pojištění se klientovi nabízí další možnost financování bydlení. Klient má v tomto případě uzavřené dvě smlouvy, jednu s bankou a druhou s pojišťovnou. Místo toho aby splácení probíhalo prostřednictvím klasických anuitních splátek, se z hypotečního úvěru platí pouze úroky a navíc se spoří na životní pojištění. Po celou dobu splácení je tedy výše úvěru konstantní. K této kombinaci je možné využít buď klasické kapitálové životní pojištění, nebo v poslední době stále oblíbenější investiční životní pojištění. Po uplynutí doby splatnosti hypotečního úvěru se využijí finanční prostředky postupně naakumulované na životním pojištění k jeho jednorázovému splacení.

Pokud je pojišťovna úspěšná ve zhodnocování svěřených finančních prostředků, pak by klientovi životní pojištění po zaplacení hypotečního úvěru mělo vygenerovat určitý zisk. Zisk je odlišný podle druhu použitého pojištění. U kapitálového životního pojištění pojišťovna garantuje, že naspořené prostředky pokryjí částku na splacení úvěru, a v případě dobrých výsledků pojišťovny zbude i nějaký zisk. Naopak u investičního životního pojištění nemá klient žádnou garanci, veškeré riziko nese on sám. Produkt je sice nastaven, tak aby pokryl hypoteční úvěr, avšak může nastat situace, kdy se budou kapitálové trhy vyvíjet nepříznivě, a potřebného zhodnocení nedosáhne, pak by klient musel doplatit úvěr z vlastních prostředků. Nebo naopak, když se kapitálové trhy budou vyvíjet příznivě, klient dosáhne vysokého zhodnocení. [9]

3.6 Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

Jedná se o kombinaci produktů, při které lze využít výhody jak stavebního spoření, tak i hypotečního úvěru. U stavebního spoření je ve spořicí fázi efektivní úrok 4,82 % (pokud ukládáme měsíčně optimálních 1666 Kč) a u hypotečního úvěru se jedná především o nízké úrokové sazby. Z těchto výhod se nabízí strategie, kdy je vhodné využít stavební spoření jako doplněk k hypotečnímu úvěru.

Pokud tedy klient čerpá hypoteční úvěr a po uhrazení všech jeho měsíčních nákladů mu zůstávají volné finanční prostředky, je pro něho výhodné založit si stavební spoření. V období kdy spoří, dosahuje solidního zhodnocení vložených prostředků, které je vyšší než náklady na splácení hypotečního úvěru. Navíc se zde klientovi nabízí i možnost vzít si úvěr ze stavebního spoření. Tuto možnost však využije pouze v případě, pokud by náhodou vzrostly úrokové sazby z hypotečního úvěru a úvěr ze stavebního spoření by byl pro klienta výhodnější. V opačném případě bude klient dále spořit na stavebním spoření a v okamžiku, kdy uplyne

vázací lhůta, může část hypotečního úvěru umořit, čímž zmenší svůj dluh vůči hypoteční bance a může tím i zkrátit původní dobu splatnosti hypotečního úvěru. [9]

3.7 Hodnocení hypotečního úvěru

Stejně jako úvěr ze stavebního spoření, tak i hypoteční úvěr má své výhody i nevýhody.

Mezi hlavní výhody hypotečního úvěru patří:

- nižší úrokové sazby, v porovnání s jinými druhy úvěrů,
- možnost snížení daňového základu o úroky zaplacené z hypotečního úvěru až do výše 300 tis. Kč ročně,
- využití finančních prostředků z hypotečního úvěru je oproti stavebnímu spoření variabilnější,
- v období, kdy končí fixace je možné hypoteční úvěr refinancovat za mnohem lepších podmínek,
- minimální nároky na vlastní kapitál,
- většina bankovních institucí poskytuje bezplatné finanční poradenství,
- možnost volby doby fixace s ohledem na vlastní finanční plánování,
- možnost kombinace hypotečního úvěru s jinými finančními produkty.

K nevýhodám především patří:

- administrativní náročnost při vyřizování úvěru,
- klient pro získání hypotečního úvěru musí mít nemovitost vhodnou k zástavě, o kterou může v případě problémů se splácením přijít,
- poplatek za vedení úvěrového účtu, nejčastěji ve výši 150 Kč měsíčně,
- sankce za předčasné splacení hypotečního úvěru, pokud neproběhne splacení v období, kdy končí fixace úrokové sazby,
- podmínky hypotečního úvěru nejsou fixní, po uplynutí doby fixace se může zvýšit úroková sazba.

4 Analýza produktů stavebních spořitelén a hypotečních bank

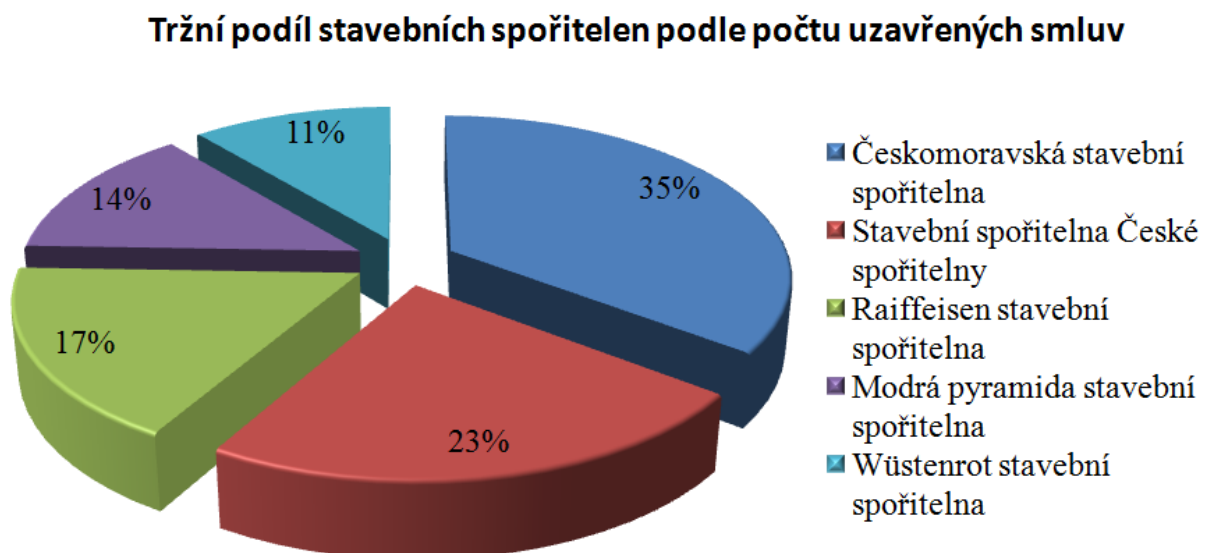
Pro vypracování praktické části bakalářské práce je zapotřebí znát aktuální dění na trhu se stavebním spořením a hypotečními úvěry v České republice. Proto se v následující kapitole zaměřím na analýzu konkrétních stavebních spořitelén, hypotečních bank a jejich produktů.

4.1 Přehled stavebních spořitelén a jejich produktů

V současné době na českém trhu působí pět stavebních spořitelén, které jsou sdruženy v Asociaci českých stavebních spořitelén. Jedná se o tyto stavební spořitelny:

- Českomoravská stavební spořitelna a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.
- Wüstenrot stavební spořitelna a.s.

Tržní podíly jednotlivých stavebních spořitelén podle počtu uzavřených smluv jsou znázorněny v následujícím grafu. Hlavním lídrem na trhu se stavebním spořením je Českomoravská stavební spořitelna, s podílem 35 % spravuje 1,68 mil. platných smluv (spořicíích i úvěrových).



Obrázek č. 13: Tržní podíl stavebních spořitelén podle počtu spořicíích a úvěrových smluv ke konci roku 2013

Zdroj: Vlastní tvorba podle výročních zpráv jednotlivých stavebních spořitelén

K porovnání produktů stavebních spořitelen jsem si vybral tři největší stavební spořitelny podle tržního podílu a to Českomoravskou stavební spořitelnu, Stavební spořitelnu České spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelnu.

Českomoravská stavební spořitelna

ČMSS nabízí dva tarify stavebního spoření a to tarif *VARIANT* a *GRANT*

- *Tarif VARIANT* – obsahuje čtyři varianty - Variant 15, Variant 20, Variant 25 a Variant 30. U všech těchto variant platí stejná úroková sazba vkladů (1,5 %) i úroková sazba úvěru ze stavebního spoření (4,3 %), jsou totožné také v hodnotě minimálního procenta naspoření (40 %). Rozdílné jsou splátky úvěru ze stavebního spoření a hodnotící čísla. Hodnotící číslo ovlivňuje čekací dobu na přidělení – čím je hodnotící číslo vyšší, tím je kratší čekací doba na přidělení úvěru ze stavebního spoření.
- *Tarif GARANT* – má v současné době jedinou variantu, a to Garant 15. Tarif Garant má ve srovnání s tarifem Variant nižší úročení vkladů i úvěru (1 % z vkladů, úvěr je úročen 2,95 %), získání úvěru ze stavebního spoření je však složitější (je vyšší minimální procento naspoření - 45 %)

Překlenovací úvěr je poskytován u tarifů Grant 15, Variant 15 a Variant 20. Pro poskytnutí tohoto překlenovacího úvěru musí klient naspořit (nebo vložit jako mimořádnou úložku – akontaci) minimální částku potřebnou k přidělení, tedy 40 % pro tarify Variant nebo 45 % pro tarif Garant. Úroková sazba je 4,8 % při nezajištěné částce do 150 000 Kč, respektive 4,4 % při nezajištěné částce 150 000 Kč a více. Nezajištěná částka je rozdíl mezi výší překlenovacího úvěru a naspořenou částkou (akontací).

Stavební spořitelna České spořitelny

Stavební spořitelna České spořitelny veřejně známá jako *Buřinka* nabízí jednotný spořicí tarif. Poplatek za uzavření smlouvy spořitelna účtuje 1 % z cílové částky, pokud si ale klient sjedná smlouvu stavebního spoření online, zaplatí za uzavření pouze 495 Kč. Roční úroková sazba z vkladu je u tohoto produktu 1 %, minimální částka potřebná pro přidělení řádného úvěru je 35 %, přičemž řádný úvěr je úročen 3,99 %.

Dále má v nabídce dva typy překlenovacích úvěrů:

- *Úvěr od buřinky* – jedná se o překlenovací úvěr, jehož výše může dosahovat až 800 000 Kč bez zajištění zástavním právem k nemovitosti. Jeho nevýhodou je vyšší úročení úvěru 6,85 %. Úvěr je možno čerpat buď expresně – celá výše úvěru bude vyplacena hned po uzavření smlouvy, nebo oproti účelovým dokladům.
- *Hypóúvěr od buřinky* – u tohoto překlenovacího úvěru je vyžadováno zajištění zástavním právem k nemovitosti. Jeho výhodou je však oproti výše uvedenému produktu nižší úročení úvěru 5 %. Tento typ úvěru má klient možnost splácet až 28 let.

Raiffeisen stavební spořitelna

Raiffesien stavební spořitelna nabízí svým klientům ve svém portfoliu spoření dvě možnosti a to spořicí tarif a úvěrový tarif.

- *Spořicí tarif S141* je vhodný pro klienty, kteří chtějí především výhodně spořit a prozatím neplánují čerpat úvěr. Tento tarif má úročení vkladů 2 %, a pokud se klient rozhodne, že bude chtít řádný úvěr, dostane vyšší úrokovou sazbu úvěru a to 4,5 %.
- *Úvěrový tarif* obsahuje dvě varianty U142 a U143. Tento tarif je určený pro klienty, kteří plánují do budoucna úvěr ze stavebního spoření. Vklady jsou úročeny nižší úrokovou sazbou oproti spořicímu tarifu, ale úroková sazba z úvěru je výhodnější u tohoto tarifu.

Tabulka č. 1: Přehled tarifů Raiffeisen stavební spořitelny

Tarif	S141	U142	U143
Úročení vkladů	1,5 % p.a.	1 % p.a.	0,5 % p.a.
Úročení úvěru	4,5 % p.a.	3,9 % p.a.	2,99 % p.a.

Zdroj: Vlastní zpracování podle [36]

V nabídce Raiffeisen stavební spořitelny jsou také obsaženy tarify překlenovacích úvěrů. V současné době si zájemci o úvěr mohou vybrat ze čtyř druhů překlenovacích úvěrů, přičemž nejnižší úroková sazba z úvěru začíná na 3,9 %.

4.1.1 Srovnání nabídek stavebních spořitelen

V následující tabulce jsou porovnány parametry smluv o stavebním spoření, které jsou důležité pro rozhodování o výhodnosti dané smlouvy. Jednotlivé tarify stavebních spořitelen jsou z větší části srovnatelné. Úroková sazba z vkladu se pohybuje nejčastěji v rozmezí 1 – 2 %. Poplatek za uzavření smlouvy je nejčastěji 1 % z cílové částky a je omezen minimální i maximální částkou. Výjimku tvoří pouze poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru u ČMSS, který je nižší oproti sledovaným spořitelnám o 0,5 %.

Větší rozdíly v nabídkách stavebních spořitelen jsou v úrokových sazbách řádných úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. U řádných úvěrů je ze zákona povinné, aby úroková sazba z vkladu i úvěru dosahovala rozdílu nejvýše 3 procentní body, tento druh úvěru má nejnižší úrokovou sazbu u produktu GARANT 15, který nabízí ČMSS. Překlenovací úvěr je určený pro klienty, kteří v současné době nedosáhnou na řádný úvěr, klienti se sice díky němu dostanou k finančním prostředkům dříve, ale musí počítat s vyšším úrokem. Nejnižší úrokovou sazbu překlenovacího úvěru nabízí Raiffeisen stavební spořitelna.

Rozdíly v úrokových sazbách jsou také způsobeny různou akontací, zajištěním úvěru, výší úvěru a hodnotícím číslem. Výběr nejvhodnějšího produktu pro klienta závisí tedy z největší části na jeho individuálních potřebách a požadavcích.

Tabulka č. 2: Porovnání nabídek stavebních spořitelen

	ČMSS	SSČS	Raiffeisen
Úroková sazba z vkladu	1,00 – 1,50 %	1,00 – 2,00 %	0,50 – 1,50 %
Úroková sazba z úvěru	2,95 – 4,3 %	3,99 %	2,99 – 4,50 %
Úroková sazba z překlenovacího úvěru	3,2 – 7,9 %	4,95 – 6,85 %	3,40 – 6,50 %
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % CČ, max. 15 000 Kč	1,00 % cílové částky	1 % CČ, max. 15 000 Kč
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru	0,5 – 1 % CČ, min 1 000 Kč max. 15 000 Kč	1 % CČ, min. 1 500 Kč, max. 7 500 Kč	1 % CČ, min. 1 000 Kč, max. 10 000 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu (ročně)	330 Kč	310 Kč	360 Kč

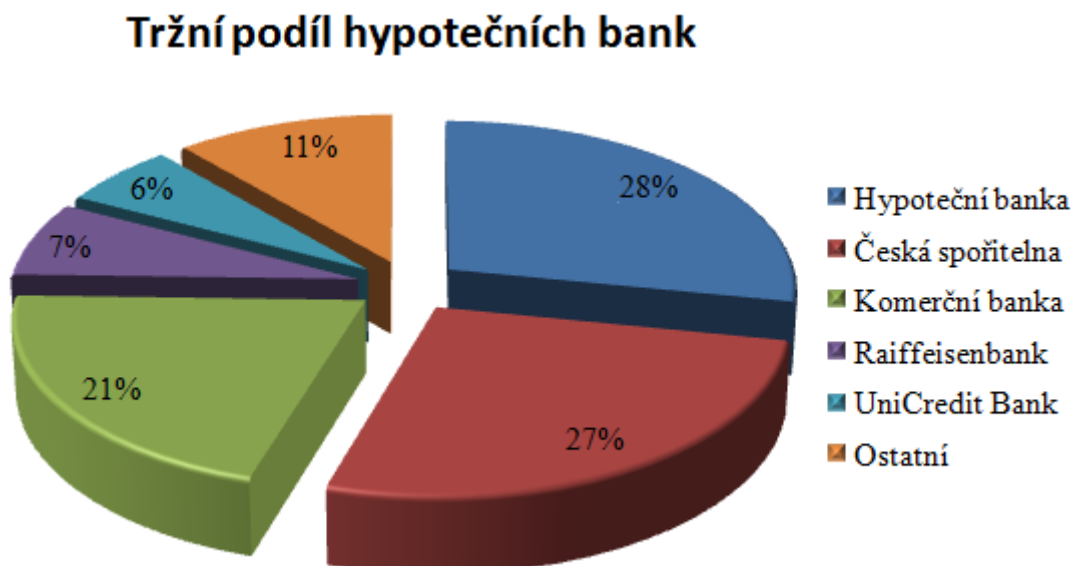
Zdroj: Vlastní zpracování podle [36]

4.2 Přehled hypotečních bank a jejich produktů

Hypoteční úvěry mohou v České republice poskytovat ty banky, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů, přičemž výnosy z nich mohou být využity pouze pro poskytování hypotečních úvěrů. V současné době poskytuje hypoteční úvěry těchto 17 bank:

- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- Eqa bank, a.s.
- Fio banka, a.s.
- Ge Money Bank, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- ING Bank N.V.
- Komerční banka, a.s.
- LBBW Bank CZ, a.s.
- mBank S.A.
- Oberbank AG
- Poštovní spořitelna, a.s.
- Raiffeisenbank, a.s.
- Sberbank CZ, a.s.
- UniCredit Bank, a.s.
- WaldviertlerSparkasse bank AG
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

Na níže uvedeném obrázku jsou graficky znázorněny tržní podíly hypotečních bank podle objemu poskytnutých úvěrů. Hypoteční banka, a.s. již po šesté v pořadí uhájila své prvenství a její podíl na trhu dosáhl 28,1 %, přičemž poskytla hypoteční úvěry za 41 956 mil. Kč z celkového objemu 149 326 mil Kč.

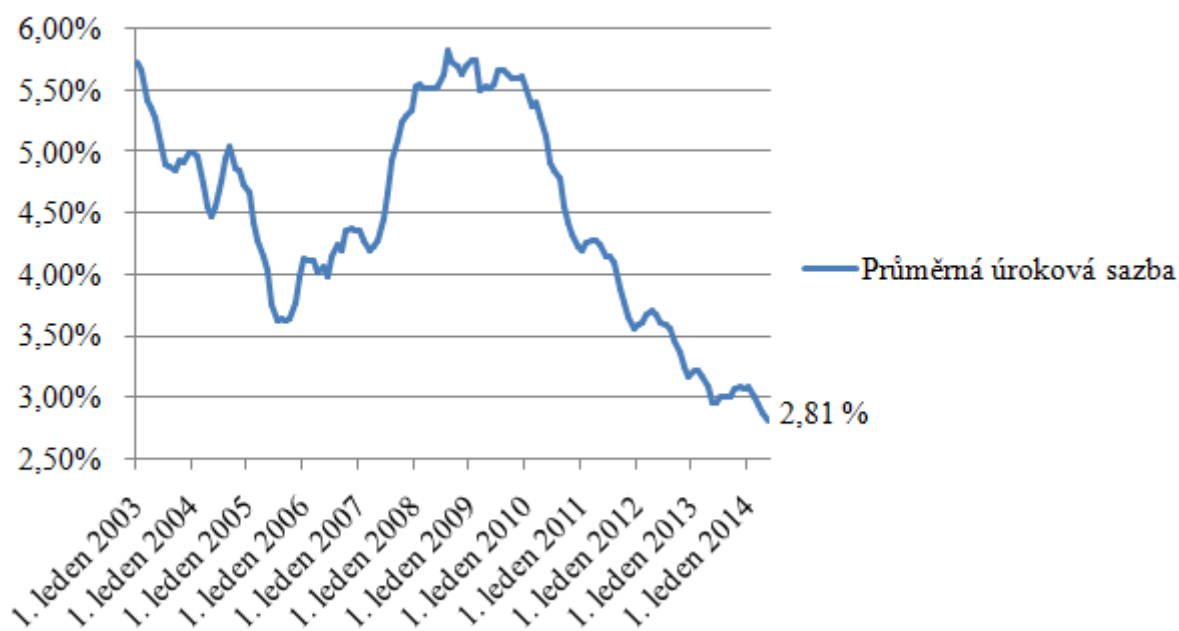


Obrázek č. 14: Tržní podíl hypotečních bank podle objemu poskytnutých úvěrů ke konci roku 2013

Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých hypotečních bank

Trh s hypotečními úvěry zaznamenal v roce 2013 rekordních výsledků. Podle Ministerstva pro místní rozvoj trh s hypotečními úvěry vzrostl o 22 %. Jedním hlavních faktorů ovlivňujících výkonnost trhu byla nízká cena peněz na mezibankovním trhu a s ní související nízké úrokové sazby u hypotečních úvěrů. V květnu 2014 byla jejich průměrná hodnota podle ukazatele Hypoindex na rekordních 2,81 %, což je o tři procentní body méně než v roce 2008, kdy se přiblížila téměř k 6 %.

FINCENTRUM HYPOINDEX



Obrázek č. 15: Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů

Zdroj: Vlastní zpracování podle [37]

Pro porovnání produktů jsem zvolil tři banky, které na trhu s hypotečními úvěry za rok 2013 dosáhli tři čtvrtiny tržního podílu a to Hypoteční banku, Českou spořitelnu a Komerční banku.

Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka je významnou bankovní institucí, která se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám. Jediným akcionářem Hypoteční banky je od roku 2009 ČSOB, a.s. která je ovládána belgickou KBC Group NV.

Hypoteční banka nabízí tyto hypoteční produkty:

- Hypotéka na byt v osobním vlastnictví,
- Hypotéka na rodinný dům,
- Hypotéka na rekreační objekt,
- Hypotéka na pozemek,
- Hypotéka na stavbu, rekonstrukci,
- Refinancování hypotéky.

Tyto produkty jsou v následujících parametrech shodné – minimální výše hypotéky je 300 000 Kč, doba splatnosti je 5 – 40 let (v závislosti na LTV), pro vyřízení hypotéky klient musí prokázat příjmy a výdaje všech žadatelů o hypotéku, pokud si klient sjedná pojištění hypotéky a pojištění domácnosti může získat slevu na úrokové sazbě 0,2 %.

Dále hypoteční banka dělí své produkty, podle maximální výše úvěru a to buď do 70 %, 85 % či 100 % odhadní hodnoty zastavené nemovitosti.

- Hypotéka do 70 % – u této varianty má klient možnost rozložení splátek na dobu až 40 let, úroková sazba se pohybuje v rozmezí od 2,94 % do 4,89 %.
- Hypotéka do 85 % – dobu splatnosti si klient může zvolit v rozmezí 5 až 30 let, přičemž úrokové sazby jsou velmi podobné jako u hypotéky do 70 % a to ve výši 2,94 % až 4,99 %.
- Hypotéka do 100 % – touto hypotékou může klient financovat celou kupní cenu nemovitosti, splatnost hypotéky je 5 až 30 let. Úrokové sazby jsou zde z důvodu většího rizika pro banku nejvyšší a to v rozmezí 4,34 % až 6,09 %.

Česká spořitelna

Od roku 2000 je Česká spořitelna členem rakouské Erste Group, jednoho z předních poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě.

ČS nabízí svým klientům jeden hypoteční produkt, který je však možné různě nastavit dle klientových potřeb.

- Hypotéka České spořitelny – tato hypotéka je vždy poskytována bez poplatku za vyřízení. Minimální výše úvěru není stanovena, maximálně lze úvěr poskytnout do 100 % odhadní ceny nemovitosti. Úroková sazba se pohybuje od 2,69 % do 5,19 % a odvíjí se od výše LTV. Pokud bude klient splácet hypotéku ze svého aktivně využívaného osobního účtu České spořitelny, získá slevu z úrokové sazby ve výši 0,50 %. Česká spořitelna k této hypotéce nabízí prémii 4 % z vyčerpaného úvěru. Podmínkou pro získání prémie je uzavření úvěru se splatností minimálně 20 let, zvolit si fixaci úrokové sazby na 3, 4 nebo 5 let a po celou dobu splácení nesmí klient opustit Českou spořitelnu.

Komerční banka

Tato banka je mateřskou společností skupiny KB, jejím majoritním vlastníkem je mezinárodní finanční skupina Sociétés Générale se sídlem v Paříži ve Francii, která patří mezi jednu z největších Evropských finančních skupin.

Komerční banka nabízí ve svém portfoliu více hypotečních produktů, které je možné čerpat ve variantě Klasik ve výši 85 % LTV, nebo ve variantě Plus až do 100 % z ceny zastavené nemovitosti. Tyto hypoteční produkty jsou následující:

- Hypoteční úvěr – tento úvěr lze čerpat v minimální výši 200 000 Kč a to jednorázově nebo postupně po dobu dvou let od data podpisu smlouvy, doba splatnosti je stanovena od 5 do 30 let. Tuto hypotéku je možné využít i na financování vedlejších nákladů spojených s investicí do nemovitosti a to až do 50 % výše úvěru.
- Flexibilní hypotéka – s touto hypotékou má klient možnost v průběhu splácení snížení splátky až o 50 %, přerušit splácení na 1 až 3 měsíce nebo odložit počátek splácení až o 12 měsíců. Jinak se flexibilní hypotéka neliší od předchozího úvěru.
- Hypotéka 2 v 1 – jedná se o produkt, který kombinuje hypotéku se spotřebitelským úvěrem. Klient získá klasickou hypotéku a sní neúčelovou část, kterou lze použít např.: na vybavení bytu, nákup elektroniky apod. (financování však vždy musí souviset s danou nemovitostí). Tato neúčelová část může dosáhnout maximálně 20 % z celkové výše úvěru, maximálně 400 000 Kč. Minimální výše úvěru činí 250 000 Kč (z toho účelová část min. 200 000 Kč a neúčelová min. 50 000 Kč).
- Hypotéka dozadu – tento produkt umožní klientovi refundaci vynaložených finančních prostředků investovaných do nemovitosti a to až 12 měsíců nazpět, takto získanou hotovost má klient právo využít na cokoliv.

4.2.1 Srovnání nabídek hypotečních bank

V níže uvedené tabulce jsou porovnány klasické hypoteční úvěry třech největších hypotečních bank ČR. Tabulka obsahuje jedny z nejdůležitějších parametrů, podle kterých se rozhodujeme o výhodnosti daného produktu.

Tabulka č. 3: Porovnání nabídek hypotečních bank

		Hypoteční banka	Česká spořitelna	Komerční banka
Minimální výše úvěru		300 000 Kč	Není stanovena	200 000 Kč
Maximální výše úvěru z tržní hodnoty zastavené nemovitosti		do 100 %	do 100 %	do 100 %
Orientační minimální úroková sazba	Fixace 1rok	3,99 %	3,79 %	3,59 %
	Fixace 3 roky	2,64 %	2,89 %	2,79 %
	Fixace 5 let	2,69 %	2,38 %	2,79 %
	Fixace 10 let	4,09 %	3,29 %	3,49 %
Minimální doba splatnosti		5 let	5 let	5 let
Maximální doba splatnosti		40 let	30 let	30 let
Poplatek za vyřízení		3 900 Kč	Zdarma	2 900 Kč
Poplatek za vedení účtu (měsíčně)		150 Kč	150 Kč	150 Kč
Poplatek za mimořádnou splátku nesjednanou ve smlouvě, respektive poplatek za předčasné splacení mimo fixaci		5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, max. 25 % z výše mimořádné splátky	10 % z výše předčasné splátky	Individuálně – maximálně ve výši zbývajících úroků

Zdroj: Vlastní zpracování

Jedním z nejdůležitějších parametrů, který by měli zájemci o hypoteční úvěr zohlednit, je výše úrokových sazeb a různé poplatky spojené s hypotečním úvěrem. Úrokové sazby, které jsou uvedeny v tabulce, představují minimální úrokové sazby, kterých klient může dosáhnout, přičemž pro jejich získání je zapotřebí splnit různé podmínky např.: k hypotéce si sjednat životní pojištění, pojištění schopnosti splácet, měsíční splátky hypotéky odesílat z aktivně využívaného osobního konta příslušné banky apod. Z porovnávaných hypotečních bank má nejnižší úrokovou sazbu Česká spořitelna při fixaci hypotečního úvěru na pět let a to 2,38 %.

Jedná se ale o akční úrokovou sazbu, kterou klient získá v omezeném časovém období za podmínky, že požádá o novou hypotéku prostřednictvím aplikace na Facebooku.

Důležité je také pro klienta mít přehled o různých poplatcích týkajících se hypotečního úvěru, neboť jejich výše může v konečné fázi značně ovlivnit celkové náklady hypotéky. Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je u České spořitelny nulový, ale u Hypoteční banky je ve výši 3 900 Kč. Poplatky spojené s vedením účtu jsou u porovnávaných hypotečních bank shodné ve výši 150 Kč, ale na rozdíl od stavebních spořitelen je hypoteční banky účtují měsíčně.

Určitou pozornost je zapotřebí také věnovat poplatku za předčasné splacení hypotéky v průběhu fixačního období. Tento poplatek není zanedbatelný, v některých případech může dosáhnout velmi vysokých hodnot. Například u Hypoteční banky je ve výši 5 % z mimořádné splátky za každý započatý rok, před koncem platnosti úrokové sazby (max. 25 % z výše mimořádné splátky). Pokud by taková situace nastala u klienta Hypoteční banky, který má hypoteční úvěr ve výši 2 000 000 Kč, se splatností 30 let, úrokovou sazbou 2,69 %, splácí již 12 let a do termínu změny úrokové sazby má 3 roky, tak by se tento poplatek vypočítal jako 5 % z částky 1 385 886 Kč x 3 roky, tzn., že by výše tohoto poplatku byla 207 883 Kč.

5 Modelové příklady financování bydlení

V této části bakalářské práce se budu věnovat srovnání obou výše zmíněných produktů určených k financování bydlení formou modelových příkladů. Zvolil jsem dva účely financování bydlení – pořízení bytu a koupi rodinného domu. V rámci modelových příkladů se budu soustředit zejména na celkové náklady na úvěr a na měsíční zatížení klientů.

Výchozí situace bude pro oba modely příkladů shodná – žadatelem bude mladý manželský pár, který bydlí u rodičů, ale rád by se osamostatnil a pořídil si svoje vlastní bydlení. Rozhoduje se mezi dvěma variantami a to buď pořízením bytu 2 + 1 v osobním vlastnictví, jehož kupní cena je 1 000 000 Kč, anebo koupí rodinného domu v hodnotě 2 500 000 Kč. Manželé budou mít v obou případech shodné čisté měsíční příjmy ve výši 38 000 Kč. Také budou disponovat naspořenou částkou 100 000 Kč a uzavřenou smlouvou u Českomoravské stavební spořitelny, na které bude naspořená částka cca 200 000 Kč.

Doba splatnosti obou variant se bude odvíjet od splatnosti úvěru ze stavebního spoření. Důvodem je, že pokud chceme docílit skutečně relevantního porovnání stavebního spoření a hypotéky s tím, že využijeme výhod stavebního spoření, tak je nutné splatnost hypotéky přizpůsobit splatnosti úvěru ze stavebního spoření. Pokud bychom to udělali obráceně a „uměle“ bychom prodloužili dobu splatnosti úvěru ze stavebního spoření na určitou dobu (např. na 25 let), tak by klient musel strávit příliš dlouhou dobu v meziúvěru, čímž by se porovnání obou produktů zkreslilo.

Ve výpočtech je zohledněna maximální výše daňových úspor, která je vypočtena na základě aktuálně platné legislativy (15 % sazba daně z příjmů).

5.1 Porovnání výhodnosti financování při koupi bytu

V této variantě se budeme zabývat financováním bytu v hodnotě 1 000 000 Kč, nejprve propočítáme financování úvěrem ze stavebního spoření a následně využijeme k financování hypoteční úvěr.

5.1.1 Financování úvěrem ze stavebního spoření

Jelikož mají klienti založené stavební spoření u Českomoravské stavební spořitelny, rozhodli se využít stávající smlouvu. Požadovaný byt je v hodnotě 1 000 000 Kč, odečteme-li od této částky 100 000 Kč, dostaneme se na výši cílové částky, tedy 900 000 Kč. Doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je nastavena na 13 let.

Klienti si zažádají 2. 7. 2014 o překlenovací úvěr ve výši 900 000 Kč, přičemž do doby než naspoří na stavebním spoření potřebnou částku (40 % z cílové částky), budou dospořovat 2 700 Kč měsíčně a zároveň splácet úroky z celého překlenovacího úvěru ve výši 2 625 Kč, při úrokové sazbě 3,50 %. Měsíční zatížení klientů ve fázi překlenovacího úvěru tedy bude 5 325 Kč, tuto částku budou platit 54 měsíců. Dne 1. 3. 2019 bude spoření ukončeno přidělením úvěru ze SS, překlenovací úvěr je splacen naspořenou částkou 373 610 Kč a úvěrem ve výši 526 390 Kč, úročeným úrokovou sazbou ve výši 4,3 %. Pravidelné měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření budou činit 6 120 Kč a klient je bude hradit zbývajících 103 měsíců. Parametry stavebního spoření jsou zobrazeny v následující tabulce.

Tabulka č. 4: Parametry meziúvěru a následného úvěru ze stavebního spoření

Výše meziúvěru	900 000 Kč
Počáteční naspořená částka	205 110 Kč
Datum přidělení meziúvěru	31. 7. 2014
Úroková sazba meziúvěru	3,50 %
Měsíční zatížení ve fázi meziúvěru	5 325 Kč
z toho splátka úroků z meziúvěru	2 625 Kč
z toho dospořování	2 700 Kč
Spoření ukončeno přidělením úvěru ze SS	31. 1. 2019
Výše úvěru ze SS	526 390 Kč
Úroková sazba úvěru ze SS	4,3 %
Měsíční zatížení ve fázi úvěru	6 120 Kč
Datum splacení úvěru	1. 9. 2027

Zdroj: Vlastní zpracování podle přílohy A

Tabulka č. 5: Finanční náklady spojené s financováním meziúvěru a následného úvěru ze stavebního spoření

Úroky z úvěru	100 431 Kč
Úroky z meziúvěru	141 750 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	- 36 327 Kč
Úroky z vkladů	-38 696 Kč
Odvedená daň z úroků	4 620 Kč
Státní podpora ve fázi spoření	-31 094 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	-4 000 Kč
Další náklady celkem	23 700 Kč
Celkové finanční náklady	160 384 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle přílohy A

5.1.2 Financování hypotečním úvěrem

Druhá varianta jak získat peněžní prostředky na koupi bytu je využít hypotečního úvěru. Pro hypoteční úvěr manželé zvolili Hypoteční banku, a.s. přičemž se bude jednat o hypotéku ve výši 700 000 Kč, tj. do 70 % LTV (předpokládáme, že klienti využijí na kupní cenu nejen naspořených 100 000 Kč, ale i 200 000 Kč naspořených na stavebním spoření). Tím že poměr výše úvěru k ceně nemovitosti je pouze 70 %, klienti dosáhnou na poměrně nízkou úrokovou sazbu 2,94 %, ke které navíc získali od banky slevu 0,45 %, tzn., že výsledná úroková sazba je 2,49 %. Výše měsíční splátky za těchto podmínek vychází na 5 257 Kč. Abychom docílili relevantního porovnání hypotečního úvěru se stavebním spořením, nastavíme dobu splatnosti hypotečního úvěru stejnou jako u stavebního spoření, a to na 13 let. Parametry hypotečního úvěru jsou přehledně znázorněny v následující tabulce.

Tabulka č. 7: Parametry hypotečního úvěru

Požadovaná výše hypotečního úvěru	700 000 Kč
Cena pořizované nemovitosti	1 000 000 Kč
Poměr výše úvěru k ceně nemovitosti (LTV)	70 %
Délka úvěru	13 let
Úroková sazba	2,49 %
Splátka úvěru měsíčně	5 257 Kč
Zaplacené úroky	120 092 Kč
Daňová úspora z úroků	18 014 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu	23 400 Kč
Poplatek za uzavření úvěrové smlouvy	3 900 Kč
Celkové finanční náklady	129 378 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle přílohy B

5.1.3 Zhodnocení financování bytu

V tomto případě se manželé rozhodli pro koupi bytu v hodnotě 1 000 000 Kč, přičemž disponovali vlastními naspořenými prostředky ve výši 300 000 Kč. Pro porovnání obou produktů využijeme níže uvedenou tabulku, ve které jsou přehledně porovnány obě varianty, podle nejdůležitějších parametrů.

Tabulka č. 8: Porovnání jednotlivých variant

	Stavební spoření	Hypoteční úvěr
Doba splatnosti	13 let	13 let
Úroková sazba	3,50 % / 4,30 %	2,49 %
Měsíční splátka	5 325 / 6 120 Kč	5 257 Kč
Zaplacené úroky	242 181 Kč	120 092 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	36 327 Kč	18 014 Kč
Státní podpora	35 094 Kč	0 Kč
Úroky z vkladů	34 076 Kč	0 Kč
Zaplacené poplatky	23 700 Kč	27 300 Kč
Celkové finanční náklady	160 384 Kč	129 378 Kč
Navýšení	22,9 %	18,5 %

Zdroj: Vlastní zpracování

Na první pohled je zřejmé, že levnějším produktem je v tomto konkrétním případě hypoteční úvěr, kde celkový přeplatek úvěru činí 129 378 Kč. Pokud manželé budou financovat svou nemovitost touto levnější variantou, tak oproti stavebnímu spoření ušetří 31 006 Kč.

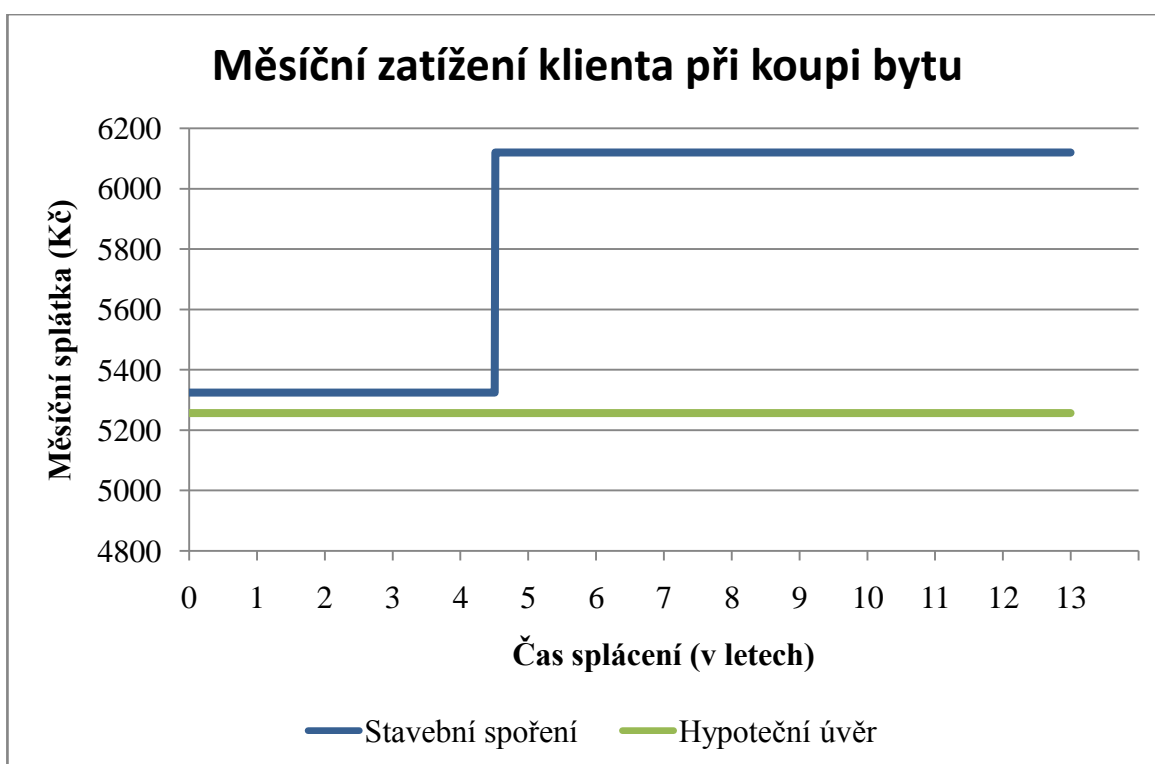
Výhodnost hypotečního úvěru v tomto případě spočívá ve výši hypotéky, která je v poměru 70 % k hodnotě nemovitosti. Pro banku tato hypotéka není tak riziková a klient díky tomu získá nižší úrokovou sazbu, v našem případě 2,49 %. Pokud by manželé neměli našetřené žádné úspory, hypoteční úvěr by museli čerpat na 100 % ceny nemovitosti a na tak výhodnou úrokovou sazbu by nedosáhli.

Toto výrazné ušetření na hypotečním úvěru je také způsobeno rekordně nízkou úrokovou sazbou, která se v letošním roce dostala na historické minimum.

U úvěru ze stavebního spoření lze spatřovat výhodu v podobě fixní úrokové sazby, kterou má klient jistou po celou dobu splácení. Tuto jistotu nemá u hypotečního úvěru, v našem případě jsme sice počítali s neměnnou úrokovou sazbou, ale to jen proto, že předpovědět vývoj

úrokových sazeb je prakticky nemožné. Pokud bychom se o to přece jen pokusili, a na základě očekávání hypotečních specialistů, že úrokové sazby jsou již na minimu a spíše mírně porostou, bychom každé tři roky zvýšili úrokovou sazbu o 0,3 %, manželům by se celkové finanční náklady zvedly o 24 369 Kč.

Následující obrázek porovnává měsíční zatížení klienta jak v případě financování hypotečním úvěrem, tak v situaci kdy klient využije překlenovací úvěr a následný klasický úvěr ze stavebního spoření (nebere v úvahu možnost daňové úspory). Z grafu je zřejmé, že stavební spoření nemůže být výhodnější než hypoteční úvěr, z důvodu vyšších splátek jak v období meziúvěru tak i řádného úvěru ze stavebního spoření.



Obrázek č. 15: Porovnání měsíční splátky stavebního spoření a hypotečního úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování

5.2 Porovnání výhodnosti financování při koupi rodinného domu

V tomto modelovém příkladu se budeme zabývat financováním rodinného domu v hodnotě 2 500 000 Kč, stejně jako v předchozí variantě se nejprve zaměříme na financování úvěrem ze stavebního spoření a následně využijeme k financování hypoteční úvěr.

5.2.1 Financování úvěrem ze stavebního spoření

Jelikož mají klienti založené stavební spoření u Českomoravské stavební spořitelny, rozhodli se využít stávající smlouvu. Požadovaný byt je v hodnotě 2 500 000 Kč, odečteme-li od této částky naspořených 100 000 Kč, dostaneme se na výši cílové částky, tedy 2 400 000 Kč. Doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je nastavena na 20 let.

Klienti si zažádají 2. 7. 2014 o překlenovací úvěr ve výši 2 400 000 Kč, přičemž do doby než naspoří na stavebním spoření potřebnou částku (40 % z cílové částky), budou dospořovat 5 700 Kč měsíčně a zároveň splácet úroky z celého překlenovacího úvěru ve výši 6 800 Kč, při úrokové sazbě 3,4 %. Měsíční zatížení klientů ve fázi překlenovacího úvěru tedy bude 12 500 Kč, tuto částku budou platit 121 měsíců. Dne 31. 8. 2024 bude spoření ukončeno přidělením úvěru ze stavebního spoření, překlenovací úvěr je splacen naspořenou částkou 985 242 Kč a úvěrem ve výši 1 414 758 Kč, úročeným úrokovou sazbou ve výši 4,3 %. Pravidelné měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření budou činit 14 400 Kč a klient je bude hradit zbývajících 120 měsíců. Údaje o stavebním spoření jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka č. 9: Parametry meziúvěru a následného úvěru ze SS

Výše meziúvěru	2 400 000 Kč
Počáteční naspořená částka	205 597 Kč
Čerpání meziúvěru	31. 7. 2014
Úroková sazba meziúvěru	3,40 %
Měsíční zatížení ve fázi meziúvěru	12 500 Kč
z toho splátka úroků z meziúvěru	6 800 Kč
z toho dospořování	5 700 Kč
Spoření ukončeno přidělením úvěru ze SS	31. 8. 2024
Výše úvěru ze SS	1 414 758 Kč
Úroková sazba úvěru ze SS	4,3 %
Měsíční zatížení ve fázi úvěru	14 400 Kč
Datum splacení úvěru	1. 10. 2034

Zdroj: Vlastní zpracování podle přílohy C

Tabulka č. 10: Finanční náklady spojené s financováním meziúvěru a následného úvěru ze stavebního spoření

Úroky z úvěru	324 019 Kč
Úroky z meziúvěru	822 800 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	- 172 023 Kč
Úroky z vkladů	- 107 287 Kč
Odvedená daň z úroků	14 928 Kč
Státní podpora ve fázi spoření	-42 772Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	-2 000 Kč
Další náklady celkem	36 588 Kč
Celkové finanční náklady	874 253 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle přílohy C

5.2.2 Financování hypotečním úvěrem

Dalším způsobem jak mohou manželé financovat koupi nemovitosti je financování pomocí hypotečního úvěru. Hypoteční úvěr se rozhodli vzít u Hypoteční banky, a.s. přičemž se bude jednat o hypotéku ve výši 2 200 000 Kč (předpokládáme, že klienti využijí na kupní cenu nejen naspořených 100 000 Kč ale i 200 000 Kč naspořených na stavebním spoření). Poměr výše úvěru k ceně nemovitosti je v tomto případě 88 %. Za takovýchto podmínek získají od Hypoteční banky hypoteční úvěr do 100 % LTV, s tímto vysokým poměrem souvisí také vyšší úroková sazba, v našem případě 3,69 % po slevách. Výše měsíční splátky je pak stanovena na 12 957 Kč. Abychom docílili relevantního porovnání hypotečního úvěru se stavebním spořením, nastavíme dobu splatnosti hypotečního úvěru stejnou jako u stavebního spoření a to na 20 let. Parametry hypotečního úvěru ilustruje následující tabulka.

Tabulka č. 11: Parametry hypotečního úvěru

Požadovaná výše hypotečního úvěru	2 200 000 Kč
Cena pořizované nemovitosti	2 500 000 Kč
Poměr výše úvěru k ceně nemovitosti (LTV)	88 %
Délka úvěru	20 let
Úroková sazba	3,69 %
Splátka úvěru měsíčně	12 957 Kč
Zaplacené úroky	909 680 Kč
Daňová úspora z úroků	136 452 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu	36 000 Kč
Poplatek za uzavření úvěrové smlouvy	3 900 Kč
Celkové finanční náklady	813 128 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle přílohy D

5.2.3 Zhodnocení financování rodinného domu

V druhém modelovém příkladě se manželé rozhodli pro koupi rodinného domu. Jednalo se o investici ve výši 2,5 mil. Kč, přičemž měli naspořeno stejně jako v prvním příkladě 300 tis. Kč. V následující tabulce je uvedené porovnání financování prostřednictvím hypotečního úvěru a překlenovacího úvěru.

Tabulka č. 12: Porovnání jednotlivých variant

	Stavební spoření	Hypoteční úvěr
Doba splatnosti	20 let	20 let
Úroková sazba	3,40 % / 4,30 %	3,69 %
Měsíční splátka	12 500 / 14 400 Kč	12957 Kč
Zaplacené úroky	1 146 819 Kč	909 680 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	172 023 Kč	136 452 Kč
Státní podpora	44 772 Kč	0 Kč
Úroky z vkladů	92 359 Kč	0 Kč
Zaplacené poplatky	36 588 Kč	39 900 Kč
Celkové finanční náklady	874 253 Kč	813 128 Kč
Navýšení	39,7 %	37 %

Zdroj: Vlastní zpracování

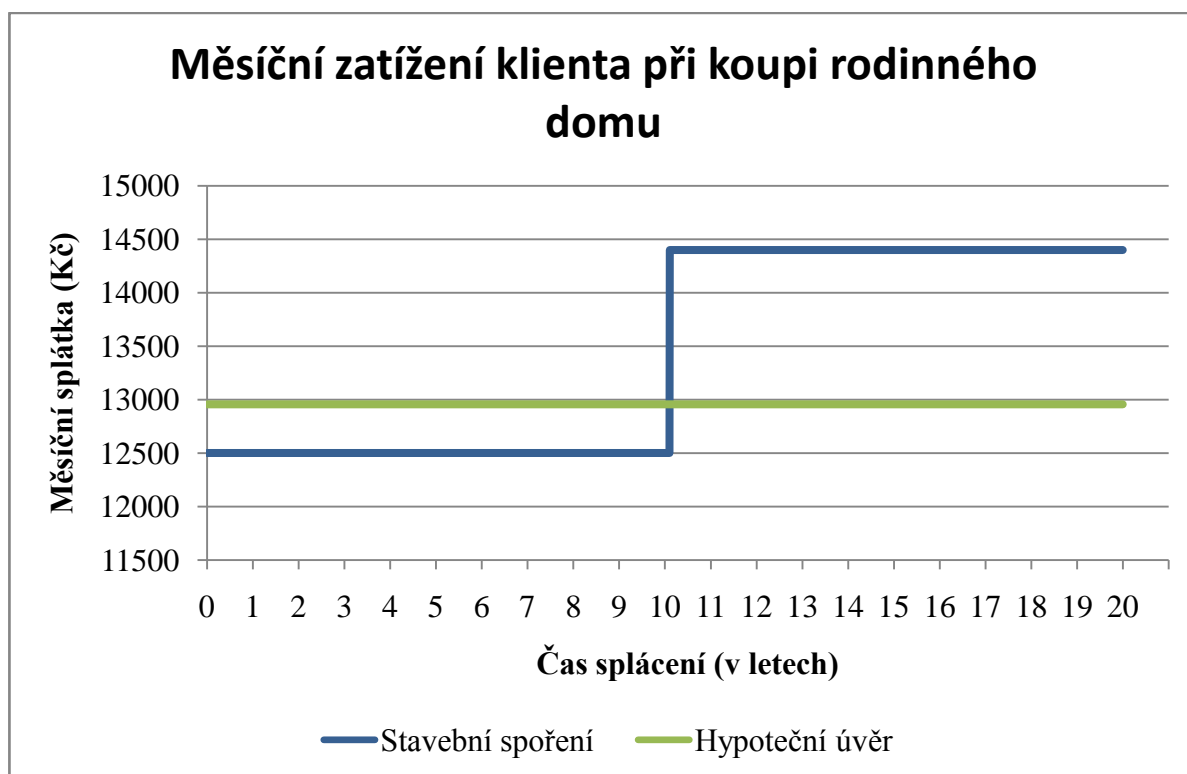
Na základě získaných údajů jsme došli k závěru, že i v této situaci vyšel hypoteční úvěr jako výhodnější forma financování. Rozdíl mezi finančními náklady u stavebního spoření a u hypotečního úvěru je 61 125 Kč. Tento rozdíl je způsoben především vyšší úrokovou sazbou u úvěru ze stavebního spoření.

Oproti předchozímu příkladu klient nedosáhl u hypotečního úvěru na tak nízkou úrokovou sazbu a to proto, že pořizovaná nemovitost měla vyšší hodnotu, ačkoliv klient měl naspořeno stejných 300 000 Kč. Poměr výše hypotečního úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti se zvýšil na 88 %. Tato skutečnost nutí klienta čerpat hypoteční úvěr do 100 % hodnoty nemovitosti, kde si banka nechá zaplatit za podstoupené riziko nesplácení vyšší úrokovou sazbou v našem případě o 1,2 %.

Pokud bychom u hypotečního úvěru při každé změně fixace (tj. každé 3 roky) navýšili úrokovou sazbu o 0,3 %, pak by se finanční náklady na hypoteční úvěr zvýšily na 917 414 Kč, čímž by převýšily náklady na úvěr ze stavebního spoření a tím by se v tomto případě stal úvěr ze stavebního spoření výhodnější formou financování bydlení.

Z výše uvedeného vyplývá, že stačí malá změna podmínek a výsledky se rychle změni.

Na následujícím obrázku je porovnáno měsíční zatížení klienta jak v případě financování hypotečním úvěrem tak v situaci, kdy klient využije překlenovací úvěr a následný klasický úvěr ze stavebního spoření (nebereme v úvahu možnost daňové úspory). U hypotečního úvěru je po celou dobu splatnosti počítáno s měsíční splátkou 12 957 Kč. U stavebního spoření je v období překlenovacího úvěru měsíční splátka o 457 Kč nižší, a v dalších deseti letech v období klasického úvěru ze stavebního spoření je měsíční platba o 1 443 Kč vyšší než u hypotečního úvěru.



Obrázek č. 16: Porovnání měsíční splátky stavebního spoření a hypotečního úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování

6 Doporučení

Po celkovém shrnutí obou možností financování bydlení bych se v současné době spíše přiklonil k financování hypotečním úvěrem. U modelového klienta v této práci vyšel v obou situacích podstatně výhodněji než financování úvěrem ze stavebního spoření. Výraznější rozdíl byl při financování koupě rodinného domu, tedy u vyššího objemu úvěru, kde rozdíl dosáhl na více než 61 tis. Kč.

Klient by měl zvážit u obou produktů jeho pozitiva a negativa. Zamyslet se nad tím, zdali je pro něho vhodný, s přihlédnutím k jeho potřebám a možnostem. Důležitým parametrem hodnocení je flexibilita, tedy možnost měnit podmínky v průběhu splácení úvěru. U úvěrů od stavebních spořitelů má klient ve většině případů stanovenou měsíční splátku jako minimální, což znamená, že ji může např. v období meziúvěru navýšit, čímž zkrátí dobu na přidělení řádného úvěru a tím ušetří na úvěrových úrocích. U převážné většiny hypotečních úvěrů je klient limitován fixací úrokové sazby. Do budoucna lze ale u hypotečních úvěrů předpokládat zvýšení flexibility, a to především díky zvyšujícímu se konkurenčnímu boji na hypotečním trhu. V současné době existují i hypoteční produkty, které umožňují v určité výši mimořádné vklady bez poplatku.

Pokud se klient rozhoduje, jak bude financovat svou bytovou potřebu, měl by sledovat různé marketingové akce a akční nabídky, na kterých se dají ušetřit nemalé peněžní prostředky. A to jak na poplatecích spojených se získáním úvěrového produktu, tak i na úrocích díky zvýhodněným úrokovým sazbám.

Poslední doporučení směřuje k těm, kteří teprve do budoucna přemýšlejí o koupi vlastního bydlení, aby již nyní začali spořit, protože pokud budou mít předem naspořeny určité finanční prostředky, budou se moci podílet na financování bydlení vlastními úsporami, čímž si zajistí výhodnější parametry daného úvěru.

Závěr

Cílem bakalářské práce bylo analyzovat možnosti financování bydlení v České republice, podat ucelený přehled o této problematice, popsat dva nejčastější způsoby financování bydlení a následně na příkladech porovnat jejich výhodnost.

Teoretická část práce je v první části zaměřena na úvod do problematiky bydlení. Jsou zde popsány specifika bydlení, cíle a nástroje bytové politiky s vizí do roku 2020. Z analýzy bytového fondu vyplynulo, že nejčastější formou bydlení je vlastnické bydlení, následované nájemním bydlením, přičemž počet bytů v osobním vlastnictví se každoročně zvyšuje, kdežto u nájemního bydlení je tendence opačná.

Další část bakalářské práce se zabývá konkrétními finančními instrumenty, které jsou určeny pro financování bydlení v České republice, tedy úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem. Obě možnosti financování bydlení jsou zde podrobně popsány, jsou zde vysvětleny principy a systémy jak fungují a na závěr u obou produktů jsou charakterizovány jejich výhody a nevýhody. Výhodu stavebního spoření oproti hypotečnímu úvěru shledávám především v možnosti získání státní podpory, ve fixní úrokové sazbě po celou dobu úvěru a u nižších částek úvěrů v možnosti zajištění jiným způsobem než zástavou nemovitosti. Naopak hypoteční úvěr má v současné době v porovnání s úvěrem ze stavebního spoření výrazně nižší úrokové sazby, podstatnou výhodu hypotečního úvěru také vidím v možnosti refinancování za mnohem lepšími podmínkami, v období kdy končí fixace.

V praktické části je podrobně analyzován tuzemský trh pěti stavebních spořitelen. Na základě analýzy tržních podílů bylo prokázáno, že největší stavební spořitelnou, která obsluhuje 35 % trhu stavebního spoření je Českomoravská stavební spořitelna. Následně jsou popsány tarifní varianty smluv o stavebním spoření a překlenovacích úvěrů třech největších stavebních spořitelen v ČR. V této kapitole je stejným způsobem analyzován také český hypoteční trh, na kterém v současné době působí 17 hypotečních bank, nicméně analýza prokázala existenci třech nejsilnějších hypotečních bank, které sjednají téměř 75 % všech hypotečních úvěrů.

V páté kapitole bylo na dvou modelových příkladech provedeno porovnání výhodnosti kombinace překlenovacího a řádného úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. V obou situacích je žadatelem stejný mladý pár, který má naspořeny určité finanční prostředky, přičemž v první situaci žádá o poskytnutí úvěru ve výši 700 000 Kč za účelem koupi bytu v hodnotě 1 000 000 Kč a v druhém případě potřebuje úvěr ve výši 2 200 000 Kč na koupi rodinného domu v hodnotě 2 500 000 Kč.

Na základě vypočtených celkových finančních nákladů, které by klient zaplatil, bylo zjištěno, že v obou sledovaných případech je výhodnější hypoteční úvěr. V prvním případě výhodnost hypotečního úvěru spočívala v úrokové sazbě, která byla značně nižší než u překlenovacího a následného řádného úvěru ze stavebního spoření. Ve druhé situaci byla u hypotečního úvěru výše úrokové sazby o něco vyšší než v prvním případě, což bylo způsobeno vyšší hodnotou LTV, nicméně kombinace překlenovacího úvěru a řádného úvěru nedokázala být konkurenceschopná ani v této situaci.

Podle zjištěných výsledků lze tedy říci, že stavební spoření v našem konkrétním případě je dražší než hypoteční úvěr. Nelze to však tvrdit obecně, poněvadž za jiných podmínek nebo změně úrokových sazeb by mohla být situace odlišná. Není tedy možné tvrdit, který způsob je lepší či horší, dá se však spočítat, který je výhodnější za daných podmínek.

Na závěr bych chtěl poukázat na to, že investice do vlastního bydlení je jednou z nejlepších investic do budoucnosti. Pokud vezmeme v úvahu to, co zbude lidem, kteří jednou splatí hypotéku či úvěr ze stavebního spoření a těm, kteří celý život bydleli v nájemním bydlení tak ti, kteří investovali do vlastního bydlení, těm zbude dům nebo byt, který jim minimalizuje životní náklady na stáří a ti co bydleli celý život v nájemním bydlení, ti nebudou mít nic a dál si budou i v důchodu platit nájem sami. Takže z mého pohledu je pořízení bydlení jednou z nejlepších investic, ke které je navíc díky rekordně nízkým úrokovým sazbám právě teď vhodná doba.

Literatura

Knižní zdroje

- [1] DVOŘÁK, P.: *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X.
- [2] JÍLEK, J.: *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009, 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.
- [3] KIELAR, P.: *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
- [4] LUKÁŠ, V., KIELAR, P.: *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.
- [5] LUX, M., SUNEGA, P.: *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006, 288 s. ISBN 80-864-2956-3.
- [6] POLÁKOVÁ, O.: *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.
- [7] PRČÍK, T.: *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: Era, 2002, 124 s. ISBN 80-865-1729-2.
- [8] SŮVOVÁ, H.: *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997, 398 s. ISBN 80-902-2432-6.
- [9] SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

Elektronické zdroje

- [10] *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. 2013 [cit. 2014-03-27]. Dostupné z: <http://www.acss.cz>
- [11] *Česká spořitelna, a.s.* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: www.csas.cz
- [12] *Českomoravská stavební spořitelna, a.s.* [online]. 2014 [cit. 2014-06-16]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz>
- [13] *Český statistický úřad: Sčítání lidu, domů a bytů 2011* [online]. 2013 [cit. 2014-03-19]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/2900340C4F/\\$File/2400013a15.pdf](http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/t/2900340C4F/$File/2400013a15.pdf)

- [14] *Finance.cz: Zajištění hypotečního úvěru* [online]. [cit. 2014-05-17]. Dostupné z:<http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>
- [15] *FinExpert.cz: Je lepší vlastní byt nebo platit nájem?* [online]. 2011 [cit. 2014-03-22]. Dostupné z:<http://finexpert.e15.cz/je-lepsi-vlastni-byt-nebo-platit-najem>
- [16] *GOLEM FINANCE: Řádný úvěr* [online]. 2014 [cit. 2014-04-12]. Dostupné z:<http://www.golemfinance.cz/cz/radny-uver>
- [17] *Hypindex.cz: Bonita klienta* [online]. 2008 [cit. 2014-05-18]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/bonita-klienta/>
- [18] *Hypindex.cz: Český hypoteční trh ovládly střednědobé fixace* [online]. 2011 [cit. 2014-05-20]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/cesky-hypotecni-trh-ovladly-strednedobe-fixace/>
- [19] *Hypindex.cz: Na co všechno je možné použít hypotéku?* [online]. 2009 [cit. 2014-05-17]. Dostupné z:<http://www.hypindex.cz/na-co-vsechno-je-mozne-pouzit-hypoteku/>
- [20] *Hypoteční banka, a.s.: Hypotéka na míru* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z:<http://www.hypotecnibanka.cz>
- [21] *Hypotéky: Čerpání a splácení hypotéky* [online]. 2009 [cit. 2014-05-20]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/cerpani-a-splaceni-hypoteky/>
- [22] *Hypotéky: Předhypoteční úvěr* [online]. 2009 [cit. 2014-05-18]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/predhypotecni-uver/>
- [23] *IDNES.cz: Hypoteční kalkulačka* [online]. 2014 [cit. 2014-05-20]. Dostupné z:http://kalkulacky.idnes.cz/cr_hypotecni-kalkulacka.php
- [24] *JakNaBydlení* [online]. [cit. 2014-03-22]. Dostupné z: http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni_byt.html
- [25] *Komerční banka, a.s.: Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr* [online]. 2005 [cit. 2014-05-18]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/file/cs/lide/obcane/bydleni/kb-seznam-dokladu-predkladanych-klientem-rekonstrukce.pdf>
- [26] *Komerční banka, a.s.* [online]. 2014 [cit. 2014-06-21]. Dostupné z: www.kb.cz

- [27] *Ministerstvo financí ČR: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2013* [online]. 2014 [cit. 2014-04-3]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2014/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-16984>
- [28] *Ministerstvo pro místní rozvoj: Bytová politika* [online]. 2012 [cit. 2014-03-19]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>
- [29] *Ministerstvo pro místní rozvoj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. 2011 [cit. 2014-03-19]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>
- [30] *Ministerstvo pro místní rozvoj: Vybrané údaje o bydlení 2012* [online]. 2013 [cit. 2014-03-19]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/6035d611-ac2b-4de4-9e4b-580d1f6e10cf/vybrane-udaje-bydleni-2012.pdf>
- [31] *Modrá pyramida: Časté otázky* [online]. 2014 [cit. 2014-04-3]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/aktualne/caste-otazky/>
- [32] *Raiffeisen stavební spořitelna a.s.* [online]. 2014 [cit. 2014-06-16]. Dostupné z: www.rsts.cz
- [33] *Stavebky.cz: stavební spoření přesně a objektivně* [online]. 2014 [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/>
- [34] *Stavební spoření* [online]. [cit. 2014-03-27]. Dostupné z: <http://stavebko.info>
- [35] *Stavební spoření: Přehled tarifů* [online]. 2014 [cit. 2014-06-14]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/prehled-tarifu/#sp0>
- [36] *Stavební spoření: Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření* [online]. 2007 [cit. 2014-06-14]. Dostupné z: <http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni/old-vop-vsskb.php>
- [37] *Stavební spoření: Výhody a nevýhody* [online]. 2014 [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: http://www.stavebni-sporeni.com/vyhody_nevyhody.html
- [38] *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2014 [cit. 2014-06-16]. Dostupné z: www.burinka.cz
- [39] *Svaz českých a moravských bytových družstev* [online]. [cit. 2014-03-27]. Dostupné z: <http://www.scmbd.cz/o-spolecnosti>

- [40] *Vlastnici.cz: Koupě bytu versus pronájem bytu.* [online]. 2012 [cit. 2014-03-22]. Dostupné z:<http://www.vlastnici.cz/koupe-nebo-pronajem-bytu.php>
- [41] *Zákon o dluhopisech* [online]. 2014 [cit. 2014-06-14]. Dostupné z:
<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>
- [42] *Zákon o obchodních korporacích* [online]. 2012 [cit. 2014-03-27]. Dostupné z:<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchodni-korporace/cast1h6d1.aspx>
- [43] *Zákon o stavebním spoření* [online]. 2011 [cit. 2014-04-12]. Dostupné z:<http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/>

Seznam příloh

Příloha A: Návrh meziúvěru ze stavebního spoření s cílovou částkou 900 000 Kč.....	71
Příloha B: Návrh hypotečního úvěru na 700 000 Kč.....	72
Příloha C: Návrh meziúvěru ze stavebního spoření s cílovou částkou 2 400 000 Kč	73
Příloha D: Návrh hypotečního úvěru na 2 200 000 Kč.....	74

Příloha A: Návrh meziúvěru ze stavebního spoření s cílovou částkou 900 000 Kč



Stavební spoření

Základní informace	Datum uzavření	01.07.2004
	Cílová částka	900 000,00 Kč
	VOP	01/14 PRG 04/14 V20
	Typ klienta	S podporou
	Spoření ukončeno dne	31.01.2019
	Splacení úvěru	01.09.2027
Meziúvěr	Cílová částka	900 000,00 Kč
	VOP	01/14 PRG 04/14 V20
	Datum přidělení cílové částky	31.01.2019
	Úroková sazba meziúvěru	3,50 %
Naspořená částka	Vklady	328 500,00 Kč
	Úroky	38 695,80 Kč
	Odvedená daň z úroků	-4 619,90 Kč
	Státní podpora	31 094,00 Kč
	Úhrady	-20 059,80 Kč
	Úhrady za meziúvěr	-1 000,00 Kč
	Celkem naspořeno	373 610,10 Kč
Výnos ve fázi spoření	Úroky	38 695,80 Kč
	Státní podpora	31 094,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	4 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	-0,00 Kč
	Úhrady	-20 059,80 Kč
	Odvedená daň	-4 619,90 Kč
Výnos	49 110,10 Kč	
Finanční náklady	Úroky z úvěru	100 430,80 Kč
	Daňová úspora z úvěrových úroků	-19 081,90 Kč
	Úroky z meziúvěru	141 750,00 Kč
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	-26 932,50 Kč
	Úroky z vkladů	-38 695,80 Kč
	Odvedená daň z úroků	4 619,90 Kč
	Státní podpora ve fázi spoření	-31 094,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-4 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady ve fázi spoření	20 059,80 Kč
	Úhrady ve fázi splácení úvěru	2 640,00 Kč
Celkové finanční náklady	150 696,30 Kč	
Celkové náklady	Úložky ve fázi spoření	328 500,00 Kč
	Splátky úvěru	629 460,70 Kč
	Úroky z meziúvěru	141 750,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-4 000,00 Kč
	Náklady celkem	1 095 710,70 Kč
Celkové náklady meziúvěru / úvěru	Počáteční naspořená částka	205 110,00 Kč
	Další úložky ve fázi spoření	145 800,00 Kč
	Úroky z meziúvěru	141 750,00 Kč
	Úhrada za uzavření meziúvěru	1 000,00 Kč
	Splátky úvěru	629 460,70 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-4 000,00 Kč
	Náklady celkem	1 119 120,70 Kč
Efektivita	Naspořeno / Cílová částka	41,50 %
	Úvěr / Cílová částka	58,50 %
	RPSN	4,31 %

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".



Příloha B: Návrh hypotečního úvěru na 700 000 Kč



Údaje o klientovi

Jméno
Telefon
Email

2.7.2014 13:02:02
ver. 6.1.6 build 27
verze sazeb: 3/2014 - 3.3.2014

Orientační propoččet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 70 % LTV

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	0 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	700 000 Kč

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	700 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	2 704 000 Kč
-----------------------	------------	----------------------------	--------------

Podíl úvěru na zajištění (LTV)	70 %	Minimální hodnota zajištění	1 000 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	13 let / 156		

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	3 roky	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 2.7.2014 do 1.8.2014 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Základní úroková sazba	3,34 % p.a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,85 % p.a.	Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.

Výsledná úroková sazba 2,49 % p.a.

(Složení odchylek: IND AKCE = -0,40, Registry = -0,40, Individuální = -0,05)

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	5 257 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno

Splátka vč. pojištění	5 257 Kč
-----------------------	----------

Poplatky

Zpracování úvěru	3 900 Kč
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měs.

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	12 458 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	38 000 Kč
z toho životní minimum	11 458 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	19 180 Kč
Povinná měsíční rezerva	1 315 Kč	Zůstatek příjmů	18 820 Kč

Varianty splátky pro porovnání

		10 let	15 let	20 let
3 roky fixace	Úroková sazba	2,49 % pa	2,49 % pa	2,49 % pa
	Měsíční splátka úvěru	6 596 Kč	4 664 Kč	3 706 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	20 853 Kč	18 439 Kč	17 241 Kč
5 let fixace	Úroková sazba	2,54 % pa	2,54 % pa	2,54 % pa
	Měsíční splátka úvěru	6 612 Kč	4 681 Kč	3 723 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	20 873 Kč	18 459 Kč	17 263 Kč

Úrokové sazby uvedené v této nabídce jsou pouze orientační a závislé na vyhodnocení výsledků finanční bonity klienta a prověření v rejstřících dlužníků.

Kontaktní osoba

Jméno Ing. Vladimíra Rousková
Telefon 608527602
Email vladimira.rousakova@cmss-oz.cz

Příloha C: Návrh meziúvěru ze stavebního spoření s cílovou částkou 2 400 000 Kč



Stavební spoření

Základní informace	Datum uzavření	01.07.2004
	Cílová částka	2 400 000,00 Kč
	VOP	01/14 PRG 04/14 V25
	Typ klienta	S podporou
	Spoření ukončeno dne	31.08.2024
	Splacení úvěru	01.10.2034
Meziúvěr	Cílová částka	2 400 000,00 Kč
	VOP	01/14 PRG 04/14 V25
	Datum přidělení cílové částky	31.08.2024
	Úroková sazba meziúvěru	3,40 %
Naspořená částka	Vklady	882 400,00 Kč
	Úroky	107 286,70 Kč
	Odvedená daň z úroků	-14 927,80 Kč
	Státní podpora	42 772,00 Kč
	Úhrady	-32 288,40 Kč
	Úhrady za meziúvěr	-1 000,00 Kč
	Celkem naspořeno	985 242,50 Kč
Výnos ve fázi spoření	Úroky	107 286,70 Kč
	Státní podpora	42 772,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	2 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	-0,00 Kč
	Úhrady	-32 288,40 Kč
	Odvedená daň	-14 927,80 Kč
	Výnos	104 842,50 Kč
Finanční náklady	Úroky z úvěru	324 018,90 Kč
	Daňová úspora z úvěrových úroků	-61 563,60 Kč
	Úroky z meziúvěru	822 800,00 Kč
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	-156 332,00 Kč
	Úroky z vkladů	-107 286,70 Kč
	Odvedená daň z úroků	14 927,80 Kč
	Státní podpora ve fázi spoření	-42 772,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-2 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady ve fázi spoření	32 288,40 Kč
	Úhrady ve fázi splácení úvěru	3 300,00 Kč
Celkové finanční náklady	828 380,80 Kč	
Celkové náklady	Úložky ve fázi spoření	882 400,00 Kč
	Splátky úvěru	1 742 076,40 Kč
	Úroky z meziúvěru	822 800,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-2 000,00 Kč
	Náklady celkem	3 445 276,40 Kč
Celkové náklady meziúvěru / úvěru	Počáteční naspořená částka	205 597,40 Kč
	Další úložky ve fázi spoření	689 700,00 Kč
	Úroky z meziúvěru	822 800,00 Kč
	Úhrada za uzavření meziúvěru	1 000,00 Kč
	Splátky úvěru	1 742 076,40 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-2 000,00 Kč
	Náklady celkem	3 459 173,80 Kč
Efektivita	Naspořeno / Cílová částka	41,10 %
	Úvěr / Cílová částka	59,00 %
	RPSN	4,09 %

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".



MO082014070114075171

1 / 17

Datum vyhotovení: 1.7.2014
Verze programu: 1.0.19

Příloha D: Návrh hypotečního úvěru na 2 200 000 Kč



Údaje o klientovi

Jméno
Telefon
Email

2.7.2014 13:01:13

ver.6.1.6 build 27

verze sazeb: 3/2014 - 3.3.2014

Orientační propočet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 100 % LTV

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	0 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	2 200 000 Kč

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	2 200 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	2 870 000 Kč
-----------------------	--------------	----------------------------	--------------

Podíl úvěru na zajištění (LTV)	100 %	Minimální hodnota zajištění	2 200 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240		

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	3 roky	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 2.7.2014 do 1.8.2014 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Základní úroková sazba	4,54 % p.a.	Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.

Individuální sleva z úrokové sazby	-0,85 % p.a.
------------------------------------	--------------

Výsledná úroková sazba	3,69 % p.a.
-------------------------------	--------------------

(Složení odchylek: IND AKCE = -0,40, Registry = -0,40, Individuální = -0,05)

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	12 975 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno

Splátka vč. pojištění	12 975 Kč
-----------------------	-----------

Poplatky

Zpracování úvěru	3 900 Kč
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měs.

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	12 458 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	38 000 Kč
z toho životní minimum	11 458 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	32 071 Kč
Povinná měsíční rezerva	6 488 Kč	Zůstatek příjmů	5 929 Kč

Varianty splátky pro porovnání

		15 let	20 let	25 let
3 roky fixace	Úroková sazba	3,69 % pa	3,69 % pa	3,69 % pa
	Měsíční splátka úvěru	15 934 Kč	12 975 Kč	11 239 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	36 509 Kč	32 071 Kč	29 468 Kč
5 let fixace	Úroková sazba	3,74 % pa	3,74 % pa	3,74 % pa
	Měsíční splátka úvěru	15 988 Kč	13 032 Kč	11 299 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	36 591 Kč	32 157 Kč	29 557 Kč

Úrokové sazby uvedené v této nabídce jsou pouze orientační a závislé na vyhodnocení výsledků finanční bonity klienta a prověření v rejstřících dlužníků.

Kontaktní osoba

Jméno Ing. Vladimíra Rousková
Telefon 608527602
Email vladimira.rousakova@cmss-oz.cz