

Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko - správní

Porovnání vybraných systémů financování řešení bytové otázky

Hulaj Pavel

Bakalářská práce

2014

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

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Pavel Hulaj**
Osobní číslo: **E11707**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa: Veřejná ekonomika**
Název tématu: **Porovnání vybraných systémů financování řešení bytové otázky**
Zadávající katedra: **Ústav ekonomických věd**

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

Cílem této práce je porovnání aktuální situace na trhu finančních nástrojů pro financování nákupu či výstavby nemovitosti v ČR. Bude provedena analýza stavebního spoření a hypotečních úvěrů pro financování vybraných situací při řešení bytové otázky. Budou porovnány silné a slabé stránky jednotlivých nástrojů pro financování.

Zásady:

- Charakteristika úvěrového trhu.
- Vývoj českého hypotečního trhu.
- Vývoj úvěrů ze stavebního spoření.
- Komparace nabídek hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření zvolených poskytovatelů.
- Predikce vývoje úrokových sazeb jednotlivých instrumentů.

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 35 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:


- DOUCHA, Rudolf. Stavební spoření. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2000. 89 s. ISBN 80-7169-894-6.
KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 9788086929637.
POLOUČEK, Stanislav. Bankovnictví. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2006, xvii, 716 s. ISBN 80-717-9462-7.
PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovnictví v České republice. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 7., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2009, 293 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3291-6.
REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovnictví. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Vedoucí bakalářské práce: 
Ing. Jiří Nožička, Ph.D.
Ústav ekonomických věd

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. Jolana Volejníková, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. října 2013

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že 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 30. 4. 2014

PODĚKOVÁNÍ

Touto cestou bych rád poděkoval panu Ing. Jiřímu Nožičkovi, Ph. D. za věcné připomínky, podněty a doporučení, které mi pomohli dovést tuto práci k informační a věcné dokonalosti v závislosti na zvolené téma. Dále bych rád poděkovat poradenské společnosti Profi – Advisors, s r. o., která mi poskytla veškeré informace a přístup k potřebným interním materiálům a softwarovým kalkulacím nezbytné pro vytvoření praktického příkladu.

ANOTACE

Předmětem bakalářské práce "Porovnání vybraných systémů financování řešení bytové otázky" je objasnění a komparace aktuální situace na trhu finančních nástrojů vhodných pro financování nákupu či výstavby nemovitostí. Součástí práce je analýza stavebního spoření jako možného instrumentu poskytující fyzickým osobám přístup k finančním zdrojům určeným k řešení bytové otázky. Analýza stavebního spoření je podrobená důkladné komparaci s nejrozšířenějším způsobem řešení bytové otázky, hypotečním úvěrem ve všech jeho vyskytujících se podobách v bankovním sektoru, tak i nebankovní části finančního trhu. Jsou zjištěny silné a slabé stránky jednotlivých instrumentů, jejich historický vývoj a predikce budoucího využití. Na závěr jsou uvedeny teoretické příklady využití jednotlivých způsobů financování i jejich případná kombinace.

KLÍČOVÁ SLOVA

Hypoteční úvěr, LTV, bytová politika, překlenovací úvěr, stavební spoření, úroková sazba

TITLE

Comparison of selected financing solutions to housing issues

ANNOTATION

Subject of the thesis " Comparison of selected financing solutions to housing issues " is clarification and comparison of the current situation on the market of financial instruments suitable for financing the purchase or construction of real estate. Part of this work is the analysis of savings as a possible instrument providing individuals access to financial resources intended to address housing issues. Analysis of savings is subjected to a thorough comparison with the most common way of solving housing issues, mortgage credit in all its forms occurring in the banking sector and non-bank segment of the financial market. They are the strengths and weaknesses of individual instruments, their historical development and the prediction of future use. Finally the theoretical examples of the use of particular methods of financing and their possible combinations.

KEY WORDS

Mortgage loan, LTV (loan to value), housing policy, bridging loan, building savings, interest rate

Obsah

OBSAH	7
SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	9
ÚVOD	10
1 BYDLENÍ	11
1.1 Nájem.....	11
1.2 Koupě do osobního vlastnictví.....	12
1.3 Bytová politika ČR.....	12
1.3.1 Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:	13
1.3.2 Důvody k vykonávání bytové politiky	13
1.3.3 Listina základních práv a svobod.....	14
1.3.4 Ekonomické dopady provádění bytové politiky	14
1.4 Porovnání s Evropskými státy	15
1.4.1 Analytická část	15
1.4.2 Návrhová část	15
2 KOUPĚ DO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ	16
2.1 Hypoteční úvěry	16
2.1.1 Historie hypotečních úvěrů.....	16
2.1.2 Definice hypotečního úvěru.....	19
2.1.3 Hypoteční zástavní list.....	19
2.1.4 Žadatel o hypoteční úvěr	20
2.1.5 Fixace úrokové sazby.....	21
2.1.6 Zajištění úvěru nemovitostí	22
2.1.7 Oceňování nemovitostí.....	23
2.1.8 Ukazatel LTV	24
2.1.9 Účelovost.....	24
2.1.10 Způsoby splácení.....	25
2.1.11 Způsoby čerpání.....	27
2.1.12 Typy hypotečních úvěrů	27
2.1.13 Podpora hypotečních úvěrů ze strany státu	29
2.1.14 Proces vyřízení hypotečního úvěru	31
2.2 Stavební spoření.....	33
2.2.1 Charakteristika.....	33
2.2.2 Využití stavebního spoření	34
2.2.3 Státní podpora	35
2.2.4 Standardní úvěr ze stavebního spoření	35
2.2.5 Překlenovací úvěr.....	36

2.2.6	Současná pozice stavebního spoření.....	37
2.2.7	Stavební spoření v číslech.....	38
2.3	Spotřebitelský úvěr na bydlení	38
3	TRENDY A PREDIKCE VÝVOJE ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ.....	40
3.1	Vývoj úvěrového trhu mezi roky 2009 až 2013.....	40
3.2	Predikce vývoje trhu s hypotečními úvěry a úvěry ze stavebního spoření.....	44
4	AKTUÁLNÍ NABÍDKY VYBRANÝCH POSKYTOVATELŮ	46
4.1	Hypoteční úvěry	46
4.1.1	Hypoteční banka, a. s.	46
4.1.2	Česká spořitelna, a. s.	48
4.1.3	Wüstenrot hypoteční banka, a. s.	50
4.1.4	Vyhodnocení porovnávaných společností	52
4.2	Stavební spořitelny.....	53
4.2.1	Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	53
4.2.2	Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.	56
5	PRAKTICKÝ PŘÍKLAD	58
5.1	Modelovaná situace	58
5.2	Financování celé částky pomocí překlenovacího úvěru.....	58
5.2.1	Wüstenrot, stavební spořitelna, a. s.....	59
5.2.2	Českomoravská stavební spořitelna, a. s.	60
5.2.3	Hodnocení nabídek stavebních spořitelen	61
5.3	Financování celé částky pomocí hypotečního úvěru	62
5.3.1	Hypoteční banka, a. s.	62
5.3.2	Česká spořitelna, a. s.	63
5.3.3	Wüstenrot, hypoteční banka, a. s.	65
5.3.4	Hodnocení nabídek vybraných hypotečních bank	66
5.4	Kombinované financování	66
5.4.1	Akontace pomocí překlenovacího úvěru.....	67
5.4.1	Hodnocení nabídek	69
5.5	Vyhodnocení příkladu.....	71
6	ZÁVĚR	72
7	ZDROJE.....	75
7.1	Seznam použité literatury.....	75
7.2	Seznam použitých internetových zdrojů	76

Seznam tabulek a grafů

Tabulka č. 1 Stavební spoření v České republice vyjádřené v kusech	38
Tabulka č. 2 Nabídka hypotečních úvěrů Hypoteční banky (v %).....	47
Tabulka č. 3 Nabídka hypotečních úvěrů od České spořitelny	49
Tabulka č. 4 Nabídka hypotečních úvěrů Hypoteční banka, a. s.....	51
Tabulka č. 5 Kalkulace překlenovacího úvěru zajištěného nemovitostí.....	59
Tabulka č. 6 Porovnání variant překlenovacího úvěru od ČMSS.....	60
Tabulka č. 7 Alokace měsíčních splátek meziúvěru	61
Tabulka č. 8 Nabídka Hypoteční banky, a. s.....	62
Tabulka č. 9 Nabídka hypotečního úvěru (variabilní sazba).....	64
Tabulka č. 10 Nabídka hypotečního úvěru (fixní sazba)	64
Tabulka č. 11 Nabídka hypotečního úvěru.....	65
Tabulka č. 12 Kalkulace 15% akontace při využití PÚ	68
Tabulka č. 13 Nabídka variabilní hypotéky od ČS (85% LTV).....	68
Tabulka č. 14 Nabídka fixního hypotečního úvěru od WÜ	69
Tabulka č. 15 Kalkulace 15% akontace při využití PÚ	70
Tabulka č. 16 Nabídka 85% LTV Hypotečního úvěru s akontací	70
Obrázek č. 1 Logo Hypoteční banky.....	46
Obrázek č. 2 Logo České spořitelny	48
Obrázek č. 3 Logo Wüstenrot, Hypoteční banka, a. s.....	50
Graf č. 1 Vývoj anuitního způsobu splácení-	25
Graf č. 2 Vývoj degresivního způsobu splácení	26
Graf č. 3 Znázornění překlenovacího úvěru	36
Graf č. 4 Struktura stavů úvěrů určených na bydlení k 31. 12. 2009 v mld. Kč	41
Graf č. 5 Struktura stavů úvěrů určených na bydlení k 31. 12. 2013 v mld. Kč	42
Graf č. 6 Průměrné úrokové sazby úvěrů na bydlení v letech 2009 - 2013	43

Úvod

Tématem této akademické práce je důkladná teoretická a praktická analýza nástrojů finančního trhu využívaných občany České republiky k získání dostatečného množství finančních prostředků potřebných k financování uspokojení potřeby bydlení.

V současnosti je téma financování bydlení velkým fenoménem a banky mezi sebou vedou marketingovou „bitvu“ nejen o získání nového klienta, ale i o udržení těch stávajících. Od roku 1989 zadluženost obyvatel stále roste a obyvatelé se nebojí využívat dlouhodobých úvěrových nástrojů. Zadlužují se na 20 i 30 let. Mezi nejčastěji využívané nástroje patří hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření.

Má bakalářská práce bude tedy zaměřena především na jejich vývoj, historii, současné modely, ale i zjištění kladů, záporů a úskalí, které tyto dlouhodobé úvěry mohou pro klienta znamenat. V praktické části bude vytvořen modelový příklad za účelem aplikace poznatků a následné komparace obou úvěrových nástrojů.

Ze začátku bude věnována pozornost bydlení jako součást psychologického myšlení jedince, proč je pro něho zrovna bydlení důvod zadlužení se na dekády dopředu. Bude analyzován vliv bydlení jako nezbytné součásti evoluce myšlení, zručnosti a společnosti jako celku. Pokud existují v současnosti formy podpory ze strany státu, bude provedena i analýza těchto forem podpor, popřípadě celé politiky věnující se této problematice.

Největší pozornost bude zaměřena na hypoteční úvěry a stavební spoření. Zjistíme jejich členění a vzájemnou podobu a odlišnosti. Zejména u hypotečních úvěrů bude značná část práce věnována teoretickému popisu různých druhů a členěním, které se v průběhu vývoje hypotečních úvěrů zařadili do portfolia bank.

Závěrečná praktická část ukáže portfolio bank a stavebních spořitelén v dnešních reálných číslech, která budou reflektována v modelovém příkladu s cílem, potvrdit nabyté teoretické znalosti vlastností úvěrů určených k financování bydlení.

1 Bydlení

Pojem bydlení představuje významný rozvojový faktor celé společnosti a často i nejdůležitější okolnost pro život jednotlivých občanů. Odborná veřejnost nemůže a z hlediska dalšího úspěšného rozvoje naší společnosti ani nesmí aspekt bydlení zanedbat nebo mu nevěnovat dostatek času a prostředků k jeho neustálému inovativnímu postoji a následné kontrole. Je zcela nezbytné nadále prohlubovat analýzu současného stavu bydlení, definovat rozhodující trendy, tendence, atributy a ozřejmovat sociální, kulturní a ekonomické souvislosti bydlení jako celku. Je nezbytné věnovat zvýšenou pozornost oblasti regenerace bytového fondu, zejména pak fondu v minulosti vybudovaného panelovými technologiemi. Nelze opomenout skutečnost úzké souvztažnosti problematiky bydlení s problematikou osídlení a jeho struktury, zejména proto, že předmětu osídlení je v posledním desetiletí věnována pozornost intenzivnější nežli bydlení. (Poláková, 2006)

Jak bylo zmíněno výše, bydlení je základním faktorem ovlivňující vývoj celé společnosti.

Dnešní hodnoty jsou na jiné úrovni než v minulém tisíciletí, století ba i v poslední dekádě. Proměny byly patrné nejen v metodách výstavby, používaného materiálu či celé posloupnosti výrobního procesu. Radikální vývoj byl zaznamenán i ve finančních sférách, které vedly k zániku stávajících metod, které daly možnost vzniku modernějším způsobům, jak svoje základní potřeby bydlení financovat. Tento vývoj byl nejčastěji evokován makroekonomickými změnami často souvisejícími s válečnou situací, která změnila politickou situaci v zemi, a tím dala nebo naopak vzala možnost vzniku či zániku možnostem financování bydlení. (Poláková, 2006)

Samostatná fyzická osoba má možnost řešit svoje potřeby bydlení v ČR dvěma základními způsoby, které naše legislativa umožňuje. Mezi ně patří nájem a koupě

1.1 Nájem

Způsob využívání nemovitosti jiného vlastníka k řešení potřeb bydlení, který nám umožňuje obývat jeho prostory za úplatu, se nazývá nájem. Pronajímatel může být fyzická osoba i právnická osoba nejčastěji v podobě družstva vlastníci celou bytovou jednotku.

Právo bydlet v cizí nemovitosti vzniká na základě smluvního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem (vlastník nemovitosti). Tato smlouva může být stanovena na dobu určitou, po

jejímž vypršení může dojít k prodloužení. Pokud se tak nestane, má pronajímatel povinnost oznámit nájemci tuto skutečnost a požádat jej aby se vystěhoval.

Smlouva může být uzavřena také na dobu neurčitou s možností pro obě strany smlouvu vypovědět. Nejčastěji se tak děje na základě hrubého porušení vztahu mezi smluvními stranami.

1.2 Koupě do osobního vlastnictví

Tyto možnosti budou dále rozepsány v samostatných kapitolách kromě části Vlastní zdroje, které vzhledem k zaměření práce nebude věnována pozornost.

- Hypoteční úvěr
- Úvěr ze stavebního spoření
- Spotřebitelský úvěr na bydlení
- Vlastní zdroje

Úspěšné vyřešení bydlení je velmi podporováno státem neboť i on z něho nepřímo profituje pomocí sociálních jistot svým občanů. Aby ještě více podpořil jejich úspěšné snažení, provádí tzv. bytovou politiku.

1.3 Bytová politika ČR

Bytová politika je hlavní nástroj, pomocí kterého vytváří stát a veřejná správa vhodné právní, institucionální a fiskální prostředí, která má napomáhat všem subjektům na trhu k uspokojení své potřeby bydlet. Z tržního hlediska musíme pohlížet na potřebu bydlet stejně jako na potřebu jíst, pít a nechodit nazí, neboť bydlení je jedna ze základních potřeb každého jednotlivce a její uspokojení je nutné k dosažení daleko vyšších hodnot, jako jsou například kognitivní potřeby či seberealizace. Potřeba bydlet je zachycena v druhém z pěti stupňů Maslowovy pyramidy lidských potřeb.

Stát ani veřejná správa by neměly překážet ekonomickému fungování trhu s byty. Zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Problémy v uspokojení pramení především z ekonomické situace domácností. Koncepce bytové politiky schválená vládou představuje

pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. (Polesná, 2012)

1.3.1 Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména

tyto:

- Fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení. Součástí je vymahatelnost práva. Nedílnou součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních bariér nájemního bydlení
- Zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, týká se i sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzující celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy
- Zvyšování nabídky bydlení, především prostřednictvím legislativní a finanční podpory nové výstavby včetně výstavby bytů pro sociální poslání.
- Zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu
- Nepřetržitý monitoring trhu s byty i monitoring efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce
- Aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže

Uvedené cíle jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblastech týkajících se bydlení. Jedná se o programy financované především ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, které obsahují podmínky a rozsah jednotlivých forem státní podpory. (KPMG, 2011)

1.3.2 Důvody k vykonávání bytové politiky

Kvalita bydlení a jeho dostupnost jsou často vnímány jako hodnotící ukazatele životní úrovně společnosti. Určitou výjimečnost bydlení dodává i fakt, že je užíváno téměř všemi

obyvateli státu. To ovšem neznamená, že by ve skutečnosti nebylo stejným zbožím, jako oblečení či potraviny. Zajištění bydlení je v základu osobní odpovědností jednotlivce. Dostupnost bydlení je vždy úměrná k ekonomickým možnostem daného jedince. Ekonomické možnosti člověka nejsou jenom odrazem jeho schopností, ale i stavu ekonomického prostředí, ve kterém chce svoji potřebu bydlet realizovat (KPMG, 2011)

Lidé spojují bydlení s pocitem jistoty a bezpečí. Zajištění bydlení je základní podmínkou udržení integrace osobnosti a jejího dalšího rozvoje. Jeho dostupnost a kvalita odpovídá společenskoekonomickým podmínkám a možnostem jednotlivců. Základním posláním státu je vytvářet stabilní prostředí posilující odpovědnost jeho občanů za sebe samé a zvyšovat jejich motivaci k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami. V každé společnosti však existují lidé, kteří si prostředky na své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopny zajistit sami. Je povinností státu jim na principu solidarity pomoci. (Poláková, 2006)

1.3.3 Listina základních práv a svobod

Článek č. 30, Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky stanovuje následující:

- 1. „Občané mají právo na přiměřené hmotné zabezpečení ve stáří a při nezpůsobilosti k práci, jakož i při ztrátě živitele.“*
- 2. „Každý, kdo je v hmotné nouzi, má právo na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek.“*

Podrobnosti stanoví zákon. Právo na bydlení sice Listina základních práv a svobod výslovně neupravuje. Ztráta jeho dostupnosti však může vyvolat stav hmotné nouze, v jehož důsledku státu povinnost poskytnutí pomoci každému, kdo se v takové situaci ocitne, vzniká. Právo na bydlení je výslovně zakotveno v mezinárodních dokumentech, jichž je Česká republika signatářským státem. Na mezinárodní úrovni je právo na bydlení součástí práva obvykle označovaného jako právo na přiměřenou životní úroveň.

1.3.4 Ekonomické dopady provádění bytové politiky

Většina lidí je schopna si své bydlení zajistit sama, bez aktivní pomoci státu. Motivace této skupiny lidí ze strany státu má však pozitivní efekt na růst ekonomiky a tvorby prostředků nezbytných právě pro uplatnění bytové politiky. Samostatnou otázkou je, zda by

bez současné míry intervence státu odpovídalo rozložení vlastnického bydlení a bydlení nájemního stávajícímu poměru. (Pileček 2011)

Ekonomická krize odhalila rizikovost nepřiměřené podpory hypotéčního úvěrování. Na druhou stranu poměrně masivní podpora státu poskytnutá vlastnickému bydlení společně s privatizací významného bytového fondu v minulém století byla příčinou zásadního zvýšení dostupnosti a kvality bydlení ve srovnání s obdobím před rokem 1989. (Pileček, 2011)

1.4 Porovnání s Evropskými státy

Působení státu v oblasti bydlení, hodnoceno v evropském kontextu, je možné vnímat v průběhu uplynulých let jako pozitivní. Česká republika se v pohledu dostupnosti a kvality bydlení drží na středních příčkách hodnocení jednotlivých ukazatelů v rámci evropských států. Předkládaná koncepce státu v oblasti bydlení do roku 2020 obsahuje dvě části, analytickou a návrhovou. (LUX, 2011)

1.4.1 Analytická část

Shrnuje dostupné údaje, zkušenosti a poznatky o bytové politice v České republice především v období platnosti předchozí koncepce státu pro roky 2005 – 2010, reflektuje zahraniční zkušenosti, přináší poznatky a údaje, které v jednotlivých kapitolách shrnuje a vyhodnocuje. (Lux, 2011)

1.4.2 Návrhová část

Vychází ze souhrnů analytické části. Jejím základem je formulace vize a její rozpracování do konkrétních cílů, priorit až po jednotlivé nástroje a úkoly pro státní orgány či státní organizace. Navržená struktura vychází i ze závěrů Nejvyššího kontrolního úřadu formulovaných v závěrech kontrolní zprávy při kontrole naplňování koncepce státu v oblasti bydlení za roky 2005 – 2010 zejména ve smyslu konkrétního zacílení a schopnosti následné měřitelnosti naplňování koncepce. (Lux, 2011)

2 Koupě do osobního vlastnictví

Z okamžitého finančního hlediska je tato varianta finančně nejnákladnější, ale zbavuje nabyvatele jakéhokoliv strachu, který může být v budoucnu evokován legislativní, osobní či finanční nevolí majitele, v jehož nemovitosti za úplatu (nájemné, pachtovné) uspokojuje potřebu bydlet.

Dnešní finanční trh umožňuje fyzickým osobám dva základní způsoby získání finančních prostředků k nabytí nemovitosti, ve které chtějí bydlet.

Jednou z nejméně častou variantou koupě do osobního vlastnictví je pořízení za hotovost. Tento luxus si mohou dovolit pouze osoby s nadprůměrnými příjmy a nízkými náklady. S množstvím ovšem roste chuť. To vede k osobním preferencím mít luxusnější nemovitost než ostatní. Především jde o postavení svého vysněného domu.

Lidé ze střední třídy jsou ochotni vydat ze svého rozpočtu na splátku hypotéky jednu třetinu svého příjmu. Stejně často přemýšlí i lidé z vyšší společnosti, ale jejich ochota vyjádřená v penězích je často násobena potřebou luxusnějšího bydlení.

Tento jev vede i přes výrazně vyšší příjmy k potřebě získat dodatečné prostředky na bytovou potřebu, která je například dvakrát vyšší než u průměrného občana.

2.1 Hypoteční úvěry

2.1.1 Historie hypotečních úvěrů

Poskytování nemovitosti do zástavy k dlouhodobým půjčkám se objevuje hluboko v historii samotného lidstva. První zmínky o hypotéce se objevili již v antickém Řecku. Ve středověku této možnosti využívala především šlechta a panovníci, kteří zastavovali budovy nebo i celá města pro pokrytí svých finančních potřeb. (Čechlovská, 2005)

Zastavování půdy panovníka souviselo v 18. století ve Francii i s emisí nového druhu papírových peněz tzv. assignátu. Ve starověku a středověku byla jako zástava přijímána především půda zemědělská, u ní byla větší záruka výnosu, protože v tehdejší době byla zemědělská půda hlavním zdrojem bohatství a obživy. Stavby se do popředí zástav dostaly až s rozvojem řemeslné výroby a měšťanstva. V této době je také datován vznik prvních hypotečních bank. (Sůvová, 1997)

První hypoteční bankou na českém území byla Hypoteční banka království Českého (Hypotheken-Bank des Königreiches Böhmen) zřízena roku 1864. Svou činnost zahájila 16. 1. 1865. Do té doby nebyl peněžní ústav tohoto typu v celém habsburském státě. Hypoteční banka království Českého byla založena jako veřejnoprávní instituce bez výdělečných tendencí. (Vencovský, 1999)

Významnou roli hrály hypoteční banky i po vzniku ČSR v roce 1918, bylo jich celkem šest, a to v Praze, Opavě a Brně. Od klasických obchodních bank se lišily veřejnoprávní formou, způsobem získávání prostředků pro úvěry a zárukou zemské samosprávy. Signifikantní postavení měla Zemská banka v Praze, která v prvních měsících ČSR plnila funkci prozatímního peněžního ústředí republiky a jako jediná měla vlastní základní fond a povolení přijímat vklady. Později i ostatní hypoteční banky získaly oprávnění provozovat běžné bankovní operace, do té doby pouze emitovaly a prodávaly zástavní listy vydané na základě hypotečních a komunálních úvěrů. (Čechlovská, 2005)

V meziválečném a poválečném období hrály hypoteční banky důležitou roli hlavně při rekonstrukci zemědělství a zmírňování dopadů krize. (Vencovský, 1999)

S nástupem protektorátu před druhou světovou válkou byl sektor hypotečního bankovníctví téměř zlikvidován. Jeho principy se znovu objevily po druhé světové válce při vytváření státní podpory, kdy stát mohl přebrat záruky za úvěry stavebníkům nebo mu mohl poskytnout dotace na úvěr. (Čechlovská, 2005)

Definitivní konec pro hypoteční bankovníctví v Čechách na téměř dalších třicet let znamenala zákonná úprava zástavního práva z roku 1964, která povolovala zástavní právo pouze pro mezinárodní obchod. (Čechlovská, 2005)

"Formálně bylo hypoteční bankovníctví v České republice (tehdy ještě v Československu) obnoveno v roce 1990 vydáním zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který definoval hypoteční zástavní listy jako "dluhopisy, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitostech". Zákon o dluhopisech mj. stanovil, že hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka či spořitelna mající k tomu povolení od Ministerstva financí. Prodejem hypotečních zástavních listů bylo možné financovat "stavební půjčky" zajištěné zástavním právem k nemovitostem nepřesahujícím 60 % hodnoty zastavené nemovitosti." (Čechlovská, 2005, s. 91)

Legislativně byly hypoteční úvěry upraveny od roku 1990, nicméně první hypoteční úvěry byly poskytnuty až v roce 1995, kdy začal platit zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval mimo jiné i zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. V této novele došlo například k těmto změnám:

- hypoteční zástavní listy nebyly kryty zástavním právem k nemovitostem, pouze pohledávkami z hypotečních úvěrů (kladen větší důraz na dlužníkovu schopnost splácet než na zástavu);
- došlo k navýšení maximální výše zástavního práva pro poskytované hypoteční úvěry z 60 % na 70 % ceny zastavených nemovitostí;
- Česká národní banka přebrala od Ministerstva financí pravomoc udělovat licence pro emisi hypotečních zástavních;
- hypoteční úvěr byl nyní definován jako účelový: „Hypotečním úvěrem je úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení. Jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné nebo jiné nemovitosti na území České republiky“. (§14 odst. 1 zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech).

Velmi významnou novinkou bylo zavedení státní finanční podpory pro hypoteční úvěrování na přelomu let 1995 a 1996. Avšak vzhledem k nedostatečné bytové výstavbě, krátké a nepružné existenci kapitálového trhu a především z důvodů tehdy vysoké úrokové míry hypotečního úvěru (kolem 13,4 %) byly hypoteční úvěry v 90. letech 20. století velmi vzácnou událostí. (Čechlovská, 2005)

K radikální změně došlo až ke konci 90. let 20. století a značně pak na počátku 21. století, kdy se hypoteční úvěry začaly těšit velké oblibě. Vrcholem obliby a nových možností se pro úvěry, vzhledem k objemu hlavně pro hypoteční úvěry, stal rok 1998. Nyní bylo možné si od základu daně odečíst část úroků zaplacených z úvěru ze stavebního spoření, hypotečního či jiného úvěru určeného k řešení bytových potřeb, a to až do výše 300 000 Kč. Po roce 1993, kdy došlo k otevření stavidel pro zahraniční peněžní ústavy, se rapidně zvýšila konkurence na tuzemském hypotečním trhu. Tento náhlý avšak čekaný příval konkurenčních nabídek měl pro koncového spotřebitele pozitivní externalitu především ve formě snížení úrokových sazeb na mnohem přijatelnější výši. (Čechlovská, 2005)

Poslední legislativní změna v oblasti hypotečního bankovníctví, která nabyla platnosti 1. 5. 2004, kdy dosud platný zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech byl zrušen a nahrazen novým zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Ten přinesl změnu především v účelovosti hypoteční úvěrů, kdy hypoteční úvěr už nemusí být poskytnut jen na investice do nemovitosti, nýbrž na jakýkoliv účel. Tato možnost tzv. americké hypotéky přinesla hypotečním bankám další možnosti rozšíření služeb. Podstatou však stále zůstává zajištění splácení úvěru zástavním právem k nemovitosti.

Po vstupu České republiky do Evropské unie (1. května 2004) dala tato skutečnost vzniknout možnosti poskytnout zástavní právo i na nemovitost nacházející se na území jiného členského státu Evropské unie.

Poslední změna zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech byla provedena zákonem č. 172/2012 Sb., který nabyl platnosti 1. srpna 2012.

2.1.2 Definice hypotečního úvěru

Podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech je hypoteční úvěr definován takto: *"Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví."* (§ 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech)

Tato nemovitost podle §28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech se musí nacházet na území členského státu.

2.1.3 Hypoteční zástavní list

§28 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech definuje hypoteční zástavní listy jako *"dluhopisy, jakož i obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky vydávané podle práva cizího státu, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto*

zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto cenného papíru je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat."

Vydávat hypoteční zástavní listy může pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice.

2.1.4 Žadatel o hypoteční úvěr

Žadatelem o hypoteční úvěr může být jak fyzická, tak právnická osoba. Většina bank se ovšem zaměřuje především na úvěry pro fyzické osoby. Tato práce je zaměřena na hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Z tohoto důvodu bude nadále vždy pod pojmem žadatel brána automaticky osoba fyzická.

Žadatelem o hypoteční úvěr může být:

- tuzemec (fyzická osoba s trvalým pobytem v tuzemsku),
 - cizozemec s českým státním občanstvím,
 - cizozemec z členského státu Evropských společenství, který má příjmy v České republice nebo v zahraničí (zde jsou brány na zřetel pouze příjmy ze závislé činnosti),
 - cizozemec mimo EU s příjmy na území ČR,
 - cizozemec mimo EU s příjmy na území EU (pouze příjmy ze závislé činnosti).
- (Fincentrum media, s. r. o., 2008)

Většina obchodů bank je tvořena hypotečními úvěry pro občany České republiky (tuzemce). Každý žadatel o hypoteční úvěr musí být starší 18 let (některé banky vyžadují i věk vyšší) a způsobilý k právním úkonům. Další věkové omezení pro žadatele představuje maximální věk, do kdy může být hypoteční úvěr splácen, neboli na jakou dobu může být u hypotečního úvěru maximální povolená splatnost. Tato hranice je obecně shodná s věkem odchodu do důchodu, avšak i tato hranice se u jednotlivých poskytovatelů hypotečních úvěrů liší a pohybuje se v rozmezí 65 - 70 let. Žadatel tak musí být po celou dobu trvání úvěru v tzv. produktivním věku.

Poskytnutí hypotečního úvěru je nadále i omezeno počtem žádajících fyzických osob. Žádat mohou až čtyři fyzické osoby žijící maximálně ve dvou domácnostech. Manželé žádají

o hypoteční úvěr vždy společně a nerozdílně s výjimkou zúžení společného jmění manželů či zrušeného bezpodílového vlastnictví. Při žádosti pouze jednoho z manželů je nutné doložit Dohodu o zúžení společného jmění manželů nebo Dohodu o zrušení bezpodílového vlastnictví.

2.1.5 Fixace úrokové sazby

Fixace je časové omezení, po které platí smluvně sjednaná úroková sazba s peněžním ústavem poskytujícím hypoteční úvěr. Fixace tedy znamená garanci neměnné úrokové sazby, tedy i výše splátky po celou dobu fixace. Délka období fixace úrokové sazby tedy přímo ovlivňuje výši sjednané sazby, a tím i měsíční splátky. Obecně platí: čím delší doba fixace, tím vyšší úroková sazba.

Nejobvyklejší délka fixace úrokové sazby, s kterou se klienti mohou setkat je 1 rok, 3 roky a 5 let, avšak klient si může sjednat toto období až na délku 15 let. V roce 2013 se vyskytl i pokus České spořitelny, a.s. o neomezenou možnost zvolení fixačního období. Klient si mohl vybrat fixaci na 1 rok, 2 roky, ale i na 7 let či 20 let. Nicméně tato inovace se nestala trendem a Česká spořitelna, a. s. se vrátila ke klasickým možnostem, z kterých si klient zvolil.

Fixační období v sobě kromě výhod ve formě stále stejného úroku, a tím pádem i stejné měsíční splátky, v sobě nese i poněkud velmi ošemetnou nevýhodu. Pokud by klient chtěl či potřeboval v průběhu fixace umořit celý úvěr, musí zaplatit vysoké poplatky. V některých případech se jedná i o 15% z jistiny, popřípadě doplacení zbytku úroků, které by klient bance zaplatil. Zvláště v prvních letech splácení anuitním způsobem se tyto poplatky za ušlý zisk bance mohou přehoupnout i přes hranici sta tisíc korun.

Moderní hypoteční úvěry ovšem umožňují svým klientům využít i služby mimořádných vkladů, které nejsou nikterak vázány poplatky. Tento benefit se může vyšplhat i k 20% jistiny ročně.

S příchodem konce fixovaného období začíná nové vyjednávání s klientem o úrokové sazbě a jiných službách, které jsou často s hypotečním úvěrem svázány. Nejčastěji se jedná o pojištění schopnosti splácet, životní pojištění, pojištění domácnosti, ale i vedení účtů a mnoha dalšího. Banka tedy klientovi nabídne novou úrokovou sazbu s novou fixací nebo bez ní. Při konci fixace má klient možnost předčasně splatit jistinu, ať už částečně či v celé její částce.

Klienti tak mohou využít i kompletního refinancování hypotečního úvěru u jiného poskytovatele.

2.1.6 Zajištění úvěru nemovitostí

Ze zákona nutnou podmínku poskytnutí hypotečního úvěru představuje jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti. Zástavní právo vzniká na základě smlouvy o zástavním právu a jejím následným vkladem do katastru nemovitostí.

§119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník stanovuje: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“ Za nemovitostmi tedy považujeme například domy, chaty, garáže, parcely, zahrady, pole apod. bez ohledu na to, zda se jedná o bytový či nebytový prostor.

Z § 28 odst. 4 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech vyplývá, že zastavovaná nemovitost se musí nacházet na území členského státu. Legislativně je tedy možné poskytnout jako zástavu nemovitost nacházející se i mimo území České republiky. Většina bank však ještě tuto možnost svým klientům neposkytuje. Stále se tedy vyžaduje, aby se zastavovaná nemovitost nacházela na území České republiky. Toto omezení však neplatí pro financovanou nemovitost. Klient tedy může financovat pořízení nemovitosti v zahraničí, jako zástavu však musí poskytnout nemovitost na území ČR.

Podle § 30 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech platí: *"Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu, s výjimkou zástavního práva, který je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření, jakož i úvěr poskytnutý Státním fondem rozvoje bydlení na výstavbu družstevních bytů podle zákona o podpoře výstavby družstevních bytů, a dále úvěr poskytnutý na výstavbu bytů postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě (dále jen "úvěr na družstevní bytovou výstavbu") za předpokladu, že stavební spořitelna nebo věřitel pohledávky z úvěru na družstevní bytovou výstavbu s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. Bez tohoto souhlasu nelze pohledávku do krytí*

zahrnout. Převod zastavené nemovitosti nesmí být omezen dříve vzniklým omezením převodu nemovitosti. “

Tyto podmínky musí být splněny po celou dobu, po kterou je pohledávka z hypotečního úvěru do krytí zahrnuta.

Pokud dříve vzniklé zástavní právo třetí osoby nebo jakékoli jiné omezení převodu nemovitosti zanikne použitím hypotečního úvěru k jeho splacení, nepovažuje se nemovitost za zatíženou.

2.1.7 Oceňování nemovitostí

Dle § 29 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech stanovuje emitent hypotečních zástavních listů zástavní hodnotu nemovitosti za dodržení následujících zásad:

Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti, výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí, práv a závad s nemovitostí spojených, místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

Zástavní hodnota nesmí převyšovat obvyklou cenu nemovitosti stanovenou podle výše uvedených zásad.

Odhad ceny nemovitosti je prováděn znalcem. Každý poskytovatel hypotečních úvěrů má svůj seznam uznávaných externích znalců, kteří jsou přiděleni k jednotlivým krajům či v případě velkých měst na jednotlivé městské obvody. Cena odhadu se nejčastěji pohybuje od tří do pěti tisíc korun českých. (Syrový, 2009)

Zpravidla je tato cena za odhad hrazena klientem. Jsou zde i některé výjimky, kdy odhadce platí banka. Nejčastěji jsou tyto výjimky spojovány s marketingovými akcemi bank. Samostatným způsobem jsou brány nemovitosti kupované přes realitní kanceláře, které si odhad stanoví sami, tím pádem je břemeno poplatků spojených s externím odhadcem anulováno. Banky tento druh odhadu vždy přijímají. Výhrady mají občas u starších nerevitalizovaných bytů.

Odhadní cena stanovená znalcem či realitní kanceláří a pořizovací cena nemovitosti se mohou lišit. Velké rozdíly nevznikají u koupě "běžné" nemovitosti, protože realitní trh je

poměrně stabilní a cena nemovitosti se tak stává dobře určitelnou. Naopak při výstavbě nemovitosti se s rozdíly setkáváme častěji. Postavená nemovitost se často prodává za nižší cenu, než tvoří součet skutečně realizovaných nákladů výstavby. Pokud by totiž někdo takovou sumou disponoval, pravděpodobně by zvažoval spíše vlastní realizaci stavby podle svých požadavků a vkusu. (Syrový, 2009)

Mezi další faktory relevantní při odhadu řadíme například dopravní dostupnost, míru nezaměstnanosti v regionu, sociální vybavenosti či sociálně patologických jevů. Náklady na výstavbu stejného domu v dvou různých lokalitách se rovnají, nicméně v atraktivnější lokalitě bude odhadní cena pravděpodobně vyšší než u domu, který se bude nacházet v oblasti s vysokou nezaměstnaností, nízkou úrovní služeb a špatnou infrastrukturou.

2.1.8 Ukazatel LTV

Nejdůležitější a zároveň nejčastější zkratkou, s kterou se klient při vyřizování hypotečního úvěru setká, je LTV (Loan to value), která vyjadřuje poměr výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti. Maximální hodnota LTV pro poskytnutí hypotečního úvěru je 100 %. Tato hodnota ovlivňuje výši nabízené úrokové sazby. Obecně platí: čím vyšší LTV, tím vyšší úrokové sazby. Přičemž většina poskytovatelů hypotečních úvěrů stanovuje několik pásem hodnot LTV.

Pro zajímavost autor této práce uvádí skutečnost z vlastní, že lze získat úvěr i s hodnotou LTV 120%. Tento úvěr lze získat pouze na výjimku u velmi bonitního klienta. Zpravidla si klient musí zajistit svůj život a schopnost splácet pomocí pojištění u dané banky, o veškerém cash – flow klienta musí mít banka přehled a zavazuje se nadále biankosměnkou.

V případě hypotečního úvěru na investice do nemovitostí nemusí být zastavována financovaná nemovitost. Klient může jako zástavu nabídnout jakoukoliv nemovitost. Nemovitost sloužící k zajištění úvěru nemusí být ani ve vlastnictví žadatele, majitel takové nemovitosti však musí vyjádřit svůj souhlas se zřízením zástavního práva k nemovitosti.

2.1.9 Účelovost

Nejprve byla možnost poskytnout hypoteční úvěr pouze na investici do nemovitostí, jejich výstavbu či pořízení. Avšak po roce 2004 se tato podmínka zrušila a vyskytla se tedy možnost financovat hypotečním úvěrem prakticky cokoliv. Základní podmínka zůstala a to,

že úvěr musel být zajištěn nemovitostí. Tomuto typu hypotečního úvěru se říká neúčelový. (Srování, 2009)

Poskytovatelé rozlišují tedy hypoteční úvěry na účelové (investice do nemovitostí) a neúčelové, které jsou upraveny blíže zákonem č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru. Neúčelové hypotéky jsou synonymem pro Americkou hypotéku, kdy žadatel nemusí peněžnímu ústavu sdělovat účel úvěru. Ovšem musí očekávat vyšší úrokovou sazbu, LTV musí být maximálně do výše 70%, neboť banka nemá přehled a jistotu s jakým záměrem budou finance použity. Často dochází ke kombinaci úvěrů. (Srování, 2009)

2.1.10 Způsoby splácení

Poskytovatelé hypotečních úvěrů nabízejí tři základní typy splácení. Nejvýznamnějším a nejčastějším je anuitní způsob. Další poskytované možnosti jsou degresivní a progresivní způsob splácení úvěru. Na trhu se setkáváme i s kombinací anuitní způsob + progresivní způsob popřípadě anuitní způsob + degresivní způsob splácení.

Anuitní způsob splácení: Přes 80% hypotečních úvěrů je sjednáno právě s tímto typem způsobu splácení hypotečních úvěrů. Pomyslným poznávacím znakem je stále stejná splátka, přičemž její struktura se mění. Zpočátku je tvořena z větší části úroky a postupně se tento poměr obrací a podíl úroků na celé splátce je snižován. (Vichnarová, 2007)

Graf č. 1 Vývoj anuitního způsobu splácení-



Zdroj: <http://www.callido.cz/detail/degresivni-splaceni-hypoteky-progresivni-splaceni-hypoteky-anuitni-splaceni-hypoteky>

Degresivní způsob spláčení: Zvolení degresivního způsobu spláčení je určeno pouze pro určité segmenty lidí v určité životní situaci. Je vhodný pro jednotlivce či páry, u kterých je v krátké době očekáván pokles jejich příjmů. Jedná se tedy o část populace, která je velmi mladá a plánují do budoucna rodinu nebo naopak o klienty, kteří očekávají snížení příjmů odchodem partnera do důchodu (Vichnarová, 2007).

Graf č. 2 Vývoj degresivního způsobu spláčení



Zdroj: <http://www.callido.cz/detail/degresivni-splaceni-hypoteky-progresivni-splaceni-hypoteky-anuitni-splaceni-hypoteky>

Pro tyto klienty je 100% vhodný tento způsob spláčení hypotečního úvěru, protože splátka je opět složena z úroku a úmoru, ale úmor je stále stejný po celou dobu spláčení a tvoří zpravidla více jak 60% splátky. Úrok se postupem času snižuje na nulovou či zanedbatelnou hodnotu. Klient v prvních letech fixace umoří téměř o 40% více jistiny nežli u anuitního způsobu spláčení. Nepříjemností může být stále se měnící výše splátky. (Vichnarová 2007)

Progresivní způsob spláčení: Jedná se o přesný opak výše uvedeného degresivního způsobu spláčení. Výhodou může být menší finanční zatížení rodinného rozpočtu v prvních letech spláčení hypotečního úvěru a vyšší daňové odpočty, pokud nebude překročena povolená hranice. (Vichnarová, 2007)

2.1.11 Způsoby čerpání

Sůvová (1997) uvádí dva základní způsoby čerpání hypotečních úvěrů.

Jednorázové – používá se především při koupi nemovitosti, vypořádání podílového vlastnictví a refinancování stávajících úvěrů u jiné banky či jiného poskytovatele hypotečních úvěrů.

Postupné – nejčastěji se s tímto typem čerpání hypotečního úvěru setkáme u rekonstrukce, opravy, modernizace existujících a výstavby nemovitostí. Zde je potřeba si uvědomit problematiku, která může nastat při dosažení 100% LTV. Minimální počáteční hodnota nemovitosti je pak dána tímto vztahem:

$$PHRS > KBHS (1 - q)$$

Nebo při n počtu čerpání:

$$PHRS = KBHS \cdot \frac{(q - 1)}{(q^n - 1)}$$

Kde: PHRS = počáteční hodnota rozestavěné stavby včetně pozemku

KBHS = konečná budoucí hodnota včetně pozemku

q = kvocient udávající maximální možný podíl LTV

n = počet čerpání

2.1.12 Typy hypotečních úvěrů

Každý z poskytovatelů člení hypoteční úvěry různým způsobem. Zde jsou uvedeny dva základní typy rozdělení.

Podle účelovosti rozdělujeme hypoteční úvěry na účelové (které jsou striktně schváleny pouze na nemovitost a úvěry neúčelové (americká hypotéka). Podrobnější popis viz kapitola „Účelovost“.

Podle fixace rozdělujeme hypotéky na hypoteční úvěry s **fixovanou úrokovou sazbou**, která je vyjádřena v procentech a je platná na dobu, po kterou se klient a banka zavazuje neměnit podmínky úvěru a je nedílnou součástí úvěrové dokumentace. Fixace je nastavena na

roční období a klient si může vybrat fixaci na 1 rok, 3 roky, 5 let, 10 let, 15 let, ale i 20 let. Nejčastěji klient volí fixace na období 3 nebo 5 let, protože při těchto fixačních možnostech jsou úrokové sazby nejnižší.

S variabilní (pohyblivou) úrokovou sazbou, která je ovlivněna situací tržní ekonomiky daného státu. Tuto možnost mohou klienti využít pouze u některých bank poskytujících hypoteční úvěry. Sazba se odvozuje od sazby PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate). Výhodou jsou nižší úrokové sazby, klient zaplatí celkově méně na úrocích a počáteční jistina je umořována rychleji. Nepopíratelnou výhodou jsou i neomezené možnosti předčasného splacení, které není zatíženo poplatkem jako u fixovaných sazeb. (Vichnarová, 2007) Další typy hypotečních úvěrů

Předhypoteční úvěr – slouží k financování řešení bytových potřeb, na která ale nelze dočasně uložit zástavní právo, i když ostatní podmínky hypotečního úvěru jsou splněny. Nejčastěji je tento typ úvěru využíván při koupi družstevních bytů, kde si klient technicky nekupuje nemovitost, ale práva tuto nemovitost vlastnit. Zde je potřeba dodat při žádosti o hypoteční úvěr příslib od bytového družstva, že byt bude nejdéle do jednoho roku převeden na žadatele. Tato možnost byla překonána Českou spořitelnou, a.s., která poskytuje přímo hypoteční úvěr na družstevní bydlení. Druhou situací, která oproti té první nemá jiné východisko nežli využít předhypoteční úvěr, je koupě montovaného domu. Na tento typ domu samozřejmě lze zadat zástavní právo do katastru nemovitostí. Je zde pouze časový nesoulad, který banka nemůže akceptovat. Tento nesoulad je způsoben pomalou prací katastrů, kterým zadání zástavy zabere cca měsíc a stavby montovaného domku, který lze postavit do týdne. Výsledek je, že dům již stojí, ale stále není zapsaný v katastru a není tedy možno na nemovitost uvalit zástavní právo v prospěch banky. (Vichnarová, 2007)

Hypotéka bez doložení příjmů – klient nemusí dokládat výši svého příjmu. Poskytovatelé v tomto případě akceptují LTV většinou maximálně do výše 70% u některých pouze 50%. Často poskytovatelé chtějí od klienta mít ve prospěch poskytovatele vinkulované pojištění schopnosti splácet.

Kombinovaná hypotéka – kombinace hypotečního úvěru s rezervotvornými produkty (investiční životní pojištění, investice do fondů, stavební spoření apod.).

Offsetová hypotéka – vedle klasické hypotéky má klient v bance poskytovatele nebo smluvené instituce bilanční účet, na nějž lze vkládat peněžní prostředky. Úroky jsou pak počítány z rozdílu mezi zůstatkem jistiny hypotéky a prostředků uložených na bilančním účtu.

Australská hypotéka – je marketingový tah od Hypoteční banky, a. s. Princip je založen na výši úvěru, který si klient bere. Vyšší úvěr = nižší úroková sazba.

2.1.13 Podpora hypotečních úvěrů ze strany státu

Hypoteční úvěry jsou státem podporovány pomocí dvou základních nástrojů. Jedná se o podporu hypotečních úvěrů pro mladé lidi na starší byty a o odpočet úroků z hypotečních úvěrů od základu daně z příjmu fyzických osob.

Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty je poskytnuta mladým lidem, kteří v daném kalendářním roce podání žádosti o tuto podporu nedovrší věk 36 let. Pokud je žadatel o tuto formu podpory ženatý nebo vdaná, musí podmínky splňovat i partner či partnerka.

Cíl podpory je zvýšení dostupnosti staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a z toho vyplývající snaha napomoci jim při zajištění vlastního bydlení. Podle ministerstva pro místní rozvoj (2009) má tyto parametry: Podpora probíhá formou úrokové dotace, která je poskytována prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se pohybuje v rozmezí od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Dojde-li k poklesu průměrné úrokové sazby pod 5 %, výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová.

Výše této dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace stanovena podle nových průměrných čísel.

Úroková dotace bude poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity dotována nebude. Dalším omezením je časová působnost dotace. Úroková dotace je poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let.

Základní podmínky pro poskytnutí podpory vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. a mezi nejdůležitější patří:

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

Písemnou žádost o poskytnutí podpory předloží uchazeč hypoteční bance, u které čerpá hypoteční úvěr a která je ministerstvem zmocněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den započetí jeho čerpání. K úvěrům, kde již bylo započato čerpání, nebude možno podporu poskytnout.

Výpočet výše státní podpory se provádí na základě tzv. "ideálního" průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výší státní podpory.

Nová výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního a na letošní rok 2014 – 2013 má vyhlášenou hodnotu 0%.

Druhým nástrojem podpory je **odpočet úroků z hypotečních úvěrů od základu daně z příjmu fyzických osob.**

Z §15 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu, vyplývá následující:

Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, použitým poplatníkem

na financování bytových potřeb. Nesmí se jednat o vlastnictví bytu v rámci podnikatelské a jiné samostatné výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu (investici). V tomto případě se použije jen poměrná výše.

V případě více účastníků úvěru si odpočet uplatní buď jedna z nich anebo každá z nich rovným dílem. Daňový poplatník uplatňující odpočet musí předmět úvěru užívat k vlastnímu trvalému bydlení nebo trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů.

Maximální výše odpočtu úroků z úvěrů od základu daně fyzických osob poplatníků v téže domácnosti nesmí být vyšší než 300 000 Kč, v případě splácení jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit poměrnou část (1 měsíc = max. 25 000 Kč).

Z výše uvedeného zjevně vyplývá poměrně velká nevýhoda progresivního způsobu splácení úvěru, o kterém bylo zmíněno v kapitole „Způsoby splácení“. Nejlépe za dané situace popsané výše vyjde hypoteční úvěr splácen anuitním způsobem.

2.1.14 Proces vyřízení hypotečního úvěru

Celý průběh získání a splácení hypotečního úvěru má svá daná pravidla. Někteří poskytovatelé tyto pravidla rozšiřují o další administrativní podmínky. Obecná pravidla jsou popsána v další části této kapitoly. Základní pravidla definovala Sůvová (1997) a dělí je do tří fází.

Přípravná, kde klient podá žádost o úvěr a dodá další poskytovatelem stanovené podklady. Poté následuje část **schvalovací**. Tato fáze je často označovaná jako „skóring“ klienta. Je prověřována jeho bonita, kvalita investičního záměru, vhodnosti zastavované nemovitosti a její hodnoty. Je stanoveno LTV. Pokud klient úspěšně absolvuje schvalovací fázi, přejde se k realizaci smluvního vztahu formou čerpání finančních prostředků. Aby banka povolila čerpání, je potřeba dodat potvrzený vklad do zástavního práva do katastru nemovitostí.

2.1.14.1 Přípravná fáze

Podle článku "Jaké doklady jsou potřeba k získání hypotéky" od Partners media s. r. o. (2002 - 2012) bude poskytovatel požadovat doklady k doložení příjmů a výdajů a doklady k nemovitosti.

Příjmy

Pro doložení příjmů musí zaměstnanec předložit: průkaz totožnosti, kopii mzdového listu nebo výplatní pásky za posledních šest měsíců až dva roky, potvrzení zaměstnavatele o průměrném příjmu, ostatní příjmy.

Podnikatel musí doložit: průkaz totožnosti, živnostenský list, koncesi, potvrzení správy sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny o prováděných platbách ve prospěch těchto institucí, přiznání k dani z příjmu fyzických osob za poslední dva roky potvrzené finančním úřadem, v případě příjmů plynoucích z pronájmu: nájemní smlouva a vlastnický list k této nemovitosti a příjmy z kapitálového majetku (například cenné papíry).

Výdaje

Pro doložení výdajů je nutné (pokud existují) doložit tyto podklady: smlouva o dalším úvěru, půjčce nebo leasingu, smlouva o stavebním spoření a penzijním připojištění, pojistné smlouvy, doklady o platbách pojistného (pojištění nemovitosti, domácnosti, životní, úrazové, vozidel a další).

Nemovitost

Dále musí žadatel doložit dokumenty týkající se nemovitosti. Nejčastěji se jedná o nabyvací titul k nemovitosti (kupní, darovací smlouva, rozhodnutí o vypořádání dědictví), výpis z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce, snímek z katastrální mapy ne starší než 1 rok, odhad ceny nemovitosti ne starší než 6 měsíců ve dvou vyhotoveních dle požadavků banky, pojistná smlouva k nemovitosti, která musí být většinou vinkulována v prospěch banky, v případě rozšíření či zúžení společného jmění manželů stanoveného zákonem musí být doložena dohoda nebo rozhodnutí soudu formou notářského zápisu

V případě financování stavby nemovitosti je nutné ještě přiložit geometrický plán, doložení vlastních finančních prostředků (výpisem z účtu) nutných k úhradě rozdílu rozpočtu stavby a prostředků z hypotečního úvěru, případně doklad o zaplacení z vlastních prostředků před podáním žádosti o úvěr, územní rozhodnutí (v případě, že nebylo vydáno stavební povolení), stavební povolení s doložkou nabytí právní moci, přehled rozpočtových nákladů na výstavbu nebo rekonstrukci, časový plán čerpání (pokud není součástí smlouvy o dílo), smlouva o dílo podepsaná zúčastněnými stranami.

V případě koupě bude poskytovatel žádat ještě podklady typu doložení vlastních finančních prostředků (výpisem z účtu) nutných k úhradě ceny za nemovitost zbývající po využití hypotečního úvěru, případně doklad o zaplacení z vlastních prostředků před podáním žádosti o úvěr - kopie (lze však doložit i před čerpáním úvěru - jako podmínku) a samozřejmě nabývací kupní smlouvu nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě (musí obsahovat návrh/vzor kupní smlouvy)

2.1.14.2 Schvalovací fáze

Během této fáze jsou posuzovány veškeré finanční toky, které jsou spjaty s žadatelem, ale i z hlediska kvality investičního záměru, hodnoty a vhodnosti nemovitosti. Vichnarová (2007) přirovnává hodnocení bonity k výpočtu, kdy se od pravidelných a dlouhotrvajících příjmů odečtou pravidelné výdaje, předpokládaná výše splátky a výsledek se poté porovná s životním minimem počtu osob žijící v domácnosti.

Vzniká zde prostor pro nepravdivé uvedení informací vedoucí k zlepšení bonity anebo dokonce k úspěšnému získání úvěru.

2.1.14.3 Realizační fáze

Poslední popisovaná fáze vede k samotnému načerpání prostředků hypotečního úvěru a následnému splácení úvěru.

Poskytovatel úvěru povolí čerpání až po zanesení zástavního práva v prospěch poskytovatele a často po vyžádání vinkulace pojištění nemovitosti, opět v prospěch poskytovatele. Jak bylo v předešlé kapitole uvedeno, zadání zástavního práva trvá poměrně dlouho. Tato doba se pohybuje v rozmezí 4 – 6 týdnů. Po přihlídnutí k tomuto časově náročnému systému banky povolují čerpání úvěru po předání potvrzeného „návrhu na vklad zástavního práva k nemovitosti“. Jedná-li se o stavbu, lze ji do katastru nemovitostí zapsat, až když bude mít pevné základy a bude minimálně jeden metr nad zemí.

2.2 Stavební spoření

2.2.1 Charakteristika

Podle § 1 zákona č. 63/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. (dále jen "zákon o stavebním spoření a státní

podpoře stavebního spoření") je stavební spoření stanoveno takto: *"Stavební spoření je účelové spoření spočívající*

a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,

b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,

c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření."

Z § 2 odst. 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření vyplývá, že stavební spoření provozují stavební spořitelny. Stavební spořitelnou rozumíme banku, která může vykonávat jen činnosti, které má udělené v bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti.

Stavební spoření komprimuje v celek spoření a poskytování účelového úvěru na bytové potřeby, který je typický pevnými úrokovými sazbami po celou dobu splácení. Účastníkem stavebního spoření může být fyzická i právnická osoba. Právnická osoba však oproti fyzickým osobám nemůže získat státní podporu, která činí 10% z vloženého kapitálu avšak maximálně do výše vkladu 20 000 Kč. Z toho vyplývá, že maximální státní podpora je 2 000 Kč.

2.2.2 Využití stavebního spoření

Spořicí – klient zde zhodnocuje své vložené prostředky podle smluvního ujednání např.: výše úrokové sazby úvěru ze stavebního spoření, výše cílové částky a poplatky za vedení účtu. Tyto smluvní podmínky jsou po celou dobu platnosti stavebního spoření stejné a pevně dané. To samé platí pro úrok poskytovaný spořitelnou ve prospěch vkladového účtu střadatele. Změna může být vyvolána porušením daných smluvních podmínek. Nejčastěji se jedná o překročení cílové částky.

Úvěrová – stavební spoření dává možnost požádat o úvěr ze stavebního spoření. Pokud střadatel nesplní podmínky pro řádný úvěr, může využít úvěru překlenovacího. Oba typy úvěrů budou popsány podrobněji v kapitole „Typy úvěrů ze stavebního spoření“. (Asociace stavebních spořitel, 2013)

2.2.3 Státní podpora

Podle §4, odst. 2 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření může státní podporu získat:

- 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

Z §12 zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření vyplývá, že nárok na výplatu státní podpory má účastník, pokud nebylo po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nakládáno s uspořenou částkou nebo pokud v tomto období uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a uspořenou částku, státní podporu i prostředky z úvěru použije na bytové potřeby.

Výše státní podpory je nyní dána podle výše uvedeného zákona a jeho novely stanovena ve výši 10% z celkového ročního vkladu ohraničena maximální zohledněnou vloženou částkou 20 000 Kč.

2.2.4 Standardní úvěr ze stavebního spoření

Podle §5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření může účastník získat úvěr ze stavebního spoření na financování bytových potřeb svých nebo svých blízkých (příbuzný v přímé řadě, sourozenec, manžel). Výše úvěru je omezena cílovou částkou, z které se vypočítá i poplatek, jehož placení probíhá strháváním prvních plateb klienta a je vlivem konkurenčního boje ve výši pohybující se v rozmezí 0,5 a 1 procentního bodu.

Podmínky k získání úvěru ze stavebního spoření

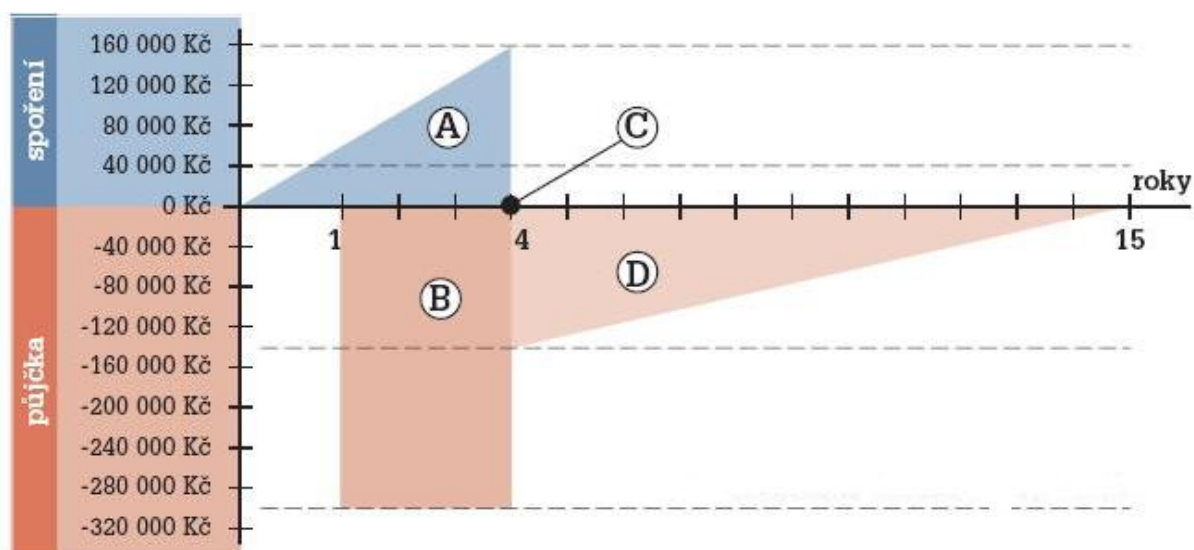
- Naspořeno minimálně 40% z cílové částky
- Nepřetržitě fungování smlouvy o stavebním spoření déle ne 24 měsíců
- Splněno hodnotící číslo

Pokud není splněna některá z výše uvedených podmínek, má klient možnost využít úvěru překlenovacího. Jednotlivé stavební spořitelny si pak sami upravují tyto pravidla nejčastěji ve formě marketingových akcí a speciálních tarifů, z kterých si může střadatel při podpisu vybrat.

2.2.5 Překlenovací úvěr

Správná a logická interpretace překlenovacího úvěru je pro člověka, který se s touto problematikou nikdy nesetkal přinejmenším ošemetné. Pro maximalizaci kvality interpretace problematiky překlenovacího úvěru byl vytvořen graf č. 1 jehož jednotlivé fáze jsou označeny body A,B,C a D, které mají zjednodušit pochopení a vzájemné propojení jednotlivých fází překlenovacího úvěru.

Graf č. 3 Znárodnění překlenovacího úvěru



Zdroj: Vlastní tvorba

A (spoření) – Peníze ve spořicí fázi jsou zhodnoceny spořitelnou obvykle dvěma procenty a připisuje se jim státní podpora. Pokud je potřeba získat půjčku dříve než vznikne nárok na řádný úvěr, je jedinou možností úvěr překlenovací.

B (Překlenovací úvěr) – Tato fáze probíhá souběžně se spořením. Spořitelna půjčí celou cílovou částku. Dokud nenastane okamžik překlenucí, bude z ní klient platit úroky nezávisle na tom, kolik je v kolonce A. Platí se tedy pouze úroky z úvěru a zbytek peněz ze splátky je určeno k dospořování potřebných 40% v sekci spoření. Proto jsou fáze A i fáze B znázorněny graficky pod sebou.

C (Okamžik překlenucí) – Nárok na řádný úvěr vzniká při spoření po dobu alespoň dvou let ve prospěch účtu stavební spořitelny, kdy je naspořeno alespoň 40% cílové částky a klient splňuje tzv. hodnotící číslo, které je vypočteno pomocí interních vzorců a směrnic dané spořitelny. V tento moment se překlenovací úvěr „překlene“ na úvěr standardní.

D (Řádný úvěr z stavebního spoření) – Zaniká zde nárok požadovat státní podporu na stavební spoření, z kterého je úvěr čerpán a splátka je již určena na úrok i úmor jistiny. Úroková sazba je již na úrovni řádného úvěru nikoli úvěru překlenovacího, u kterého je o poznání vyšší.

2.2.6 Současná pozice stavebního spoření

Analytik serveru peníze.cz tvrdí, že stavební spořitelny přežily klinickou smrt. Stavební spořitelny si určitě po výsledku předčasných voleb oddechly a mohly se opět těšit příslibu lepší budoucnosti. Někdo považuje stavební spoření za produkt, který pomáhá zlepšovat bytový fond a učí Čechy dlouhodobě šetřit. Pro jiné je to naopak relikvium minulosti, který by měl stát přestat podporovat. Toho názoru byl i bývalý premiér Petr Nečas, jehož zákon o stavebních spořitelnách byl již před závěrečným čtením v poslanecké sněmovně a bylo poměrně jisté, že projde a bude schválen. To by ovšem vedlo k postupnému zavedení účelovosti státní podpory a o rok později dokonce k otevření celého trhu „obyčejným bankám“, jejichž kapitálová síla by jistě přivedla nejednu stavební spořitelnu ke krachu. (Ondřej Tůma, 2013)

Stavebním spořitelnám teď nehrají do karet ani nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů. Podle největších hráčů na trhu však hypotéky úvěrům ze stavebního spoření přímo nekonkurují. Úvěr ze stavebního spoření zatím zůstává jedinou alternativou jak rekonstruovat své bydlení bez spotřebitelského úvěru za nízký úrok, ať už pro mladé rodiny či starší generaci, která přizpůsobuje své bydlení po odchodu svých dětí z domova nebo připravuje své bydlení na stáří. (Ondřej Tůma, 2013)

2.2.7 Stavební spoření v číslech

Ze statistik Ministerstva financí vyplývá, že během letošního prvního pololetí klesl počet smluv ve fázi spoření na 4,17 milionu. Oproti konci roku 2012 tak ubylo takřka 148 tisíc smluv. Méně je také úvěrů ze stavebního spoření – ve srovnání s koncem loňského roku o 40 tisíc. Poprvé za posledních deset let klesl také celkový objem naspořené částky, klienti však mají ve stavebním spoření stále uloženo úctyhodných 428 miliard korun. Jediným stabilně rostoucím ukazatelem je tak v posledních letech pouze cílová částka u nově uzavřených smluv, která na konci prvního pololetí činila přes 373 tisíc korun.

Tabulka č. 1 Stavební spoření v České republice vyjádřené v kusech

Stavební spoření v České republice						
	2003	2005	2007	2009	2011	2013
Nové uzavřené smlouvy	2 097 338	430 233	579 730	575 292	410 461	186 301
Smouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	6 300 831	5 573 874	5 132 595	4 926 183	4 550 468	4 169 339
Celkový objem naspořené částky (mld. Kč)	236,82	328,99	384,88	415,15	433,43	428,00
Počet úvěrů ze stavebního spoření	685 740	857 875	942 944	988 353	956 659	854 210
Průměrná cílová částka u nové uzavřených smluv (tis. Kč)	200,50	227,90	284,90	308,70	346,20	373,10

Zdroj: Vlastní zpracování dle ministerstva financí

2.3 Spotřebitelský úvěr na bydlení

Další možností financování potřeb bydlet nabízejí spotřebitelské úvěry na bydlení. Tyto úvěry se oproti klasickým spotřebitelským úvěrům liší v účelovosti. Díky tomu nabízejí nižší úrokové sazby než u klasických úvěrů. Na rozdíl od hypotečních úvěrů nemusí být úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti, avšak úroková míra dosahuje vyšších hodnot.

Touto cestou je možné získat finanční prostředky na financování opravy nemovitosti, koupě či vypořádání vlastnických práv, a to až do výše 700 000 Kč. Doba splatnosti se pohybuje od 1 roku do 10 let. Není vázán fixačním obdobím a je možné ho kdykoliv předčasně splatit.

Vhodnou volbou je především pro osoby, které potřebují do bydlení investovat peníze, na které nemají adekvátní zástavu a stačí jim k vyřešení této situace například 400 000 Kč.

3 Trendy a predikce vývoje úvěrů na bydlení

3.1 Vývoj úvěrového trhu mezi roky 2009 až 2013

Pro zachycení trendu v oblasti financování bydlení a bytových potřeb byl zvolen horizont let 2009 – 2013 a byl zachycený vývoj financování pomocí výše uvedených nástrojů. Trend je přímo úměrně ovlivněn základním parametrem úvěrů, podle kterého se klienti rozhodují, a to úrokovou mírou. Klienti nejsou ovce a na trhu existují firmy zabývající se přímo finančním a úvěrovým poradenstvím. Lidé se obracejí na tyto externí makléře bank z důvodu pomoci při hledání nejvýhodnějších podmínek, především úrokových sazeb.

Shrňme si předpoklady pro výše úrokových sazeb. Nejnižší sazby klient očekává u hypotečních úvěrů, neboť je tento typ vždy poskytnut oproti zástavnímu právu k nemovitosti. Banka je tedy velmi dobře chráněna proti neschopnosti klienta splácet úvěr.

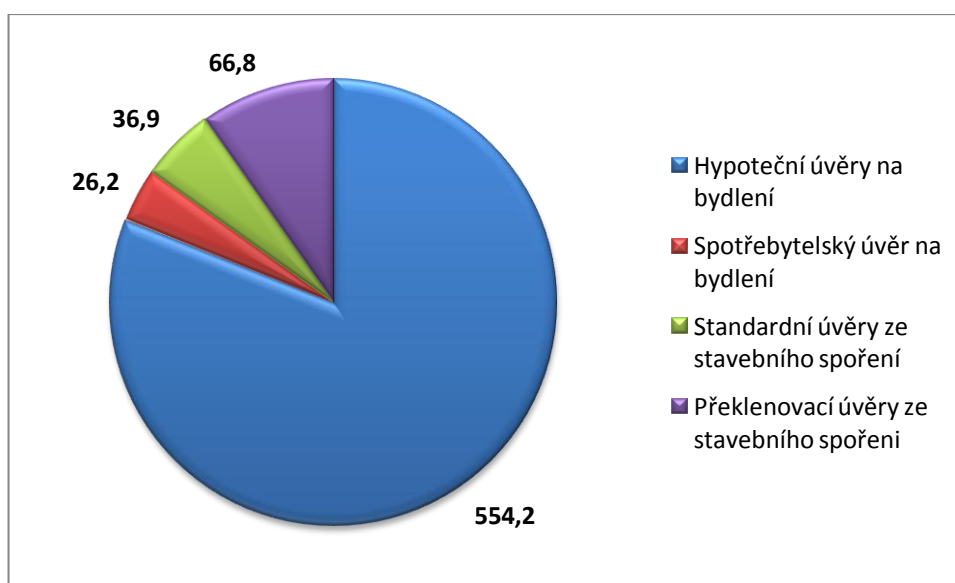
Na druhém místě jsou úvěry ze stavebního spoření, u kterých je prostor pro variabilitu zastavení nemovitosti a lze dostat až 500 000 Kč bez doložení příjmů. Stavební spořitelna podstupuje jisté riziko neznalosti bonity klienta.

Důvod, proč jsou překlenovací úvěry ze stavebního spoření až na místě třetím, byl důkladně popsán v kapitole věnující se stavebnímu spoření.

Poslední místo je určeno pro spotřebitelské úvěry na bydlení. Jejich nejvyšší úroková míra je zohlednění veškerých rizik, které tyto instituce poskytují ve formě neznalosti klienta a hlavně jejich vlastní vůli vůbec toto riziko podstoupit. Spotřebitelské úvěry na bydlení jsou místo, které pokrylo tržní potenciál poskytování úvěrů určených právě na řešení potřeb bydlení. Vztít si úvěr spotřebitelského typu je pro určitý segment klientů poslední možností, jak úvěr získat. Jedná se často o klienty, kteří mají negativní záznam v registru dlužníků i přes jeho vypořádání.

Graf č. 4 zachycuje konečný stav úvěrů na bydlení v roce 2009. Dle statistik České národní banky byly dluhy českých domácností určených na bydlení celkem 684,1 mld. Kč. Z celkového objemu poskytnutých úvěrů tvoří většinu hypoteční úvěry na bydlení zastupující 81,01 % a jsou ekvivalentem pro 554,2 mld. Kč úvěrů poskytnutých oproti zástavě na hypotečních úvěrech. Druhou nejvýraznější položku tvořily překlenovací úvěry ze stavebního spoření s konečným stavem 66,8 mld. Kč představující 9,76 % z celkového objemu. Menšího zastoupení dosáhly standardní úvěry ze stavebního spoření zastupující 5,39 % z trhu odpovídajících 36,9 mld. Kč a nejmenším zástupcem jsou spotřebitelské úvěry na bydlení s celkovým objemem 26,2 mld. (3,83%)

Graf č. 4 Struktura stavů úvěrů určených na bydlení k 31. 12. 2009 v mld. Kč



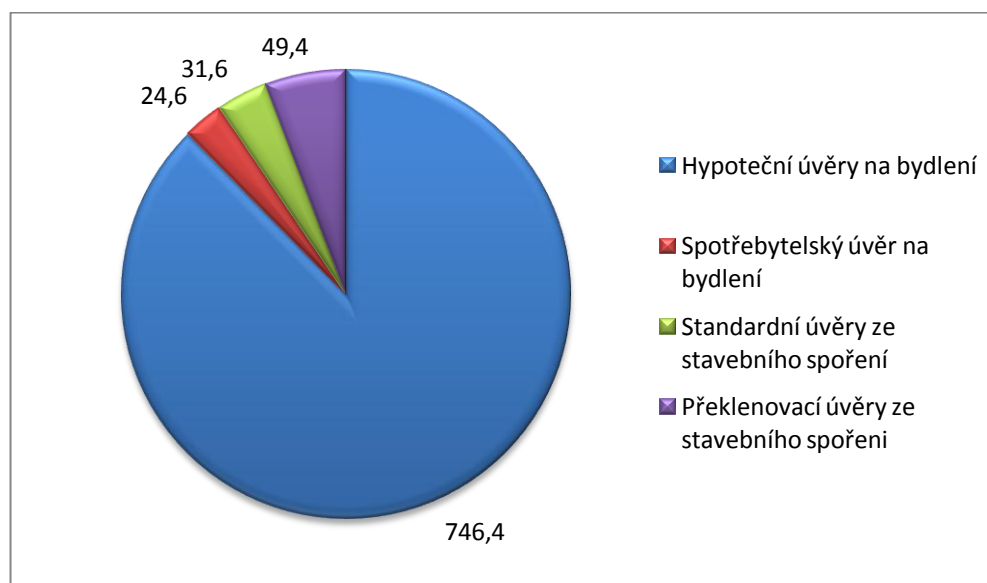
Zdroj: Vlastní zpracování dle České národní banky, databáze ARAD

Na grafu č. 5 je představena struktura stavu úvěrů určených na bydlení k 31. 12. 2013. Celkové výše úvěru dosáhly 852 mld. Kč. Největší podíl reprezentují opět hypoteční úvěry s konečným stavem 746,4 mld. Kč, tedy 87,61 % z celkových úvěrů na bydlení. Druhé nejvyšší zastoupení patří překlenovacím úvěrům ze stavebního spoření ve výši 49,4 mld. Kč, které představuje 5,8 % celkového objemu. Poté následují standardní úvěry ze stavebního spoření v celkové výši 31,6 % zaujímající 3,71 % trhu a spotřebitelské úvěry na nemovitosti s 24,6 mld. Kč (2,89 %)

Zadlužení domácností za sledované období od roku 2009 do roku 2013 vzrostlo o 167,9 mld. na celkových 852 mld. Kč. Nejzajímavějším faktem vysledovaným z celého období je chování spotřebitelů, které vedlo k pozitivním externalitám na hypotečním trhu.

Hypoteční úvěry, jako jediný ze sledovaných nástrojů, zvýšily svoje dominantní postavení na celém úvěrovém trhu a to na drtivých 87,61 % v celkové výši 746,4 mld. Jedná se o navýšení pouze o 8,14%, což ovšem představuje 192,2 mld. Kč. Za celé období je patrná změna, která se netýká struktury, neboť stále zauímají největší objem trhu hypoteční úvěry na bydlení ve výši 746,4 mld. Kč a zastupují tak 87,61 % trhu, ale především objemu jednotlivých sledovaných nástrojů využívaných k řešení potřeby bydlení, které se rapidně snížily. Objem překlenovacích úvěrů se snížil nejvíce ze všech sledovaných veličin, a to o 40,62% z celkových 66,8 mld. Kč na 49,4 mld. Kč. Následovaly standardní úvěry ze stavebního spoření s poklesem o 31,24% na konečných 31,6 mld. Kč a jako poslední zaznamenaly propad i spotřebitelské úvěry, jejichž propad byl nejmenší v rámci celé sledované struktury a to o 24,61%.

Graf č. 5 Struktura stavů úvěrů určených na bydlení k 31. 12. 2013 v mld. Kč



Zdroj: Vlastní zpracování dle České národní banky, databáze ARAD

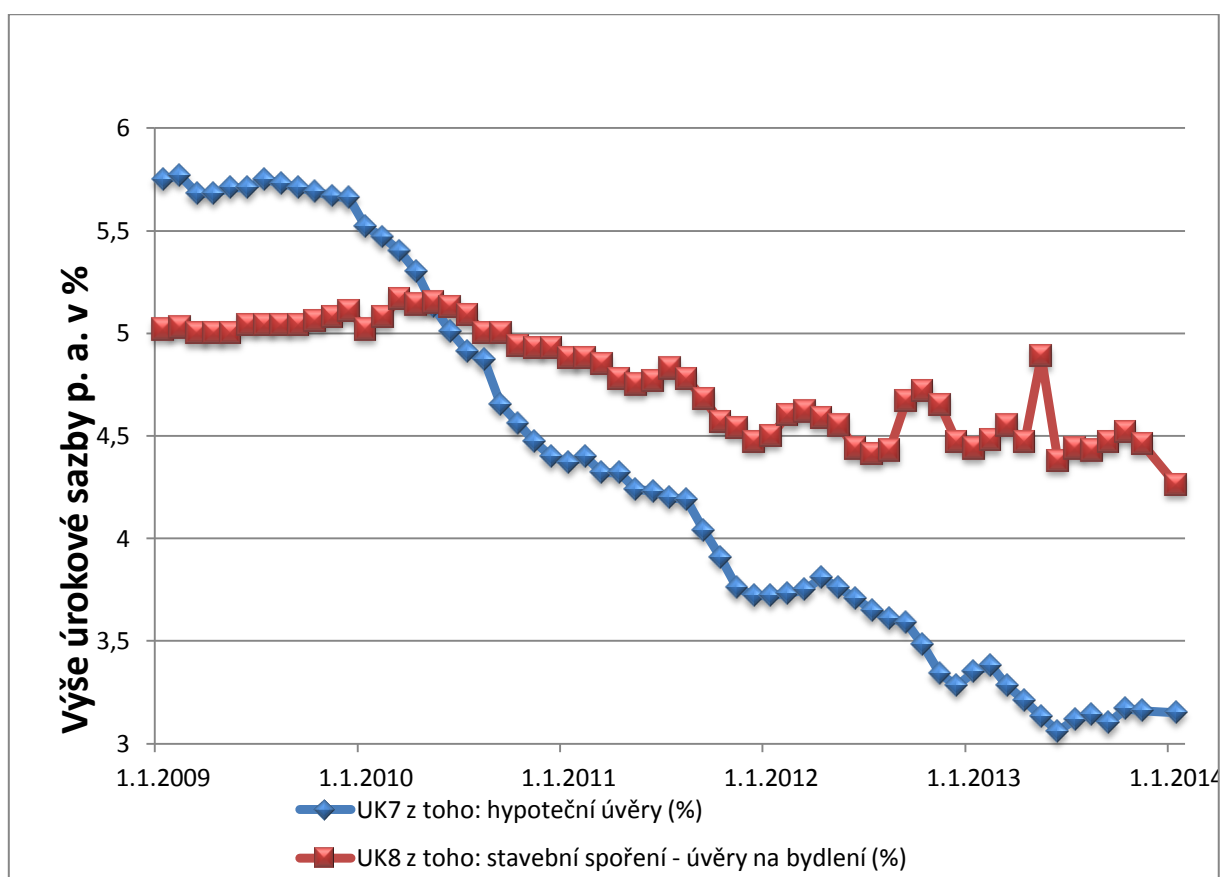
Graf č. 9 zaznamenává vývoj průměrných ročních úrokových sazeb zachycených v jednotlivých měsících sledovaného období. Hypoteční úvěry společně s úvěry ze stavebního spoření mají klesající trend. Z počátku sledovaného období došlo k převratu průměrných úrokových sazeb. Úrokové sazby hypotečních se dostaly pod hranici stavebních spořitelen a v tomto trendu pokračují až dodnes. Zatímco hypotéky měly zprvu průměrnou úrokovou míru ve výši 5,75% stavební spořitelny byly na 5,02%. V roce 2010 začala ČNB záměrně snižovat sazby ovlivňující výši těchto sazeb a to především sazby PRIBOR z důvodu pokusu o oživení ekonomiky zvýšením dostupnosti úvěrů domácnostem i firmám. Banky využily tohoto

potenciálu naplno a výsledek je k nalezení i v předešlých grafech č. 2 a č. 3, především v rapidním zvýšení objemu zadluženosti domácností mezi roky 2009 a 2013.

Stavební spořitelny měly trend opačný. Průměrné úrokové sazby měly stoupající tendenci.

Druhá polovina sledovaného období byla především obdobím úrokové sazby mírně oscilovaly, nicméně si zachovaly klesající trend. Stejný trend platil i pro úvěry ze stavebního spoření, které byly taktéž poznamenány oproti hypotečním úvěrům větší fluktuací, a to především v polovině roku 2013.

Graf č. 6 Průměrné úrokové sazby úvěrů na bydlení v letech 2009 - 2013



Zdroj: Vlastní zpracování dle České národní banky, databáze ARAD

3.2 Predikce vývoje trhu s hypotečními úvěry a úvěry ze stavebního spoření

Po bitvě je každý generál. Toto pořekadlo si dnes může říci každý hypoteční specialista a analytik každé banky či stavební spořitelny. Jak nás ale historie naučila, po bitvě přijde další a poté další. Novým bitevním polem pro všechny osoby ať právnické či fyzické se stává rok 2014 nesoucí se ve znamení ještě více otazníků týkajících se tuzemské i zahraniční ekonomiky a jejich vlivu na ochotu domácností se zadlužovat při řešení otázek bydlení než v roce 2013.

Podle článku „Sazby na hypotékách letos klesnou na nové minimum“ Kurzy.cz, spol., s r.o. (2010 – 2014) tuzemské banky letos začaly o klienty bojovat nečekaně brzy. Již probíhající zostřený boj finančních ústavů prostřednictvím úrokových slev na hypotékách se promítne do situace na trhu s byty. Zajistí mu další pozitivní impuls.

Listopadová intervence České národní banky na oslabení koruny způsobila, že banky mají k dispozici ještě více volných peněz. Příležitostí, jak je zhodnotit, je však stále poskrovnu. Jednou z mála výjimek je trh s bydlením. Na něm jsou Češi ochotni zadlužit se i v současných náročných ekonomických podmínkách. Proto se banky soustředí právě na něj a svádějí ostrý boj o klienta – s úrokovými slevami na hypotékách letos přišly v předstihu zhruba dvou měsíců.

Společnost EKOSPOPL, s r. o. odhaduje, že pouze v Praze se prodá 5 000 bytů. Toto číslo je stejně velké jako v roce 2013. „*Pokud by však agresivní boj bank neustal, může to číslo být ještě vyšší,*“ říká Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti EKOSPOL.

Autor této práce je příkloněn k variantě dalšího snižování úrokových sazeb a růstu objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Snižování sazeb nebude ovšem tak markantní jako v letech 2012 a 2013. Názor je podložen dlouhodobým pozorováním faktu započatého v lednu 2013. Už tehdy se říkalo, že sazby nemohou jít na nižší hranice. Přesto sazby PRIBOR, které jsou z hlediska výše úrokových sazeb nejdůležitější, klesly. Například 1M PRIBOR (jednoměsíční sazba) byl v lednu 2013 na hranici 0,31% a dnes dosahuje hodnoty 0,28%.

PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate) je pražská mezibankovní nabídková sazba. Jedná se o úrokovou sazbu, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Je tedy klíčová pro výši úroků u hypotečních úvěrů. Úroková sazba

v bance je vždy poskládána z marže banky a poté z možností jaké by banka měla na zúročení svých peněz na bankovním sektoru, který je pro operace s penězi bezpečnější. Jedná-li se o fixní sazbu, není přesně určeno, z čeho je sazba složena a klient ji při podpisu akceptuje. Naopak u pohyblivé sazby klient podepisuje složení úroků. Vždy je to z marže, která se pohybuje do 2% a sazby PRIBOR. Samozřejmě záleží, jakou sazbu PRIBOR daná banka používá. Například Unicreditbank, a. s., která taktéž nabízí „floatovou“ hypotéku využívá 6M PRIBOR, která má vyšší úrok než sazba 1M PRIBOR využívaný v České spořitelně, a. s.

4 Aktuální nabídky vybraných poskytovatelů

4.1 Hypoteční úvěry

Pro představení nabídky hypotečních úvěrů pro fyzické osoby na českém trhu byli vybráni 2 poskytovatelé s největšími podíly na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a 1 hypoteční banka, kterou můžeme z hlediska podílu na objemu celého hypotečního trhu hodnotit jako „malou“. Postupně budou představeny nabídky Hypoteční banky, a. s., České spořitelny, a. s. a Wüstenrot hypoteční banky, a. s.

4.1.1 Hypoteční banka, a. s.

Obrázek č. 1 Logo Hypoteční banky



Zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz>

Hypoteční banka má již dva roky největší podíl na trhu hypoték. Vznikla 10. ledna 1991 jako univerzální obchodní banka, v září 1995 získala oprávnění od ČNB k emitaci hypotečních zástavních listů a stala se tak první bankou v České republice, která se specializovala na hypoteční úvěry. Zajímavostí je, že tato banka poskytuje hypoteční produkty i velkým pojišťovnám, jako je ČSOB pojišťovna, Česká pojišťovna, Poštovní spořitelna a další.

Hypoteční banka poskytuje hypoteční úvěry do 100% LTV hodnoty nemovitosti a nabízí možnost refinancování stávajících úvěrů. Minimální částka úvěru je stanovena na 300 000 Kč, maximální stanovena není. Úvěr je možné splácet po dobu 5 až 40 let s až třicetiletou fixací. Hypoteční banka rovněž nabízí pohyblivou úrokovou sazbu, kterou označuje jako P plus. Odvíjí se od roční sazby PRIBOR (vyhlašovaná ČNB), dále je navýšena o odchylku, která je pevná vždy na pět let. Po uplynutí těchto pěti let může klient přejít na

fixní pěti, deseti či patnácti letou sazbu. Dále má možnost úvěr splatit celý nebo jeho část bez sankcí a poplatků. (Hypoteční banka, 2014)

Tabulka č. 2 Nabídka hypotečních úvěrů Hypoteční banky (v %)

Druh hypotečního úvěru	Minimální úrokové sazby pro jednotlivé fixace								
	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
do 70 %	4,29	2,94**	2,99* *	3,09**	4,39	4,89	4,89	4,89	4,89
do 85 %	4,39	3,04**	3,09* *	3,19**	4,49	4,99	4,99	4,99	4,99
100%	5,49	4,34	4,39	4,49	5,59	6,09	6,09	6,09	6,09
Hypotéka pro manažery *	---	2,94**	2,99* *	3,09**	4,39	4,89	4,89	4,89	4,89
Hypotéka pro absolventy *	---	3,19**	3,24* *	3,34**	4,64	5,14	5,14	5,14	---
Hypotéka bez doložení příjmů	---	4,44**	4,49* *	4,59**	5,89	6,39	6,39	6,39	---
Hypoteční úvěr na pronájem	4,59	3,24**	3,29* *	3,39**	4,69	5,19	5,19	5,19	---
Předhypoteční úvěr	4,99	---	---	---	---	---	---	---	---
Americká hypotéka	7,79	7,69	7,59	---	---	---	---	---	---

** sazby jsou včetně započtené slevy v rámci platné akční nabídky pro úvěry v objemu \geq 1 mil. Kč a $<$ 2mil. Kč.

Zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>

Klient může získat další slevy prostřednictvím nabalení dalších produktů Hypoteční banky, které jsou poskytovány přes ČSOB pojišťovnu, a. s. Konkrétně jde o slevy za využívání účtu ČSOB ve výši 0,2% a za slevu 2 ze3, která vyjadřuje pojištění schopnosti splácet a životního pojištění. Opět je zde sleva 0,2%.

Mezi současné marketingové akce, které uvedla na trh Hypoteční banka je nejznámější Australská hypotéka. Základní smysl této akce je nabrat hypoteční úvěry o větším objemu. Akce je postavená na jednoduchém principu. Čím více si půjčíte, tím nižší máte úrok. Druhá akce je zaměřená na udržení stávajících klientů. Na internetových stránkách Hypoteční banky je pojmenována kalp Hypotéka s bonusem. Pokud bylo klientem podepsáno fixační období na

3 roky nebo 5 let a je dále prodlouženo podle nových podmínek banky, dostane klient 4% z čerpané částky. Například u hypotéky na 2 000 000 Kč klient dostane 80 000 Kč.

4.1.2 Česká spořitelna, a. s.

Obrázek č. 2 Logo České spořitelny



Zdroj: www.csas.cz/

Historie České spořitelny by se mohla datovat do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká. V roce 1992 vznikla akciová společnost České spořitelna, takto je titulována dodnes. V roce 2000 se stala členem skupiny Erste Group, která je předním poskytovatelem finančních služeb ve střední a východní Evropě.

Česká spořitelna poskytuje hypoteční úvěry až do 100% hodnoty nemovitosti a nabízí možnost refinancování. Minimální ani maximální částka úvěru není stanovena a úvěr je možné splácet až 30 let s až dvacetiletou fixací. Dále nabízí i možnost variabilní úrokové sazby odvíjející se od měsíční sazby PRIBOR navýšenou o odchylku ve výši minimálně 1,7%. V případě volby variabilní úrokové sazby klient splácí úvěr degresivním způsobem a má možnost vkládat mimořádné splátky už po 12 měsících a může kdykoliv přejít na sazbu fixní.

Tabulka č. 3 Nabídka hypotečních úvěrů od České spořitelny

Tabulka č. 1 Nabídka hypotečních úvěrů od České spořitelny Fixace	úroková sazba od
Pevná sazba na 1 rok	3,89%
Pevná sazba na 2 roky	3,89%
Pevná sazba na 3 roky	2,99%
Pevná sazba na 4 roky	2,89% p.a
Pevná sazba na 5 let	2,79%
Pevná sazba na 10 let	3,39%
Pevná sazba na 15 let	individuálně
proměnná úroková sazba	1M PRIBOR + odchylka ve výši 1,70 %

Zdroj: http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/CONTENT_OT01_007051.XML

Úrokové sazby se dají snížit při využití dalších produktů nabízených k hypotečním úvěrům. V případě České spořitelny se jedná o slevu za splácení z běžného účtu vedeného v České spořitelně ve výši 0,5% a slevu za pojištění schopnosti splácet ve výši 0,2%.

Hlavní reklamní akci nyní zatupuje Hypotéka s premií, u které klient může zvolit fixaci na 3, 4 nebo 5 let s minimální dobou splatnosti 20 let. Má možnost změnit splátky či přerušit splácení. Nabídka platí pro nové i stávající majitele hypoték u České spořitelny. Pro první fixační období klient získá slevu 0,3% na úrokové sazbě a finanční premii v celkové výši 4 % z vyčerpaného hypotečního úvěru, kterou může použít na cokoli. Prémie je vyplácena postupně na začátku druhé a každé další fixace. V případě uskutečnění mimořádné splátky nárok na premii zaniká, nicméně vyplácené prémie klient už nemusí vracet.

4.1.3 Wüstenrot hypoteční banka, a. s.

Obrázek č. 3 Logo Wüstenrot, Hypoteční banka, a. s.



Zdroj: www.wuestenrot.cz

V roce 2003, kdy svoji činnost zahájila Wüstenrot, a.s.(dále jen Wüstenrot), rozšířila sféru své činnosti o hypoteční obchody. Své prvotní portfolio sestávající z hypotečních úvěrů pro fyzické osoby a vydávání hypotečních zástavních listů banka postupně rozšířila o hypoteční a podnikatelské úvěry poskytované na účely bydlení právnickým osobám. Další významný mezník v rozvoji bankovních služeb představovalo zavedení depozitních produktů a internetového bankovníctví na přelomu let 2010 a 2011. (Wüstenrot, 2014).

Je součástí původem německé společnosti, která vznikla v roce 1921 v německém městečku Wüstenrot jako stavební spořitelna, jedna z prvních v Evropě. Mottem bylo „Každé rodině dát střechu nad hlavou“. V České republice začala působit v roce 1993, kdy byl přijat zákon o stavebním spoření. Dnes finanční skupina klientům poskytuje ucelený soubor finančních služeb z oblasti rodinných financí (např. životní a neživotní pojištění, ochranu rodiny, pojištění motorových vozidel atp.). Stejně jako v mateřských zemích i v České republice bylo záměrem Wüstenrotu poskytnout klientům ucelený soubor finančních služeb z oblasti rodinných financí. Proto byla v roce 1998 založena Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s., která klientům nabídla produkty rizikového a kapitálového životního pojištění. Portfolio bylo v průběhu dalších let doplněno o investiční životní pojištění. (Wüstenrot, 2014)

Tabulka č. 4 Nabídka hypotečních úvěrů Hypoteční banka, a. s.

Hypoteční úvěry – fyzické osoby

	Minimální sazba ⁵⁾	Garantovaná sazba	EXTRA úroková sazba ⁶⁾
Pro vlastní bydlení ¹⁾²⁾			
jednoletá úroková sazba ⁴⁾	3,79 % p. a.	3,89 % p. a.	
dvouletá úroková sazba	3,79 % p. a.	3,89 % p. a.	
tříletá úroková sazba	2,69 % p.a.	2,79 % p. a.	2,49 % p. a.
pětiletá úroková sazba	2,79 % p. a.	2,89 % p. a.	2,59 % p. a.
desetiletá úroková sazba		5,85 % p. a.	
Hypotéka Refin ¹⁾³⁾			
tříletá úroková sazba	2,59 % p. a.	2,69 % p. a.	2,39 % p. a.
pětiletá úroková sazba	2,69 % p. a.	2,79 % p. a.	2,49 % p. a.
Hypotéka bez příjmů ¹⁾			
tříletá úroková sazba		4,79 % p. a.	
pětiletá úroková sazba		4,89 % p. a.	
Hypotéka na pronájem			
tříletá úroková sazba		3,59 % p. a.	
pětiletá úroková sazba		3,69 % p. a.	
Hypotéka na domácnost			
tříletá úroková sazba		5,39 % p. a.	
pětiletá úroková sazba		5,59 % p. a.	
Hypotéka na cokoliv (bez uvedení účelu)			
tříletá úroková sazba		5,59 % p. a.	
pětiletá úroková sazba		5,79 % p. a.	

1) Uvedené úrokové sazby jsou platné za podmínky uzavření Skupinového hypotečního pojištění nebo životního pojištění Wüstenrot ProSichr nebo Wüstenrot ProBudoucnost nebo Wüstenrot ProRodinu a současně pojištění stavby Wüstenrot ProDomov a současně vinkulace pojistných plnění a zástavní právo k pojištěné nemovitosti ve prospěch banky. Při nesplnění těchto podmínek je sazba navýšena o 0,2 % p.a.

2) Při výši hypotéky v rozmezí 70–85 % hodnoty zajištění s 1letou, 2letou, 3letou a 5letou fixací je sazba navýšena o 0,25 % p. a., u 10leté fixace je sazba navýšena o 0,6 % p. a.

Při výši hypotéky v rozmezí 85–100 % hodnoty zajištění je u 1leté fixace sazba navýšena o 2,20 % p. a., u ostatních fixací je sazba navýšena o 1,80 % p. a.

3) Při výši Hypotéky Refin v rozmezí 70–85 % hodnoty zajištění je sazba navýšena o 0,25 % p. a., v rozmezí 85–90 % hodnoty zajištění je sazba navýšena o 1,80 % p. a.

4) Úvěr lze úplně či částečně splatit po jednom roce nebo v průběhu jednorocní lhůty přejít na pětiletou úrokovou sazbu.

5) Minimální úroková sazba platí pouze pro nové hypotéky ve výši min. 1,3 mil. Kč do 85 % hodnoty zajištění.

6) EXTRA úroková sazba platí pouze pro nové hypotéky ve výši min. 1,8 mil. Kč, do 85 % hodnoty zajištění a pro žadatele splňující požadavky na bonitu.

Zdroj:

http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1220_GENERAL.pdf

4.1.4 Vyhodnocení porovnávaných společností

Z tabulky č. 4 je patrné zaměření společnosti Wüstenrot hypoteční banka, a. s. zejména na bonitnější klientelu, které je schopna zajistit jedny z nejnižších úrokových sazeb dostupných na bankovním trhu. Wüstenrot, a. s. má druhý nejmenší podíl hypotečních úvěrů v České republice a za poslední dva roky si plně uvědomil tuto situaci a radikálně snížil úrokové sazby. K poslednímu snížení došlo 27. 2. 2014 na hranice, které jsou znázorněny v tabulce. Při porovnání s Hypoteční bankou a Českou spořitelnou jsou úrokové sazby mnohem nižší. Nejnižší hranice je zde 2,19% které dosáhne pouze klient s hranicí LTV do 70%, bude zajištěn jak on tak celá nemovitost produkty od Wüstenrot pojišťovny a. s. a poradce zprostředkující tento úvěr uvolní polovinu své provize ve prospěch úrokové míry klienta.

Tato snížení jsou dále doprovázena marketingovými akcemi ve formě nulových poplatků za vedení úvěrového účtu, zpracování úvěru, poskytnutí úvěru a odhadce, kterého platí hypoteční banka.

Největší zajímavostí oproti výše představeným bankám je skutečnost, že Wüstenrot nechce, aby klient splácel hypoteční úvěr z jejich účtu. U ostatních tato situace taky není podmínkou, nicméně klienti jsou k tomu nepřímo dotlačeni slevou až 1% (Raiffeisenbank) za splácení z aktivního účtu dané nebo smluvené společnosti.

V neprospěch malé banky mluví nedoplněné portfolio. Chybí zde speciální formy hypotečních úvěrů jako například pohyblivá hypotéka využívající pohyblivých sazeb PRIBOR a nedá se zde zastavit družstevní byt ani s příslibem převedení práv do jednoho roku. Dále zde není možnost předhypotečních úvěrů, které slouží jako alternativa k financování družstevních bytů právě s doloženým příslibem převedení a k financování montovaných domů. Tyto situace nejsou ve společnosti Wüstenrot neřešitelným problémem, ale musí se využít nástroj Hypotéka na cokoliv (americká hypotéka), které má ovšem velmi přísná pravidla na hodnotu LTV a je zatížena mnohem vyšší úrokovou sazbou.

Wüstenrot je všeobecně chápána jako banka s konzervativnějším portfoliem. Od toho se odvíjí i celá její marketingové strategie.

4.2 Stavební spořitelny

Úvěry ze stavebního spoření, ať standardní nebo překlenovací, jsou druhý nejvýznamnější způsob financování řešení bytových potřeb v České republice. Boj mezi stavebními spořitelny je stejně dynamický jako na hypotečním trhu. Pouze mu není věnovaná taková pozornost, neboť stavební spořitelny nemají takové legislativní možnosti jako hypoteční úvěry a jejich strategie je v drtivé většině konzervativního rázu.

Základním produktem, který stavební spořitelny poskytují je stavební spoření. Stavební spoření je založeno na garantovaném ročním zhodnocení vložených prostředků. Dále je podporováno státem prostřednictvím roční státní podpory. Z těchto důvodů si stavební spořitelny nemohou dovolit investovat dravě na kapitálovém trhu a získat zde další kapitál pro zvýšení marketingových aktivit a mít možnost dočasné ztráty ve prospěch budoucího zisku.

Dnes jsou již všechny spořitelny součástí větších celků (holdingů), nebo byly založeny jako společnost na rozšíření portfolia jako v případě České spořitelny, která založila stavební spořitelnu jako reakci na zbytečné odcházení svých klientů a jejich vkladů k někomu jinému.

Jako příklad je vybrána kapitálově a objemově největší stavební spořitelna v České republice Českomoravskou stavební spořitelnu, která bude porovnána s nejstarší evropskou stavební spořitelnou, která má povolení ČNB vykonávat svoje služby na našem území, kterou je Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.

Pro nenapadnutelné porovnání budou zjištěny a popsány pouze služby, které jsou stejné v obou stavebních spořitelnách a liší se v marketingovém zacílení. Především se jedná o parametry překlenovacích úvěrů a řádných úvěrů ze stavebního spoření.

4.2.1 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS) byla založena roku 1993. Zpočátku se specializovala pouze na stavební spoření a s ním související úvěry na bydlení. Postupně své produktové portfolio rozšířila o produkty zajišťující široké spektrum finančních služeb. Její obchodní model je postaven na osobním poradenství za pomoci široké sítě externích spolupracovníků. Symbolem ČMSS byly zvoleny čtyři cihly a slogan: „Na těchto základech můžete stavět“. Jako maskota využívá chytrou lišku, která vešla do povědomí lidí natolik, že ČMSS bývá nazývána také jako spořitelna „Liška“. Spořitelna v současné době používá slogan Jednička v bydlení a finanční jistotě. Díky rozšířené síti externích poradců dosáhla

ČMMS velkého rozšíření svého jména takřka okamžitě. Během prvních 4 měsíců svého působení získala 100 000 klientů a za několik dalších let přivítala milionového klienta.

V červnu roku 2006 ČSOB odkoupila aktiva a pasiva Investiční a Poštovní banky, a.s. a vlastní 55 % akcií ČMSS. Tímto se začlenila pod velké a silné jméno v ČR a došlo k velmi kvalitnímu rozšíření poskytovaných produktů. Klienti ČMMS mají dodnes možnost využít slevy za vedení stavebního spoření u neživotních pojištění v ČSOB Pojišťovně.

Nyní Českomoravská stavební spořitelna poskytuje zázemí svým 2 200 poradcům, jejichž důkladné proškolení a kvalitní vedení přineslo ČMMS celkově do konce roku 2012 počet nových smluv dosahující čísla 6 740 872 kusů, poskytla úvěry klientům ve výši 295 mld. Kč a na konci roku 2012 zaujímala 37,1 % celkového trhu.

Produktové portfolio je jako u všech ostatních konkurenčních stavebních spořitelen v základu stejné. Poskytuje úvěry ze stavebního spoření, překlenovací úvěry a možnost zhodnocení vkladů s využitím státní podpory. Liší se pouze v názvech produktů a v specifikacích, které využívá k akvizici nových zákazníků. Jako doplněk je zde možnost využití spoření pomocí podílových fondů, zajištění úrazu či života. Pro tyto možnosti využívá Českomoravská stavební spořitelna svojí mateřskou společnost ČSOB, a. s.

Stavební spoření a standardní úvěr ze stavebního spoření

Základní produktové portfolio ČMMS se dělí na čtyři skupiny a je dále rozděleno na koncové produkty.

První z nich je spoření, které je dále děleno na stavební spoření a podílové fondy. Stavební spoření u ČMMS má dva základní tarify: Variant a Garant, které si liší podle účelu používání klienta. Pokud chce klient pouze využívat státní podporu a peníze si úročit bez předpokladu využití úvěrových možností, je pro něho vhodnější tarif Variant, který poskytuje vyšší zhodnocení, ale naopak vyšší úrokovou sazbu v případě využití úvěru ze stavebního spoření či překlenovacího úvěru. Vklady jsou úročeny smluvně 1,5 %. Naopak, je-li stavební spoření založeno s myšlenkou budoucího využití úvěru, bude optimální pro klienta zvolit si tarif Garant, který představuje zhodnocení peněz pouze 1 %. Nejdůležitějším poskytovaným produktem pro Českomoravskou stavební spořitelnu jsou úvěry na financování bydlení. Podmínky úvěru jsou podmíněny tarifem stavebního spoření.

Garant - Úroková sazba z vkladů je 1 % Pokud se klient rozhodne čerpat úvěr, nabízí výhodné úročení 2,95 % pro řádný úvěr a 3,4 % pro úvěr překlenovací. Maximální délka splatnosti překlenovacího úvěru včetně úvěru ze stavebního spoření činí až 15 let, přičemž na úvěr ze stavebního spoření připadá maximálně 7 let. Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření je 0,8 % z cílové částky. Minimální procento naspoření pro nárok na úvěr ze stavebního spoření je 45 % z cílové částky. U varianty Garant je úroková míra pro překlenovací úvěr 6,85%

Variant – je nejrozšířenější tarif, který si klienti pro svoji budoucí spolupráci s ČMMS sjednávají. Stavební spořitelna této skutečnosti využila a vyšla klientům vstříc pomocí rozšíření možností úvěrů sjednaných s tímto tarifem, které dále segmentují klienty podle jejich preferencí doby splácení, která přímo úměrně ovlivňuje výši splátek.

Tarif Variant se dále dělí, jak bylo výše uvedeno podle doby splácení na: Variant15, Variant 20, Variant25, Variant30.

Překlenovací úvěr

- Kredit Standard - Minimální naspoření finančních prostředků od 40 % cílové částky v závislosti na zvoleném tarifu. Lze uzavřít v tarifech Garant 15, Variant 15 a Variant 20 a úroková sazba je 4,8 % ročně při nezajištěné částce do 150 000 Kč, respektive 4,4 % ročně při nezajištěné částce 150 000 Kč a více
- Kredit 90 - Minimální naspoření finančních prostředků 10 % cílové částky, lze uzavřít v tarifech Garant 15, Variant 15 a Variant 20. Úroková sazba je fixována až do přidělení cílové částky a je ve výši 6,9 % ročně při nezajištěné částce do 150 000 Kč, respektive 6,5 % ročně při nezajištěné částce 150 000 Kč a více
- TOPkredit – Minimální naspoření finančních prostředků 1000 Kč. Lze uzavřít v tarifech Garant 15, Variant 15 a Variant 20. Úroková sazba 3,8 % ročně při celkové objemu úvěrového případu do 0,99 mil. Kč, 3,6 % ročně při celkovém objemu do 1,99 mil. Kč respektive 3,5 % ročně při celkovém objemu 2 mil. Kč a více. V případě, že současně s meziúvěrem klient uzavře některý z produktů: Osobní účet, Rizikové životní pojištění, Investiční životní pojištění nebo Pojištění majetku a odpovědnosti, získáte slevu ve výši 0,1 % ročně za každý typ produktu. Maximální sleva až 0,4 % ročně. Meziúvěr je nutné zajistit nemovitostí případně v kombinaci s pohledávkou

Mezi další produktové portfolio patří i bankovní a pojišťovací produkty, které jsou poskytovány výhradně přes ČSOB pojišťovnu. Tyto doplňkové produkty jsou nejčastěji využívány jako marketingový nástroj, neboť mohou klientovi zajistit slevu na úrokové sazbě. Momentálně je sleva za účet, pojištění majetku, rizikové pojištění, životní pojištění a to vždy ve výši 0,1 %. Celkem je tedy dnes možné dosáhnout slevy 0,4 % ze základní úrokové sazby.

4.2.2 Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.

Je nejstarší stavební spořitelna v Evropě, která má licenci poskytovat svoje služby na území České republiky. Zastává v České republice 11 % tržního podílu a celkový objem poskytnutých úvěrů se pohybuje okolo 80 mld. Kč.

Wüstenrot nemá příliš velkou síť externích poradců, kteří by jejich produkty prodávaly tak často a v takové míře jako například u ČMMS. Od roku 2012 došlo ke změně strategie vedení celé společnosti, o čemž svědčí častější marketingové akce, snížení úrokových sazeb u úvěrů a především dlouhodobě nejvyšší zhodnocení vkladů, jehož dosažení není ničím podmíněno.

Produktové portfolio je i v tomto případě doplněno pomocí jiných dceřiných společností celé společnosti Wüstenrot, a. s. Pro dodržení základního principu této práce jsou popsány pouze produkty překlenovacích úvěrů a řádných úvěrů ze stavebního spoření.

Je dlouhodobě na prvních pozicích při hodnocení kvality. Dlouhodobé vyvíjení stavebního spoření přineslo výsledek v podobě stříbrně koruny v kategorii Stavební spoření za rok 2012 a v roce 2013 dokonce první místo v té samé kategorii. Vyznačuje se především nejvyšším zhodnocením vkladů vzhledem ke konkurenci a nejnižším poplatkům za vedení.

Klient si opět volí ze dvou základních variant podle jeho preferencí k úvěru či ke spoření. První z nich představuje pro účastníka stavebního spoření zhodnocení vkladů ve výši 2 % a sazbu řádného úvěru ve výši 4,7 % anebo druhou variantu, kde je jeho kapitál zhodnocen 1 % a má nárok na úrokovou sazbu ve výši 3,7 %

Varianty jsou dále rozděleny do tarifů podle preference založení smlouvy o stavebním spoření. Varianty jsou OF – finanční, OS – speciální, ON – normální, OK – kreditní. Nejčastěji klienti volili OF a ON. Zbylé dvě varianty byly k 1. 1. 2014 vyřazeny z nabídky. OF byla vždy využívána při budoucím využití úvěru a ON naopak, když byl klientův záměr pouze spořit.

Překlenovací úvěry jsou zde rozděleny do tří variant podle druhu financovaného záměru. První z nich je tzv. **Super úvěr**. Tento typ překlenovacího úvěru je ojedinělostí na českém trhu, oproti konkurenci zde klient může porušit i druhé pravidlo k poskytnutí řádného úvěru. Žádná jiná stavební spořitelna neposkytuje úvěry, pokud klient řádně neplatí jejich stavební spoření alespoň po dobu dvou let. Super úvěr umožňuje poskytnutí překlenovacího úvěru i za situace, že klient má platné stavební spoření u jiného poskytovatele alespoň jeden rok. Není omezen vklady na toto stavební spoření. Klient tedy může žádat o úvěr i bez naspořené částky. Tímto způsobem je možné získat až 600 000 Kč bez zajištění nemovitostí.

Druhou variantou je poskytnutí překlenovacího úvěru klientovi, který se nikdy nestal účastníkem stavebního spoření. Tento úvěr se nazývá **Partner** a je možné takto dosáhnout částky 300 000 Kč bez zajištění nemovitostí.

Poslední nejzajímavější variantou potvrzující stále rostoucí podíl Wüstenrot stavební spořitelny na trhu úvěrů je překlenovací úvěr **Na družstevní byt**. Zde je možné dosáhnout úvěru až 2 000 000 Kč bez zajištění nemovitostí. V tomto případě ani není možno družstevní byt zastavit z důvodu nevlastnění bytové jednotky. Pořizujete-li si klient družstevní byt, stáváte se jen jeho nájemcem, nikoli vlastníkem.

Standardní úvěr ze stavebního spoření je možné dosáhnout, jak bylo uvedeno v předešlých kapitolách věnující se stavebnímu spoření, po naspoření 40% předem zvolené cílové částky, splněním hodnotícího čísla a aktivního vedení po dobu dvou let. Wüstenrot stavební spořitelna definuje aktivní vedení podle nových smluvních podmínek vytvořených na potřeby nového Občanského zákoníku jako minimální připsanou roční částku v prospěch účtu střadatele ve výši 1 750 Kč.

5 Praktický příklad

Pro potřeby této práce byl vytvořen modelový případ, na kterém bude provedena analýza nabídek vybraných poskytovatelů. Modelovaná situace je upravena o nejaktuálnější úrokové sazby a nebude zde zveřejněna žádná informace o klientovi, která by mohla vést k jejich zneužití.

5.1 Modelovaná situace

Mladý pár dlouhodobě žije společně v nájemném bydlení v centru Hradce Králové. Nájemné činí společně s vodou, elektřinou, internetem a plynem 10 000 Kč měsíčně. Nyní se rozhodl pro odkoupení tohoto bytu. Muž Martin (25 let) má středoškolské technické vzdělání a je dlouhodobě zaměstnán na dobu neurčitou jako obsluha CNC stroje ve firmě XY, a.s. s čistým měsíčním příjmem 18 000 Kč. Na stavebním spoření ve stavební spořitelně Wüstenrot, a. s. má naspořeno 90 000 Kč. Slečna Eva (24 let) čerstvě dostudovala vysokou školu ekonomického zaměření a pracuje ve firmě YX, s r. o. kde jí po dvouroční stáži byla nabídnuta práce účetní asistentky na dobu neurčitou za nástupní plat 15 000 Kč měsíčně čistého. Eva nemá žádné úspory, které by mohly být použity na financování bydlení. Rozhodli se, že peníze na Martinově stavebním spoření nebudou použity jako částka ke snížení půjčky, neboť je potřeba dovybavit byt podle svých budoucích plánů. Cena bytu byla odhadcem stanovena na 1 560 000 Kč.

Dále se rozhodli, že pokud nebudou muset žádat spolu, bude žádat pouze Martin s tím, že dokud se nevezmou, bude byt zapsán v katastru na jeho jméno. Další podmínkou byla skutečnost vyšší úrokové míry na úkor potřeby zastavení nemovitosti. Pokud by byla výše splátky stejně velká jako současný nájem, je Martin ochotný mít vyšší sazbu a nově koupený byt nezastavovat.

Pro objektivní a aktuální kalkulace byl využit software poskytnutý společností Profi – advisors, Hypoteční a poradenské centrum s r. o.

5.2 Financování celé částky pomocí překlenovacího úvěru

Pro modelaci této možnosti jsou vybráni dva poskytovatelé. Jako první je Wüstenrot stavební spořitelna, a. s., jejíž je p. Martin klientem. Druhým poskytovatelem je největší tuzemská stavební spořitelna Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

5.2.1 Wüstenrot, stavební spořitelna, a. s.

Požadavek partnerů nezastavovat nemovitost a vzít si úvěr pouze na vrub Martinova rodného čísla je pro Wüstenrot stavební spořitelnu metodicky nemožné. Umožňuje dosáhnout pouze 900 000 Kč bez zajištění nemovitostí. Jedinou možností je žádat každý zvlášť. Všeobecné úvěrové podmínky ovšem nedovolí slečně Evě žádat o překlenovací úvěr. Eva nemá žádné platné stavební spoření, z kterého lze ověřit její platební (spořicí) morálka.

Z výsledné nabídky je patrné nedodržení nároku klientů na splátku. Výsledná splátka je 5 327 Kč pro jednoho. Celkově jde o částku 10 654 Kč měsíčně. Ve které nejsou zahrnuty energie ani jiné pravidelné náklady spojené s bydlením. Jako největší plus je zde možnost získání úvěru bez zajištění nemovitostí.

Jedinou možností získání celé potřebné výše je žádat překlenovací úvěr na celou cenu nemovitosti s tím, že nemovitost bude zastavena na vrub stavební spořitelny.

Tabulka č. 5 Kalkulace překlenovacího úvěru zajištěného nemovitostí

Cílová částka	1 560 000	
Úvěrová angažovanost	1 560 000	
Minimální úspora (Kč, % z CC)	0 0%	
	Družstevní bydlení	
Měsíční splátka PÚ (Kč, % z CC)	9 750 0,63%	8 315 0,53%
z toho dospořování	2 730 0,2%	4 025 0,3%
Měsíční splátka Ú (Kč, % z CC)	10 920 0,7%	10 920 0,7%
Doba splácení PÚ v letech	17,3	11,9
Doba splácení Ú v letech	8,6	8,4
Celková doba v letech	25,8	20,3
Splátky PÚ celkem vč. plateb na účet spoření	2 018 250	1 189 016
Splátky Ú celkem	1 124 760	1 102 920
Splátky celkem (bez mimoř. vkladu)	3 143 010	2 291 936
Úroková sazba (p.a.)	5,4%	3,3%
Pracovní označení PÚ	ZKDR	ZKC
Tarifní varianta	OF	OF
Roční procentní sazba nákladů (RPSN; p.a.)	6,24%	5,78%
Měsíční daň. úspora - fáze PÚ	203	191
Měsíční průměrná daň. úspora - fáze Ú	45	44
Celková úspora na daních (Kč)	46 518	31 768
Splátky celkem + úvěr.pojištění - celk.daň úspora	3 096 492	2 260 168
Minimální požadované měs. příjmy domácnost	16 285	14 596

Zdroj: Interní kalkulační software společnosti Wüstenrot Stavební spořitelna, a. s.

Při využití překlenovacího úvěru jako způsobu financování bydlení jsou patrné velké náklady spojené s vedením celkové agendy klienta, s pojištěním schopnosti splácet a pojištěním majetku. Tyto náklady jsou vyjádřeny sazbou RPSN lišící se od úrokové sazby o 2,47%.

Tato modelace nesplňuje žádnou z klientových požadavků. Splátka je vyšší než 10 000 Kč a to především z důvodu splatnosti úvěru v délce 20 let a 3 měsíce. Delší splatnost nelze poskytnout. Druhý požadavek, zajištění úvěru pouze na Martinovo rodné číslo, je možný pouze při zajištění úvěru nemovitostí.

5.2.2 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

Situace v Českomoravské stavební spořitelně je pro klienta příznivější z hlediska rozšíření portfolia. Široké spektrum variant umožňuje nastavovat délku splatnosti, výši úrokové sazby i připsované úroky na vrub střadatelova účtu v průběhu mezi úvěru.

ČMSS umožňuje nezastavovat nemovitost pouze do výše úvěru 500 000 Kč. Pan Martin bude tedy muset nově nabytou nemovitost zastavit v prospěch banky a žádat celou výši potřebnou na koupi bytu.

Nabídky poskytnuté od ČMSS jsou pro pana Martina z hlediska výše měsíční splátky žádoucí pouze v kategorii Variant. Kalkulace tedy bude provedena v tarifu Variant 25 a Variant 30.


Tabulka č. 6 Porovnání variant překlenovacího úvěru od ČMSS

	Tarifní varianta	
	Variant 30	Variant 25
Celková splatnost Mú (v měsících)	230	112
Celková splatnost úvěru (v měsících)	160	100
Úroková sazba Mú	4,30%	4,30%
Úroková sazba úvěru	3,20%	3,20%
Měsíční splátka Mú	6 500 Kč	10 000 Kč
Měsíční splátka úvěru	7 490 Kč	10 000 Kč
Zaplacené úroky z Mú	938 980 Kč	465 920 Kč
Zaplacené úroky z úvěru	287 610 Kč	162 323 Kč
Zaplaceno celkem (Jistina + Mú + úvěr)	2 786 590 Kč	2 188 243 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle interního kalkulačního softwaru ČMSS, a. s.

Měsíční splátky u meziúvěru (Mú) jsou rozděleny na dvě části. První částí jednotlivých splátek je využívána na dospoření 40 % cílově částky. Druhá vyjadřuje placené úroky z úvěru.

Tabulka č. 7 Alokace měsíčních splátek meziúvěru

	Tarifní varianta	
	Variant 30	Variant 25
Celková měsíční splátka Mú	6 500 Kč	10 000 Kč
Z toho dospořování 40% CČ	2 340 Kč	5 840 Kč
Z toho úroky	4 160 Kč	4 160 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle interního kalkulačního softwaru ČMSS, a. s.

V případě využití nabídky poskytnuté panu Martinovi je efektivnější využít překlenovacího úvěru z tarifu Variant 25. Oproti tarifu Variant 30 se vyznačuje efektivnějším splácením úroků, kterých klient zaplatí o 598 347 Kč méně, úvěr je splacen dříve o 188 splátek a rozpočet je zatížen stále stejně.

5.2.3 Hodnocení nabídek stavebních spořitelen

Při porovnání nabídek obou společností vycházel pan Martin se slečnou Evou z těchto požadavků. Splátky nesmí přesáhnout 10 000 Kč měsíčně, pokud možno nezastavovat nemovitost a Martin bude žádat sám bez slečny Evy.

Kritérium týkající se velikosti měsíční splátky na první pohled splňuje nejvíce nabídka společnosti ČMSS, která činí 10 000 Kč po celou dobu splácení jak mezi úvěru, tak úvěru standardního. Wüstantrot nabídl splátky při mezi úvěru ve výši 10 920 Kč a při splácení standardního úvěru ve výši 8 315 Kč. V průměru bude každá splátka činit 9 842 Kč a splňuje tedy Martinovo kritérium efektněji nežli nabídka ČMSS.

V porovnání celkových zaplacených úroků za celou dobu splácení je žádoucí porovnat délku splácení s celkovými zaplacenými úroky. V tomto případě je lepší nabídka společnosti ČMSS, u které pan Martin zaplatí celkem o 71 925 Kč a celý úvěr zaplatí o 18 měsíců dříve. Kritérium zástavy není možné dodržet v žádné stavební spořitelně.

Pro pana Martina je výhodnější využít nabídky ČMSS. Celkově zaplatí méně na úrocích, protože úroková sazba je o 0,1% nižší než u WSS a měsíční splátky jsou v prvních 112 měsících nižší. Po dosažení LTV 85% bude p. Martin refinancovat na hypoteční úvěr.

K této možnosti se dostane rychleji využitím nabídky ČMSS, ve které se naspoří 40 z CČ rychleji než u WSS.

5.3 Financování celé částky pomocí hypotečního úvěru

V této části bude provedena kalkulace 3 vybraných bank. Mezi tyto banky patří Hypoteční banka, a. s. vlastníci vedoucí postavení v poskytnutém objemu pro celý trh soukromého sektoru. Mezi další dvě patří Česká spořitelna, a. s. poskytující variabilní hypoteční úvěry a jako poslední Wüstenrot hypoteční banka, a. s., která bude využita k přímé komparaci rozdílu financování mezi stavebním spořením a hypotečním úvěrem.

Vstupními parametry pro všechny modelace jsou splatnost v délce 25 let a 30 let, maximální využití slev v dané instituci a výše úvěru 1 560 000 Kč. Fixační období bude nastaveno na 3 a 5 let


5.3.1 Hypoteční banka, a. s.

Primární důvod zvolení Hypoteční banky, a. s. (dále jen Hypoteční banka) je její kapitálová síla a podíl objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Hypoteční banka poskytuje hypoteční úvěry nejen své mateřské společnosti ČSOB, a.s., ale i jiným pojišťovnám jako je například Česká pojišťovna, a. s. nebo Era pojišťovna, a. s.

Maximální slevy, kterých lze dosáhnout ke sjednané úrokové sazbě jsou sleva za splácení z běžného účtu poskytovaného ČSOB bankou, Poštovní spořitelnou a Era bankou. Sleva je ve výši 0,1 %. Druhá sleva ve stejné výši 0,1 % je za pojištění „2 ze 3“ , zabezpečující primárně schopnost klienta splácet.

RPSN je u Hypoteční banky nulové, protože veškeré další náklady spadají v neprospěch jiných společností poskytujících doplňkové produkty.

Tabulka č. 8 Nabídka Hypoteční banky, a. s.

	Splatnost			
	25 let		30 let	
	FIX		FIX	
	3 roky	5 let	3 roky	5 let
Úroková sazba	4,34%	4,39%	4,34%	4,39%
RPSN	4,34%	4,39%	4,34%	4,39%
Měsíční splátka	8 530 Kč	8 574 Kč	7 757 Kč	7 803 Kč
Celkem	2 558 977 Kč	2 572 162 Kč	2 792 404 Kč	2 808 956 Kč

zaplaceno				
Z toho úroky	998 977 Kč	1 012 162 Kč	1 232 404 Kč	1 248 956 Kč
Potřebné příjmy	19 992 Kč	18 831 Kč	20 058 Kč	18 902 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle interního kalkulačního softwaru Hypoteční banky, a. s.

Z tabulky č. 8 je patrné, že na tuto hypotéku pan Martin sám nedosáhne. Dosažení hypotéky pro mladý pár je možné pouze za dvou podmínek. První z nich je navýšení Martinova příjmu vedlejším pracovním poměrem v jiné společnosti, nebo požádá svého zaměstnavatele o zvýšení mzdy. Pro dosažení je zapotřebí zvýšení příjmu o 902 Kč měsíčně.

Pokud chce mladý pár získat hypoteční úvěr v Hypoteční bance, musí žádat společně.

5.3.2 Česká spořitelna, a. s.


Česká spořitelna, a. s. (dále jen Česká spořitelna) byla do analýzy vybrána z důvodu vlastnění běžného účtu jak v případě pana Martina, tak u slečny Evy. Česká spořitelna zná platební schopnost obou osob a v případě nedostatečné bonity může udělit výjimku.

Česká spořitelna nabízí zájemcům o hypoteční úvěr dva typy 100 % úvěrů. Součástí portfolia je kromě klasické fixní hypotéky také hypotéka variabilní. Pro Martina s Evou bude vytvořena nabídka obou možností.

Variabilní úroková sazba je v České spořitelně silně ohraničena. Nedá se zde vyjednávat o srážkách s regionálním ředitelem hypocenter ani při výměně využití dalších produktů poskytovaných Českou spořitelnou nebo jinou společností, s kterou má uzavřenou smlouvu o obchodní spolupráci. Úroková sazba je zde složena z 1M PRIBOR a marže banky, která je 1,8 %. Tato sazba vyjadřuje Prime rate, ke které se klient přiblíží po splnění všech podmínek a slev předem určených a podepsaných v úvěrové dokumentaci oběma stranami. K této sazbě se ale hypoteční nabídky ani zdaleka nepřibližují. Usuzujeme tedy, že tento rozdíl je předmětem marketingových akcí. V minulosti byl tento prostor využit ke zvýhodnění úvěrů přesahujících výši 2 500 000 Kč.


Variabilní hypoteční úvěry České spořitelny jsou dále omezeny možností splácet degresivním způsobem vysvětleným v předešlé kapitole. Je tedy velmi těžké vypočítat přesně splátky pomocí kalkulačtorů dostupných na internetu. Pro potřeby výpočtu bylo zapotřebí využít „slepého“ návrhu, který byl zaslán na autorův osobní kontakt v České spořitelně, který poskytl přesnější výpočty pro tento případ.

Tabulka č. 9 Nabídka hypotečního úvěru (variabilní sazba)

	Splatnost	
	25 let	30 let
Úroková sazba	3,41%	3,41%
RPSN	3,48%	0,35%
1. splátka	9 780,00 Kč	8 915,00 Kč
poslední splátka	5 200 Kč	4 094 Kč
Celkem zapláceno	2 249 305 Kč	2 348 865 Kč
Z toho úroky	689 305 Kč	875 025 Kč
Potřebné příjmy	17 300 Kč	16 900 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle interního kalkulačního České spořitelny, a. s.

Tabulka č. 10 Nabídka hypotečního úvěru (fixní sazba)

	Splatnost			
	25 let		30 let	
	FIX		FIX	
	3 roky	5 let	3 roky	5 let
Úroková sazba	4,69%	4,49%	4,69%	4,49%
RPSN	4,76%	4,61%	4,76%	4,56%
Měsíční splátka	8 903 Kč	8 772 Kč	8 174 Kč	7 957 Kč
Celkem zapláceno	2 670 841 Kč	2 631 671 Kč	2 932 957 Kč	2 864 261 Kč
Z toho úroky	1 110 841 Kč	1 071 671 Kč	1 372 957 Kč	1 304 261 Kč
Potřebné příjmy	17 125 Kč	17 000 Kč	16 570 Kč	16 489 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle interního kalkulačního České spořitelny, a. s.

Z výše uvedených tabulek, které reflektují reálné výsledky hypotečních úvěrů spadající datově do prvního kvartálu roku 2014, je patrná vyšší úroková sazba pro fixační období na 3 roky. Z toho vyplývá jasný marketingový tah České spořitelny, který je zaměřen na získání klientů na co nejdelší dobu. Klient dle výpočtů zaplatí více na úrocích, které můžeme hodnotit jako zisk banky, na pětileté fixaci nežli na fixaci tříleté.

Floatové, neboli variabilní hypoteční úvěry jsou u České spořitelny velmi zajímavé z hlediska úrokové sazby, ale i z hlediska zaplacených úroků. Z výpočtů vyplývá, že pokud chce pan Martin splatit hypoteční úvěr co nejdříve a bere v potaz možnost budoucího refinancování, je pro něho výhodnější využít z nabídky České spořitelny variabilní hypotéku, která mu umožní při stejných či vyšších splátkách rychleji splácet jistinu nežli úroky. Tento

efekt je způsobem především degresivním způsobem splácení úroků. Přesnější důvod je popsán ve výhodách degresivního způsobu splácení v kapitole Způsoby splácení.


Z tabulek je patrný nemalý rozdíl mezi schválenou úrokovou sazbou a skutečnou sazbou vyjádřenou pomocí ukazatele RPSN. Rozdíl zde dosahuje fluktuace v neprospěch klienta od 0,7 % až po 0,12 %. Při takto vysokém úvěru je rozdíl velmi znatelný.

Banka tento rozdíl ospravedlňuje především velkými náklady na vedení agendy klienta, a to ve všech odděleních. Z toho vyplývá poměrně nízká cena vedení běžného účtu, z kterého je úvěr splácen a to ve výši 89 Kč měsíčně, ale i vedení úvěrového účtu vedeného od 1. 5. 2014 zadarmo až po pojištění schopnosti splácet, které je vyčísleno pro tento úvěr 581 Kč pro splatnost 25 let, tak ve výši 659 Kč pro splatnost 30 let.

5.3.3 Wüstenrot, hypoteční banka, a. s.

Kalkulace této banky klienty zajímá zejména z důvodu přímé komparace hypotečního úvěru a překlenovacího úvěru poskytovaného společností Wüstenrot stavební spořitelna, a.s., která je dceřinou společností stejné mateřské společnosti jako hypoteční banka. Wüstenrot je znám svojí vybíravostí mezi žadateli. Důvodem je oproti konkurenci nízká kapitálová síla a podíl na trhu, který je počítán v řádu jednotek procent. Na oplátku je bonitní klientela odměněna nízkou úrokovou sazbou i bez využití doplňkových produktů, jako je domicilace příjmů na bankovním účtu poskytovatele nebo pojištění schopnosti splácet úvěr

Tabulka č. 11 Nabídka hypotečního úvěru

	Splatnost			
	25 let		30 let	
	FIX		FIX	
	3 roky	5 let	3 roky	5 let
Úroková sazba	4,59%	4,69%	4,59%	4,69%
RPSN	4,70%	4,80%	4,70%	4,80%
Měsíční Splátka	8 751 Kč	8 840 Kč	7 988 Kč	8 081 Kč
Celkem zapláceno	2 625 201 Kč	2 742 024 Kč	2 875 655 Kč	2 909 295 Kč
Z toho úroky	1 065 201 Kč	1 092 024 Kč	1 315 655 Kč	1 349 295 Kč
Potřebný příjem	28 936 Kč	29 098 Kč	27 548 Kč	27 718 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle softwaru společnosti Wüstenrot hypoteční banka, a. s.

Nároky na bonitu klienta se projevili i v tomto případě. Pro získání hypotečního úvěru ve Wüstenrotu je potřeba přistoupení Evy k úvěru z důvodů navýšení bonity žadatelů.

Součástí nabídky je sleva za pojištění schopnosti splácet a pojištění kupované nemovitosti. Sleva činí 0,2 %.

5.3.4 Hodnocení nabídek vybraných hypotečních bank

Při porovnání nabídek hypotečních bank vycházel pan Martin se slečnou Evou z těchto požadavků. Splátky nesmí přesáhnout 10 000 Kč měsíčně, pokud možno nezastavovat nemovitost a Martin bude žádat sám bez slečny Evy.

Při žádání o hypoteční úvěr o hodnotě 100% LTV je často problém s příjmy žadatele. Těmto problémům se nevyhnou ani mladý pár. Pan Martin dostane hypotéku pouze v České spořitelně, a. s. Potřebný měsíční příjem pro získání hypotečního úvěru v Hypoteční bance je 18 920 Kč. Naopak Wüstenrot hypoteční banka, a. s. potvrdila svoje konzervativní zaměření. Zde je potřebný příjem minimálně 27 548 Kč měsíčně. Jako jedinou variantou vhodnou pro získání úvěru je Česká spořitelna, a. s. Zde má p. Martin možnost volit mezi klasickou fixní hypotékou a variabilní. Nejnižší úroková sazba při využití možnosti ji zafixovat je při využití fixace 5 let. Sazba je ve výši 4,49% při RPSN 4,61% Variabilní hypotéka nemá úrokovou sazbu fixovanou, ale složenou z 1M PRIBOR jehož velikost je proměnná a marží banky. Při splatnosti 25 let je nabízená úroková sazba 3,48%

Využit hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou je efektivnější. P. Martin přeplatí o 382 366 Kč méně na úrocích a poslední splátky 40% nižší z důvodu degresivního způsobu splácení. Tato možnost se dá využít jako budoucí stabilizátor rodinných výdajů spojených s narozením dítěte. Peníze budou moci partneři využít na věci spojené s nutnými náklady na rodinu. Bez navýšení nákladů celkových.

Pokud je p. Martin ochotný přijmout riziko zvýšení měsíčních splátek hypotečního úvěru je pro něho a jeho budoucí plány se slečnou Evou ideálním řešením. Je potřeba zmínit, že efekt může být i opačný. Oscilace mezibankovní sazby může měsíční splátku i snížit.

5.4 Kombinované financování

Základním principem tohoto druhu financování je získání akontace pro hypoteční úvěr alespoň ve výši 15% z požadované výše úvěru. Banky poskytují vždy nejvýhodnější sazby do 85% hodnoty LTV. Tento rozdíl se oproti 100% hodnotě LTV liší v současné době i o 2%. Je proto žádoucí získat akontaci s úrokovou sazbou přibližující se hranici 6%, která bude

splacena do 10 let. Splátka nezatíží rozpočet markantním způsobem a hypotečnímu úvěru zajistí perspektivnější úrokovou sazbu. Negativem kombinování je zatížení bonity klienta, která může vést k zamítnutí úvěru. Nejeftivnější řešení je tuto kombinaci zajistit u jednoho poskytovatele, protože poté není při žádosti o hypoteční úvěr bráno na zřetel zatížení tímto úvěrem.

Kombinovat lze dva produkty. První z nich je získání potřebné akontace pomocí překlenovacího úvěru, u kterého není většinou potřeba do částky 500 000 zastavovat nemovitost. Druhou možností je využití spotřebních úvěrů, u kterých je ovšem podstatně vyšší úroková sazba, jejich splatnost je limitována 84 měsíci a rozpočet zatíží poměrně velké splátky.

Pan Martin přijal všeobecný fakt, že spotřebitelské úvěry mají vždy horší úrokovou sazbu než úvěry překlenovací a hypoteční. Není tedy potřeba výpočet provádět.

5.4.1 Akontace pomocí překlenovacího úvěru

V tomto případě jsou pan Martin se slečnou Evou limitováni stavebním spořením, které mají pouze u stavební spořitelny Wüstenrot. Překlenovací úvěr nebude jištěn nemovitostí. Akontace prostřednictvím překlenovacího úvěru je vyčíslena ve výši 15% z 1 560 000 Kč. V tomto případě tedy 234 000 Kč. Akontace bude využita na snížení LTV sazby u žádosti na hypoteční úvěr v hypoteční bance Wüstenrot hypoteční banka, a. s. (dále WHB) a ve společnosti Česká spořitelna, a. s.


Tabulka č. 12 Kalkulace 15% akontace při využití PÚ

Cílová částka	234 000	
Úvěrová angažovanost	234 000	
Minimální úspora (Kč, % z CC)	0 0%	
	Družstevní bydlení	
Měsíční splátka PÚ (Kč, % z CC)	1 463 0,63%	1 598 0,68%
z toho dospořování	410 0,2%	604 0,3%
Měsíční splátka Ú (Kč, % z CC)	1 638 0,7%	1 638 0,7%
Doba splácení PÚ v letech	17,3	11,9
Doba splácení Ú v letech	8,6	8,4
Celková doba v letech	25,8	20,3
Splátky PÚ celkem vč. plateb na účet spoření	302 738	228 545
Splátky Ú celkem	168 714	165 438
Splátky celkem (bez mimoř. vkladu)	471 452	393 983
Úroková sazba (p.a.)	5,4%	5,1%
Pracovní označení PÚ	ZKDR	ZKC
Tarifní varianta	OF	OF
Roční procentní sazba nákladů (RPSN; p.a.)	6,24%	5,78%
Měsíční daň. úspora - fáze PÚ	203	191
Měsíční průměrná daň. úspora - fáze Ú	45	44
Celková úspora na daních (Kč)	46 518	31 768
Splátky celkem + úvěr.pojištění - celk.daň úspora	424 933	362 215
Minimální požadované měs. příjmy domácnost	6 535	6 694

Zdroj: Vlastní zpracování dle softwaru společnosti Wüstenrot, hypoteční banka, a. s.


Díky využití akontace ve výši 15% z ceny bytu je nyní pan Martin schopen žádat z hlediska úrokových sazeb o atraktivnější hypoteční úvěr, který nezatíží jeho rozpočet tolik jako hypoteční úvěr o hodnotě 100% LTV

Tabulka č. 13 Nabídka variabilní hypotéky od ČS (85% LTV)

	Splatnost	
	25 let	30 let
Úroková sazba	2,48%	2,48%
RPSN	2,55%	2,55%
1. splátka	7 251,00 Kč	6 515,00 Kč
poslední splátka	4 420 Kč	3 444 Kč
Celkem zapláceno	1 749 235 Kč	1 785 115 Kč
Z toho úroky	423 235 Kč	459 115 Kč
Potřebné příjmy	13 100 Kč	12 950 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle interního kalkulačního České spořitelny, a. s.

Tabulka č. 14 Nabídka fixního hypotečního úvěru od WÜ

	Splatnost			
	25 let		30 let	
	FIX		FIX	
	3 roky	5 let	3 roky	5 let
Úroková sazba	2,94%	3,04%	2,94%	3,04%
RPSN	2,97%	3,08%	2,97%	3,08%
Měsíční Splátka	6 218 Kč	6 287 Kč	5 523 Kč	5 594 Kč
Splátka PÚ	1 639 Kč	1 639 Kč	1 639 Kč	1 639 Kč
Celkem zaplaceno Hypoteční úvěr	1 856 542 Kč	1 886 126 Kč	1 988 118 Kč	2 013 728 Kč
Celkem zaplaceno Překlenovací úvěr	372 318 Kč	372 318 Kč	372 318 Kč	372 318 Kč
Z toho úroky	545 542 Kč	566 126 Kč	668 118 Kč	693 728 Kč
Potřebný příjem	21 459 Kč	21 557 Kč	20 465 Kč	20 567 Kč
Zaplaceno HÚ + PÚ	2 228 860 Kč	2 258 444 Kč	2 360 436 Kč	2 386 046 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle softwaru společnosti Wüstenrot, Hypoteční banka, a. s.

5.4.1 Hodnocení nabídek

Tvrzení všech bankovních institutů, že je vždy lepší financovat 15% z celkové hodnoty LTV úvěrem ze stavebního spoření či úvěrem překlenovacím než žádat o hypoteční úvěr s hodnotou LTV 100% byla zde výpočty potvrzena. Možnosti pro získání hypotečního úvěru pouze pro p. Martina jsou nyní značně rozšířenější. Úrokové sazby klesly téměř o 2%. Měsíční splátka také klesla v průměru o 2 000 Kč měsíčně.

Tabulka č. představuje využití akontace a hypotečního úvěru ve společnosti Wüstenrot, a. s. (dále jen WÜ) a tabulka č. využití akontace ve společnosti Wüstenrot stavební spořitelna, a. s. (dále jen WSS) a hypotečního úvěru poskytovaného Českou spořitelnou (dále jen ČS). Obě tabulky reflektují především rozdíl reálných úrokových sazeb a celkových zaplacených úroků z nich při využití hypotečního úvěru na 100% hodnoty nemovitosti a při využití akontace 15 % akontace hypotečního úvěru.

V případě společnosti WÜ je úroková sazba nižší při využití akontace. Rozdíl činí 1,55% vede i k celkovému snížení splátek o 2 622 Kč měsíčně, ale především klient zaplatí na úrocích (zisk banky) o 885 482 Kč méně než v případě 100% hypotéky. Stejně jako při žádosti o 100% hypotéku bude i v případě hodnoty LTV 85% žádost p. Martina zamítnuta z důvodu nedostatečné bonity. Aby byl úvěr dosažitelný, musela by přistoupit i slečna Eva.

Pokud je p. Martin ochoten přijmout riziko plynoucí z variabilní úrokové sazby, je i nyní efektivnější zažádat o hypoteční úvěr v ČS. Oproti WÜ je hypotéka pro p. Martina dosažitelná i bez přistupitele a celkově na úrocích zaplatí bance méně o 107 307 Kč.


Tabulka č. 15 Kalkulace 15% akontace při využití PÚ

Cílová částka	234 000	
Úvěrová angažovanost	234 000	
Minimální úspora (Kč, % z CC)	0 0%	
	Družstevní bydlení	
Měsíční splátka PÚ (Kč, % z CC)	1 463 0,63%	1 598 0,68%
z toho dospořování	410 0,2%	604 0,3%
Měsíční splátka Ú (Kč, % z CC)	1 638 0,7%	1 638 0,7%
Doba splácení PÚ v letech	17,3	11,9
Doba splácení Ú v letech	8,6	8,4
Celková doba v letech	25,8	20,3
Splátky PÚ celkem vč. plateb na účet spoření	302 738	228 545
Splátky Ú celkem	168 714	165 438
Splátky celkem (bez mimoř. vkladu)	471 452	393 983
Úroková sazba (p.a.)	5,4%	5,1%
Pracovní označení PÚ	ZKDR	ZKC
Tarifní varianta	OF	OF
Roční procentní sazba nákladů (RPSN; p.a.)	6,24%	5,78%
Měsíční daň. úspora - fáze PÚ	203	191
Měsíční průměrná daň. úspora - fáze Ú	45	44
Celková úspora na daních (Kč)	46 518	31 768
Splátky celkem + úvěr.pojištění - celk.daň úspora	424 933	362 215
Minimální požadované měs. příjmy domácnost	6 535	6 694

Zdroj: Vlastní zpracování dle softwaru společnosti Wüstenrot, Hypoteční banka, a. s.

Díky využití akontace ve výši 15% z ceny bytu je nyní pan Martin schopen žádat z hlediska úrokových sazeb o atraktivnější hypoteční úvěr, který nezatíží jeho rozpočet tolik jako hypoteční úvěr o hodnotě 100% LTV.

Tabulka č. 16 Nabídka 85% LTV Hypotečního úvěru s akontací

	Splatnost			
	25 let		30 let	
	FIX		FIX	
	3 roky	5 let	3 roky	5 let
Úroková sazba	2,94%	3,04%	2,94%	3,04%
RPSN	2,97%	3,08%	2,97%	3,08%
Měsíční Splátka	6 218 Kč	6 287 Kč	5 523 Kč	5 594 Kč
Splátka PÚ	1 639 Kč	1 639 Kč	1 639 Kč	1 639 Kč

Celkem zaplaceno PÚ	1 856 542 Kč	1 886 126 Kč	1 988 118 Kč	2 013 728 Kč
Celkem zaplaceno HÚ	372 318 Kč	372 318 Kč	372 318 Kč	372 318 Kč
Z toho úroky	545 542 Kč	566 126 Kč	668 118 Kč	693 728 Kč
Potřebný příjem	21 459 Kč	21 557 Kč	20 465 Kč	20 567 Kč
Zaplaceno HÚ + PÚ	2 228 860 Kč	2 258 444 Kč	2 360 436 Kč	2 386 046 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle softwaru společnosti Wüstenrot, Hypoteční banka, a. s.

5.5 Vyhodnocení příkladu

Pro kvantitativní zhodnocení je potřeba rekapitulace základních požadavků klientů. Pan Martin si přál žádat sám, měsíční splátka měla činit okolo 10 000 Kč každý měsíc a jako poslední byla možnost nezastavovat nemovitost, pokud to nebude nutné.

Nejdůležitějším ukazatelem, který klienty zajímá, je úroková sazba ovlivňující ostatní kritéria, jako je například měsíční splátka. Ovšem mnohem podstatnější je sledovat ukazatel RPSN. Z výše počítaných příkladů by jako nejlepší varianta vyšla využít překlenovacího úvěr od společnosti Wüstenrot stavební spořitelna, a. s., neboť při jištění nemovitostí nabízejí sazbu 3,3 % po celou dobu splácení. Ovšem RPSN je 5,96 % Proto i výše měsíční splátky přesahuje Martinova kritéria.

Je více než jasné, že Martin s Evou nebudou moci dodržet všechna svoje kritéria a budou muset udělat ústupek z požadavků.

Z hlediska výpočtů se jako nejvýhodnější způsob financování všeobecně jeví využít kombinace překlenovacího úvěru společně s hypotečním úvěrem. V našem případě je toto pravidlo potvrzeno. Rozdíl mezi 100% LTV hypotečním úvěrem a kombinací jsou v řádu sta tisíců korun zaplacených na úrocích.

6 Závěr

Pokud se chce jedinec osamostatnit od své rodiny a chce vlastní bydlení, nezbyvá mu nic jiného, než si nemovitost koupit nebo financovat novou výstavbu. Investice do vlastního bydlení bývá tou největší, kterou za celý život člověk. Je zde možnost financování bydlení pomocí úvěrových nástrojů. Především se jedná o hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření, překlenovací úvěry a v poslední řadě spotřebitelské úvěry určené na řešení bytových potřeb. Stát si uvědomuje tuto problematiku získání potřebného množství peněz mladých jedinců, a proto jsou zejména mladí lidé v této činnosti podporováni i ze strany státu, který jim umožňuje získání úrokové podpory či možnosti odečtení úroků z úvěru od základu daně. Celé této problematice se věnuje bytová politika České republiky a specifitější návrhy na zlepšení mají jednotlivě kraje či regiony.

Trh financování bydlení s časem silně měnil svoji strukturu. Z počátku bylo výhodnější využít úvěrů ze stavebního spoření, které ovšem v polovině roku 2010 začalo svojí dominanci ztrácet. Rapidní pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů společně s vládními zásahy odsunu stavebního spoření doslova na „druhou kolej“. Ve sledovaném období let 2009 – 2013 bylo více úvěrů na bydlení poskytnuto v roce 2008, kdy si obyvatelstvo půjčilo téměř 192 mld. Kč, z kterých se 104 mld. Kč uskutečnilo formou hypotečního úvěru, 58 mld. Kč úvěry ze stavebního spoření a 30 mld. Kč ostatní úvěry na bydlení.

Zatímco do roku 2000 hrály významnou roli úvěry ze stavebního spoření, v současnosti je nejvyužívanějším nástrojem hypoteční úvěr, který od svých počátků v 90. letech 20. století získává na oblíbenosti od druhé poloviny minulého desetiletí.

V počátcích hypotečního úvěrování v České republice byly úrokové sazby na poměrně vysoké úrovni a nabídka těchto produktů byla značně omezena. Situace se otočila. Úrokové sazby od roku 2012 lámou jeden historický rekord za druhým a letos v prvním čtvrtletí roku 2014 jsou sazby díky marketingovým akcím na novém minimu. K datu 18. 4. 2014 byly dokonce průměrné úrokové sazby na úrovni kolem 2,93 %. Spektrum nabídek se také značně rozšířilo. Klient si u jednoho poskytovatele může vybrat hned z několika variant hypotečního úvěru. Setkává se s fixovanými či variabilními úrokovými sazbami, různými formami splácení, různými účelovostmi a dalšími specifiky. Došlo i zavedení speciálních hypotečních úvěrů, které značně ulehčují a především dávají možnost získat finance na dříve neakceptovatelné nemovitosti, jako jsou družstevní byty či montované domy, které jsou

zkolaudovány dříve, než je vložena zástava v katastru nemovitostí. V současné době zvažují klienti, kteří mají úrokovou sazbu zafixovanou před pěti lety, kdy se úrokové sazby pohybovali na úrovni 5% - 6% kde využili možnosti refinancování a ulehčí tak rodinným rozpočtům až o 50%. Banky na tyto potenciální klienty zaměřují svoje marketingové akce a lákají klienty na výhodnější nabídky oproti konkurenci.

Stavební spoření se naopak propadá v minusových číslech každým rokem. Stavební spořitelny jsou střídmejší ke snižování úrokových sazeb, neboť si je klient zafixuje pomocí stavebního spoření, z kterého si poté může vít úvěr za úrokových podmínek smluvených v den podpisu smlouvy o stavebním spoření. Stavební spoření v posledních letech zažilo několik legislativních změn, které vedly ke snížení jeho oblíbenosti. Oproti hypotečním úvěrům nabízejí nízkou flexibilitu a vyšší úrokové sazby, tudíž preference obyvatelstva se obrací spíše k hypotečním úvěrům. Neporazitelnou výhodou je ovšem stála úroková sazba po celou dobu splácení úvěru, jehož předčasné splacení není většinou zatíženo poplatky.

Spotřebitelské úvěry tvoří jenom doplňkovou část bankovního trhu financování bydlení. Využívají ji především ti, kdo nemají vhodnou nemovitost k zástavě nebo potřebují nižší finanční částky.

Při výběru parametrů financování bydlení však nezáleží pouze na finanční úspoře daného produktu oproti formám. Klient se vždy rozhoduje dle svých preferencí značky, míry jistoty a budoucích plánů zatížení rozpočtu.

Z modelového příkladu vyplývá důkaz, proč jsou hypoteční úvěry častěji využívány k financování bydlení a proč jsou jeho objemy vyšší. Stavební spoření se využívá především jako prostředek k získání vlastních zdrojů umožňující pokles hodnoty LTV při žádosti o hypoteční úvěr a především při přidělení úrokové sazby. Nejnižší úrokové sazby klient dostane vždy při žádosti o „floatovou“ hypotéku. Splácení tohoto druhu hypotečního úvěru vždy využívá degresivní způsob splácení vedoucí k rychlejšímu splácení celkové jistiny. U některých bank je tento efekt částečně potlačen. Každá banka využívá pro výpočet variabilní úrokové sazby jinou sazbu PRIBOR. Pro příklad Unicreditbank, a. s. využívá šestiměsíční PRIBOR oproti České spořitelně, a. s. využívající tuto sazbu jednoměsíční.

Jako nejdůležitější poznatek při tvorbě této bakalářské práce je především rozdíl v efektivnosti financování. Vždy je efektivnější využít akontaci pomocí překlenovacího úvěru a poté žádat o hypoteční úvěr. Není ovšem tolik výhodné o tento úvěr žádat pokud klient

nemá žádné aktivní stavební spoření. Aktivní mnohdy znamená zaslání alespoň 2 000 Kč ročně v prospěch účtu střadatele. Je tedy žádoucí mít stavební spoření založené a aktivní. I přes klesající počty nově založených stavebních spoření svojí důležitost v portfoliu klienta má a to především v budoucích potřebách řešení otázky bydlení.

7 Zdroje

7.1 Seznam použité literatury

- [1] ČECHLOVSKÁ, Š. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. *Aplikované právo*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2005, roč. 3, č. 1. S. 87 – 111. Dostupný také z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf> ISSN 1214-4878.
- [2] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 63 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1993, částka 27. Dostupný také z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=40846&fulltext=&nr=96~2F1993&part=&name=&rpp=50#local-content>. ISSN 1211-1244.
- [3] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 190 ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2004, částka 63. Dostupný také z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/download?idBiblio=57771&nr=190~2F2004~20Sb.&ft=pdf>. ISSN 1211-1244.
- [4] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 530 ze dne 26. listopadu 1990 o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů České a Slovenské Federativní republiky*. 1990, částka 87. Dostupný také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=2398>. ISSN 1211-1244.
- [5] DITTRICHOVÁ, Jaroslava, Jitka PTATSCHEKOVÁ a Vojtěch JINDRA. *Základy financí*. Hradec Králové: Gaudeamus, 2010, 187 s. ISBN 978-80-7435-074-0.
- [6] Kolektiv autorů. *Bankovníctví*, 5. vyd. Praha: Bankovní institut, 2005, 280 s. ISBN 80-7265-080-7
- [7] POLÁKOVÁ, Olga a Ladislav PRŮŠA. *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1993, 198 s. ISBN 80-7079-963-3.
- [8] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [9] SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997, 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- [10] REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. akt. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
- [11] SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 2. vyd. Praha: Grada, 2005, 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- [12] VENCOVSKÝ, František. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1999, 594 s. ISBN 80-7265-030-0.
- [13] VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, v, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

7.2 Seznam použitých internetových zdrojů

- [1] KPMG. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. 2011[cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>
- [2] URS PRAHA, A. S. *REGIONÁLNÍ POLITIKA, ÚZEMNÍ DISPARITY A DOPADY HOSPODÁŘSKÉ KRIZE V ČESKÉ REPUBLICE* [online]. 2011[cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.urspraha.cz/data/upload/file/regionalnipolitika-uzemnidisparityadopadyhospodarskekrizevcr.pdf>
- [3] POLESNÁ, Helena. *BYTOVÁ SITUACE A DEMOGRAFICKÉ CHOVÁNÍ ČESKÉ POPULACE. Transformace demografického chování* [online]. 2012, č. 1 [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.habilab.cz/bytova-situace-a-demograficke-chovani-ceske-populace/>
- [4] SLAVÍK, Radek. Degresivní a anuitní a progresivní splácení hypotéky. In: *Vývoj ročních splátek úroků* [online]. 2011 [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.callido.cz/detail/degresivni-splaceni-hypoteky-progresivni-splaceni-hypoteky-anuitni-splaceni-hypoteky>
- [5] WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA, A. S. *Přehled úrokových sazeb platných od 27/02/2014* [online]. 2014[cit. 2014-03-19]. Dostupné z: http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1220_GENERAL.pdf
- [6] Co se děje. *Stavební spořitelny přežily klinickou smrt* [online]. 2013, č. 2013 [cit. 2014-03-19]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/274557-stavebni-sporitelny-prezily-klinickou-smrt>
- [7] ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN, *Jak funguje?*. Asociace českých stavebních spořitelen [online], © 2014 [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>
- [8] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, *Měnová statistika* [online], © 2003 - 2013[cit. 2013-03-30]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/menova_stat_publ/index.html
- [9] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, *ARAD* [online], © 2003 - 2013[cit. 2013-03-30]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>
- [10] ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Bydlení* [online], © 2013 [cit. 2013-03-30]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/bydleni-d00019542>

- [11] FINCENTRUM MEDIA S. R. O. Co je hypotéka. Hypoindex [online], 30. 03. 2008, 00:00, © 2008-2012 [cit. 2012-11-29]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/co-je-hypoteka/>