

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

bakalářské prezenční studium
2012 – 2013

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Tereza Klánová

Problematika financování bytových potřeb v ČR

Praha 2013

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Zdeněk Fiala

JAN AMOS KOMENSKÝ UNIVERSITY PRAGUE

Bachelor Full-Time Studies
2012 - 2013

BACHELOR THESIS

Tereza Klánová

The Problems of financing housing needs in the Czech Republic

Prague 2013

The Bachelor Thesis Work Supervisor: JUDr. Zdeněk Fiala

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Berouně dne 14. března 2013

Jméno autorky

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat především vedoucímu své práce JUDr. Zdeňkovi Fialovi a dále všem, kteří mi při psaní bakalářské práce pomohli.

Anotace

Bakalářská práce je zaměřena na všechny možné alternativy financování bydlení dostupné v České republice. Podrobněji rozpracovává průběh hypotečního úvěru, stavebního spoření či úvěru ze stavebního spoření. V praktické části je provedeno srovnání a vyhodnocení nabídek hypotečních úvěrů v rámci vybraných bank a stavebních spořitelen.

Klíčové pojmy

Financování bydlení, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, spoření, hypoteční úvěr, doba splácení, úroková sazba.

Annotation

The bachelor thesis is focused on all of possible alternatives to housing finance in the Czech Republic. The bachelor thesis is elaborated to process of mortgage, building saving or loan from building saving in more details. In the practical part is made the comparison and evaluation of offers the mortgages and building saving from the selected scope of banks or creditor.

Key words

Funding housing, building savings, loan of building saving, saving, mortgage, period of paying off (clearing mortgage), interest rate.

OBSAH

ÚVOD	- 9 -
TEORETICKÁ ČÁST	
1BYDLENÍ	- 11 -
1.1Charakteristika pojmu bydlení	- 11 -
1.2Základní funkce bydlení.....	- 11 -
1.3Nejčastější formy bydlení	- 12 -
1.3.1Vlastnické bydlení.....	- 12 -
1.3.2Nájemní bydlení	- 14 -
1.3.3Společenství vlastníků jednotek.....	- 16 -
2STAVEBNÍ SPOŘENÍ	- 17 -
2.1Historie stavebního spoření.....	- 17 -
2.2Stavební spoření v České republice	- 18 -
2.3Novela zákona o stavebním spoření.....	- 19 -
2.4Smlouva o stavebním spoření	- 21 -
2.5 Průběh stavebního spoření	- 22 -
2.6Úvěr ze stavebního spoření	- 22 -
2.7Státní podpora	- 24 -
2.8Stavební spoření výhodné i v roce 2012	- 24 -
2.9Výhody a nevýhody stavebního spoření	- 26 -
3HYPOTEČNÍ ÚVĚR	- 27 -
3.1Historie a charakteristika hypotečního úvěru.....	- 27 -
3.2Úroková sazba.....	- 28 -
3.3Vyřizování hypotečního úvěru	- 30 -
3.4Zajištění, čerpání a splácení hypotečního úvěru	- 31 -
3.5Státní podpora hypotečního úvěru	- 33 -
3.6Výhody a nevýhody hypotečního úvěru	- 35 -
4OSTATNÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....	- 38 -
4.1Americká hypotéka	- 38 -
4.2Spotřebitelský úvěr.....	- 38 -
4.3Leasing nemovitostí	- 39 -
4.4Úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení	- 40 -
5PRODUKTY STAVEBNÍCH SPORITELEN.....	- 41 -
5.1Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	- 41 -
5.1.1Hypotéka od Lišky, přeúčtování, spotřebitelský úvěr	- 41 -
5.2Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	- 42 -
5.2.1Úvěr od buřinky, zajištěný úvěr HYPO TREND.....	- 42 -
5.2.2Úvěr ze stavebního spoření	- 43 -
5.3 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	- 44 -
5.3.1Rychloúvěr, Hypotéka 2 v 1, Hypotéka dozadu	- 44 -

6	PRODUKTY HYPOTEČNÍCH BANK	- 46 -
6.1	Volksbank CZ, a. s.	- 46 -
6.1.1	Nerezidenční hypoteční úvěr.....	- 46 -
6.1.2	Hypotéka bez starostí	- 47 -
6.1.3	Refinancování bez starostí	- 47 -
6.1.4	Americký hypotéka	- 47 -
6.1.5	Předhypoteční úvěr.....	- 48 -
6.2	Komerční banka, a. s.	- 48 -
6.2.1	Flexibilní hypotéka.....	- 49 -
6.2.2	Hypotéka Dopředu Dozadu.....	- 50 -
6.2.3	Úvěr na nemovitost	- 50 -
6.3	Hypoteční banka, a. s.	- 51 -
6.3.1	Hypotéka s bonusem	- 51 -
6.3.2	Hypotéka kombinovaná s cennými papíry.....	- 52 -
6.3.3	Hypotéka pro absolventy.....	- 52 -
6.3.4	Hypotéka pro manažery	- 53 -
 PRAKTICKÁ ČÁST		
7	SROVNÁNÍ A VYHODNOCENÍ NABÍDKY ÚVĚRŮ	- 54 -
 ZÁVĚR		
	SEZNAM POUŽITÉ ČESKÉ LITERATURY A PRAMENŮ.....	-59-
	SEZNAM GRAFŮ.....	-64-

ÚVOD

Aktuálním tématem dnešní doby je pořízení a financování vlastního bydlení. Každý člověk chce mít místo, kde se cítí doma a chce realizovat své sny. Potřebu vlastního bydlení nemají pouze mladí lidé, kteří se chtějí osamostatnit a časem založit rodinu. Jsou na počátku své kariéry, nemají dostatek finančních prostředků, aby si pořídili bydlení podle svých snů a představ. Problém s bydlením řeší také lidé, kterým stávající bydlení již nevyhovuje svou velikostí, kvalitou, polohou. Dané téma jsem si vybrala také proto, abych si rozšířila své znalosti týkající se financování bydlení a pro porovnání alternativ dostupných na našem trhu. Jednou si i já budu chtít pořídit vlastní bydlení, proto mi toto téma připadá velmi aktuální a praktické. Čerpala jsem informace o jednotlivých hypotečních bankách a stavebních spořitelnách a jejich nabízených produktech. Připravila jsem si konkrétní příklady nabízených produktů, srovnání úrokových sazeb, podmínek poskytnutých úvěrů – tedy porovnání alternativ financování vlastního bydlení v České republice ve vybraných bankách, konkrétně ve Volksbank, Hypoteční bance, Komerční bance a dále ve stavebních spořitelnách v Českomoravské stavební spořitelně, Stavební spořitelně České spořitelny, Modré pyramidě.

Investice do vlastního bydlení vyžadují velké finanční prostředky. Většina lidí ovšem nemá k dispozici tak velké úspory, aby z nich byli schopni financovat stavbu či koupi vlastního domu, bytu, modernizaci či opravy vlastního bydlení, proto ve většině případů využívají specializovaných úvěrů, které jim tento problém pomohou vyřešit. Úvěr ovšem představuje velikou zátěž osobního či rodinného rozpočtu na dlouhé roky. Banky se doslova předhánějí v nabídce různých úvěrů. Klienti mají možnost využít úvěr ze stavebního spoření (překlenovací nebo řádný), hypoteční úvěr a v neposlední řadě také spotřebitelský úvěr.

Cílem mé práce je analyzovat tyto produkty, provést jejich komparaci, zhodnotit výhody a nevýhody, praktická doporučení. V první kapitole své práce se zabývám pojmem bydlení jeho charakteristikou a nejčastějšími formami bydlení. Ve druhé kapitole se zaměřuji na stavební spoření od jeho historie až po současné výhody a nevýhody. Třetí kapitola je věnována hypotečnímu úvěru. Čtvrtá kapitola je zaměřená

na produkty stavebních spořitelen. V páté kapitole jsou naopak produkty hypotečních bank. Poslední kapitola je věnována srovnání a vyhodnocení nabídek jednotlivých hypotečních bank a stavebních spořitelen.

1 BYDLENÍ

1.1 Charakteristika pojmu bydlení

Bydlení má v životě každého člověka speciální postavení, je jednou ze základních lidských potřeb a základním předpokladem k přežití. Vyvíjelo se od prosté ochrany proti povětrnostním podmínkám až po současnou škálu funkcí - domov musí uspokojovat nároky člověka v celé šíři dle individuálních potřeb. Jeho specifickým znakem je, že vytváří hodnoty pro rodinný život, ostatní mezilidské aktivity a určuje významné hodnoty jako zdraví, vzdělání či práci. Bydlení nesmí poškozovat psychický ani somatický stav člověka, musí umožňovat a podporovat jeho další vývoj a v žádném případě nesmí snižovat lidskou důstojnost. V obydlí stráví člověk více než polovinu svého života. Je proto nutné zohledňovat odlišné požadavky na byt (individuální lidské záliby). Bydlení nám může přinášet významné společenské efekty, jako je například kvalita rodinného života, partnerských vztahů, soužití generací a výchovy dětí, ale také vzdělanost, či úspěšnost na trhu práce. ¹

1.2 Základní funkce bydlení

Ve vývoji bydlení můžeme pozorovat tendence, jejichž původ je k nalezení ve změnách funkcí bytu. Mezi tyto funkce je možno zařadit **funkci obydlí jako ochrany před nepříznivými vlivy přírody, či před nepříznivými vlivy civilizace** (znečištěné ovzduší, hluk) a **funkci obydlí jako ochrany před nežádoucími kontakty s lidmi**. V průběhu historie se jednotlivé funkce i jejich struktura mění, což je možno vidět např. u snižování hospodářských funkcí bytu (výrobní činnosti, činnosti spočívající v přípravě produktů určených k vlastní spotřebě) či redukce obranné funkce obydlí na používání zámků. V souvislosti se změnou životních standardů, životního stylu a růstem lidských aktivit se změny funkcí bytu projevují především v tendencích růstu obytné plochy bytu, k vyššímu technickému vybavení bytu, k větší členitosti bytu. ²

¹ KREBS, Vojtěch a kol. *Sociální politika*. 4. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2007. ISBN 978-80-7357-276-1.

² POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-05.

1.3 Nejčastější formy bydlení

Anglický termín „tenure“ nemá v českém jazyce přesný ekvivalent. K překladu tohoto výrazu proto používáme výraz základní formy bydlení/typy bydlení na trhu s byty, s vědomím toho, že se jedná o slovní spojení významově širší. Pod pojmem základní formy bydlení si totiž můžeme představit nejen typy bydlení definované určitými vlastnickými a užívatelskými právy, ale také druhy bydlení odvíjející se od typu nemovitosti (rodinný či bytový dům), umístění nemovitosti (venkovské či městské bydlení).

Mezi základní formy bydlení patří: **vlastnické bydlení, soukromé nájemní bydlení a sociální bydlení**. Základní formy bydlení jsou definovány především prostřednictvím vlastnických a užívatelských práv k nemovitosti a dále specifikovány např. typem vlastníka či funkcí daného typu bydlení na trhu s byty. V praktické bytové politice se pracuje s již uvedenými základními formami (resp. sektory) bydlení, tj. se sektorem vlastnickým a sektorem nájemním, který je dále členěn na soukromý (ziskový) a tzv. sociální nájemní sektor (označovaný také za sektor veřejný či neziskový). K formám bydlení, které uvedené základní varianty rozvíjejí a propojují, patří například vlastnické bydlení situované v bytových domech (kondominium), kde dochází ke kombinaci reálného vlastnictví bytové jednotky a ideálního vlastnictví společných částí nemovitosti. Jiným příkladem jsou nejrůznější typy družstevního bydlení.³

1.3.1 Vlastnické bydlení

V České republice chtějí lidé bydlet ve vlastním. Podle jedné anketní otázky na serveru Hypoindex.cz dávají lidé z 80 % přednost vlastnickému bydlení. Družstevní

³ Bydlení a bytová politika v EU. *ISAP: Cesty do Evropské unie* [online]. 2011 [cit. 2012-11-25]. Dostupné z: <http://isap.vlada.cz/Dul/CESTY.NSF/91b9f824a0923e3bc1256dde0052230a/15da6c500fc27048802566da00388eb7?OpenDocument>

preferovala více než 16 % hlasujících, nájemní bydlení necelé 3 %. Podobné výsledky vykazují i jiné průzkumy v ČR.

Nájemní i vlastnické bydlení má své výhody a nevýhody. S vlastním bytem můžeme nakládat libovolně podle svých představ a přání. Naopak u nájemního bytu nemáme starosti s jeho hodnotou. Tyto výhody a nevýhody rozhodují o konečných preferencích. Ve vlastním bytě může majitel provádět úpravy, opravy a rekonstrukce podle svých potřeb a přání jen s ohledem na státní úřady (stavební či památkový). V nájmu nemůže, a když, tak vždy se souhlasem majitele. Na druhé straně v nájmu tyto opravy a úpravy provádět nemusí, tudíž je ani nemusí platit. Veškeré opravy jdou na účet majitele-pronajímatele bytu.⁴

Osobní vlastnictví bylo a vždy bude nejvyhledávanější a nejprestižnější formou bydlení. Zatímco nájemní náklady odpadají, vyskytují se zde vysoké náklady na pořízení navýšené o úroky a poplatky za úvěr od hypoteční či stavební spořitelny. Do osobního vlastnictví si můžeme převést družstevní byt, koupit nový byt nebo si pořídit rodinný domek. Zatímco peníze za nájem již nikdy více nespatriíme, vlastní nemovitost cenu nikdy neztratí, ba naopak. Můžeme ji prodat nebo předat dětem. Tedy i z nefinančního pohledu znamená pořízení vlastní nemovitosti obrovskou a pro mnohé podstatnou výhodu: další generace už budou bydlet ve vlastním a platit méně.

Rozpětí cen je pochopitelně značné. Např. za byt 3+1 zaplatíme v Praze 3 mil., v Brně 1,8 mil. a třeba v Ústní nad Labem 485 tis. Kč. Úvěr nám částku navýší o 30 až více jak 100 % podle doby splatnosti. Při 40leté splatnosti úvěru 1,8 mil. Kč bychom zaplatili zhruba 4 mil. Kč, měsíčně by částka činila 8 500 Kč. Nižší doba splatnosti zase utlumí celkové přeplacení, ovšem vyžene měsíční splátky vysoko nad tržní nájemné.⁵ Česká republika zaznamenává v posledních deseti letech velký rozmach bytové výstavby. S růstem ekonomiky a zvyšujícím se nárokem na kvalitní bydlení se mnoho lidí rozhoduje pro investici do nového vlastního bydlení. Trh na tento zvyšující zájem

⁴ Výhody a nevýhody vlastního bydlení. *IDnes.cz: Finance* [online]. 2009 [cit. 2012-11-25]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/vyhody-a-nevyhody-vlastniho-bydleni-dvk-uver.aspx?c=A090629_124654_uver_bab

⁵Nájem, nebo vlastní bydlení?. *Finance.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-11-25]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/najem-vs-vlastni-bydleni/>

o vlastnické bydlení začal pohotově reagovat prudkým nárůstem developerských společností, které se výstavbou nových bytových komplexů zabývají. Aspektů proč vzrůstá poptávka po vlastnickém bydlení je hned několik. Především investice do bydlení v osobním vlastnictví jsou velmi výhodné a do budoucna perspektivní uložení finančních prostředků. Bankovní instituce nabízejí celou řadu úvěrových produktů, což je další výrazný aspekt, proč se mnoho lidí rozhoduje pro koupi bytu, neboť jen poměrně malá část zájemců disponuje dostatečným množstvím peněžních prostředků. Dalším důvodem vzrůstu poptávky po vlastním bydlení je neustále se zvyšující tržní nájemné.⁶

K podpoře vlastního bydlení přispívá nejen široká nabídka úvěrových produktů - hypotéky, úvěry ze stavebního spoření, ale i půjčky na modernizaci bytového fondu. Vlastnictví bytu je zapisováno do katastru nemovitostí. Znamená to tedy, že vlastnické právo k bytu jeho vlastník získá teprve poté, co je příslušný katastrální úřad zapíše. K bytu v osobním vlastnictví může být v katastru nemovitostí zapsáno i více spoludávatelů.⁷

1.3.2 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení mezi sebou finančně odlišujeme především kvůli rozsáhlé paletě pronajímatelů. Zjednodušeně můžeme říci, že byty jsou pronajímány buď státem, a to většinou na komunální úrovni **obcemi**, nebo **soukromými subjekty** za komerčním účelem. Samostatnou kapitolu tvoří **družstevní bydlení**, které je také formou nájemního bydlení – nájemce bytu je současně členem bytového družstva, a to je vlastníkem příslušného domu.

Bydlení v obecních domech lze charakterizovat nulovými pořizovacími náklady. Nicméně sehnat takové byty nemusí být vůbec lehké. Obecní byty jsou přidělovány na základě sociální potřeby. To v praxi znamená, že existuje pořadník a čekací fronty

⁶ Proč vzrůstá vlastnické bydlení na oblibě?. *E-NOVOSTAVBY.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-11-30]. Dostupné z: http://www.e-novostavby.cz/product_info.php?products_id=63

⁷ FIDLEROVÁ, Tereza. Osobní, družstevní a nájemní byt...kdy se který vyplatí?. *Měšec.cz* [online]. 2006 [cit. 2012-11-30]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/osobni-druzstevni-a-najemni-byt-kdy-se-ktery-vyplati/>

nejdou zanedbatelné. Mezi výhody je možné řadit určité vybavení bytu (např. kuchyňskou linku), které je ovšem započítáno do nájemného, či téměř nulové náklady na údržbu. Rovněž případné rekonstrukce hradí plně obec.

Bydlení v komerčně pronajímaných bytech znamená přivýdělek 3. osoby, tedy marži několik tisíc korun navíc k částkám zde uvedených. Ceny se liší podle lokality. Zatímco v Praze se ceny pronájmu pohybují okolo 9 500 Kč, v Brně okolo 8 500 Kč, ale v Ústí nad Labem jen okolo 3 500 Kč. Mezi typické výhody nájemného patří volnost. Je mnohem jednodušší přestěhovat se pokud bydlíme v nájmu než pokud nemovitost vlastníme a splácíme hypotéku. Mladí lidé proto nejvíce využívají možnosti nájemného. Chtějí zůstat nezávislí a mobilní, aby se v případě potřeby mohli přestěhovat jinam, například za lepší práci.⁸

Družstevní bydlení má dlouhou historii a stále má své příznivce po celém světě i v České republice. Tento typ bydlení lze charakterizovat tím, že stojí na pomyslném rozmezí mezi bydlením vlastnickým a nájemním. Družstevní bydlení má tu výhodu, že jde o dobře fungující systém opírající se o jasně stanovenou právní úpravu. Právo k vlastnictví družstevního bytu má člen družstva a toto právo je pevně spjato s vlastnickým podílem v daném družstvu. Dům je v katastru nemovitostí obvykle evidovaný jako jeden celek vlastněný družstvem, které pronajímá jednotlivé byty svým členům (byty nejsou v katastru zapsány samostatně). Členové družstva tak nevlastní své byty přímo, tzn. nejsou evidovány coby vlastníci bytů, ale své byty vlastní nepřímo tak, že mají členský podíl na družstvu, s nímž je spojeno právo na pronájem bytu. Členem družstva může být vždy jen jeden nájemník bytu, výjimku tvoří manželé. Z družstevního bytu se neplatí daň z nemovitostí, přesněji řečeno neplatí se přímo, platí ji družstvo, je započítána v nájemném. Členové družstva platí měsíční nájemné, které zahrnuje poplatky za služby a fond oprav.⁹

⁸ SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

⁹ FIDLEROVÁ, Tereza. Osobní, družstevní a nájemní byt...kdy se který vyplatí?. *Měšec.cz* [online]. 2006 [cit. 2012-11-30]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/osobni-druzstevni-a-najemni-byt-kdy-se-ktery-vyplati/>

1.3.3 Společenství vlastníků jednotek

Hlavním účelem vzniku společenství vlastníků jednotek je zajištění péče o společný majetek jednotlivých vlastníků bytových jednotek a k zastupování vlastníků „navenek. Fungování společenství vlastníků jednotek upravuje Zákon č. 72/1994 Sb., jinak také Zákon o vlastnictví bytů. Společenství vlastníků jednotek (Společenství) je specifickou právní osobou, které je oprávněna zastupovat vlastníky ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.

Společenství je podle zákona oprávněno k:

- uzavírání smluv s dodavateli služeb spojených s užíváním jednotek,
- sjednání pojištění domu,
- uzavírání smluv, evidenci a vybírání nájemného v případech, kdy společné části domu jsou dále pronajímány,
- vedení účetnictví.

Společenství je zároveň oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen za služby na jednotlivé vlastníky jednotek a také je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek (platba za energii a služby). Společenství je pověřeno výkonem práva, ale také je důležité, že se může jménem členů zavazovat. Vlastníci jednotlivých bytových jednotek ručí za závazky Společenství až do výše svého bytu. Společenství vlastníků jednotek může vzniknout pouze v domě, kde je nejméně pět bytových jednotek a tři různí vlastníci. Společenství vzniká automaticky v den, kdy poslednímu z vlastníků nemovitostí byla doručena listina o vkladu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí.¹⁰

¹⁰ SVAČINA, Luboš. Jak funguje společenství vlastníků jednotek?. *Hypindex.cz* [online]. 2009 [cit. 2012-12-23]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/jak-funguje-společenství-vlastniku-jednotek/>

2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

2.1 Historie stavebního spoření

Stavební spoření má mnohaletou historii zejména v Německu a Rakousku, avšak základní myšlenka stavebního spoření i jeho rámcová pravidla pocházejí z Anglie. Historicky první stavební spořitelna nesla název Bulding Society a byla založena v Birminghamu už v roce 1775. Členové tohoto spolku poskytovali vklady do fondu. Z tohoto fondu následně členové financovali úvěry pro své bytové potřeby. První stavební spořitelnu v Německu založil pastor von Bondeschwingh v roce 1885 v Bielefeldu. Ta byla známá jako Stavební spořitelna pro každého. Opravdový rozkvět však stavební spoření v Německu zažilo až během poválečné rekonstrukce v období roku 1924 – 1929. O rozvoj tohoto produktu se zasadil především George Kropp, zakladatel tzv. Společenství přátel. Tři roky po jeho založení z něj byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu. Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získávání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do té doby byl systém založen na losování.¹¹

Měnová reforma z roku 1948 odstartovala období „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další rozvoj stavebního spoření. V této době chybělo v Německu asi 5-6 milionů bytů, a proto byla po stavební spoření ohromná poptávka. Mezi roky 1948-1971 došlo k enormnímu nárůstu počtu uzavřených smluv. Přijetím zákona o stavebním spoření, který vstoupil v platnost v roce 1973, byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti. V první polovině devadesátých let se začalo stavební spoření rozvíjet i ve východní Evropě, zejména v České republice, na Slovensku a Maďarsku. Pozitivní zkušenosti s fungováním systému v těchto zemích vedly k zájmu dalších států o jeho zavedení. Dnes má stavební spoření pevnou pozici už i v Chorvatsku, Rumunsku a pomalu začíná získat na oblibě i v Číně.¹²

¹¹ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Praha: Era, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

¹² Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitel* [online]. 2013 [cit. 2012-12-16]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

2.2 Stavební spoření v České republice

V České republice patří stavební spoření mezi relativně nejmladší bankovní produkty. Na český trh bylo zavedeno v roce 1993 schválením **Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb.** Zákon o stavebním spoření upravuje výši a podmínky poskytování státní podpory, náležitosti smlouvy o stavebním spoření a například také definuje bytovou potřebu. Už od samého počátku své existence stavební spoření našlo své nenahraditelné místo mezi ostatními bankovními produkty. Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky (stavební spořitelny). V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získá při splnění dalších podmínek nárok na úvěr ze stavebního spoření. Stavební spoření spojuje v jeden celek spoření a poskytnutí účelového úvěru. Ten je charakterizován nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu splácení. Stavební spoření je ve své podstatě uzavřený systém nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu.¹³

Jedním z nejvýznamnějších atributů stavebního spoření je jeho bezpečnost. Stavební spoření mohou provozovat jen specializované banky na základě zvláštního oprávnění. V současné době vlastní licenci tyto stavební spořitelny: **Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Raiffeisen stavební spořitelna, Modrá pyramida a Wüstenrot stavební spořitelna.** Všechny tyto stavební spořitelny jsou členy Asociace českých stavebních spořitel. Jejich podnikání je od samého počátku působení na trhu regulováno přísnými pravidly, která omezují veškeré rizikové obchodní aktivity. Jejich dobré fungování potvrzuje i skutečnost, že za dobu existence stavebního spoření v České republice se žádná ze stavebních spořitel nedostala do sebemenších potíží. V roce 2003 byla přijata novela zákona o stavebním spoření, která významně upravila podmínky stavebního spoření.¹⁴

¹³ Stavební spoření. *FINANCE ALBATROS* [online]. 2007 [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.financealbatros.cz/stranky3/stavebni-sporeni.htm>

¹⁴ Jaké jsou stavební spořitelny v ČR. *Peníze.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: www.penize.cz/17868-jake-jsou-stavebni-sporitelny-v-cr

2.3 Novela zákona o stavebním spoření

Vláda dne 18. dubna 2012 schválila návrh zákona, kterým se mění podmínky stavebního spoření. Předpokládané datum nabytí účinnosti novely je 1. ledna 2014.

1. Zavedení účelového vypláčení státní podpory

První navrhovanou změnou je zavedení účelového vypláčení státní podpory stavebního spoření, a to na bytové potřeby. Zavedení tohoto opatření je reakcí na současný stav, kdy stavební spoření představuje pro většinu účastníků výhodný spořicí produkt podporovaný státem. Prostředky poskytnuté státem (státní podpora) nejsou však ve všech případech využívány na podporovaný účel. Proto je navrhováno, aby účelnost na bytové potřeby, která je definována v § 6 zákona o stavební spoření, byla zavedena na částky připsané státní podpory, na kterou vznikne nárok po nabytí účinnosti tohoto zákona u všech smluv (smlouvy uzavřené po datu i před datem účinnosti novely). Státní podpora je stavebním spořitelnám připisována formou ročních záloh vyplývajících z nároků za uplynulý celý rok. Nároky na státní podporu za rok 2014 budou vypláceny z rozpočtu roku 2015.

Jako varianta využití státní podpory na financování bytových potřeb je navržena možnost převést celou částku účastníka a připsané zálohy státní podpory do III. penzijního pilíře (penzijní připojištění a doplňkové penzijní spoření). V případě, že účastník, který v okamžiku ukončení smlouvy o stavebním spoření nebude chtít použít nashromážděné prostředky na realizaci výdajů na bytovou potřebu, bude moci využít alternativní řešení a to využít prostředky ze státního rozpočtu na státem podporovaný účel – zajištění na stáří. U zvolení této varianty si účastník dohodne s penzijní společností, zda převedená uspořená částka a státní podpora bude představovat mimořádný příspěvek nebo předplatné penzijního připojištění-doplňkové penzijní připojištění.

Opatření se týká všech účastníků, kteří budou mít smlouvu o stavebním spoření ve spořicí fázi po 1. lednu 2014 – tedy nových i dříve uzavřených smluv. V případě, že se účastník rozhodne doložit účel financování bytových potřeb, pak bude muset tento účel prokazovat pouze pro částku státní podpory, na kterou vznikne nárok po 1. lednu 2014.

Na uspořenou částku a všechny státní podpory, na které vznikl nárok před 1. lednem 2014, se účelovost nevztahuje – tyto částky může účastník stavebního spoření čerpat na libovolný účel. Pokud se účastník rozhodne doložit účel na zajištění stáří, pak musí převést celou naspořenou částku a veškeré připsané zálohy státní podpory do penzijního fondu III. pilíře. Jestliže účastník nedoloží účel financování bytových potřeb či zajištění na stáří, přichází pouze o státní podporu, na kterou mu vznikl nárok po 1. lednu 2014. Naopak o státní podporu, na kterou mu vznikl nárok dříve, nepřichází. Do budoucna je počítáno s další variantou k účelovému využití státní podpory, a to na použití částky státní podpory na úhradu školného na vysokých školách. Tato úprava bude předložena v rámci připravovaného zákona o vysokých školách.

2. Rozšíření okruhu poskytovatelů stavebního spoření o univerzální banky

V současné době je stavební spoření poskytováno v České republice 5 stavebními spořitelny (specializovanými bankami) - Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Raiffeisen stavební spořitelna, Modrá pyramida a Wüstenrot stavební spořitelna. Cílem navrhovaného opatření je posílení konkurenčního prostředí, neboť stavební spoření budou moci nabízet univerzální banky bez nutnosti založení nové specializované instituce – stavební spořitelny. Tato úprava přinese vyšší stabilitu trhu díky možnosti vyšší diverzifikace rizik na straně poskytovatelů. Z důvodu nutné adaptace trhu na tuto koncepční změnu bude univerzálním bankám umožněno získat povolení k poskytování stavebního spoření nejdříve k 1. lednu 2015. Stavební spořitelny mohou požádat o rozšíření své bankovní licence již od 1. ledna 2014.

Z pohledu občanů rozšíření poskytovatelů stavebního spoření neovlivní bezpečnost vkladů, neboť stavební spořitelny i univerzální banky podléhají doзору České národní banky a vklady i úroky jsou pro případ úpadku stavební spořitelny či univerzální banky kryty Fondem pojištění vkladů až do výše částky 100 000 EUR. Toto opatření také neovlivní základní podmínky stavebního spoření: v nezměně formě zůstává nárok na státní podporu, nárok na úvěr ze stavebního spoření za splnění

zákonem stanovených podmínek, pevně stanovená sazba z vkladů a sazba z úvěru ze stavebního spoření v rámci dané smlouvy.¹⁵

2.4 Smlouva o stavebním spoření

Doba spoření začíná uzavřením smlouvy o stavebním spoření a končí dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření o úvěru ze stavebního spoření nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření účastníka, nejpozději však dnem ukončení smlouvy o stavebním spoření.¹⁶ Smlouvu o stavebním spoření lze ve většině případů uzavřít u všech bank, které spolu se stavebními spořitelny spolupracují na distribuci stavebního spoření, na pobočkách stavebních spořitelek, u externích spolupracovníků, případně také na internetu. Doklad, který je nutno předložit při uzavření smlouvy o stavebním spoření, je u fyzických osob platný občanský průkaz, průkaz o povolení k pobytu nebo doklad o trvalém pobytu účastníka, zákonného zástupce nezletilého nebo také rodný list nezletilého. **Účastník, který uzavírá smlouvu o stavebním spoření, se zavazuje ukládat u stavební spořitelny vklady ve smlouvené výši.** V případě že smlouvu uzavírá fyzická osoba, musí smlouva obsahovat **prohlášení, zda účastník žádá o přiznání státní podpory.**

Součástí smlouvy o stavebním spoření jsou také Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření. Ve smlouvě musí být uvedena také úroková sazba z vkladů a úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření. Zákon stanovuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 procentní body. Úrokovou sazbu z vkladů uvedenou ve smlouvě může stavební spořitelna jednostranně změnit. Možnost a způsob stanovení změněné úrokové sazby z vkladů musí být uvedeny ve smlouvě.¹⁷

¹⁵ Ministerstvo financí České republiky: *Informace Ministerstva financí k vládnímu návrhu novely zákona o stavebním spoření - rok 2012* [online]. 2012 [cit. 2012-12-09]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/stavebni_sporeni_69872.html

¹⁶ *Slovníček: Raiffeisen stavební spořitelna a. s.* [online]. nedatováno [cit. 2012-12-09]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/slovnicek/>

¹⁷ *Stavební spoření: Finanční Noviny.cz* [online]. nedatováno [cit. 2012-12-09]. Dostupné z: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/stavebni-sporeni-pruvodce/postup-uzavreni-smlouvy/>

2.5 Průběh stavebního spoření

Stavební spoření má dvě fáze:

- a) fáze spořicí
- b) fáze úvěrová

V rámci spořicí fáze účastník stavebního spoření ukládá pravidelně vklady na účet stavebního spoření a stát mu k nim připisuje státní podporu. Vklady a připsané zálohy státní podpory jsou stavební spořitelnou na účtu stavebního spoření úročeny 1–2 % dle podmínek při založení smlouvy a volby tarifu. Tyto úroky jsou osvobozeny od daně z příjmů. Většina stavebních spořitelen v České republice nabízí stavební spoření přednastavené tak, aby spořicí fáze trvala nejméně 5-6 let a účastník naspořil za toto období 40–50 % cílové částky. Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření si účastník vždy zvolí výši cílové částky. **Cílová částka** představuje celkovou částku, kterou bude mít účastník stavebního spoření při splnění určitých podmínek k dispozici k řešení bytových potřeb. Cílová částka je tedy součet vkladů, státní podpory úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory. Uspořená částka se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a z připsaných záloh státní podpory sníženému o daň z příjmů z těchto úroků a úhrady účtované stavební spořitelnou.¹⁸

Fáze úvěrová následuje po fázi spořicí a spočívá v poskytnutí výhodného úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby. Ve většině případů jsou v České republice úvěry ze stavebního spoření úročeny 3-6 % p. a.

2.6. Úvěr ze stavebního spoření

Po skončení spořicí fáze a po splnění následujících podmínek přechází stavební spoření do druhé fáze, a to úvěrové. Účastník stavebního spoření má nárok na úvěr ze stavebního spoření v konkrétní výši, která je rozdílem mezi zvolenou cílovou částkou a naspořenou sumou v okamžiku poskytnutí úvěru, resp. v okamžiku vyplacení zůstatku spořicího účtu. Je zde garantována úroková sazba po celou dobu splácení. Úroková míra

¹⁸ ŠINDELKA, Vladimír. *Jaký je průběh stavebního spoření*: Finance.cz [online]. 2007 [cit. 2012-12-09]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/96948-jaky-je-prubeh-stavebniho-sporeni/>

je pevně stanovena ve smlouvě o úvěru, tím je dlužníkovi zaručena stabilní výše splátek. Dlužník má možnost kromě pravidelného splácení také možnost mimořádnými splátkami splácet úvěr či celou zbývající dlužnou částku splatit bez jakýkoli finančních sankcí. Splátky dluhu i jeho aktuální stav je veden účastníkovi na samostatném úvěrovém účtu u stavební spořitelny. V případě, že dlužník dojde ke zjištění, že celý úvěr nevyčerpá, může se vzdát čerpání části úvěru a zapůjčené prostředky z úvěru splatí rychleji.¹⁹

Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření: uzavření smlouvy o stavebním spoření a spořit minimálně 24 měsíců, podle sjednaného tarifu naspořit 40-45 procent z cílové částky (výše procentní částky se liší podle jednotlivých stavebních spořitelen), dosažením spořením požadované výše hodnotícího čísla, prokázání své bonity doložením účelnosti, splnění požadavků na zajištění úvěru ze stavebního spoření, splnění dalších náležitostí v souladu se všeobecnými obchodními podmínkami.²⁰

Kromě řádného úvěru ze stavebního spoření poskytují stavební spořitelny v rámci stavebního spoření i jiný typ úvěru, a to **překlenovací úvěr**. Překlenovací úvěr může člověk využít v případě, že nesplní některou z podmínek nutných pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. Tento typ úvěru slouží především k rychlému získání finančních prostředků a překonání doby mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr může být vhodnou alternativou k hypotečnímu úvěru. Na překlenovací úvěr neexistuje žádný právní nárok a klient musí pro jeho získání splnit podmínky stanovené spořitelnou. Mimo jiné je třeba vložit na účet stavebního spoření požadované procento cílové částky, prokázat dostatečné příjmy a obstarat požadované zajištění úvěru. Podle těchto kritérií je klient zařazen do některé z rizikových skupin a v závislosti na ní je mu přidělen úvěr s příslušnou úrokovou sazbou.²¹

¹⁹ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Praha: Era, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

²⁰ Jak získat úvěr ze stavebního spoření. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2012 [cit. 2012-12-28]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/produkty/financovani-bydleni/uvery-sporeni/na-co-pouzit.html>

²¹ Překlenovací úvěry. *Měsíc* [online]. 2012 [cit. 2012-12-28]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/preklenovaci-uvery/>

2.7 Státní podpora

Státní podpora náleží fyzické osobě, která splní podmínky stanovené v zákoně a poskytuje se ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh. Poskytované zálohy státní podpory činí 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Účastník, který má uzavřeno v jednom kalendářním roce více smluv, přísluší státní podpora na ty smlouvy, u kterých o její přiznání písemně požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory přednostně z uspořených částek u dříve uzavřených smluv, přičemž celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout limit výše uvedený. Do doby vyplacení účastníkovi jsou připsané zálohy státní podpory na účtu účastníka pouze evidovány.

Zálohy státní podpory připsané na účet účastníka do konce doby spoření, vyplatí stavební spořitelna účastníkovi, pokud účastník po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo pokud účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy podpory na bytové potřeby. V ostatních případech nemá účastník nárok na výplatu záloh státní podpory a stavební spořitelna je povinna zálohy státní podpory, evidované na účtu účastníka, vrátit ministerstvu, a to ve lhůtě do 2 měsíců kdy zjistí, že účastník ztratil na výplatu záloh státní podpory nárok. Nárok na výplatu státní podpory má účastník při splnění podmínek jen za dobu spoření. Státní podpora se eviduje až do jejího vyplacení účastníkovi nebo vrácení ministerstvu na účtu účastníka tak, aby bylo možné kdykoli vyčíslit její výši a úročí se stejnou sazbou jako základní vklad účastníka.²²

2.8 Stavební spoření výhodné i v roce 2012

Stavební spoření není v takovém centru pozornosti jako třeba penzijní připojištění, ale to neznamená, že bychom na ně měli v závěru roku zapomenout. Je totiž i nadále

²² Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů

výhodné, a tak se každému, kdo má nějaké volné prostředky, vyplatí poslat do konce prosince na svůj účet u stavební spořitelny takovou částku, aby získal co nejvyšší možnou státní podporu za letošní rok. Ti kteří, ještě stavební spoření nemají, mohou zvážit uzavření smlouvy. Není totiž pravda, jak je někdy slyšet, že atraktivita stavebního spoření patří minulosti. I přes pokles státní podpory, ke kterému došlo v lednu 2011, bylo za leden až září roku 2012 uzavřeno 299 tisíc nových smluv. Ve spořicí fázi je celkem 4,33 miliónu smluv a lidé mají ve stavebních spořitelnách uloženou obrovskou částkou – 422 miliard korun. Výhodou jsou i úvěry ke konci září 2012 jich bylo poskytnuto celkem 913 tisíc. Státní podpora je nyní jednotná pro všechny smlouvy a činí 10 % z nově naspořené částky, maximálně 20 000 korun. Příspěvek státu tedy může činit nejvýše 2 000 korun za rok. Do naspořené částky se započítávají i úroky, které budou za daný rok připsány po zdanění. Nový zájemce o stavební spoření může přihlídnout i k aktuálním nabídkám stavebních spořitelen. Nabídky, které v některých případech ještě mohou zvýšit výhodnost spoření. Nabídky jednotlivých stavebních spořitelen je dobré si řádně prostudovat.

Českomoravská stavební spořitelna například nabízí do konce roku 2012 při uzavření smlouvy pro děti do 18 let prémii až 1 000 korun. Modrá pyramida dá zase tomu, kdo uzavře novou smlouvu a v prvních čtyřech měsících vloží na účet minimálně 20 000 korun, prémii ve výši poplatku za uzavření smlouvy, maximálně 2 000 Kč. Stavební spořitelna České spořitelny má pro nového zájemce, který uzavře smlouvu do konce roku 2012, jako odměnu značkový baťoh. Při uzavření smlouvy přes internet odpustí spořitelna celý poplatek za uzavření smlouvy. Raiffeisen stavební spořitelna pokračuje v nabídce tzv. turbospoření, které je založeno na každoroční prémii podle zůstatku, tato premie činí 100, 300 a 500 korun. Wüstenrot nabízí novým zájemcům zvláštní bonus 10 % z částky, kterou bude mít klient na účtu k 31. 12. 2012 nejvýše však 2 000 korun. Podmínkou je, že smlouva je uzavřena na cílovou částku alespoň 300 000 korun a bude uzavřena do 12. prosince 2012. Nové smlouvy o stavebním spoření se uzavírají na 6 let.

2.9 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Stavební spoření v České republice patří k nejrozšířenějšímu způsobu financování vlastního bydlení. Je výhodným nástrojem pro financování bydlení, ale také zajímavým způsobem zhodnocení finančních prostředků formou spoření. Jako každý produkt má i stavební spoření své výhody a nevýhody.

Mezi výhody stavebního spoření můžeme zařadit:

- možnost získání státní podpory až do výše 2 000 Kč ročně,
- výhodné zhodnocení finančních prostředků,
- pojištění vkladů ze zákona,
- téměř nulové riziko investice,
- možnost po 2 letech spoření čerpat výhodný úvěr,
- nízký úrok z řádného úvěru ze stavebního spoření,
- možnost mimořádné splátky nebo kdykoliv splatit úvěr ze stavebního spoření bez sankcí,
- možnost uzavření více smluv o stavebním spoření,
- žádná věková hranice.

Naopak mezi nevýhody stavebního spoření patří:

- jeden příspěvek na jednoho klienta,
- omezená výše státní podpory za jeden rok na jednoho klienta,
- spořicí fáze minimálně 6 let,
- poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření,
- zdanění úroku a státní podpory.²³

²³ Výhody a nevýhody stavebního spoření. *Stavební spoření* [online]. 2008 [cit. 2012-12-29]. Dostupné z: http://www.stavebni-sporeni.com/vyhody_nevyhody.html

3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

3.1 Historie a charakteristika hypotečního úvěru

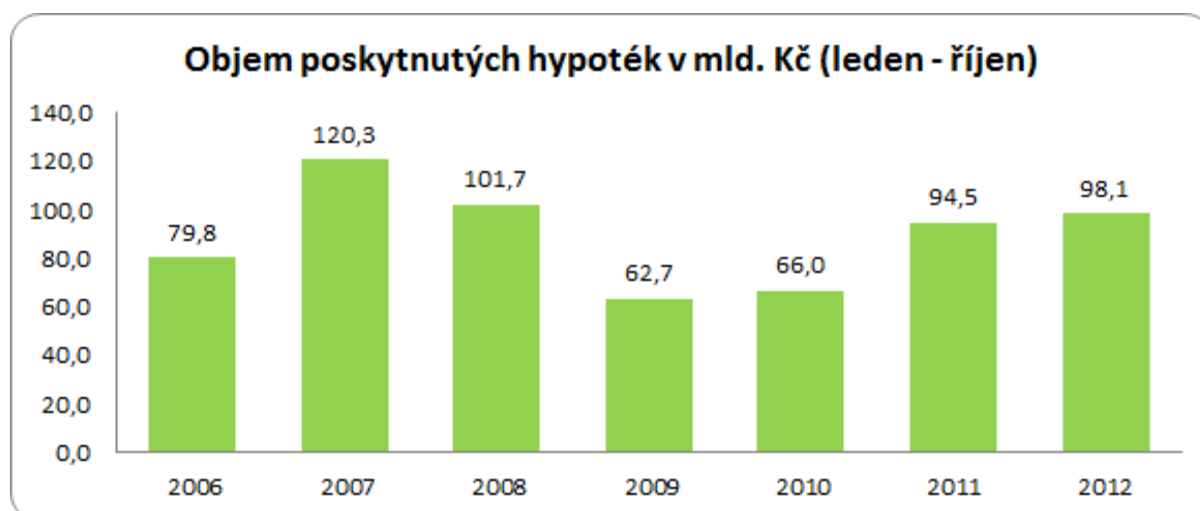
Hypoteční úvěry mají v naší zemi poměrnou dlouhou historii. První hypoteční úvěry a s nimi související hypoteční zástavní listy se jako specifický druh finančních operací poprvé objevily již v 18. století na území Slezska, odkud se později rozšířily do dalších zemí. Velký význam mělo hypoteční bankovníctví především v době rozvoje zemědělství, obchodu i průmyslu v polovině 19. století, kdy hypoteční úvěry představovaly dostupnou možnost získání finančních prostředků. První hypoteční bankou na našem území byla Hypoteční banka Království českého, která byla založena roku 1865. S nástupem Protektorátu byl zastaven vzestupný hospodářský vývoj v českých zemích zhruba na 10 let, ale sektor hypotečního bankovníctví byl prakticky zničen. Hypoteční bankovníctví bylo formálně obnoveno až v roce 1990, ale pro nefunkčnost kapitálového trhu a nedostatečné právní zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995. Od této doby obliba hypotečních úvěru jako zdroje dlouhodobého financování především nemovitostí opět stoupá.²⁴ Podle platné právní úpravy z roku 2004 se hypotečním úvěrem rozumí úvěr, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této i rozestavěné, nebo i jiné nemovitosti na území České republiky nebo členských států Evropské unie. Hlavním charakteristickým rysem je přísná účelnost.

Použití hypotečního úvěru je omezeno na: koupi stavebního pozemku nebo nemovitosti určené k bydlení, pořízení staveb na nebytové účely, výstavbu rodinného domu, obytného domu nebo rekreačního objektu, modernizaci či rekonstrukci stávající nemovitosti, koupi vlastnického podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků, splácení dříve poskytnutých úvěrů a půjček na nemovitosti. Hypoteční úvěry poskytují specializované hypoteční banky nebo také univerzální banky. Banka musí mít příslušné povolení (licenci), aby se mohla zabývat

²⁴ ČECHLOVSKÁ, Šárka. Historie a současný stav českého hypotečního bankovníctví. *Ekonomie a management* [online]. 2005 [cit. 2012-12-29]. Dostupné z: <http://www.ekonomie-management.cz/archiv/detail/266-historie-a-soucasny-stav-ceskeho-hypotecniho-bankovnictvi/>

těmito druhy obchodů. Hypoteční úvěr lze poskytnout fyzické i právnické osobě. Žadatelem o úvěr může být teoreticky každý občan ČR nebo cizinec s trvalým pobytem na území ČR starší 18 let. Banka při rozhodování o poskytnutí úvěru, popřípadě o jeho výši požaduje prokázat, že žadatel bude schopen tento závazek splácet. Žadatel o úvěr musí prokázat dostatečnou výši čistých příjmů vzhledem ke svým nutným výdajům a odhadnuté výše splátek úvěru a také určitou rezervu.²⁵

Graf 1: Objem poskytnutých hypoték v mld. Kč (leden-říjen)



Zdroj: Hypotéka. *Golem Finance* [online]. 2012 [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/518.na-bydleni-letos-banky-rozpujcuji-170-mld-kc>

3.2 Úroková sazba

Hypoteční zástavní listy představují pro banku levné zdroje pro poskytování hypotečních úvěrů. Z tohoto důvodu mohou být úrokové sazby hypotečního úvěru nižší než úrokové sazby u jiných druhů běžně poskytovaných úvěrů. Banky ve svých sazebnících uvádějí hodnoty úrokových sazeb pro různé varianty hypotečních úvěrů, ale konkrétní výši úrokové sazby poskytované hypotéky je klientovi sdělena individuálně. Úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou závislé na několika faktorech. První faktor, který ovlivňuje individuální výši úrokové sazby hypotečního úvěru jsou **tržní úrokové míry**.

²⁵ SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, a. s., 2005. ISBN 80-247-1098-6.

Za zapůjčení peněz, které banka získá od investorů, platí úrok, který se odvíjí od tržních úrokových sazeb. Za situace jsou-li na trhu nízké úrokové sazby, může být i nízká úroková sazba hypotečních zástavních listů. Sazba, za kterou banka poskytuje hypoteční úvěry, se odvíjí od výnosů z hypotečních zástavních listů. Když investoři na trhu žádají vysoké výnosy, je banka nucena platit vysoké úroky za zapůjčení zdrojů pro hypoteční úvěry a tyto náklady započte do adekvátně vyšších úrokových sazeb poskytovaných hypotečních úvěrů. Výši úrokové sazby poskytovaného hypotečního úvěru ovlivňuje také riziková marže, na kterou působí různé faktory, zejména **účel úvěru**. Nejnížší sazby hypotečních úvěrů poskytují banky klientům, kteří finance využijí na vlastní bydlení. Banky tyto úvěry považují za nejméně rizikové, a proto si je mohou dovolit nabízet levněji. Úvěry poskytované klientům za pronájem nemovitosti jsou dražší, neboť jsou s nimi spojena vyšší rizika. Vyšší úrokové sazby nalezneme také u amerických hypoték. Důležitým faktorem, který ovlivňuje výši rizikové marže a úrokové sazby hypotečního úvěru je kvalita dlužníka. Banky vyžadují po klientech prokázání výše příjmů nebo chtějí znát platební morálku klienta u jiné finanční instituce.

V případě, že banka nevyžaduje prokázání příjmu klienta, pak mu nabídne vyšší úrokovou sazbu úvěru a bude vyžadovat lepší zajištění. Nižší úrokovou sazbu nabídne klientovi, který si sjedná například životní pojištění. Výše úrokové sazby závisí také na výši zajištění úvěru. V případě, že banka půjčuje klientovi polovinu hodnoty nemovitosti, musí se klient na financování podílet vlastními peněžními prostředky. V tomto případě má banka větší jistotu, že klient bude ochoten splácet zapůjčené prostředky. Za situace, že banka zapůjčí klientovi finanční prostředky ve výši plné hodnoty nemovitosti, vystavuje se riziku v případě, kdy by došlo na realitním trhu k poklesu cen, hypoteční úvěr nebude mít dostatečně zajištěn. V nabídce bank úrokové sazby platí většinou pro hypoteční úvěry hodnoty do 70 % zastavené nemovitosti. V neposlední řadě je pro výši rizikové marže a úrokových sazeb důležité i **celkové tržní prostředí**. Váha jednotlivých faktorů se v čase mění. Jindy mohou nejvýznamnější roli hrát **podmínky na trhu**. Výši úrokové sazby může také ovlivnit také **doba fixace**, kterou klient žádá. Úroková sazba hypotečního úvěru se pak mění podle toho, zda chce klient jistotu neměnné úrokové sazby na 1 rok či 3, 5, 10, 15 let. Zde platí, čím delší dobu fixace si klient žádá, tím vyšší úrokovou sazbu mu banka nabídne. Délka fixace se stanoví při podpisu úvěrové smlouvy. Hypoteční úvěr lze také sjednat bez fixace

úrokových sazeb a úrokové sazby jsou pak většinou vázané na mezibankovní sazby PRIBOR. V případě, že není sazba fixována na celou dobu splácení po jejím ukončení, banka stanoví klientovi novou výši úrokové sazby podle tržních podmínek. Kratší doba fixace (1-5 let) má nižší úrokové sazby a mezi výhody patří možnost splatit po jejím skončení celý úvěr nebo jeho část. Delší doba fixace (5, 10, 15 let) umožňuje klientovi lépe naplánovat své výdaje na delší dobu. Výhodou je snižování reálné hodnoty splátky po delší době. Delší fixace jsou úročeny vyšší sazbou. Nevýhodou dlouhodobé fixace je nemožnost splatit hypoteční úvěr před ukončením doby fixace jednorázovou splátkou.²⁶

3.3 Vyřizování hypotečního úvěru

O hypoteční úvěr může zažádat: fyzická osoba, podnikatelé, obce a města. Úvahy o financování můžeme rozdělit na 3 etapy.

1. etapa – před podání žádosti o úvěr

Pro klienta tato etapa zahrnuje výběr banky, která mu úvěr poskytne. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou její garantované doby. Často se stává, že klient objedná několik institucí, než najde na tu, která je schopna vyhovět všem požadavkům a úvěr získat. Klient bývá při návštěvě banky seznámen se základními informacemi o hypotečních úvěrech a měl by obdržet i seznam všech dokladů, které budou v jeho konkrétním případě potřebné pro schválení úvěru. Nedílnou součástí by měl být též orientační propočet, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet. Až budou všechny doklady, včetně dokladů o výši příjmů zkompletovány, klient vyplní a odevzdá žádost o čerpání úvěru. Základní podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je prokázání žadatele o úvěr, že je schopen poskytnutý úvěr ze svých příjmů splácet. Banka vždy požaduje doložení příjmů žadatelů - daňové přiznání, potvrzení příjmu od zaměstnavatele, případně spoludlužníků či ručitelů. Dále to je ocenění zastavované nemovitosti a výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky. Někdy také banka požaduje vinkulaci životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky. Pokud úvěr použijeme na investici do nemovitosti, banka dále požaduje doklady o nemovitosti v případě koupě

²⁶ VOJTÍŠEK, V. Úroková sazba hypotéky pod lupou. *Finance.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-02-01]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/297840-urokova-sazba-hypoteky-pod-lupou/>

nemovitosti kupní smlouvu a výpis z katastru nemovitostí. V případě výstavby, rekonstrukce, oprav a apod.: stavební povolení, projektovou dokumentaci, rozpočet stavby, případně smlouvy s dodavateli, výpis z katastru nemovitostí.

2. etapa – po podání žádosti o úvěr

Po podání žádosti si banka nechává určitý čas na zpracování žádosti. Pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient je seznámen se smluvními dokumenty. Po splnění podmínek (vinkulace pojistek, zástavního práva do katastru – někdy postačuje pouze podání návrhu do katastru) může začít úvěr čerpat. V průběhu čerpání, což může být v případě stavby i rok a déle, splácíte bance pouze úroky z vyčerpané částky.

3. etapa – po vyčerpání úvěru

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

3.4 Zajištění, čerpání a splácení hypotečního úvěru

Při zajišťování hypotečního úvěru nemovitosti vzniká zástavní právo na základě sepsání zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí. Nejčastěji se zastavují kupované nemovitosti, lze také zastavit i jinou nemovitost patřící dlužníkovi, nebo dokonce i nemovitost ve vlastnictví někoho jiného. Na nemovitost, kterou se chystá klient zastavit, nemůže existovat jiné zástavní právo. Výjimkou je zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr u stavební spořitelny. Ta však musí se vznikem dalšího zástavního práva souhlasit. Je nutné, aby nemovitost byla v zástavě celá, není tedy možné operovat například jen s polovinou domu. Rovněž s nemovitostí nesmí být spojeno věcné břemeno, které by bylo na překážku jejímu užívání, jako je třeba právo na dožití prarodičů.²⁷ V případě, že banka schválí žádost o poskytnutí úvěru, přichází na řadu jeho čerpání. Podmínkou je, aby zástavní právo bylo zapsáno v katastru nemovitostí.

²⁷ Hypotéky. *RPSN.cz* [online]. nedatováno [cit. 2012-12-30]. Dostupné z: <http://rpsn.cz/clanek/hypoteky>

Čerpání může být jednorázové nebo i několikanásobné, které je typické většinou pro financování stavby či přestavby nemovitostí. Zákon uvádí, že **doba splatnosti** může být nejdéle 30 let. Nejkratší doba splatnosti, kterou banky stanovují, je 5 let. Nejužívanější dobou splatnosti je pak 20 let. Splatnost v konkrétním případě nesmí být delší než doba životnosti nemovitosti, kterou má banka v zástavě. Zároveň je omezena věkem odchodu do důchodu nejstaršího žadatele. Setkáváme se zde s hranicí 60 až po 65 let. V individuálních případech lze splácet i do vyššího věku žadatele. Splácení hypotečního úvěru začíná v měsíci po vyčerpání úvěru. Probíhá nejčastěji anuitními (stejnými) splátkami. Někdy je možné zvolit i jinou formu splátek, především progresivní, kdy splátky postupně narůstají.²⁸

Splácení hypotečního úvěru závisí na způsobu jeho čerpání. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně. Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky, a to až do doby, než je vyčerpán celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu splatnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu a také úrok. Některé banky umožňují i jiné splácení než splácení anuitními splátkami. Jedná se o degresivní nebo progresivní splácení, tzn., že velikost splátek je v čase buď klesající (degresivní) nebo rostoucí (progresivní). Den splatnosti jednotlivých splátek je stanoven v úvěrové smlouvě. V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby (klient si volí v letech dobu platnosti úrokové sazby), může dlužník splatit předčasně část nebo celou vyšší úvěru bez sankce. V případě mimořádné splátky ze strany klienta mimo tyto termíny si většina bank stanovuje vysoké sankce za předčasné splácení. V případě neúčelové hypotéky, která spadá pod režim zákona o spotřebitelském úvěru (č. 321/2001 Sb.), lze kdykoliv učinit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru.²⁹

²⁸ SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

²⁹ Splatnost a splácení hypotečního úvěru. *Finance.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-01-27]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>

3.5 Státní podpora hypotečního úvěru

Podpora hypotečního úvěru je zaručena po celou dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 20 let. Výše podpory platí vždy na dobu platnosti úrokové sazby sjednané s hypoteční bankou nejdéle však na dobu 5 let. Výše podpory je stanovena níže uvedeným způsobem. Rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku a výší splátky při úroku snížením o procentní body, jejichž počet závisí na průměrné sazbě úroku z objemu poskytnutých fyzickým osobám na základě nově uzavřených smluv o hypotečním úvěru. Průměrnou sazbu úroku stanovuje Ministerstvo financí. Úprava se provede vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku takto:

1. při průměrné sazbě úroku 10 % a více čtyři procentní body,
2. při průměrné sazbě úroku nižší než 10 % a vyšší nebo rovné 9% tři procentní body,
3. při průměrné sazbě úroku nižší než 9 % a vyšší nebo rovné 8 % dva procentní body,
4. při průměrné sazbě úroku nižší než 8 % a vyšší nebo rovné 7 % jeden procentní bod,
5. při průměrné sazbě úroku nižší než 7 % se podpora neposkytuje.

Podpora se vztahuje na celý hypoteční úvěr až do limitu:

- 1,5 mil. Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu s jedním bytem,
- 2 mil Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu se dvěma byty,
- 120 000 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt v bytovém nebo rodinném domě s více než dvěma byty,
- 120 000 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt, pokud s přístavbou, vestavbou, půdní nástavbou nebo stavebními úpravami vznikne nový byt s podlahovou plochou nejméně 40 m²,
- limit může být prvních třech případů zvýšen o částku 200 000 Kč v případě, že hypoteční úvěr bude použit také na zakoupení pozemku k výstavbě.

Překračuje-li hypoteční úvěr stanovený limit, vztahuje se podpora pouze na část do limitu. Přestane-li klient splácet (bez dohody s bankou), poskytování státní podpory

se automaticky pozastavuje. Stát také nabízí státní podporu pro mladé. Podmínkou ale je, že 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. Dále je podmínkou, aby byt či rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně 2 roky a musí se nacházet na území ČR. Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí být po dobu jejího poskytování sloužit výhradně k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).³⁰

Státní podpora je nyní kvůli nízkým tržním sazbám hypotečních úvěrů pozastavena. Úrokové dotace se totiž poskytují pouze v případě, že průměrné roční úrokové sazby převyšují 5 %. Proto již v loňském roce ministerstvo pro místní rozvoj ohlásilo, že u nově čerpaných úvěrů nebude podporu pro mladé poskytovat. Přesto by klient o ni měl při podpisu smlouvy požádat – jinak by v případě, že se opět bude vyplácet, přišel. Žádost klient musí podepsat nejpozději při uzavírání smlouvy, není ji možné podat zpětně. Pokud průměrné roční úroky opět vystoupají, nad 5 % stát podporu začne poskytovat a ti, kdo mají podanou žádost, ji při změně fixace automaticky dostanou. Stále však platí, že úroky, které za hypoteční úvěr zaplatíme, si můžeme odečíst od základu daně z příjmů. U daní za loňský rok lze tímto způsobem snížit daňový základ až o 300 000 korun (maximálně však o 25 000 korun za každý měsíc, ve kterém hypoteční úvěr splácíme). Na odpočet úroků máme nárok v případě, že jsme přímým vlastníkem úvěru.

To znamená, že musíme být uvedeni na úvěrové smlouvě – v případě, že sice úvěr splácíme, ale smlouva je vedena na někoho jiného, nemůžeme odpočet uplatnit. Další podmínkou je, aby nemovitost, kterou jsme si na hypoteční úvěr koupili nebo stavíme, sloužila k řešení našich bytových potřeb. Rekonstrukce či nákup bytu v družstevním vlastnictví nás k odpočtu od základu daně opravňuje také, ale nesmí to být objekt

³⁰ Výše státní podpory hypotečního úvěru. *Měšec.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-02-02]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/vyse-statni-podpory-hypotecniho-uveru/>

určený například k rekreaci. Zaplacené úroky se odečítají od daňového základu jednou ročně, při podání daňového přiznání. Abychom si mohli úroky odečíst, musíme získat od banky, u které úvěr máme, potvrzení o zaplacených úrocích.³¹

3.4 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry jsou v současné době velmi oblíbené produkty, které lze použít nejen na financování vlastního bydlení. V minulosti byly tyto typy úvěru vázány pouze na financování nemovitostí, ale od roku 2005 lze hypoteční úvěry použít téměř na cokoliv. Jako každý finanční produkt tak i hypoteční úvěr má nejen své výhody ale i nevýhody.

Mezi výhody hypotečního úvěru patří:

- Nízké úrokové sazby v porovnání s jinými druhy úvěrů,
- státní úroková dotace úroková dotace pro úvěry určená na financování vzniku nové bytové jednotky a pro žadatele do 36 let na pořízení starší nemovitosti,
- možnost snížení daňového základu o zaplacené úroky z hypotečního úvěru až do výše 300 000 Kč ročně,
- možnost získání velkého objemu cizích zdrojů za výhodných podmínek,
- rychlost jeho získání v porovnání s úvěrem ze stavebního spoření (vyřízení žádosti trvá maximálně 1 měsíc),
- rozložení splátek na dlouhou dobu a tím pádem nízká splátka.

Naopak mezi nevýhody hypotečního úvěru můžeme zařadit:

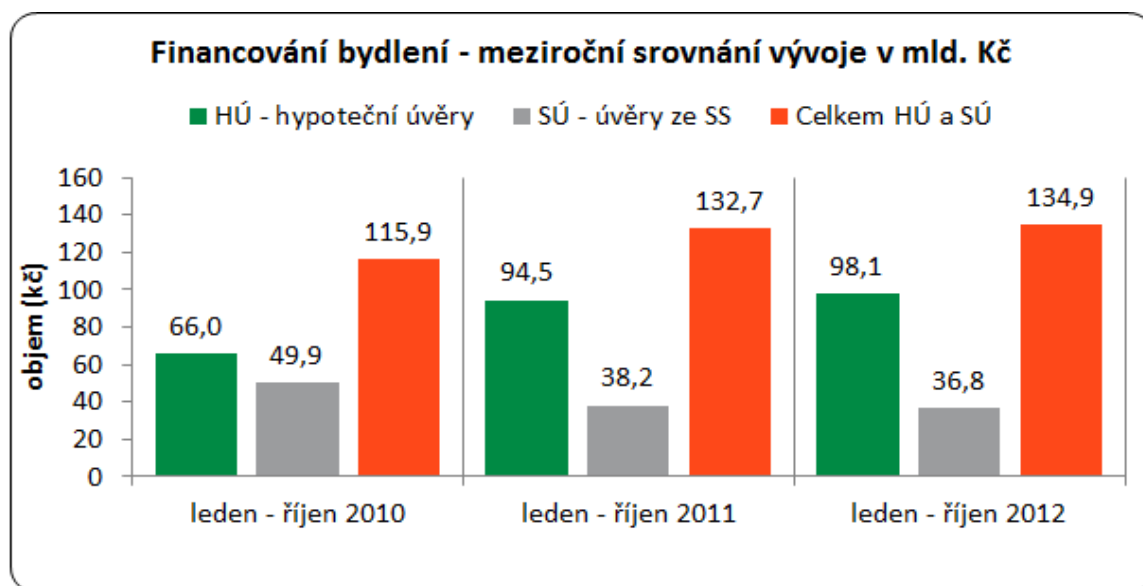
- Hypotečním úvěrem se klient zadluhuje na velmi dlouhou dobu,
- po dobu splácení nejsou podmínky fixní a může tak dojít ke zvýšení úrokové sazby a tím i k nárůstu splátek nebo ke změně státní finanční podpory,
- sankce v případě předčasného splácení v průběhu doby, během které platí fixní podmínky úvěru,

³¹ ZELENÝ, Radim. Jak zaplatit méně na hypotéce? Nezapomeňte na odpočty z daní. *Peníze.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-02-02]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-prijmu/233668-jak-zaplatit-mene-na-hypotece-nezapomente-na-odpocety-z-dani>

- úvěr většinou nepokryje celou cenu nemovitosti, a pokud ano, jen za cenu vyšší úrokové sazby, vklad katastrálního úřadu může trvat až 3 měsíce (závisí na příslušném katastrálním úřadu).³²

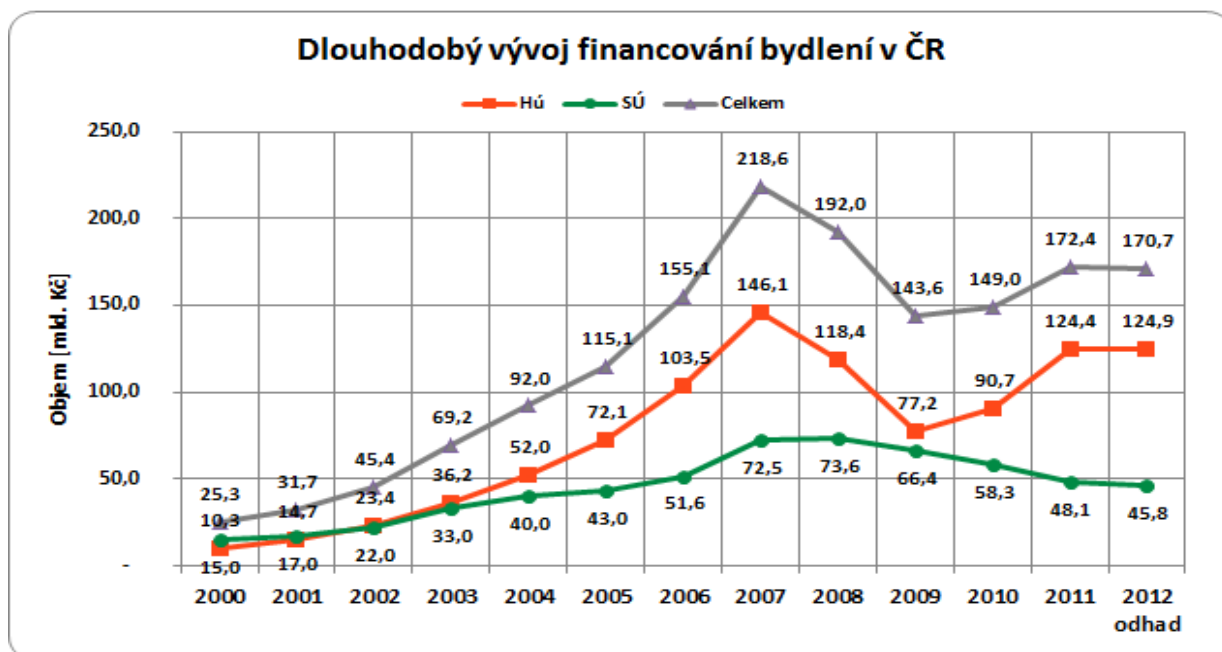
³² SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, a. s., 2005. ISBN 80-247-1098-6.

Graf 2: Financování bydlení – meziroční srovnání vývoje v mld. Kč



Zdroj: Trh financování bydlení. *Golem Finance* [online]. 2012 [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/518.na-bydleni-letos-banky-rozpujcuji-170-ml-d-kc>

Graf 3: Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR



Zdroj: Trh financování bydlení. *Golem Finance* [online]. 2012 [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/518.na-bydleni-letos-banky-rozpujcuji-170-ml-d-kc>

4 OSTATNÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

4.1 Americká hypotéka

Americká hypotéka je v podstatě neúčelový spotřebitelský úvěr, který je ale zajištěn nemovitostí. Tento typ hypotéky je velmi oblíbený v USA, proto pojmenování americká hypotéka. Produkt vstoupil na český trh v květnu 2004. Umožnil to nový zákon o dluhopisech (190/2004 Sb.), který rozšířil účelovost použití hypotečního úvěru. Do dubna roku 2004 bylo totiž možné hypoteční úvěr použít výhradně na investici do nemovitosti. V současnosti si na americkou hypotéku můžeme koupit také např. auto, vybavení domácnosti, dovolenou, zaplatit dětem studium, peníze použít na rozjezd podnikání či splacení jiných úvěrů atd. Zákonnou podmínkou poskytnutí hypotéky, a to jakékoliv, však zůstává zajištění úvěru nemovitostí. Na nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, výjimkou je zástava ve prospěch stavebního spoření nebo úvěru poskytnutého Státním fondem rozvoje bydlení na družstevní výstavbu. Zastavovaná nemovitost se může nacházet kdekoli na území členských států Evropské unie nebo jiných států tvořící Evropský hospodářství prostor. Ovšem v praxi tuzemské banky téměř vždy požadují zástavy nemovitosti na území České republiky.³³

4.2 Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelské úvěry jsou v České republice nabízeny jak bankovními, tak nebankovními institucemi na krytí nejrůznějších nepodnikatelských potřeb klientů. Slouží především k nákupu zařízení a vybavení domácnosti, na koupi spotřební elektroniky, na pořízení, rekonstrukci nebo modernizaci bytu či rodinného domu, na nákup dovolené, koupi automobilu atd. Pokud je úvěr čerpán jako neúčelový, může jej klient využít k libovolnému účelu. Podmínky získání úvěru jsou často velmi jednoduché a lákavé – stačí věk nad 18 let, české občanství nebo trvalý pobyt na území České republiky. Vždy je ale nutné dobře zhodnotit veškeré podmínky a hlavně schopnost do

³³ Co je americká hypotéka. *Peníze.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-02-02]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/80270-co-je-americka-hypoteka>

budoucná úvěr splácet, aby nedocházelo k platební neschopnosti a předlužování. Spotřebitelské úvěry lze čerpat hotovostně i převodem na účet, a to jak jednorázově, tak postupně. V případě revolvingových úvěrů dokonce opakovaně. Doba splatnosti je různá, většinou se pohybuje mezi 6–72 měsíci. Je ale také možné sjednat úvěry s dobou splatnosti 1 měsíc či 120 měsíců. Finanční instituce často nepožadují do určité výše půjčky ručitele či zástavu. Pokud je půjčka vyšší, je třeba ručit movitou či nemovitou věcí, či zajistit si ručitele. Výše úrokové sazby závisí na typu úvěrů, na době splatnosti úvěru, případně i na jiných okolnostech, které banka při stanovení výše úrokové sazby zohledňuje. V současné době se úroková sazba spotřebitelských úvěrů pohybuje obvykle v rozpětí 8,5 % - 15,9 % ročně.³⁴

4.3 Leasing nemovitostí

Leasing se dá obecně charakterizovat jako půjčka, nebo úvěr. Leasing je velmi užitečný způsob financování a obecně můžeme říct, že se jedná o finanční produkt, který můžeme využít absolutně kdekoliv. Leasing nemovitostí umožňuje financovat stavby nebo rekonstrukce nemovitostí určených k podnikání, jako jsou například kancelářské či průmyslové objekty, obchodní centra nebo skladovací haly.³⁵ Při leasingu nemovitostí je možné vybrat si mezi finančním a operativním leasingem. Tedy máme možnost se rozhodnout, zda chceme předmět smlouvy odkoupit, nebo zda necháme majetek ve vlastnictví leasingové společnosti, která se nám bude o majetek starat po celou dobu. Nemovitost je možné využívat po celou dobu tak jako bychom ji vlastnili, například ji můžeme i dále pronajmout. Leasingové společnosti nabízejí zpravidla výhodnější podmínky než banky. Na území České republiky působí několik leasingových společností zabývajících se leasingem nemovitostí - např. Vltavín leas, a. s., Chovanec Group, UniCredit Leasing CZ, a. s. Leasing je charakterizován především vazbou na financovaný předmět. Je to poměrně mladý finanční produkt, který vstoupil

³⁴ Spotřebitelský úvěr. *Spotřebitelský úvěr* [online]. 2011 [cit. 2013-02-02]. Dostupné z: <http://www.spotrebitelsky-uver.net/>

³⁵ Leasing nemovitostí. *Zlatá koruna* [online]. 2008 [cit. 2013-02-03]. Dostupné z: <http://www.penizevip.cz/nprod.php?is=403&ip=633>

na český finanční trh až po roce 1989. Získal si velkou oblibu mezi půjčkami a má za sebou poměrně dynamický rozvoj.³⁶

4.4 Úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení

Další zdroj, který mohou mladí lidé využít pro financování svého bydlení, jsou zvýhodněné úvěry pro mladé lidi, poskytované prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení, zřízeného v roce 2000 dle zákona č. 211/2000 Sb. jako nástroj realizace státní bytové politiky. Podporu tohoto fondu můžeme využít v oblasti výstavby bytů, oprav bytového fondu a výstavby technické infrastruktury v obcích.

Úvěr 300 je poskytován mladým lidem žijícím v manželství. Podmínkou je, že alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne věku 36 let nebo je úvěr poskytován také lidem, které v roce podání žádosti nedosáhnout věku 36 let a trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě. Úvěr může být poskytnut až do výše 300 000 Kč, splatnost úvěru je nejdéle 20 let a úročí se 2% roční úrokovou sazbou. Počátek splacení jistiny si můžeme odložit až na dobu 10 let, o dobu odkladu splácíme pouze úrok. Fond si podobně jako banka zajišťuje návratnost poskytnutých peněžních prostředků, proto vyžaduje některou z forem zajištění splacení úvěru. Mezi nejčastější formu zajištění patří ručitel, zástavu nemovitosti zpravidla ponechává hypoteční bance. Úvěr můžeme využít k financování výstavby, koupi bytu či rodinného domu a úhrady členského vkladu nebo za převod členských práv v bytovém družstvu.³⁷

³⁶ Hledáte leasingovou společnost Vltavín leas, a. s. ve Zdechovicích?. *Nemovitosti-leasing.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-02-03]. Dostupné z: <http://vltavin-leas-a-s.nemovitosti-leasing.cz/mesto=zdechovice--kraj=pardubicky>

³⁷ Programy a podpory. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2011 [cit. 2013-02-26]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/programy/?sh_itm=80b2d8da2809179ef44661c793dd02c3

5 PRODUKTY STAVEBNÍCH SPOŘITELEN

Stavební spořitelny potřebují ke svému vzniku získat povolení působit jako banka podle zákona o bankách a také povolení fungovat jako stavební spořitelna podle zákona o stavebních spořitelkách. Stavební spoření je společné účelové spoření na financování bytových potřeb, přímo podporováno státem. Umožňuje plánované naspoření vlastního kapitálu a získání nízké úročeného úvěru pro financování bytových potřeb.³⁸

5.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Kompletní nabídka produktů umožňuje řešení všech záměrů týkajících se financování bydlení. Liška nabízí úvěry na bydlení, hypotéku i spořitelenské úvěry. Klienti tak mohou řešit nejen bytové potřeby, ale také například i pořízení nebo rekonstrukci rekreačních zařízení nebo například pořízení garáže.

5.1.1 Hypotéka od Lišky, přeúčtování, spotřebitelský úvěr

Hypotéku od Lišky mohou klienti Českomoravské stavební spořitelny použít na pořízení nemovitosti nebo stavebního pozemku, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti modernizaci a údržbu nemovitosti, vypořádání dědictví nebo společného jmění manželů, splacení dříve poskytnutého úvěru na nemovitost. V rámci základních produktů je možné čerpat hypotéku do výše 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. Ke každému produktu je možné zvolit doplňkové služby podle potřeb klienta v souladu s aktuální nabídkou hypotečních bank.

Přeúčtování mají možnost využít klienti v případě, že si pořídili rodinný dům nebo byt na hypotéku a mají zájem o vylepšení podmínek svého úvěru. K přeúčtování lze použít úvěr ze stavebního spoření nebo také překlenovací úvěr.

³⁸ Skupiny stavebních spořitel. *Finance a bankovníctví* [online]. 2012 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://finance-bankovnictvi.studentske.cz/2008/04/2charakteristika-koly-specializovanych.html>

Spotřebitelský úvěr od Lišky je vhodný pro klienty, kteří potřebují řešit nepodnikatelské osobní finanční potřeby. Žádat o spotřebitelský úvěr mohou zletilí občané ČR a EU s příjmem na území ČR. Klientům, kteří potřebují řešit své bydlení, nabízí Českomoravská stavební spořitelna spotřebitelský úvěr ve dvou variantách, a to úvěr na bydlení – účelový úvěr na financování všeho, co souvisí s bydlením a neúčelový úvěr – úvěr na cokoliv bez dokládání účelu (např. peníze na auto, vybavení domácnosti, rekreační zařízení, dovolenou nebo na bydlení).³⁹

5.2 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny je akciovou společností s povolením působit jako banka v oblasti stavebního spoření podle zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění. Od zahájení své obchodní činnosti v polovině roku 1994 vyrostla v renomovanou společnost a zaujala přední pozici na trhu. Tato spořitelna patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení na tuzemském trhu – Finanční skupiny České spořitelny.⁴⁰

5.2.1 Úvěr od buřinky, zajištěný úvěr HYPO TREND

Větší či menší investice do bydlení zajistí pohodlně a bez čekání Úvěr od Buřinky. **Úvěr od Buřinky** představuje rychlé řešení pro modernizaci koupelny, kuchyně, výměnu oken nebo zateplení domu či bytu. U Úvěru do buřinky není třeba ručit nemovitostí, hodnota úvěru je až do hodnoty 800 000 Kč bez zástavy nemovitosti, do 300 000 Kč bez podpisu manžela/manželky. Pevná úroková sazba je 6,35 % pro každého, rovněž je zde možnost odečtení úroků z úvěru od daňového základu, klient má možnost sjednání výhodného úvěrového pojištění.

Modelový příklad Úvěru od buřinky

Manželé Novákovi se rozhodli pro rekonstrukci koupelny. Výše úvěru činí 265 000 Kč. Rozhodli se pro rychlé vyřízení úvěru a expresní čerpání peněz (doklady,

³⁹ Financování bydlení. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2013 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/produkty/financovani-bydleni/uvod.html>

⁴⁰ Představení - Buřinka. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2011 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>

kteře na úvěř pouřžili, zařlou až následně). Úvěř od Buřinky je ve výři 265 000 Kč, splatnost úvěřu je 18 let a úřoková sazba 6,35 % p.a. Měřičně budou spláčet částku 2 152 Kč. Jednorázový poplatek za zpracování úvěřu činí 2 650 Kč, měsíční poplatek za vedení účtu je ve výři 59 Kč měsíčně. RPSN je 6,94 %. Celková částka splatná spotřebitelem je ve výři 464 233 Kč. Uvedené údaje platí za předpokladu čerpání celého úvěřu v den jeho poskytnutí se splacením od následující měsíce vždy k 25. dni.

Zajiřtěný úvěř HYPO TREND umožňuje jednoduché a rychlé řeření větřích investic do bydlení. Úvěř je vhodný ke koupi nemovitosti, větři modernizaci, stavbě. Úvěř je možné poskytnout až do výře 100 % klientovy potřeby, se zajiřtěním nemovitosti a bez nutnosti předem naspořených prostředků. Úvěř lze poskytnout k refinancování stávajících úvěřů. Mezi výhody toto úvěřu patří rychlé vyřizení, dostupná výře měsíčních splátek, nízká úřoková sazba od 3,5 % p.a.

5.2.2 Úvěř ze stavebního spořeni

Úvěř ze stavebního spořeni je výhodný úvěř pro řeření bytových potřeby, je poskytován na základě uzavřeného stavebního spořeni, kompletně řeři financování bydlení. Stavební spořitelna České spořitelny nabízí svým klientům vyřizení úvěřu zdarma, výři úvěřu až 800 000 Kč bez zástavy nemovitosti, garantovanou úřokovou sazbu po celou dobu spláčení, mimořádné splátky kdykoliv zdarma, možnost odstoupení od úvěřové smlouvy do 14 dnů od jejího uzavřeni.

Modelový příklad úvěřu ze stavebního spořeni

Manřelé Novákovi se rozhodli koupit si nové topení do rodinného domu s ohřevem užitkové vody. Potřebná výře financování je 232 000 Kč. Majitelé mají už 6 let uzavřené stavební spořeni u Buřinky. Rozhodli se využít nabídku nezajiřtěného úvěřu ze stavebního spořeni ve výři 138 982 Kč s výhodnou úřokovou sazbou 4,75 %. Doposud naspořili částku 93 018 Kč, spolu s touto částku se rozhodli zrealizovat svůj záměr. Pro tento příklad úvěřu ze stavebního spořeni platí úřoková sazba 4,75 % ročně, RPSN 5,68 % ročně s měsíční platbou ve výři 1 276 Kč. Částka, kterou klient celkem zaplatí je ve výři 190 357 K při době trvání 12 let a 3 měsíců. Při výpočtu RPSN byl započítán poplatek za uzavřeni smlouvy o stavebním spořeni ve výři 2 320 Kč. Vyřizení

úvěru je standardně zdarma, úhrada za vedení úvěrového účtu je ve výši 310 Kč ročně. Výše platby platí za předpokladu čerpání celého úvěru v den jeho poskytnutí se splácením od následujícího měsíce vždy k 25 dni.

5.3 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida je moderní dynamická společnost zaměřující se na poskytování finančního poradenství, které staví na dlouhodobém vztahu s klientem a finančním poradcem. Vedle tradiční stavebního spoření a úvěrů na bydlení nabízí v současné době i řadu pojišťovacích produktů.⁴¹

5.3.1 Rychloúvěr, Hypotéka 2 v 1, Hypotéka dozadu

Uvažujeme-li o vylepšení bydlení, chceme-li například finance na zateplení fasády, výměnu oken, rekonstrukci bytu či domu nebo potřebujeme doplatit kupní cenu bytu. Je zde řešení v podobě **Rychloúvěru** od Modré pyramidy. Modrá pyramida nabízí rychlé vyřízení úvěru s minimem potřebných dokladů a bez nutnosti ručitele. Pro klienty, kteří pravidelně spoří je zde možnost získání úvěru i bez doložení příjmů. Zpracování rychloúvěru je zcela zdarma, hodnota úvěru bez zajištění je až 500 000 Kč (bez ručitele nebo zástavy nemovitosti), splátky je možné si rozložit až na dobu 15 let, možnost mimořádných vkladů bez sankcí. Úroková sazba od 6,34 % ročně. Pro rychloúvěr je možné využít také produkt Pohotovostní úvěr. Pomocí tohoto typu úvěru je klientovi poskytnut Rychloúvěr již v době, kdy ještě nemáme vybranou konkrétní nemovitost nebo dodavatele výstavby či rekonstrukce. Díky Pohotovostnímu úvěru má klient dostatek času vyřešit bydlení ještě před výběrem nemovitosti.

Hypotéka 2 v 1 je hypoteční úvěr s možností použití na investice, u kterých není stanoven účel. Neúčelovou část úvěru lze použít na cokoliv, např. na nákup vybavení bytu, nábytku, elektroniky atd. U hypotéky 2 v 1 se používá pevná úroková sazba po dobu platnosti úrokových podmínek. Hypotéka 2 v 1 se splácí měsíčně formou anuitních částek, a to až po úplné vyčerpání. Doba splatnosti je od 5 do 30 let. Hypotéku 2 v 1 je možné poskytnout také jako Flexibilní hypotéku a získat tak možnost odložení

⁴¹ O modré pyramidě. *Modrá pyramida* [online]. 2008 [cit. 2013-02-14]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/o-nas/o-modre-pyramide/>

počátku splácení, a to až o 12 měsíců, snížit i zvýšit měsíční splátky nebo splácení až na 3 měsíce přerušit. Tento typ úvěru musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která musí být pojištěna, pojistné vinkulováno ve prospěch KB a nemovitost se musí nacházet na území ČR. Podmínkou získání úvěru je korunový účet u KB pro fyzické osoby – občany, vedený po celou dobu trvání obchodu.

Hypotéka Dozadu umožňuje zpětné proplacení již vynaložených nákladů na bydlení (max. 12 měsíců zpět. Podmínky úvěru jsou standardní (nejedná se o tzv. americkou hypotéku). Tyto peněžní prostředky lze použít na cokoliv.⁴²

⁴² *Financování bydlení* [online]. 2008 [cit. 2013-02-14]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/>

6 PRODUKTY HYPOTEČNÍCH BANK

Pro hypoteční banky je typické, že pro svou činnost musely získat povolení podle zákona o bankách č. 21/1992 Sb., působit jako banka a dále povolení podle zákona o bankách a zákona o dluhopisech vydávat hypoteční zástavní listy. Hypoteční bankovníctví má specifický charakter. Je pro ně typické nejen zaměření na investice do nemovitostí, ale zejména i jeho dlouhodobost.⁴³

6.1 Volksbank CZ, a. s.

Volksbank působí na českém trhu úspěšně od roku 1993, od 1. ledna 1997 jako samostatná akciová společnost Volksbank CZ, a. s. Volksbank je obchodní bankou se širokou nabídkou finančních produktů a služeb pro občany, malé a střední firmy, obce a města, stejně jako bytová družstva, developerské společnosti a subjekty zemědělského sektoru. Hlavním akcionářem banky je Sberbank Europe AG (dceřiná společnost Sberbank). Sberbank je největší ruská banka, která spravuje přibližně 27 % veškerých bankovních aktivit v Rusku a zaměstnává více než 240 000 zaměstnanců. Svým klientům nabízí v oblasti financování bydlení následující produkty: nerezidenční hypoteční úvěr, hypotéka bez starostí, refinancování, americká hypotéka, předhypoteční úvěr.⁴⁴

6.1.1 Nerezidenční hypoteční úvěr

Nerezidenční hypoteční úvěr představuje rychlé a snadné financování nemovitosti určené k následnému pronájmu, bytového domu se 4 a více byty, bytového domu se 4 a více byty s nebytovými kancelářskými prostory, administrativního objektu a nebytové jednotky sloužící jen ke kancelářským účelům. Úvěr banka poskytuje až do výše 90% hodnoty nemovitosti (bytu, rodinného domu) resp. do 80% hodnoty nemovitosti (u bytového domu). Nerezidenční hypoteční úvěr banka nabízí na dobu až

⁴³ Charakteristika a úkoly specializovaných bank. *Finance a bankovníctví* [online]. 2011 [cit. 2012-12-16]. Dostupné z: <http://finance-bankovnictvi.studentske.cz/2008/04/2charakteristika-koly-socializovanych.html>

⁴⁴ Představení banky. *Volksbank* [online]. 2013 [cit. 2013-02-09]. Dostupné z: <http://www.volksbank.cz/o-bance/predstaveni-banky>

25 let (byt, rodinný dům) resp. 20 let (bytový dům). U nerezidenčního hypotečního úvěru jsou úrokové sazby výhodnější než u investičních úvěrů. Nerezidenční hypoteční úvěr mohou využívat jak občané ČR tak i cizinci. Garantované úrokové sazby se pohybují od 3,49 % p.a.

6.1.2 Hypotéka bez starostí

U hypotéky bez starostí banka klientům nabízí pomoc při koupi nemovitosti, rekonstrukci, výstavbě, či půjčku až do 100 % hodnoty nemovitosti s možností rozložení splátek od 5 do 30 let. Dále je možno využít sjednání životního pojištění, pojištění schopnosti splácet, pojištění nemovitosti přímo na pobočce, využití možnost tzv. hypotéky dopředu – hypotečního příslibu. Dále možnosti financování bez doložení příjmů i faktur. Mimořádná splátka je 10 % z aktuální výše úvěru mimo fixaci bez sankčního poplatku, odklad splátek na počátku splácení až o 36 měsíců, přerušení splátek z důvodu nemoci nebo ztráty zaměstnání, zástavu jiné nemovitostí než financované.

6.1.3 Refinancování bez starostí

Je vhodné v případě, že chceme výhodně refinancovat hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření či účelový spotřebitelský úvěr na bydlení. Tato půjčka je až do výše 100 % hodnoty nemovitosti. Rozložení splátek až na 30 let, možnost prodloužení doby splatnosti nebo navýšení stávajícího úvěru. Klientům postačuje původní smluvní dokumentace a ocenění nemovitosti (nesmí být ale starší více než 7 let). V případě, že klient bezproblémově splácí minimálně 30 měsíců, nemusí dokládat doložení příjmů. Také je možnost sjednání životního pojištění, pojištění schopnosti splácet, pojištění nemovitosti přímo na pobočce.

6.1.4 Americký hypotéka

Půjčka je až do výše 5 000 000 Kč, maximálně však 75 % hodnoty nemovitosti. Prostředky lze použít na cokoli – na koupi auta, nemovitosti nebo splacení stávajících úvěrů. Rozložení splátek až na 25 let, bez nutnosti doložení příjmů. Jištění nemovitostí

určenou k bydlení. Sjednání životního pojištění, pojištění schopnosti splácet, pojištění nemovitosti přímo na pobočce. Splácení je možné kdykoli a po prvním období fixace bez poplatku.

Modelový příklad výpočtu Americké hypotéky

Manželé Novákovi se rozhodli pro rekonstrukci svého rodinného domu. Výše úvěru činí 1 000 000 Kč. Doba fixace úrokové sazby je 5 let, úroková sazba činí 4,99 % p. a. Měsíčně budou splácet částku 5 881 Kč po dobu 25 let. Celkově splatí částku 819 652 Kč, RPSN je 5,5 %, zpracovatelský poplatek je ve výši 1 Kč. Poplatek za vedení úvěrového účtu je 150 Kč měsíčně.

6.1.5 Předhypoteční úvěr

Chceme-li koupit družstevní nebo obecní nemovitost, stavíme, ale nemovitost ještě nemáme zapsanou v katastru, u předhypotečního úvěru to vůbec nevádí. Prostředky jsou u předhypotečního úvěru poskytovány až do 75 % zástavní hodnoty nemovitostí. Výše úvěru se pohybuje od 200 000 do 3 000 000 Kč. Jakmile lze zřídit zástavní právo (např. byt je převeden do osobního vlastnictví), je předhypoteční úvěr nahrazen standardním hypotečním úvěrem. Předhypoteční úvěr je určen občanům ČR.

Reprezentativní příklad výpočtu Předhypotečního úvěru

Manželé Novákovi se rozhodli využít nabídky Předhypotečního úvěru. Výše úvěru činí 1 000 000 Kč, úroková sazba činí 6,99 % p.a, doba splatnosti úvěru je 2 roky. Měsíčně budou manželé Novákovi splácet 6 020 Kč. Celková částka ke splacení činí 1 151 208 Kč. RPSN je 8,4 %. Standardní zpracovatelský poplatek činí 2 000 Kč. Poplatek za vedení úvěrového účtu je 150 Kč měsíčně.

6.2 Komerční banka, a. s.

Komerční banka je mateřskou společností Skupiny KB a je součástí mezinárodní skupiny Société Générale. Komerční banka patří mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy. Je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního

bankovníctví. Je dostupná prostřednictvím sítě poboček KB, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě. Komerční banka nabízí svým klientům, kteří potřebují půjčit peněžní prostředky na bydlení následující produkty - hypoteční úvěr, flexibilní hypotéku, hypotéku 2v1, hypotéka dopředu dozadu, překlenovací hypoteční úvěr, předhypoteční úvěr, úvěr na nemovitost, stavební spoření.⁴⁵

6.2.1 Flexibilní hypotéka

Flexibilní hypotéka je vhodná pro všechny, kteří ocení možnost rozhodovat o výši splátek svého hypotečního úvěru. Tedy pro: občany České republiky, cizince s trvalým pobytem v České republice, občany členských zemí EU s průkazem k povolení pobytu - přechodnému či trvalému (u manželů musí být alespoň jeden z nich občanem ČR nebo mít povolení k pobytu či povolení k trvalému pobytu). Žadatelem o flexibilní hypotéku mohou být až čtyři osoby, které představují maximálně dvě domácnosti. Manželé vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr. V průběhu splácení flexibilní hypotéky máme možnost snížení splátky až o 50 % nebo opakované využití mimořádné splátky až o 20 % z úvěru. Možnost odložení počátku splácení je až o 12 měsíců, přerušení splácení až na dobu 3 měsíců. Dále má klient možnost snížení výše splátky, mimořádné splátky nebo přerušení splácení je možné provádět opakovaně, vždy nejdříve po řádném uhrazení dvanácti po sobě jdoucích měsíčních splátek. Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena pouze na 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí. Flexibilní hypotéku lze čerpat jednorázově nebo postupně po dobu 2 let od data podpisu smlouvy.

S flexibilní hypotékou můžeme financovat:

- koupi nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlastnického podílu),
- výstavbu nemovitosti,
- rekonstrukci modernizaci a opravy nemovitosti,
- koupi družstevního bytu,
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků nemovitosti,

⁴⁵ Základní informace. *Komerční banka* [online]. 2013[cit. 2013-02-09]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

- předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy,
- konsolidaci (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitostí,
- refundace (zpětné proplácení) klientem již zaplacené investice do nemovitosti ne starší 1 roku.

6.2.2 Hypotéka Dopředu Dozadu

Hypotéka Dopředu Dozadu spojuje Hypotéku Dopředu a Hypotéku Dozadu.

Hypotéka Dopředu je úvěr na bydlení, který přináší jistotu a klid při hledání nemovitosti nebo při plánování rekonstrukce či modernizace. Úvěr nám Komerční banka schválí dříve, než máme vybranou konkrétní nemovitost. Sjednané podmínky včetně úrokové sazby jsou klientům garantovány až po dobu 6 měsíců.

Hypotéka Dozadu umožňuje zpětnou refundaci již vynaložených nákladů na bydlení (max. 12 měsíců zpět). Podmínky úvěru jsou standardní, nejedná se zde o tzv. americkou hypotéku. Tyto peníze lze použít na cokoliv.

Hypotéku Dopředu Dozadu můžeme uzavřít již při první návštěvě KB. Není nutné předkládat doklady týkající se nemovitosti nebo příjmu, postačí pouze kontrola osobních dokladů. Smlouvu je možné uzavřít okamžitě. Klient získá garanci úrokové sazby až na dobu 6 měsíců a ochrání se tak před růstem sazeb. Má dostatek času na hledání nemovitosti, jednání s developery apod. Má také možnost změnit parametry dohodnutého úvěru (splatnost, termíny, typ nemovitosti, účel úvěru a další). Hypotéku Dopředu Dozadu můžeme získat také ve formě Flexibilní hypotéky.

6.2.3 Úvěr na nemovitost

Úvěr na nemovitost je určen výhradně pro osobní, nepodnikatelské investice do nemovitostí. Investice do nemovitosti i bez hypotečního úvěru. S úvěrem na nemovitost můžeme částečně financovat zařízení do domácnosti za zvýhodněných úrokových podmínek a také si rozložit splácení úvěru na domu, která nám vyhovuje. Je nutné doložit 2 doklady totožnosti (občanský průkaz a např. cestovní pas), podklady prokazující náš příjem (potvrzení o výši příjmu, nebo daňové přiznání včetně dokladu o zaplacení daně). U úvěru na nemovitost banka nabízí výhodnější úroky a delší

splatnost než u ostatních spotřebitelských úvěrů. Úvěr ze kdykoliv zcela nebo částečně bez sankcí předčasně splatit. Klient má možnost získat zdarma pojištění proti nesplácení.⁴⁶

6.3 Hypoteční banka, a. s.

Hypoteční banka vznikla 10. ledna 1991 a původně působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V září roku 1995 získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů a stala se tak první bankou v České republice specializovanou na hypoteční úvěry. V červnu roku 2000 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a. s. Hypoteční banka dlouhodobě zaujímá přední místo v oblasti hypotečních úvěrů pro občany. Je také největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice. Hypoteční banka razí tzv. multibrandovou neboli víceznakovou strategii, ve které je v českém hypotečním bankovníctví průkopníkem. Hypoteční banka nabízí hypotéky nejen ve vlastní obchodní síti, ale připravuje také hypoteční produkty pro mateřskou ČSOB, Poštovní spořitelnu, Českomoravskou spořitelnu a další partnery. Tím, že je hypoteční banka specialistou na poskytování hypotečním úvěrů fyzickým osobám, nabízí širokou nabídkou hypotečních produktů, aby si každý klient mohl vybrat takovou hypotéku, která mu bude nejvíce vyhovovat. **Nabídka hypoték:** Hypotéka na byt v osobním vlastnictví, Hypotéka na družstevní byt, Hypotéka na rodinný dům, Americká hypotéka, Hypotéka na koupi pozemku, Hypotéka na stavbu, rekonstrukci, Rekreační objekt, Refinancování hypotéky. Dále Hypoteční banka nabízí **Speciální hypotéky:** Hypotéka s bonusem, Kombinované produkty, Pro absolventy, Pro manažery, Předhypoteční úvěr, Zelená hypotéka.

6.3.1 Hypotéka s bonusem

Hypotéka s bonusem je výhodná služba Hypoteční banky, kterou můžeme využít téměř ke všem nabízeným hypotékám. Výhoda hypotéky s bonusem spočívá v tom, že získáme nižší měsíční splátky, bonusy ve výši 5 % z celkové výše hypotéky. Např. u hypotéky ve výši 2 000 000 Kč získáme bonus ve výši 100 000 Kč. Bonus je vyplacen

⁴⁶ Hypoteční produkty. *Komerční banka* [online]. 2013[cit. 2013-02-09]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/index.shtml>

formou odpuštění části hypotéky. Výhodu získáme hned na počátku splácení. Hned získáme nižší měsíční splátku než u ostatních typů hypoték. Po 12 letech nám bude vyplacena 1. polovina bonusu => o tuto částku nám bude ponížena nesplacená část hypotečního úvěru. Hned po výplatě 1. poloviny bonusu nám budou opět sníženy následující měsíční splátky. Po splácení hypotéky nám bude vyplacen 2. polovina bonusu. Tímto bude úvěr zcela splacen. Proto, abychom bonus získali, musíme splnit dvě podmínky: splatnost musí být v rozpětí 20 - 40 let a doba fixace 3 nebo 5 let. Splatnost úvěru v průběhu splácení je možné prodloužit. Při zkrácení délky úvěru přicházíme o nárok na bonus v případě, že celková délka hypotéky od zahájení čerpání do splatnosti bude kratší než 20 let.

6.3.2 Hypotéka kombinovaná s cennými papíry

V případě, že chceme investovat do cenných papírů, můžeme zvolit hypoteční úvěr kombinovaný s cennými papíry. Klient splácí pouze úrok. Další peníze investuje do podílových fondů společnosti Conseq Investment Management, a. s. Ze svého investičního portfolia, které je ve prospěch banky zastaveno, na závěr lhůty splatnosti uhradí samotnou jistinu hypotečního úvěru. Hypoteční úvěr je splacen z finančního zdroje (kapitálového životní pojištění nebo investiční životní pojištění), který je vinkulován ve prospěch Hypoteční banky. Účelem úvěru kombinovaného s cennými papíry je financování investic do nemovitostí. Objektem úvěru mohou být stejné objekty jako u standardního hypotečního úvěru.

6.3.3 Hypotéka pro absolventy

Hypotéka pro absolventy je určena absolventům VŠ (případně SŠ) do věku 30 let na počátku kariéry s předpokladem zvyšování příjmu a také mladým rodinám, kde jeden z partnerů je na mateřské dovolené a plánuje zpět návrat do práce. Mezi výhody tohoto produktu patří pořízení vlastního bydlení již na začátku své kariéry, volba výše počáteční splátky zajistí dodatečné prostředky také na dovybavení bytu, možnost zvýšení splátky v okamžiku navýšení příjmů. Hypotéka pro absolventy je poskytována až do výše 85 % odhadní hodnoty nemovitosti. Minimální výše hypotéky je 300 000 Kč

a maximální výše je 5 000 000 Kč. Výše splátky je současně limitována klientovou schopností splácet. Doba splatnosti hypotéky lze volit v rozmezí 20-25 let.

6.3.4 Hypotéka pro manažery

Hypotéka pro manažery je určena bonitním klientům, kteří do budoucna očekávají určitý pokles svých příjmů (například v důsledku odchodu partnera na mateřskou/rodičovskou dovolenou, narození dítěte), klientům na vrcholu své kariéry, kteří do budoucna očekávají spíše pokles svých příjmů. Úvěr je poskytován až do výše 100 % odhadní hodnoty nemovitosti. Minimální výše hypotéky je 1 500 000 Kč. Výše hypotéky je limitována pouze klientovou schopností splácet. Doba splatnosti Hypotéky pro manažery je v rozmezí 5-40 let. ⁴⁷

⁴⁷ Nabídka hypoték. *Hypoteční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

7 SROVNÁNÍ A VYHODNOCENÍ NABÍDKY ÚVĚRŮ

Pro srovnání jednotlivých nabídek hypotečních bank a stavebních spořitelen na českém trhu jsem si vybrala příklad pořízení bytu pro mladý pár, který uvažuje o úvěru ve výši 1 000 000 Kč. Oba mají vysokoškolské vzdělání, dosahují vyšších příjmů a rozhodli se pro dobu splácení max. 10 let. Tento mladý pár se rozhodl navštívit několik stavebních spořitelen a hypotečních bank, aby si mohl vybrat tu nejvhodnější variantu financování bydlení.

Jako první se rozhodli informovat u **Českomoravské stavební spořitelny**, která patří mezi největší poskytovatele služeb v oblasti financování bydlení v České republice. Každý druhý úvěr nově poskytnutý stavebními spořitelnami pochází právě od Českomoravské stavební spořitelny. S finančním poradcem v Českomoravské stavební spořitelně se dohodli, že by bylo adekvátní splácet úvěr 6 let a 5 měsíců, při nominální sazbě úvěru 2,95 %. Úvěr sice mladý pár splatí poměrně rychle za necelých 7 let, ale minimální měsíční splátky jsou poměrně vysoké, a to 14 550 Kč.⁴⁸

Jako druhou finanční instituci navštívili Stavební spořitelnu České spořitelny. Stavební spořitelna České spořitelny patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení na tuzemském trhu – Finanční skupiny České spořitelny. V této stavební spořitelně jim propočítali při výši úvěru 1 000 000 Kč a úrokové sazbě 3,1 %, s měsíční výší splátek 9 561 Kč. Za správu a vedení účtu zaplatí ročně 310 Kč a za poskytnutí úvěru částku 7 500 Kč. Akontace je ve výši 10 %. Úvěr budou splácet po dobu 10 let.⁴⁹

Dále se rozhodli navštívit stavební spořitelnu Modré pyramidy. Modrá pyramida je dynamická společnost zaměřující se na poskytování finančního poradenství. Vedle tradičního stavebního spoření a úvěrů na bydlení nabízí i v současné době řadu pojišťovacích produktů. Kvalitu produktů a služeb potvrzují i ocenění, která Modrá

⁴⁸ Kalkulačka úvěr ze stavebního spoření. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/kalkulacky/uver-ze-stavebniho-sporeni.html>

⁴⁹ Úvěr od Buřinky. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/srv/www/qf/cs/ramjet/unsecuredLoan/simulation>

pyramida za dobu své existence získala. U této stavební spořitelny by částku 1 000 000 Kč spláceli měsíční částkou 7 500 Kč po dobu 8 let při úrokové sazbě 5 %.⁵⁰

Vedle stavebních spořitelen se také mladý pár rozhodl obejít a porovnat nabídky hypotečních bank. Jako první si vybrali Hypoteční banku. Hypoteční banka je specialitou na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám a již více než dva roky je lídrem českého hypotečního trhu. Při ceně nemovitosti 1 000 000 Kč výše úvěru na nemovitost činí 958 000 Kč. Mladý pár bude úvěr splácet po dobu 10 let, výše měsíční splátky činí 9 924 Kč, úrok je ve výši 4,49 % p. a. Fixace úrokové sazby je na 5 let.⁵¹

Rovněž se informovali také u Volksbank. Volksbank CZ je obchodní bankou se širokou nabídkou finančních produktů a služeb pro občany. Jejím cílem je být klientům důvěryhodným finančním poradcem. Zde jim byla kalkulována výše úvěru u Standardní hypotéky 854 169 Kč. Hypotéku bude mladý pár splácet po dobu 10 let, měsíčně budou splácet částku 9 000. Doba fixace je určena na 5 let. Úroková sazba je určena 4,79 %.⁵²

Jako poslední se mladý pár navštívil Komerční banku. Komerční banka patří mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy. Výše hypotečního úvěru je 1 000 000 Kč. Úvěr budou splácet 10 let. Pravidelné měsíční splátky činí 10 167 Kč. Výše úrokové sazby je 4,09 %. Fixace úrokové sazby je stanovena na dobu 5 let. Mladému páru bylo doporučeno platit si pojištění schopnosti splácet ve výši 250 Kč měsíčně.⁵³

Dle těchto porovnání stavebních spořitelen a hypotečních bank mi připadá jako nejlepší řešení úvěr od Modré pyramidy – nejnižší měsíční splátka je ve výši 7 500 Kč s dobou splatnosti 8 let.

⁵⁰ Úvěry na bydlení. *Modrá pyramida stavební spořitelna* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/online-nastroje/uvery-na-bydleni/>

⁵¹ Podrobná hypoteční kalkulačka. *Hypoteční banka* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/hypotecni-kalkulacka/#advanced_calc_loan_result_box

⁵² Hypotéka přes internet. *Volksbank* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17]. Dostupné z: [http://www.chcihypoteku.cz/vb/jnp/cz/kalkulacka/index\\$15423-chooseIncome.html](http://www.chcihypoteku.cz/vb/jnp/cz/kalkulacka/index$15423-chooseIncome.html)

⁵³ Hypoteční kalkulačka. *Komerční banka* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-line-kalkulacky/hypotecni-kalkulacka.shtml>

ZÁVĚR

Cílem mé práce bylo zjistit a porovnat možnosti financování bydlení v ČR. Jaké jsou podmínky pro získání úvěru a pro jaký úvěr se rozhodnout – hypoteční či úvěr ze stavebního spoření. Nelze jednoznačně říci, co je nejvýhodnější. Toto rozhodnutí vždy záleží na konkrétním případě, na životní situaci klienta a dalších okolnostech. Ve své práci jsem srovnávala podmínky pro získání úvěru jednak ze stavebního spoření a také formou hypotečního úvěru. Zvolila jsem si mladý pár, který si pořizuje první společné bydlení a dosahuje vyšší příjem než je průměrná mzda v ČR, která v současné době činí 25 884 Kč.⁵⁴ Lidé pobírající minimální mzdu (8 000 Kč)⁵⁵ většinou nežádají o úvěry pro financování bydlení, neboť možnost dosažení úvěru je nereálná. Proto jsem si zvolila reálnější příjem skupiny lidí žádajících o úvěry, kteří jsou dané závazky schopny splácet a dodržet všechny dané podmínky. Toto jsem ve své práci použila, vzájemně porovnávala a vyhodnotila.

Z průzkumu mezi hypotečními specialisty společnosti Broker Consulting vyplývá, že 74 % lidí v České republice se neorientuje v základních otázkách a principech financování bydlení. Průzkumy poukazují na 4 nejpálčivější mýty, kterým lidem činí chybná rozhodnutí. Největším nešvarem je zřejmě půjčování milionových částek bez ponechání rezerv. Závěry průzkumu ukazují, že lidé jsou velmi často rozhodnutí, že si vezmou buď úvěr ze stavebního spoření, nebo hypotéku. Jejich rozhodnutí však vychází pouze z jejich emocí. Nezakládá se na objektivním porovnání a číselných podkladech. Pravdou je, že nelze obecně určit, jaký způsob je výhodnější. Lidé by měli být otevřeni oběma variantám.

Průzkumy také odhalily, že nadpoloviční většina lidí chce využít při financování bydlení všechny své volné prostředky. Strach z vysokého zadlužení je přirozený, ale domácnost bez rezerv s hypotékou (i když menší) se vystavuje značným rizikům, že v případě problémů nebude moci splácet, např. při ztrátě zaměstnání či dlouhodobější

⁵⁴ Legislativní změny ve mzdách v roce 2013. *Epravo.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-02-26]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/legislativni-zmeny-ve-mzdach-v-roce-2013-88900.html>

⁵⁵ Minimální mzda od 1. 1. 2013. *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. 2012 [cit. 2013-02-26]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/13833>

nemoci a také mateřské dovolené. Minimální výše rezerv dle odborníků by měla činit výši šestiměsíčního příjmu.

Obdobný dopad na rodinný rozpočet má však také touha lidí půjčit si tzv. 100% hypotéku, kdy banka půjčí více než 90 % hodnoty nemovitosti. Proto banky v posledních letech tento typ úvěru výrazně omezily. 100% hypotéka je výrazně dražší než úvěr s vyšší akontací a žadatelé ji nakonec nemusejí vůbec získat. Při nižší odhadní ceně či vyšších nárocích na bonitu. A v neposlední řadě domácnost většinou nemá již žádné rezervy pro nenadálé výdaje. Poslední mýtus, který je rozšířen mezi obyvateli naší republiky je, že úvěr je nutné splatit co nejdříve. Rychlé splacení nepřináší vždy výhodu, volné prostředky umí totiž generovat výnos, který může převýšit úroky zaplacené na úvěru. Lidé logicky nechtějí platit úroky z úvěru a tím, že použijí volné prostředky na umoření dluhu se však zároveň zbavují možnosti výnosy získat. Paradoxně tedy o peníze přicházejí.

Česká republika zažívá nejdelší období levných hypoték v historii a úroky stále klesají. Od září minulého roku nabízejí banky hypotéky s průměrnou sazbou pod 4 %. Na takové úrovni byly jen v roce 2005. Během letošního podzimu banky své hypotéky ještě zlevnily tak, že úroky i s fixními sazbami spadly někde i pod 3 %. Hlavním důvodem bylo snížení zářijové repo sazby České národní banky na 0,25 %. Hypotéky však mohou ještě zlevnit. Příznivé úrokové sazby však překvapivě počty sjednaných hypoték nezvyšují a objemy poskytnutých hypotečních úvěrů klesají. Letos můžeme očekávat minimálně stejnou výši úrokových sazeb. Začíná se oživovat realitní trh, ceny nemovitostí jsou momentálně na svém minimu.

Důvodem pro nízké ceny hypoték je menší zájem lidí a rovněž silná konkurence. Podle kvalifikovaných odhadů až 30 % současných hypoték je nebo bylo refinancováno. Banky se tak intenzivně přetahují o klienty, což vede k poklesu ceny. Současná průměrná cena hypotéky je tak pouze 3,61 %. Z toho vyplývá, že je to ideální kombinace investice do vlastní nemovitosti. U novostaveb pravděpodobně nemůžeme očekávat významný pokles ceny, růst DPH se pravděpodobně neprojeví do růstu cen nemovitostí. Od roku 2013 se současně zvyšuje daň z prodeje nemovitosti a to z 3 % na 4 %. Ceny bytů v panelových domech dlouhodobě klesají. Vzhledem k přebytku

volných bytů v novostavbách ani nehrozí, že by po tomto druhu bydlení výrazně vzrostla poptávka.

SEZNAM POUŽITÉ ČESKÉ LITERATURY A PRAMENŮ

- FILIP, Miloš. Osobní a rodinné bohatství :jak se dobře zajistit. Praha C.H. Beck, 2006. ISBN 978-80-2
- KREBS, Vojtěch a kol. *Sociální politika*. 4. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2007. ISBN 978-80-7357-276-1.
- POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-05.
- PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Praha: Era, 2002. ISBN 80-86517-29-2.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

ZÁKONY A PŘÁVNÍ PŘEDPISY

Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů

INTERNETOVÉ ZDROJE

Bydlení a bytová politika v EU. *ISAP: Cesty do Evropské unie* [online]. 2011 [cit. 2012-11-25].

Dostupné z: <http://isap.vlada.cz/Dul/CESTY.NSF/>

Co je americká hypotéka. *Peníze.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-02-02].

Dostupné z: <http://www.penize.cz/80270-co-je-americka-hypoteka>

ČECHLOVSKÁ, Šárka. Historie a současný stav českého hypotečního bankovníctví. *Ekonomie a management* [online]. 2005 [cit. 2012-12-29].

Dostupné z: <http://www.ekonomie-management.cz/archiv/detail/266-historie-a-soucasny-stav-ceskeho-hypotecniho-bankovnictvi/>

FIDLEROVÁ, Tereza. Osobní, družstevní a nájemní byt...kdy se který vyplatí?.

Měšec.cz [online]. 2006 [cit. 2012-11-30].

Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/osobni-druzstevni-a-najemni-byt-kdy-se-ktery-vyplati/>

Financování bydlení [online]. 2008 [cit. 2013-02-14].

Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/>

Financování bydlení. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2013 [cit. 2013-02-15].

Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/produkty/financovani-bydleni/uvod.html>

Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitel* [online]. 2013 [cit. 2012-12-16].

Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni>

Hledáte leasingovou společnost Vltavín leas, a. s. ve Zdechovicích?.

Nemovitosti-leasing.cz [online]. 2012 [cit. 2013-02-03].

Dostupné z: <http://vltavin-leas-a-s.nemovitosti-leasing.cz/mesto=zdechovice--kraj=pardubicky>

Hypoteční kalkulačka. *Komerční banka* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17].

Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-line-kalkulacky>

Hypoteční produkty. *Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-02-09].

Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/index.shtml>

Hypotéka. *Golem Finance* [online]. 2012 [cit. 2013-02-16].

Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/518.na-bydleni-letos-banky-rozpujcuji-170-mld-kc>

Hypotéka přes internet. *Volksbank* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17].

Dostupné z: [http://www.chcihypoteku.cz/vb/jnp/cz/kalkulacka/index\\$15423-chooseIncome.html](http://www.chcihypoteku.cz/vb/jnp/cz/kalkulacka/index$15423-chooseIncome.html)

Hypotéky. *RPSN.cz* [online]. nedatováno [cit. 2012-12-30].

Dostupné z: <http://rpsn.cz/clanek/hypoteky>

Charakteristika a úkoly specializovaných bank. *Finance a bankovníctví* [online]. 2011

[cit. 2012-12-16].

Dostupné z: <http://finance-bankovnictvi.studentske.cz/2008/04/2>

Jak získat úvěr ze stavebního spoření. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2012

[cit. 2012-12-28].

Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/produkty/financovani-bydleni/uvery-sporeni/na-co-pouzit.html>

Jaké jsou stavební spořitelny v ČR. *Peníze.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-02-16].

Dostupné z: www.penize.cz/17868-jake-jsou-stavebni-sporitelny-v-cr

Kalkulačka úvěr ze stavebního spoření. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17].

Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/kalkulacky/uver-ze-stavebniho-sporeni.html>

Leasing nemovitostí. *Zlatá koruna* [online]. 2008 [cit. 2013-02-03].

Dostupné z: <http://ww.penizevip.cz/nprod.php?is=403&ip=633>

Legislativní změny ve mzdách v roce 2013. *Epravo.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-02-26].

Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/legislativni-zmeny-ve-mzdach-v-roce-2013-88900.html>

Minimální mzda od 1. 1. 2013. *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. 2012

[cit. 2013-02-26]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/13833>

Ministerstvo financí České republiky: Informace Ministerstva financí k vládnímu návrhu novely zákona o stavebním spoření - rok 2012 [online]. 2012 [cit. 2012-12-09].

Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/stavebni_sporeni_69872.html

Nabídka hypoték. *Hypoteční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-02-10].

Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

Nájem, nebo vlastní bydlení?. *Finance.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-11-25].

Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/najem-vs-vlastni-bydleni/>

O modré pyramidě. *Modrá pyramida* [online]. 2008 [cit. 2013-02-14].

Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/o-nas/o-modre-pyramide/>

Podrobná hypoteční kalkulačka. *Hypoteční banka* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17].

Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypotecni-kalkulacka/>

Proč vzrůstá vlastnické bydlení na oblibě?. *E-NOVOSTAVBY.cz* [online]. 2012

[cit. 2012-11-30]. Dostupné z: http://www.e-novostavby.cz/product_info.php?products_id=63

- Programy a podpory. Státní fond rozvoje bydlení [online]. 2011 [cit. 2013-02-26].
Dostupné z: http://www.sfrb.cz/programy/?sh_itm=80b2d8da2809179ef44661c793dd02c3
- Představení banky. *Volksbank* [online]. 2013 [cit. 2013-02-09].
Dostupné z: <http://www.volksbank.cz/o-bance/predstaveni-banky>
- Představení - Buřinka. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2011 [cit. 2013-02-15].
Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>
- Překlenovací úvěry. *Měšec* [online]. 2012 [cit. 2012-12-28].
Dostupné z: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/preklenovaci-uvery/>
- Skupiny stavebních spořitel. *Finance a bankovníctví* [online]. 2012 [cit. 2013-02-15].
Dostupné z: <http://finance-bankovnictvi.studentske.cz/2008/04/2>
- Slovníček: Raiffeisen stavební spořitelna a. s. [online]. nedatováno [cit. 2012-12-09].
Dostupné z: <http://www.rsts.cz/slovnicek/>
- Splatnost a splacení hypotečního úvěru. *Finance.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-01-27].
Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>
- Spotřebitelský úvěr. *Spotřebitelský úvěr* [online]. 2011 [cit. 2013-02-02].
Dostupné z: <http://www.spotrebitelsky-uver.net/>
- Stavební spoření: FinančníNoviny.cz [online]. nedatováno [cit. 2012-12-09].
Dostupné z: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/>
- Stavební spoření. *FINANCE ALBATROS* [online]. 2007 [cit. 2013-02-16].
Dostupné z: <http://www.financealbatros.cz/stranky3/stavebni-sporeni.htm>
- ŠINDELK, Vladimír. *Jaký je průběh stavebního spoření: Finance.cz* [online]. 2007 [cit. 2012-12-09]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/>

SVAČINA, Luboš. Jak funguje společenství vlastníků jednotek?. *Hypindex.cz* [online]. 2009 [cit. 2012-12-23]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/jak-funguje-společenství-vlastníku-jednotek/>

Trh financování bydlení. *Golem Finance* [online]. 2012 [cit. 2013-02-16].

Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/518.na-bydleni-letos-banky-rozpujcuji-170-mld-kc>

Úvěr od Buřinky. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17].

Dostupné z: <http://www.burinka.cz/srv/www/qf/cs/ramjet/unsecuredLoan/simulation>

Úvěry na bydlení. *Modrá pyramida stavební spořitelna* [online]. 2012 [cit. 2013-02-17].

Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/online-nastroje/uvery-na-bydleni/>

VOJTÍŠEK, V. Úroková sazba hypotéky pod lupou. *Finance.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-02-01].

Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/297840-urokova-sazba-hypoteky-pod-lupou/>

Výhody a nevýhody stavebního spoření. *Stavební spoření* [online]. 2008 [cit. 2012-12-29].

Dostupné z: http://www.stavebni-sporeni.com/vyhody_nevyhody.html

Výhody a nevýhody vlastního bydlení. *IDnes.cz: Finance* [online]. 2009 [cit. 2012-11-25].

Dostupné z: <http://finance.idnes.cz/vyhody-a-nevyhody-vlastniho-bydleni-dvk-/>

Výše státní podpory hypotečního úvěru. *Měšec.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-02-02].

Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/vyse-statni-podpory-hypotecniho-uveru/>

Základní informace. *Komerční banka* [online]. 2013 [cit. 2013-02-09].

Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

ZELENÝ, Radim. Jak zaplatit méně na hypotéce? Nezapomeňte na odpočty z daní. *Peníze.cz*
<http://www.penize.cz/dan-z-prijmu/233668>

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Objem poskytnutých hypoték v mld. Kč (leden-říjen)

Graf 2: Financování bydlení – meziroční srovnání vývoje v mld. Kč

Graf 3: Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Tereza Klánová

Obor: Evropská hospodářskoprávní studia

Forma studia: prezenční

Název práce: Problematika financování bytových potřeb v ČR

Rok: 2013

Počet stran textu bez příloh: 50

Celkový počet stran příloh:

Počet titulů české literatury a pramenů: 6

Počet titulů zahraniční literatury a pramenů:

Počet internetových zdrojů: 47

Vedoucí práce: JUDr. Zdeněk Fiala