JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2010 **Jana Pospíšilová**

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Studijní program: 6208 B Ekonomika a management
Studijní obor: Obchodní podnikání

Hypotéka financovaná investičním produktem

Vedoucí diplomové práce
PhDr. Marek Šulista

Autor
Jana Pospíšilová

2010

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Ekonomická fakulta
Katedra aplikované matematiky a informatiky
Akademický rok: **2008/2009**

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Jana POSPÍŠILOVÁ**
Studijní program:	**B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor:	**Obchodní podnikání**
Název tématu:	**Hypotéka financovaná investičním produktem**

Zásady pro vypracování:

Cílem bakalářské práce je zmapování možností financování hypotéky investičním produktem na současném hypotečním trhu, porovnání tohoto způsobu financování s ostatními hypotečními produkty a stanovení výhodnosti ze strany potenciálního klienta.

Metodický postup:

1. Seznámit se obecně s problematikou hypoték v odborné literatuře a modelů splácení z oblasti finanční matematiky.
2. Seznámit se s problematikou hypoték financovaných pomocí investičního produktu.
3. Zmapování konkrétních situací půjček u bank, stavebních spořitelen, zaměření se na cílové skupiny klientů. Zmapování výhodnosti produktů pro potencionálního klienta.
4. Závěr.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

Cipra, T. Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou. Praha : Edice HZ, 1995.

Radová, J., Dvořák, P Finanční matematika pro každého. Praha : Grada Publishing, 2001.

Syrový, P. Financování vlastního bydlení. Praha : Grada Publishing, 2007.

Vedoucí bakalářské práce: **PhDr. Marek Šulista**
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Datum zadání bakalářské práce: **20. února 2009**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2009**

prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (6)
370 05 České Budějovice
IČ 600 76 658, DIČ CZ60076658

prof. RNDr. Pavel Tlustý, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 2. března 2009

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Hypotéka financovaná investičním produktem“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě – v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných **Ekonomickou** fakultou elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne

……

Jana Pospíšilová

Poděkování

Děkuji touto cestou vedoucímu práce, panu PhDr. Markovi Šulistovi, za odborné vedení, ochotu, trpělivost a cenné rady, které mi poskytl při zpracování mé bakalářské práce.

ABSTRACT

Housing represents an integral part of life of every human being. We can start solving this problem when we are quite young. There are basically two ways of getting the financial capital for housing. My bachelor diploma paper is going to deal with the possibility of using the building savings, mortgage credit or combination of mortgage credit and life investment insurance. The main task is to set useful information basis about the products. The theoretical part will serve as the main basis for understanding basic credit rules from building savings, mortgage credit and combinations. The aim of this work is to show the advantages of separate products in dependence on the financial standing and the total excess payment.

Building savings seem to be number one in banking market thanks to the generous state subsidy. Taking credit from the building savings seems to be acceptable even for people with lower income.

The mortgage credit represents a quick way to solve your own building. The interest rates are declining and they are not as high as they were during the financial crises. A combination of a mortgage credit and life investment insurance is another way of repaying the debt. Instead of classical annual repaying, only interest is paid from the mortgage credit, plus the life insurance. This kind has a lot of advantages in terms of excess payment of the client but it is accessible only for well financially standing clients.

Key words: building savings, state subsidy, mortgage credit, life investment insurance, financial standing, excess payment.

OBSAH:

1. ÚVOD 1

2. LITERÁLNÍ REŠERŠE 2

2.1. Stavební spoření 2

2.1.1. Historie stavebního spoření 2

2.1.2. Stavební spořitelny 3

2.1.3. Spořící fáze stavebního spoření 4

2.1.4. Státní podpora a účastník stavebního spoření 4

2.1.5. Ostatní parametry smlouvy 5

2.1.6. Úvěrová fáze stavebního spoření 7

2.1.7. Úvěr ze stavebního spoření 7

2.1.8. Překlenovací úvěr ze stavebního spoření 9

2.2. Hypoteční úvěr 10

2.2.1. Typy hypotečních úvěrů 11

2.2.2. Poskytovatelé hypotečních úvěrů 11

2.2.3. Úroková sazba 13

2.2.4. Splatnost a splácení hypotečního úvěru 14

2.2.5. Kombinace 15

2.3. Životní pojištění 17

2.3.1. Vývoj životního pojištění 17

2.3.2. Členění životního pojištění 18

2.3.3. Druhy životního pojištění 19

2.3.4. Investiční životní pojištění 21

3. PRAKTICKÁ ČÁST 22

3.1. Metodika 22

3.2. Stavební spoření versus hypoteční úvěr 22

3.2.1. Úvěr/ meziúvěr ze stavebního spoření 23

3.2.2. Hypoteční úvěr 26

3.2.3. Porovnání výstupů 27
3.3. Stavební spoření versus kombinace 28
3.3.1 Úvěr/meziúvěr ze stavebního spoření 28
3.3.2. Kombinace hypotečního úvěru a investičního 30
životního pojištění 30
3.3.3. Porovnání výstupů 33
4. ZÁVĚR 35
5. PŘEHLED POUŽITÝCH ZDROJŮ 36
Seznam tabulek a obrázků 1

1. ÚVOD

Téměř pro každého z nás představuje téma bydlení nedílnou součást života. Často již v mladém věku vylétáme z rodného hnízda a snažíme si zabezpečit vlastní bydlení. Většina z nás je nepřipravena a neuvědomuje si, jaká úskalí na něj při hledání finančních prostředků na bydlení vlastně čekají. Otázka, které kapitálové zdroje využít a kde je získat, se netýká pouze mladých lidí ale všech bez rozdílu věku, či množství zkušeností.

Ve všeobecném podvědomí obyvatel České republiky jsou zažity dva principy, jak získat potřebné finanční prostředky na bytové potřeby. Jedná se o úvěr/ meziúvěr ze stavebního spoření a o hypoteční úvěr. Ale jsou tyto dvě možnosti opravdu jediným způsobem?

Bakalářská práce se věnuje možnosti využití stavebního spoření, hypotečního úvěru, či kombinaci hypotečního úvěru a investičního životního pojištění. Hlavním úkolem bylo sestavit přehlednou informační základnu o těchto produktech. Teoretická práce slouží jako stěžejní podklad pro pochopení základních pravidel úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru a kombinací. Cílem bylo ukázat výhodnost jednotlivých produktů v závislosti na bonitě a celkových nákladech úvěru.

Stavební spoření se zdá být jasnou jedničkou na bankovním trhu. Podstatnou zásluhu na tom má státní podpora. Úvěr/ meziúvěr ze stavebního spoření je svými splátkami a nároky na příjmy klienta přijatelný téměř pro každého.

Hypoteční úvěr představuje relativně rychlý způsob získání finančních prostředků. Úrokové sazby dnes již klesají a nejsou tak vysoké, jako tomu bylo na vrcholu finanční krize.

Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění je jiný způsob splácení úvěru. Místo klasického anuitního splácení se z hypotečního úvěru platí pouze úroky a navíc se platí pojistné do životního pojištění. Tento způsob je velmi výhodný z hlediska celkového přeplatku klienta, ale dostupný jen pro velmi bonitní klienty.

2. LITERÁLNÍ REŠERŠE

2.1. Stavební spoření

Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření. [1]

Tento úvěr může sloužit jak ke koupi bytu, stavbě domu, rekonstrukci, tak k vyrovnání společného jmění manželů či k vypořádání dědictví. Jeho další využití je možné chápat jako vytváření střednědobé finanční rezervy, tedy ukládání finančních prostředků s nízkým rizikem a vysokou výnosností. Tuto rezervu lze využít ke koupi nového automobilu, na drobné rekonstrukce, či k získání finančních prostředků pro studium apod.

2.1.1. Historie stavebního spoření

Myšlenka stavebního spoření vznikla již v 18. století v Anglii a mnohaletou historii má především v Německu a Rakousku, kde úspěšně funguje dodnes. Často neúspěšné snahy jedince zařídit si vlastní bydlení byly hlavní podmětem vzniku stavebního spoření. Spojilo se více lidí, kteří si chtěli postavit vlastní dům, a začali spořit společně. Poté byla naspořená částka dána k dispozici tomu jedinci, který potřeboval postavit dům co nejrychleji. Ten dále nespořil, ale platil splátky. Celá situace se opakovala tak dlouho, až byly uspokojeny potřeby všech. [2]

V České republice patří stavební spoření mezi nejmladší produkty bankovního sektoru. Bylo zde zavedeno až v roce 1993, schválením Zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Původní znění zákona je upraveno a doplněno novelami Zákona o stavebním spoření (Zákon č. 83/1995 Sb., Zákon č. 423/2003 Sb. a Zákon č. 292/2005 Sb.)

2.1.2. Stavební spořitelny

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona. Při své činnosti podléhá stavební spořitelna bankovnímu dohledu podle zvláštního zákona, pokud tento zákon nestanoví jinak. [3]

Na českém trhu nyní působí pět stavebních spořitelen, které jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen. Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS) byla založena 29. června 2000. Hlavním motivem jejího vzniku byla především ochrana a podpora společných zájmů stavebních spořitelen působících na českém finančním trhu. V roce 2000 sdružovala všech šest stavebních spořitelen. V roce 2008 zanikla stavební spořitelna Hypo, díky fúzi mezi Raiffeisen a Hypo. [1]

Stavební spořitelny působící na českém trhu:

1. Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
2. Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
3. Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
4. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
5. Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Obrázek 1: Přehled stavebních spořitelen

Zdroj: Vlastní zpracování

2.1.3. Spořící fáze stavebního spoření

Jedná se o období, kdy klient pouze ukládá finanční prostředky na vkladový účet. Tyto prostředky se úročí úrokovou sazbou podle zvoleného tarifu. Z uložených peněz navíc získává státní podporu z ročně uspořené částky. Spořící fáze končí buď výpovědí smlouvy o stavebním spoření, nebo přidělením cílové částky a následným čerpáním úvěru ze stavebního spoření. Jestliže je smlouva vypovězena po zákonem stanovené době, může klient se získanými finančními prostředky libovolně nakládat. [4]

2.1.4. Státní podpora a účastník stavebního spoření

U mnoha rodin získalo stavební spoření velkou oblibu díky příspěvkům od státu, tzv. státní podpoře. Jedná se o finanční odměnu pro občana fyzickou osobu v případě dodržení určitých specifických podmínek.

Rozlišujeme dvě varianty výpočtu státní podpory, ukazatelem je rok uzavření smlouvy o stavebním spoření. U smluv uzavřených do 31.12.2003[1] činí státní podpora 25% z ročně uspořené částky, nejvíce však 4.500,- Kč. Maximální částka určená pro výpočet státní podpory byla 18.000,- Kč. Vázací doba byla 5 let. Smlouvy uzavřené po 1.1.2004[2] získávají státní podporu ve výši 15% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně 3.000,- Kč. Optimální naspořená částka každý rok je tedy 20.000,- Kč. Nárok na státní podporu u těchto smluv vzniká pouze při dodržení vázací doby 6 let.

Vázací dobou je myšlena doba, po kterou účastník stavebního spoření nesmí libovolně nakládat s uspořenou částkou. Tedy nesmím vybrat naspořené prostředky. V případě ukončení smlouvy o stavebním spoření před koncem vázací doby jsou účastníkovi vyplaceny pouze jeho vklady a úroky z těchto vkladů, státní podpora ani úroky z ní nejsou vyplaceny.

Uspořená částka je součet vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, snížený o úhradu účtovanou stavební spořitelnou, např. úhrada za vedení účtu, úhrada za uzavření smlouvy, úhrada za zvýšení cílové částky apod. [4]

[1] Někdy se označují jako staré smlouvy.

[2] Někdy se označují jako nové smlouvy.

Tabulka 1: Porovnání parametrů starých a nových smluv.

Rok	Optimální roční uspořená částka	Výše státní podpory	Maximální výše státní podpory	Vázací doba
2003	18 000 Kč	25%	4 500 Kč	5 let
2004	20 000 Kč	15%	3 000 Kč	6 let

Zdroj: Vlastní zpracování

Státní podporu může získat a zároveň být účastníkem stavebního spoření:

1. občan České republiky
2. občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky.
3. Fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.[3] [4]

2.1.5. Ostatní parametry smlouvy

Cílová částka:

Cílová částka je volitelná, o její výši si účastník stavebního spoření rozhoduje v okamžiku uzavření smlouvy o stavebním spoření. Tvoří ji úspory účastníka stavebního spoření na konci spořícího cyklu, tj. uspořená částka, státní podporu a (možný) úvěr ze stavebního spoření. [5]

Faktory ovlivňující volbu cílové částky:

- Výše částky potřebné pro realizaci bytové potřeby
- výše částky, kterou chce, resp. může účastník podle frekvence spořit

[3] Státní podporu může získat i cizí státní příslušník, který není občanem Evropské unie, pokud splňuje tyto podmínky

- výše částky, kterou chce klient naspořit, aby pokryl plánovanou potřebu. [4]

Tarif, tarifní varianta:

Další volitelnou veličinou při uzavírání smlouvy o stavební spoření je tzv. tarif či tarifní varianta. Některé stavební spořitelny nabízejí různé tarify (mají jiný tarif vhodný na spoření a jiný na úvěr). Tarifní varianty existují tři - rychlá, standardní a dlouhodobá (pomalá). Podle zvolené varianty se řídí hlavně okamžik, kdy vzniká nárok na přidělení cílové částky neboli úvěru ze stavebního spoření. [5]

Zvolená tarifní varianta má vliv na:

- dobu do přidělení úvěru ze stavebního spoření
- výši měsíčních umořovacích splátek úvěru
- délku splácení úvěru. [4]

Úroková sazba spoření:

Podle zákona musí smlouva o stavebním spoření obsahovat ustanovení o výši úrokové sazby, kterou účastník ze svých úspor během spoření získá, a o výši úrokové sazby, za kterou stavební spořitelna účastníkovi poskytne úvěr ze stavebního spoření.
V závislosti na tarifech (variantách) spoření jsou poskytovány úrokové sazby pohybující se v rozmezí 2-3 % p. a. Výše úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření nesmí nikdy přesáhnout o více než 3 procentní body výši úrokové sazby, kterou byly úročeny vklady účastníka během doby spoření. [6]

2.1.6. Úvěrová fáze stavebního spoření

Jedná se o období, ve kterém klient splácí čerpaný úvěr ze stavebního spoření. Pro získání úvěru ze stavebního spoření je nutné splnit podmínky pro přidělení cílové částky. Po jejich splnění si účastník může podat žádost o poskytnutí úvěru a následně tento úvěr čerpat. Jestliže účastník ještě nesplnil podmínky pro přidělení cílové částky a pro získání úvěru ze stavebního spoření, ale nutně potřebuje financovat svoje bydlení, může využít překlenovacího úvěru – meziúvěru. [4]

Stavební spoření se od hypoték zásadně liší. Hlavním důvodem je rozdíl v úvěrových zdrojích. Banky, při poskytování hypoték, si půjčují finanční prostředky na finančním trhu. Půjčují si na trhu za aktuální úrokové sazby a tyto peníze vlastně dále půjčují jednotlivým žadatelům o hypotéku.

Stavební spořitelny mají jiné úvěrové zdroje. Přijímají vklady od účastníků stavebního spoření a z nich půjčují úvěry na bydlení. Stavební spořitelna má levné úvěrové zdroje, protože účastníkům stavebního spoření platí úrokovou sazbu z vkladů cca 2% p.a.

Podmínky hypoték se spíše odvíjejí od aktuální situace na finančním trhu a od ceny peněz. Úvěr ze stavebního spoření se naopak musí „zasloužit“. A to tím, že nejdříve dáme svoje peníze stavební spořitelně, aby je mohla půjčovat ostatním. [7]

2.1.7. Úvěr ze stavebního spoření

Nárok na úvěr ze stavebního spoření vzniká na základě přidělení cílové částky, což jsou vlastně vklady účastníka a přidělovaný úvěr. Na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je ze zákona nárok.

Pro přidělení úvěru musí být splněny následující podmínky:

1. naspořit určité procento z cílové částky (cca 40- 50%)
2. smlouva o stavebním spoření musí projít dvouletou spořící fází
3. klient musí dosáhnout požadovaného hodnotícího čísla stanoveného spořitelnou.

Úvěr ze stavebního spoření je vždy splácen v pravidelných měsíčních splátkách, které se stanovují určitým procentem z cílové částka. Výše těchto splátek a doba splácení je závislá na výši úvěru a zvolené variantě. Na smlouvu o úvěru ze stavebního spoření je možné kdykoli vložit mimořádný vklad, a tím si dobu splácení zkrátit. Úvěr je také možno kdykoli doplatit bez sankcí. Úrok neboli úroková sazbu z úvěru je stanovena při podpisu smlouvy o stavebním spoření a po celou dobu trvání úvěru je neměnná. Úvěr ze stavebního spoření může být využit pouze pro bytovou potřebu a jeho účelovost musí být řádně prokázána.

Hodnotící číslo

Pro tento parametr užívají stavební spořitelny různé názvy, například ukazatel zhodnocení, bodové hodnocení, parametr ohodnocení, hodnoticí číslo. Každá má také pro výpočet svou vlastní metodiku. Proto nelze srovnávat jeho číselné hodnoty u smluv uzavřených v různých spořitelnách. Konstrukce vzorce je však velmi podobná a sleduje u každého jednotlivého klienta vztah mezi "intenzitou" jeho spoření a jeho požadavky na získání úvěru. Tedy jak vysoký úvěr bude žádat a jak rychle jej chce získat. Všeobecně platí že, čím více a čím rychleji klient spoří, tím vyšší má zůstatek na účtu a tím vyšší má také úroky. Tím rychleji mu proto roste hodnoticí číslo a tím dříve získá nárok na přidělení "řádného" úvěru ze stavebního spoření. [8]

Výpočet

Měření hodnotícího čísla je obvykle realizováno buď prostřednictvím úroků, nebo pomocí sumy zůstatků na účtu stavebního spoření.

1. Hodnotící číslo počítané z úroků

$$Hodnotící\ číslo = A \times \frac{úroky}{cílová\ částka}$$

Úroky, které jsou v čitateli zlomku, jsou úroky náležející klientovi od samého počátku jeho spoření. *A* je zvolený parametr, pomocí kterého je možno při konstrukci tarifu nastavit rychlost, s jakou klient dosáhne předem stanoveného hodnotícího čísla.

2. Hodnotící číslo počítané ze sumy zůstatků

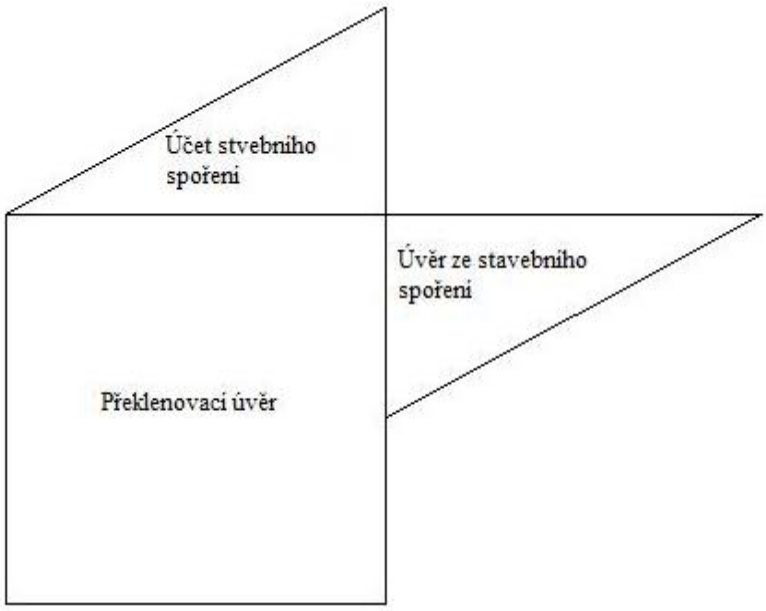
$$Hodnotící\ číslo = \frac{A \times \sum Z_i\, t}{cílová\ částka}$$

Zi je zůstatek na účtu stavebního spoření na konci i-tého období a *t* je délka období (obvykle měsíc nebo čtvrtletí). Sumace probíhá přes všechna období až do ukončení fáze spoření. *A* je opět normovací konstanta jako u metody využívající úroky. [9]

2.1.8. Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Překlenovací úvěr (meziúvěr) slouží k překlenutí čekací doby do doby získání nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření, tedy než dojde ke splnění všech podmínek pro přidělení cílové částky a následnému úvěru. Překlenovací úvěr může být poskytnut až do výše cílové částky a ze zákona na něj není nárok, tudíž si klient o jeho přidělení musí požádat a vyčkat na schválení. Stejně jako úvěr tak i překlenovací úvěr může být využit pouze pro bytovou potřebu a jeho účelovost musí být řádně prokázána. [10]

Obrázek 2: Schéma překlenovacího úvěru



Zdroj: *Syrový P., Financování vlastního bydlení, GRADA Publishing a.s. 2009, 27 s.*

Překlenovací úvěr je poskytován za vyšší úrokovou sazbu, která je přidělována při podání žádosti o poskytnutí překlenovacího úvěru a to podle aktuálního úrokového sazebníku spořitelny. Úroková sazba nemusí být konstantní po celou dobu splácení. Ve fázi překlenovacího úvěru máme vyšší měsíční zatížení a to z důvodu, že máme vlastně dva účty: účet stavebního spoření a překlenovací úvěr. Na účet stavebního spoření nadále spoříme určenou měsíční úložku, ze které nám plyne úrok z vkladů a státní podpora. Tato fáze slouží k tomu, aby klient splnil podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Výše překlenovacího úvěru je pořád ve stejné výši, proto platíme úroky pořád ve stejné výši[4], což je vlastně určená měsíční úložka. [7]

2.2. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry jsou v poslední době velice známý produkt a jsou hojně využívané. Zatímco v minulosti byly hypoteční úvěry pouze na financování nemovitostí, v současnosti jsou už v zásadě na cokoli. Existují tzv. americké hypotéky, kdy je dána do zástavy nemovitost a pomocí úvěru je financováno např. vybavení domácnosti, auto či dovolená. Také se využívají bezúčelné hypoteční úvěry, kdy účelovost nemusí být bance prokazována. [7]

Základním charakteristickým rysem hypotečních úvěrů je jejich zajištění zástavním právem k nemovitosti. Nejčastěji jsou využívány podnikatelskými i nepodnikatelskými subjekty k financování pořízení či úprav nemovitého majetku. V případě, že je hypoteční úvěr refinancován emisí hypotečních zástavních listů nebo je- li na něj uplatňována některá forma státní podpory, musí splňovat podmínky stanovené zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor**.** [11]

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do Evropské unie, tj. 1. 5. 2004, definuje hypoteční úvěry tímto způsobem: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno*

[4] U hypotečních úvěrů dlužná částka klesá, tudíž klesá i splátka úroků

zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ [12]

2.2.1. Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze rozdělit podle celé řady různých kriterií, nejčastěji na účelové a neúčelové, podle způsobu splácení, podle doby splatnosti či fixace.

Hypoteční úvěry podle účelovosti:

1. účelové: všeobecně je můžeme označit jako hypoteční úvěry zajišťující potřebu bydlení. Musí být použity pouze na předem definované účely. Jako je kopě nemovitosti, pozemku, výstavba nemovitosti, rekonstrukce, modernizace nemovitosti, vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví apod. Výhodou účelového hypotečního úvěru je, že každý žadatel má právo požádat o odpočet zaplacených úroků z daňového základu.
2. neúčelové: označují se jako americké hypotéky. Banka nestanovuje žádné omezení pro účel použití. Takže se touto cestou dají financovat věci movité (automobil, studium, dovolená…) ale i družstevní byt. U těchto úvěrů je nutné počítat s vyšší úrokovou sazbou a méně výhodnými podmínkami. Velkou nevýhodou neúčelového hypotečního úvěru je, že nelze odečítat zaplacené úroky od základu daně. [12]

U obou typů hypotečního úvěru platí, že musí být vždy zajištěn nemovitostí v osobním vlastnictví.

2.2.2. Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr může poskytovat licencovaná banka, jejíž činnosti jsou stanoveny v Zákoně o bankách č. 21/1992 Sb., § 1, odstavce 1. Činnost emitování

hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností, nyní je zařazena pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti dle §1 odst. 1, Zákon o bankách č. 21/1992 Sb. To znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoli banka, která emituje hypoteční zástavní listy a výnosy z nich používá k financování hypotečních úvěrů. [12]

V České republice hypoteční úvěry poskytují tyto bankovní instituty:

- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- GE Money Bank, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- ING Bank
- Komerční banka, a.s.
- LBBW Bank CZ a.s.
- mBank
- Oberbank AG
- Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank, a.s.
- UniCredit Bank, a.s.
- Volksbank CZ a.s.
- Waldviertler Sparkasse von 1842
- Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Hypoteční zástavní list

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Jedná se vlastně o dluhopisy vydávané hypotečními bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů.

Hypoteční zástavní listy jsou: *„Dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos ("závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek ("řádné krytí") a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona ("náhradní krytí").“* [13]

Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70% ceny zastavených nemovitostí. Pokud banka financuje hypotéku z jiných zdrojů, může na nemovitost poskytnout úvěr až 100 % hodnoty nemovitosti.

Takto kvalitní krytí činí z hypotečního zástavního listu jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů. Hypoteční zástavní listy jsou tak vhodné pro konzervativní investory, kteří nemají příliš velké zkušenosti s angažmá na kapitálových trzích a nechtějí podstupovat významnější riziko. [12]

2.2.3. Úroková sazba

Úroková sazba závisí na několika faktorech. Závisí zejména na:

1. účelu úvěru: Nejnižší úrokové sazby jsou pro úvěry, které jsou poskytovány pro bytové účely, protože jsou pro banky nejméně rizikové. Vyšší úrokové sazby jsou pak poskytovány při úvěru na pronájem nemovitosti a na americké hypoteční úvěry. Nejvyšší úrokové sazby mají neúčelové úvěry.
2. době fixace: Platí, že čím déle si chceme udržet stejnou úrokovou sazbu, tím je úroková sazba vyšší. Dobou fixace se označuje doba, po kterou je úvěr poskytnut za stejnou úrokovou sazbu. Banky nejčastěji poskytují fixaci na 1 rok, 3 roky a 5 let.
3. na výši zajištění úvěru: Výše úrokové sazby závisí na procentuelní hodnotě zastavené nemovitosti. Pro úvěr do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti bude úroková sazba nižší než pro úvěry nad 85 % hodnoty zastavené nemovitosti.
4. na bonitě („kvalitě“) dlužníka: Banky zpravidla požadují prokázání příjmu klienta. Pro vysoce bonitní klienty jsou pak připraveny nižší úrokové sazby. [7]

2.2.4. Splatnost a splácení hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru se pohybuje od 5 do 45 let. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku, je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka. Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka, avšak rostou celkové náklady na úvěr. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. [12]

Splácení Hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru závisí na způsobu jeho čerpání. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně. Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby, než je vyčerpán celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník splácet, a to formou anuitního, progresivního nebo degresivního splácení.

Anuitní splácení

Je nejčastějším způsobem splácení hypotečního úvěru v České republice. Klient splácí po celou dobu fixace úrokové sazby stále stejnou částku, tj. konstantní částku. Anuitní splátka je složena ze splátky úroků a jistiny. Jejich vzájemný poměr se v čase mění. [14] Anuitní splácení je přehledné a jednoduché. Hodí se pro klienty s pravidelným příjmem. [8]

Progresivní splácení

Mladí lidé stojící na počátku kariéry, lidé s malým příjmem, jehož růst očekávají v dalších letech jsou nejtypičtější skupinou, pro kterou by se mohl hodit progresivní způsob splácení. Další skupinou vhodných typů jsou například mladí lidé, z nichž jeden je na rodičovské dovolené. Splátka je na počátku nižší než u anuitního splácení. V průběhu splácení hypotéky se postupně zvyšuje. Po dobu jednoho roku zůstává splátka stejná, poté se navyšuje o pevně stanovený koeficient. Progresivní způsob splácení nabízejí jen některé bankovní instituty. [8]

Degresivní splácení

Klient, který zvolí degresivní splácení, zatíží vysokými splátkami svůj rozpočet v počátečním období hypotéky. Po dobu jednoho roku zůstává splátka stejná, poté se snižuje o pevně stanovený koeficient. Z tohoto důvodu se tento způsob hodí především pro lidi s vysokými příjmy stojící na vrcholu kariéry, kteří si nejsou jisti, zda je budou mít dostatečné i za několik let. Další skupinou, pro kterou je degresivní splácení vhodné, jsou mladí lidé, kteří plánují rodinu a počítají v budoucnosti s výpadkem jednoho příjmu. Degresivní způsob splácení nabízejí jen některé bankovní instituty. [8]

2.2.5. Kombinace

Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění je jiný způsob splácení úvěru. Místo klasického anuitního splácení se z hypotečního úvěru platí pouze úroky a navíc se platí pojistné do životního pojištění. K této kombinaci se používá buď klasické kapitálové životní pojištění, nebo modernější investiční životní pojištění.

U klasického anuitního splácení platíme pouze hypoteční úvěr, tedy splátku úroků a jistiny. Naproti tomu u kombinace s životním pojištěním platíme hypoteční úvěr, respektive pouze úroky z úvěru bance a jistinu pak platíme do životního pojištění, tedy pojišťovně. Na konci doby splatnosti vybereme peníze ze životní pojistky a splatíme tak hypoteční úvěr. Místo toho, abychom si snižovali úvěr (jako je to u anuitního splácení), necháme naše peníze pracovat. [7]

Tabulka 2: Banky, které poskytují kombinaci hypotečního úvěru a investičního životního pojištění

Banka	**Kombinace HÚ a IŽP**
Česká spořitelna, a.s.	NE
Československá obchodní banka, a.s.	NE
GE Money Bank, a.s.	NE
Komerční banka, a.s.	NE, pouze kombinace s KŽP
LBBW Bank CZ a.s.	NE
Hypoteční banka, a.s.	ANO, s pojišťovnou Uniqa a ING
mBank	NE
Oberbank AG	NE
Poštovní spořitelna	NE
Raiffeisenbank, a.s.	NE, zatím pozastaveno
UniCredit Bank, a.s.	NE
Volksbank CZ a.s.	ANO, s pojišťovnou AXA a Uniqa
Waldviertler Sparkasse von 1842	Informace není k dispozici
Wüstenrot hypoteční banka a.s.	NE

Zdroj: Vlastní zpracování

2.3. Životní pojištění

V minulosti byl hlavní význam v životním pojištění přikládán krytí rizika úmrtí v návaznosti na krytí potřeb finančně závislých osob při úmrtí pojištěného, který byl živitelem rodiny. Krytí rizika úmrtí je stále nezbytnou součástí životního pojištění, ovšem větší význam se dnes přisuzuje zařazování rizika dožití do krytí v životním pojištění. Dnes je snahou uplatňovat životní pojištění jako jeden z nástrojů krycích potřeby lidí ve stáří. Životní pojištění tím, že zahrnuje krytí rizika úmrtí a dožití prostřednictvím sjednání určité velikosti pojistné částky zvolené pojistníkem, vlastně plní vedle vlastního krytí rizik úspornou funkci. Životní pojištění tedy může být chápáno jako spořící a investiční instrument, neboť v rámci životního pojištění jsou vytvářeny specifickým způsobem úspory. [15]

Životní pojištění je velmi žádaný produkt v rámci finančního plánování budoucnosti. V dnešní době již životní pojištění neznamená pouze pojištění možnosti smrti, ale také možnost jak zabezpečit svoji rodinu i sebe do budoucna. [16]

V souvislosti se životním pojištěním existuje možnost odpočtu zaplaceného pojistného ze základu daně z příjmů.

2.3.1. Vývoj životního pojištění

Velký boom v pojišťovnictví v České republice nastal ve druhé polovině 19. stol., kdy se vzedmula vlna zakládání nových pojišťoven a pojišťovacích spolků. V průběhu let prošlo české pojišťovnictví značnými změnami. Jako bylo např. v době protektorátu za 2. Světové války zestátnění pojišťovacích subjektů, toto monopolní období českého, resp. československého pojišťovnictví, trvalo až do počátku devadesátých let. Nebo vytvoření nových zákonů o pojišťovnictví (v ČR zákon č. 185/1991Sb.). Rozdělením federativního státu k 1. 1. 1993 se byly vytvořeny podmínky pro samostatný rozvoj českého pojistného trhu. Nyní se české pojišťovnictví vyvíjí v tržním prostředí v souladu s normami EU. Obecně se rozšířila mezinárodní spolupráce jak na úrovni státu, tak i České asociace pojišťoven. [17]

Životní pojištění v průběhu svého vývoje značně změnilo svou tvář. Prvopočátky životního pojištění ve světě sahají až do Starého Egypta, kde byly uzavírány dohody mezi kameníky o společném krytí nákladů na pohřeb svého člena. Nejstarší dochovaná smlouva z oblasti životního pojištění byla uzavřena mezi opatem kláštera sv. Vavřince v Paříži a arcibiskupem kolínským.

Po celou dobu bylo v popředí především pojištění rizika smrti, např. odškodnění vdov a sirotků v případě úmrtí římských vojáků. Dnešní tvář životního pojištění již nemá jen význam pojištění rizika smrti, ale zahrnuje v sobě kombinaci více rizik.

2.3.2. Členění životního pojištění

Konkrétně lze životní pojištění členit:

1. *pojištění pro případ smrti* (v Evropě se také často používá termín rizikové životní pojištění, zatímco pro zbytek lze většinou uplatnit termín kapitálové životní pojištění): pojistnou událostí je smrt pojištěného.
2. *pojištění pro případ dožití:* pojistnou událostí je dožití sjednaného věku pojištěným.
3. *smíšené pojištění:* pojistnou událostí je smrt pojištěného nebo dožití sjednaného věku pojištěným podle toho, co nastane dříve.
4. *důchodové pojištění:* jedná se v podstatě o speciální pojištění pro případ dožití s pravidelně se opakujícím pojistným plněním ve formě výplaty důchodu. [18]

Naše pojistná legislativa (ve shodě s direktivami EU, viz zákon č. 39/2004 Sb.) člení životní pojištění na následující odvětví:

1. Pojištění pouze pro případ smrti, pojištění pro případ dožití, pojištění pro případ dožití se stanoveného věku nebo dřívější smrti, pojištění spojených životů, životní pojištění s vrácením pojistného.
2. Svatební pojištění nebo pojištění prostředků na výživu dětí.
3. Důchodové pojištění.

4. Pojištění podle bodu 1 až 3 spojené s investičním fondem (tzv. investiční životní pojištění).
5. Kapitálové činnosti
    a) Umořování kapitálu založené na pojistně matematickém výpočtu, jimiž jsou proti jednorázovým a periodickým platbám dohodnutým předem přijaty závazky se stanovenou dobou trvání a ve stanovené výši;
    b) Správa skupinových penzijních fondů;
    c) Činnosti doprovázené pojištěním zabezpečujícím zachování kapitálu nebo platbu minimálního úroku;
    d) Pojištění týkající se délky lidského života, které je upraveno právními předpisy z oblasti sociálního pojištění, pokud zákon umožňuje jeho provádění pojišťovnou na její vlastní riziko.
6. Pojištění pro případ úrazu nebo nemoci, je- li doplňkem podle odvětví 1 až 5. [19]

Jiné členění životního pojištění vychází z toho, zda pojistný produkt obsahuje či neobsahuje spořivou (investiční) složku vytvářenou z pojistného a označovanou termínem rezerva pojistného:

1. rezervotvorné životní pojištění (komerčně označováno jako kapitálové životní pojištění či v USA jako pojištění s kapitálovou hodnotou).
2. nerezervotvorné životní pojištění (většinou se jedná o produkty dočasného pojištění pro případ smrti, tj. dočasné rizikové pojištění s anglickým označením term isurance). [18]

2.3.3. Druhy životního pojištění

1. *kapitálové životní pojištění*

Kapitálové životní pojištění nebo také spořící životní pojištění je u nás oblíbeným typem životního pojištění. Jedná se produkt, který by měl zajišťovat dlouhodobou finanční rezervu a pojištění rizika, proto je doporučená doba trvání

10 let a více. Pojištění v sobě zahrnuje pojištění pro případ smrti nebo dožití. Pojistná částka může být pro obě uvedená rizika stejná nebo si klient může zvolit zvlášť pojistnou částku pro případ smrti a zvlášť pojistnou částku pro případ dožití. Garantované zhodnocení je stanoveno na úrovni technické úrokové míry (TÚM), kterou vyhlašuje Česká národní banka. Nyní je stanovena na 2,4 %. Hlavní výhodou je odpočet zaplaceného pojistného na soukromé životní pojištění od základu daně.

Toto pojištění funguje tak, že ze zaplaceného pojistného jsou odečteny náklady na krytí pojistné ochrany a poplatky. Zbývající část pojistného slouží k tvorbě rezervy pojištění. V případě úmrtí klienta pojišťovna vyplatí oprávněné osobě[5] sjednanou pojistnou částku. V případě dožití bude pojištěnému vyplacena sjednaná pojistná částka včetně podílů na výnosech.

2. *rizikové životní pojištění (bez spořící složky)*

Pojištění neobsahuje žádnou spořící složku, ale tvoří pojistnou ochranu pro případ smrti. V případě ukončení (dožití se konce pojistné smlouvy) pojistné smlouvy není vyplaceno žádné pojistné plnění. K výplatě sjednané pojistné částky dochází v případě smrti pojištěného. V rámci jedné pojistné smlouvy je možné sjednat i další připojištění a rozšířit tak pojistnou ochranu.

Principem tohoto životního pojištění je to, že zajišťuje pouze pojistnou ochranu pro případ smrti, vložené finanční prostředky se nezhodnocují. Je využíváno jako pojistná ochrana pro živitele rodiny, který chce zabezpečit své blízké, nebo k zajištění hypotečního úvěru, či jiných úvěrových produktů. Ve druhém případě je pak pojistné plnění vinkulováno ve prospěch jiného subjektu (banky, spořitelny…).

3. *investiční životní pojištění* [20]

[5] Osoba, které smrtí pojištěného vzniká nárok na pojistné plnění.

2.3.4. Investiční životní pojištění

Investiční životní pojištění kombinuje pojistnou ochranu pro případ smrti a zhodnocování vkládaných finančních prostředků (resp. pojistné plnění pro případ dožití). Zhodnocování vložených finančních prostředků probíhá pomocí investování do podílových fondů. Zhodnocení je zpravidla vyšší než u kapitálového životního pojištění, ale není garantován žádný výnos a nepřipisuje se ani technická úroková míra. Lze si zvolit z nabídky několika investičních fondů, které se liší mírou předpokládaného zhodnocení finančních prostředků a současně podstupovanou mírou rizika. Výše dosaženého zhodnocení je závislá na zvolené investiční strategii a investiční riziko je celé na straně klienta. Zaplacené pojistné za soukromé životní pojištění odpočíst od základu daně. [20]

Část zaplaceného pojistného je spotřebována na krytí pojistné ochrany a správní poplatky pojišťovny, zbývající prostředky jsou investovány, tj. jsou z nich nakoupeny podílové jednotky, které pojišťovna eviduje na individuálním účtu klienta. V případě úmrtí klienta je podle individuálních podmínek pojišťoven vyplacena pojistná částka nebo aktuální hodnota individuálního účtu, popřípadě obojí. [20]

Zaplacené brutto pojistné se rozpadá na tři části: určitá část se spotřebuje na úhradu správních (administrativních) nákladů, po tomto odpočtu zůstává netto pojistné, z něj se hradí rizikové pojistné (pojistné kryjící riziko smrti, popř. některá neživotní rizika jako úrazy či invalidita) a zbytek tvoří rezervu pojistného. Z prostředků na účtu rezerv pojištěný popř. pojistník následně nakupuje podílové jednotky. Výnosy z podílů se nevyplácejí, zvyšuje se o ně hodnota podílů. Pojišťovna se přenesením investičního rizika na pojištěného sice zbavuje závazku vyplácet minimální garantovaný výnos, ovšem přichází i o možnost vytvářet zisk v případě, že by dosáhla vyššího zhodnocení rezerv, než jaký výnos připisuje klientům. [15]

3. PRAKTICKÁ ČÁST

3.1. Metodika

V této kapitole bych ráda převedla poznatky z teoretické části do praxe. Především se budu věnovat možnostem financování vlastního bydlení v závislosti na bonitě a celkovém přeplatku klienta. Zaměřím se na méně známou možnost financování bydlení a to pomocí kombinace hypotečního úvěru a životního (resp. investičního životního) pojištění.

Své modelové příklady jsem založila na dvou fiktivních rodinách, které se od sebe liší pouze celkovými příjmy. V závislosti na těchto příjmech se pokusím každé z rodin navrhnout optimální řešení k získání finančních prostředků pro bydlení. Bude počítáno s aktuálními úrokovými sazbami. Možnost odečitatelnosti zaplacených úroků od základu daně je u obou produktů stejná, tudíž i daňově jsou stejně výhodné. Bonita bude samozřejmě hrát svou roli, ale pro zjednodušení modelování jsem vytvořila dvě ideální rodiny[6] ve smyslu úvěrového případu. Výsledkem vždy bude celkové porovnání, které bude záviset především na tom, kolik rodina ve skutečnosti přeplatí.

Modelové příklady budou zpracovány pomocí interních hypotečních kalkulátorů od Hypoteční banky, interních modelů Českomoravské stavební spořitelny a interní kalkulačky od společnosti ING.

3.2. Stavební spoření versus hypoteční úvěr

První modelový příklad bude založen na porovnání výhodnosti úvěru/ meziúvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru pro méně bonitní rodinu. Modely budou sestavovány na stejnou dobu trvání půjčky, aby bylo možné porovnat výsledné výstupy.

Rodina Novákových si chce koupit nový, větší byt, který je v osobním vlastnictví. Ke splnění svého snu potřebují 1 000 000 Kč. Pan Novák je zaměstnaný na dobu

[6] Rodina s dostatečným příjmem a bez jakýchkoli závazků (dluhů, alimentů…)

neurčitou a jeho měsíční příjem je 20. 000 Kč. Paní Nováková je mateřské dovolené s jejich půlroční dcerou, její mateřský příspěvek činí 7 600 Kč měsíčně. Jsou bez jakýchkoli závazků a dluhů. Chtěli by si vzít půjčku, která by nějak výrazně nezatížila jejich rodinný rozpočet.

3.2.1. Úvěr/ meziúvěr ze stavebního spoření

Na základě údajů z modelového příkladu je Českomoravská stavební spořitelna schopna poskytnout půjčku za těchto podmínek:

Měsíční splátky

Tabulka 3. Výše měsíčních splátek

	SKLADBA MĚSÍČNÍ SPLÁTKA		CELKEM	PLACENO OD/DO
MEZIÚVĚR	dospořování	3 262 Kč	7 512 Kč	od 5. 2010 do 6. 2019
	úroky z meziúvěru	4 250 Kč		od 5. 2010 do 6. 2019
ÚVĚR	5 830 Kč		5 830 Kč	od 7. 2019 do 3. 2030

Zdroj: Model 6.04 Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Do doby než rodina splní podmínky pro přidělení cílové částky, tedy k získání řádného úvěru, bude splácet meziúvěr/ překlenovací úvěr. V této fázi jsou vlastně splátky dvě:

a) *Dospořování:* tato splátka odchází na účet klientova stavebního spoření. Po celou dobu meziúvěru je z ročně naspořených peněz připisována státní podpora a vklady jsou úročeny. Toto spoření je nutné platit z toho důvodu, aby klient co nejdříve splnil podmínky pro přidělení řádného úvěru.

b) *Úroky z meziúvěru:* jedná se o splátku úroků za poskytnutý překlenovací úvěr. Úroky jsou v této fázi vždy placeny z cílové částky.

Celková měsíční splátka je tedy 7 512 Kč měsíčně. Překlenovací úvěr potrvá devět let a jeden měsíc.

V úvěrové fázi nám splátka řádného úvěru klesne na 5 830 Kč měsíčně a bude placena do roku 2030, tedy deset let a osm měsíců.

Rodina bude půjčku 1 000 000 Kč splácet devatenáct let a devět měsíců. Podstatnou výhodou stavebního spoření je, že je možné úvěr/ meziúvěr kdykoli doplatit, či vkládat mimořádné úložky.

Nákladovost

Tabulka 4: Nákladovost úvěru

Připsaná státní podpora	Připsané úroky	Zaplaceno celkem	Přeplatek
27 000 Kč	36 535 Kč	1 575 743 Kč	**575 743 Kč**

Zdroj: Model 6.04 Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Z tabulky je patrné, že za celou dobu meziúvěru byla připsána státní podpora v celkové výši 27 000 Kč, dále byly připsány úroky v celkové výši 36 535 Kč. Celková nákladovost úvěru ze stavebního spoření je pro rodinu Novákových 575 743 Kč. Znamená to, že za svůj byt v hodnotě 1 000 000 Kč vlastně zaplatí 1 575 743 Kč.

Tabulka 5: Úroková sazba

ÚROKOVÁ SAZBA	
MEZIÚVĚR	ÚVĚR
5.1 %	4.8 %

Zdroj: Model 6.04 Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Bonita

Tabulka 6: Bonita

Děti do 6 let	1
Jiné osoby	2
Splátky úroků	4 250.00
Sjednané měsíční vklady	3 252.00
Příjmy	20 000.00
Manžel/Manželka	7 600.00
Životní minimum	11 010.00
Požadovaná rezerva	- 4 140.00
Výsledné příjmy	23 460.00
Výsledné závazky	7 502.00
Koeficient ž.m.	1.45
Splněno	ano

Zdroj: Model 7, Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

3.2.2. Hypoteční úvěr

Na základě údajů z modelového příkladu je Hypoteční banka schopna poskytnout půjčku za těchto podmínek:

Měsíční splátky

Tabulka 7: Model měsíčních splátek

DATUM	ÚROKOVÁ SAZBA	MĚSÍČNÍ SPLÁTKA	ÚMOR	ÚROK	JISTINA
6. 2010	5.44 %	6 893 Kč	2 359 Kč	4 533 Kč	997 640 Kč
6. 2014	5.44 %	6 893 Kč	2 931 Kč	3 961 Kč	870 848 Kč
6. 2018	5.44 %	6 893 Kč	3 642 Kč	3 250 Kč	713 312 Kč
6. 2022	5.44 %	6 893 Kč	4 526 Kč	2 367 Kč	517 578 Kč
6. 2026	5.44 %	6 893 Kč	5 623 Kč	1 269 Kč	274 382 Kč
1. 2030	5.44 %	6 893 Kč	6 831 Kč	62 Kč	6 839 Kč

Zdroj: Modelová hypotéka pro externisty

Tabulka vychází z předpokladu, že úroková sazba se nebude po skončení fixace měnit, tedy zůstane po celou dobu splácení stejná. V mém modelu je fixace nastavena na dobu tří let. Na tabulce je zobrazen zkrácený průběh splácení. Je možné pozorovat, jak se postupně mění výše úmoru a úroku a jak klesá jistina. Výhodou hypotečního úvěru je, že se úroky platí vždy z aktuální výše jistiny. Nevýhodu spatřuji v nejistotě, tedy v úrokových sazbách po skončení fixace.

Nákladovost

Při konstantních úrokových sazbách ve výši 5.44 % by rodina Novákových vrátila bance 1 635 303 Kč, celkový přeplatek by tedy činil 635 303 Kč.

Bonita

U hypotečních úvěrů není bonita klientů zkoumána tak přísně, jako tomu je u stavebních spořitelen. Tato rodina má předepsané životní minimum na hranici 7 080 Kč.

3.2.3. Porovnání výstupů

Pro rodinu Novákových jsem vytvořila dva modelové příklady pro získání finančních prostředků ke koupi nového bytu. Využila jsem celostátně nejznámější produkty, tedy úvěr/ meziúvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr. Mým hlavním cílem bylo porovnat tyto produkty z hlediska celkového přeplatku.

Tabulka 8: Porovnání výstupů

	ÚROKOVÁ SAZBA	MĚSÍČNÍ SPLÁTKA	BONITA – ŽIVOTNÍ MINIMUM	CELKEM ZAPLACENO	PŘEPLATEK
ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	5.1% - 4.8 %	7 512 Kč – 5 830 Kč	11 010 Kč	1 575 743 Kč	575 743 Kč
HYPOTEČNÍ ÚVĚR	5.44 %	6 893 Kč	7 080 Kč	1 635 303 Kč	635 303 Kč.

Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud bych měla vycházet ze svého hlavního cíle, což je porovnání výhodnosti produktů na základě celkového přeplatku, tak úvěr ze stavebního spoření je méně nákladný. Stavební spořitelně zaplatíte méně o 59 560 Kč. Když bych zde měla popsat výhody a nevýhody plynoucí modelové rodině z popsaných produktů, tak celkový přeplatek bych zmínila až jako poslední.

Úvěr/ meziúvěr ze stavebního spoření získáte za nižší úrokovou sazbu, kterou máte jistou po celou dobu splácení, tudíž se nemusíte obávat toho, co bude po skončení doby fixace. Samozřejmě již zmíněná státní podpora a úročení vkladů ve fázi meziúvěru přidává bod k dobru stavebnímu spoření. Výhodou také zůstává to, že úvěr/ meziúvěr můžete kdykoli doplatit nebo vkládat mimořádné úložky a to bez sankcí, což u hypotečního úvěru je možné jen při konci fixační doby. Ale pokud by rodina Novákových měla vyšší výdaje na jídlo, ošacení, pohonné hmoty a ostatní statky běžné spotřeby, volila by možná raději hypoteční úvěr, který nabízí nižší měsíční splátku.

Samozřejmě též nižší požadované životní minimum je výhodou, především pro rodiny s těsným příjmem a více závazky, dluhy.

3.3. Stavební spoření versus kombinace

Druhý modelový příklad bude založen na porovnání výhodnosti úvěru/ meziúvěru ze stavebního spoření a kombinací hypotečního úvěru přes investiční životní pojištění. Bude se jednat o modely pro velmi bonitní klienty. Proto v těchto modelech výpočet bonity nezohledňuji. Modely budou sestavovány na stejnou dobu trvání úvěru, aby bylo možné dané výstupy porovnat.

Rodina Polákových si chce koupit nový, větší byt, který je v osobním vlastnictví. Ke splnění svého snu potřebují 1 000 000 Kč. Pan Polák je zaměstnaný na dobu neurčitou a jeho měsíční příjem je 40. 000 Kč. Paní Poláková je na mateřské dovolené s jejich půlroční dcerou, její mateřský příspěvek činí 7 600 Kč měsíčně. Jsou bez jakýchkoli závazků a dluhů. Chtěli by si vzít půjčku, kterou chtějí co nejdříve splatit s co nejmenšími celkovými náklady.

3.3.1 Úvěr/meziúvěr ze stavebního spoření

Na základě údajů z modelového příkladu je Českomoravská stavební spořitelna schopna poskytnout půjčku za těchto podmínek:

Měsíční splátky

Tabulka 9. Výše měsíčních splátek

	SKLADBA MĚSÍČNÍ SPLÁTKA		CELKEM	PLACENO OD/DO
MEZIÚVĚR	dospořování	5 304 Kč	9 304 Kč	od 5. 2010 do 4. 2016
	úroky z meziúvěru	4 000 Kč		od 5. 2010 do 4. 2016
ÚVĚR	9 304 Kč		9 304 Kč	od 5. 2016 do 5. 2022

Zdroj: Model 6.04 Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Tento model pro rodinu s vyššími příjmy je postavem na stejném principu splácení. Tedy ve fázi překlenovacího úvěru je splátka složena ze dvou složek a to z dospořování a splátky meziúvěrových úroků. V úvěrové fázi je splátka jednosložková.

Flexibilita stavebního spoření je limitována podmínkami, které musí být splněny pro přidělení cílové částky, tedy přechod k řádnému úvěru. Rodina by se svými příjmy relativně rychle naspořila požadovaných 40 % cílové částky a splnila by i další podmínku, tj. trvání smlouvy minimálně dva roky, ale hlavním úskalím je požadovaná hodnota 64 hodnotícího čísla. Proto je dospořování nastaveno na optimální hodnotu, která zajistí jeho proporcionální růst.

Překlenovací úvěr je nastaven na pět let a jedenáct měsíců a řádný úvěr na šest let. Samozřejmě i tohoto modelu platí, že klient může úvěr kdykoli doplatit nebo vkládat mimořádné vklady a tím si dobu trvání libovolně upravovat.

Nákladovost

Tabulka 10: Nákladovost úvěru

Připsaná státní podpora	Připsané úroky	Zaplaceno celkem	Přeplatek
18 000 Kč	24 510 Kč	1 343 345 Kč	**343 345 Kč**

Zdroj: Model 6.04 Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Jak již bylo několikrát řečeno, hlavní výhodou stavebního spoření je možnost čerpání státní podpory z ročně vložených finančních prostředků až ve výši 3 000 Kč ročně po celou dobu trvání meziúvěru. V našem modelovém příkladě přispěl stát rodině Polákových částkou 18 000 Kč a stavební spořitelna připsala kladné úroky v částce 24 510 Kč. Úměrně s dobou trvání úvěru klesá i celková výše přeplatku. Takže rodina Polákových vrátí stavební spořitelně o 343 345 Kč více, než byl jejich původní investiční záměr.

Tabulka 11: Úroková sazba

ÚROKOVÁ SAZBA	
MEZIÚVĚR	ÚVĚR
4.8 %	4.8 %

Zdroj: Model 6.04 Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

U zvoleného modelového příkladu je úroková sazba stejná a předem známá po celou dobu trvání úvěru. Úroková sazba ve výši 4.8 % patří k nejnižším úrokovým sazbám, které jsou na českém hypotečním trhu.

3.3.2. Kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění

Jedná se o méně známý druh financování bydlení, který je určen pro bonitnější klienty. Jeho unikátnost spočívá především v tom, že hypoteční bance splácíte pouze úroky za poskytnutý úvěr. Jistina se vytváří na účtu investičního životního pojištění a je splacena hypoteční bance při konci doby trvání hypotečního úvěru. Účet investičního životního pojištění je zhodnocován aktuální úrokovou sazbou.

Pro naši modelovou rodinu by kombinace byla poskytnuta za těchto podmínek.

Sestavení kombinace a měsíční splátky

Tabulka 12: Hypoteční úvěr versus kombinace

	Hypoteční úvěr	**Kombinace**
Úroková sazba	5,44 %	5,6 %
Měsíční splátka	9 471 Kč	4 667 Kč + splátka do IŽP[7]
Doba trvání	12 let	12 let

Zdroj: Hypo Stabilita Invest, modelová hypotéka pro externisty

[7] Investiční životní pojištění

Pokud by rodina volila klasický hypoteční úvěr na dobu splatnosti dvanáct let při konstantní úrokové sazbě 5.44 % (opět bereme v úvahu, že se úroková sazba po skončení doby fixace nemění) jejich měsíční splátka by činila 9 471 Kč. Tato částka by byla použita na splátku úmoru a úroku z úvěru.

Ve druhé variantě, tedy při kombinaci by splátka hypoteční bance představovala pouze splátky úroku z úvěru a to v částce 4 667 Kč měsíčně, počítáme s konstantním vývojem úrokové sazby, tedy 5.6 % po celou dobu splácení. Jistina se vytváří na účtu investičního životního spoření.

Tabulka 13: Účet investičního životního spoření

	INVESTIČNÍ ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ		
	Měsíční úložka	**Doba trvání**	**Hodnota účtu na konci doby spoření**
Zhodnocení 0 %	8 681 Kč	12 let	1 250 000 Kč
Zhodnocení 5 %	8 681 Kč	12 let	2 244 820 Kč

Zdroj: ING model cz, pro externisty

Pro vytvoření potřebné jistiny by rodina musela na účet investičního životního pojištění ukládat 8 681 Kč měsíčně. Hypoteční banka požaduje, aby na účtu investičního životního pojištění byla vytvořena jistina při nulovém zhodnocení (bez zhodnocení), kdy vytvořená jistina musí být vyšší o 25%, než je poskytnutý hypoteční úvěr. V modelovém příkladě to znamená, že klient musí za 12 let naspořit sumu 1 250 000 Kč, z této sumy je pak vypočtena potřebná měsíční úložka, tedy 8 681 Kč.

Účet investičního životního pojištění je zhodnocován aktuální úrokovou sazbou. Jen těžko dokáže někdo říci, jaké budou úrokové sazba příštích období. Investiční specialisté doporučují na dobu delší než deset let počítat s úrokovou sazbou 5- 6%. Pro rodinu Polákových to tedy znamená, že se jejich vložené a naspořené peníze zhodnotí o 5 % ročně. Stav účtu na konci roku by pak dosáhl hodnoty 2 244 820 Kč.

Porovnání nákladovosti a výstupů hypotečního úvěru a kombinace

Tabulka 14: Porovnání nákladovosti

	Hypoteční úvěr	Kombinace bez zhodnocení	Kombinace při zhodnocení 5 %
Měsíční splátka	9 457 Kč	12 647 Kč	12 647 Kč
Zaplaceno bance	1 361 832 Kč	571 200 Kč	571 200 Kč
Dlužná jistina	0 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
Zaplaceno pojišťovně	0 Kč	1 250 000 Kč	1 250 000 Kč
Celkem zaplaceno	1 361 832 Kč	1 821 200 Kč	1 821 200 Kč
Hodnota účtu IŽP	0 Kč	1 250 000 Kč	2 244 820 Kč
Hodnota účtu IŽP po zaplacení jistiny	0 Kč	250 000 Kč	1 244 820 Kč
Celkové náklady	1 361 832 Kč	1 571 200 Kč	576 380 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Z výsledků porovnání hypotečního úvěru a kombinace je patrné, že při reálném zhodnocení účtu investičního životního pojištění mohou být celkové náklady na hypoteční úvěr nižší než hypoteční úvěr sám. Jak je to možné?

Jelikož v případě kombinací splácíme bance pouze úroky za poskytnutý úvěr. Částka, která je v hypotečním úvěru použita na úmor jistiny, je v případě kombinací vkládána na účet investičního životního pojištění. Zde se peníze zhodnocují aktuální

úrokovou sazbou. Po skončení doby trvání hypoteční úvěru jsou tyto prostředky použity na úmor dlužné jistiny. Zbývající část peněz na účtu investičního životního pojištění je vlastně výnosem, který zůstane rodině pro jejich potřebu. O tento nadvýnos se nám snižují náklady na hypoteční úvěr.

3.3.3. Porovnání výstupů

Pro rodinu Polákových jsem vytvořila tři modelové příklady pro získání finančních prostředků ke koupi nového bytu. Využila jsem dobře známé produkty, tedy úvěr/ meziúvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr a méně známý produkt, tedy kombinaci hypotečního úvěru a investičního životního pojištění. Hlavním cílem bylo porovnat tyto produkty z hlediska celkových nákladů na úvěr.

Tabulka 15: Porovnání výstupů

	Úvěr ze stavebního spoření	**Hypoteční úvěr**	**Kombinace**
Měsíční splátka	9 304 Kč	9 457 Kč	12 647 Kč
Úroková sazba	4.8 %	5.44 %	5.6 %
Celkové náklady	1 343 345 Kč	1 361 832 Kč	576 380 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Základní požadavky rodiny Polákových bylo, aby potřebný 1 000 000 Kč splatili co nejdříve a s co nejmenšími náklady. Aby bylo možné porovnávat výstupy modelových situací, byly všechny modely konstruovány na dobu trvání úvěru 12 let.

Úvěr/ meziúvěr ze stavebního spoření nabízí nejmenší úrokovou sazbu z úvěru, která je předem známa a pevně stanovena. Takže by se mohlo zdát, že bude nejlepší variantou z hlediska celkových nákladů. Samozřejmě i příznivá výše splátky ukazuje

úvěr/ meziúvěr ze stavebního spoření v dobrém světle. Ale celkové náklady na úvěr činí téměř jednu třetinu úvěrového rámce.

Klasický hypoteční úvěr má podobné výsledné výstupy, jako úvěr ze stavebního spoření. Nabízí vyšší úrokovou sazbu a samozřejmě i nepatrně vyšší celkové náklady. Velkou roli hraje opět nejistota úrokových sazeb po skončení fixace.

Kombinace hypotečního úvěru a investičního životního pojištění z hlediska celkových nákladů vychází nejlépe. Celkové náklady hypoteční úvěr jsou nižší než úvěrový rámec. Nevýhodou kombinací je nejvyšší úroková sazba, která se může po skončení doby fixace měnit. Samozřejmě ani úrokový výnos na účtu investičního životního pojištění není garantovaný, takže nevíme, s jakým stavem účtu můžeme na konci doby trvání počítat.

4. ZÁVĚR

Při rozhodování o nejlepší variantě pro financování bydlení nerozhoduje vždy jen výše aktuálně nabízené úrokové sazby, ale i parametry úvěru. Jako jsou měsíční splátky, počáteční náklady či celkové náklady úvěrového případu.

Ve své bakalářské práci jsem se pokusila ukázat výhodnost jednotlivých produktů na českém bankovním trhu. K modelovým příkladům jsem využila nejčastěji používané produkty financování bydlení, tedy úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr. Ale také produkt, který ještě nestihl získat oblibu lidí řešících svou bytovou situaci, jedná se o kombinaci hypotečního úvěru a investičního životního pojištění.

Podle dosažených výsledků z aplikační části mé bakalářské práce by se mohlo zdát, že volba pro nejvýhodnější produkt je snadná. Méně bonitní klienti by měli své bydlení financovat z úvěru ze stavebního spoření. A bonitní klienti by měli využít kombinaci hypotečního úvěru a investičního životního pojištění. Ale je to velmi subjektivní záležitost.

Každá rodina, či jednotlivec je jiná, má jiné požadavky, přání, potřeby i možnosti. Proto by měl každý zvážit své možnosti a teprve poté vybírat optimální produkt k financování bydlení. Bohužel stále přibývá případů, kdy je rodinám zabaven majetek pro neschopnost splácet. Určitě správnou cestou je poradit se s odborníkem, který je schopný zmapovat možnosti trhu za Vás.

5. PŘEHLED POUŽITÝCH ZDROJŮ

[1] *Asociace českých stavebních spořitelen* [online]. [cit. 2010- 3- 2]. Dostupný z WWW: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/>.

[2] *Wikipedie, otevřená encyklopedie, Stavební spoření* [online]. [cit. 2010- 3- 2]. Dostupný z WWW: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD>

[3] *Zákon o stavebním spoření (účinný od 1. října 2005) č. 96/1993 Sb.* [online]. [cit. 2010- 3- 2]. Dostupný z WWW: <http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni/novelizovany-zakon-o stavebnim-sporeni.php>

[4] HLAVA, P. *Základy stavebního spoření.* Českomoravská stavební spořitelna, oddělení Školení, personální rozvoj, 2007. 4, 15, 8, 10, 9

[5] Www.penize.cz [online]. [cit. 2010- 3- 2]. Dostupný z WWW: <http://www.penize.cz/18506-stavebni-sporeni-jak-optimalne-nastavit-parametry sporici-smlouvy>

[6] PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. Brno: ERA, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.

[7] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení.* 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 22, 23, 29, 30, 94, 31-33, s. ISBN 978-80247-2388-4.

[8] Www.finance.idnes.cz [online]. [cit. 2010- 3- 2]. Dostupný z WWW:
<http://finance.idnes.cz/jak-muzete-ziskat-uver-ze-stavebniho-sporeni-co
nejrychleji-prp-/viteze.asp?c=A080110_135254_fi_osobni_jjj>
<http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky
nemozne pev-/uver.asp?c=A090728_122603_uver_bab>

[9] LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny.*
Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

[10] VOJTÍK, T. *Základy financování bydlení.*
Českomoravská stavební spořitelna, oddělení Školení, personální rozvoj, 2008.
3 s.

[11] RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P., MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého.*
6. vyd. Praha: Grada Publishing, 2007. 170 s.
ISBN 978- 80- 247- 2233- 7.

[12] Www.finance.cz [online]. [cit. 2010- 3- 5]. Dostupný z WWW:
<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky//>

[13] *Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.* [online]. Dostupný z WWW:
<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/zakony_1039.html>

[14] Www.hypoindex.cz [online]. [cit. 2010- 3- 16]. Dostupný z WWW:
<http://hypoindex.cz/clanky/anuitni-splatka-hypoteky-co-prinasi/>

[15] DUCHÁČKOVÁ, E., *Principy pojištění a pojišťovnictví*. Ekopress, s.r.o. 2003.
ISBN 808611967X

[16] Www.zpojisteni.cz [online]. [cit. 2010- 3- 16]. Dostupný z WWW:
<http://www.zpojisteni.cz/>

[17] Www.financnivzdelavani.cz [online]. [cit. 2010- 3- 16]. Dostupný z WWW: <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=394>

[18] CIPRA, T., *Pojistná matematika teorie a praxe.* Praha, Ekopress s.r.o, 2006. 22 s. ISBN 80-86929- 11- 6.

[19] *Zákon o pojišťovnictví č. 363/1999 Sb.* [online]. Dostupný z WWW:

[20] Www.nafinace.cz [online]. [cit. 2010- 3- 16]. Dostupný z WWW: <http://zivotni-pojisteni.nafinance.cz/dalsi-informace/>

Seznam tabulek a obrázků

číslo stránky:

Tabulky

Tabulka 1: Porovnání parametrů starých a nových smluv 5

Tabulka 2: Banky, které poskytují kombinaci hypotečního úvěru a investičního životního pojištění 16

Tabulka 3: Výše měsíčních splátek 23

Tabulka 4: Nákladovost úvěru 24

Tabulka 5: Úroková sazba 25

Tabulka 6: Bonita 25

Tabulka 7: Model měsíčních splátek 26

Tabulka 8: Porovnání výstupů 27

Tabulka 9: Výše měsíčních splátek 28

Tabulka 10: Nákladovost úvěru 29

Tabulka 11: Úroková sazba 30

Tabulka 12: Hypoteční úvěr versus kombinace 30

Tabulka 13: Účet investičního životního spoření 31

Tabulka 14: Porovnání nákladovosti 32

Tabulka 15: Porovnání výstupů 33

Obrázky

Obrázek 1: Přehled stavebních spořitelen 3

Obrázek 2: Schéma překlenovacího úvěru 9