

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

**Zhodnocení stavebního spoření z hlediska poskytnutí
úvěru**

Hana Vokatá

© 2023 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Hana Vokatá

Ekonomika a management

Název práce

Zhodnocení stavebního spoření z hlediska poskytnutí úvěru

Název anglicky

Evaluation of building savings from the perspective of providing a loan

Cíle práce

Cílem závěrečné práce je zhodnotit efekty úvěrů ze stavebního spoření, překlenovacího úvěru a běžného hypotečního úvěru a jejich následná komparace.

Metodika

Bakalářská práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části bude využita metoda sekundárního sběru dat s využitím relevantních zdrojů dat, tj. Zákona o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. včetně novel, ČNB, MF ČR, ČSÚ a Eurostatu. Budou vysvětleny odborné pojmy a vzorce z finanční matematiky a situace na trhu stavebního spoření. V analytické části BP bude na konkrétních příkladech zhodnocen úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr a běžný hypoteční úvěr poskytnutý Raiffeisen stavební spořitelnou, a.s. Přínosem BP bude komparace a zhodnocení výhodnosti jednotlivých úvěrů ze strany klienta. V závěrečné práci bude využita metoda analýzy dokumentu, deskripce, komparace a metody finanční matematiky.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran textu bez příloh

Klíčová slova

anuita, hypoteční úvěr, překlenovací úvěr, stavební spoření, státní podpora, úmor, úroková sazba, úvěr, vázací lhůta

Doporučené zdroje informací

BOHANESOVÁ, Eva. Finanční gramotnost. V Olomouci: Univerzita Palackého v Olomouci, 2018. ISBN 978-80-244-5397-2.

JANDA, Josef. Spořit nebo investovat?. Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.

KIELAR, Petr. Matematika stavebního spoření. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.

MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. Osobní finance. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5157-7.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 4. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-3123-5.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Dobroslava Pletichová

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 15. 6. 2022

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 01. 03. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Zhodnocení stavebního spojení z hlediska poskytnutí úvěru" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.03.2023

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí bakalářské práce Ing. Dobroslavě Pletichové za odborné vedení a rady při zpracování této práce. Mé poděkování patří též panu Bc. Lukášovi Kaderkovi z Raiffeisen stavební spořitelny a. s. za spolupráci při získávání dat pro analytickou část práce.

Zhodnocení stavebního spoření z hlediska poskytnutí úvěru

Abstrakt

Bakalářská práce na téma „Zhodnocení stavebního spoření z hlediska poskytnutí úvěru“ se zabývá variantami poskytnutého úvěru, které slouží k financování vlastního bydlení. Teoretická část je zaměřena na definici stavebního spoření včetně historie a vývoje, deskripce státní podpory, cílové částky a spořicí a úvěrové fáze. Jsou zde podrobně popsány podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření a jeho výhody a nevýhody. Následující část je zaměřena na překlenovací úvěr a hypoteční úvěr včetně druhů splácení. Analytická část hodnotí situaci fiktivního klienta a možnosti financování vlastního bydlení pomocí úvěru ze stavebního spoření, překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru včetně uvedení aktuálních a úrokových sazeb a poplatků Raiffeisen stavební spořitelny a. s. a Raiffeisenbank a. s. Přínosem této práce je zhodnocení těchto tří variant úvěrů a stanovení nejvýhodnější varianty pro fiktivního klienta.

Klíčová slova: anuita, hypoteční úvěr, překlenovací úvěr, stavební spoření, státní podpora, úmor, úroková sazba, úvěr, vázací lhůta

Evaluation of building savings from the perspective of providing a loan

Abstract

The bachelor's thesis on the topic "Evaluation of Building Savings from the Perspective of Providing a Loan" deals with variants of loans used to finance own housing. The theoretical part is focused on the definition of building savings, including history and development, description of state contribution, target amount and savings and credit phases. In addition, the conditions for obtaining a building savings loan and their advantages and disadvantages are described. The following section focuses on bridging and mortgage loans, including repayment types. The analytical part illustrates the situation of a fictitious client and the possibilities of financing his own home using a building savings loan, a bridging loan and a mortgage loan, including the current and interest rates and fees of Raiffeisen stavební spořitelna a. s. and Raiffeisenbank a. s. The benefit of this work is the evaluation of these three variants of loans and choosing the most advantageous option for a fictitious client.

Keywords: annuity, mortgage loan, bridging loan, building savings, state contribution, repayment of principal, interest rate, loan, fixed-time period

Obsah

1 Úvod	10
2 Cíl práce a metodika	11
2.1 Cíl práce.....	11
2.2 Metodika.....	11
3 Teoretická část	16
3.1 Raiffeisen stavební spořitelna a. s.	16
3.2 Spořicí produkty	17
3.3 Stavební spoření.....	18
3.3.1 Vývoj a vznik stavebního spoření	19
3.3.2 Právní úprava stavebního spoření.....	19
3.3.3 Spořicí fáze.....	20
3.3.4 Smlouva o stavebním spoření.....	20
3.3.5 Cílová částka stavebního spoření	22
3.3.6 Státní podpora.....	22
3.3.7 Úroková sazba	23
3.3.8 Poplatky	23
3.3.9 Hodnotící číslo	23
3.3.10 Úvěrová fáze.....	24
3.3.11 Možnosti získání úvěru	24
3.4 Úvěr ze stavebního spoření.....	25
3.4.1 Úroková sazba	26
3.4.2 Splácení úvěru	26
3.4.3 Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření	27
3.5 Překlenovací úvěr	27
3.5.1 Splácení úvěru	28
3.5.2 Výhody a nevýhody překlenovacího úvěru.....	28
3.6 Účelový a neúčelový úvěr	28
3.7 Hypoteční úvěr.....	28
3.7.1 Druhy hypotečních úvěrů	29
3.7.2 Výhody hypotečního úvěru	31
3.7.3 Nevýhody hypotečního úvěru	31
3.7.4 LTV	31
3.7.5 DTI	31
3.7.6 DSTI.....	32
3.7.7 Fixace	32
3.7.8 RPSN	32
3.7.9 Bonita	33
3.7.10 Druhy splácení hypotečního úvěru.....	33

4 Analytická část	34
4.1 Popis situace fiktivního klienta.....	34
4.2 Úvěr ze stavebního spoření.....	38
4.3 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření.....	43
4.4 Hypoteční úvěr.....	48
5 Výsledky a diskuse.....	52
6 Závěr	54
7 Seznam použitých zdrojů.....	55
8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk	59
8.1 Seznam obrázků.....	59
8.2 Seznam tabulek.....	59
8.3 Seznam grafů	59
8.4 Seznam použitých zkratk	60
9 Přílohy.....	61
9.1 Příloha 1 Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření	61
9.2 Příloha 2 Splátkový kalendář překlenovacího úvěru	62
9.3 Příloha 3 Splátkový kalendář hypotečního úvěru	63

1 Úvod

Téma „Zhodnocení stavebního spoření z hlediska poskytnutí úvěru“ jsem zvolila z důvodu aktuálnosti rozhodování obyvatel České republiky o způsobu financování bydlení. Financování bydlení je nedílnou součástí každé domácnosti a na základě tohoto faktu bych se v této bakalářské práci zaměřila na financování bydlení pomocí třech druhů úvěrů. Stavební spoření je benefitem pro získání úvěru z důvodu garance nižších úrokových sazeb ze strany stavebních spořitelen. Jinými variantami jsou překlenovací úvěr, kterého je součástí již zmiňované stavební spoření, a hypoteční úvěr. Aktuálním tématem v této oblasti je, zda si lidé vlastní bydlení mohou dovolit. Vysoké úrokové sazby, které v současnosti komerční banky nabízí, jsou významnou příčinou faktu, že lidé bydlí v podnájmech a neusilují o vlastní bydlení.

Vypracováním bakalářské práce bych chtěla zodpovědět na otázku jakým z vybraných a stanovených způsobů je v dnešní době nejlepší se řídit pro získání co nejpříznivějšího úvěru. Celkem jsou možné 3 varianty výsledku. První variantou a také nejvíce předpokládanou variantou je, že nejvýhodnější druh úvěru pro financování bydlení bude pro klienta úvěr získaný na základě stavebního spoření v souladu se splněním veškerých nutných požadavků pro jeho dosažení. Důvodem předpokladu této varianty je fakt, že stavební spořitelna při uzavírání smlouvy o stavebním spoření nabízí nižší úrokové sazby. Neočekávaným výsledkem by bylo zjištění vyšší výhodnosti hypotečního úvěru z důvodu stále rostoucích úrokových sazeb. Nepředpokladatelným výsledkem je možnost, při které by se jevila jako nejvýhodnější varianta možnost získání překlenovacího úvěru, který by byl součástí stavebního spoření. Důvodem této predikce je fakt, že klient v totožném období splácí úvěr a zároveň spoří v rámci stavebního spoření, což přináší výhody v podobě rychlého získání úvěru, ale také nevýhody v podobě úhrady obou produktů Raiffeisen stavební spořitelny a. s. zároveň.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem závěrečné práce je zhodnotit efekty úvěrů ze stavebního spoření, překlenovacího úvěru a běžného hypotečního úvěru nabízených Raiffeisen stavební spořitelnou a. s. a Raiffeisenbank a. s. Na základě dostupnosti a výhodnosti těchto úvěrů je cílem stanovit pro fiktivního žadatele nejvýhodnější variantu úvěru na financování vlastního bydlení.

2.2 Metodika

Bakalářská práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy a teorie z oblasti bankovníctví a bude zde použita metoda sekundárního sběru dat, deskripce a komparace. Podkladové údaje pro zpracování závěrečné práce budou čerpány z relevantních zdrojů dat, tj. ČNB, ČSÚ, Raiffeisen stavební spořitelny a. s. a Raiffeisenbank a. s. Z důvodu aktuálnosti budou konkrétní data čerpána přímo od finančního poradce Raiffeisen stavební spořitelny a. s. V této části bakalářské práce se bude užitá deskripce stavebního spoření včetně jeho vývoje, právní úpravy, jednotlivých fází, smlouvy o stavebním spoření, cílové částky, státní podpory, úrokové sazby a poplatků. Bude zde charakterizován úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr včetně stanovení konkrétních úrokových sazeb, způsobů splácení úvěru a výhod i nevýhod úvěru. V analytické části bude zhodnocen postup poskytování úvěru fiktivního klienta Raiffeisen stavební spořitelny a. s. z hlediska dostupnosti úvěru a podmínek. Využita bude metoda analýzy dokumentu a metody finanční matematiky. Do analytické části bakalářské práce bude zahrnuto stanovení fiktivního klienta u jednotlivých druhů úvěrů. U každého úvěru budou stanoveny potřebné náležitosti pro jeho získání. Výsledek bude založen na komparaci úvěrů, matematických výpočtech a stanovení nejvýhodnějšího způsobu financování bydlení.

Analýza dokumentů

Analýza dokumentů patří k obvyklým metodám výzkumu. Mezi standardní dokumenty se řadí knihy, články, deníky anebo záznamy projevů. Klíčová je rozmanitost a subjektivita výzkumníka. Rozmanitost je spojována s dostupností informací a s faktem, že data obsažena v dokumentech jsou zcela pravdivá a riziko chybného zdroje je nízké (Jansa, 2018). Rozděluje se na 2 druhy – obsahová a tematická. Obsahová analýza dokumentů neboli kvantitativní analýza se zabývá zjišťováním, do jaké míry se dokument konkrétnímu tématu věnuje

(Jandourek, 2008). Prostřednictvím obsahové analýzy je téma dostatečně identifikováno a formulováno do redukovaného textu. Obsahová analýza dokumentu je často nesprávně vnímána jako analýza obsahu daného dokumentu (Reichel, 2009). Tematická analýza dokumentů neboli kvalitativní analýza se zabývá významy skrytých pod povrchem textu. V tomto případě je zásadní subjektivita z důvodu vnímání dané problematiky. Tato analýza často užívá druhotná data typu dopisy a deníky, díky kterým je výzkumník inspirován k novým otázkám (Jandourek, 2008).

Deskriptivní výzkum

Deskriptivní výzkum je typ výzkumu, jehož cílem je deskripce. Deskripce z latinského slova description neboli popsání je následek pozorování. Poskytuje informaci o konkrétní problematice. Nutným požadavkem pro jeho získání je jasný a cílevědomý postup. Nejběžněji je deskripce založena na pořadí, frekvenci, proporci a tendenci. Cíl musí být interpretován jako uspořádaný přehled daných informací o situaci (Nešpor, 2017).

Komparace

Komparace neboli srovnávání je hledání odlišností či shod daných entit. Entita znázorňuje komparovanou jednotku, která má určité znaky. Cílem je zjistit, zda se komparované jednotky díky svým znakům liší, shodují či podobají. Komparace je zaměřena na hledisko kvalitativní a kvantitativní. Při kvalitativní komparaci dochází k porovnávání kvality entit. Kvantitativní komparace porovnává entity na základě kvantitativní určenosti. Pro komparaci je nutné užití již zmiňovaného deskriptivního výzkumu, díky kterému je možné zjistit znaky veškerých porovnávaných entit. Mezi komparační metody se řadí komparace pomocí binárního kódu anebo komparace s použitím ordinální klasifikační stupnice (Ochrana, 2019).

Metody finanční matematiky

Úročitel

Úročitel neboli úrokovací faktor znázorňuje, na kolik vzroste vklad 1 Kč při úrokové sazbě i za dobu n .

$$q = (1+i)^n, \quad (1)$$

$$K_n = K_0 \times (1+i)^n, \quad (2)$$

kde

K_n je budoucí hodnota kapitálu;

K_0 je současná hodnota kapitálu;
 n je doba splatnosti;
 i je roční úroková sazba (Radová, 2013).

Střadatel

Střadatel ukazuje, kolik se ušetří za n období při úrokové sazbě i v případě pravidelného vkládání 1 Kč.

$$S_n^i = \frac{(1+i)^n - 1}{i}, \quad (3)$$

kde

S je naspořená částka;
 i je roční úroková sazba;
 n je počet období (Radová, 2013).

Zásobitel

Zásobitel udává počáteční hodnotu důchodu s anuitami, které jsou vyplaceny na počátku úrokového období po n období při úrokové sazbě i .

$$a_n^i = \frac{1 - v^n}{i \times v}, \quad (4)$$

kde

a je anuita (pravidelná splátka);
 i je roční úroková sazba;
 v je diskontní faktor;
 n je počet období (let) (Radová, 2013).

Anuita

$$a = D \times \frac{i}{1 - v^n}, \quad (5)$$

kde

a je anuita;
 D je výše úvěru;
 i je roční úroková sazba;
 v je diskontní faktor;
 n je doba splatnosti v letech (Radová, 2013).

Umořovatel

Umořovatel zobrazuje výši polhůtní anuity, která je nutná k zaplacení jednotkového úvěru při úrokové sazbě i za n období.

$$\frac{i}{1 - v^n} \quad (6)$$

kde

i je roční úroková sazba;

v je diskontní faktor;

n je doba splatnosti úvěru v letech (Radová, 2013).

Diskontování

Diskontování je výpočet současné hodnoty, která bude úročena v konkrétním časovém období, z budoucí hodnoty.

$$K_0 = \frac{K_n}{1 + i \times n} \quad (7)$$

kde

K_0 je současná hodnota;

K_n je budoucí hodnota;

i je úroková sazba v desetinném tvaru;

n úroková doba (v letech) (Radová, 2013).

Doba splatnosti, úročení

$$n = \frac{K_n - K_0}{K_0 \times i} = \frac{u}{K_0 \times i} \quad (8)$$

kde

$n = \frac{t}{360}$ je doba splatnosti kapitálu (v letech);

K_n je budoucí hodnota;

K_0 je současná hodnota;

$i = \frac{p}{100}$ je roční úroková sazba v desetinném tvaru;

u je úrok (Radová, 2013).

Úroková sazba

Úroková sazba se užívá v případě pevně stanovené hodnoty i . Pokud se jedná o závisle proměnnou, značí se jako výnosnost anebo míra výnosu.

$$i = \frac{K_n - K_0}{K_0 \times i} = \frac{u}{K_0 \times i}, \quad (9)$$

kde

$n = \frac{t}{360}$ je doba splatnosti kapitálu (v letech);

K_n je budoucí hodnota;

K_0 je současná hodnota;

$i = \frac{p}{100}$ je roční úroková sazba v desetinném tvaru;

u je úrok (Radová, 2013).

Koeficient navýšení úvěru

Tento koeficient udává přeplacení úvěru a je to podíl mezi veškerými náklady na úvěr (celkové splátky, úroky, poplatky apod.) a hodnotou úvěru.

$$\text{koeficient navýšení} = \frac{\text{veškeré náklady na úvěr}}{\text{hodnota úvěru}}, \quad (10)$$

(Koeficient navýšení úvěru, 2023)

LTV

Tento ukazatel představuje podíl výše poskytnutého úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti. Jeho hodnota může být v maximální výši 80 %.

$$LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100, \quad (11)$$

(LTV, 2023)

DTI

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}, \quad (12)$$

(DTI, 2023)

DSTI

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100, \quad (13)$$

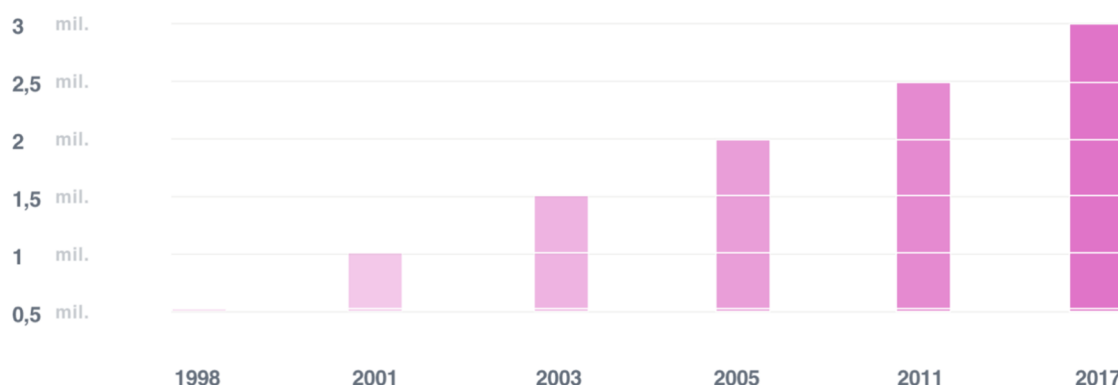
(ČNB, 2022)

3 Teoretická část

3.1 Raiffeisen stavební spořitelna a. s.

Raiffeisenbank a. s. je vlastněna ze 75 % rakouskou Raiffeisen Bank International a z 25 % rakouskou Raiffeisenlandesbank Oberösterreich. Vlastníky těchto organizací jsou rakouští akcionáři (Raiffeisen stavební spořitelna a. s., 2023). Hlavním akcionářem je z 51 % rakouská instituce Raiffeisen International Bank Holding AG, z 24 % Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AGT a z 25 % RB Prag-Beteiligungs GmbH. Akcie jsou od roku 2005 kótovány na burze ve Vídni (Raiffeisenbank a. s., 2023). V koncernu je Raiffeisenbank a. s. řídicí osobou a řízenými osobami jsou Raiffeisen investiční společnost a. s., Raiffeisen stavební spořitelna a. s., Raiffeisen-Leasing, s.r.o. a Equa Salea & Distribution s.r.o. Spolupracuje s řadou společností především v oblasti poradenství, výzkumu trhu a pojistných produktů (Skupina Raiffeisen, 2023). Raiffeisen stavební spořitelna a. s. vznikla v roce 1993, kdy byl schválen Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. a byla jedna z prvních stavebních spořitelen v České republice. Pod názvem AR stavební spořitelna a. s. získala licenci od ČNB a Ministerstva financí. Název pochází ze jmen jejich zakladatelů – Agrobanka Praha a. s. a Raiffeisen Bausparkasse GmbH Vídeň. V prvních letech byl hlavní úkol předat veškeré informace o možnostech stavební spořitelny veřejnosti. V roce 1998 se společnost přejmenovala na Raiffeisen stavební spořitelna a. s. Působí ve 37 zemích světa. V roce 2008 se spojila s HYPO stavební spořitelnou a změnil se podíl akcionářů. Aktuálně vlastní 100 % akcií Raiffeisenbank a. s. (O Raiffeisen stavební spořitelně, 2023). Snaží se vycházet vstříc svým klientům a v současné době mezi jejich hlavní produkty patří: stavební spoření pro fyzické i právnické osoby, financování bydlení pomocí Rekopůjčky, Hyposplátky a půjčky na družstevní bydlení, běžný účet, pojištění úvěru, pojištění staveb a bytových jednotek, pojištění domácnosti, rizikové životní pojištění, penzijní spoření, pojištění odpovědnosti občana za škodu a zaměstnance za škodu, povinné ručení a havarijní pojištění (Naše produkty a služby, 2023).

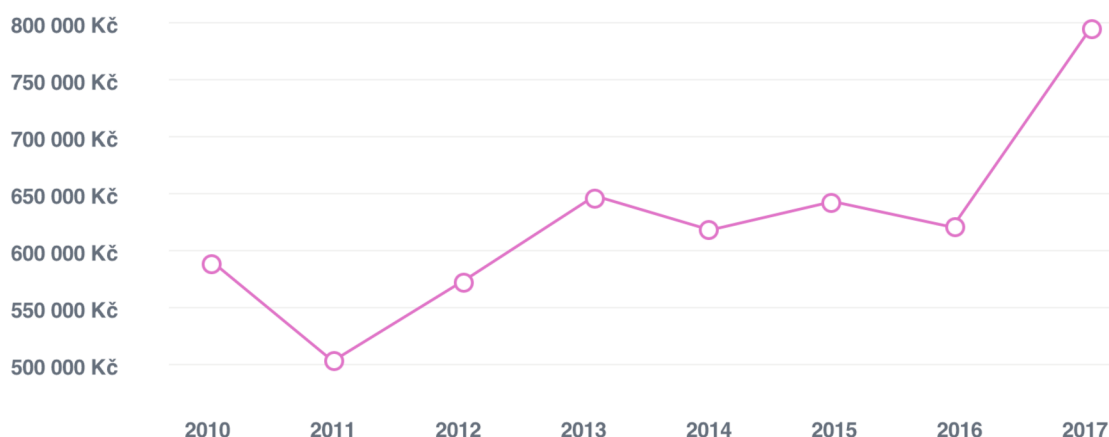
Graf 1 Vývoj počtu uzavřených smluv



Zdroj: (Statistika, 2023)

Graf č. 1 znázorňuje počet uzavřených smluv Raiffeisen stavební spořitelny a. s. od založení. V roce 2001 bylo uzavřeno okolo 1 milionu smluv a v roce 2017 se tento počet navýšil na 3 mil. smluv.

Graf 2 Vývoj průměrné výše úvěru



Zdroj: (Statistika, 2023)

Graf č. 2 vyobrazuje průměrnou výši úvěru poskytnutého Raiffeisen stavební spořitelnou a. s. a její vývoj od roku 2010 do roku 2017. Od roku 2010 do roku 2011 byla průměrná výše úvěru klesající, ale od roku 2011 do roku 2017 tento ukazatel naopak rostl.

3.2 Spořicí produkty

Spořicí produkty mohou být krátkodobé anebo dlouhodobé. Krátkodobé spořicí produkty jsou spoření, u kterých úrokové období nepřesáhne 1 kalendářní rok. V tomto případě jsou úroky připsány jednoduše na základě vkladů v rámci jednoho roku. Dlouhodobé spořicí

produkty jsou spoření trvající déle než jeden kalendářní rok. Do tohoto druhu spořicíh produktů patří stavební spoření s úrokovým obdobím 6 let (Radová, 2021).

Spoření je vytvářeno za účelem pravidelného odkládání peněz za vědomí existence úrokové sazby. Jedná se o způsob, jak ochránit hodnotu peněz při nízkém riziku. Důvodem ochrany peněžních prostředků může být především inflace. Komerční banky nabízí různé druhy bankovních produktů. Za spořicíh účelem nabízejí tyto banky produkty typu spořicí účty, termínované vklady, vkladní knížky, hypoteční zástavní listiny a v neposlední řadě stavební spoření. Spořicí účty jsou v dnešní době jedny z nejznámějších. Jde o způsob spoření, které nepřevyšuje období 1 kalendářního roku a jedná se tedy o krátkodobé spoření. Termínované vklady jsou bankovním produktem, který je narozdíl od spořicího účtu určen pro dlouhodobé spoření z důvodu vyššího výnosu. Vkladní knížky byly nabízeny především v období od konce 19. století do konce komunismu a v podstatě se jednalo o jediný bankovní spořicí produkt komerčních bank. Vkladní knížky nahradily spořicí účty. Hypoteční zástavní listiny jsou spořicíh nástrojem a zároveň také investičním nástrojem, který spadá pod dluhopisy (Janda, 2011).

3.3 Stavební spoření

Stavební spoření je vhodným dlouhodobým nástrojem pro spoření na bydlení. Je velmi výhodné pro státní podporu, kterou dotyčný po uzavření smlouvy a ukládání pravidelných částek získává. Nutností je vyčkání vázací lhůty, která je 6 let. Při předčasném vybrání finančních prostředků se veškerá státní podpora odebírá z důvodu nedodržení podmínek vázací lhůty. Stavební spoření je poměrně bezrizikový způsob ukládání a spoření peněz oproti jiným převážně investičním nástrojům, u kterých jsou rizika podstatně vyšší. Vklady na stavebním spoření jsou pojištěné a zároveň je dotyčný dopředu obeznámen, jakého výnosu při pravidelných vkladech může dosáhnout. Cílem tohoto spoření je nejčastěji koupě nemovitosti či její rekonstrukce. Tyto důvody nejsou podmínkou a peněžní prostředky mohou být použity i za jiným účelem (Surový, 2021). V České republice jsou členy ACSS (Asociace českých stavebních spořitelen) Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna a. s., Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny a Wüstenrot-stavební spořitelna. Činnost těchto stavebních spořitelen reguluje Česká národní banka a Ministerstvo financí ČR (Borovička, 2021).

3.3.1 Vývoj a vznik stavebního spoření

Stavební spoření vzniklo téměř současně se vznikem České republiky (Borovička, 2021). Stavební spoření se začalo vyvíjet od počátku druhé poloviny 20. století v Rakousku a Německu. Vznikaly tzv. kampeličky a raiffeisenky a každý tento subjekt fungoval na jiném principu. Postupně se vyvíjely do doby vzniku spořitelních družstev a stavebních spořitelen, které byly svépomocné. V této době byla možnost získat úvěr pouze pomocí osobních kontaktů a případné rozšíření mimo tento okruh lidí bylo poměrně nemožné. V roce 1924 byla založena první stavební spořitelna Společenství přátel Wüstenrot, kterou založil Georg Kropp a jednalo se již o podnikatelský záměr s cílem zajistit financování bydlení. V tomto období bylo převážně potřeba zajistit bydlení lidem, kteří ho kvůli 1. světové válce ztratili. Pro získání úvěru bylo nutné předchozí spoření a pak se o získání úvěru muselo losovat, a to se kvůli rostoucím počtům stavebních spoření zdálo příliš nespravedlivé. Teprve ve 30. letech 20. století vznikl přidělovací systém, který fungoval pomocí hodnotícího čísla. Zároveň byly v této době zavedeny daňové výhody pro účastníky stavebního spoření. Po 2. světové válce se potřeba zajištění nového bydlení opět vrátila a v roce 1952 se zavedla státní podpora ke stavebnímu spoření v hodnotě 25 %-35 % (Lukáš, 2014).

3.3.2 Právní úprava stavebního spoření

První zákon, který upravoval stavební spoření byl Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. Tento zákon nabyl účinnosti 1. dubna 1993 a definuje jednotlivé vlastnosti stavebního spoření a povinnosti stavebních spořitelen. V roce 1995 byla novelizace zákona č. 83/1995 Sb. Novelizace se týkala možnosti poskytovat na základě stavebního spoření překlenovací úvěr. 1. dubna roku 2004 nabyly v platnost podstatnější změny, a to se zákonem č. 423/2003 Sb. Změny se týkaly převážně členství Evropské unie a ovlivnila se tím výše státní podpory. Tyto změny se týkali pouze smluv uzavřených po 31. 12. 2003. Novela č. 292/2005 Sb. přinesla povinnost uvádět ve smlouvách výši poplatků a jakým způsobem jsou poplatky stanoveny. Novela č. 348/2010 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2011 přinesla mnoho změn. Týkaly se snížení státní podpory na 10 %, zrušení osvobození úrokových výnosů od srážkové daně a zahájení 50 % daně na státní podporu, která byla jednorázová. Poté následoval zákon č. 353/2011 Sb., který na rozdíl od předešlého zákona neobsahoval 50 % daň na státní podporu. Na základě nového občanského zákoníku byl přijat zákon č. 303/2013 Sb. Nabyl platnosti od 1. 1. 2014 a týkal se postupu při smrti účastníka a uzavření smlouvy pro nezletilého, kdy už nebylo potřeba rozhodnutí soudu (Lukáš, 2014).

3.3.3 Spořicí fáze

Tato fáze zahrnuje vázací dobu 6 let, kdy jsou na stavební spoření ukládány vklady. Začíná přijetím cílové částky a končí splněním cílové částky minimálně po 6 letech. V této fázi mohou být účtovány poplatky za uzavření smlouvy ve výši 1 % a každý rok se odečítá poplatek za vedení účtu (Bohanesová, 2018).

3.3.4 Smlouva o stavebním spoření

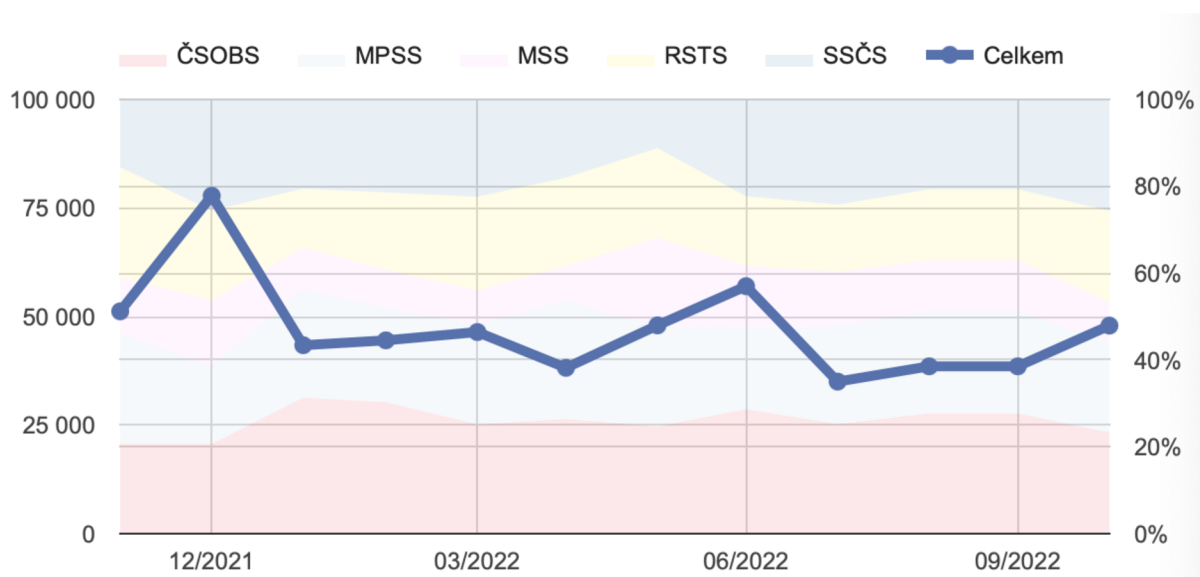
Smlouva o stavebním spoření je vymezena Zákonem o stavebním spoření. Může ji získat fyzická i právnická osoba, avšak státní podporu může pobírat pouze občan České republiky, občan EU s povolením k pobytu v ČR a přiděleným rodným číslem anebo fyzická osoba s trvalým pobytem v ČR a přiděleným rodným číslem.

Tato smlouva obsahuje:

- a) Výši cílové částky
- b) Prohlášení účastníka, zda žádá o státní podporu
- c) Výši pravidelné úložky, která bude měsíčně připsována
- d) Podmínky pro udělení cílové částky
- e) Úrokovou sazbu vkladů
- f) Úrokovou sazbu následného úvěru po ukončení stavebního spoření
- g) Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny

Stavební spořitelna má povinnost do smlouvy o stavebním spoření zahrnout podmínky pro následující úvěr. Účastník má možnost učinit rozhodnutí o úvěru jak při zakládání smlouvy, tak i po několika letech od uzavření smlouvy. V tomto případě má stavební spořitelna povinnost dodržet podmínky zapsané ve smlouvě (Lukáš, 2014). Úroková sazba při vázací lhůtě 6 let se pohybuje mezi 3-4 % p.a. Tento úrok může být nižší z důvodu uzavření stavebního spoření s vyšší cílovou částkou, vysokých nepravidelných vkladů z počátku spoření anebo uzavření stavebního spoření na delší vázací dobu, než je 6 let (Syrový, 2021).

Graf 3 Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření



Zdroj: (Nové smlouvy o stavebním spoření, 2022)

Tabulka 1 Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření

Měsíc	ČSOB	MPSS	MSS	RSTS	SSČS	Celkem
11/2021	10 599	12 952	6 644	13 020	7 984	51 199
12/2021	16 079	13 998	11 776	16 072	19 895	77 820
01/2022	13 592	10 879	4 151	5 872	8 906	43 400
02/2022	13 483	9 600	3 977	7 928	9 530	44 518
03/2022	11 694	10 655	3 666	10 017	10 398	46 430
04/2022	10 084	10 411	3 050	7 775	6 871	38 191
05/2022	11 846	11 032	9 809	9 912	5 365	47 964
06/2022	16 331	10 771	8 098	9 090	12 701	56 991
07/2022	8 833	7 913	4 374	5 427	8 470	35 017
08/2022	10 672	9 124	4 496	6 274	7 971	38 535
09/2022	10 672	9 124	4 496	6 274	7 971	38 535
10/2022	11 155	9 946	4 429	10 112	12 274	47 916

Zdroj: (Nové smlouvy o stavebním spoření, 2022), vlastní zpracování

Graf č. 3 a tabulka č. 1 znázorňují počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Ty se od června roku 2022, kdy jich bylo celkem 56 991 rapidně snížily a následující měsíc jich bylo pouze 35 017.

3.3.5 Cílová částka stavebního spoření

V rámci uzavření smlouvy je cílová částka klíčová. Jedná se celkovou částku peněžních prostředků, které účastník pomocí stavebního spoření dostane. Cílová částka je rozdělena na částku, kterou účastník získá pomocí spoření a na částku, kterou získá pomocí úvěru. Z cílové částky se vypočítá výše splátky následného úvěru jako součin koeficientu a cílové částky (Kielar, 2010).

Stanovuje si ji každý klient sám na základě toho, kolik je schopen každý rok na spořicí účet ukládat a kolik finančních prostředků by stavební spoření při pravidelných vkladech po 6 letech obsahovalo. Cílová částka při výběru naspořených peněz po 6 letech obsahuje samotné vklady klienta, státní podporu, úroky z vkladů, které se daní sazbou 15 % (Bohanesová, 2018).

3.3.6 Státní podpora

Pro státní podporu platí přísnější pravidla než pro celkové uzavření smlouvy o stavebním spoření. Může ji získat pouze občan České republiky, občan EU s povolením k pobytu v ČR a přiděleným rodným číslem anebo fyzická osoba s trvalým pobytem v ČR a přiděleným rodným číslem, zatímco smlouvy o stavebním spoření má možnost uzavřít i osoba právnická. Nárok na státní podporu má stavební spořitelna po uplynutí kalendářního roku u Ministerstva financí ČR. Každá stavební spořitelna si vytvoří souhrnnou částku za všechny vedené stavební spoření s nárokem na státní podporu a tuto částku si nárokuje u Ministerstva financí ČR. Po připsání této státní podpory se částka opět rozděluje mezi jednotlivá stavební spoření vedené v dané stavební spořitelně. Tato částka je připisována na účet pouze jednou ročně. Výše státní podpory je od 1. 1. 2011 10 % z celkové uspořené vložené částky na účet. Základem pro vypočítání státní podpory je součet uspořených vkladů a úroků z vkladů snížené o poplatky. Minimální hodnota vkladů pro získání maximální státní podpory je 20 000 Kč/rok. Maximální výše státní podpory je 2 000 Kč. Účastník stavebního spoření může mít těchto účtů více a na každé nárokovat státní podporu. Pokud se u každého účtu nedocílí celkové naspořené částce 20 000 Kč, tyto vklady se sčítají. Pokud se na konkrétním účtu stavebního spoření uspoří více než 20 000 Kč, přebytek se přičítá k roku následujícímu. Pro vyplacení státní podpory účastník nesmí s vklady nakládat před ukončením vazací lhůty 6 let. Nesmí peněžní prostředky vybírat z účtu či je převádět na jiný účet. Pokud účastník peníze z účtu přesto vybere, ztrácí tím tak nárok na státní podporu a ta se vrací zpět Ministerstvu financí ČR (Lukáš, 2014).

3.3.7 Úroková sazba

Úroková sazba pro vklady a pro poskytnutý úvěr je stanovena ve smlouvě o stavebním spoření. Stanovení úrokové sazby pro následující poskytnutí úvěru je jedna z výhod stavebního spoření. Úroková sazba pro spořicí i úvěrovou fázi je stanovena při uzavírání smlouvy a je garantována na celé spořicí období, a tak i pro následující úvěr. Změna této sazby je možná pouze v případě projevení nezájmu o následný úvěr (Kielar, 2010).

3.3.8 Poplatky

Poplatky za služby stavebních spořitelny jsou upraveny zákonem. Stavební spořitelny jsou povinny uvádět výše poplatků ve smlouvě o stavebním spoření. Poplatky za vedení účtu stavebního spoření musí být ve smlouvě uvedeny minimálně na dobu spořicí fáze, nejdéle však ke konci vázací lhůty 6 let. Stavební spořitelna tím tak chrání klienty vůči nadměrnému zvyšování. Konkrétní částka poplatku za vedení účtu a za služby je stanovena ve smlouvě o stavebním spoření a může být ovlivněna především inflací či jiným objektivním ukazatelem, který stavební spořitelna nemůže ovlivnit. Tato částka však nemůže být zvýšena z vůle stavební spořitelny.

Druhy poplatků:

- a) Poplatek za uzavření smlouvy je poplatek ve výši 1 % z cílové částky. Zpravidla je používán jako odměna zprostředkovateli a na administrativní náklady spojené s uzavřením smlouvy o stavebním spoření.
- b) Poplatek za zvýšení cílové částky je poplatek, který účastník hradí při zvýšení výše cílové částky. Poplatek bývá ve výši 1 % z rozdílu mezi původní a novou cílovou částkou. Pokud účastník potřebuje cílovou částku naopak snížit, vrácení peněz již není možné.
- c) Poplatek za vedení účtu je poplatek nejčastěji ve výši 300 Kč ročně neboli 25 Kč měsíčně. Tento poplatek je v obou fázích stavebního spoření stejný (Lukáš, 2014).

3.3.9 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo, je hodnota, která udává výkonnost spoření. Též je uváděno jako ohodnocovací faktor. Tento spořicí výkon je díky přesné hodnotě snadno měřitelný. V podmínkách stavebního spoření je stanovena přesná výše tohoto hodnotícího čísla. Na základě dosažení hodnotícího čísla má účastník možnost zažádat o úvěr ze stavebního

spoření. Hodnotící číslo je stanoveno pomocí výpočtu 2 variantami. První varianta je výpočet pomocí úroků a druhou variantou je výpočet pomocí sumy zůstatků (Lukáš, 2014).

3.3.10 Úvěrová fáze

V této fázi dotyčný splnil podmínky pro cílovou částku a nastává část, kdy uvažuje o získání úvěru ze stavebního spoření. V této situaci totiž společnosti nabízí výhodnější podmínky než v situaci, kdy dotyčný žádá o hypoteční úvěr.

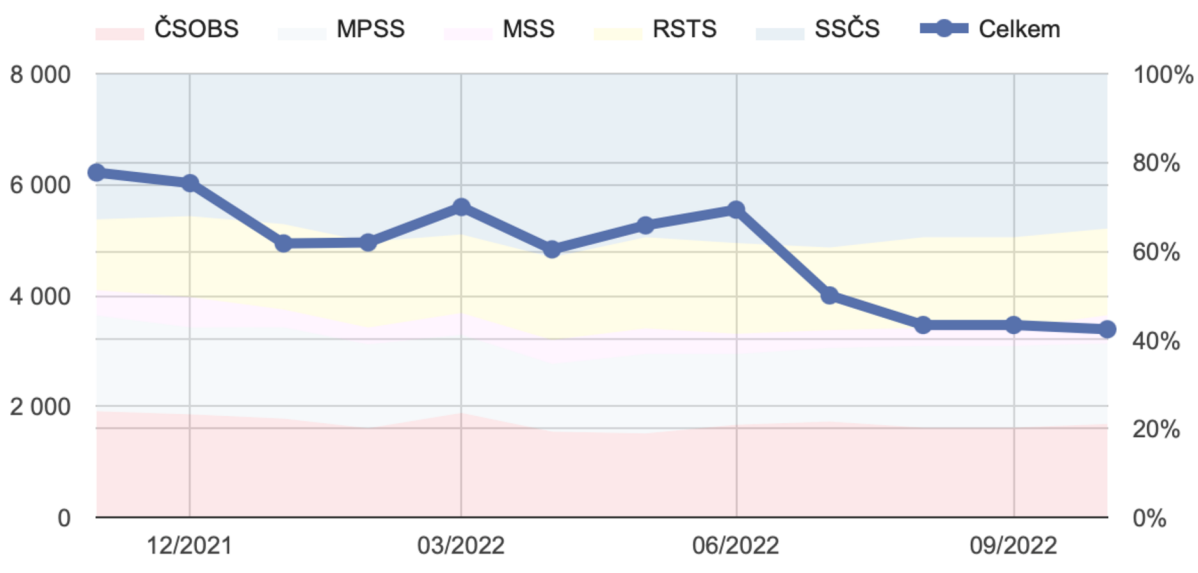
Pro získání úvěru je nutné splnit 3 podmínky:

- Nutnost naspořit minimálně procento z cílové částky
- Nutnost spořit minimálně 24 měsíců
- Nutnost dosáhnout hodnotícího čísla, které znázorňuje úspěšnost stavebního spoření (Bohanesová, 2018)

3.3.11 Možnosti získání úvěru

Možností získání úvěru v dnešní době je opravdu mnoho. V případě, že klient má stavební spoření, má k dispozici dva druhy úvěrů: úvěr ze stavebního spoření anebo překlenovací úvěr. Pokud dotyčný nemá stavební spoření, nejpravděpodobnější variantou je hypoteční úvěr.

Graf 4 Nově uzavřené úvěry jednotlivých stavebních spořitelen



Zdroj: (Nové úvěry stavebních spořitelén, 2022)

Tabulka 2 Nově uzavřené úvěry jednotlivých stavebních spořitelen

Měsíc	ČSOB	MPSS	MSS	RSTS	SSČS	Celkem
11/2021	1 487	1 342	356	992	2041	6 218
12/2021	1 399	1180	413	1100	1934	6026
01/2022	1099	1017	198	951	1674	4939
02/2022	996	937	188	959	1877	4957
03/2022	1317	986	996275	942	305	1082
04/2022	934	737	261	901	1999	4832
05/2022	996	942	305	1082	1940	5 265
06/2022	1158	884	254	1135	2117	5548
07/2022	864	664	161	746	1567	4002
08/2022	701	640	142	708	1278	3468
09/2022	701	640	142	708	1278	3468
10/2022	714	615	216	663	1183	3391

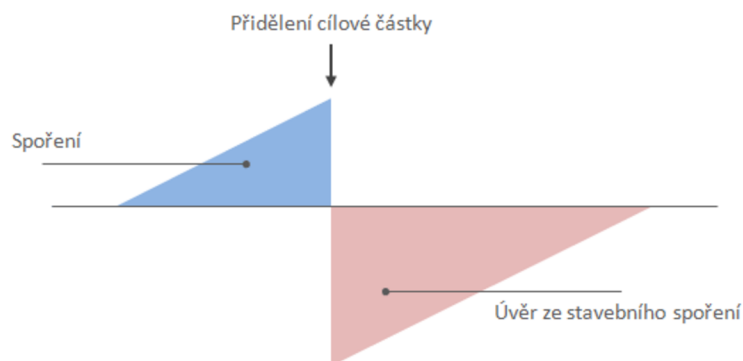
Zdroj: (Nové úvěry stavebních spořitelén, 2022), vlastní zpracování

Graf č. 4 a tabulka č. 2 znázorňují nové úvěry stavebních spořitelén včetně překlenovacích úvěrů v období od listopadu roku 2021 do října roku 2022. Tento počet se od června roku 2022, kdy byl počet nově poskytnutých úvěrů 5 548, pomalu snižuje a v říjnu roku 2022 byl počet ve výši 3 391.

3.4 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je často nabízeným produktem stavebních spořitelén. Tento úvěr je primárně určen pro účely stanovené ve smlouvě o stavebním spoření. Na úvěr ze stavebního spoření má nárok každý, kdo spoří v rámci stavebního spoření. Nutností je prokázání schopnosti splácet a splnit dané podmínky. Klient musí doložit daňové přiznání anebo výši svých příjmů za poslední 3 měsíce. Podmínkou získání úvěru ze stavebního spoření je dosažení konkrétní výše naspořené částky ve stavebním spoření a hodnotícího čísla. Na úvěr má klient stavební spořitelny nárok po 24 měsících od podepsání smlouvy o stavebním spoření. Cílová částka, kterou klient potřebuje, je stanovena způsobem, kdy se od cílové částky odečte naspořená částka a na zbytek má klient možnost získat úvěr. Úvěr může být v maximální výši 60-65 % z cílové částky. Z toho vyplývá, že je nutností naspořit alespoň 35-40 % z cílové částky (Kalátová, 2021).

Obrázek 1 Úvěr ze stavebního spoření



Zdroj: (Stavebky, 2018)

Obrázek č. 1 znázorňuje vývoj, postup a návaznost jednotlivých fází stavebního spoření a následného úvěru.

3.4.1 Úroková sazba

Úroková sazba je stanovena již při uzavírání smlouvy o stavebním spoření. Od úrokové sazby ve spořicí fázi z vkladů může být rozdílná pouze o 3 % (Stavebky, 2018).

Je více než důležité sledovat výši poplatků a celkové RPSN, což je u úvěru ze stavebního spoření stanoveno jako hodnota čisté úrokové sazby. Tato hodnota se pohybuje mezi 2–8 % (Kalátová, 2021).

Čistá úroková sazba je sazba, která zahrnuje úrokovou sazbu a různé náklady nebo výnosy. Výpočet čisté úrokové sazby lze uskutečnit pomocí porovnávání zkoumaného a ideálního účtu. Zkoumaný účet zahrnuje úroky, náklady a výnosy. Ideální účet je účet, který nemá žádné poplatky ani výnosy. Nominální úroková sazba je sazba stanovena ve smlouvě o stavebním spoření, která nezahrnuje žádné poplatky. Tato sazba tedy nemůže zhodnotit výhodnost úvěru, protože nezohledňuje státní podporu ani úroky z vkladů, které podléhají srážkové dani a neobsahuje poplatky (Čistá úroková sazba, 2022).

3.4.2 Splácení úvěru

Splácení úvěru ze stavebního spoření je nejčastěji měsíčně anuitními splátkami, kde se umořuje dluh a úrok zároveň. Výše splátky je stanovena ve smlouvě a je stanovena obvykle mezi 0,3 – 0,8 % z cílové částky. Maximum doby splácení úvěru může být 20 let (Kalátová, 2021).

3.4.3 Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření

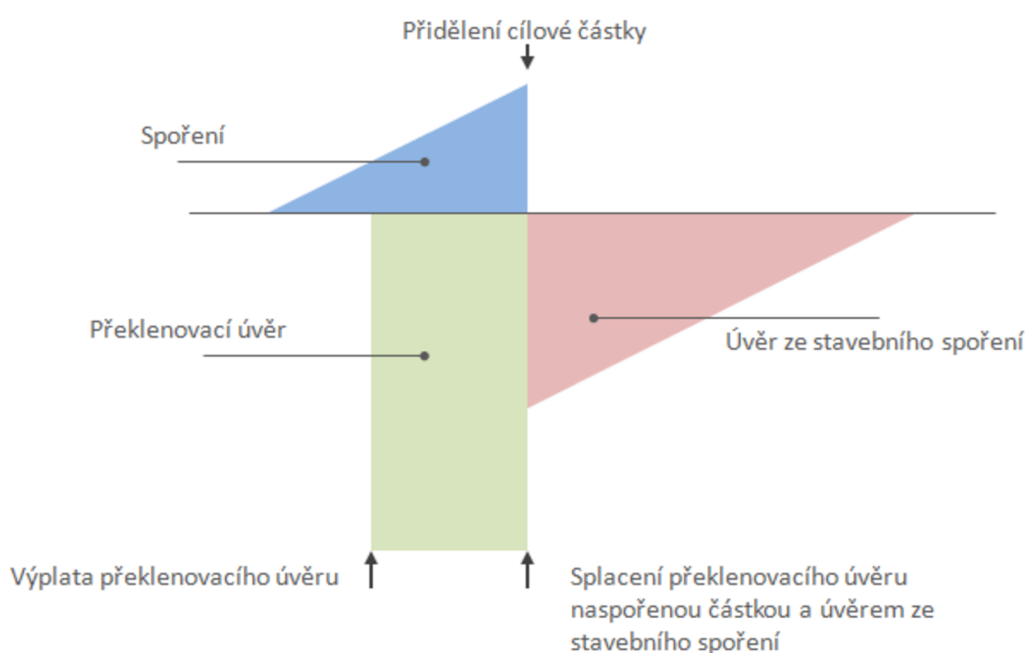
Největší výhodou úvěru ze stavebního spoření je stanovení úrokové sazby již před zahájením spořicí fáze. Po této fázi následují 2 roky spoření a teprve až po uplynutí této doby, má klient nárok na úvěr. To v dnešní době, kdy se úroková sazba neustále zvyšuje může být podstatnou výhodou (Stavebky, 2018). Neposlední výhodou je možnost získání tohoto úvěru i bez zástavy či ručitele a je tedy velmi vhodný pro rekonstrukce, či jiné drobné investice do bydlení (Kalátová, 2021). Dalšími výhodami jsou předem stanovené podmínky úvěru, daňové úlevy a rozsáhlé možnosti na užití úvěru (Málek, 2010).

Nevýhodou úvěru ze stavebního spoření je fakt, že klient nemůže úvěr čerpat ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření (Málek, 2010).

3.5 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je možné získat v rámci stavebního spoření. Tento úvěr je od úvěru ze stavebního spoření poměrně odlišný. Principem tohoto úvěru je, že klient stavební spořitelny získá úvěr ještě před tím, než splní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, tedy ve spořicí fázi viz obrázek č. 2. Tento úvěr je možné získat ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Překlenovací úvěr mohou stavební spořitelny poskytnout až do výše cílové částky (Stavebky, 2018).

Obrázek 2 Překlenovací úvěr



Zdroj: (Stavebky, 2018)

3.5.1 Splácení úvěru

Splácení překlenovacího úvěru probíhá způsobem, že klient ve spořicí fázi splácí již poskytnutý úvěr. Nesplácí ale jistinu, což je výše poskytnutého úvěru, ale pouze úroky z cílové částky. Klient tudíž splácí úroky z peněz, které si šetří. Je tomu tak z důvodu, že stavební spořitelna využívá jiných zdrojů finančních prostředků. Jakmile klient uspoří okolo 40 % z cílové částky, dopočítá se výše hodnotícího čísla a pokud je výše hodnotící čísla dostatečná, stavební spořitelna klientovi poskytne místo překlenovacího úvěru úvěr ze stavebního spoření. Dosáhnutí dostatečné výše hodnotícího čísla ale může trvat mnoho let. Jakmile klient získá úvěr ze stavebního spoření, pokračuje ve splácení anuitním způsobem a je také stanovena nová výše úrokové sazby. Úroková sazba u překlenovacího úvěru bývá mnohdy vyšší než u úvěru ze stavebního spoření (Kalátová, 2021).

3.5.2 Výhody a nevýhody překlenovacího úvěru

Překlenovací úvěr je oproti úvěru ze stavebního spoření spíše nevýhodný. V porovnání s hypotečním úvěrem je v případě stanovení vysoké cílové částky překlenovací úvěr taktéž nepříznivý. Důvodem je to, že klient nesplácí svůj dluh, ale spoří. Výhodou je rychlé získání úvěru, což je typické pro hypoteční úvěr (Kalátová, 2021).

3.6 Účelový a neúčelový úvěr

Účelový úvěr je úvěr, při kterém je věřitel obeznámen s účelem úvěru. Účelovými úvěry jsou nejčastěji úvěry na bydlení (úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr). Neúčelové úvěry jsou úvěry, kde věřitel není informován o tom, kam finanční prostředky budou směřovat. Účelové úvěry mají často nižší úrokovou sazbu než neúčelové úvěry (Janda, 2013).

3.7 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je úvěr, u kterého je nutné zajištění zástavního práva k nemovitosti. Nejčastěji je tento úvěr využíván k vystavění, rekonstrukci či úpravám nemovitosti (Radová, 2013). Hypoteční úvěr má mnoho podmínek, které je potřeba k jeho poskytnutí dodržet. Nezbytné je mít dostatek finančních prostředků a mít vytvořené finanční rezervy, které jsou pro získání úvěru i přesto potřebné. Banky neposkytují hypoteční úvěry ve výši hodnoty dané nemovitosti, ale poskytují pouze určitou část, která je stanovena hodnotou LTV. Zbylou částku si musí žadatel uhradit ze svých zdrojů. Zároveň je důležité, aby žadatel měl finanční rezervy z důvodu nečekaného výpadku příjmu. Další podmínkou je nutnost zastavit nemovitost

ve prospěch banky. Tohoto práva má možnost banka využít v případě, že příjemce hypotečního úvěru je ve finančních těžkostech. Banky tohoto práva užívají pouze jako poslední možnosti. Tento majetek banka poté zpeněží, z finančních prostředků uhradí pohledávky ke klientovi a zbylé prostředky klientovi vrátí (Janda, 2013).

Výše úvěru je ovlivněna kvalitou a druhem zastavovaného nemovitého majetku, dobou splatnosti úvěru a účelem hypotečního úvěru. Maximální výše hypotečního úvěru je vymezena 3. faktory:

- a) Příjmy klienta – Úvěr je splácen z příjmů klienta a pravidelné splátky musí odpovídat výši příjmů.
- b) Cena zastavovaného nemovitého majetku – Výše hypotečního úvěru nesmí být vyšší než hodnota zastavovaného majetku. V České republice by hodnota úvěru měla tvořit 70 % výše hypotečního úvěru.
- c) Cena financovaného předmětu – Cena financovaného předmětu by neměla být vyšší než výše hypotečního úvěru (Radová, 2013).

3.7.1 Druhy hypotečních úvěrů

Hypotéka bez dokládání příjmu

Standartní způsob získání hypotečního úvěru je doložení příjmů. Dokládání příjmu probíhá předložením daňového přiznání či výpisem z běžného účtu. Pokud žadatel nemá v úmyslu své příjmy přiznat, jedná se o klienta pohybujícího se na úrovni šedé ekonomiky, který nechce přiznávat své příjmy z důvodu placení daní z příjmu, zdravotního a důchodového pojištění. Na rozdíl od běžného žadatele, tento žadatel dokládá své příjmy pomocí faktur a jiných přehledů finančního zabezpečení. V případě hypotečního úvěru bez dokládání příjmů je často nastavena vyšší úroková sazba a hodnota LTV v rozmezí od 50–60 % (Janda, 2013).

Americká hypotéka

Oproti klasickému hypotečnímu úvěru americká hypotéka může být použita na různé účely. Z pravidla se tato hypotéka poskytuje na 50 % z hodnoty předmětu, na kterou je hypotéka určena. Pro získání americké hypotéky musí žadatel zastavit svou nemovitost, poté získá úvěr, který splácí s vyšším úrokem než u běžného hypotečního úvěru. Používá se často na větší objem finančních prostředků (Janda, 2013).

Australská hypotéka

Australská hypotéka je hypotéka s principem, že čím vyšší úvěr si žadatel pořídí, tím nižší sazbu dostane a také díky tomu ušetří. Za každý milion v tomto případě hypoteční banka sníží úrokovou míru o 0,1 % a maximum hodnoty tohoto úvěru jsou 4 miliony (Janda, 2013). Jedná se tedy o degresivní úrokovou sazbu. U australské hypotéky je stejně jako u jiných druhů hypotečních úvěrů nutné zastavit nemovitost (Australská hypotéka, 2022).

Kombinovaná hypotéka

Kombinovaná hypotéka je produktem bank a skládá se z běžného hypotečního úvěru a investování do podílových fondů a pojištění, nejčastěji životního pojištění. Prakticky klient splácí jistinu a zároveň hradí investiční složku a pojistné. Z důvodu hypotečního úvěru, který je pravidelně smlouven na 10–20 let a jedná se o dlouhodobý produkt, dávalo smysl investovat do podílových fondů. Pokud z investice do podílových fondů plynuly nějaké výnosy, klient mohl splácet méně, než bylo sjednáno (Janda, 2013).

Offsetová hypotéka

Principem offsetové hypotéky je uložení finančních prostředků na bilanční účet. Žadatel o úvěr má stanovenou výši úvěru, od které se odečtou finanční prostředky vložené na bilančním účtu. Díky tomu bude splácet s úrokovou sazbou vypočtenou pro hodnotu úvěru poníženého o hodnotu finančních prostředků uložených na bilančním účtu. Prostředky z bilančního účtu může klient banky libovolně vybírat. Tento druh hypotéky je vhodný především pro lidi, kteří mají k dispozici větší objem finančních prostředků a mají zájem je tímto způsobem využít (Janda, 2013).

Hypotéka na pronájem

Tento druh hypotéky je dán účelem využití finančních prostředků. Příkladem je klient, který si zažádá o úvěr, díky kterému získá finanční prostředky pro koupi bytového domu. Předpokládá se, že klient bude získávat měsíčně nájemné od nájemců a těmito příjmy bude hradit měsíční splátky úvěru. Klient musí mít jistotu, že z pronájmu mu bude jistě plynout nájemné, protože jinak by účel tohoto úvěru byl zcela bezpředmětný. Dříve byl tento úvěr žádanější a zájem o něj neustále klesá (Janda, 2013).

3.7.2 Výhody hypotečního úvěru

Mezi výhody hypotečního úvěru se řadí poměrně nižší úrokové sazby oproti ostatním druhům úvěru, možnost získání státní úrokové dotace a daňové úlevy. Celkovou výhodou je možnost získání většího objemu finančních prostředků za poměrně výhodných podmínek a možnost rozložení splátek do delšího období, díky kterému klient může získat nižší měsíční splátky. Oproti úvěru získaného ze stavebního spoření je výhodou rychlé získání peněžních prostředků (Málek, 2010).

3.7.3 Nevýhody hypotečního úvěru

Možnost rozložení hypotečního úvěru na delší období je zároveň nevýhodou, kdy je klient na velmi dlouhou dobu dluhem zatížen a hrozí, že zde během tohoto období dojde ke změně podmínek, například zvýšení úrokové sazby, pokud ji klient nemá zafixovanou. Klientovi hrozí sankce, pokud nedodrží podmínky pro předčasné splacení hypotečního úvěru. Nutnost zastavit nemovitost se může jevit také jako nevýhoda (Málek, 2010).

3.7.4 LTV

LTV neboli loan to value je koeficient, který znázorňuje výši hypotečního úvěru ve vztahu k hodnotě nemovitosti, která byla zastavena. Je to hodnota, která značí, kolik procent z hodnoty nemovitosti bude tvořit úvěr. Výše LTV se odvíjí od účelu úvěru. Pokud bude úvěr na nemovitost, kde žadatel bydlí, bude LTV vyšší než u rekreační nemovitosti (Janda, 2013). Horní hranice LTV je stanovena Českou národní bankou. Momentálně je to 80 %. Z toho vyplývá, že banka je schopna poskytnout žadateli hypoteční úvěr ve výši 80 % hodnoty nemovitosti a zbylých 20 % musí mít žadatel ze svých zdrojů. Pro žadatele mladších 36 let je hodnota LTV stanovena na 90 % (Tiskové zprávy ČNB, 2022).

3.7.5 DTI

Ukazatel DTI neboli Debt to Income označuje poměr mezi celkovou výší hypotečního úvěru a čistým ročním příjmem žadatele. Tato hodnota je stanovena ČNB a činí 8,5násobek čistého ročního příjmu žadatele. U žadatelů do 36 let je tento násobek v hodnotě 9,5 (Tiskové zprávy ČNB, 2022).

3.7.6 DSTI

Ukazatel DSTI neboli Debt Service to Income znázorňuje podíl výše veškerých měsíčních splátek k čistému měsíčnímu příjmu v procentech. Tato hodnota je stanovena ČNB na hodnotu 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele o úvěr a pro žadatele mladších 36 let je tato hodnota 50 % (ČNB, 2022).

3.7.7 Fixace

U fixace platí pravidla, že krátké fixace jsou levnější ale zároveň rizikovější. Pokud jsou fixace delší, jsou zároveň vyšší a čím je fixace kratší, tím je rizikovější. Krátkodobá fixace se nedoporučuje pro klienty, u kterých by případné navýšení měsíční splátky způsobil finanční problémy. Roční fixace se nedoporučuje v případech, kdy je klient ve fázi stavby bydlení a není pro něj vhodné společně se stavbou řešit navýšení měsíčních splátek kvůli uplynutí fixace a v případě, že klient nemá jistotu, že bude schopen při změně úrokové sazby prokázat opět své příjmy. Po uplynutí fixace je klientovi nastavena nová úroková sazba. Ta je stanovena podle aktuální situace klienta. Raiffeisenbank a. s. aktuálně pro listopad 2022 nabízí fixace na 1 rok, 3 roky, 5 let, 7 let, 10 let a 15 let viz. následující tabulka č. 3.

Tabulka 3 Výše úrokových sazeb pro rozdílné doby fixací

Doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let	15 let
Úroková sazba (% p.a.)	7,59	6,59	5,79	6,39	6,49	7,09

Zdroj: (Refinancování hypotéky, 2022), vlastní zpracování

3.7.8 RPSN

Roční procentní sazba nákladů je ekonomický ukazatel, který znázorňuje podmínky úvěru. Pomocí tohoto ukazatele je možné stanovit nákladovost konkrétního úvěru. Zákon o spotřebitelském úvěru č. 145/2010 Sb. udává povinnost o hodnotě RPSN žadatele informovat. RPSN je vyjádřeno v procentech z celkové výše úvěru. Slouží pro porovnávání výhodnosti jednotlivých úvěrů a značí, jak velkou částku bude muset klient během roku společně s poplatky zaplatit (Šoba, 2017).

3.7.9 Bonita

Bonita klienta neboli solventnost je stanovena na základě ohodnocení schopnosti žadatele splácet hypoteční úvěr (Doubková, 2017). Poskytuje bance informace pro hodnocení jeho chování. Stanovením solventnosti klienta má banka snahu předejít případnému riziku. Ukazuje, že klient bude schopen splácet svůj dluh včas ze svých primárních zdrojů a projevuje se ve výsledné úrokové sazbě. Banka zpracovává podobné analýzy o chování zákazníka před schválením úvěru i během splácení úvěru. Cílem stanovení bonity klienta je zhodnotit schopnost splácet hypoteční úvěr a zároveň identifikovat možná rizika. Pro stanovení solventnosti banka zohledňuje finanční situaci klienta a její předpokládaný vývoj, postavení klienta na trhu, kvalita poskytovaných informací od klienta, obor podnikání klienta, management klienta, diverzifikace odběratelů klienta, citlivost cen vstupů, ceny výstupů, bariéry vstupu na trh (Černohorský, 2011).

3.7.10 Druhy splácení hypotečního úvěru

Splácení neboli umořování úvěru je stanoveno ve splátkovém kalendáři. Splátkový kalendář je schválen žadatelem o úvěr i věřitelem a jsou zde stanoveny termíny konkrétních splátek. Splátka je tvořena úmorem a úrokem. Úmor je část splátky, která představuje umořování jistiny. Úrok je část splátky, která udává cenu úvěru a je závislý na nesplacené části úvěru a úrokové sazbě, která byla stanovena ve smlouvě. Splácení hypotečního úvěru může probíhat 2 způsoby:

a) Umořování úvěru stejnými splátkami

Tento způsob je označován jako anuitní způsob a probíhá formou postupného snižování jednotlivých úroků a postupným zvyšováním jednotlivých úmorů. V počátku splácení hypotečního úvěru tak klient hradí převážně úroky a ke konci splácení hlavně úmor. Jistina se snižuje převážně až ke konci umořování hypotečního úvěru. Způsob anuitních splácení je u hypotečních úvěru nejužívanější (Šoba, 2017).

b) Umořování úvěru nestejnými splátkami

Tento typ splácení je užíván převážně u podnikatelských úvěrů, kdy klient splácí kapitálové splátky. Žadatel v tomto případě má větší šanci splácet úvěr po uplynutí počátečního období v podnikání, kdy se podnikání daří lépe. Pro tento typ splácení je typické, že dlužník zná dopředu výši úmoru. Výše úroku postupně klesají a tím klesá i samotná výše jednotlivých splátek. Úroková část splátky klesá z důvodu postupného klesání počáteční jistiny (Šoba, 2017).

4 Analytická část

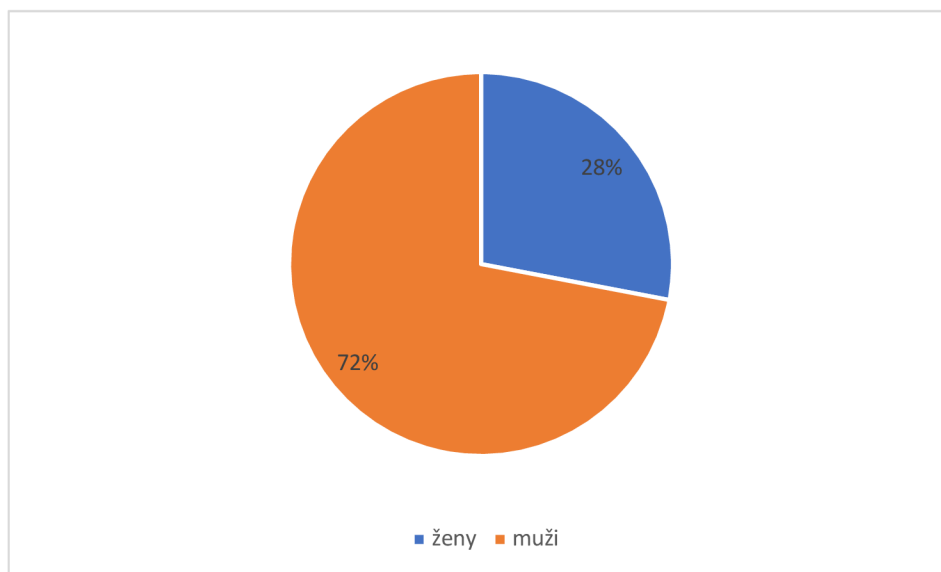
4.1 Popis situace fiktivního klienta

Jednotlivé charakteristiky klienta byly stanoveny dle statistik za účelem vytvoření nejobvyklejšího fiktivního klienta, u kterého je žádost o úvěr nejpravděpodobnější. Fiktivním klientem by měl být žadatel ve věku, ve kterém se nejčastěji žádá o úvěr, se vzděláním, se kterým se nejčastěji žádá o úvěr a s příjmem charakteristickým pro místo trvalého bydliště a odvětví zaměstnání. Fiktivní klient žádá o úvěr ve výši 3 miliony Kč. Fixace je určena na 7 let. K úvěru bude vždy přičteno pojištění. Klient vkládá do zástavy majetek v tržní ceně 4 000 000 Kč.

Pojištění

K úvěru poskytnutého Raiffeisen stavební spořitelnou a. s. je nejčastěji finančními poradci doporučováno pojištění úvěru. Pojistníkem je Raiffeisen stavební spořitelna a. s. a pojištěným se stává klient. Pojištění schopnosti splácet úvěr je produktem UNIQA pojišťovny a zahrnuje pojištění úmrtí pojištěného, popřípadě úraz či nemoc, pojištění pracovní neschopnosti, pojištění nedobrovolné ztráty zaměstnání, pojištění invalidity třetího stupně způsobeného nemocí či úrazem. Pojištění je platné po celou dobu trvání úvěru. Nabývá platnosti dnem, kdy klient začíná čerpat úvěr a končí dnem pojistné události. Výše pojistného je zahrnuta v měsíční splátce (Ostatní finanční produkty, 2023).

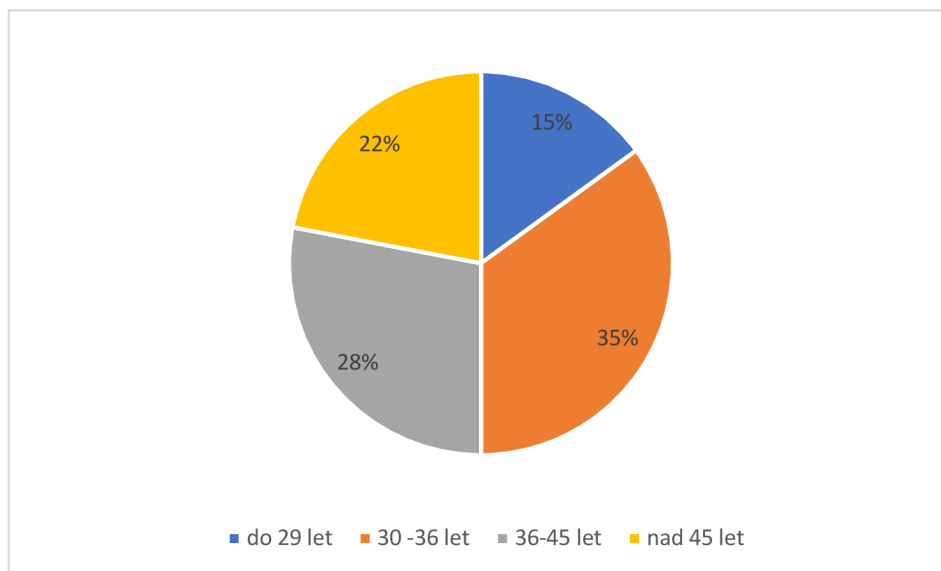
Graf 5 Pohlaví hlavního žadatele



Zdroj: (Tiskové zprávy 2022, 2023)

Graf č. 5 znázorňuje, že ze 72 % je hlavním žadatelem muž a z 28 % stvrzuje svým podpisem úvěrovou smlouvu žena. Pro modelový příklad byl zvolen potenciačním klientem nesezdaný pár – muž a žena a hlavním žadatelem byl vybrán muž (Tiskové zprávy 2022, 2023).

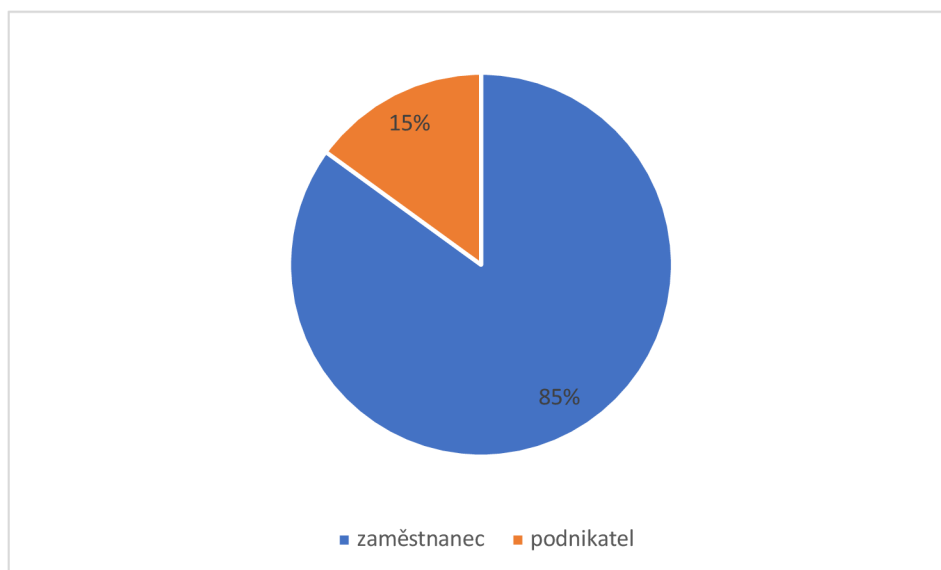
Graf 6 Věková struktura žadatelů



Zdroj: (Kdo si v Česku nejčastěji sjednává hypotéku, 2023)

Graf č. 6 zobrazuje, že nejpočetnějšími zájemci o úvěr jsou žadatelé ve věku od 30 do 36 let. 28 % klientů je ve věku 36-45 let a 22 % žadatelů ve věku od 45 let a více. Pouhých 15 % klientů žádajících o úvěr jsou ve věku do 29 let. Pro modelový příklad byl vybrán fiktivní klient ve věku 36 let z důvodu vyvarování se rizikové skupině, která je stanovena do věku 36 let (Kdo si v Česku nejčastěji sjednává hypotéku, 2023).

Graf 7 Hlavní příjem žadatele



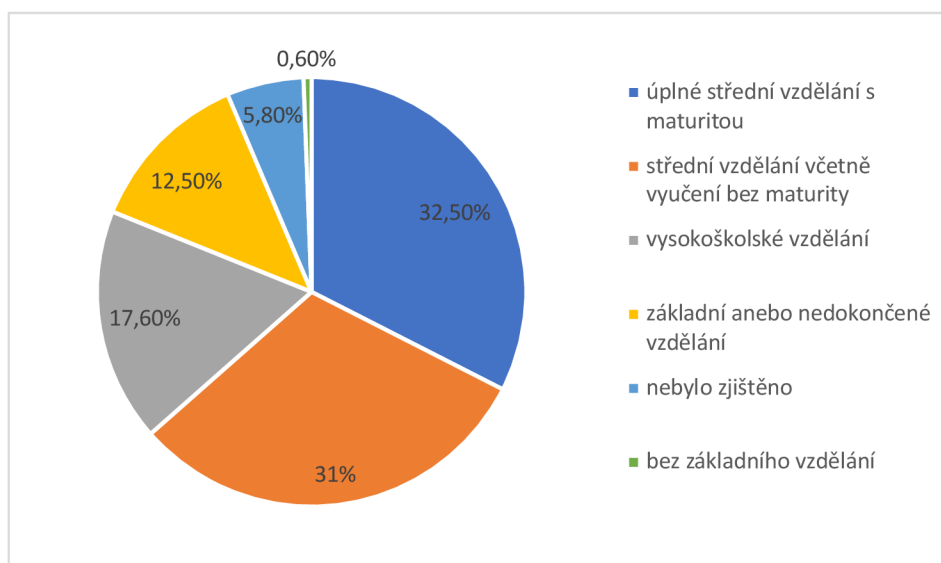
Zdroj: (Tiskové zprávy 2022, 2023)

Graf č. 7 udává, že z 85 % je nejčastěji hlavní žadatel zaměstnaný člověk a pouze z 15 % je žadatel provozující podnikatelskou činnost (Tiskové zprávy 2022, 2023).

Průměrná mzda dle odvětví zaměstnání

Muž je zaměstnán v oboru informačních a komunikačních technologií. V tomto odvětví se průměrná hrubá mzda v roce 2021 pohybovala okolo 73 471 Kč. Žena je zaměstnána na pozici administrativní pracovník, kde se průměrná hrubá mzda v roce 2021 pohybovala ve výši 29 618 Kč (Struktura mezd zaměstnanců – 2021, 2023).

Graf 8 Vzdělání a průměrná mzda dle vzdělání



Zdroj: (Vzdělání, 2023)

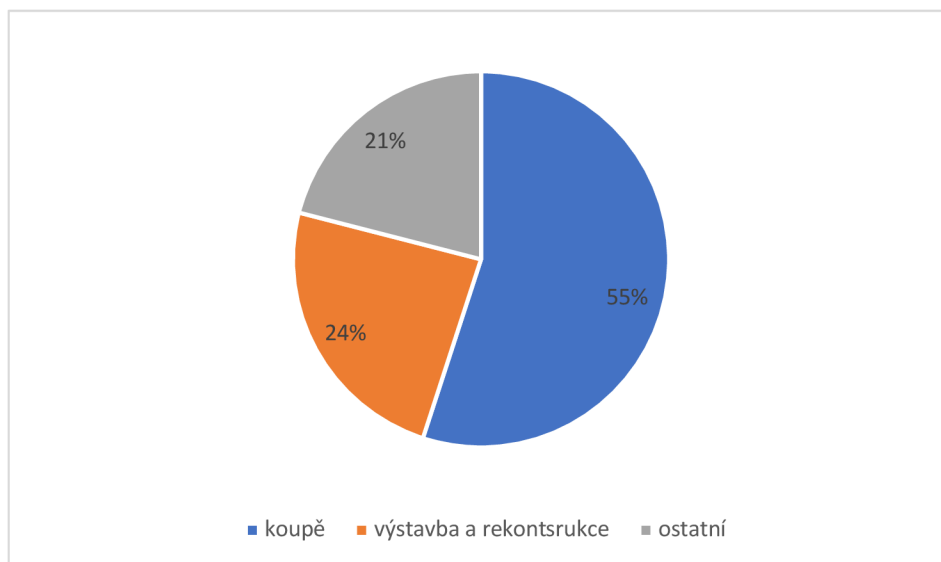
Graf č. 8 znázorňuje, že v roce 2021 bylo v České republice 32,5 % obyvatel s úplným středním vzděláním s maturitou, 31 % obyvatel se středním vzděláním včetně vyučení bez maturity, 17,6 % obyvatel s vysokoškolským vzděláním, 12,5 % obyvatel se základním anebo nedokončeným vzděláním, u 5,8 % obyvatel vzdělání nebylo zjištěno a 0,6 % obyvatel je bez základního vzdělání. Fiktivní klient má úplné střední vzdělání zakončené maturitní zkouškou (Vzdělání, 2023). Průměrná hrubá mzda v roce 2021 byla u mužů s úplným středním vzděláním s maturitou 43 108 Kč a u žen 36 162 Kč (Struktura mezd zaměstnanců – 2021, 2023).

Průměrná mzda dle místa trvalého bydliště – Praha

Fiktivní klient má trvalé bydliště v Praze. V Praze jsou hrubé měsíční mzdy nejvyšší z celé České republiky. Průměrná hrubá mzda zde dosahuje výše 39 000 Kč. Druhá nejvyšší hrubá měsíční mzda je v kraji Středočeském. Naopak nejnižší mzdy jsou v Karlovarském kraji a ve Zlínském kraji (Mzdy v krajích ČR, 2023).

Dle těchto zjištěných dat byla stanovena čistá měsíční mzda muže v hodnotě 45 000 Kč a u ženy 30 000 Kč. Domácnost má čistý měsíční příjem ve výši 75 000 Kč.

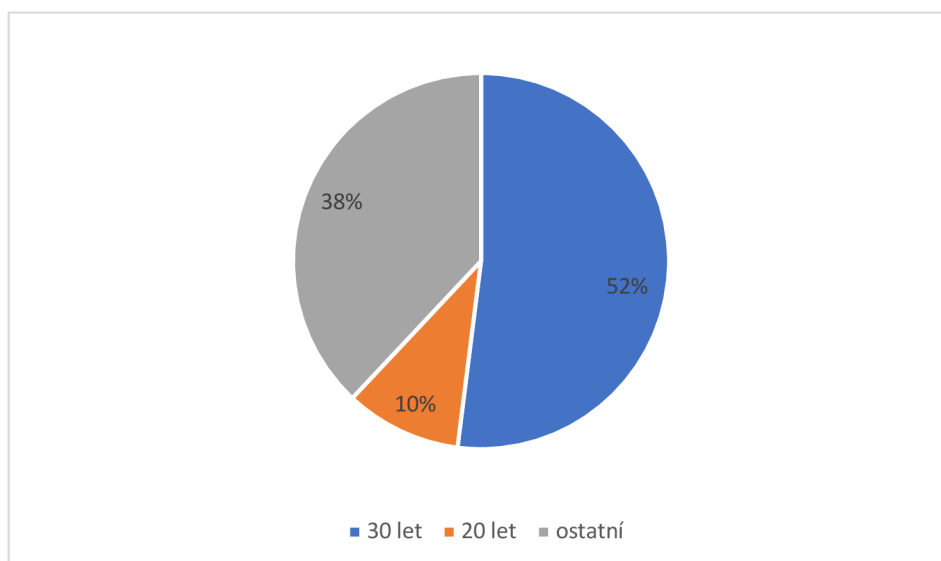
Graf 9 Účel úvěru



Zdroj: (Tiskové zprávy 2022, 2023)

Graf č. 9 zobrazuje, že z 55 % je úvěrem hrazena koupě nemovitosti a z 24 % jsou tyto finanční prostředky použity pro výstavbu anebo rekonstrukci nemovitosti. Modelový příklad bude sestavován za účelem koupě nemovitosti (Tiskové zprávy 2022, 2023).

Graf 10 Splatnost úvěru



Zdroj: (Tiskové zprávy 2022, 2023)

Graf č. 10 udává, že dle dat poskytnutých Raiffeisenbank a. s. nejčastější volbou jejich klientů je splatnost úvěru na 30 let. Tato splatnost je obvykle určena z důvodu nenadálých náhodných událostí, které by mohly splácení nevhodně ovlivnit (Tiskové zprávy 2022, 2023).

4.2 Úvěr ze stavebního spoření

Tabulka 4 Tarif HYPO

Úroková sazba spoření	0.1 % p.a.
Cílová částka	3 000 000,00 Kč
Vklad	3 000,00 Kč
Datum vzniku první možnosti získání PÚ	01.03.2023
Rozhodní den zhodnocení	31.01.2039
Datum přidělení	30.04.2039
Celková výše vkladů – spoření	582 000,00 Kč
Celková výše SP ve fázi spoření	32 000,00 Kč
Netto úroky	4 160,23 Kč
Celkem naspořená částka	612 469,23 Kč
Spoření ukončeno ke dni	30.04.2039

Zdroj: (Příloha 1 Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření, 2023), vlastní zpracování

Tabulka 5 Modelování stavebního úvěru

Datum uzavření úvěrové smlouvy	01.05.2039
Úroková sazba SÚ	2.99 % p.a.
Úvěrový limit SÚ	2 387 531 Kč
Splátka úvěru	17 400,00 Kč
Celková výše zaplacených úroků	-536 713,37 Kč
Datum ukončení úvěru	25.07.2053
Vrácen přeplatek ve výši	13 121,63 Kč
Dodatečně připsaná SP	2 000,00 Kč

Zdroj: (Příloha 1 Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření, 2023), vlastní zpracování

Tabulka 6 Souhrnné výsledky úvěru

RPSN	3,0569 %
Suma nákladů spojených s úvěrem mimo RSTS (pro souhrnné RPSN)	0,00
Suma budoucích nákladů spojených s úvěrem mimo RSTS (pro souhrnné RPSN)	0,00
Doplňkové RPSN	3,0514 %
Daňová úspora	79 700,00 Kč
Minimální požadovaný měsíční příjem je	26 770,00 Kč

Zdroj: (Příloha 1 Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření, 2023), vlastní zpracování

Dne 01.03.2023 si klient žádá o stavební spoření s následným úvěrem od Raiffeisen stavební spořitelny a. s. Na základě aktuálních podmínek na trhu stavebních spořitelen byly klientovi vyčísleny následující podmínky. Klient má stanovenou výši cílové částky, která je nutná pro zajištění a koupi nemovitosti. Tato cílová částka je vyčíslena na hodnotu 3 000 000 Kč a ukončení úvěru dáno v roce 2053 tj. za 30 let. Finančním poradcem Raiffeisen stavební spořitelny a. s. byl doporučen tarif HYPO. Podmínky pro získání tohoto tarifu jsou následující:

- a) Základní úročení vkladů – fixní = 0,1 % p.a.
- b) Maximální výše úvěru ze stavebního spoření = 80 %
- c) Podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření = zůstatek min. 20 % z cílové částky, ukazatel zhodnocení min 64, smlouva min. 24 měsíců
- d) Úročení úvěru ze stavebního spoření = 2,99 % p.a.

e) Měsíční splátka = 0,58 % z cílové částky (je včetně pojištění)

Na základě stanovení požadavků klienta byla vypočítána výše minimálního příjmu pro zachování životní úrovně a finančních rezerv klienta na hodnotu 26 770 Kč viz tabulka č. 6. Tento tarif je rozdělen na spořicí fázi a na úvěrovou fázi. Ve spořicí fázi klient spoří finanční prostředky v takové výši, aby získával státní podporu, která je maximálně 2 000 Kč/rok. Z počátku je nezbytné, aby klient naspořil na stavebním spoření minimálně 20 % z cílové částky, což činí 600 000 Kč. Na základě doporučeného tarifu bylo vypočítáno, že klient bude ve spořicí fázi od 01.03.2023 do 30.04.2039, při měsíčním vkladu 3 000 Kč. Ročně bude na účet stavebního spoření v tomto případě vkládáno 36 000 Kč a k této částce bude připsáno 2 000 Kč ve formě státní podpory. Tarif HYPO má stanovenou úrokovou sazbu pro spoření na hodnotu 0,1 % p.a. Dne 30.4.2039 bude na účtu stavebního spoření uloženo celkem 582 000 Kč z vkladů klienta. K této sumě bude přičtena státní podpora ve výši 32 000 Kč. Na základě úrokové sazby budou zhodnoceny vklady ve výši 4 160,23 Kč. Dne 30.04.2039 bude ukončena spořicí fáze z důvodu splnění daných podmínek pro získání úvěru. V tento datum bude mít klient naspořeno 20 % z cílové částky tj. 612 469,23 Kč viz. tabulka č. 4.

Tabulka 7 Vývoj stavu stavebního spoření v jednotlivých letech

Datum	Stav konta (CZK)	Základ SP celkem (CZK)	Základ SP rok (CZK)	Úroky připsané (CZK)	Úroky nepřipsané (CZK)
31.03.2023	2 970,00	2 970,00	0,00	0,00	0,00
31.03.2024	38 627,63	38 627,63	20 000,00	9,63	8,06
31.03.2025	76 316,11	54 316,11	20 000,00	50,11	17,17
31.03.2026	114 036,64	70 036,64	20 000,00	122,64	26,37
31.03.2027	151 789,24	85 789,24	20 000,00	227,24	35,57
31.03.2028	189 573,91	101 573,91	20 000,00	363,91	45,17
31.03.2029	227 390,68	117 390,68	20 000,00	532,68	54,02
31.03.2030	265 239,65	133 239,65	20 000,00	733,65	63,24
31.03.2031	303 120,77	149 120,77	20 000,00	966,77	72,48
31.03.2032	341 034,09	165 034,09	20 000,00	1 232,09	82,41
31.03.2033	378 979,58	180 979,58	20 000,00	1 529,58	90,98
31.03.2034	416 957,38	196 957,38	20 000,00	1 859,38	100,24
31.03.2035	454 967,46	212 967,46	20 000,00	2 221,46	109,50

31.03.2036	493 009,83	229 009,83	20 000,00	2 615,83	119,79
31.03.2037	531 084,53	245 084,53	20 000,00	3 042,53	128,07
31.03.2038	569 191,62	261 191,62	20 000,00	3 501,62	137,35
31.03.2039	607 331,10	277 331,10	20 000,00	3 993,10	146,66
30.04.2039	-612 469,23	260 469,23	0,00	4 160,23	0,00

Zdroj: (Příloha 1 Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření, 2023), vlastní zpracování

Tabulka č. 7 vyobrazuje průběh stavebního spoření včetně státní podpory a úroků v jednotlivých letech od roku 2023 do roku 2039.

Tabulka 8 Ukazatel zhodnocení

datum	Naspořená částka (CZK)	Celkový normovaný úrok (CZK)	UZ
31.03.2023	2 970,00	0,24	0,00
31.03.2024	38 634,48	586,50	0,29
31.03.2025	76 330,70	2 311,50	1,16
31.03.2026	114 059,05	5 220,77	2,61
31.03.2027	151 819,47	9 346,31	4,67
31.03.2028	189 612,30	14 736,60	7,37
31.03.2029	227 436,60	21 391,43	10,70
31.03.2030	265 293,40	29 388,12	14,69
31.03.2031	303 182,38	38 753,06	19,38
31.03.2032	341 104,14	49 550,60	34,78
31.03.2033	379 056,91	61 751,16	30,88
31.03.2034	417 042,58	75 470,97	37,74
31.03.2035	455 060,53	90 730,01	45,37
31.03.2036	493 111,65	107 610,57	53,81
31.03.2037	531 193,39	126 050,02	63,03
31.03.2038	569 308,37	146 208,37	73,10
31.03.2039	607 455,76	168 098,45	84,89
30.04.2039	612 498,23	169 986,59	86,69

Zdroj: (Příloha 1 Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření, 2023), vlastní zpracování

Tabulka č. 8 zachycuje stav ukazatele zhodnocení dle naspořené částky. Ukazatel zhodnocení se zvyšuje přímo úměrně se zvyšováním naspořených vkladů. Minimální hodnota ukazatele zhodnocení pro získání úvěru je 64, kterého klient dosáhl již mezi rokem 2037 a 2038.

V toto období avšak klient neměl naspořenou dostatečnou částku ve výši 20 % z výše úvěru, tudíž spoření bude ukončeno až v roce 2039.

Dne 01.05.2039 bude uzavřena nová smlouva – úvěrová smlouva. Smlouva dle tarifu HYPO obsahuje v úvěrové fázi úrokovou sazbu 2,99 % p.a. Výše úvěru a úvěrový limit je předepsán na hodnotu 2 387 531 Kč. Klientovi je určena měsíční splátka ve výši 17 400 Kč včetně pojištění. Podle tarifní úrokové sazby 2,99 % p.a. klient po splacení úvěru přeplatí 536 713,37 Kč viz tabulka č. 5. Úvěr bude ukončen dne 25.07.2053 a po platnosti úvěrové smlouvy klientovy bude vrácen přeplatek ve výši 13 121,63 Kč. Zároveň bude dodatečně připsaná státní podpora 2 000 Kč.

Koeficient navýšení úvěru

Veškeré náklady na úvěr = 3 000 000 + 536 713,37 = 3 536 713,37 Kč

Hodnota úvěru = 3 000 000 Kč

$$\text{koeficient navýšení} = \frac{\text{veškeré náklady na úvěr}}{\text{hodnota úvěru}}$$

$$\text{koeficient navýšení} = \frac{3\,536\,713,37}{3\,000\,000}$$

$$\text{koeficient navýšení} = 1,1789$$

Hodnota tohoto koeficientu navýšení úvěru je 1,1789.

DTI

Výše poskytnutého úvěru = 2 387 531 Kč

Čistý roční příjem žadatele o úvěr = 75 000 * 12 = 900 000 Kč

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{2\,387\,531}{900\,000}$$

$$\text{ukazatel DTI} = 2,6528$$

Tato hodnota je v mezích stanovených ČNB.

DSTI

Výše měsíčních splátek = 17 400 Kč

Čistý měsíční příjem žadatele o úvěr = 75 000 Kč

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{17\,400}{75\,000} \times 100$$

$$\text{ukazatel DSTI} = 23,2$$

Hodnota nepřekročila doporučenou hodnotu ČNB.

4.3 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Tabulka 9 Tarif HYPO

Úroková sazba spoření	0.1 % p.a.
Cílová částka	3 000 000,00 Kč
Vklad	3 000,00 Kč
Datum vzniku první možnosti získání PÚ	24.02.2023
Rozhodný den zhodnocení	31.12.2038
Datum přidělení	31.03.2039
Celková výše vkladů – spoření	582 000,00 Kč
Celková výše SP ve fázi spoření	30 000,00 Kč
Netto úroky	4 156,59 Kč
Celkem naspořená částka	610 115,59 Kč
Spoření ukončeno ke dni	31.03.2039

Zdroj: (Příloha 2 Splátkový kalendář překlenovacího úvěru, 2023), vlastní zpracování

Tabulka 10 Modelování překlenovacího úvěru

Datum uzavření úvěrové smlouvy	24.02.2023
Varianta PÚ	HYPOsplátka
Úroková sazba PÚ	5.89 % p.a.
Úvěrový limit PÚ	3 000 000,00 Kč
Ve prospěch PÚ převedena naspořená částka ve výši	610 115,59 Kč
Splátka úvěru	14 730,00 Kč
Celková výše zaplacených úroků	-2 819 102,31 Kč

Zdroj: (Příloha 2 Splátkový kalendář překlenovacího úvěru, 2023), vlastní zpracování

Tabulka 11 Modelování stavebního úvěru

Datum otevření stavebního úvěru	31.03.2039
Úroková sazba SÚ	2,99 % p.a.
Úvěrový limit SÚ	2 392 581,59 Kč
Splátka úvěru	17 400,00 Kč
Celková výše zaplacených úroků	-543 739,98 Kč
Datum ukončení úvěru	25.04.2053
Vrácen přeplatek ve výši	8 143,30 Kč
Dodatečně připsaná SP	4 000,00 Kč

Zdroj: (Příloha 2 Splátkový kalendář překlenovacího úvěru, 2023), vlastní zpracování

Tabulka 12 Souhrnné výsledky úvěru

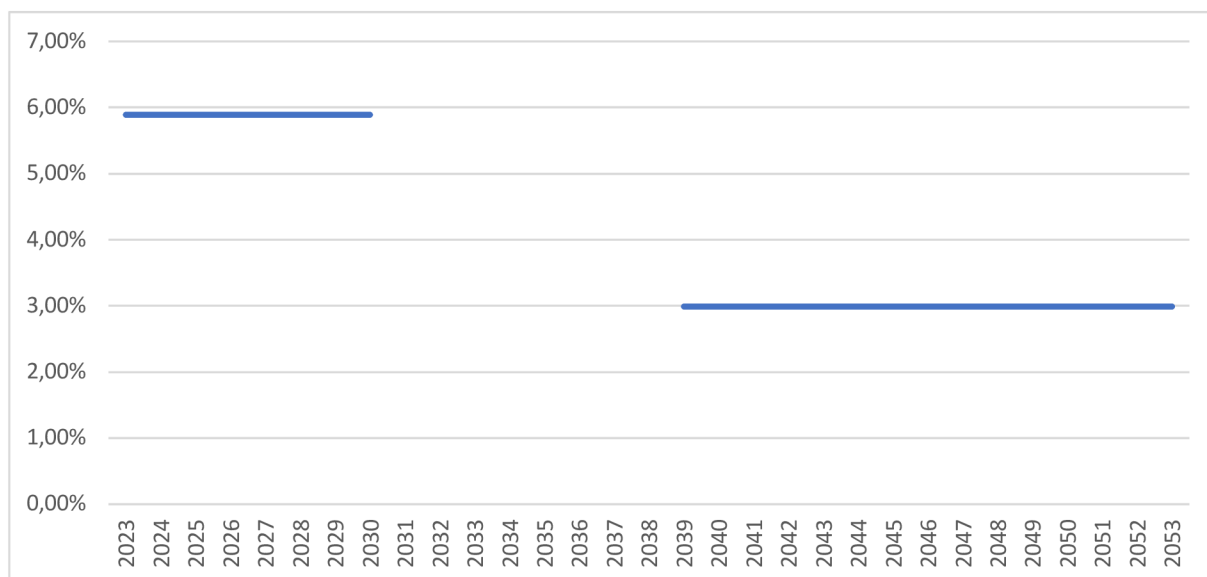
RPSN	6,0072 %
Suma nákladů spojených s úvěrem mimo RSTS (pro souhrnné RPSN)	0,00
Suma budoucích nákladů spojených s úvěrem mimo RSTS (pro souhrnné RPSN)	0,00
Doplňkové RPSN	6,2825 %
Daňová úspora	503 300,00 Kč
Minimální požadovaný měsíční příjem je	35 460,00 Kč

Zdroj: (Příloha 2 Splátkový kalendář překlenovacího úvěru, 2023), vlastní zpracování

Dne 24. 02. 2023 si klient žádá Raiffeisen stavební spořitelnu a. s. o poskytnutí překlenovacího úvěru. Tento typ úvěru se vyznačuje současným spořením a splácením úvěru. Na základě požadavků klienta finanční poradce vybral nejvhodnější produkt, kterým je překlenovací úvěr s tarifem HYPO a překlenovací úvěr typu HYPOsplátka. Cílová částka je stanovena cenou nemovitosti, která bude úvěrem financována. Tarif HYPO má totožné podmínky s předchozím tarifem, který byl využíván pro úvěr ze stavebního spoření. Cílová částka je vyčíslena na hodnotu 3 000 000 Kč. Na základě požadavků klienta byl vyčíslen minimální příjem 35 460 Kč viz tabulka č. 12. Tarif HYPO se vyznačuje úrokovou sazbou ve výši 0,1 % p.a. Měsíční vklad na účet klienta bude 3 000 Kč, tudíž v ročním měřítku je vklad v hodnotě 36 000 Kč. K této částce je přičtena hodnota státní podpory, která je 2 000 Kč/rok. Veškeré vklady budou ke konci spoření činit 582 000 Kč. Celkové úroky za spoření jsou 4 156,59 Kč. Dne 31.03. 2039 bude mít klient naspořeno 610 115,59 Kč viz tabulka č. 9.

Od úvěru ze stavebního spoření je podstatným rozdílem fakt, že úvěrová smlouva o překlenovacím úvěru je s klientem uzavřena současně se smlouvou o stavebním spoření. Tato úvěrová smlouva udává úrokovou sazbu ve výši 5,89 % p.a., kterou má klient zafixovanou na 7 let. Po 7 letech je možné snížení anebo naopak zvýšení úrokové sazby na základě aktuálního stavu úrokových sazeb tzn. klient má úrokovou sazbu 5,89 % p.a. jistou pouze do 24. února roku 2030 a v rozmezí od března roku 2030 do roku 2039, kdy bude ukončen překlenovací úvěr, může být úroková sazba rozdílná. Úvěrový limit je stanoven na 3 000 000 Kč a ve prospěch tohoto úvěru je naspořena částka ze spoření. Finanční poradce stanovil měsíční splátku 14 730 Kč. K této částce je přičten pravidelný měsíční vklad na spoření, který činí 3 000 Kč a pojištění. Úvěrová smlouva o překlenovacím úvěru je první fází tohoto úvěru a končí společně se spořením dne 31.03. 2039 s celkovou výší zaplacených úroků ve výši 2 819 102,31 Kč viz. tabulka č. 10. Druhou fází tvoří stavební úvěr, který nabývá platnosti ihned po skončení platnosti překlenovacího úvěru dne 31.03.2039. K tomuto datu bude výše úvěru 2 392 581,59 Kč s úrokovou sazbou ve výši 2,99 % p.a. Splátka byla vyčíslena na 17 400 Kč včetně úvěrového pojištění. Smlouva o stavebním úvěru bude ukončena ke dni 25.04. 2053 s přeplacením 543 739,98 Kč viz. tabulka č. 11. V tento termín bude vrácen přeplatek 8 143,30 Kč a dodatečně připsaná státní podpora v hodnotě 4 000 Kč.

Graf 11 Vývoj úrokových sazeb překlenovacího úvěru v letech 2023-2053



Zdroj: (Příloha 2 Splátkový kalendář překlenovacího úvěru, 2023)

Graf č. 11 znázorňuje výši úrokových sazeb, kterou aktuálně Raiffeisen stavební spořitelna a. s. nabízí s překlenovacím úvěrem. Od podepsání smlouvy o překlenovacím úvěru nabude platnosti úroková sazba ve výši 5,89 % p.a. Fixace této úrokové sazby je nastavena

na 7 let, tudíž od března roku 2030 klient nemá tuto úrokovou sazbu jistou a bude se pohybovat na základě aktuální situace. Jistotou je, že od roku 2039 bude mít klient společně se stavebním úvěrem nastavenou výši úrokové sazby ve výši 2,99 % p.a., která bude platná až do ukončení a splacení úvěru.

Tabulka 13 Vývoj stavu stavebního spoření v jednotlivých letech

Valuta	Stav konta (CZK)	Základ SP celkem (CZK)	Základ SP rok (CZK)	Úroky připsané (CZK)	Úroky nepřipsané (CZK)
31.03.2023	5 965,00	5 965,00	0,00	0,00	0,25
31.03.2024	41 602,75	41 602,75	20 000,00	11,75	8,79
31.03.2025	79 271,74	57 271,74	20 000,00	54,74	17,90
31.03.2026	116 972,80	72 972,80	20 000,00	129,80	27,09
31.03.2027	154 705,89	88 705,89	20 000,00	236,89	36,28
31.03.2028	192 471,04	104 471,04	20 000,00	376,04	45,89
31.03.2029	230 268,28	120 268,28	20 000,00	547,28	54,71
31.03.2030	268 097,66	136 097,66	20 000,00	750,66	63,93
31.03.2031	305 959,19	151 959,19	20 000,00	986,19	73,17
31.03.2032	343 852,92	167 852,92	20 000,00	1 523,92	83,11
31.03.2033	381 778,83	183 778,83	20 000,00	1 553,83	91,66
31.03.2034	419 737,02	199 737,02	20 000,00	1 886,02	100,92
31.03.2035	457 727,47	215 727,47	20 000,00	2 250,47	110,18
31.03.2036	495 750,21	231 750,21	20 000,00	2 647,21	120,45
31.03.2037	533 805,21	247 805,21	20 000,00	3 076,21	128,73
31.03.2038	571 892,61	263 892,61	20 000,00	3 537,61	138,01
31.03.2039	610 012,38	280 012,38	20 000,00	4 031,38	147,31
30.04.2039	-610 115,59	280 115,59	20 000,00	4 156,59	0,00

Zdroj: (Příloha 2 Splátkový kalendář překlenovacího úvěru, 2023), vlastní zpracování

Tabulka č. 13 zachycuje postupné vklady stavebního spoření, které je obohaceno o státní podporu a úroky od roku 2023 do roku 2039, kdy bylo stavební spoření ukončeno.

Koeficient navýšení úvěru

Veškeré náklady na úvěr = 3 000 000 + 543 739,98 + 2 819 102,31 = 6 362 842,29 Kč

Hodnota úvěru = 3 000 000 Kč

$$\text{koeficient navýšení} = \frac{\text{veškeré náklady na úvěr}}{\text{hodnota úvěru}}$$

$$\text{koeficient navýšení} = \frac{6\,362\,842,29}{3\,000\,000}$$

$$\text{koeficient navýšení} = 2,1209$$

Hodnota tohoto koeficientu navýšení úvěru je 2,1209.

DTI překlenovacího úvěru

Výše poskytnutého úvěru = 3 000 000 Kč

Čistý roční příjem žadatele o úvěr = 75 000 * 12 = 900 000 Kč

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{3\,000\,000,00}{900\,000}$$

$$\text{ukazatel DTI} = 3,3333$$

Tato hodnota nepřekročila stanovenou doporučenou hodnotu.

DSTI překlenovacího úvěru

Výše měsíčních splátek = 14 730 Kč

Čistý měsíční příjem žadatele o úvěr = 75 000 Kč

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{14\,730,00}{75\,000} \times 100$$

$$\text{ukazatel DSTI} = 19,64$$

Hodnota je v rámci doporučených hodnot.

DTI stavebního úvěru

Výše poskytnutého úvěru = 2 392 581,59 Kč

Čistý roční příjem žadatele o úvěr = 75 000 * 12 = 900 000 Kč

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{2\,392\,581,59}{900\,000}$$

$$\text{ukazatel DTI} = 2,6584$$

Tato hodnota nepřekročila stanovenou doporučenou hodnotu.

DSTI stavebního úvěru

Výše měsíčních splátek = 17 400 Kč

Čistý měsíční příjem žadatele o úvěr = 75 000 Kč

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{17\,400}{75\,000} \times 100$$

$$\text{ukazatel DSTI} = 23,2$$

Hodnota je v rámci doporučených hodnot.

Aritmetický průměr DTI

$$\frac{3,3333 + 2,6584}{2} = 2,99585$$

Aritmetický průměr DSTI

$$\frac{19,64 + 23,2}{2} = 21,42$$

4.4 Hypoteční úvěr

Tabulka 14 Parametry hypotečního úvěru Klasik do 80 % LTV

Datum uzavření smlouvy	03.03.2023
Požadovaná celková výše hypotečního úvěru	3 000 000 Kč
Výše neúčelové části	0 Kč
Hodnota nemovitých věcí určené ke zřízení zástavního práva	4 000 000 Kč
Procento úvěru vůči zajištění (% LTV)	75 %
Předpokládaný zůstatek na spořicí účet	0 Kč
Pravidelný měsíční vklad na spořicí účet	0 Kč
Délka splatnosti úvěru	30 let
Úroková sazba	6,29 % p.a.
Platnost garance úrokové sazby	02.04.2023

Zdroj: (Příloha 3 Splátkový kalendář hypotečního úvěru, 2023), vlastní zpracování

Úvěrová smlouva o hypotečním úvěru byla sestavena Raiffeisenbank a. s. Datum uzavření úvěrové smlouvy je stanoven na 03.03.2023 a výše požadovaného úvěru klienta je 3 000 000 Kč. Ke zřízení zástavního práva je vložena nemovitost v hodnotě 4 000 000 Kč. Úroková sazba byla ke dni 03.03. 2023 stanovena na výši 6,29 % p.a. a je garantována do 02.04.2023 viz tabulka č. 14. Fixace této úrokové sazby je určena na 7 let. V případě podepsání úvěrové smlouvy se klient zavazuje k povinnosti vést u Raiffeisenbank a. s. nepodnikatelský účet, na který měsíčně přichází mzda klienta v minimální výši 15 000 Kč a budou zde prováděny minimálně 3 debetní operace. V případě nesplnění těchto podmínek může být klientovi zvýšena úroková sazba o 1,5 % p.a. Klientovi jsou v rámci úvěru společně účtovány náklady/poplatky v následující tabulce č. 15.

Tabulka 15 Náklady/poplatky hypotečního úvěru

Náklad spojený s oceněním nemovitosti	5 900 Kč
Poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí	1 900 Kč
Měsíční poplatek za vedení běžného účtu	250 Kč (orientační údaj)
Náklady na pořízení výpisů z katastru nemovitostí	350 Kč
Náklady na ověření podpisů smluv	240 Kč
Náklady na zápis a výmaz do katastru nemovitostí	4 000 Kč

Zdroj: (Příloha 3 Splátkový kalendář hypotečního úvěru, 2023), vlastní zpracování

Raiffeisenbank a. s. nabízí a doporučuje klientům pro úvěry ve výši 3 000 000 Kč délku splatnosti úvěru na 25 let anebo na 30 let. Konkrétní údaje k jednotlivým délkám splatnosti jsou sepsány v následující tabulce č. 16.

Tabulka 16 Varianty úvěru Klasik do 80 % LTV

Délka splatnosti úvěru	25 let	30 let
Měsíční anuitní splátka	19 864,33 Kč	18 549,64 Kč
RPSN	6,5 %	6,5 %
Celková částka ke splacení	6 002 625 Kč	6 724 425 Kč
Měsíční anuitní splátka včetně pojištění	21 632,26 Kč	20 200,56 Kč

Zdroj: (Příloha 3 Splátkový kalendář hypotečního úvěru, 2023), vlastní zpracování

Pro komparaci tohoto úvěru s předchozími typy úvěru byla zvolena varianta s délkou splatnosti 30 let. Při této splatnosti měsíční anuitní splátka činí 18 549,64 Kč, přičemž k úvěru je velmi doporučováno pojištění schopnosti splácet a tím se měsíční anuitní splátka včetně pojištění navýšila na 20 200,56 Kč. Výše RPSN je stanovena na 6,5 % a vychází z předpokladu, že bude úvěr čerpán jednorázově ihned po uzavření úvěrové smlouvy. Částka, která bude klientem celkově zaplácena činí 6 724 425 Kč.

LTV

Hodnota úvěru = 3 000 000 Kč

Hodnota zástavy = 4 000 000 Kč

$$LTV = \frac{\text{hodnota úvěru}}{\text{hodnota zástavy}} \times 100$$

$$LTV = \frac{3\,000\,000}{4\,000\,000} \times 100$$

$$LTV = 75 \%$$

Koeficient navýšení úvěru

Veškeré náklady na úvěr = 6 724 425 Kč

Hodnota úvěru = 3 000 000 Kč

$$\text{koeficient navýšení} = \frac{\text{veškeré náklady na úvěr}}{\text{hodnota úvěru}}$$

$$\text{koeficient navýšení} = \frac{6\,724\,425}{3\,000\,000}$$

$$\text{koeficient navýšení} = 2,2415$$

Hodnota tohoto koeficientu navýšení úvěru je 2,2415.

DTI

Výše poskytnutého úvěru = 3 000 000 Kč

Čistý roční příjem žadatele o úvěr = 75 000 * 12 = 900 000 Kč

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{3\,000\,000}{900\,000}$$

$$\text{ukazatel DTI} = 3,3333$$

Tato hodnota je v rámci mezí stanovených ČNB.

DSTI

Výše měsíčních splátek = 20 200,56 Kč

Čistý měsíční příjem žadatele o úvěr = 75 000 Kč

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{20\,200,56}{75\,000} \times 100$$

$$\text{ukazatel DSTI} = 26,9341$$

Hodnota je v rámci doporučených hodnot ČNB.

5 Výsledky a diskuse

Komparace úvěrů z hlediska minimálního příjmu

Příjem fiktivního klienta je 75 000 Kč. Minimální příjem byl pro úvěr ze stavebního spoření stanovena na 26 770 Kč a pro překlenovací úvěr byla částka určena na 35 460 Kč. Pro hypoteční úvěr je tato částka ve výši 15 000 Kč, která zcela neodpovídá výši měsíční anuitní splátky a nebyla stanovena přesně. Veškeré stanovené minimální měsíční příjmy u jednotlivých úvěru jsou adekvátní pro fiktivního klienta. V případě uhrazení nejvyšší možné varianty měsíční splátky 35 460 Kč, bude mít klient dostatečné množství finančních prostředků pro zaplacení nezbytných nákladů a možnost spoření.

Komparace úvěrů z hlediska koeficientu navýšení úvěru

Koeficient navýšení úvěru u úvěru ze stavebního spoření činí 1,1789, u překlenovacího úvěru je koeficient navýšení úvěru 2,1209 a u hypotečního úvěru je jeho výše 2,2415. Tento koeficient přímo ukazuje, že nejvýhodnějším úvěrem z hlediska přeplacení výše úvěru je úvěr ze stavebního spoření.

Komparace úvěrů z hlediska doby jejich poskytnutí

Úvěr ze stavebního spoření byl dle předchozí komparace stanoven tím nejvýhodnějším. Výhodný naopak tento úvěr není v případě, kdy klient nutně potřebuje poskytnout úvěr. Úvěr ze stavebního spoření fiktivní klient dostane až po 16 letech od jeho zažádání, zatímco překlenovací úvěr anebo hypoteční úvěr získá ihned po podepsání úvěrové smlouvy.

Komparace úvěrů z hlediska úrokové sazby

Úvěr ze stavebního spoření nabízí úrokovou sazbu 2,99 % p.a., což je aktuálně jedna z nejnižších možných sazeb, kterou klient může získat. U překlenovacího úvěru klient zpočátku získá překlenovací úvěr, který je úročen úrokovou sazbou 5,89 % p.a. a je fixován na dobu 7 let. Po uplynutí této fixace může být úroková sazba rozdílná dle aktuální situace. Následně klient získá stavební úvěr, který garantuje úrokovou sazbu 2,99 % p.a. Hypoteční úvěr klient získá na základě aktuální výše úrokové sazby, která je nyní Raiffeisenbank a. s. stanovena na 6,29 % p.a.. Tuto sazbu má klient fixovanou pouze na 7 let a poté může být úroková sazba rozdílná.

Inflace

Aktuální inflace a růst úrokových sazeb jsou pro klienty žádající o úvěr u stavebních spořitelen či banky velmi nepříznivé. Klienti na těchto úvěrech přeplatí vysoké částky, proto zájem o úvěry na hypotečním trhu prudce klesá. Nedostatek nově uzavřených úvěrových smluv má vliv na komerční banky, které jsou z tohoto důvodu silně znevýhodněné.

6 Závěr

Cílem závěrečné práce bylo zhodnotit efekty úvěru ze stavebního spoření, překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru nabízených Raiffeisen stavební spořitelnou a. s. a Raiffeisenbank a. s. a pomocí metody komparace vyhodnotit, který z výše uvedených úvěrů je nejvýhodnější pro fiktivního klienta. Z důvodu zvyšování úrokových sazeb zájem o úvěry postupně klesá a společně s růstem cen nemovitostí a faktem, že v České republice je vlastní bydlení velmi preferované jsou lidé nuceni zůstat v nájemném bydlení. Na základě výzkumu bylo zjištěno, že z hlediska doby poskytnutí úvěru je úvěr ze stavebního spoření vhodný především pro mladé lidi, kteří plánují své bydlení financovat až v pozdějším věku. Pro klienty, kteří preferují získání úvěru na financování vlastního bydlení ihned je výhodnější variantou získání překlenovacího úvěru. Hlavním důvodem je pevná a předem stanovená úroková sazba, která je dána již při uzavírání úvěrové smlouvy. Z hlediska koeficientu navýšení úvěru je nejvýhodnější variantou úvěr ze stavebního spoření, méně výhodnou variantou je překlenovací úvěr a zcela nevhodnou variantou je hypoteční úvěr. Z hlediska úrokových sazeb byla vyhodnocena jako nevhodnější varianta úvěr ze stavebního spoření z důvodu garantované úrokové sazby. Překlenovací úvěr je pro období s nejistou úrokovou sazbou pro fiktivního nepříliš výhodný. Z důvodu neustále rostoucích úrokových sazeb je hypoteční úvěr hodnocen jako nejméně výhodná varianta úvěru pro financování vlastního bydlení. Vzhledem k faktu, že fiktivní klient je ve věku 36 let a nemá dostatek finančních prostředků pro koupi nemovitosti bez poskytnutí úvěru je nejvhodnější variantou získání překlenovacího úvěru u Raiffeisen stavební spořitelny a. s. Úvěr ze stavebního spoření je v tomto případě neadekvátní z důvodu nutnosti spořicí fáze, která by trvala 15 let. Překlenovací úvěr je v komparaci s hypotečním úvěrem přijatelnější variantou pro předem garantovanou úrokovou sazbu v konečném období splácení.

7 Seznam použitých zdrojů

Australská hypotéka. *Banky* [online]. [cit. 2022-11-24]. Dostupné z:

<https://www.banky.cz/slovník/australska-hypoteka/>

Bohanesová, Eva. 2018. *Finanční gramotnost*. Olomouc : Univerzita Palackého v Olomouci, 2018. ISBN 978-80-244-5397-2.

BOROVIČKA, Adam, 2021. Selecting Suitable Building Savings for the Client in the Czech Republic Using a Multi-criteria Evaluation Procedure. *Journal of Economic*. 180-203.

Černohorský, Jan a Teplý, Petr. 2011. *Základy financí*. Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.

Čistá úroková sazba. *Stavebky* [online]. [cit. 2022-11-24]. Dostupné z:

<https://www.stavebky.cz/cista-urokova-sazba/>

Doubková , Anna a Tomek, Karel. 2017. *Finanční gramotnost pro každého*. Praha : Infra, 2017. ISBN 978-80-86666-64-8.

DSTI – Zvládnou splácet?. *Česká národní banka* [online]. [cit. 2022-11-24]. Dostupné z:

<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>

DTI. *ČNB* [online]. [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-](https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html)

[ukazatelu/dti/index.html](https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html)

Janda, Josef. 2011. *Spořit nebo investovat?* Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3670-9.

Janda, Josef. 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha : Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4833-7.

Kalátová, Veronika. 2021. *Finanční zralost, klíč k finanční spokojenosti*. Praha : PLOT, 2021. ISBN 978-80-7428-370-3.

Kdo si v Česku nejčastěji sjednává hypotéku. *Hyponamíru* [online]. [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/kdo-si-v-cesku-nejcasteji-sjednava-hypoteku-online/>

Kielar, Petr. 2010. *Matematika stavebního spoření.* Praha : Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.

LTV. ČNB [online]. [cit. 2023-03-02]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>

Lukáš, Vojtěch a Kielar, Petr. 2014. *Stavební spoření a stavební spořitelny.* 2. vydání. Praha : Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.

Málek, Petr, Oškrdalová, Gabriela a Valouch, Petr. 2010. *Osobní finance.* Brno : Masarykova univerzita, 2010. 978-80-210-5157-7.

Mzdy v krajích ČR. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/mzdy-v-krajich-cr>

Naše produkty a služby. *Raiffeisen stavební spořitelna a. s.* [online]. [cit. 2023-03-01]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/produkty/>

NEŠPOR, Zdeněk, 2017. *Sociologická encyklopedie*[online]. Sociologický ústav AV ČR [cit. 2023-01-15]. Dostupné z: <https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/Deskripce>

Nové smlouvy o stavebním spoření. *Stavebky* [online]. [cit. 2022-11-24]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/nove-smlouvy-o-stavebnim-sporeni-pocet/>

Nové úvěry stavebních spořitelén. *Stavebky* [online]. [cit. 2022-11-24]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/nove-uvery-stavebnich-sporitelen-pocety/>

O Raiffeisen stavební spořitelně. *Raiffeisen stavební spořitelna a. s.* [online]. [cit. 2023-03-01]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>

Ostatní finanční produkty. *Raiffeisen stavební spořitelna a. s.* [online]. [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/financni-produkty/#pojistení-uveru>

Radová, Jarmila, Dvořák, Petr a Málek, Jiří. 2013. *Finanční matematika pro každého.* 8. rozšířené vydání. Praha : Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4831-3.

Radová, Jarmila, Dvořák, Petr a Málek, Jiří. 2021. *Finanční matematika pro každého.* 4. aktualizované vydání. Praha : Grada, 2021. ISBN 978-80-247-4831-3.

Raiffeisenbank a. s. *Raiffeisen stavební spořitelna a. s.* [online]. [cit. 2023-03-01]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/raiffeisenbank-a-s/>

Raiffeisen stavební spořitelna a. s. *RSTS* [online]. [cit. 2023-03-01]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/aktuality/rozmohl-se-nam-tady-takovy-nesvar-pozor-na-dezinformace/>

Refinancování hypotéky. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2022-11-24]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/sluzby-k-hypotekam/refinancovani-hypoteky?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false>

Skupina Raiffeisen. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2023-03-01]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/skupina-raiffeisen>

Statistika. *Raiffeisen stavební spořitelna a. s.* [online]. [cit. 2023-03-01]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/25let/statistika>

Struktura mezd zaměstnanců - 2021. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-mezd-zamestnancu-2021>

Syrový, Petr a Tyl, Tomáš. 2021. *Osobní finance: řízení financí pro každého.* 4. aktualizované vydání. Praha : Grada, 2021. ISBN 978-80-271-3123-5.

Šoba, Oldřich a Širůček, Martin. 2017. *Finanční matematika v praxi*. Praha : Grada, 2017. ISBN 978-80-271-0250-1.

Tiskové zprávy ČNB. *Česká národní banka* [online]. 16.6.2022 [cit. 2022-11-24]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-potvrdila-nastaveni-limitu-pro-hypotecni-uvery-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-ponechala-na-25-/](https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-potvrdila-nastaveni-limitu-pro-hypotecni-uvery-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-ponechala-na-25/)

Tiskové zprávy 2022. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/informacni-servis/pro-media/tiskove-zpravy/tiskove-zpravy-2022/tiskove-zpravy-202209/05092022-odhad-nemovitosti-zdarma>

Víte, jaký je rozdíl mezi překlenovacím úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření?. *Stavebky*[online]. 30.11.2018 [cit. 2022-11-24]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/vite-jaky-je-rozdil-mezi-preklenovacim-uverem-a-uverem-ze-stavebniho-sporeni/>

Vzdělání. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/vzdelani>

8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratek

8.1 Seznam obrázků

Obrázek 1 Úvěr ze stavebního spoření	26
Obrázek 2 Překlenovací úvěr	27

8.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	21
Tabulka 2 Nově uzavřené úvěry jednotlivých stavebních spořitelen	25
Tabulka 3 Výše úrokových sazeb pro rozdílné doby fixací	32
Tabulka 4 Tarif HYPO	38
Tabulka 5 Modelování stavebního úvěru	39
Tabulka 6 Souhrnné výsledky úvěru	39
Tabulka 7 Vývoj stavu stavebního spoření v jednotlivých letech	40
Tabulka 8 Ukazatel zhodnocení	41
Tabulka 9 Tarif HYPO	43
Tabulka 10 Modelování překlenovacího úvěru	43
Tabulka 11 Modelování stavebního úvěru	44
Tabulka 12 Souhrnné výsledky úvěru	44
Tabulka 13 Vývoj stavu stavebního spoření v jednotlivých letech	46
Tabulka 14 Parametry hypotečního úvěru Klasik do 80 % LTV	48
Tabulka 15 Náklady/poplatky hypotečního úvěru	49
Tabulka 16 Varianty úvěru Klasik do 80 % LTV	49

8.3 Seznam grafů

Graf 1 Vývoj počtu uzavřených smluv	17
Graf 2 Vývoj průměrné výše úvěru	17
Graf 3 Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	21
Graf 4 Nové úvěry jednotlivých stavebních spořitelen	24
Graf 5 Pohlaví hlavního žadatele	34

Graf 6 Věková struktura žadatelů.....	35
Graf 7 Hlavní příjem žadatele	36
Graf 8 Vzdělání a průměrná mzda dle vzdělání	36
Graf 9 Účel úvěru	37
Graf 10 Splatnost úvěru.....	38
Graf 11 Vývoj úrokových sazeb překlenovacího úvěru v letech 2023-2053	45

8.4 Seznam použitých zkratk

AČSS	Asociace českých stavebních spořitelen
a. s.	akciová společnost
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka a. s.
ČSÚ	Český statistický úřad
DSTI	Debt Service To Income
DTI	Debt To Income
EU	Evropská unie
LTV	Loan to value
MPSS	Modrá pyramida stavební spořitelna a. s.
MSS	Moneta stavební spořitelna a. s.
p.a.	per annum
PÚ	překlenovací úvěr
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna a. s.
Sb.	Sbírka zákonů
SP	státní podpora
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny a. s.
SÚ	stavební úvěr

9 Přílohy

9.1 Příloha 1 Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření

Typ operace	Valuta	Částka (CZK)	Rozúčtování (jistina) (CZK)	Rozúčtování (příslušenství) (CZK)	Stav konta (CZK)	Dlužná částka (jistina) (CZK)	Dlužná částka (příslušenství) (CZK)	Základ SP (příslušenství) (CZK)	Základ SP rok (CZK)	Úroky připsané (CZK)	Úroky nepřipsané (CZK)
Čerpání	30.06.2039	-2 387 531	-2 387 531,00		-2 387 531	-2 387 531	0,00	260 469,20	0,00	0,00	0,00
Splátka	25.07.2039	17 400	12 509,47	4 890,53	-2 375 021	-2 375 021	0,00	260 469,20	0,00	-4 889,53	0,00
Splátka	25.07.2040	17 400	11 803,46	5 596,54	-2 233 787	-2 233 787	0,00	240 469,20	0,00	-74 083,74	0,00
Splátka	25.07.2041	17 400	12 140,62	5 259,38	-2 090 123	-2 090 123	0,00	0,00	0,00	-138 847,18	0,00
Splátka	25.07.2042	17 400	12 503,29	4 896,71	-1 942 184	-1 942 184	0,00	0,00	0,00	-199 336,54	0,00
Splátka	25.07.2043	17 400	12 876,95	4 523,05	-1 789 761	-1 789 761	0,00	0,00	0,00	-255 341,45	0,00
Splátka	25.07.2044	17 400	13 272,83	4 127,17	-1 632 780	-1 632 780	0,00	0,00	0,00	-306 788,25	0,00
Splátka	25.07.2045	17 400	13 658,60	3 741,40	-1 470 919	-1 470 919	0,00	0,00	0,00	-353 355,36	0,00
Splátka	25.07.2046	17 400	14 067,29	3 332,71	-1 304 210	-1 304 210	0,00	0,00	0,00	-395 074,73	0,00
Splátka	25.07.2047	17 400	14 488,37	2 911,63	-1 132 448	-1 132 448	0,00	0,00	0,00	-431 740,63	0,00
Splátka	25.07.2048	17 400	14 928,61	2 471,39	-955 518	-955 518	0,00	0,00	0,00	-463 238,00	0,00
Splátka	25.07.2049	17 400	15 369,19	2 030,81	-773 152,10	-773 152,10	0,00	0,00	0,00	-489 300,10	0,00
Splátka	25.07.2050	17 400	15 829,73	1 570,27	-585 291,90	-585 291,90	0,00	0,00	0,00	-509 867,90	0,00
Splátka	25.07.2051	17 400	16 304,22	1 095,78	-391 737,12	-391 737,12	0,00	0,00	0,00	-524 741,12	0,00
Splátka	25.07.2052	17 400	16 794,49	605,51	-192 325,94	-192 325,94	0,00	0,00	0,00	-533 757,94	0,00
Splátka	25.07.2053	17 400	4 150,17	13 249,83	13 146,63	0,00	13 146,63	0,00	0,00	-536 713,37	0,00
Výplata	25.07.2053	-13 121,63	0,00	-13 121,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-536 713,37	0,00

9.2 Příloha 2 Splátkový kalendář překlenovacího úvěru

Typ operace	Valuta	Částka (CZK)	Rozúčtování (jistina) (CZK)	Rozúčtování (příslušenství) (CZK)	Stav konta (CZK)	Dlužná částka (jistina) (CZK)	Dlužná částka (příslušenství) (CZK)	Základ SP (příslušenství) (CZK)	Základ SP rok (CZK)	Úroky připsané (CZK)	Úroky nepřipsané (CZK)
Čerpání	31.03.2023	-3 000 000	-3 000 000		-3 000 000	-3 000 000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Splátka	25.04.2023	14 730	2 626,26	12 103,74	-2 997 373	-2 997 373	0,00	0,00	0,00	-12 102,74	0,00
Splátka	25.04.2024	14 730	0,00	14 730,00	-2 997 872	-2 997 154	-718,52	0,00	0,00	-188 967,83	0,00
Splátka	25.04.2025	14 730	0,00	14 730,00	-2 997 707	-2 997 154	-553,16	0,00	0,00	-365 168,47	0,00
Splátka	25.04.2026	14 730	0,00	14 730,00	-2 997 873	-2 997 154	-719,53	0,00	0,00	-541 700,84	0,00
Splátka	25.04.2027	14 730	0,00	14 730,00	-2 998 040	-2 997 154	-885,90	0,00	0,00	-718 233,21	0,00
Splátka	25.04.2028	14 730	0,00	14 730,00	-2 998 538	-2 997 154	-1 383,93	0,00	0,00	-895 097,24	0,00
Splátka	25.04.2029	14 730	0,00	14 730,00	-2 998 372	-2 997 154	-1 218,57	0,00	0,00	-1 071 297	0,00
Splátka	25.04.2030	14 730	0,00	14 730,00	-2 998 539	-2 997 154	-1 384,94	0,00	0,00	-1 247 830	0,00
Splátka	25.04.2031	14 730	0,00	14 730,00	-2 998 705	-2 997 154	-1 551,31	0,00	0,00	-1 424 362	0,00
Splátka	25.04.2032	14 730	0,00	14 730,00	-2 999 203	-2 997 154	-2 049,34	0,00	0,00	-1 601 226	0,00
Splátka	25.04.2033	14 730	0,00	14 730,00	-2 999 038	-2 997 154	-1 883,98	0,00	0,00	-1 777 427	0,00
Splátka	25.04.2034	14 730	0,00	14 730,00	-2 999 204	2 997 154	-2 050,35	0,00	0,00	-1 953 959	0,00
Splátka	25.04.2035	14 730	0,00	14 730,00	-2 999 371	-2 997 154	-2 216,72	0,00	0,00	-2 130 492	0,00
Splátka	25.04.2036	14 730	0,00	14 730,00	-2 999 869	-2 997 154	-2 714,75	0,00	0,00	-2 307 356	0,00
Splátka	25.04.2037	14 730	0,00	14 730,00	-2 999 703	-2 997 154	-2 549,39	0,00	0,00	-2 483 556	0,00
Splátka	25.04.2038	14 730	0,00	14 730,00	-2 999 870	-2 997 154	-2 715,76	0,00	0,00	-2 660 089	0,00
Standartní splátka	25.04.2039	17 400	6 968,94	10 431,06	-2 378 069	-2 378 069	0,00	260 115,50	0,00	-2 829 418	0,00
Standartní splátka	25.04.2040	17 400	11 607,62	5 792,38	-2 237 004	-2 237 004	0,00	240 115,50	0,00	-2 898 759	0,00
Standartní splátka	25.04.2041	17 400	11 960,52	5 439,48	-2 093 410	-2 093 410	0,00	0,00	0,00	-2 963 571	0,00
Standartní splátka	25.04.2042	17 400	12 334,95	5 065,05	-1 945 689	-1 945 589	0,00	0,00	0,00	-3 024 155	0,00
Standartní splátka	25.04.2043	17 400	12 720,73	4 679,27	-1 793 287	-1 793 287	0,00	0,00	0,00	-3 080 259	0,00
Standartní splátka	25.04.2044	17 400	13 129,39	4 270,61	-1 636 461	-1 636 461	0,00	0,00	0,00	-3 131 840	0,00
Standartní splátka	25.04.2045	17 400	13 527,73	3 872,27	-1 474 698	-1 474 698	0,00	0,00	0,00	-3 178 482	0,00
Standartní splátka	25.04.2046	17 400	13 949,66	3 450,34	-1 308 121	-1 308 121	0,00	0,00	0,00	-3 220 312	0,00
Standartní splátka	25.04.2047	17 400	14 384,38	3 015,62	-1 136 495	-1 136 495	0,00	0,00	0,00	-3 257 092	0,00
Standartní splátka	25.04.2048	17 400	14 838,90	2 561,10	-989 723,10	-959 723,10	0,00	0,00	0,00	-3 288 725	0,00
Standartní splátka	25.04.2049	17 400	15 293,77	2 106,23	-777 484,44	-777 464,44	0,00	0,00	0,00	-3 314 893	0,00
Standartní splátka	25.04.2050	17 400	15 769,26	1 630,74	-589 773,36	-589 773,36	0,00	0,00	0,00	-3 335 587	0,00
Standartní splátka	25.04.2051	17 400	16 259,15	1 140,85	-396 372,17	-396 372,17	0,00	0,00	0,00	-3 350 592	0,00
Standartní splátka	25.04.2052	17 400	16 765,33	634,67	-197 121,18	-197 121,18	0,00	0,00	0,00	-3 359 747	0,00
Standartní splátka	25.04.2053	17 400	9 093,61	8 306,39	8 190,30	0,00	8 190,30	0,00	0,00	-3 362 842	0,00
Výplata	25.04.2053	-8 143,30	0,00	-8 143,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 362 842	0,00

9.3 Příloha 3 Splátkový kalendář hypotečního úvěru

Pořadí splátky	Anuita	Jistina	Úrok	Pojištění	Zůstatek jistiny	Suma anuity	Suma jistiny	Suma úroky	Suma pojištění	Suma celkem
1	0	0	15 725	1 400	3 000 000	0	0	15 725	1 400	17 125
12	18 550	2 976	15 573	1 651	2 968 102	204 046	31 898	187 873	19 560	239 331
24	18 550	3 169	15 381	1 651	2 931 146	426 642	68 854	373 513	39 371	481 737
36	18 550	3 374	15 176	1 651	2 891 798	649 237	108 202	556 761	59 182	724 144
48	18 550	3 593	14 957	1 651	2 849 903	871 833	150 097	737 461	78 993	966 550
60	18 550	3 825	14 724	1 651	2 805 295	1 094 428	194 705	915 448	98 804	1 208 957
72	18 550	4 073	14 477	1 651	2 757 798	1 317 024	242 202	1 090 547	118 615	1 451 364
84	18 550	4 337	14 213	1 651	2 707 227	1 539 619	292 773	1 262 571	138 426	1 693 770
96	18 550	4 617	13 932	1 651	2 653 381	1 762 215	346 619	1 431 321	158 237	1 936 177
108	18 550	4 916	13 633	1 651	2 596 049	1 984 811	403 951	1 596 585	178 048	2 178 583
120	18 550	5 235	13 315	1 651	2 535 005	2 207 406	464 995	1 758 136	197 859	2 420 990
132	18 550	5 573	12 976	1 651	2 470 009	2 430 002	529 991	1 915 736	217 670	2 663 397
144	18 550	5 934	12 615	1 651	2 400 804	2 652 597	599 196	2 069 127	237 481	2 905 803
156	18 550	6 319	12 231	1 651	2 327 119	2 875 193	672 881	2 218 037	257 292	3 148 210
168	18 550	6 728	11 822	1 651	2 248 663	3 097 789	751 337	2 362 177	277 103	3 390 616
180	18 550	7 163	11 386	1 651	2 165 127	3 320 384	834 873	2 501 237	298 914	3 633 023
192	18 550	7 627	10 923	1 651	2 076 183	3 542 980	923 817	2 634 888	316 725	3 875 430
204	18 550	8 121	10 429	1 651	1 981 480	3 765 575	1 018 520	2 762 781	336 536	4 117 836
216	18 550	8 647	9 903	1 651	1 880 646	3 988 171	1 119 354	2 884 542	356 347	4 360 243
228	18 550	9 206	9 343	1 651	1 773 282	4 210 767	1 226 718	2 999 774	376 158	4 602 549
240	18 550	9 802	8 747	1 651	1 658 968	4 433 362	1 341 032	3 108 055	395 969	4 845 056
252	18 550	10 437	8 112	1 651	1 537 252	4 655 958	1 462 748	3 208 935	415 780	5 087 463
264	18 550	11 113	7 437	1 651	1 407 656	4 878 553	1 592 344	3 301 934	435 591	5 329 869
276	18 550	11 832	6 717	1 651	1 269 669	5 101 149	1 730 331	3 386 543	455 402	5 572 276
288	18 550	12 599	5 951	1 651	1 122 748	5 323 745	1 877 252	3 462 218	475 213	5 814 682
300	18 550	13 414	5 135	1 651	966 315	5 546 340	2 033 685	3 528 380	495 024	6 057 089
312	18 550	14 283	4 267	1 651	799 753	5 768 936	2 200 247	3 584 413	514 835	6 299 496
324	18 550	15 207	3 342	1 651	622 407	5 991 531	2 377 593	3 629 663	534 646	6 541 902
336	18 550	16 192	2 358	1 651	433 578	6 214 127	2 566 422	2 663 430	554 457	6 784 309
348	18 550	17 240	1 309	1 651	232 524	6 436 722	2 767 476	3 684 972	574 268	7 026 715
360	18 550	18 357	193	1 651	18 563	6 659 318	2 981 547	3 693 496	594 079	7 269 122
361	18 550	18 453	97	1 651	0	6 677 868	3 000 000	3 693 593	595 730	7 289 322