



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY**

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF ECONOMICS

NÁVRH ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ S PŘIHLÉDNUTÍM NA SAZBU RPSN

PROPOSAL OF FUNDING PRIVATE HOUSING WITH REGARD TO THE RATE OF APR

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

ONDŘEJ VOGNAR

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. ROMAN PTÁČEK, Ph.D.

BRNO 2014

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Vognar Ondřej

Ekonomika podniku (6208R020)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Návrh způsobu financování vlastního bydlení s přihlédnutím na sazbu RPSN

v anglickém jazyce:

Proposal of Funding Private Housing with Regard to the Rate of APR

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

BODIE, Z., A. KANE. a A. J. MARCUS. Investments. 8. vyd. Boston, Mass.: McGraw-Hill, 2009. 990 s. McGraw-Hill/Irwin series in finance, insurance, and real estate. ISBN 978-007-126325-2.

KOHOUT, P. Finance po krizi : důsledky hospodářské recese a co bude dál. 2. vyd. Praha: Grada, 2010. 266 s. ISBN 978-80-247-3583-2.

SMRČKA, L. Rodinné finance : ekonomická krize a krach optimismu. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2010. 538 s. ISBN 978-80-7400-199-4.

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 123 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 80-247-1097-8.

ŠOBA, O., M. ŠIRUČEK a R. PTÁČEK. Finanční matematika v praxi. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4636-4.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Roman Ptáček, Ph.D.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/2014.

L.S.

doc. Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.
Ředitel ústavu

doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.
Děkan fakulty

V Brně, dne 02.06.2014

Abstrakt

Tato práce zkoumá různé způsoby financování bydlení. Teoretická část obsahuje základní pojmy a druhy financování především hypoteční úvěr a úvěry ze stavebního spoření. Analytická část se zabývá porovnáváním konkrétních produktů od vybraných finančních institucí a vymezuje rizika spojená s nimi. Zaměřuje se zde hlavně na sazbu RPSN. V praktické části jsou zobrazeny konkrétní situace a výběr optimálního způsobu financování.

Abstract

This thesis examines different possibilities of housing financing. The theoretical part describes basic terms and types of housing financing, especially mortgages and credits given by the building savings bank. The analytical part focused on comparing concrete products from chosen finance institutions and define risks related with them. The focus is mainly on the rate APR. In practical part are displayed specific situations and choosing the optimal method of financing.

Klíčová slova

Financování, bydlení, nemovitost, stavební spoření, hypoteční úvěr, banka, RPSN

Key words

Financing, housing, real property, building savings, mortgage credit, bank, APR

Bibliografie

VOGNAR, O. *Návrh způsobu financování vlastního bydlení s přihlédnutím na sazbu RPSN*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2014. 58 s.
Vedoucí bakalářské práce Ing. Roman Ptáček, Ph.D..

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně.
Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušil autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 2.6. 2014

.....

podpis

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval mému vedoucímu bakalářské práce Ing. Romanu Ptáčkovi, Ph.D. za praktické rady, připomínky a ochotu při zpracování závěrečné práce.

OBSAH

ÚVOD.....	9
CÍL A METODIKA PRÁCE.....	10
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE.....	11
1.1 Stavební spoření.....	11
1.1.1 Historie stavebního spoření	11
1.1.2 Státní podpora.....	12
1.1.3 Cílová částka.....	13
1.1.4 Úrokové sazby	13
1.1.5 Klasický úvěr ze stavebního spoření	13
1.1.6 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření.....	14
1.1.7 Výhody a nevýhody stavebního spoření	15
1.1.8 Doklady nutné pro využití úvěru	16
1.2 Hypoteční úvěr.....	17
1.2.1 Historie hypotečního úvěru.....	18
1.2.2 Typy hypotečních úvěrů	18
1.2.3 Zajištění úvěru	19
1.2.4 Úrokové sazby	19
1.2.5 Splácení úvěru.....	20
1.2.6 Náklady na hypotéku	21
1.2.7 Státní podpora hypotečního úvěru	21
1.2.8 Postup při uzavírání hypotečního úvěru	22
1.3 Ostatní možnosti financování	22
1.3.1 Leasing nemovitosti.....	22
1.3.2 Družstevní financování	23

1.3.3 Losování o nemovitost.....	23
1.3.4 Netržní úvěry	23
1.4 RPSN	24
1.5 Kombinace produktů jako zdroj financování.....	24
1.5.1 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření	25
1.5.2 Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění	25
2 ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE	27
2.1 Ceny nemovitostí	27
2.1.1 Ceny nemovitostí v budoucnu	27
2.2 Úvěr ze stavebního spoření.....	27
2.2.1 Stavební spořitelny na území ČR.....	28
2.2.2 Popis produktů	28
2.2.3 Srovnání poplatků	30
2.3 Hypoteční úvěr.....	34
2.3.1 Hypoteční banky na území ČR	35
2.3.2 Popis produktů u vybraných bank	36
2.3.3 Srovnání poplatků vybraných bank	38
3 NÁVRHOVÁ ČÁST	41
3.1 Modelový příklad.....	41
3.2 Možnosti řešení.....	41
3.3 Konkrétní modelové situace	42
3.3.1 Forma hypotečního úvěru	42
3.3.2 Forma stavebního spoření	44
3.3.3 Kombinace produktů.....	46
3.3.4 Hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření	47
3.3.5 Hypoteční úvěr a mimořádná splátka ze stavebního spoření.....	49

3.3.6 Hypoteční úvěr s investičním životním pojištěním	50
3.3.7 Hypoteční úvěr s investicí do investičních fondů	51
3.4 Zhodnocení a konečné doporučení	51
ZÁVĚR	53
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	54
SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ	57
SEZNAM PŘÍLOH	58

ÚVOD

Zajistit si bydlení pro sebe a pro svou rodinu je jednou ze základních otázek každého člověka. Byt či dům se v dnešní době proto stal i jakousi vizitkou o člověku a ukázkou v jaké finanční situaci se nachází. Investování do bydlení se pro hodně osob stává také jejich největší investicí, kterou v životě udělají.

Většina lidí se u svého bydlení rozhoduje, zda tuto otázku vyřeší formou pronájmu prostor, kdy nemusí hledat žádnou větší sumu peněz a může v podstatě kdykoliv odstoupit od nájemní smlouvy a přestěhovat se do nového. Kdo ale chce bydlení řešit formou pořízení si svého vlastního, přichází základní otázka kde vzít finance. Většina lidí pravděpodobně nemá hned po studiích nebo běžně na účtu několik milionů, potřebných k realizaci plánů.

Jestliže se člověk v dnešní době rozhoduje, volí většinou mezi dvěma možnostmi financování, a to hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření. Je těžké jednoznačně říct, která z těchto možností je pro nás lepší. V úvahu totiž přichází hned několik proměnných. Jsou to například dostupné finance, plánovaná cena nemovitosti, kolik jsem schopen splácet, na jak dlouho si půjčku chci vzít.

Banky nám v dnešní době nabízejí nepřehledné množství produktů a předhánjí se, která z nich nám nabídne to lepší a tím také získá více klientů. Toto je pro většinu lidí výhodou, díky tomu, že mají z čeho vybírat. Je proto ale důležité vzít si čas na prostudování všech nám nabízených možností.

Volba správného způsobu financování může ovlivnit celý život. Je proto důležité dobře si promyslet jaká je naše situace, co od půjčky očekávám a vše si velmi dobře naplánovat. A to i věci, o kterých normálně nepřemýšlíme moc rádi. Jsou to například ztráta zaměstnání, úmrtí atd.

CÍL A METODIKA PRÁCE

Cílem práce je na základě analýzy zhodnotit, který způsob financování je pro konkrétní situaci ten nejvhodnější a to i s přihlédnutím na sazbu RPSN. Dále také podání uceleného pohledu na produkty, které se týkají financování bydlení.

Bakalářská práce je strukturovaná do tří hlavních částí – teoretické, analytické a návrhové. V teoretické části jsou díky dostupným informačním zdrojům popsány typy financování, jejich historie a termíny s nimi spojené. V analytické části jsou popsány nabídky jednotlivých finančních institucí a po prostudování informací od vybraných institucí i srovnány nejčastější poplatky, se kterými se běžný klient setkává. Návrhová část obsahuje konkrétní modelovou situaci, ke které je, díky všem v práci zjištěným informacím, vybírán vhodný způsob financování vlastního bydlení.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

1.1 Stavební spoření

Je to účelový druh spoření, při kterém účastník dlouhodobě ukládá své prostředky u stavební spořitelny, na které může čerpat státní podporu a při splnění stanovených podmínek má nárok na výhodný úvěr ze stavebního spoření (1).

Peníze na stavebním spoření jsou ze zákona pojištěny. Smlouva se uzavírá na šest let, osoba přitom od smlouvy může odstoupit dříve, avšak za toto předčasné ukončení přijde o připsané zálohy státní podpory a musí zaplatit poplatek za předčasné ukončení. Naspořenou částku v dnešní době, ač jde o „stavební“ spoření, může klient použít na cokoliv.

1.1.1 Historie stavebního spoření

Počátky stavebního spoření můžeme dohledat v Anglii již v roce 1775, kde v Birminghamu vzniklo sdružení nazývané Ketley's Building Society, které nefungovalo naprosto stejně, jako spoření které známe dnes, ale byl to první krok k jeho postupnému formování (7).

S dalšími společenskými změnami a postupným rozvojem průmyslu se otázka financování bydlení a drobného podnikání postupně rozšířila i do jiných evropských zemí. V Německu a v Rakousko-Uhersku tak v 19. Století vznikla řada spolků s družstev, které se podle předlohy anglických svépomocných družstev snažily řešit otázku financování. Mezi průkopníky těchto družstev patří zejména Friedrich Wilhelm Raiffeisen (odtud Raiffeisenovy pokladny) a Hermann Schulze-Delitzsch. Spolky fungující na principech Schulze-Delitzscheho byly v Čechách označovány jako občanské záložny zatímco takzvané reiffeisenky zde byly označovány jako kempeličky. Rozdíl těchto dvou hlavních směrů byl jednak v tom, na jakou cílovou skupinu se zaměřovaly, ale také v tom jakým způsob ručili svým věřitelům. I přes tyto rozdíly však byly oba dva směry založeny na stejných základech, kterým bylo svépomocné poskytování úvěru svým věřitelům (7).

Za první stavební spořitelnu je považován tzv. Spolek přátel založený v roce 1921 Georgem Kroppem v německém Wüstenrotu. Cílem bylo zajištění financování bydlení

pro své členy, jelikož to byl hlavní problém poválečného Německa. Brzy tak po celém Německu začali vznikat další spořitelny, které hledaly a zkoušely různé způsoby, avšak vždy šlo o kolektivní financování zaměřené na financování bydlení. Tyto spořitelny nejprve přidělovaly úvěr losem, což se však koncem 30. let 20. století ukázalo jako neefektivní a tak spořitelny zavedly systém založený na bodovém hodnocení. Tento způsob se následně vyvinul do podoby, kterou známe dnes (7).

1.1.2 Státní podpora

Státní podpora je finanční příspěvek státu fyzické osobě dle zákona č. 96/1993, v platném znění. Od 1. 1. 2011 se změnila částka příspěvku a stát přispívá účastníkům stavebního spoření formou ročních záloh ve výši 10 % z ročně uspořené částky, a to až 2 000 Kč státní podpory ročně pro všechny smlouvy o stavebním spoření účastníka bez ohledu na datum jejich uzavření (2).

Klient si přitom může zvolit, zda si částku 20 000 Kč (suma potřebná pro připsání státní dotace) bude posílat každý rok zvlášť anebo si celou sumu 120 000 Kč, pro splnění podmínek na 6 let, pošle najednou. Má v tomto případě splněny podmínky pro státní dotaci na celou dobu trvání běžného stavebního spoření a navíc má i na konci smlouvy vyšší zisk z úroků, které jsou vypočítávány již od prvního roku z podstatně větší sumy peněz.

„Státní podporu může získat:

1. občan České republiky,

2. občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území

České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,

3. fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným

číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky“ (3).

1.1.3 Cílová částka

Cílovou částku si klient volí sám a je klíčovým parametrem smlouvy. Minimální cílová částka je 100 000 Kč. Klient musí brát v úvahu kolik je reálně schopen našetřit a zda si plánuje v budoucnu na svoji smlouvu brát úvěr. Cílová částka nemusí být naspořena celá a osoba, která si takto našetřené peníze pouze vybere, nebude nikterak ovlivněna. Smysl má tato částka však pro osoby které si úvěr od své stavební spořitelny brát budou, jelikož se od ní odvozují např. výše splátky úvěru či výše úložky při spoření. Od cílové částky je také stanoven vstupní poplatek, který tvoří většinou 1 % z částky.

1.1.4 Úrokové sazby

Úrokové sazby jsou pevně stanoveny a to jak pro úročení vkladů, tak i pro úročení poskytnutého úvěru. Rozdíl těchto dvou sazeb přitom ze zákona nesmí přesáhnout tři procentní body. Toto pravidlo lze však změnit v případě, kdy klient splní podmínky pro přidělení úvěru, ale nemá o tento úvěr zájem. Úrokové sazby jsou také jednou z výhod stavebního spoření, jelikož jsou pevně stanoveny již při podpisu smlouvy a spořitelna je nemůže bez souhlasu klienta pozměnit (7).

1.1.5 Klasický úvěr ze stavebního spoření

Mnoho klientů chce čerpat úvěr ze stavebního spoření. Spořitelny proto musely stanovit jistá pravidla, které budou určovat, jak se budou tyto úvěry vyplácet. Pro přidělení úvěru je klient povinen splnit všechny tyto podmínky:

1. Spořit minimálně 24 měsíců,
2. splnit hodnotící číslo a
3. naspořit minimálně 40 % (resp. 50 %) cílové částky (8).

Hodnotící číslo zde určuje kvalitu klientova spoření. Jeho výše ukazuje, jak dlouho peníze u stavební spořitelny leží a také v jaké výši. Toto číslo roste s časem (po 4 letech vyšší než po 3), s výší vkladu (při naspoření 70 % částky vyšší než při 50 %), s včasností vkladu (kdo uloží na počátku, má vyšší číslo než ten kdo prostředky vloží na konci) a se zvolenou variantou (v rychlé variantě roste rychleji než v pomalé či standartní) (8).

Výše úvěru je pak rozdíl mezi sjednanou cílovou částkou a částkou naspořenou (vklady, úroky, podpora). Maximální výše úvěru je dána jednotlivými nabídkami stavebních spořitelén. Nejčastěji je to však 60 % z cílové částky (8).

Úvěr ze stavebního spoření je možné poskytnout pouze na řešení bytových potřeb účastníka. A to ještě za podmínky, že bytová potřeba, na kterou se poskytne úvěr ze stavebního spoření, se musí nacházet na území České republiky (4).

Případný úvěr se dá použít na:

- Nákup pozemku,
- modernizace,
- půdní vestavby,
- projektovou dokumentaci,
- financování přípojky plynu, vody, kanalizace, elektrického proudu,
- úhradu jiných půjček a úvěrů na bytové účely,
- vypořádání dědických nebo družstevních podílů,
- požární zabezpečení a bezpečnostní zajištění,
- opravy a rekonstrukce (5).

1.1.6 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Situace, kdy klient nesplní jednu z podmínek pro přidělení klasického úvěru ze stavebního spoření, se dá řešit tzv. překlenovacím úvěrem (v české terminologii také jako meziúvěr) (7).

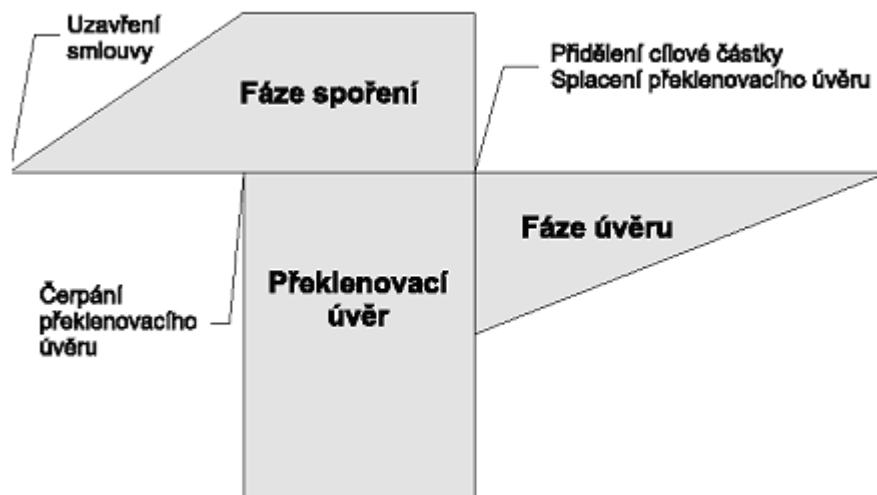
Tento úvěr slouží k překlenutí doby od podepsání smlouvy a získáním nároku na přidělení klasického úroku ze stavebního spoření. Takovýto úvěr může být poskytnut téměř ihned (9).

Úrokové sazby se zde pohybují od 3 do 7 % p.a., konkrétně však závisí na stavu spoření účastníka. Čím déle klient spoří a má více naspořeno, tím je finální překlenovací úvěr levnější. Celkově však tyto úvěry nebývají levné. Pokud spořitelna klientovy úvěr poskytne, rozdělí se tak stavební spoření na dvě souběžně probíhající části. Ve spořicí části klient musí nadále spořit (vkládat smluvené částky a tím zvyšovat hodnotící číslo) a v části překlenovacího úvěru je nutné splácet úroky z celkové přidělené částky (tedy

z toho, co je zatím naspořeno). Nevýhodou těchto splátek je fakt, že se nesplácí jistina. Znamená to, že na rozdíl od klasického úvěru nebo hypotéky, se úroky časem nezmenšují a ani se nesnižuje dlužná částka. Jistina se začíná splácet až v momentě přidělení klasického úvěru ze stavebního spoření a úroky v čase klesají (9).

Na poskytnutí tohoto úvěru neexistuje žádný právní nárok, a proto musí klient splnit podmínky pro jeho získání, které si stanoví spořitelna. Je nutné například naspořit na účet dané procento z cílové částky, prokázat dostatečné příjmy a obstarat zajištění úvěru. Posléze je klientovi přidělena některá z rizikových skupin, od které se odehrává úroková sazba na přiděleném úvěru (9).

Obrázek 1 Ukázka překlenovacího úvěru



Zdroj: (8)

1.1.7 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Výhody:

- Na žádost klienta může být poskytnut okamžitě
- Vysoká státní podpora
- Úročení vkladů
- Sazby při úvěru jsou garantovány na celou dobu splácení
- Finanční prostředky jsou pojištěny

- Řádný úvěr je odproštěn od poplatků

Nevýhody:

- Doba 6 let, na kterou se smlouva uzavírá
- Poplatky za předčasný výběr prostředků
- Účelovost úvěru
- Úvěr možný až po dvou letech od založení smlouvy
- Při nedosažení vlastní částky se nám zvedají poplatky u splácení úvěru
- Při výběru peněz je zde 3 měsíce čekací lhůta

1.1.8 Doklady nutné pro využití úvěru

Před přidělením úvěru musí klient doložit tyto doklady:

- *„Zaměstnanci potvrzení o svém příjmu a příjmu manžela či manželky, spoludlužníků včetně jejich manželů či manželek a ručitelů, tato potvrzení nesmějí být starší než jeden měsíc.*
- *Podnikatelé daňové přiznání za poslední rok, potvrzení o zaplacení daně, čestné prohlášení, že nemáte nedoplatky u finančního úřadu, správy sociálního zabezpečení či zdravotní pojišťovny“ (14).*

Pro osoby, které si potřebují vzít úvěr na vyšší částku, jsou doklady nutné k doložení následujících:

- Znalecký posudek – odhad hodnoty nemovitosti, kterou zastavujeme (ne starší šesti měsíců),
- pojistnou smlouvu na zastavenou nemovitost,
- aktuální výpis z katastru nemovitostí k zastavené nemovitosti (ne starší více jak měsíc),
- doklad o nabytí nemovitosti (14).

Spořitelna vždy požaduje bankovní spojení na klienta. Další doklady, které je nutné doložit, se liší podle účelu, na který si jej klient bere.

- Výstavba bytu nebo domu – Rozpočet nákladů včetně dofinancování, stavební povolení.

- Změna stavby na rodinný, bytový dům nebo byt – Pravomocné stavební povolení, rozpočet nákladů na přestavbu včetně dofinancování.
- Koupě, úplatný převod pozemku – Kupní smlouva nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě, aktuální výpis z katastru nemovitostí, doklad o tom, že pozemek je stavební.
- Koupě domu – Kupní smlouva nebo smlouva o převodu, aktuální výpis z katastru nemovitostí prodávajícího.
- Koupě, úplatný převod bytu – Kupní smlouva nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě.
- Údržba stavby bytu – Pravomocné stavební povolení nebo oznámení, rozpočet nákladů.
- Vypořádání dědictví – Pravomocné rozhodnutí soudu o dědictví.
- Vypořádání spoluvlastnictví – Dohoda o vypořádání.
- Vypořádání společného jmění manželů – Rozsudek o rozvodu, dohoda o vypořádání.
- Splacení členského vkladu nebo podílu – Výzva ke splacení členského vkladu s číslem účtu a výší podílu.
- Úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu – Dohoda o převodu členských práv a povinností včetně dohody o finančním vyrovnání, nájemní smlouva, toho kdo byt převádí.
- Přechod vlastnictví bytu, domu nebo pozemku prostřednictvím dražby – Potvrzení o nabytí vlastnictví s ověřeným podpisem úředníka, doklad o datu a způsobu úhrady.
- Splacení úvěru, půjčky, použitých na financování bytových potřeb – Doklad od banky o stavu, zůstatku a účelu úvěru, doklad o realizaci účelu (14).

1.2 Hypoteční úvěr

Je to dlouhodobý úvěr, který se využívá pro investování do nemovitostí a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Pokud by klient úvěr nesplácel, o nemovitost přijde. Banka by se tak stala vlastníkem nemovitosti a tímto způsobem by se jí vrátily prostředky, které klientovy poskytla. Doba splatnosti se zde proto pohybuje v rozmezí od 5 až do 45 let. Záleží na věku žadatele a to tak, že v roce splacení musí být

klientovi maximálně 65 let (některé banky až 70 let). Těmto úvěrovým obchodům se věnují především specializované hypoteční banky, ale není to podmínka. Hypoteční úvěr se obvykle používá pro financování osobních bytových potřeb, ale může být využit i podnikatelskou sférou (6,10).

1.2.1 Historie hypotečního úvěru

Hypotéka jako zajištění půjček vznikla již v antickém Řecku. I ve středověku lidé zastavovali hrady, kláštery nebo celá města, aby pokryli své finanční potřeby. Vznik hypotečního úvěru jako takového a s ním spojená úprava hypotečních zástavních listů, se však datuje až v 18. století na území Slezka. Tamější spolky se skládaly z vlastníků rytířských statků, kteří pak svým ostatním členům vydávali dluhopisy (hypoteční zástavní listinu) a samotné spolky za ně ručily. Tyto spolky se postupně začaly rozšiřovat po celém Německu (12).

Od zajištění hypotečních listů konkrétní nemovitostí, jak se do té doby tyto půjčky zajišťovaly, se postupně v 19. století začalo upouštět. Musela však zůstat zachována rovnováha mezi objemem hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů. V té době však ani toto opatření, které mělo zjednodušit celý systém, nestačilo, aby spolky byly schopny porýt poptávku po úvěrech (doba rozvoje průmyslu, zemědělství a obchodu). Toto bylo příčinou vzniku nových hypotečních bank, které měly status akciových společností (12).

Díky konkurenci a menší poptávce se z těchto hypotečních bank postupně stávaly banky všeobecné (12).

1.2.2 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se rozdělují na dva základní typy, podle toho jak jsou využity. Jsou to účelové a neúčelové úvěry (americká hypotéka)

Neúčelové hypoteční úvěry

Klient u tohoto typu úvěru nedokazuje, na jaké účely bude úvěr využit. Proto může být použit jak na věci movité, tak na rozdíl od účelového úvěru i věci nemovité. Může se jednat například o auto, vybavení domu či filmový projekt.

Účelové hypoteční úvěry

Banka u tohoto typu jasně říká, na jaké účely může být úvěr použit. Jedná o věci spojené s movitým majetkem. Nemusí se však jednat pouze o pořízení objektu, může to být i rekonstrukce nemovitosti, modernizace, splátka půjčky, která byla pořízena na koupi nemovitosti atd.

1.2.3 Zajištění úvěru

Zajištění úvěru je nástrojem pro zamezení ztrát nebo jejich minimalizace při platební neschopnosti klienta. Tímto zajištěním má banka nárok vůči dlužníkovi nebo třetí osobě na náhradu úvěrové nebo úrokové pohledávky. Toto zajištění může být jak peněžní, tak nepeněžní. Při nepeněžním zajištění však vznikají rizika znehodnocení záruk, rizika vlastnictví, změny tržního ocenění atd (11).

Zajišťujeme-li nepeněžně, musíme brát na vědomí, že do zástavy lze poskytnout pouze věci nabyté zákonným způsobem a jejich zpeněžení musí být v souladu se zákonem (11).

1.2.4 Úrokové sazby

U hypotéky můžeme říci, že úroková sazba je pohyblivá. Tato sazba je totiž pevně dána jen po určitý čas a to zpravidla po dobu 1 až 5 let. Toto období, kdy se úroková míra nemění, je nazývána doba fixace hypotéky. Klient si může být jist, že mu banka po tuto dobu nezmění úrokovou sazbu, což pro klienta znamená jistotu zachování výše splátek. Zpravidla se to považuje za výhodu ze strany klienta, může však jít i o opak v případě, že chce klient úvěr splatit předčasně. Za toto předčasné splacení je účtován poplatek, který se ve většině případů pohybuje od 2000 do 10000 Kč. V současné době však existují i výjimky, kdy banka může tento poplatek zcela zrušit. Z marketingového hlediska banka může získat více klientů, kteří si myslí, že tento „bonus“ mohou v budoucnu využít (10).

Nabídka úrokových sazeb záleží hlavně na těchto faktorech:

- *Úrokové sazby na trhu* – úrokové sazby jsou ovlivňovány úrokovými sazbami dluhopisů, jelikož dluhopisy jsou zdrojem peněz pro banku. Záleží proto na tom, za kolik banka zdroje koupí.

- *Doba fixace* – úroková sazba také závisí na tom, na jak dlouho bude fixována a za jakou dobu se změní. Za delší dobu fixace (a tudíž vyšší jistotu) si klient připlatí a naopak.
- *Druh produktu* – většina bank nemá pouze jeden hypoteční produkt. Úvěry, které jsou lépe zajištěny, mohou mít nižší úrokovou sazbu, jelikož nejsou pro banku tolik rizikové.
- *Kvalita klienta* – jde zde o příjmy klienta. Klient, který má stabilní dobře placenou práci a je zajištěn, je pro banku méně rizikový a tak mu může nabídnout lepší úrokovou míru než člověku, s menším nestabilním příjmem. Zajištění se dá řešit i formou životního pojištění.
- *Doba splatnosti* – úvěr s vyšší dobou splatnosti je pro banku rizikovější, protože se klientovi za tu dobu může přihodit víc věcí (ztráta zaměstnání, nemoc). Čím delší obchod, tím samozřejmě vyšší úroková míra.
- *Konkurenční prostředí* – konkurenční prostředí mezi bankami zapříčiní pokles úrokové sazby
- *Konec fixace nebo nový klient* – banka nabízí rozdílnou úrokovou míru novým klientům a klientům, kterým právě skončila fixace. Novým klientům se snaží banka zalíbit a tak jim nabízí výhodné úrokové míry. Klientovi, kterému skončila fixace, banka nabídne vyšší úrokovou míru, jelikož ví, že většině lidí nestojí za námahou úvěr přesouvat k jiné bance a tak nabízený úrok přijme (10; 16).

1.2.5 Splácení úvěru

Jestliže si vybereme hypoteční úvěr, můžeme se následně rozhodnout, jak tuto půjčku budeme splácet.

Anuitní splácení – Je to nejčastější forma splácení hypotéky. Po celou dobu půjčky zůstává měsíční splátka stejná (nezmění-li se však úroková sazba). Na počátku splácení jde větší část peněz na splátku samotného úroku, po delší době se poměr stran postupně mění a ke konci jde větší část splátek na splácení dluhu a jen menší část na splacení úroku (14).

Progresivní splácení – U tohoto druhu splácení jsou nejdříve splátky nižší, postupem času však stoupají. Toto splácení je vhodné pro osoby, které očekávají, že v budoucnu

budou jejich příjmy růst. Jsou to například páry, kde jeden z partnerů je na rodičovské dovolené nebo lidé, kteří vstoupili do nového zaměstnání (14).

Degresivní splácení – Jde o opak progresivního splácení. Nejprve jsou měsíční splátky vyšší, postupem času se však snižují. Při stejné době splácení úvěru zde klient zaplatí méně, než při anuitním splácení. Tento způsob je vhodný pro osoby, které ví, že jejich příjem bude v budoucnu nižší. Například jsou to lidé před odchodem do důchodu (14).

Tabulka 1 Porovnání různých způsobů splácení hypotečního úvěru

Rok	Degresivní splácení			Progresivní splácení			Anuitní splácení		
	Splátka	Úmor	Úrok	Splátka	Úmor	Úrok	Splátka	Úmor	Úrok
1.	300	200	100	166,6	66,6	100	263,8	163,8	100
2.	280	200	80	226,5	133,2	93,3	263,8	180,2	83,6
3.	260	200	60	279,8	199,8	80	263,8	198,2	65,6
4.	240	200	40	326,4	266,4	60	263,8	218	45,8
5.	220	200	20	376,4	334	33,4	263,8	239,8	24
Celkem	1300	1000	300	1366,7	1000	366,7	1319	1000	319

Zdroj: (12)

1.2.6 Náklady na hypotéku

U nákladů na hypotéku se nejvíce projeví poplatek za schválení úvěru, poplatek za odhad ceny nemovitosti, vedení účtu (placen každý měsíc po celou dobu úvěru) a předčasné splacení. Další náklad, který se musí vzít v potaz je pojištění nemovitosti. Banka vyžaduje, aby byla nemovitost po celou dobu trvání hypotečního úvěru řádně pojištěna (10).

1.2.7 Státní podpora hypotečního úvěru

Stát za běžných podmínek podporuje poskytování hypotečních úvěrů, které jsou určeny přímo či nepřímo na financování bydlení. K přímým nástrojům této podpory patří dotace ze Státního fondu rozvoje bydlení, státního rozpočtu a jiných resortů. Díky velmi nízkým úrokovým sazbám je však tato dotace v současné době nulová. Nepřímo jsou hypoteční úvěry podporovány především formou daňových úspor, které lze uplatnit měsíčně prostřednictvím zaměstnavatele nebo při ročním vyúčtování daně z příjmů.

1.2.8 Postup při uzavírání hypotečního úvěru

První kontakt mezi bankou a zákazníkem bývá především u první schůzky, kde si obě strany vyjasní své potřeby, cíle a podmínky. Hlavním tématem bývá v zásadě výše úvěru, jeho druh a účel, doba čerpání a splácení úvěru a požadované úrokové sazby. Výsledkem jednání by pak mělo být vyplnění oficiální písemné žádosti klienta o poskytnutí úvěru. Banka si posléze tuto žádost musí doplnit o další informace, podklady a přílohy (6).

Doklady nutné k uzavření smlouvy:

- průkaz totožnosti
- kopie mzdového listu nebo výplatní pásky za posledních šest měsíců až dva roky potvrzená zaměstnavatelem
- potvrzení zaměstnavatele o průměrném příjmu
- doklad o výdajích
- výpis z katastru nemovitostí (max. 3 měsíce)
- snímek z katastrální mapy (max. 1 rok)
- odhad ceny nemovitosti (max. 6 měsíců)
- pojistná smlouva k nemovitosti
- kupní nebo darovací smlouva

1.3 Ostatní možnosti financování

1.3.1 Leasing nemovitosti

Leasingová společnost v tomto případě odkoupí nemovitost do svého majetku a klient ji tak po celou dobu pouze pronajímá. Klient po dobu trvání leasingu platí společnosti splátky a po předem určené době nemovitost přejde do vlastnictví klienta. Tento faktor musíme brát jistě v potaz. Na rozdíl od předchozích druhů úvěru, kdy nám nemovitost patřila (i když třeba se zástavním právem), zde vlastníky nejsme. Musíme si proto dobře rozmyslet, zda je daná leasingová společnost dobrým partnerem a zda nehrozí riziko, že se společnost dostane do finančních potíží. Jestliže by se dostala do nesnází, ohrozí to i nemovitost, kterou plánujeme vlastnit nebo ve které bydlíme (8).

1.3.2 Družstevní financování

Pro osoby, kteří chtěli rychle bydlet ve vlastním a neměli vlastní prostředky, se na trhu objevila další možnost, jak bydlení financovat. Zájemce zde musí vstoupit do družstva a s jeho pomocí financovat koupi (8).

Celý proces probíhá tak, že osoby, které vstoupí do družstva zaplatí část prostředků z v vlastních zdrojů a zbytek prostředků jim půjčí družstvo. Družstvu se pak dluh splácí a po dané době byt případně zájemcům (8).

Družstvo v tomto případě nemá veškeré finanční prostředky na koupi bytu, proto si samotné půjčí od banky. Lidé pak v podstatě splácejí úroky bance. Družstvo zde hraje roli jakéhosi prostředníka či zprostředkovatele. Výhodou tohoto financování je fakt, že banka družstvu peníze půjčí a klient samotný nemusí dokazovat bance ani družstvu, že je schopen dluh splácet. Platí zde motivace, že klient zaplatil při vstupu dostatečně velkou vstupní zálohu a následné neplacení by ho stálo velké finanční náklady (sankce) a nakonec i ztrátu bydlení (8).

1.3.3 Losování o nemovitost

Klienti si v tomto případě sami založí sdružení, kam všichni postupně přispívají. V okamžiku, kdy je naspořena dostatečná částka, je vylosován jeden z nich a ten má možnost bydlet ve vlastním (8).

Toto financování funguje na myšlence, kdy by si každý spořil sám, bude mít naspořenu částku za příklad 20 let. Jestliže se však klienti dohodnou a budou financovat bydlení touto cestou, může první člen bydlet o dost dříve, než kdyby spořil sám. Touto cestou losování se dostane na všechny a spravedlivě. Člen, na kterého přijde řada jako poslední, sice bude mít naspořeno za dobu, jako kdyby si spořil sám, avšak o nic nepřijde (8).

1.3.4 Netržní úvěry

Jako financování je také možno využít půjčku v rodině. Tento způsob není častý, má však mnoho výhod. Nemusí se zde platit žádné úroky, v případě neschopnosti splácet se dá s věřitelem ve většině případů dohodnout na odložení splácet, funguje zde faktor rodiny, kdy je člověk více motivován splácet, aby nenarušil rodinné či kamarádké vztahy (variace úroků).

1.4 RPSN

RPSN, celým názvem také roční procentní sazba nákladů, představuje ukazatel, který má říci klientovi informace o celkových procentních nákladech na úvěr. Díky tomuto ukazateli je možné zhodnotit jednotlivé nabídky od různých finančních společností, ze kterých klient vybírá (13).

Oproti ostatním ukazatelům má RPSN hlavní dvě výhody. Při výpočtu RPSN je zohledněna nejen platba jistiny a úroků, ale také platby některých dalších nákladů, které jsou spojeny s vedením a správou úvěru. Další výhodou spočívá v tom, že RPSN jsou všichni věřitelé povinni uvádět (jako roční RPSN). V případě leasingů musí být součástí RPSN i odkupní cena předmětu leasingu. Tento fakt usnadňuje spotřebitelům orientaci, protože u jiných ukazatelů se klient může setkat například s měsíční bází (13; 17).

„Zatímco úrok ukazuje pouze a jen cenu vypůjčených peněz, RPSN v sobě ukrývá veškeré náklady s půjčkou či úvěrem spojené. V úroku, který je sám o sobě nákladem nejvyšším, tedy nejsou zahrnuty ostatní náklady. Ostatní náklady spojené s úvěrem mohou být například:

- *poplatky vztahující se k posouzení žádosti o úvěr,*
- *poplatky za uzavření smlouvy,*
- *poplatky za správu úvěru,*
- *poplatky za vedení účtu,*
- *poplatky vázící se k převodu peněžních prostředků,*
- *první navýšená splátka (ne zcela správně nazývaná akontace),*
- *pojištění schopnosti splácet apod.“ (13)*

1.5 Kombinace produktů jako zdroj financování

Každý produkt na trhu je ve své podstatě ojedinělý. Každý člověk má jiná rizika, jiný věk, délku splácení apod. Některé produkty jsou více vhodné ke spoření, jiné nikoli. Některé produkty nám snižují rizika atd. Jestliže si člověk uvědomí rozmanitost těchto produktů a co všechno se s nimi dá dělat, může si zajistit v konečném důsledku levnější variantu úvěru v kombinaci produktů, než kdyby si vzal jeden samotný (12).

1.5.1 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Stavební spoření je produkt, který má velké výhody. Je to poměrně velký výnos, který nám zvyšují státní podpory. A také nízké úrokové sazby, které si můžeme pojistit na několik let dopředu při podpisu smlouvy a tím vědět co nás v budoucnu čeká. Díky těmto výhodám se dá dobře kombinovat právě s hypotečním úvěrem (8).

První variantou jak tuto kombinaci využijeme, je v době konce fixace hypotečního úvěru. V ten moment použijeme naspořené prostředky ze stavebního spoření na mimořádnou splátku hypotéky. Podmínka však je, aby byla smlouva o stavebním spoření starší 6 let. *Druhou možností* je využití úvěru ze stavebního spoření. O tom, který úvěr budeme do budoucna využívat, se můžeme rozhodnout těsně před změnou úrokové sazby na hypotečním úvěru. Bude-li úroková sazba na úvěru ze stavebního spoření nižší, použijeme tento úvěr a naopak (8).

Tabulka 2 Příklad kombinace hypotéky s mimořádnou splátkou ze stavebního spoření

Měsíční splátka s poplatky (prvních 5 let)	10 050 Kč
Měsíční splátka s poplatky (další roky)	8 900 Kč
Jednorázové poplatky	20 000 Kč
Celkem zapláceno	2 225 000 Kč
Na daních ušetřeno celkem	261 000 Kč
Celkem bydlení vyjde na	1 964 000 Kč

Zdroj: (14)

Sleva na dani je možná díky, již zmíněné, státní podpoře hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Celková částka úspory je součet zaplacených úroků. Suma, o kterou lze snížit základ daně v jedné rodině je maximálně 300 000 Kč za rok.

1.5.2 Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění

Tato varianta je poměrně často nabízenou kombinací. Nejedná se však o životní pojistku, kterou si klient sjednává pro případ, že by zemřel či člen domácnosti který do rodiny přináší největší obnos peněz. Jde zde o to, že po celou dobu splácení hypotečního úvěru se splácí jen úroky. V tomto případě si klient stále může uplatnit vysoké snížení daňového základu. Současně se však spoří na investiční kapitálové pojištění (IŽP) či kapitálové životní pojištění (KŽP). V době splatnosti hypotéky tak

klient umoří dluh těmi prostředky, které si našetřil na životním pojištění. Výhodou je zde také stále stejná výše daňových úspor (14).

Tabulka 3 Příklad kombinace hypotéky a životního pojištění

Pojistka	
Měsíční platba	6 000 Kč
Celkem na pojistném zapláceno	1 440 000 Kč
Celkem naspořeno	1 500 000 Kč
Hypotéka	
Jednorázové poplatky	5 000 Kč
Měsíční úroky	5 900 Kč
Celkem na úrocích zapláceno	1 416 000 Kč
Úspora na daních	453 120 Kč
Celkem bydlení vyjde na	2 407 880 Kč

Zdroj: (14)

2 ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE

2.1 Ceny nemovitostí

Již několik let ceny nemovitostí měly klesající tendenci. V poslední době však ceny nemovitostí a začaly stagnovat. Developeři nyní předpokládají, že jejich ceny se budou v budoucnu opět zvyšovat. Pro rodiny či jednotlivce, kteří uvažují o pořízení si vlastního bydlení, je proto teď ta správná doba tak učinit.

2.1.1 Ceny nemovitostí v budoucnu

Jak již bylo zmíněno, očekává se postupný nárůst cen nemovitostí. Důvodů proto je hned několik.

Po proběhlé celosvětové finanční krizi se se dostaly ceny prací stavebních společností na jejich minimum. Společnosti musely propouštět zaměstnance a řada z nich musela své působení ukončit úplně. Tento trend se však má změnit, díky postupné obnově a optimalizaci finančního systému ve světě. Firmy začnou postupně své služby zdražovat a tak se prodraží i celková cena projektu. Dalším důvodem je, že i v době krize se ceny pozemků stále zvyšovaly. Tento trend proto nemá jakékoli důvody se změnit nyní. Vzhledem k tomu, že pozemků stále ubývá nelze očekávat ani v budoucnu žádnou změnu. V neposlední řadě cenu nemovitostí ovlivní počet prodaných bytů v hlavním městě a tak i postupné ubývání bytů volných (15).

Ceny nemovitostí a celkový vývoj trhu lze však pouze odhadovat. Nikdo v dnešní době nedokáže předpovědět s naprostou jistotou, jak se ceny budou vyvíjet. Za růst cen nemovitostí může totiž především růst peněz v ekonomice a úvěrová expanze. Míra cen nemovitostí je dána funkcí hodnoty objemu peněz a změny objemu úvěrů za určité časové období (18).

2.2 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je poskytován po splnění určitých podmínek. První podmínkou je, že si klient spoří na své smlouvě nejméně po dobu 24 měsíců. Jako druhá podmínka je naspořené určité procento z cílové částky, na kterou je smlouva uzavřena. Většinou se jedná o 40 až 50 % z cílové částky. Stavební spořitelny si pak mohou určit ještě další individuální podmínky, které je potřeba splnit pro poskytnutí úvěru.

Nejsou-li tyto podmínky splněny, klient má ještě možnost zažádat si o překlenovací úvěr. Úrokové sazby jsou zde však zpravidla vyšší.

Chceme-li se na situaci financování bydlení ze stavebního spoření dívat reálně, musíme si předem říci, že většina osob nebude splňovat podmínky pro řádný úvěr nebo si z tohoto úvěru budou moci půjčit jen zlomek požadované částky. Nastaví-li si klient cílovou částku například na 2 000 000 Kč, bude muset čekat spoustu let, než bude vůbec schopen splnit všechny z určených podmínek pro přidělení řádného úvěru. Nehledě na to, že jedna ze zmíněných podmínek je 40-50 % naspořené částky, což v našem případě dělá 800 000 – 1 000 000 Kč. Toto rozhodně není malá suma a někteří lidé si berou úvěry i na takovéto sumy, natož si moci obstarat celou částku vlastním spořením. Z toho vyplývá, že většina klientů nakonec bude nucena vzít si nejdříve překlenovací úvěr.

2.2.1 Stavební spořitelny na území ČR

V současné době je na území České republiky 5 stavebních spořitelen, které mohou poskytovat úvěr ze stavebního spoření (a překlenovací úvěr):

- Českomoravská stavební spořitelna
- Modrá pyramida stavební spořitelna
- Raiffeisen stavební spořitelna
- Stavební spořitelna ČS
- Wüstenrot stavební spořitelna

2.2.2 Popis produktů

V této kapitole se budu snažit popsat, jaké produkty jednotlivé stavební společnosti nabízí a jaké jsou podmínky u těchto produktů.

Českomoravská stavební spořitelna

V současné době ČMSS poskytuje dva tarify úvěrů. Jedním z nich je *Tarif Garant*, druhý je *Tarif Variant*. Podmínky úvěru a následný tarif vyplývá z toho, jakou si klient zvolí variantu při uzavření smlouvy o stavebním spoření.

- Tarif Garant umožňuje zajištění úrokové sazby 2,95 % p.a. při uzavření smlouvy,

- maximální délka splatnosti překlenovacího úvěru včetně úvěru ze stavebního spoření činí až 15 let, přičemž na úvěr ze stavebního spoření připadá maximálně 7 let,
- měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření je 0,8 % z cílové částky,
- minimální procento naspoření pro nárok na úvěr ze stavebního spoření je 45 % z cílové částky (20).

Modrá pyramida stavební spořitelna

Stavební spořitelna v této době poskytuje akční nabídku na přidělení zvýhodněné úrokové míry, která dělá 3,49 % ročně a je garantována po celou dobu splácení úvěru. Zpracování tohoto úvěru je navíc bez poplatku.

- Maximální délka splácení je 15 let,
- možnost opakovaného využití mimořádných splátek v průběhu splácení úvěru – až 10 % z výše cílové částky (21).

Raiffeisen stavební spořitelna

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí v současné době dva typy stavebního spoření. Produkty jsou rozděleny na *Spořicí Tarif* a *Tarif Úvěrový*. Spořicí tarif je vhodný zejména pro osoby, které si chtějí spořit pomocí stavebního spoření a získávat státní příspěvky. Pro osoby, které vědí, že plánují v budoucnu brát si úvěr právě ze stavebního spoření je určen Úvěrový tarif.

- Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření se pohybuje již od 2,99 % ročně a je garantovaná po celou dobu splácení,
- úrok do 700 000 Kč poskytuje stavební spořitelna bez zajištění,
- nastavené měsíční splátky lze měnit a tím i měnit celkovou dobu splácení (22).

Stavební spořitelna ČS

Úvěr ze stavebního spoření je nyní poskytován s úrokovou mírou 3,99 % p.a. Stavební spořitelna nabízí poskytnutí úvěru do 800 000 Kč bez nutnosti zástavy samotné nemovitosti a pro poskytnutí úvěru je třeba si naspořit 35 % cílové částky. Vyřízení úvěru je zde také zdarma. Další parametry úvěru jsou:

- Splácení úvěru až 13 let,
- možnost mimořádné splátky kdykoliv během splácení a to bez poplatku
- do 14 dnů od uzavření možnost odstoupení od smlouvy (23).

Wüstenrot stavební spořitelna

Wüstenrot stavební spořitelna nabízí také úvěry, které jsou odvozeny ze zvoleného tarifu stavebního spoření. Jestliže si klient zvolí na stavebním spoření úrok 1,0 % z úspor pak mu bude přidělena úroková míra 3,7 % p.a. Pakliže si zvolí vyšší úrok z úspor a to 2,0 % může získat 4,7 % úrok z úvěru ze stavebního spoření.

- Je nutné naspořit alespoň 40 % z cílové částky,
- možnost mimořádných splátek (24).

2.2.3 Srovnání poplatků

V této kapitole bych chtěl porovnat vybrané poplatky za zpracování a vedení účtu u všech stavebních spořitelen a zhodnotit situaci. Tyto poplatky jsou totiž součástí RPSN a jejich výše může při jinak velmi podobných úrokových podmínkách rozhodnout, kterou spořitelnu si klient vybere.

Tabulka 4 Srovnání poplatků stavebních spořitelen

	Českomoravská stavební spořitelna	Modrá pyramida stavební spořitelna
Úhrada za vedení spořicího účtu	330 Kč	300 Kč
Úvěrový účet		
Uzavření smlouvy	zdarma	zdarma
Úhrada za vedení úvěrového účtu	330 Kč	300 Kč
Meziúvěrový účet		
Úhrada za vedení meziúvěrového účtu	330 Kč	zdarma
Úhrada za poskytnutí meziúvěru	1 % ze sjednané výše (max. 15000)	2 900 Kč

Raiffeisen stavební spořitelna	Stavební spořitelna ČS	Wüstenrot stavební spořitelna
320 Kč	310 Kč	300 Kč
zdarma	zdarma	zdarma
360 Kč	310 Kč	300 Kč
360 Kč	310 Kč	300 Kč
1 % ze sjednané výše (max. 10000)	1 % ze sjednané výše (max. 7500)	1 % ze sjednané výše (max. 15000)

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů stavebních spořitel

Jako první jsem v tabulce uvedl úhradu za vedení spořicího účtu. Tento poplatek je relevantní převážně v době, kdy si klient ještě nevzal řádný úvěr, avšak je nutného do nákladů zahrnout. Z tabulky je zřejmé, že cena, kterou platíme za rok, se ustálila na hranici kolem 300 Kč. I tak jsou však zde rozdíly a pro někoho tyto odlišnosti v ceně mohou být podstatné. Jako nejlevnější nám tedy vychází společnosti Wüstenrot stavební spořitelna a Modrá pyramida stavební spořitelna, u kterých je poplatek 300 Kč za rok. Naopak jako nejdražší vyšla společnost Českomoravská stavební spořitelna, kde si klient ročně zaplatí za vedení spořicího účtu 330 Kč ročně. Kdybychom vzali délku vedení účtu 6 let (na kterou se smlouva o stavebním spoření uzavírá) bude nám tento rozdíl dělat 180 Kč.

V tabulce si můžeme povšimnout, že všechny společnosti mají uzavření smlouvy o úvěru zdarma. Je tomu tak již delší dobu a je to zajisté ovlivněno snahou spořitelů nabídnout klientům další výhody, které by je mohli přesvědčit vybrat si právě onu společnost, u které realizují svoji žádost o úvěr. Jelikož si tento trend osvojili již všechny stavební spořitelny, není podle mého názoru nutné se obávat změny, jelikož společnost, která by tento poplatek zavedla, by byla znevýhodněna vůči konkurenci. Spořitelny však nadále tento fakt zařazují do své reklamní kampaně a klient, který se na trhu nabídek ne zcela ještě orientuje, může být i touto nabídkou přesvědčen a může ho to ovlivnit v jeho celkovém rozhodování.

Úhrada za vedení úvěrového účtu se pohybuje jako u poplatku za vedení spořicího účtu kolem 300 Kč. Je zde však vyšší rozdíl v cenách. Nejnížší poplatek má opět dvojice spořitelů Wüstenrot stavební spořitelna a Modrá pyramida stavební spořitelna, kde je

poplatek 300 Kč za rok. Nevyšší poplatek má Raiffeisen stavební spořitelna a to 360 Kč ročně. Vezmeme-li v úvahu fakt, že klient si úvěrový účet díky délce splácení může vést až 15 let, vyplývá nám z toho, že rozdíl v celkové sumě zaplacené na těchto poplatcích bude již viditelně vyšší, než u poplatků za vedení spořicího účtu. V modelovém případě by po 15ti letech klient u Wüstenrot stavební spořitelny či Modré pyramidy stavební spořitelny zaplatil celkově 4 500 Kč u Raiffeisen stavební spořitelny by tato suma činila 5 400 Kč. Ve výsledku je toto pro klienta rozdíl 900 Kč.

U poplatku za vedení meziúvěrového účtu je zde jediná společnost, která má toto vedení zcela zdarma. Je to Modrá pyramida stavební spořitelna. Oproti konkurenci tak může mít značnou výhodu při zvažování klienta, který se na tyto poplatky dívá či naopak neznalého klienta, který zde uvidí značnou výhodu oproti konkurenčním společnostem. Jestliže totiž vezmeme opět modelovou situaci (v tomto případě však 8 let, což je standartní doba překlenovacího úvěru) a podíváme se na nejvyšší poplatek, který u Raiffeisen stavební spořitelny dělá 360 Kč ročně, dostaneme rozdíl 2880 Kč, které klient potencionálně ušetří.

Jako poslední v tabulce je srovnána úhrada za poskytnutí meziúvěru. Zde mohou být rozdíly také dosti velké, záleží však, jaká situace u úvěru nastane. Ve většině případů si stavební spořitelnu účtují 1 % z částky, na kterou se smlouva uzavírá. Avšak například u Modré pyramidy stavební spořitelny je tento poplatek nastaven na částku 2 900 Kč. Hrají zde roli i maximální částky, které jsou takto účtovány.

V následující tabulce bych chtěl zobrazit, jak se tyto poplatky mění, vzhledem k částce, na kterou je smlouva uzavřena.

Tabulka 5 Poplatky za poskytnutí meziúvěru

	Českomoravská stavební spořitelna	Modrá pyramida stavební spořitelna
Úhrada za poskytnutí meziúvěru	1%	2 900 Kč
Minimální částka	1 000 Kč	2 900 Kč
Úvěr 50 000 Kč	1 000 Kč	2 900 Kč
Úvěr 100 000 Kč	1 000 Kč	2 900 Kč
Úvěr 300 000 Kč	3 000 Kč	2 900 Kč
Úvěr 1 000 000 Kč	10 000 Kč	2 900 Kč
Úvěr 5 000 000 Kč	15 000 Kč	2 900 Kč

	Raiffeisen stavební spořitelna	Stavební spořitelna ČS	Wüstenrot stavební spořitelna
Úhrada za poskytnutí meziúvěru	1 % ze sjednané výše (max. 10000)	1 % ze sjednané výše (max. 7500)	1 % ze sjednané výše (max. 15000)
Minimální částka	1 000 Kč	1 500 Kč	900 Kč
Úvěr 50 000 Kč	1 000 Kč	1 500 Kč	900 Kč
Úvěr 100 000 Kč	1 000 Kč	1 500 Kč	1 000 Kč
Úvěr 300 000 Kč	3 000 Kč	3 000 Kč	3 000 Kč
Úvěr 1 000 000 Kč	10 000 Kč	7 500 Kč	10 000 Kč
Úvěr 5 000 000 Kč	10 000 Kč	7 500 Kč	15 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů stavebních spořitelen

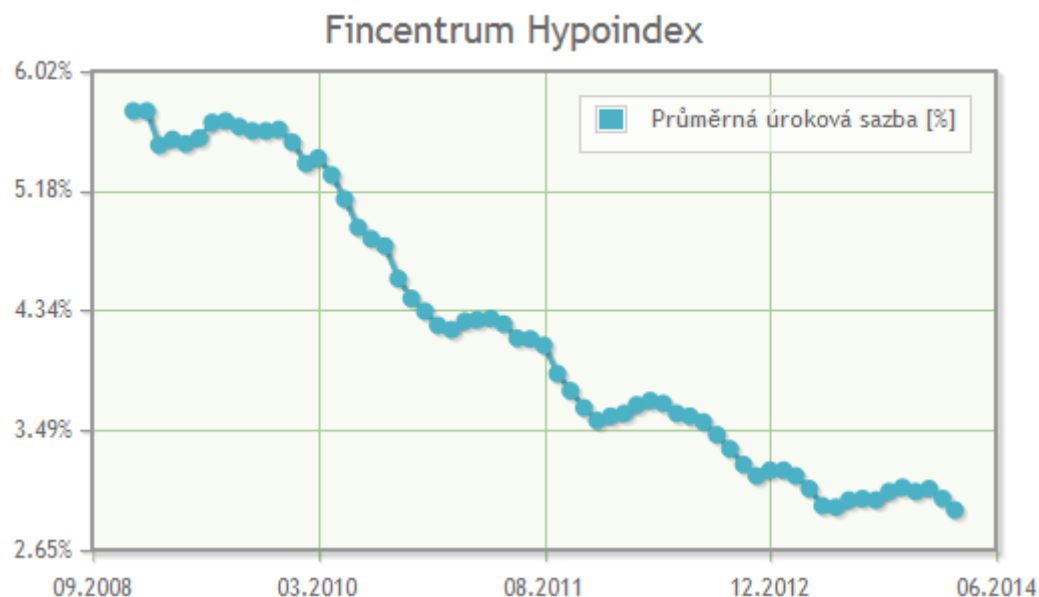
Jestliže se podíváme na tabulku, lze vyvodit hned několik závěrů. Jestliže by si klient chtěl půjčit například 50 000 Kč na opravu bytu, nejlevněji by ho vyšlo poskytnutí úvěru u Wüstenrot stavební spořitelny (900 Kč), největší poplatek by musel zaplatit u Modré pyramidy stavební spořitelny, která má tento poplatek nastavena pevně na 2 900 Kč. Rozdíl v takovémto případě byl 2 000 Kč. Naopak v případě, že by částka byla 300 000 Kč a vyšší, jevila by se pak Modrá pyramida stavební spořitelna jako nejlevnější. A to až do rozdílu, kdy Českomoravská stavební spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna, které mají maximální poplatek za poskytnutí meziúvěru nastaven na 15 000 Kč. V takovémto případě by byl rozdíl mezi poplatky 12 100 Kč.

2.3 Hypoteční úvěr

Jestliže člověk nemá finanční rezervy a chce si pořídit bydlení či provést rekonstrukci, je kromě stavebního spoření k dispozici také volba hypotečního úvěru jakožto způsobu financování. Jelikož se hypoteční úvěry většinou uzavírají na delší dobu, odvíjí se od toho také nižší úroková míra, než je tomu u některých úvěrových produktů ze stavebního spoření.

Na grafu níže můžeme vidět vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Jak již bylo několikrát zmíněno, úrokové sazby jsou v této době na svém dosavadním minimu.

Obrázek 2 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů



Zdroj: (30)

Jako i u ostatních úvěrových produktů se zde prokazuje bonita klienta, která rozhoduje o délce, způsobu zajištění a finální verzi hypotečního úvěru. I tento problém však lze řešit. Jestliže totiž nesplňuje žadatel o úvěr kritéria na požadovaný plat, může do smlouvy připsat tzv. spolužadatele, díky němuž má banka jistotu, že kdyby původní žadatel nemohl z určitého důvodu splácet, může jít svoji pohledávku vymáhat právě za spoludlužníkem.

Nevýhodou a pro někoho dalšími náklady, které musí při rozhodování zohlednit, je nutnost klienta jednak zastavit nemovitost, ale také právě mít tuto nemovitost

pojištěnou. V pojistné smlouvě by pak měla být uvedena banka, jako ten, se kterým se banka v případě nehody vypořádává. Jiným způsobem zajištění je pak ručitel (není pro nás náklad) či životní pojištění.

Výhodou i nevýhodou je u hypotečního úvěru tzv. fixace. Výhodu zajisté můžeme hledat v tom, že po dobu fixace má zajištěno, že mu hypoteční banka nezmění úrokovou míru. Doba této fixace je většinou na 3,5,10 a 15 let. Nejběžnější je však doba fixace na 5 let. Nevýhoda spočívá v tom, že klient neví, jaká mu bude po skončení doby fixace přidělena úroková míra. Toto může znamenat, že po přidělení nové úrokové míry již pro klienta tento způsob financování nebude tak výhodný nebo je možnost, že to alespoň pro klienta bude větší náklad, než se kterým na začátku počítal.

2.3.1 Hypoteční banky na území ČR

V současné době mohou hypoteční úvěr na území České republiky poskytovat tyto bankovní instituce:

- Komerční banka
- Česká spořitelna
- Hypoteční banka
- UniCredit Bank
- ČSOB
- Equa Bank
- mBank
- GE Money bank
- Raiffeisenbank
- LBBW Bank
- Wüstenrot
- Oberbank AG
- Sberbank
- Stavební spořitelna ČS
- Českomoravská stavební spořitelna
- Modrá pyramida
- Akcenta

2.3.2 Popis produktů u vybraných bank

V této kapitole se budu snažit popsat podmínky a typy produktů, u několika vybraných hypotečních bank, pro ucelenější přehled na trh s hypotečními produkty v současné době.

Komerční banka

Komerční banka má v současné době v nabídce 9 hypotečních produktů. Každý je vhodný na určitý typ financování a co klient přesně požaduje. Pro účely financování bydlení pro běžné občany jsou pak nejvhodnější dva produkty. Jedná se o produkty *Hypoteční úvěr* a *Flexibilní hypotéka*.

Produkt Hypoteční úvěr je určen pro všechny občany ČR, pro cizince s trvalým pobytem a občanům členských zemí EU s trvalým nebo přechodným povolením k pobytu.

Hypoteční úvěr

- Úvěr je poskytován do 85 % LTV (odhadnutá cena nemovitosti) u hypotéky Klasik nebo až na 100 % u hypotéky Plus,
- úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a pojištění na tuto nemovitost být nastaveno ve prospěch banky,
- klient musí mít také u banky veden běžný účet a to po celou dobu splácení.

Flexibilní hypotéka

- První splátka může být odložena až o rok,
- možnost přerušování splácení hypotéky až na 3 měsíce,
- v průběhu splácení je možné snížit splátky až o 50 %,
- možnost po celou dobu splácení využít mimořádných splátek (až 20 %) (25).

Hypoteční banka

Hypoteční banka nabízí specializované hypotéky na různé produkty. V nabídce má hypotéku určenou na financování bytu do osobního vlastnictví, rodinný dům, pozemek, družstevní byt, rekreační objekt, stavbu, refinancování. Jako nejčastěji využívanou bych považoval hypotéku na koupi bytu, proto níže nastíním podmínky tohoto úvěru.

- Financoval lze pouze do 70 % LTV,
- doba splácení je 5 až 40 let,
- možnost ručit i jinou nemovitostí, která splňuje podmínky pro zajištění hypotéky (26).

ČSOB

ČSOB poskytuje 7 hypotečních produktů, ze kterých si klient může vybrat, podle toho jaké má požadavky a jaká se mu v jeho situaci zdá nejvhodnější.

Kromě klasického hypotečního úvěru má banka v nabídce i půjčku bez dokazování příjmů. Tato půjčka je určená především pro podnikatele, pro které dokazování příjmu z daňového přiznání může být v některých případech problém a banka hypotéku ani nemusí povolit. Další produkt *ČSOB Hypotéka s garantovanou výší splátky* zaručuje klientovy stejnou a garantovanou výší splátek až do úplného splacení úvěru.

Níže budou zobrazeny podmínky ČSOB Hypotéky s bonusem

- Při sjednání pojištění úvěru a majetku lze získat slevu 0,1 % z úrokové sazby,
- splátky možné od 20 do 40 let,
- úroková sazba je možné zafixovat na 3 nebo 5 let,
- při splnění podmínek banka odpustí část výše hypotéky formou mimořádné splátky úvěru,
- mimořádná splátka je díky možnému bonusu však možná pouze na konci fixační doby a to maximálně ve výši 20 % zůstatku (27).

Raiffeisenbank

U této banky má klient na výběr z 8 produktů. Jako jeden z produktů je v nabídce, jak jej banka inzeruje, unikát na českém trhu. Do objemu půjčky 1 880 000 Kč má klient

právo na předčasné splacení kdykoliv v průběhu půjčky a ovlivňuje si výši splátek. V účelové verzi lze hypotéku vzít až na 8 000 000 Kč.

U *Hypoteky Klasik* má banka nastaveny tyto podmínky.

- Bez vstupního poplatku,
- možnost každý rok uskutečnit mimořádnou splátku,
- úvěr je možný až na 100 % LTV (28).

mBank

mBank nabízí hlavní 3 produkty pro financování bydlení. Prvním z nich je *mHypotéka na výstavbu*, tato hypotéka je určena pro ty, kteří plánují stavbu nového domu nebo modernizaci starého. Druhý produkt je *mHypotéka*. Jedná se o klasický hypoteční úvěr pro financování koupě vlastního bydlení. Posledním produktem je *mHypotéka Light* s výhodnými podmínkami pro klienty.

- Možnost mimořádných splátek do 20 % jistiny úvěru každý rok zdarma,
- maximální výše účelové hypotéky je 80 % LTV,
- do 50 % hodnoty zástavní nemovitosti není nutnost dokládat potvrzení o příjmu,
- doba splatnosti od 1 do 40 let (29).

2.3.3 Srovnání poplatků vybraných bank

V této kapitole budu díky zjištěným poplatkům vybraných bank srovnávat, kde jsou poplatky nejmenší, největší a jaké jsou současné trendy.

Tabulka 6 Srovnání poplatků hypotečních bank

	KB	Hypoteční banka	ČSOB
Zpracování žádosti	2 900 Kč	3 900 Kč	3 900 Kč
Vedení a správa úvěru	150 Kč	150 Kč	150 Kč
Analýza rizik			
a) expresní	1 000 Kč	zdarma	zdarma
b) standartní	3 500 Kč	3 700 Kč	3 700 Kč
Změna smlouvy			
a) změna zástavy	4 000 Kč	5 000 Kč	5 000 Kč
b) jiné důvody	zdarma	3 000 Kč	3 000 Kč
Zaslání upomínky	100/500 Kč	500/1 000 Kč	500/1 000 Kč

	Raiffeisenbank	mBank
Zpracování žádosti	9 000 - 150 000 Kč	zdarma
Vedení a správa úvěru	zdarma	zdarma
Analýza rizik		
a) expresní	2 000 Kč	
b) standartní	pracovníkem banky	neuvedeno
Změna smlouvy		
a) změna zástavy	5 000 - 10 000 Kč	4 000 Kč
b) jiné důvody	3 000 Kč	2 500 Kč
Zaslání upomínky	100/500 Kč	150/500 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů hypotečních bank

Po zobrazení vybraných poplatků ve zpracované tabulce výše, je možné si povšimnout jistých trendů ale i zásadní rozdíly cen.

Zpracování žádosti úvěru mají dvě banky (Hypoteční banka, ČSOB) nastaveno na 3 900 Kč. Komerční banka má tento poplatek o 1 000 Kč nižší, tedy 2 900 Kč. Větší rozdíly jsou však u dalších dvou uvedených bank. V kladném smyslu je tomu tak u mBank, která má zpracování žádosti bez poplatku. V opačném případě je tomu u Raiffeisenbank, kde je tento poplatek v minimální výši 9 000 Kč. Poplatek zde záleží na výši úvěrového rámce, kde je poplatek 3 % z částky. Maximální výše poplatku je 150 000 Kč, jestliže by došlo na tento případ, úvěr by se klientovi dosti prodražil.

Vedení úvěru je ve většině případů 150 Kč za měsíc. Raiffeisenbank a mBank mají tyto poplatky zrušeny úplně. Jestliže by byl úvěr splácen například 25 let, klient by bance pouze na tomto poplatku zaplatil 45 000 Kč.

Analýza rizik spojených s nemovitostí je v tabulce rozdělena na expresní a standartní. Expresní ocenění je zdarma u Hypoteční banky a ČSOB. Komerční banka má nastavena poplatek na 1 000 Kč. U standartního ocenění jsou poplatky nastaveny v bankách ve směs stejně a to na hranici cca 3 600 Kč.

Ke změně smlouvy může přistoupit každý klient a to jak ze své vůle, tak díky vnějším vlivům. Změna zástavy se u čtyř z pěti bank pohybuje od 4 000 do 5 000 Kč. Raiffeisenbank má však tento poplatek opět vyšší a pohybuje se zde od 5 000 do 10 000 Kč. Konečná výše poplatku závisí na nesplacené části z úvěru ke dni, kdy je žádost

podána. Konečný poplatek je pak 0,4 % z této částky (max. tedy 10 000 Kč). Změny ve smlouvě z jiného důvodu jsou u všech bank nastaveny opět velice podobně na cca 3 000 Kč. Jediná Komerční banka má poplatek zrušen a klient za změnu nic neplatí.

Může se stát, že klient z nějakého důvodu nebude schopen zaslat bance měsíční splátku úvěru. Banka pak zasílá klientům upomínky. První upomínka je vždy levnější, druhá a následující upomínky jsou o něco dražší. KB, Raiffeisenbank a mBank mají poplatky nastaveny na cca 100 Kč za první upomínku a pro druhou a další je klientovi účtováno 500 Kč. Hypoteční banka a ČSOB mají poplatky o něco vyšší první upomínka je zde účtována částkou 500 Kč a následující upomínky jsou za 1 000 Kč.

3 NÁVRHOVÁ ČÁST

3.1 Modelový příklad

V modelovém příkladu použiji mladý manželský pár s dítětem, který doposud bydlel v bytě 2+kk. Byt si do této doby jen pronajímali, jelikož plánovali právě nyní koupit většího bytu v Brně do osobního vlastnictví.

Manžel pracuje jako asistent v IT oddělení, s měsíčním platem 21 000 Kč. Ve firmě má možnost dál kariérně růst a tak to i plánuje. Manželka se po mateřské dovolené opět vrátila na základní školu, kde učí na druhém stupni. Měsíční plat manželky je 23 000 Kč.

Rodina by chtěla přidat jeden pokoj, který bude sloužit jako dětský pokoj pro syna. Plánuje tedy koupit bytu v Brně Starém Lískovci. Provedení bytu je 3+1 a cena je 1 850 000 Kč. Po kontrole stavu bylo zjištěno, že byt je v dobrém stavu a vybavení si manželé vezmou z předchozího bytu. Drobné korektury budou řešeny v průběhu let.

Manželský pár s touto situací počítal, tudíž má na společném spořicímu účtu našetřeno 200 000 Kč. Oba mají k tomu ještě od jejich dětství vedeno samostatné spoření, na které jim přispívali rodiče. Celkovou našetřenou částku tak vypočítali na 450 000 Kč.

K celkové částce, kterou na koupit bytu potřebují, manželům zbývá 1 400 000 Kč (75,67 LTV¹). Tuto částku nyní manželé plánují dofinancovat z cizích zdrojů formou úvěru ze stavebního spoření nebo hypotečním úvěrem.

3.2 Možnosti řešení

Jestliže si manželé hodlají půjčit částku 1 400 000 Kč, mají, jak již bylo zmíněno, dvě základní možnosti. Vzít si půjčku od hypoteční banky nebo si uzavřít novou smlouvu o stavebním spoření a na tuto smlouvu si posléze vzít úvěr.

Není nutné však zůstat jen čistě u těchto dvou způsobů financování. Tyto produkty lze totiž výhodně kombinovat mezi sebou. Jsou pak dokonce ale taky možné kombinace s jinými produkty. Jedná se například o kombinaci hypotečního úvěru a životního pojištění nebo úvěru s investicí do otevřených podílových fondů. Klient u těchto

¹ Vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti

složitějších způsobů financování však musí ve většině případů počítat s vyššími měsíčními náklady. Klient by také ve svém vlastním zájmu měl nad zvažováním, která kombinace a jak je pro něho nejvýhodnější, strávit mnohem více času. Je velice důležité spolu produkty vhodně sladit, jelikož špatně naplánovaný postup by v budoucnu mohl přinést více škody nežli užitku. Na druhou stranu při správném naplánování můžou tyto kombinace ušetřit klientovy peníze nejenom na splátkách, ale také na daních. Díky úrokům z hypotéky, které si může klient odečíst na daních, jsou zde následně další úlevy na daních a to například ze zmíněného životního pojištění.

3.3 Konkrétní modelové situace

V této kapitole budou zobrazeny jednotlivé modelové příklady, jak by šlo půjčku financovat.

3.3.1 Forma hypotečního úvěru

Jestliže by náš manželský pár zvažoval financovat byt pouze hypotékou, nejlepší co může na začátek udělat je zadat si potřebné parametry do některé z hypotečních kalkulaček na internetu. Tyto kalkulačky usnadňují práci v tom ohledu, že mají aktuální nabídky bank a jejich úrokových měr, tudíž klient nemusí chodit od jedné banky ke druhé a zjišťovat si tyto informace zdlouhavě sám.

V našem případě si tedy rodina zvažuje půjčit 1 400 000 Kč. Dobu splácení by si chtěli nastavit na 20 let a dobu fixace na 5 let.

Po zadání parametrů se nám zobrazí hned několik nabídek od různých bank. V následující tabulce jsou zobrazeny konkrétní nabídky.

Tabulka 7 Porovnání nabídek hypotečních úvěrů

	mBank	Sberbank	RaiffeisenBank	Komerční banka	Česká spořitelna
Úroková sazba	2,99%	3,19%	3,29%	3,39%	3,39%
RPSN	3,10%	3,34%	3,38%	3,54%	3,56%
Měsíční splátka	7 757 Kč	7 898 Kč	7 969 Kč	8 041 Kč	8 041 Kč
Zaplaceno na úrocích (a poplatech)	465 766,37 Kč	503 907,65 Kč	512 842,32 Kč	536 866,03 Kč	539 726,03 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů hypoteční kalkulačky

Z tabulky si můžeme vyvodit, že nejvýhodnější úrokovou sazbu nabízí v daném případě společnost mBank, která by byla ochotna poskytnout půjčku za úrokové míry 2,99% p.a. V tabulce je zvýrazněn řádek s hodnotami RPSN. Je tomu tak proto, protože tato hodnota nám dává přesnější zobrazení, kolik za půjčku nakonec zaplatíme. Jak můžeme vidět, díky poplatkům nám u nejvýhodnější nabídky ve finále vzroste RPSN na 3,10% p.a. Toto je rozdíl 0,11 p.b. Na úrocích by tedy manželský pár celkově zaplatil 465 766,37 Kč.

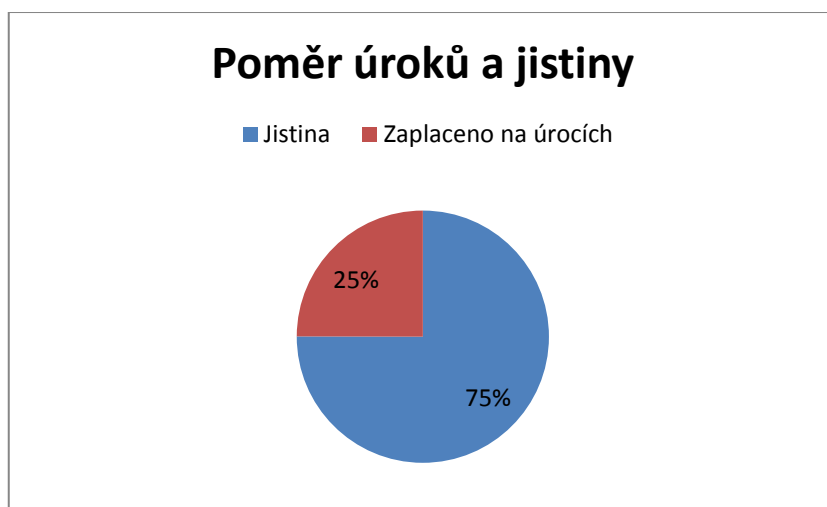
Tabulka 8 Poplatky za 20 let splácení úvěru

Za 20 let úvěru	
Jistina	1 400 000 Kč
Zaplaceno na úrocích	461 766 Kč
RPSN	465 766,37 Kč
Rozdíl	4 000,37 Kč
Celkově zaplaceno	1 865 766,37 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů o hypotečním úvěru (vlastní výpočet)

V tabulce výše je zobrazeno, jaký je rozdíl v celkové zaplacené částce na úrocích, jestliže bychom počítali pouze s uvedenou úrokovou mírou, která je potencionálním klientům většinou předkládána a s roční procentní sazbou nákladů, která v sobě zahrnuje i ostatní náklady, které klient musí uhradit. V posledním řádku je uvedeno kolik klient celkově za dobu splácení zaplatí zpět bance.

Graf 1 Poměr úroku a jistiny



Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů z tabulky 7

Jestliže se na celkovou částku 1 865 766,37 Kč podíváme z pohledu složení, z výšečového grafu, který je uveden výše můžeme vidět, že z celkové částky, kterou manželský pár zaplatí bance, budou poplatky a úroky dělat celých 25%.

3.3.2 Forma stavebního spoření

Bude-li manželský pár uvažovat nad financování bydlení úvěrem ze stavebního spoření, před přidělením řádného úvěru jim bude poskytnut pouze překlenovací úvěr. Je tomu tak, že před přidělením řádného úvěru by musel na smlouvě manželský pár spořit minimálně dva roky a za tyto dva roky mít naspořeno, ve většině případů, alespoň 40% z cílové částky.

Hledání nejvýhodnějšího produktu na trhu je obdobné jako u hledání hypotečního úvěru. Na internetu existuje hned několik stránek, které nám nabídky přehledně srovnají. Klient si tak opět může udělat ucelený pohled na situaci a v případě dalších dotazů kontaktovat již vybrané stavební spořitelny, u kterých vidí potenciál v dobré úrokové míře a tak co nejmenších nákladech pro něj.

Tabulka 9 Porovnání řádných úvěrů ze stavebního spoření

Stavební spořitelna	ČMSS - Liška	Raiffeisen SS	Modrá pyramida	SSČS - Buřinka
Název řádného úvěru	Úvěr z tarifu Variant	Úvěr z Úvěrového tarifu	Úvěr z tarifu Kredit pomalá	Řádný úvěr
Tarif	Variant	Úvěrový tarif	Kredit pomalá	Řádný úvěr
Nutné % naspoření	45%	40%	40%	40%
Úroková sazba v % p.a	4,30%	3,50%	3-5%	4,75%

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů stavebních spořitelien

Po porovnání nabídek můžeme zhodnotit, že nejvýhodnější úrokovou sazbu má v dnešní době Raiffeisen SS, která ze svého úvěrového tarifu poskytuje půjčku s úrokem 3,5% p.a.

Tabulka 10 Porovnání překlenovacích úvěrů stavebních spořitelien

Stavební spořitelna	ČMSS - Liška	Raiffeisen SS	Wüstenrot SS	Wüstenrot SS
Název úvěru	Kredit Standart	REKOpůjčka	Superúvěr	Partner
Úroková sazba	4,8%	4,9%	2,5 - 5,9 %	3,8 - 6,5 %

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů stavebních spořitelien

Po porovnání nabídky překlenovacích úvěrů není výsledek, který z nich je pro klienta nejvýhodnější, tak zřejmý. Mohou za to především úrokové míry, které jsou ovlivněny množstvím podmínek, které musí klient splnit, aby mu byla přidělena nejlepší úroková míra, kterou stavební spořitelna nabízí.

Kdybychom vzali jako modelový příklad úvěr od Raiffeisen SS, která u obou úvěrů nabízí poměrně výhodné úrokové sazby, počítali bychom se sazbou 3,5% p.a. na řádném úvěru a 4,9% p.a. na překlenovacím úvěru.

Tabulka 11 Parametry úvěru ze stavebního spoření

Překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření	
Roční úroková míra překlenovacího úvěru	4,90%
Roční úroková míra stavebního spoření	1%
Měsíční platba v překlenovací fázi:	7 757 Kč
Roční úroková míra úvěru ze stavebního spoření:	3,80%
Měsíční splátka ve fázi úvěru ze stavebního spoření:	7 757 Kč
Poplatek za sjednání staveb. spoř. a překl. úvěru:	24 000 Kč
Měsíční poplatky stavební spoření:	320 Kč
Celkem zaplaceno	2 323 829 Kč
Vráceno na daních	197 311 Kč
Částka po slevě na daních	2 126 518 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů úvěrové kalkulačky (vlastní dopočet)

Po dosazení všech parametrů modelového příkladu by manželé na konci své půjčky zaplatili 2 126 518 Kč. Toto je o 260 751,63 Kč více, než by zaplatili, kdyby svoji situaci řešili půjčkou od hypoteční banky. Proto bych radil vzít si půjčku od hypoteční banky.

3.3.3 Kombinace produktů

Jak jsem již zmínil v předchozích kapitolách, lze kombinovat různé produkty a tím docílit menší celkové částky, kterou bance za poskytnutí půjčky zaplatíme nebo zhodnotit peníze jinak a použít je na mimořádnou splátku.

V případě, že by některý z manželů měl vedenou smlouvu o stavebním spoření a tak by stavební spořitelna byla ochotna mu na tuto smlouvu poskytnout řádný úvěr, i tak je zde více možností jak tuto situaci vyřešit.

Jestliže by manželé dostali na řádném úvěru nízkou úrokovou míru, mohli by si tak vzít půjčku ze stavební spořitelny a tím snížit procento LTV. Toto financování je možné proto, jelikož stavební spořitelny do určité částky nepožadují zajištění nemovitosti. Hypoteční banka pak takovéto prostředky může považovat za klientovi vlastní a tím může ve výsledku nabídnout nižší úrokovou míru. Je zde však důležité, aby konečná zaplacená částka na úrocích nebyla nakonec ještě vyšší a vše si důkladně předem propočítat. Kdybychom převedli tento způsob na náš modelový pár, mohlo by to vypadat následovně.

3.3.4 Hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření

V současné době potřebuje manželský pár od banky 1 400 000 Kč, což dělá 76% z celkové ceny nemovitosti. V takovémto případě bylo vypočítáno, že banka s nejnižší úrokovou mírou poskytne páru půjčku za 2,99% p.a. Manželé by si tuto půjčku vzali na 20 let s měsíční splátkou 7 757 Kč. Po splacení celého úvěru tak vyšlo, že by rodina zaplatila navíc 465 766,37 Kč.

V našem novém případě by si rodina vzala ze stavební spořitelny půjčku 400 000 Kč. Některé stavební spořitelny nepotřebují zástavu až do částky 700 000 Kč, šlo by tedy ještě více upravit LTV, na které je hypotéka potřeba. Já však budu dále počítat se situací půjčky 400 000 Kč.

Nejnižší úroková míra, kterou jsem mezi nabídkami dohledal na řádném úvěru ze stavebního spoření, byla 2,99%. Budu tedy v tomto modelu počítat s těmito hodnotami. V níže uvedených tabulkách můžeme zhodnotit změnu v měsíčních platbách a celkových zaplacených úrocích.

Tabulka 12 Srovnání úvěrů z hypoteční banky a stavební spořitelny

Stavební spoření	
Výše úvěru	400 000 Kč
Úroková míra	2,99%
Doba splácení	20 let
Pravidelná splátka	2 216,39 Kč
Zaplacené úroky	131 933,25 Kč

Hypoteční banka	
Výše úvěru	1 000 000 Kč
Úroková míra	2,77%
Doba splácení	20 let
Pravidelná splátka	5 432 Kč
Zaplacené úroky	307 571,15 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů hypoteční kalkulačky a vlastních výpočtů

V následující tabulce jsem zobrazil, jaký by byl rozdíl mezi financováním bydlení pouze úvěrem ze stavebního spoření a novou kombinací produktů.

Tabulka 13 Zhodnocení dvou modelů splácení

Předchozí model	
Splátky hypotečního úvěru	7 757 Kč
Zaplacené úroky	465 766,37 Kč
Nový model	
Celková splátka za měsíc	7 648,39 Kč
Celkově zaplacené úroky	439 504,40 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů hypoteční kalkulačky a vlastních výpočtů

Jak můžeme z tabulek vyzorovat, jestliže by měl manželský pár k dispozici starší smlouvu o stavebním spoření, pak by tento způsob financování byl pro ně byl výhodnější. Na celkově zaplacených úrocích by zaplatili o 26 261,97 Kč méně. Přidělení úrokové míry jednotlivých bank závisí na mnoha faktorech, proto nelze brát tento příklad jako reálnou kalkulaci. Budou-li však jednotlivých úrokových mírách podobné rozdíly a doba splácení stejná, výsledek by měl nebo mohl být stejný.

V takovémto případě bych určitě manželům doporučil financovat bydlení tímto způsobem

3.3.5 Hypoteční úvěr a mimořádná splátka ze stavebního spoření

Druhý způsob využití řádného úvěru spočívá v mimořádné splátce. Při skončení fixační doby na smlouvě o hypotečním úvěru vložit mimořádnou splátku, kterou by si manželský pár vzal ze stavebního spoření.

Tento způsob však v sobě zahrnuje řadu transakčních poplatků a poplatků za vedení účtu. Jelikož u stavebního spoření zpravidla bývá stanovena nižší doba splácení, znamenalo by to pro modelovou rodinu zvýšení splátek, kterou by nemuseli zvládat splácet.

Úspěšnost tohoto způsobu také závisí na jednotlivých úrokových mírách. Po skončení fixní doby na hypotečním úvěru bude banka přidělovat novou míru, kterou ve výpočtu

musíme zohlednit. Do budoucna totiž nikdo nevidí. Dostal-li by klient úrokovou míru stejnou nebo podobnou jakou by měl na stavebním spoření, pak by se díky zmíněným poplatkům tento způsob nevyplatil.

Tuto variantu bych právě proto v tomto konkrétním případě nedoporučoval.

3.3.6 Hypoteční úvěr s investičním životním pojištěním

V dnešní době stále více lidí využívá při zvažování hypotečního úvěru služeb některé z poradenských firem či poradců, kterých na trhu stále přibývá. Je však nutné si dát pozor na jakého finančního poradce narazíme. Spousta těchto finančních poradců bývá produktem letadlového marketingu poradenských firem a jdou často jen za vidinou vysokých výdělků. Za velmi krátkou dobu tak dostávají moc radit samostatně novým klientům a tím i v jisté formě ovlivňovat jejich osudy. Je známo, že finanční poradci dostávají velké provize právě z produktů kapitálových a investičních životních pojištění. Z toho důvodu bude velké množství z nich nabízet právě kombinaci hypotečního úvěru a IŽP jako tu nejvýhodnější. Po vysvětlení klientovy, kde spočívají výhody, se vše může zdát jako jasná volba, mnohdy však tyto výpočty nejsou úplně přesné a mohou úmyslně mást. Tímto neříkám, že neexistují poradci, kteří by lidem dobře neporadili, avšak lidé si právě pro zmíněné důvody musí dávat o to větší pozor, jakého poradce si vyberou.

Podíváme-li se na tuto kombinaci s odstupem, zjistíme, že je vhodná hlavně pro solventnější klienty a pro normální občany nakonec není tak výhodná.

Princip kombinace spočívá v tom, že klient si odloží splátky jistiny a splácí pouze úroky. Peníze, které by v normálním případě šly na splátku jistiny, jdou místo toho do investičního životního pojištění. Takto našetřené peníze z IŽP jdou na konci splácení na úhradu nesnižované jistiny. V ideálním případě by díky zhodnocení odložených peněz měla být celá částka zaplácena a navíc by klientovy měla zůstat určitá suma peněžních prostředků navíc. Díky postupným změnám ve zhodnocování účtů IŽP se však tato kombinace stala ve většině případů nejistá a často i neefektivní.

Ukázka toho jak může vypadat splácení úvěru tímto způsobem je zobrazeno v tabulce 3 v kapitole 1.5.2.

Kromě kombinace hypotečního úvěru s IŽP je ještě možná kombinace HÚ a kapitálového životního pojištění. U KŽP je zhodnocení prostředků garantované, avšak díky tomu faktu je nižší, než je tomu u investičního životního pojištění (u IŽP je zhodnocení teoreticky neomezené). V současné době je to garance zhodnocení na KŽP maximálně ve výši 1,9 % p.a.

Díky vysokým měsíčním splátkám a nejistému výsledku zhodnocení prostředků na investičním životním pojištění, bych tuto variantu pro mladý manželský pár, který hledá jistotu, nedoporučoval.

3.3.7 Hypoteční úvěr s investicí do investičních fondů

Kombinace těchto produktů spočívá na stejném principu, jako je to u kombinace HÚ s investičním životním pojištěním. Jsou odloženy splátky jistiny a klient platí bance pouze úroky z úvěru. Zbylé peníze jdou na investici do investičního fondu. Po určené době je z takto zhodnocených peněz zaplacen zbylá část úvěru.

V současné době je tato forma úvěru jen výjimečně v nabídce bank. Navíc díky tomu, aby na účtu investičního fondu byl dostatečný obnos peněz, který by se mohl výhodně zhodnocovat, musí být měsíční splátky oproti normálnímu stylu splácení o dost větší. Jako další problém této kombinace je nejistota zhodnocení, ačkoliv mohou být investiční fondy dobře zhodnoceny, platí zde pravidlo jako v celé ekonomické sféře. S vyšší výnosností musí člověk počítat s větším rizikem.

Díky velkým měsíčním nákladům a určitému riziku z nedostatečného zhodnocení, kdy mladý manželský pár s dítětem hledá jistoty do budoucnosti, bych ani tuto formu financování nedoporučoval.

3.4 Zhodnocení a konečné doporučení

Po prostudování všech možností financování bydlení jsem pro modelovou rodinu vybral jako nejvhodnější formu řešení současné situace financování samostatným hypotečním úvěrem nebo kombinací hypotečního úvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření.

Kombinace vyšla ve výsledku jako levnější varianta, avšak pro manželský pár je to další plánování navíc. Kdyby propočtům a plánování mohli věnovat potřebný čas s reálnými nabídkami bank by si celou situaci řádně naplánovali, byla by kombinace HÚ a řádného

úvěru ze stavebního spoření ta nejvýhodnější. V modelové situaci jsem však nakonec počítal s variantou, kdy je spořitelna ochotna poskytnou řádný úvěr. Neměl-li by některý z manželů možnost vzít si na smlouvu řádný úvěr a situace by byla řešena překlenovacím úvěrem, doporučil bych samostatnou hypotéku. Úrokové sazby na překlenovacích úvěrech bývají vždy vyšší než na řádných, proto by se výsledná zaplacená suma zvýšila a tato varianta by se tak stala o to méně výhodnou.

Ostatní varianty (samostatný úvěr ze stavebního spoření, kombinace jiných produktů) i přes svůj potenciál, býtí těmi výhodnějšími, se hodí především pro bonitnější klienty, kteří ke všemu musí počítat s určitými riziky. Pro rodinu s dítětem, kde se dále počítá s postupnou renovací objektu, je vhodná půjčka s nízkými měsíčními náklady a minimem hrozeb.

ZÁVĚR

Jak již bylo v práci zmíněno², úrokové sazby se v dnešní době pohybují na svém minimu. Do budoucna se může očekávat jejich stagnace nebo postupný nárůst. Chce-li tedy člověk financovat vlastní bydlení, je pro něj nyní ta správná doba tak učinit. Trh s úvěrovými produkty nabízí velké množství nejrůznějších nabídek a vybrat z něj tu pravou není zrovna jednoduchý úkol. Není to však nesplnitelný úkol. Důležitou součástí je nastavení jasných podmínek, které jsou v následném výběru stěžejní bod ve vyhodnocování jednotlivých variant. Bude-li klient vědět, jaké jsou jeho podmínky, vždy se najde produkt, který se alespoň co nejvíce shoduje s jeho ideálem.

Doporučit všeobecně na základě poznatků, jestli je vhodnější hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření jednoznačně nelze. Každý produkt má své pro a proti a je vhodný k řešení jiných situací. Jestliže bych měl vyvodit z práce přinejmenším jedno doporučení, bylo by to takové, že úvěry ze stavebního spoření jsou, alespoň v dnešní době, vhodné pro financování oprav, rekonstrukcí a méně finančně náročných úkonů. Díky menší povolené době splácení jsou zde splátky vyšší a úroky na větší částky (zvláště pak ve variantě s překlenovacím úvěrem) jsou v řadě případů také ty méně výhodné. Hypoteční úvěry jsou na druhou stranu vhodné pro dlouhodobé, nákladné půjčky, kde díky rozložení splátek na delší dobu není půjčka pro klienta tolik finančně náročná a také se díky času sníží úroková sazba.

Jestliže se klient rozhodne pro kombinaci více produktů, musí volit opatrně a s rozvahou. Určení, který ze dvou základních produktů je ten vhodný, je někdy obtížné, natož pak jaká kombinace. Klient je zde také více zatížen na měsíčních splátkách a je důležité držet se naplánovaného scénáře. Právě v situaci, kdy se klient v době splácení rozhodne pro změnu nebo díky životní situaci je tuto změnu povinen udělat, je zde velice složité upravovat nastavený systém a ve výsledku tyto změny klienta mohou stát nemalé navýšení konečných nákladů na úvěr.

² Kapitola 2.3

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) WEBDESIGN. Stavební spoření. *Rsts.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-11-01]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/slovnicek/stavebni-sporeni.dic>
- (2) WEBDESIGN. Státní podpora. *Rsts.cz* [online]. 2013 [cit. 2013-11-01]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/slovnicek/statni-podpora.dic>
- (3) HOLÁSKOVÁ, P. *Návrh způsobu financování vlastního bydlení*. Brno, 2009. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav financí.
- (4) AMBROŽOVÁ, H. *Návrh optimalizace financování vlastního bydlení*. Brno, 2010. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav financí.
- (5) SMRČKA, L. *Osobní a rodinné finance: (svět rodinných financí - jak spořit a rozmnožovat majetek)*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-41-2
- (6) ŠENKÝŘOVÁ, B. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2010. ISBN 978-80-7408-029-6
- (7) KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7
- (8) SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-1097-8.
- (9) GOLLER, S., Z. PROSTĚJOVSKÁ a L. BROŽOVÁ. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3.
- (10) ŽEHROVÁ, J. *Finance*. 5. vyd. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2010. ISBN 978-80-213-2124-3.
- (11) SEKERKA, B. *Banky a bankovní produkty*. Praha: Profess, 1997. ISBN 80-852-3551-X.

- (12) HYBLEROVÁ, Š. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2010. ISBN 978-807-3726-737.
- (13) FINANCE MEDIA. RPSN jako hlavní ukazatel úvěru. *Finance.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-01-29]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/197368-rpsn-jako-hlavni-ukazatel-uveru/>
- (14) VICHNAROVÁ, L. a J. NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.
- (15) INTERNET INFO S.R.O. 4 důvody, proč ceny nemovitostí porostou. *Měsíc.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-05-16]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/4-duvody-proc-ceny-nemovitosti-porostou/>
- (16) BODIE, Z., A. KANE a A. J. MARCUS. *Investments*. 8 vyd. New York: McGraw-Hill Higher Education, 2008. ISBN 978-007-1263-252.
- (17) SMRČKA, L. *Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu*. 1 vyd. Praha: C.H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-199-4.
- (18) KOHOUT, P. *Finance po krizi: důsledky hospodářské recese a co bude dál*. 2. rozš. vyd. Praha: Grada, 2010. ISBN 978-80-247-3583-2.
- (19) ŠOBA, O., M. ŠIRŮČEK a R. PTÁČEK. *Finanční matematika v praxi*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4636-4.
- (20) ČMSS. Úvěry a financování bydlení. *Cmss.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-05-20]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/produkty/financovani-bydleni/uvod.html>
- (21) MODRÁ PYRAMIDA. Úvěr ze stavebního spoření. *Modrapyramida.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-05-20]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni>
- (22) WEBDESIGN. Úvěr ze stavebního spoření. *Rsts.cz*. [online]. 2014 [cit. 2014-05-20]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

- (23) FG FORREST. Úvěr ze stavebního spoření. *Burinka.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-05-20]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/uver-ze-stavebniho-sporeni/>
- (24) WÜSTENROT. Úvěr ze stavebního spoření. *Wuestenrot.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-05-20]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebniho-sporeni/>
- (25) KOMERČNÍ BANKA. Koupě nemovitosti. *Kb.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-05-22]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/koupe-nemovitosti.shtml>
- (26) HYPOTEČNÍ BANKA. Byt v osobním vlastnictví. *Hypotecnibanka.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-05-22]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/byt-v-osobnim-vlastnictvi/>
- (27) ČSOB. Půjčky a úvěry. *Csob.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-05-23]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Lide/Pujcky-a-uvery/Stranky/default.aspx>
- (28) RAIFFEISENBANK. Typy hypoték. *Rb.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-05-23]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/typy-hypotek/>
- (29) MBANK. Úvěry. *Mbank.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-05-25]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/osobni/uvery/>
- (30) FINCENTRUM. Hypoindex vývoj. *Hypoindex.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-01]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

Obrázky

Obrázek 1 Ukázka překlenovacího úvěru	15
Obrázek 2 Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů	34

Tabulky

Tabulka 1 Porovnání různých způsobů splácení hypotečního úvěru.....	21
Tabulka 2 Příklad kombinace hypotéky s mimořádnou splátkou ze stavebního spoření	25
Tabulka 3 Příklad kombinace hypotéky a životního pojištění.....	26
Tabulka 4 Srovnání poplatků stavebních spořitelen	30
Tabulka 5 Poplatky za poskytnutí meziúvěru	33
Tabulka 6 Srovnání poplatků hypotečních bank.....	38
Tabulka 7 Porovnání nabídek hypotečních úvěrů.....	42
Tabulka 8 Poplatky za 20 let splácení úvěru	43
Tabulka 9 Porovnání řádných úvěrů ze stavebního spoření	45
Tabulka 10 Porovnání překlenovacích úvěrů stavebních spořitelen	45
Tabulka 11 Parametry úvěru ze stavebního spoření	46
Tabulka 12 Srovnání úvěrů z hypoteční banky a stavební spořitelny	48
Tabulka 13 Zhodnocení dvou modelů splácení	49

Grafy

Graf 1 Poměr úroku a jistiny.....	44
-----------------------------------	----

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 - Splátkový kalendář hypotečního úvěru (1 400 000 Kč, 2,99 % p.a.)

Příloha 2 - Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření (400 000 Kč, 2,99 % p.a.)

Příloha 3 - Splátkový kalendář hypotečního úvěru (1 000 000 Kč, 2,77 % p.a.)

PŘÍLOHY

Příloha 1 - Splátkový kalendář hypotečního úvěru (1 400 000 Kč, 2,99 % p.a.)

Roky	Zůstatek půjčky	Úrok celkem
1	1 348 064 Kč	41 152 Kč
2	1 294 553 Kč	80 730 Kč
3	1 239 421 Kč	118 686 Kč
4	1 182 617 Kč	154 970 Kč
5	1 124 091 Kč	189 532 Kč
6	1 063 791 Kč	222 321 Kč
7	1 001 663 Kč	253 281 Kč
8	937 652 Kč	282 359 Kč
9	871 701 Kč	309 495 Kč
10	803 750 Kč	334 633 Kč
11	733 740 Kč	357 711 Kč
12	661 607 Kč	378 667 Kč
13	587 288 Kč	397 436 Kč

14	510 715 Kč	413 952 Kč
15	431 822 Kč	428 147 Kč
16	350 537 Kč	439 950 Kč
17	266 789 Kč	449 290 Kč
18	180 501 Kč	456 091 Kč
19	91 598 Kč	460 276 Kč
20	0 Kč	461 766 Kč

Příloha 2 - Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření (400 000 Kč, 2,99 % p.a.)

Roky	Zůstatek hypoteční půjčky	Úrok celkem
1	385 161 Kč	11 758 Kč
2	369 872 Kč	23 066 Kč
3	354 120 Kč	33 910 Kč
4	337 890 Kč	44 277 Kč
5	321 169 Kč	54 152 Kč
6	303 940 Kč	63 520 Kč

7	286 189 Kč	72 366 Kč
8	267 901 Kč	80 674 Kč
9	249 057 Kč	88 427 Kč
10	229 643 Kč	95 609 Kč
11	209 640 Kč	102 203 Kč
12	189 031 Kč	108 190 Kč
13	167 796 Kč	113 553 Kč
14	145 919 Kč	118 272 Kč
15	123 378 Kč	122 328 Kč
16	100 154 Kč	125 700 Kč
17	76 225 Kč	128 369 Kč
18	51 572 Kč	130 312 Kč
19	26 171 Kč	131 507 Kč
20	0 Kč	131 933 Kč

Příloha 3 - Splátkový kalendář hypotečního úvěru (1 000 000 Kč, 2,77 % p.a.)

Roky	Zůstatek hypoteční půjčky	Úrok celkem
1	962 042 Kč	27 220 Kč
2	923 019 Kč	53 376 Kč
3	882 901 Kč	78 437 Kč
4	841 658 Kč	102 372 Kč
5	799 258 Kč	125 151 Kč
6	755 668 Kč	146 739 Kč
7	710 855 Kč	167 105 Kč
8	664 786 Kč	186 214 Kč
9	617 423 Kč	204 030 Kč
10	568 732 Kč	220 518 Kč
11	518 675 Kč	235 639 Kč
12	467 214 Kč	249 357 Kč
13	414 309 Kč	261 630 Kč
14	359 920 Kč	272 419 Kč

15	304 004 Kč	281 683 Kč
16	246 521 Kč	289 378 Kč
17	187 424 Kč	295 460 Kč
18	126 670 Kč	299 884 Kč
19	64 211 Kč	302 604 Kč
20	0 Kč	303 571 Kč