

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**

Úvěr ze stavebního spoření versus hypotéční úvěr při financování rodinného domu

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Petr ŠTORK**

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Martin ŠIRŮČEK, Ph.D.

Znojmo, 2018

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma *Úvěr ze stavebního spoření versus hypoteční úvěr při financování rodinného domu* vypracoval samostatně pod odborným dohledem vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příloženém Seznamu použité literatury.

Ve Znojmě 28.01.2018

Petr Štork

Poděkování

Děkuji vedoucímu bakalářské práce Ing. Martinu Širůčkovi Ph.D. za jeho ochotu a vedení, připomínky a cenné rady, které mi poskytl při tvorbě této bakalářské práce.

Dále děkuji mé rodině za podporu, kterou mi v celém průběhu poskytovala.



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor	Petr ŠTORK
Bakalářský studijní program	Ekonomika a management
Obor	Účetnictví a finanční řízení podniku
Název	Úvěr ze stavebního spoření versus hypoteční úvěr při financování rodinného domu
Název (v angličtině)	Building saving credit versus mortgage loan at house financing

Zásady pro vypracování:

Cíl práce: Na základě analýzy a komparace financování výstavby rodinného domu prostřednictvím standardního úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru, případně kombinace, poskytnout vhodné doporučení pro výběr optimální varianty financování.

Postup práce:

1. Výběr modelu pro aplikaci finančních produktů
2. Výběr zdrojů a seznámení se s problematikou financování bytových potřeb
3. Analýza možností pro vybraný model
4. Formulace doporučení na základě výpočtů a grafů
5. Průběžná konzultace celé práce s vedoucím práce

Metody: literární rešerše, analýza, komparace

Rozsah práce: 40 - 55

Seznam odborné literatury:

1. KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
2. LUKÁŠ, V. a P. KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014. 84 s. ISBN 978-80-87865-05-7.
3. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
4. VICHNAROVÁ, L. a J. NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Datum zadání bakalářské práce: duben 2016

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2017




Petr ŠTORK
student


Ing. Martin ŠIRŮČEK, Ph.D.
vedoucí bakalářské práce


doc. Ing. Hana BŘEZINOVÁ, CSc.
garant studijního oboru


doc. Ing. Hana BŘEZINOVÁ, CSc.
rektorka SVŠE Znojmo

Abstrakt

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou financování stavby rodinného domu pomocí řádného úvěru ze stavebního spoření a pomocí hypotečního úvěru. U těchto dvou finančních produktů je popsána jejich historie, princip fungování, výhody a nevýhody. U obou úvěrů je provedena komparace na základě reprezentativního příkladu rodiny a z pohledu celkových nákladů doporučeno levnější financování stavby rodinného domu. Práce je doplněna o výpočty a kalkulace pro jednotlivé varianty financování, které jsou v této práci počítány.

Klíčová slova: anuita, úroková sazba, úrokové období, fixace, poplatky.

Kurzfassung

Diese Bakkalaureatsarbeit beschäftigt sich mit der Frage der Finanzierung des Baus eines Familienhauses durch ein ordentliches Bauspardarlehen und durch ein Hypothekendarlehen. Bei diesen zwei Finanzprodukten werden ihre Geschichte, Funktionsweise, Vorteile und Nachteile beschrieben. Für beide Kredite wird ein Vergleich auf der Basis eines repräsentativen Beispiels einer Familie durchgeführt und in Bezug auf Gesamtkosten wird eine günstigere Finanzierung des Baus des Familienhauses empfohlen. Die Arbeit ist durch Berechnungen und Kalkulation für einzelne Finanzierungsmöglichkeiten ergänzt, die in dieser Arbeit berechnet werden.

Schlüsselwörter: Annuität, Zinssatz, Zinsperiode, Fixierung, Gebühren.

OBSAH

OBSAH	7
1 ÚVOD	8
2 CÍL PRÁCE A METODIKA	10
3 TEORETICKÁ ČÁST	13
3.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	13
3.1.1 Historie stavebního spoření	13
3.1.2 Princip a podmínky stavebního spoření	16
3.1.3 Výhody a nevýhody stavebního spoření a jeho úvěru	20
3.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	21
3.3 SPÁCENÍ ÚVĚRU	32
3.4 SHRNUTÍ TEORETICKÉ ČÁSTI	32
4 PRAKTICKÁ ČÁST	34
4.1 POPIS RODINY JAKO REPREZENTATIVNÍHO VZORKU	34
4.2 PRVNÍ ETAPA – ÚVĚR PŘED REALIZACÍ STAVBY	35
4.3 DRUHÁ ETAPA – REFINANCOVÁNÍ ŘÁDNÉHO ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ HYPOTEČNÍM ÚVĚREM	44
4.4 ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ	51
5 ZÁVĚR	54
6 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	59
7 SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK	64
7.1 SEZNAM TABULEK	64
7.2 SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ	64
8 SEZNAM PŘÍLOH	65
9 PŘÍLOHY	66

1 ÚVOD

Mít domov, mít kde bydlet je základní potřebou každého člověka. Mladý člověk, který se chce osamostatnit a je sám má jiné potřeby než mladý pár, který chce zkusit společně žít a jiné potřeby má mladý pár, který plánuje nebo již má děti. Právě na tento naposledy zmíněný segment lidí je zaměřena tato práce. Takovíto lidé mají již představu o tom, kde chtějí bydlet. Dívají se více do budoucnosti, a proto je jejich volbou vlastní bydlení. Rozhodnutí, jaké bydlení zvolit z velké části ovlivňuje životní styl. Ti, jež upřednostňují cestování, denní sportovní aktivitu, dostupnost kulturního vyžití volí převážně bydlení v bytě větších měst. Pro jiné je koníčkem práce na zahrádce, v dílně, chov drobného zvířectva. Tito lidé si volí bydlení v rodinných domech na vesnicích případně malých městech. Financováním tohoto druhu bydlení se zabývá druhá část bakalářské práce. Jen málokdo z mladých má možnost zaplatit koupi rodinného domu či financovat stavbu rodinného domu pouze z vlastních prostředků. V drtivé většině si musí lidé na vlastní bydlení půjčit. Proto je financování bydlení rozhodnutím, které ovlivní život rodiny na dlouhá léta až desetiletí. Možností, jak financovat takováto rozhodnutí, je mnoho. Těmi nejvíce využívanými cizími finančními zdroji pro potřeby bydlení v České republice jsou hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření, což ukazuje tabulka č.2 v kapitole 3. Případně jejich kombinace. Zvolený způsob financování je odvislý od individuálních podmínek investora. Mladí lidé na začátku produktivního věku, kteří nemají stálý příjem, aby spořili na svůj sen o bydlení u některé ze stavebních spořitelny, mohou zvolit pro okamžité investování pouze hypoteční úvěr nebo si stavební spoření zřídit, nějaký čas spořit a využít tzv. překlenovací úvěr a následně požádat o řádný úvěr ze stavebního spoření. Tímto tématem se zabývalo a zabývá mnoho publikací a mnoho studií, které vychází z předpokladu, že na začátku není k dispozici téměř žádná hotovost, to znamená, že investor začíná takřkajíc od nuly a vše je financováno pouze z půjčených peněz. Půjčené peníze tedy dosahují téměř hodnoty nemovitosti. Manželé případně partneři spořící již několik let na sen o vlastním bydlení u stavení spořitelny mohou využít naspořené finanční prostředky, řádný úvěr ze stavebního spoření i hypoteční úvěr. Práce je tedy zaměřena na subjekt, pořizující vlastní bydlení, který má již k dispozici určitou část vlastních finančních prostředků. Zákazníci bank v Česku jsou z větší míry spíše konzervativní, a pokud se rozhodnou pro některý ze způsobů financování vlastního bydlení zůstávají mu věrni až do řádného splacení. Ještě před pár lety si toho bankovní ústavy byly vědomy a odpovídaly tomu i podmínky jednotlivých produktů a komunikace směrem k zákazníkovi. Dnes je finanční trh mnohem dynamičtější a banky se snaží svými nabídkami klienty nejen nalákat, ale i udržet. Také zákazníci bank se naučili pružně reagovat na nové

nabídky a vyhodnocovat změny na finančním trhu ve svůj prospěch. Bakalářská práce se tedy zabývá výhodností řádného úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru z pohledu celkových nákladů na reprezentativním vzorku a výhodností refinancovat řádný úvěr od stavební spořitelny hypotečním úvěrem. V první části jsou proto popsány zásady a zákonitosti Stavebního spoření a následného úvěru a zásady Hypotečního úvěru. Druhá část bakalářské práce pak řeší, který produkt je pro definované podmínky v určitém časovém okamžiku na základě celkem vynaložených finančních prostředků výhodnější.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

Bakalářská práce se zabývá analýzou úrokových sazeb, fixací, poplatků a pojištěním řádného úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru a jejich následnou komparací. Porovnání úvěrových produktů je provedeno pro podmínky definovaného segmentu klientů se zaměřením na financování výstavby rodinného domu. Hlavním cílem bakalářské práce je na základě analýzy a komparace obou produktů, doporučit, z pohledu celkových nákladů, výhodnější úvěrový produkt pro financování výstavby rodinného domu pro segment klientů, kteří na začátku investování mají určitou sumu vlastních finančních prostředků naspořenou na účtu stavební spořitelny.

Metodou deskripce se budu v této práci zabývat stavebním spořením s následným úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem. Popsány budou typy úvěrů, podmínky poskytování, poplatky a splácení. Budu se zabývat výhodami a nevýhodami jak řádného úvěru ze stavebního spoření, tak hypotečního úvěru. Popíšu jejich princip a fungování a pojmy, které se týkají daných možností financování.

Pro výběr segmentu, na jehož podmínky je následná analýza a komparace úvěrů přizpůsobena je použita metoda klasifikace.

Metoda analýzy bude použita jak pro současný stav nejvýznamnějších institucí a produktů na finančním trhu, tak pro stav v roce 2011.

Pro výpočet měsíčních splátek při splácení úvěru, pro výpočet celkových nákladů a pro výpočet ještě nesplacené části dluhu v druhé etapě bude použito matematické metody. V následující tabulce jsou vzorce související s výpočtem anuity, s výpočtem zbývajících částky do konce splacení úvěru, které jsou v praktické části použity.

Tabulka 1: Vzorce finanční matematiky

1)	Výpočet anuity, za předpokladu, že ke splácení dochází bezodkladně, je placena jedna splátka za úrokové období	$a = D \left(\frac{r}{1 - v^n} \right)$
2)	Výpočet nesplacené části dluhu po úhradě x-té anuity	$Dx = a \left(\frac{1 - v^{n-x}}{r} \right)$
<p>a = výše splátky (anuity) D = výše poskytnutého úvěru (současná hodnota splátky) v = diskontní faktor $\left(\frac{1}{1+r}\right)$, kde r = úroková sazba za úrokové období n = počet úrokových období splácení úvěru (počet anuitních splátek) D_x = nesplacená část úvěru po úhradě x-té anuitní splátky x = pořadí x-té anuitní splátky</p>		

Zdroj: Vlastní zpracování dle informací z (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 125-131)

U úvěrů, a tedy i v těchto vzorcích je počítáno s tím, že úročení je polhůtní. U polhůtního úročení dochází k úročení na konci úrokového období. Úrokové období udává frekvenci úročení, tedy období, za které se připisují úroky. Tomuto úrokovému období musí být přizpůsobeny všechny proměnné ve vzorcích, které jsou na něm závislé. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 24)

Při splácení úvěru se nejedná jen o vrácení vypůjčených peněz navýšených o úrok neboli úrokovou sazbu. Při splácení platíme i další poplatky, které jsou s touto službou spojeny.

Zákon č.257/2016 Sb. o spotřebitelských úvěrech vyjadřuje tuto skutečnost roční procentní sazbou nákladů (RPSN). Pro jeho výpočet se používají celkové náklady úvěru. Do RPSN se započítávají úroková sazba, poplatky za vklad a výmaz zástavního práva, náklady na ocenění nemovité věci, náklady placené opakovaně, doplňkové služby například pojistné, jsou-li tyto náklady nutné pro uzavření úvěrové smlouvy. Umožňuje-li smlouva o spotřebitelském úvěru na bydlení po počátečním období alespoň pěti let, sjednání nové pevné zápůjční úrokové sazby, zahrnuje výpočet roční procentní sazby nákladů pouze počáteční období s pevnou zápůjční úrokovou sazbou a pro účely výpočtu se má za to, že na konci období s pevnou zápůjční úrokovou sazbou je zbývající jistina splacena.

Komparace na základě celkových nákladů proběhne ve dvou etapách. První etapou je začátek investování, který se datuje do roku 2011, tedy fáze, kdy je úvěr čerpán. Druhá etapa je datována do roku 2017, tedy fáze, kdy je část úvěru již splacena. V druhé etapě bude porovnán hypoteční úvěr s různou dobou fixace a splatnosti, za pomoci úvěrové kalkulačky, matematického výpočtu a individuální nabídky úvěrového specialisty.

Porovnání obou finančních produktů bude provedeno u jednoho poskytovatele, který bude zvolen selektivní metodou, na základě splnění společně s rodinnou odsouhlasených podmínek. Instituce působí na českém trhu minimálně deset let, tedy má stabilní postavení na trhu a poskytuje jak stavební spoření, tak i hypoteční úvěry. Důležitým faktorem pro výběr je také dostupnost kamenné pobočky a osobní přístup. Při výběru produktu je důležité nepřekročit měsíční splátku 7 500 Kč.

Na základě komparace bude doporučen z pohledu celkových nákladů ekonomicky nejvýhodnější způsob financování.

Pro lepší přehlednost a srozumitelnost vyhodnocení jsem zvolil dílčí hypotézy. Hypotéza 1: Řádný úvěr ze stavebního spoření je z pohledu celkových nákladů na úvěr levnější než hypoteční úvěr při vícenásobném čerpání malých částek, protože není tolik zatížen poplatky.

Hypotéza 2: Hypoteční úvěr se současnými úrokovými sazbami kolem dvou procent je včetně poplatků z pohledu celkových nákladů levnější než řádný úvěr ze stavebního spoření s pevnou úrokovou sazbou 4,75 % p.a. a bez dalších jednorázových poplatků.

3 TEORETICKÁ ČÁST

Tato část práce je zaměřena na dva nejčastěji využívané finanční produkty při realizaci vlastního bydlení v České republice. Popisuje jejich vývoj, princip fungování, výhody a nevýhody i současnou pozici na trhu.

Dle průzkumu agentury Ipsos, se necelá třetina Čechů rozhodla financovat vlastní bydlení hypotečním úvěrem a zhruba stejný počet úvěrem ze stavebního spoření. Zbylá část použila vlastní zdroje nebo půjčku od rodiny, známých, či jiný úvěr.

Tabulka 2: Osobní zkušenosti Čechů s financováním vlastního bydlení

Úvěr ze stavebního spoření	32 %
Hypoteční úvěr	31 %

Zdroj: Vlastní zpracování dle Průzkumu Ipsos, Novinky.cz, c2003-2017

Dále tento průzkum zjistil, že nejdříve a nejčastěji by se Češi obrátili s žádostí o hypotéku na svoji banku, u které mají svůj běžný účet. (Buřínková, 2016)

3.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření je u nás jedním ze dvou nejčastěji používaných produktů při financování bydlení z cizích zdrojů. Jak již název napovídá, jeho podstatou je v první řadě spoření a následné čerpání finančních prostředků. V následujícím textu jsou popsány zákonitosti, na kterých stavební spořitelny fungují, které stavební spořitelny na českém trhu působí a jaké jsou podmínky pro čerpání finančních zdrojů při investici do vlastního bydlení.

3.1.1 Historie stavebního spoření

Stavební spoření pochází z Anglie. Zde byla popsána základní myšlenka a stanovena rámcová pravidla stavebního spoření. První stavební spořitelna, byla založena v Birminghamu roku 1775 pod názvem: Building Society. (Asociace českých stavebních spořitel, c2014)

Nejvíce se rozšířili stavební spořitelny v Německu, kde v městě Biefeld v roce 1885 byl založen první spolek fungující na principu kolektivního spoření. Významný rozkvět stavebního spoření zažívá Německo v 30. letech 20. století, kdy roste potřeba obnovy bytového fondu a tím i potřeba prostředků na jejich obnovu. V roce 1924 Georg Kropp zakládá první stavební spořitelnu na podnikatelském principu pod názvem „Společenství přátel Wuestenrot“. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 12)

K první zásadní změně došlo koncem třicátých let. Pro získání úvěru bylo zavedeno nové kritérium, takzvané hodnotící číslo (Asociace českých stavebních spořitelen, c2014). „Hodnotící číslo je parametr, který stanovuje stavební spořitelna a který ovlivňuje vznik nároku na úvěr ze stavebního spoření, resp. přidělení cílové částky. Odráží výkon klienta ve fázi spoření (výši a intenzitu spoření). Jedním z hlavních významů hodnotícího čísla je udržení dlouhodobé likvidity stavební spořitelny“ (Lukáš a Kielar, 2007, s. 60).

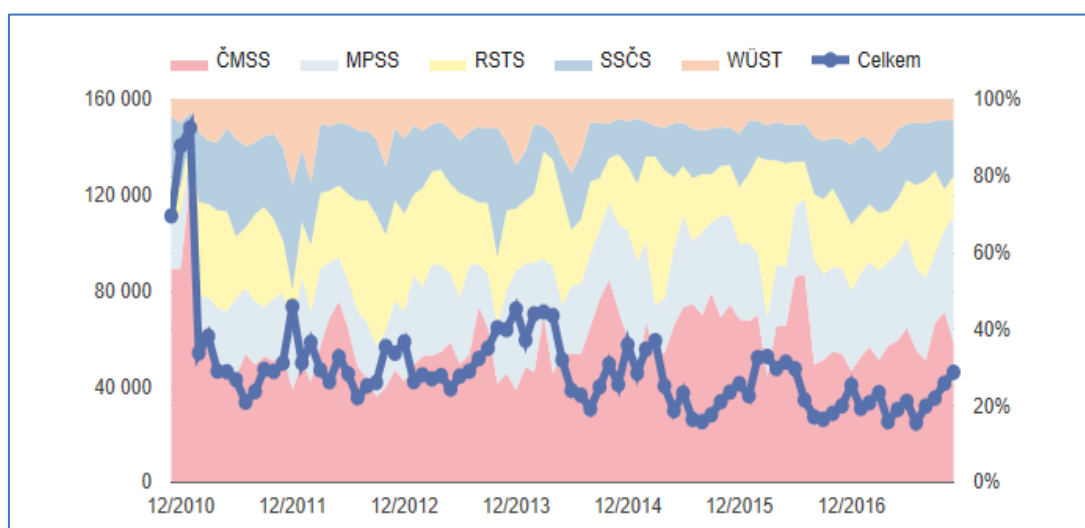
Na další rozvoj stavebního spoření měla vliv měnová reforma. V období mezi roky 1948 a 1971 byl neobyčejný nárůst počtu uzavřených smluv, a to z původních 300 tisíc na 12 milionů. (Asociace českých stavebních spořitelen, c2014)

Díky růstu příjmů a lepší se hospodářské situaci se poměry na trhu s nemovitostmi zklidnily a stavební spoření se dostává do útlumu. V devadesátých letech pro stavební spoření díky velkým změnám, zvláště ve Východní Evropě, nastává oživení. (Asociace českých stavebních spořitelen, c2014)

V České republice je vznik stavebního spoření spjat s rokem 1993, schválením Zákona č. 96/1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. V témže roce se na trhu objevily čtyři stavební spořitelny a v dalším roce se jejich počet rozrostl na šest. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 5) V současné době působí na českém trhu pět stavebních spořitelen, protože v roce 2008 došlo ke sloučení Raiffeisen stavební spořitelny a HYPO stavební spořitelny. Jsou to tyto finanční ústavy: Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS), Modrá pyramida stavební spořitelna (MPSS), Raiffeisen stavební spořitelna (RSTS), Stavební spořitelna České spořitelny (SSČS) a Wüstenrot – stavební spořitelna (WÜST) (Kielar, 2010, s. 14). Ačkoli je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo“(Asociace českých stavebních spořitelen, c2014).

Vývoj počtu nově uzavřených smluv stavebního spoření (modrá křivka) a podíl na trhu jednotlivých stavebních spořitelen (barevné pozadí) v letech 2011 až 2017 je vidět v následujícím grafu. Novým smlouvám se začíná dařit až od léta roku 2017, kdy vykazují meziroční růst kolem 23 %. (Kielar, 2017)

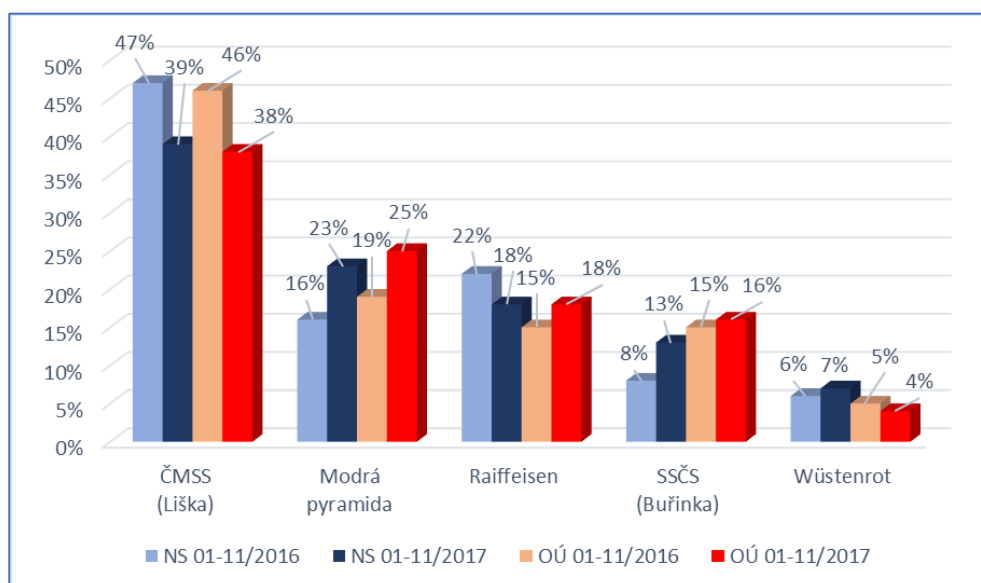
Obrázek 1: Počet nově uzavřených smluv SS a podíl stav. spořitelen na trhu



Zdroj: stavebky.cz c2017a

V následující tabulce je meziroční srovnání za období leden až listopad mezi roky 2016 a 2017 z pohledu počtu nově uzavřených smluv a objemu úvěrů u Českomoravské stavební spořitelny (ČMSS) patřící do skupiny Československé obchodní banky (ČSOB), u Modré pyramidy stavební spořitelny (MPSS) patřící do skupiny Komerční banky (KB), u Raiffeisen stavení spořitelny (RSTS) patřící do skupiny Raiffeisen, u Stavební spořitelny České spořitelny (SSČS) patřící do skupiny České spořitelny a u Wüstenrot stavební spořitelny (WÜST) patřící do skupiny Wüstenrot.

Obrázek 2: Meziroční srovnání stav.spořitelen 2016 / 2017



Zdroj: Vlastní zpracování dle (Kielar, 2017)

3.1.2 Princip a podmínky stavebního spoření

Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. v § 1 popisuje stavební spoření jako účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování příspěvků fyzickým osobám (státní podpora) účastníkům stavebního spoření.

Princip je jednoduchý. Uzavřením smlouvy se stavební spořitelnou se klient zaváže ukládat na svůj účet pravidelné částky. Pochopitelně současně s podpisem smlouvy přistupuje na obchodní podmínky stavební spořitelny. K těmto pravidelně ukládaným částkám stát přidává další peníze, takzvanou státní podporu. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 43)

Zákon č. 96/1993 Sb. v § 10 stanovuje státní podporu na 10 % z uspořené částky v příslušném roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. V odstavci 4 již zmíněného paragrafu je určeno, že částka úspor přesahující 20 000 Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření. Poskytování státní podpory je podmíněno tím, že účastníkem uzavřená smlouva bude obsahovat prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit.

Než bude smlouva podepsána, je nutné se domluvit na podmínkách spoření. Je tím míněn takzvaný tarif a cílová částka. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 43)

Cílová částka je definována v zákoně č. 96/1993 Sb. Je to maximálně možná suma peněz, kterou klient může na základě smlouvy se stavební spořitelnou získat. Tato suma peněz se skládá z naspořené částky (vklady, státní podpora a úroky) a z úvěru (částka, kterou si klient od spořitelny půjčí), jehož maximální výše je rozdíl mezi cílovou částkou a naspořenými prostředky. To znamená, je-li smlouva sjednaná s cílovou částkou 300 000 Kč a klient má na účtu naspořeno 200 000 Kč, maximální úvěr, který mu spořitelna poskytne je 100 000 Kč. Tarif definuje pravidla a podmínky pro fázi spoření a fázi poskytnutí úvěru.

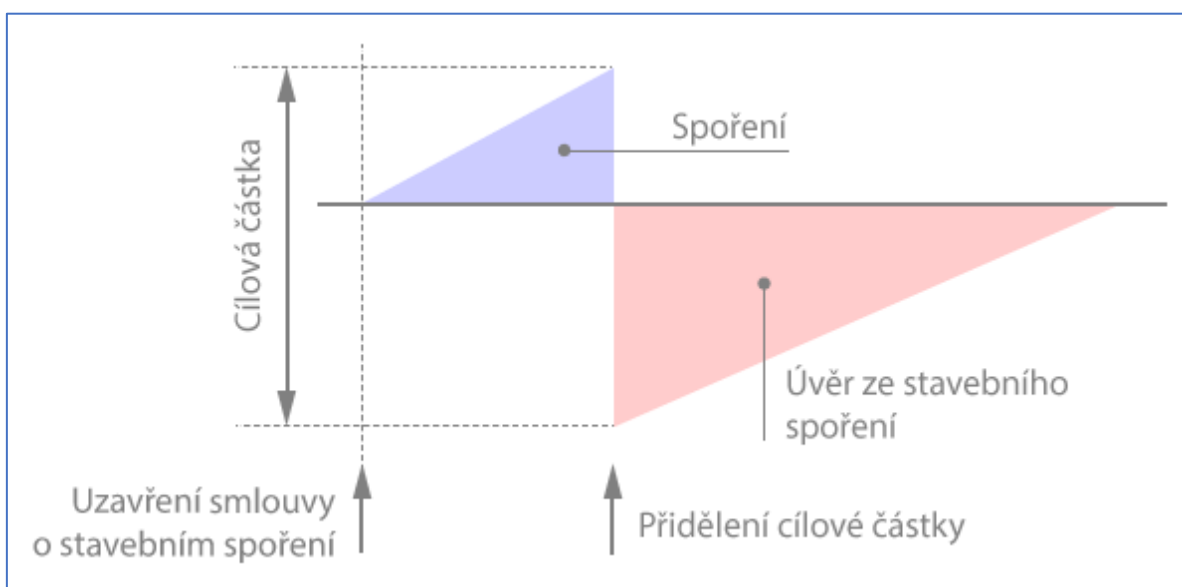
Kielar(2010, s. 57) popisuje podmínky tvořící tarif takto:

1. minimální naspořená částka pro přidělení úvěru
2. minimální hodnotící číslo pro přidělení úvěru
3. minimální měsíční splátka poskytnutého úvěru
4. úroková sazba poskytnutého úvěru
5. úroková sazba, kterou jsou úročeny vklady ve fázi spoření
6. minimální měsíční úložka ve fázi spoření

Všech pět již dříve zmíněných stavebních spořitelem působících v České republice má v nabídce několik různých tarifů. V zásadě je lze nejjednodušeji rozdělit na rychlou, standardní a pomalou variantu. U rychlé je možné na úvěr dosáhnou dříve, ale je nutné ho i rychleji splatit, obvykle 8 let, u pomalejší je tomu naopak a doba splácení se pohybuje kolem 14 let. Pro všechny tarify, bez ohledu na stavební spořitelnu, platí, že spořicí cyklus je šest let a minimální doba spoření pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření je 24 měsíců (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 43-45).

Řádný úvěr je stavební spořitelna povinna ze zákona při splnění podmínek poskytnout. Hodnota úvěru je poskytnuta maximálně do výše cílové částky.

Obrázek 3: Fáze řádného úvěru ze stavebního spoření



Zdroj: stavebky.cz, c2017b

Podmínky pro získání řádného úvěru

1. spořit minimálně dva roky
2. naspořit minimální částku danou spořitelnou (30 až 40 % cílové částky)
3. dosáhnout takzvaného hodnotícího čísla

Velikost hodnotícího čísla je ovlivňovaná výší celkových úspor, výší úroků ze spoření a zvoleným tarifem spoření. Všeobecně platí, že čím víc má účastník naspořeno, tím vyšší má hodnotící číslo. (Prčík, 2002, s. 13)

„Hodnotící číslo je tedy v podstatě výkon účastníka upravený tak, aby se dal snadno měřit, a je vztažen relativně k výši cílové částky“. Hodnotící číslo lze počítat z různých ukazatelů, vždy

záleží na konkrétní stavební spořitelně. Nejčastěji to bývá z úroků nebo ze sumy zůstatků. Obecně lze hodnotící číslo vypočítat jako podíl spořicího výkonu a cílové částky to celé vynásobeno parametrem, který v sobě skrývá různé faktory, nejčastěji rychlostní faktor a faktor spoření. (Kielar, 2010, s. 62–63)

Úvěr ze stavebního spoření lze splatit předčasně bez jakýchkoli sankcí. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 47)

V následující tabulce je znázorněn přehled úroku z úvěru stavebního spoření, minimálně požadované procento naspořené částky z cílové částky a poplatků za vedení účtu, který je s úvěrovým účtem spojen.

Tabulka 3: Řádný úvěr ze stavebního spoření – úrokové sazby, poplatky...

Stavební spořitelna	Tarif	Úrok z úvěru	Naspořeno z cílové částky	Roční poplatek
ČMSS	Garant 15	2,95 % p.a.	45 %	330 Kč
	Aktiv	3,50 % p.a.	35 %	330 Kč
MPSS	Trend	3,49 % p.a.	40 %	300 Kč
WSTS	ProSpoření OF-S	3,99 % p.a.	40 %	324 Kč
	ProÚvěr OY-U	1,99 % p.a.	40 %	324 Kč
	ProÚvěr OZ-U	3,49 % p.a.	40 %	324 Kč
RSTS	Úvěrový	2,99 % p.a.	35 % – 40 %	360 Kč
SSČS	Standard	2,99 % p.a.	35 %	310 Kč

Zdroj: Zámečnicková, 2016b

Překlenovací úvěr na rozdíl od řádného úvěru není stavební spořitelna povinna poskytnout. Není na něj právní nárok. „Pokud má banka dostatek peněžních prostředků je schopna poskytovat překlenovací úvěr (Kielar, 2010, s. 91). Stejně jako řádný úvěr je překlenovací úvěr poskytován maximálně do výše cílové částky. Nevýhoda je pro klienta oproti řádnému úvěru, že úroky jsou vypočítávány z celé cílové částky, nikoli jen z vypůjčených peněz. Navíc nemá-li klient naspořeno ani minimum požadované spořitelnou, musí současně se splácením úvěru ještě dospořovat, tedy dál vkládat peníze na účet (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 48).

Jako každý úvěr stejně tak i úvěr ze stavebního spoření, musí být zajištěn pro případ komplikace se splácením. U různých spořitelen se lze setkat při poskytování vyšších úvěrů

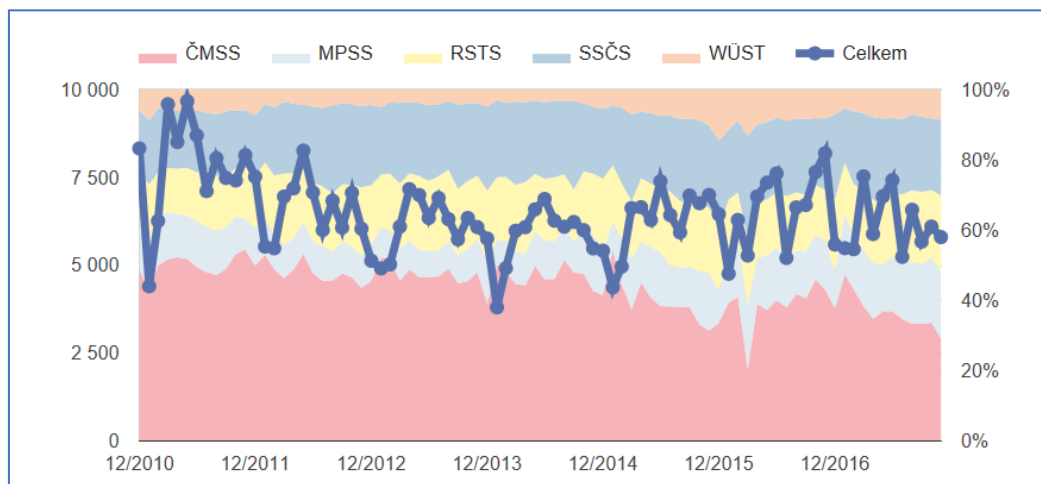
s požadavkem povinného zajištění jedním až třemi bonitními ručiteli, nebo zástavou nemovitosti. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 52)

V závislosti na způsobu čerpání úvěru lze čerpat finanční prostředky jednorázově nebo postupně. Jednorázově většinou při koupi nemovitosti a postupně při modernizaci, rekonstrukci nebo výstavbě. (Prčík, 2002, s. 87)

V případě jednorázového čerpání jdou peníze přímo na účet prodávajícího. Při postupném lze čerpat peníze na základě předložených faktur, nebo formou záloh. Většinu těch, kteří žádají o úvěr při stavbě RD, tlačí čas a chtějí bydlet co nejdříve, proto začínají s pracemi a nákupem materiálu ještě dřív, než jim bude úvěr přidělen. Výhodou pro všechny tyto klienty je možnost nechat si proplatit faktury, které byly vystaveny před uzavřením smlouvy a k datu předložení neuplynulo víc než 12 měsíců. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 53)

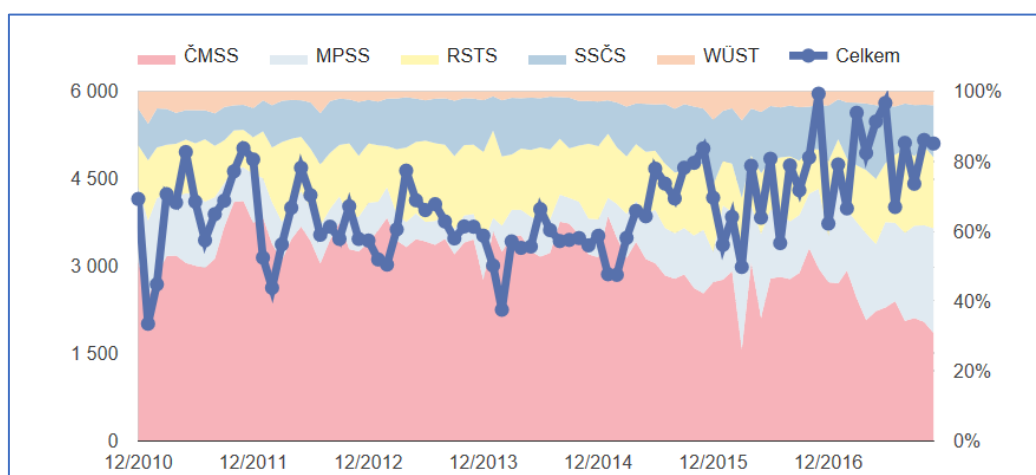
Následující dva grafy ukazují počet a objem nově uzavřených úvěrů ze stavebního spoření za jednotlivé roky v průběhu necelých sedmi let. Tyto hodnoty jsou sumou řádných a překlenovacích úvěrů, které stavební spořitelny poskytly. Přestože počet nově poskytnutých úvěrů meziročně klesl o 6,2 % na 68 140, naopak objem úvěrů za jedenáct měsíců roku 2017 vzrostl oproti stejnému období roku 2016 o 16,1 % na 54,4 mld. Kč. To odráží situaci větší části roku 2017, která byla ve znamení úvěrů. (Kielar, 2017)

Obrázek 4: Počet nových úvěrů ze SS a podíl stav.spoř.na trhu



Zdroj: stavebky.cz, c2017c

Obrázek 5: Objem v mil. Kč nových úvěrů ze SS a podíl stav.spoř.na trhu



Zdroj: stavebky.cz, c2017d

3.1.3 Výhody a nevýhody stavebního spoření a jeho úvěru

V předchozích kapitolách je popsán princip stavebního spoření, co je to úvěr a jaké druhy úvěrů ze stavebního spoření existují. Pro rozhodnutí zda vkládat peníze do stavebního spoření a zda čerpat úvěr je nutné znát jeho výhody a nevýhody, které jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 4: Výhody a nevýhody SS a úvěru ze SS

	Stavební spoření	Úvěr ze stavebního spoření
Výhody	<ul style="list-style-type: none"> • Státní podpora max.2000 Kč (dříve 3000 Kč a 4500 Kč) • Vklady jsou u stavebních spořitelů pojištěny jako u bank • Nemění se podmínky spoření po dobu trvání smlouvy • Našetřené peníze včetně státní podpory lze utratit za cokoli 	<ul style="list-style-type: none"> • Předem dané podmínky úvěru s pevnou úrokovou sazbou • Podmínky úvěru se při splácení nemění • O zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření lze snížit daňový základ. • Klient platí nižší poplatky • Úvěr lze použít i na pořízení družstevního bytu
Nevýhody	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nárok na výplatu státní podpory vzniká až po šesti letech ▪ Potřebuje-li se klient dostat k naspořeným penězům dříve, musí počítat se sankcí ▪ Některé spořitelny stanovují minimální výši vkladu 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Velikost úvěru je omezena velikostí vložených prostředků na účtu a cílovou částkou ▪ K získání řádného úvěru je potřeba doba nejméně dvou let ▪ Úrokové sazby překlenovacích úvěrů jsou vyšší než u hypotečních úvěrů

Zdroj: Vlastní zpracované dle (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 53–66)

Jak uvádí Zámečník (2012), v praxi musí klienti čekat na přidělení cílové částky, tedy řádného úvěru pět až šest let nebo během dvou let naspořit mnohem větší sumu, než je minimálně požadovaná část cílové částky.

3.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypotéka neboli hypotéční úvěr a s ním související hypotéční zástavní listy se poprvé objevil v 18. století na území Slezka a odtud se šířil dál. V polovině 19. století v době rozvoje zemědělství, obchodu i průmyslu mělo hypotéční bankovníctví velký význam v podobě dostupných finančních zdrojů. (Partners, 2016)

Na českém území byla první hypotéční bankou založenou roku 1864 Hypotéční banka Království českého. Byla založena jako veřejnoprávní instituce bez výtěžných tendencí. O její vznik se nejvíce zasloužil hrabě Albert Nostic. Cílem banky bylo zlepšit tehdejší úvěrové možnosti a omezit lichvářské úroky. (Kalabis, 2013)

S nástupem druhé světové války byl sektor hypotéčního bankovníctví prakticky zlikvidován a po válce byla tato oblast bankovníctví na víc než padesát let násilně přerušena. (Partners, 2016)

Až v roce 1990 bylo znovu v naší zemi hypotéční bankovníctví obnoveno. Snad proto, že kapitálový trh ještě nebyl funkční a chyběla i legislativní podpora, byl první úvěr poskytnut až v roce 1995. Počátky hypotéčních úvěrů jsou ve znamení poměrně vysokých úroků, kde se jejich minimální sazba pohybovala mezi 11 a 12 % p.a. Během pěti let dochází k takovému nárůstu objemu hypotéčních úvěrů, že banky začínají nabízet nové hypotéční produkty, na míru potřebám dalších zákazníků. Jde hlavně o konec devadesátých let. Do té doby lze hovořit o období vysokých cen nemovitostí a vysokých úrokových sazeb. I to bylo v roce 1997 důvodem pro pokles zájmu o hypotéční úvěry. (Partners, 2016)

Libor Ostatek (2010) charakterizuje prvních pět let hypoték na českém trhu nízkými objemy hypoték, vysokými úrokovými sazbami, nevyzrálým trhem nemovitostí, omezenou nabídkou produktů, přísnými podmínkami poskytnutí úvěru, malým počtem poboček nabízejících produkty a jedinou pozitivní charakteristikou je aktivní státní podpora. Ovlivňujícími faktory byly: silná hospodářská recese v letech 1997 až 1999, omezená nabídka nemovitostí, striktně účelové hypotéky s LTV do 70 % a pouze pětiletou fixací, nezkušenost s řízením rizik ze strany bank. LTV = Loan to Value = poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti (Zámečníková, 2016a).

Ale již v roce 1999 zájem o hypotéky roste. Tento zájem sebou nese i vznik nových

hypotečních bank, což vedlo k zostření konkurence a k nárůstu hypotečních obchodů. Česká národní banka, aby podpořila růst ekonomiky, se v tomto roce rozhodla snížit diskontní sazby. Tento krok měl pozitivní vliv na úrokové sazby hypoték, tedy k jejich snížení a jejich hodnota se pohybovala na hranici 10 %. V roce 2000 pokračuje zájem o hypoteční úvěry i díky klesajícím úrokovým sazbám, které se s celoročním průměrem pohybují na hodnotě 8,8 %. Na trh vstoupily další tři hypoteční banky a zesílily tak konkurenci na trhu. Poptávku po hypotékách podstatně ovlivňoval i systém státní podpory. Podpora ve výši čtyř procentních bodů, snížila v některých případech hypoteční úvěr pod 5 %. Dalším faktorem pozitivně ovlivňujícím poptávku byla snižující se hranice příjmů pro získání úvěru. (Partners, 2016)

V roce 2001 pokračoval vzrůstající trend hypotečního bankovníctví, posílen dalším snižováním úrokových sazeb až na hodnotu okolo 7 %. Klesající trend úrokových sazeb s sebou přinesl změnu ve stání podpoře na novou bytovou výstavbu, a to poklesem ze 4 % na 2 % (Partners, 2016). Na trh byly uvedeny nové produkty, z nichž nejvýznamnější byl hypoteční úvěr se 100% LTV, tedy poskytnutý do plné výše ceny zástavy, s kterým přišla Česká spořitelna. Novým produktem, který získal na popularitě o pár let později, je americká hypotéka, s jejíž nabídkou přišla Komerční banka (Půjčko.cz, c2017).

Růst počtu i objemu hypotečních úvěrů rostl i v roce 2003 hlavně kvůli strachu ze změn. Očekávané zdražení nemovitostí po vstupu do Evropské unie, očekávané změny DPH, ale i růst reálných mezd. Díky poklesu úrokových sazeb, došlo také ke snížení státní podpory úvěrů na nové bydlení, na nula procentních bodů a u podpory staršího bydlení na dva procentní body. V dalších letech pokračoval pokles úrokových sazeb, banky začaly nabízet fixace od jednoho do třiceti let. Státní podpora se snížila na jeden procentní bod. Zjednodušilo se vyřizování úvěrů. Až rok 2008 díky americké hypoteční krizi je začátkem útlumu hypoték. Po dvou letech se vrací vše do starých kolejí. Zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelských úvěrech, který vešel v platnost roku 2011, omezil poskytování některých typů hypoték, ale i přesto byl o hypotéky enormní zájem. (Partners, 2016)

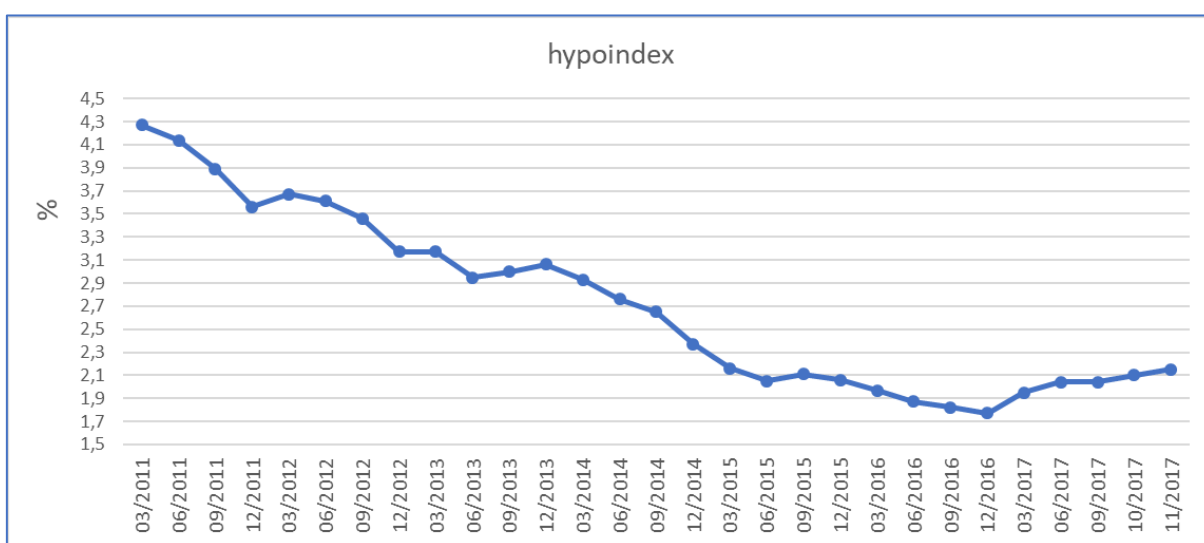
I když refinancování (splacení původní hypotéky jinou výhodnější hypotékou) bylo známo již dlouho, začíná být hojně nabízeno až od roku 2007. Raiffeisenbank v roce 2008 přichází s novinkou, kterou je Offsetová hypotéka. Jako poslední novinka, o které se začíná mluvit v roce 2015 v souvislosti s novelou zákona je hypotéka naruby. (Půjčko.cz, c2017)

Za srpen 2017 se průměrná úroková sazba dostala na hodnotu 2,01 %. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou v daném měsíci poskytovány nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Bylo poskytnuto nově 8 509 úvěrů o objemu 18,036 mil. Kč s průměrnou výší hypotéky 2 119 687 Kč. Měsíční splátka jednoho

milionu vychází na 6 442 Kč. Úvěry jsou z 60 % použity na koupi a z 22 % na výstavbu nemovitosti. Zbýlých 18 % je použito na ostatní účely. (Lukešová, 2017)

Od konce roku 2016 se úrokové sazby vyšplhaly ze svého minima 1,77 % na hodnotu 2,15 % v listopadu 2017. Růst úrokové sazby je ovlivněn zákonem o úvěru pro spotřebitele a zpřísnění hypotečních úvěrů ze strany ČNB. Nízké úrokové sazby posledních dvou roků ovlivnili rekordní počty a objemy úvěrů a s tím souvisí i vysoká poptávka po nemovitostech. Výstavba, hlavně ve velkých městech, zaostává za poptávkou. To se projevuje stále trvajícím růstem cen nemovitostí. (Zámečník, 2017)

Obrázek 6: Vývoj úrokových sazeb

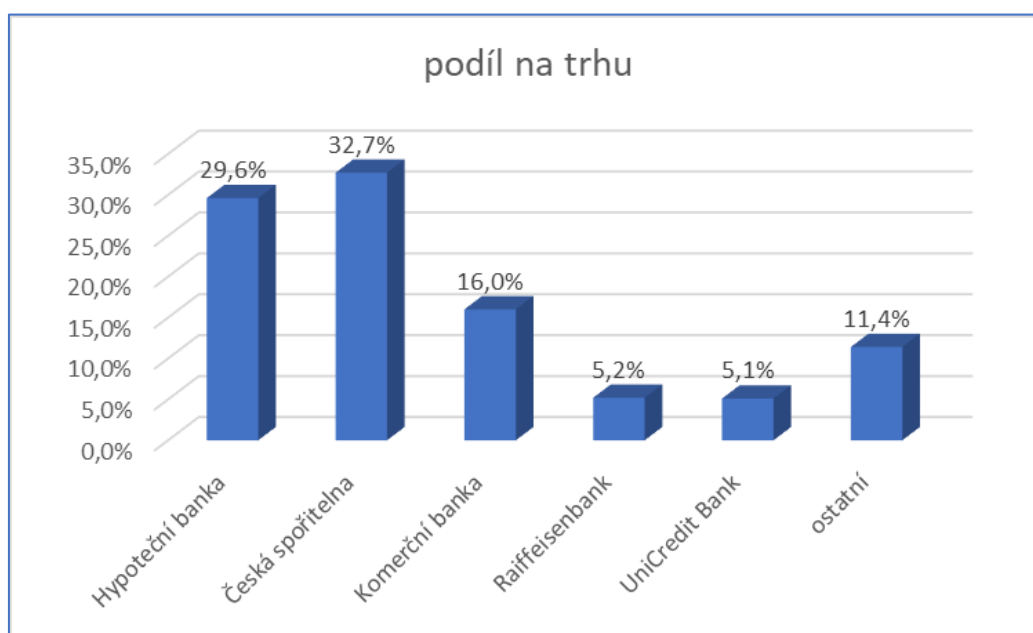


Zdroj: Vlastní zpracování dle hypoindex.cz (2017)

V současné době mezi top čtyři hypotéky nabízené na českém trhu patří: Fio Hypotéka od Fio banky, Fér hypotéka od Sberbank, mHypotéka Light od mBank a Hypotéka ČS od České spořitelny. Hodnotícími kritérii jsou úroková sazba a RPSN s váhou 60 %, poplatky s váhou 25 %, Dostupnost pobočky 10 % a nabídka pojištění 5 %. (Finparada.cz, c. 2017)

Mezi tři největší hypoteční banky, které ovládají více, než tři čtvrtiny hypotečního trhu v české republice patří Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka. Následující graf ukazuje jejich podíl v prvním čtvrtletí roku 2017. (Zámečníková, 2017b)

Obrázek 7: Podíl hypotečních bank v prvním čtvrtletí roku 2017 na trhu



Zdroj: Vlastní zpracování dle Zámečnicková (2017b)

Hypoteční úvěr je vlastně dlouhodobá půjčka, na poměrně velký objem peněz, určená především k pořízení bydlení. Výhodou hypotéky je nízký úrok. Při sjednání úvěru si banka vezme do zástavy nemovitost. Hypotéka tedy vždy znamená zástavu nemovitosti. Peníze takto získané může klient použít jen na konkrétní účel, a to na pořízení stavebního pozemku, bytu do osobního vlastnictví, rodinného domu. Je možné také začít s výstavbou nebo rekonstrukcí bytu či domu. Pomocí hypotéky je možné dokonce zaplatit jinou, méně výhodnou půjčku, která byla v minulosti na pořízení nemovitosti použita. Také koupě družstevního podílu nebo bytu financovaná přes hypotéku je komplikovaná záležitost, protože člen družstva není zapsán v katastru nemovitostí. Tím pádem nemůže dát byt bance do zástavy. Banky ve snaze získat a udržet klienta nabízí i produkty, které takovou koupi umožňují. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 2)

Na trhu jsou nabízeny tři základní typy hypoték.

Standardní hypotéka. Podstatě jde o to, že si klient půjčí méně, než jaká je hodnota nemovitosti, popřípadě nemovitostí, dané bance do zástavy. Výhodou tohoto typu hypotéky je pak nízká úroková sazba. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 4)

Stoprocentní hypotéka. Tento typ hypotéky využívají klienti, kteří nedisponují hotovostí. Banka půjčí klientovi tolik, na kolik je nemovitost oceněna. Ve většině případů se jedná o znalce pověřeného bankou. Úroková sazba stoprocentní hypotéky je o něco vyšší než hypotéka standardní. Její vyřízení je obdobou hypotéky standardní. (Vichnarová a Nováková,

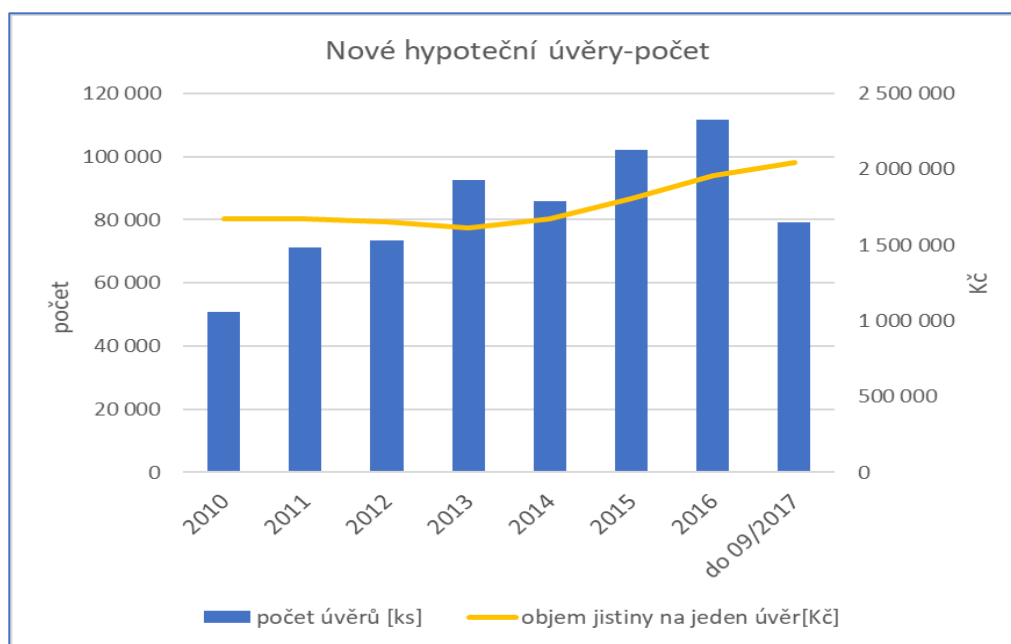
2007, s. 5)

Toto platilo do října 2016. Od 1. 10. 2016 vešlo v platnost doporučení České národní banky, týkající se stoprocentních hypoték. Maximální limit pro poskytování hypoték byl snížen na 95 %. Podíl těchto hypoték tvořil a stále tvoří, kvůli vyššímu úroku, pouze malý zlomek. Od podzimu 2016, hypotéku s LTV (Loan to Value = poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti) do 85 % bylo možné získat s úrokovou sazbou do dvou procent, ovšem za hypotéku nad 90 % si klient připlatil někde i více než jeden procentní bod navíc. (Zámečnicková, 2016a)

Na jaře 2017 přišlo od ČNB další doporučení. Banky by měly poskytovat hypotéky maximálně do 90 % hodnoty nemovitosti. Úvěry v pásmu 80-90 % by měly poskytnout pouze patnácti procentům klientů. Aktuálně se v tomto pásmu realizuje 30 % hypoték, což může vést ke snížení dostupnosti nemovitosti. (Hájková, 2017a)

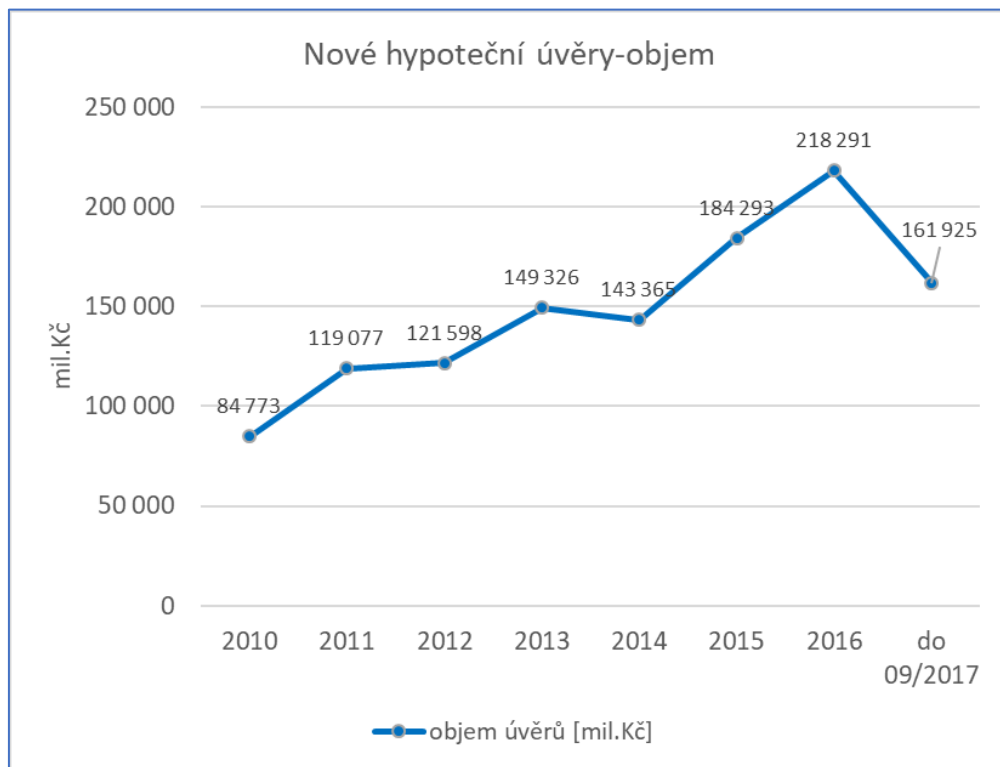
Rostoucí tříletý trend, který je patrný z následujících grafů, mohou regulace ČNB zpomalit.

Obrázek 8: Vývoj nově uzavřených HÚ a prům.výše jednoho úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování dle MMR c2012

Obrázek 9: Vývoj nově uzavřených HÚ z pohledu objemu



Zdroj: Vlastní zpracování dle MMR c2012

Americká hypotéka. V tomto případě nelze mluvit o klasické hypotéce (ta je určena na účel krytí potřeb bydlení). Americká hypotéka je neúčelový úvěr, lze použít na cokoli. Společně s hypotékou má to, že si banka zajišťuje půjčené peníze zástavou nemovitosti. Cenou za výhodu pořídit si cokoli je vysoký úrok, který je cca o 2 až 3 % vyšší oproti standardní hypotéce. Další výhodou této hypotéky bývá, že ji lze splatit mimořádnou splátkou, bez sankce za předčasné splacení. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 5–6)

Typy hypotečních úvěrů lze dělit i podle jiných kritérií. Pro klienta, který se pro hypotéku rozhoduje na základě vlastních možností je praktické následující rozdělení:

1. hypoteční úvěr dle účelu
 - účelový (koupě, výstavba či rekonstrukce nemovitosti)
 - neúčelový tzv. americká hypotéka (na cokoli)
 - kombinovaný tzv. australská hypotéka (část na nemovitost, část na vybavení)
2. hypoteční úvěr dle dokládání příjmů
 - s dokládáním příjmu (standardní typ účelové hypotéky)
 - bez dokládání příjmu (na základě čestného prohlášení)
3. hypoteční úvěr dle typu splácení

- anuitní
- progresivní
- degresivní

4. hypoteční úvěr dle typu úročení

- s odloženou splátkou jistiny (spojené s dalším spořicíím nebo investičním produktem)
- s fixací úrokové sazby (na 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 až 30 let)
- s plovoucí sazbou (krátká doba fixace den, měsíc, nebo rok)

Banky se ve svých portfoliích snaží zachytit co nejširší segment potencionálních klientů a proto i každý s těchto typů úvěrů má odlišné splácení. (kurzy.cz, c2000-2017)

Na trhu s hypotékami banky nabízí v zásadě tři typy splácení. Nejčastěji se lze setkat s prvním z nich a tím je anuitní. Anuitní splácení je, jak již bylo zmíněno, nejčastější formou. V průběhu trvání platnosti úrokové sazby je placena stále stejná splátka. U progresivního splácení je na začátku splátka nižší a s časem stoupá. Progresivní splácení je dělané na míru těm, kteří ať už z důvodu očekávaného karierního růstu nebo z důvodu ukončení mateřské dovolené očekávají nárůst příjmů v rodinném rozpočtu. Třetím typem je degresivní splácení. Degresivní je vlastně opak progresivního. Na začátku jsou splátky vyšší a s postupem času se snižují. Výhodou tohoto typu splácení je, že se na úrocích zaplatí méně než standardního anuitního splácení. Degresivní typ splácení se hodí pro starší lidi, mající několik roků před důchodem a očekávají s nástupem do důchodu i snížení příjmů, nebo pro rodiče, kteří očekávají za několik roků výdaje do vzdělávání svých dětí. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 6–7)

Potřebuje-li klient investovat větší objem peněz, například do bydlení, a nedisponuje takovou hotovostí, a rozhodne se pro hypotéku, není ve svém výběru prakticky ničím omezen. Může si vybrat jakýkoli bankovní ústav, s kterým dosud neměl smluvní vztah. Nejsou zde žádné podmínky jako u stavebního spoření, které funguje na principu společného spoření. Proto také hypoteční banky nemohou nabízet stejný úrok na dlouhá desetiletí. Vlivem vývoje úroků, by jedna ze smluvních stran na fixním úroku prodělala. „Aby se tak nestalo, stanovují finanční ústavy úrok vázaný na určité období, takzvanou fixaci úrokové sazby.“ (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 7–8) Fixace tedy garantuje po určitou dobu stejnou úrokovou sazbu a podmínky úvěru. Nejčastěji volenou dobou fixace je pět let (Hypo na míru, c2016).

Úrokové sazby, které se dnes pohybují pod hranicí 2 %, mohou v klientovi vzbuzovat myšlenky na sjednání fixace 10 a více let, aby si dlouhodobě zajistil nízký úrok. Soustředit se pouze na úrok nemusí být vždy to nejlepší rozhodnutí. V dlouhodobých fixacích se pro banku

skrývá riziko, které si kompenzují příplatkem zhruba 1,5 procentního bodu. Mimoto se klient bance zaváže, takže případné refinancování, prodej nemovitosti či předčasné splacení ho bude na poplatecích něco stát. (Hypo na míru, c2016)

V následující tabulce jsou znázorněny aktuální úrokové sazby nabízené bankami k srpnu 2017.

Tabulka 5: Roční úrokové sazby vybraných hypotečních bank– srpen 2017

Banka	1 fixace	3 fixace	5 fixace	LTV
Česká spořitelna	3,59	3,39	2,19	do 80 %
ČSOB	3,49	2,09	2,09	do 80 %
Equa Bank	3,79	1,99	1,99	do 70 %
Expobank	4,13	3,07	3,13	do 80 %
Fio banka	2,29	1,68	1,68	do 80 %
Hypoteční banka	3,29	2,19	2,19	do 70 %
Komerční banka	2,49	2,29	2,29	do 80 %
mBank	1,54	1,54	1,74	do 80 %
Moneta Money Bank	1,97	2,17	2,17	do 80 %
Raiffeisenbank	1,89	1,89	1,89	do 70 % do 90 %
Sberbank	2,99	1,89	2,09	do 80 %
UniCredit Bank	1,89	1,89	1,99	do 80 %
Wüstenrot	3,64	1,89	2,09	do 80 %

Zdroj: Zámečnicková, 2017a

Jednou z prvních investic, a to ještě před podpisem smlouvy, je odměna odhadci, který určí cenu nemovitosti, která má být vzata do zástavy. Následuje poplatek za schválení hypotéky. Jeho výše je dle banky od 0 do 4000 Kč. Po podpisu smlouvy je zřízen účet, jehož vedení je dnes u většiny bank nezpлатněno. Pokud ano, tato částka se pohybuje kolem 150 Kč. (Gepard, c2017) Nulové poplatky za vedení účtu nelze chápat jako „gesto dobré vůle“. Banky je rozpočítají do jednotlivých splátek (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 12). Následuje samotné čerpání úvěru. První čerpání je většinou zdarma, ale každé další je zpлатněno 0 až 500 korunami. Dále si banka účtuje poplatky za nadstandardní služby. Zástava nemovitosti je vedena v listu vlastnictví na Katastrálním úřadě a každý vklad je zpлатněn částkou 1000 Kč, které jde pochopitelně z kapsy klienta (Gepard, c2017).

Tabulka 6: Základní poplatky související s hypotékou

Banka	Za vyřízení úvěru [Kč] (min./max.)		Za správu úvěrového účtu [Kč]	
	rok 2010	rok 2017	rok 2010	rok 2017
Česká spořitelna	0 Kč	0 Kč	200	0 Kč
ČSOB	0,8 % z úvěru (8 000/25 000)	0 Kč	150 Kč	150 Kč
GE Money Bank / Moneta Money Bank	0,8 % z úvěru (8 000/25 000)	0 Kč	150 Kč	0 Kč
Hypoteční banka*	0,8 % z úvěru (8 000/25 000)	0 Kč	150 Kč	150 Kč
Komerční banka	2 900 Kč	0 Kč	150 Kč	0 Kč
LBBW Bank	0,4 % z úvěru (9 000/25 000)	-----	150 Kč	-----
mBank	0 Kč	0 Kč	0	0 Kč
Oberbank	0,7 % z úvěru (8 000/25 000)	-----	150 Kč	-----
Poštovní spořitelna	0,8 % z úvěru (8 000/25 000)	0 Kč	150 Kč	150 Kč
Raiffeisenbank	0 Kč	0 Kč	150 Kč	0 Kč
UniCredit Bank*	0,8 % z úvěru (8 000/30 000)	2 900 Kč	150 Kč	0 Kč
Volksbank / Sberbank	0,9 % z úvěru (8 000/30 000)	0 Kč	150 Kč	0 Kč
Wüstenrot hypoteční banka	0,8 % z úvěru (8 000/25 000)	0 Kč	150 Kč	0 Kč
Fio banka	-----	0 Kč	-----	0 Kč
Equa bank	-----	0 Kč (fix na 1 rok 2 800 Kč)	-----	0 Kč
Air Bank	-----	0 Kč	-----	0 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle Svachina, c2010; Finparáda.cz, c2017

Přehled a ohodnocení dalších vybraných poplatků, s kterými kalkuluje Česká spořitelna, jsou zpracovány do následující tabulky.

Tabulka 7: Některé poplatky České spořitelny související s výstavbou rodinného domu

	v roce 2010	srpen 2017
Vyřízení úvěru	zdarma	zdarma
Správa úvěru	200 Kč	zdarma
Za 2. a každé další čerpání	500 Kč	500 Kč
Za nedočerpání celé výše úvěru	5 % z nevyčerpané částky	---
Odhad RD ve stávajícím stavu	4 900 Kč	4 900 Kč
Odhad RD ve výstavbě, v rekonstrukci	5 400 Kč	5 400 Kč
Samostatný stavební pozemek ve stávajícím stavu	3 900 Kč	3 900 Kč
Samostatný stavební pozemek (budoucí stav po zasíťování)	4 400 Kč	4 400 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle ceníku České spořitelny

Poplatky v roce 2010 se vztahují k produktu Ideální hypotéka, který byl nabízen Českou spořitelnou od roku 2008 do poloviny roku 2011. Poplatky v roce 2017 se vztahují k ceníku, platném v období duben až říjen 2017.

V kontextu s úvěry je slovo bonita spojeno s klientem. Slovy laika to znamená, jaké má klient zdroje pro splacení svých závazků. Pro mnoho klientů se tento okamžik může stát překážkou pro získání úvěru. Při posuzování vezme banka jako základ příjem klienta, odečte od něho pravidelné výdaje, předpokládanou výši splátky a zbylou částku, porovná s životním minimem celé rodiny. Tímto ale nekončí. Kromě bonity banky posuzují i v jakém oboru klient pracuje, jaké má vzdělání, kolik je mu let a v neposlední řadě i kde žije. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 12–16)

Klient může svoji bonitu zvýšit tím, že přizve úvěrového spolužadatele (např. manželku) nebo přizve dalšího ručitele. Pozitivní vliv na zvýšení bonity má i zrušení kontokorentních účtů a kreditních karet, nebo alespoň snížení jejich limitů na minimum. (Hypoteční specialista, c2010-2017)

V souvislosti s novelou zákona o České národní bance (ČNB), která v současné době prochází legislativním kolečkem, by mělo dojít k posílení ČNB v pozici regulátora. Namísto

doporučení, která dnes vydává, by mohla pevné hranice závazně stanovit. Kromě ukazatele LTV, by se regulace dotkla i ukazatelů bonity klienta DTI (poměr celkové výše zadlužení a ročního příjmu) a DSTI (poměr ročních výdajů na splátky úvěrů a ročního čistého příjmu). Hranice, které považuje ČNB za rizikové, popsala v červnovém doporučení. Ukazatel DTI by neměl překročit osminásobek ročního příjmu a ukazatel DTI, tedy splátky by neměly dělat víc jak 40 % z příjmu. Toto by ovlivnilo dostupnost vlastního bydlení pro střední vrstvu a pro mladé. Ovlivnilo by to i možnosti refinancování, a tím získání výhodnějších podmínek. (Hájková, 2017b)

Stát podporuje ty, kteří si pomocí hypotéky pořídí vlastní bydlení, a to v podobě příspěvku na úroky formou daňové úlevy. Neznamená to, že by úroky nemusel platit, ale může si o jejich výši snížit základ daně, a tak ho vyjdou levněji. Další možností je státní podpora. Bohužel není určena všem. Využít ji mohou lidé mladší 36 let s tím, že je směřována na starší bydlení. Dnes se na ni díky nízkým úrokovým sazbám zapomíná. Žádost o podporu je možné žádat nejpozději do čerpání prvního úvěru. Výše podpory je odvislá od průměrné výše úroků hypotečních úvěrů v předcházejícím roce. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 18–22)

„Podpora hypoték pro mladé se řídí Nařízením vlády č. 249/2002 Sb. Věk osob se posuzuje k termínu žádosti o podporu a nesmí v roce jejího podání přesáhnout 36 let. Úroková dotace je při splnění podmínky výše průměrných úrokových sazeb poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let. Je poskytována na úvěr, nebo jeho část na koupi nejméně 2 roky staré nemovitosti. A to: do výše 800 tisíc Kč v případě koupe bytu anebo do 1,5 mil. Kč v případě koupi rodinného domu s jedním bytem. Část úvěru překračující tyto limity není dotována.“ (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, c2012)

Podle Jiřího Patáka ředitele Chytrého Honzy jsou v zemích ovlivněných Evropskou centrální bankou úrokové sazby vyrovnané a pohybují se v rozmezí maximálně několika procentních bodů. Například na Slovensku, hypotéky s fixací na pět let začínají na 1,19 %. Polsko, s úrokem 1,5 % je na tom podobně jako Česká republika. Na západ od našich hranic nabízí Deutsche Bank sazbu od 0,89 %, pro dlouhodobé fixace na 10 až 20 let se úroková sazba pohybuje kolem 1,07 % a 1,74 %. Ve Švýcarsku se úrok pohybuje kolem 1,05 % a ve Velké Británii pro hypotéku s 60% LTV se nabízí úroková sazba s hodnotou 1,24 %. Pohled za hranice Evropské unie, a není nutné chodit daleko, jsou úrokové sazby o řád vyšší. Například úrokové sazby v Turecku jsou aktuálně na 11,5 %. Americký trh se po svých výkyvech stabilizoval na 3 % za hypotéku s fixací 5 let. (Finance.cz, c2016)

3.3 SPÁCENÍ ÚVĚRU

Tato kapitola se zabývá splácením úvěru jak hypotečního, tak i úvěru ze stavebního spoření. Jejich splácení a výpočty splátek jsou postaveny na stejném principu. S úvěrem a jeho splácením jsou spojeny různé pojmy, které zde budou též vysvětleny.

Při podpisu úvěrové smlouvy figurují vždy minimálně dvě strany. Jako věřitel banka nebo jiný finanční ústav a na straně dlužníka je to v případě veřejného sektoru fyzická osoba, která se zavazuje splácet půjčené peníze dle smluvních podmínek.

Splátka je první pojem, který bude vysvětlen. Splácení se označuje také jako umořování. Pro každý úvěr je sestaven umořovací plán nebo též nazýván jako splátkový kalendář. Splátka se skládá vždy minimálně ze dvou částí, a to z úmorové části (splátka zapůjčené částky neboli jistiny) a z úrokové části (splátka úroku počítaná vždy z nesplacené části úvěru). (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s. 121)

Pro úvěry čerpané fyzickou osobou je charakteristické to, že jsou spláceny stejnými pravidelnými splátkami nebo také tzv. anuitními splátkami. Anuita je tedy pravidelná splátka hrazená ve stejné výši. S již zmíněným úrokem souvisí úroková míra nebo také úroková sazba, která udává procentní navýšení půjčené částky za určité období. Tímto obdobím je většinou jeden rok. (ušetřeno.cz, c2010-2017)

3.4 SHRNUTÍ TEORETICKÉ ČÁSTI

Teoretická část, která je rozdělená do tří hlavních kapitol popisuje historii stavebního spoření a hypotečních úvěrů na našem území. Je zde zmiňován zákon, který upravuje podmínky fungování stavebních spořitelen a je popsán vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů.

Jak u stavebního spoření a jeho úvěru, tak i u hypotečních úvěrů je popsán princip a podstata fungování a možnosti využití. V jednotlivých kapitolách je objasněno, z čeho se skládá tarif, který je v různých podobách stavebními spořitelny nabízen, a jaké typy úvěrů jsou stavebními spořitelny ale i hypotečními bankami nabízeny.

Jsou popsány podmínky pro získání úvěru, možnosti splácení a upozorněno na možná rizika při výběru doby fixace u hypotečních úvěrů. Pro poplatky je zhotoven výčet nákladů spojených s vyřízením a čerpáním hypotečního úvěru.

Ve formě přehledných tabulek je provedeno porovnání aktuálně nabízených produktů stavebních spořitelen a produktů hypotečních bank. Závěrem je proveden výčet výhod a nevýhod stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření. U hypotečních úvěrů jsou pro porovnání uvedeny úrokové sazby vybraných států jak Evropské unie, tak i mimo ni.

Třetí kapitola se věnuje splácení úvěru. Jsou zde vysvětleny pojmy používané ve finanční matematice v souvislosti se splácením úvěru, jako je splátka, umořovací plán, anuitní splácení, polhůtní úročení a úrokové období.

Získávání historických informací o úrocích, poplatcích a podmínkách poskytování úvěru je často velmi složité, a to dokonce i u samotných institucí, které často přechází na elektronickou archivaci a starší dokumenty již nearchivují.

4 PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části je popsáno financování stavby rodinného domu na skutečném příkladu jedné mladé rodiny. Na úvod tuto rodinu představím a popíšu podmínky, při jakých začínali s výstavbou rodinného domu. Z důvodu anonymity nebudu používat jména ani katastrální území, na kterém je výstavba realizována. Komparace řádného úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru je na příkladu této rodiny rozdělena do dvou etap. V první etapě je posouzení obou úvěrů z pohledu celkových nákladů před zahájením stavby a v druhé etapě je z pohledu celkových nákladů posouzení výhodnosti refinancovat stávající úvěr.

V první etapě, v které se vracím do roku 2011, bude úvěr přepočítán pomocí vzorců finanční matematiky, a to jak z pohledu řádného úvěru ze stavebního spoření, tak z pohledu hypotečního úvěru. Pro komparaci úvěrů v druhé etapě použiji vzorce finanční matematiky, výsledky z úvěrové kalkulačky a individuální nabídku úvěrového specialisty. Současně tím ověřím rozdílnost výsledků jednotlivých nástrojů pro stanovení úvěrového zatížení.

Hypotézy v kapitole „Cíl práce a metodika“ budou v závěru této kapitoly potvrzeny nebo vyvráceny. V závěru budou shrnuty poznatky z praktické části a definováno doporučení, která z možností je pro rodinu z pohledu celkových nákladů výhodnější.

4.1 Popis rodiny jako reprezentativního vzorku

Reprezentativní vzorek je rodina, která byla tvořena v roce 2011, kdy se rozhodla stavět rodinný dům, z manžela 34 roků, manželky 25 roků a jednoho ročního dítěte. Rodina se rozhodla bydlet v průběhu výstavby u rodičů, proto byla dodatečnými náklady na bydlení zatížena minimálně. Oba manželé mají u zaměstnavatele smlouvu na dobu neurčitou. Manžel kolem roku 2011 pobíral průměrný čistý měsíční příjem 28 200 Kč, manželka na rodičovské dovolené pobírala příspěvek 7600 Kč měsíčně. Oba dva měli již několik let založené stavební spoření u Stavební spořitelny České spořitelny. Manžel si spoření založil sám, spořil pravidelnými měsíčními splátkami a manželce ho založili a spořili v době studií rodiče. Oba manželé zvolili jako cizí zdroj financování řádný úvěr od stavební spořitelny. Na prvním stavebním spoření bylo k datu uzavření řádného úvěru ze stavebního spoření naspořeno 330 000 Kč s cílovou částkou 800 000 Kč. Na druhém stavebním spoření byla naspořena částka 220 000 Kč s cílovou částkou 550 000 Kč.

Rozpočet na rodinný dům od projektanta byl stanoven na 3 000 000 Kč, a to včetně veškerých terénních úprav a oplocení pozemku. Rodinný dům je typu bungalov se zastavěnou plochou 145 m² a podsklepenou volně stojící garáží o ploše 45 m². Cena pozemku byla

stanovena na 287 000 Kč a nebyla zahrnuta v rozpočtu projektu. Peníze naspořené ze stavebního spoření a získané úvěrem ze stavebního spoření činili dohromady 1 350 000 Kč. Realizaci rodinného domu provedli manželé svépomocí. Předpokládali, že během výstavby budou čerpat finanční prostředky i z pravidelné mzdy od zaměstnavatele, protože v zimních měsících stavební práce neprobíhají, tudíž není do stavby investováno a peníze na účtu zůstávají. Další „finanční injekcí“ kterou využili, byla podniková bezúročná půjčka ve výši 150 000 Kč. Posledním faktorem, proč nekalkulovali s rozpočtem 3 000 000 Kč a tím i vyšším zadlužením je skutečnost, že pro úspěšnou kolaudaci a samotné bydlení nejsou nutné veškeré investice, které jsou v rozpočtu projektu zahrnuty.

4.2 První etapa – úvěr před realizací stavby

V prvním kroku této etapy spočítám, na kolik celkově vyjde manželský pár řádný úvěr ze stavebního spoření ve výši 800 000 Kč, který je rozdělen do dvou úvěrů ze stavebního spoření, a to v první úvěrové smlouvě na částku 470 000 Kč a v druhé úvěrové smlouvě na částku 330 000 Kč. Proč úvěr právě 470 000 Kč a 330 000 Kč? Důvodem je skutečnost popsána v kapitole 3.1.2, že úvěr je možné čerpat jen do výše cílové částky. Nejprve upřesním podmínky, za jakých byl úvěr poskytnut. V tomto případě vycházím ze skutečných údajů, získaných od manželů. Protože mají manželé uzavřené stavební spoření u České spořitelny, proto náklady na financování výstavby rodinného domu spočítám za podmínek platných pro Stavební spořitelnu České spořitelny.

Tabulka 8: Parametry stavebního spoření a řádného úvěru manžela

Stavební spořitelna České spořitelny	
Cílová částka	800 000 Kč
Naspořeno k datu uzavření úvěrové smlouvy	330 000 Kč
Poskytnutý řádný úvěr	470 000 Kč
Úroková sazba úvěru	4,75 % p.a.
Počet splátek (měsíců)	141
Splátka úvěru	4 357 Kč za měsíc
Pojištění schopnosti splácet	176 Kč za měsíc
Poplatek za vedení účtu	310 Kč za rok
Poplatek za zřízení stav. spoření	4 000 Kč
Poplatek za zřízení úvěrové smlouvy	0 Kč
Splátka úvěru včetně pojištění a vedení účtu	4 558 Kč za měsíc
Celkové nákladů na splacení úvěru	646 642 Kč
Přeplaceno rodinou	176 642 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů z úvěrové smlouvy

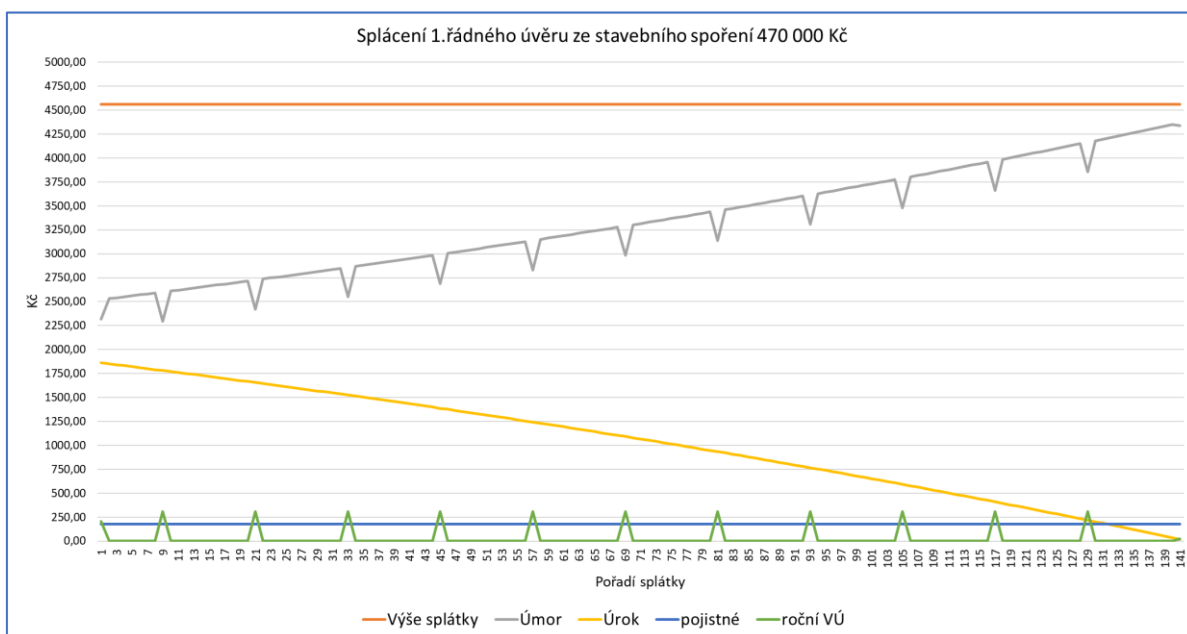
Výpočet měsíční splátky úvěru:

$$a = D \left(\frac{r}{1 - v^n} \right) = 470.000 \left(\frac{0,003958}{1 - 0,9730} \right) = 4.356,60 \text{ Kč.}$$

V případě prvního řádného úvěru ze stavebního spoření činí měsíční splátka včetně pojištění a poplatků 4 558 Kč. Při řádném splácení bude celková výše splatné částky, tzn. součet celkové výše úvěru a celkových nákladů úvěru, kterou manželé zaplatí 646 642 Kč. Přeplatí tedy 176 642 Kč. Z této částky dělají úroky 144 280 Kč a poplatky včetně pojištění schopnosti splácet 32 362 Kč.

V následujícím grafu je znázorněn průběh splácení řádného úvěru ze stavebního spoření, který byl sjednán manželem. Z grafu je patrné, že křivka splácení úmoru není rovnoměrná. Pravidelné výkyvy korespondují s ročním poplatkem za správu úvěrového účtu, který je placen ročně a svůj díl si ukrojí vždy ze splátky úmoru. Je to způsobeno tím, že měsíční splátka je stále stejná a jako první se z této částky zaplatí úroky a poplatky a co zbyde, jde na pokrytí splátky jistiny.

Obrázek 10: Vývoj úmoru, úroku, pojistného a poplatku za VÚ ve splátce 1.úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování

Pro druhý řádný úvěr ze stavebního spoření platí následující podmínky. Stejně jako u manželova úvěru je i manželčin úvěr uzavřen u Stavební spořitelny České spořitelny.

Tabulka 9: Parametry stavebního spoření a řádného úvěru manželky

Stavební spořitelna České spořitelny	
Cílová částka	550 000 Kč
Naspořeno k datu uzavření úvěrové smlouvy	220 000 Kč
Poskytnutý řádný úvěr	330 000 Kč
Úroková sazba úvěru	4,75 % p.a.
Počet splátek (měsíců)	166
Splátka úvěru	2 717 Kč za měsíc
Pojištění schopnosti splácet	123 Kč za měsíc
Poplatek za vedení účtu	310 Kč za rok
Poplatek za zřízení stav. spoření	2 750 Kč
Poplatek za zřízení úvěrové smlouvy	0 Kč
Splátka úvěru včetně pojištění a vedení účtu	2 866 Kč za měsíc
Celkové nákladů na splacení úvěru	478 440 Kč
Přeplaceno rodinou	148 440 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle podkladů z úvěrové smlouvy

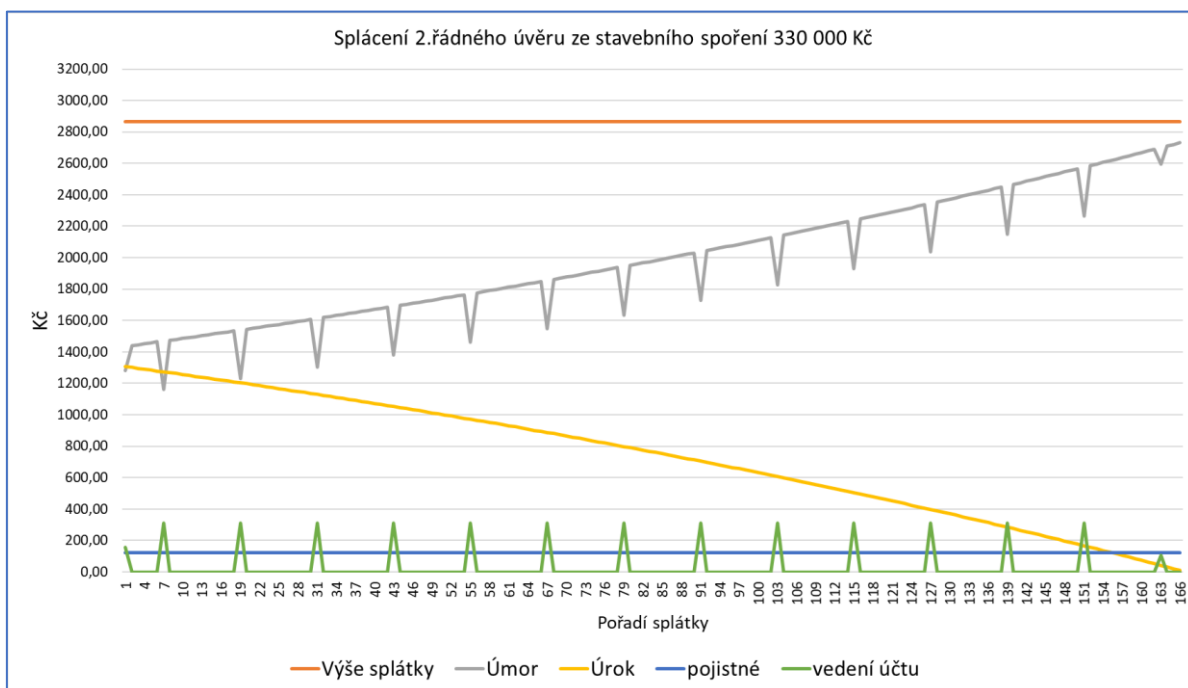
Výpočet měsíční splátky úvěru:

$$a = D \left(\frac{r}{1 - v^n} \right) = 330\,000 \left(\frac{0,003958}{1 - 0,5192} \right) = 2\,716,77 \text{ Kč}$$

V případě druhého řádného úvěru ze stavebního spoření činí měsíční splátka včetně pojištění a poplatků 2 866 Kč. Při řádném splacení bude celková výše splatné částky, tzn. součet celkové výše úvěru a celkových nákladů úvěru, kterou manželé zaplatí 478 440 Kč. Přeplatí tedy 148 440 Kč. Z této částky dělají úroky 120 983 Kč a poplatky s pojištěním 27 457 Kč.

V následujícím grafu je znázorněn průběh splacení řádného úvěru ze stavebního spoření, který byl sjednán manželkou.

Obrázek 11: Vývoj úmoru, úroku, pojistného a poplatku za VÚ ve splátce 2.úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování

Společně manželé vydají ze svého rodinného rozpočtu měsíčně na splacení řádných úvěrů ze stavebního spoření částku 7 424 Kč. Celková výše splátek dělá 1 125 082 Kč. Manželé tedy přeplatí 325 082 Kč z toho na úrocích 265 263 Kč a na poplatcích a pojištění 59 819 Kč.

Druhou možností odkud čerpat peníze, kterou spočítám, je hypoteční úvěr. Pro zachování porovnatelnosti hypotečního úvěru s řádným úvěrem ze stavebního spoření budu vycházet z přibližně stejných podmínek. Tedy že výše celkového úvěru je 800 000 Kč, což odpovídá součtu prvního i druhého úvěru ze stavebního spoření. Počet úrokových období, po která bude hypoteční úvěr splácen, je 151, což je vážený průměr úrokových období úvěrů stavebních spoření a jejich měsíčních anuit.

V období březen a duben 2011 nabízely nejvýznamnější instituce následující sazby pro hypoteční úvěr s fixací na 5 let a do 80 % LTV.

Tabulka 10: Úrokové sazby nabízené bankami 03-04/2011

Banka	Nabízená sazba	Možné slevy	Sazba po slevách
Česká spořitelna	4,79 % p.a.	0,5 p.b. za aktivní účet 0,5 p.b. s fixací 5 a splácením 20 let 0,1 p.b. za pojištění schopnosti splácet	3,69 % p.a. (4,11 % p.a.)
ČSOB	4,58 % p.a.	0,15 p.b. za aktivní účet a pojištění schopnosti splácet 0,1 p.b. při uzavření min.2 pojištění	4,33 % p.a.
Hypoteční banka	4,59 % p.a.	nezjištěno	-----
Komerční banka	4,19 % p.a.	Již započítaná sleva při zřízení aktivního účtu a při sjednání životního a majetkového pojištění	4,19 % p.a.
Raiffeisenbank	4,79 % p.a.	nezjištěno	-----
UniCredit Bank	4,39 % p.a.	Již započítaná sleva při zřízení aktivního účtu a při sjednání životního a majetkového pojištění	4,39 % p.a.
Wüstenrot	4,41 % p.a.	nezjištěno jaké slevy; minimální nabízená 4,11	4,11 % p.a.

Zdroj: vlastní zpracování dle Svačina 2011

I přesto, že u dvou ústavů nebylo možné zjistit historické podmínky, u pěti zbývajících se to podařilo. Úroková sazba je nejnižší u dvou institucí s hodnotou 4,11 % p.a., respektive 3,69 % p.a., již po započítání poskytovaných slev. Jsou to Česká spořitelna a Wüstenrot hypoteční banka. Pro detailní výpočet celkových nákladů je zvolena Česká spořitelna, a to nejen podle úrokové sazby ale i proto, že oba manželé u této banky mají již založený účet. Pro klienta je to nejen pohodlnější, protože nemusí investovat svůj čas do rušení běžného účtu u jedné společnosti a zakládání účtu u druhé společnosti, aby získali slevu na úrokové sazbě, ale velikou výhodou je, že se obě strany dobře znají a je-li platební morálka klienta dobrá, banka si ho váží a je ochotna mu v mnohém vyjít vstříc ať co se týče dokládání bonity či jiných doplňkových služeb. Další pozitivní faktor, který ovlivňuje tento výběr je spokojenost zákazníka při jednání v bance, a i její silné postavení jak v oblasti hypotečních úvěrů, tak i v oblasti stavebního spoření. Další výhodou České spořitelny je její dostupnost. V souladu s hodnotami v tabulce je

i průměrná úroková sazba hypoindezu z března 2011, která má hodnotu 4,2 % p.a.

Pro výpočet celkových nákladů na hypoteční úvěr použijí sazbu 4,11 % p.a., protože sleva 0,5 p.b. za splácení min.20 let, kterou Česká spořitelna v tomto období nabízela nebude použita, aby podmínky byly co nejlíže řádnému úvěru ze stavebního spoření, a tímto by se doba splatnosti hypotečního úvěru odchylovala od splatnosti řádného úvěru ze stavebního spoření.

Při popisu výchozího stavu rodiny bylo řečeno, že základ pro výstavbu jsou naspořené peníze. Tyto finanční prostředky vystačí na koupi pozemku a na nákup části stavebního materiálu. Na další nákupy je nutné mít k dispozici i peníze z úvěru. Proto je nutné nechat ocenit budoucí stavbu z projektové dokumentace. Za tento odhad si banka vezme 5 400 Kč. Při výstavbě svépomocí je shromažďování faktur pro doložení čerpání úvěru záležitostí v řádech měsíců. Ze zkušenosti již zmíněné rodiny lze vycházet z toho, že čerpání peněz z úvěru probíhá minimálně natřikrát. Samozřejmě záleží na průběhu výstavby. První čerpání úvěru je zdarma, druhé a třetí je každé zpoplatněno částkou 500 Kč. O čem se téměř nikde a bohužel častokrát ani v bankách nemluví, jsou poplatky za vklad a po splacení hypotečního úvěru i výmaz zástavního práva na katastru nemovitosti. Každá změna je zpoplatněna částkou 1 000 Kč, tedy ji musím započítat dvakrát.

Tabulka 11: Parametry hypotečního úvěru v roce 2011

Česká spořitelna – produkt Hypotéka	
Hodnota budoucí nemovitosti	3 000 000 Kč
Výše úvěru	800 000 Kč
LTV	27 %
Úroková sazba	4,11 % p.a.
Počet splátek (měsíců)	151
Splátka úvěru	6 795 Kč
Pojištění schopnosti splácet	290 Kč za měsíc (0,0373% z 800 000)
Poplatek za vedení účtu	150 Kč za měsíc
Poplatek za zřízení úvěrové smlouvy	0 Kč
Poplatek za odhad budoucí nemovitosti	5 400
Poplatek za vklad a výmaz zástav.práva	2 000 (2x 1 000)
Poplatek za 2. a 3. výběr	1 000 (2x 500)
Splátka úvěru včetně pojištění a vedení účtu	7 243 Kč
Celkové nákladů na splacení úvěru	1 102 070 Kč
Přeplaceno rodinou	302 070 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

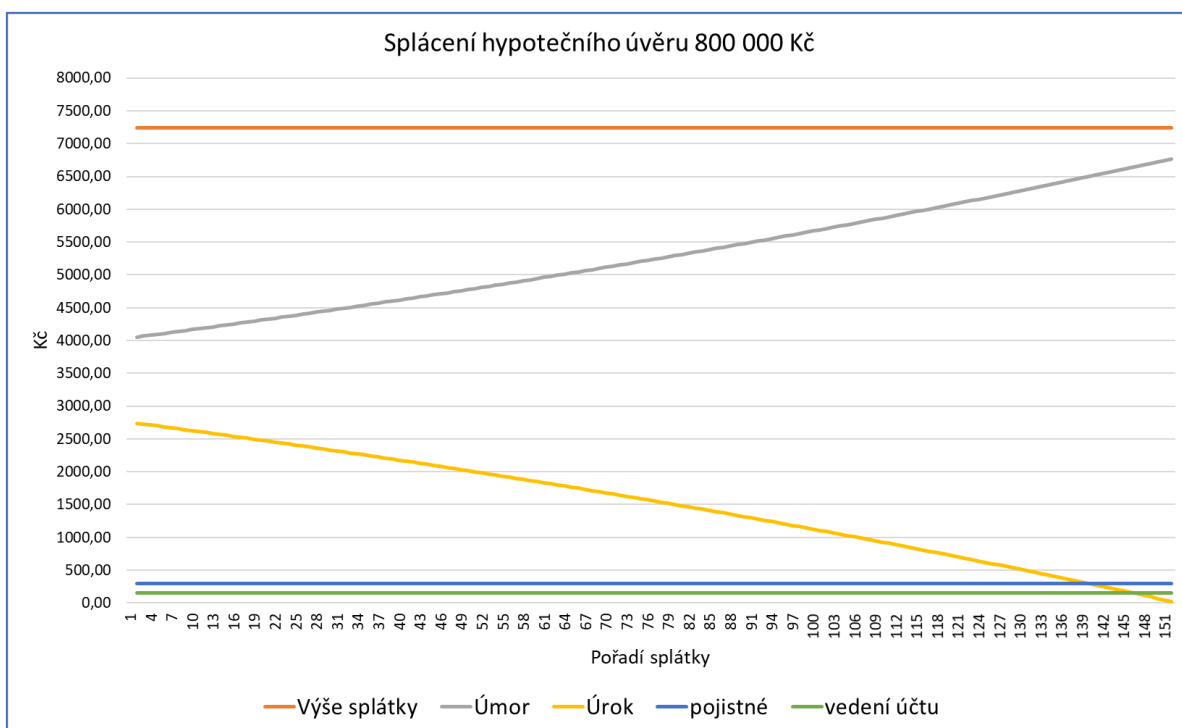
Výpočet měsíční splátky úvěru:

$$a = D \left(\frac{r}{1 - v^n} \right) = 800\,000 \left(\frac{0,003425}{1 - 0,996575} \right) = 6\,794,45 \text{ Kč.}$$

V případě hypotečního úvěru od České spořitelny činí měsíční splátka včetně pojištění a poplatku za vedení účtu 7 243 Kč. Při řádném splácení a předpokladu že se úroková sazba do konce splatnosti úvěru nezmění, bude celková výše splatné částky, kterou by manželé zaplatili 1 102 070 Kč. Přeplatí tedy 302 070 Kč. Z této částky dělají úroky 225 962 Kč a poplatky s pojištěním 76 108 Kč.

V následujícím grafu je znázorněn průběh splácení hypotečního úvěru. Na rozdíl od řádného úvěru ze stavebního spoření je křivka splácení úmoru přímkou, protože platba za správu a vedení úvěrového účtu je placena pravidelnými měsíčními platbami.

Obrázek 12: Vývoj úmoru, úroku, pojistného a poplatku za VÚ u HÚ



Zdroj: Vlastní zpracování

Pro srovnání ještě spočítám, kolik by manželé zaplatili v situaci, když by čerpali řádný úvěr z jednoho stavebního spoření v celkové výši 800 000 Kč za podmínek, které jsme si již definovali pro úvěr od Buřinky ovšem s průměrným počtem 151 splátek. Je to opravdu jen

teoretická možnost, neboť pro úvěr 800 000 Kč by musela být cílová částka 1 350 000 Kč, za předpokladu, že naspořená částka bude součtem částek manželova i manželčina stavebního spoření, tedy 550 000 Kč. Podmínka naspoření minimálně 35 % cílové částky by byla splněna, minimální doba spoření by také byla splněna, pokud by od začátku spořili společně, proto budu předpokládat, že hodnotící číslo by bylo také splněno. Manželé by mohli v případě nesplnění podmínek použít i překlenovací úvěr. Tím se v této práci nebudu zabývat, protože tato práce je zaměřena pouze na řádný úvěr ze stavebního spoření.

Tabulka 12: Parametry stavebního spoření a řádného úvěru s cíl. částkou 1 350 000 Kč

Stavební spořitelna České spořitelny	
Cílová částka	1 350 000 Kč
Naspořeno k datu uzavření úvěrové smlouvy	550 000 Kč
Poskytnutý řádný úvěr	800 000 Kč
Úroková sazba úvěru	4,75 % p.a.
Počet splátek (měsíců)	151
Splátka úvěru	7 049 Kč za měsíc
Pojištění schopnosti splácet	299 Kč za měsíc
Poplatek za vedení účtu	310 Kč za rok
Poplatek za zřízení stav. spoření	6 750 Kč
Poplatek za zřízení úvěrové smlouvy	0 Kč
Splátka úvěru včetně pojištění a vedení účtu	7 374 Kč za měsíc
Celkové nákladů na splacení úvěru	1 120 088 Kč
Přeplaceno rodinou	320 088 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výpočet měsíční splátky úvěru:

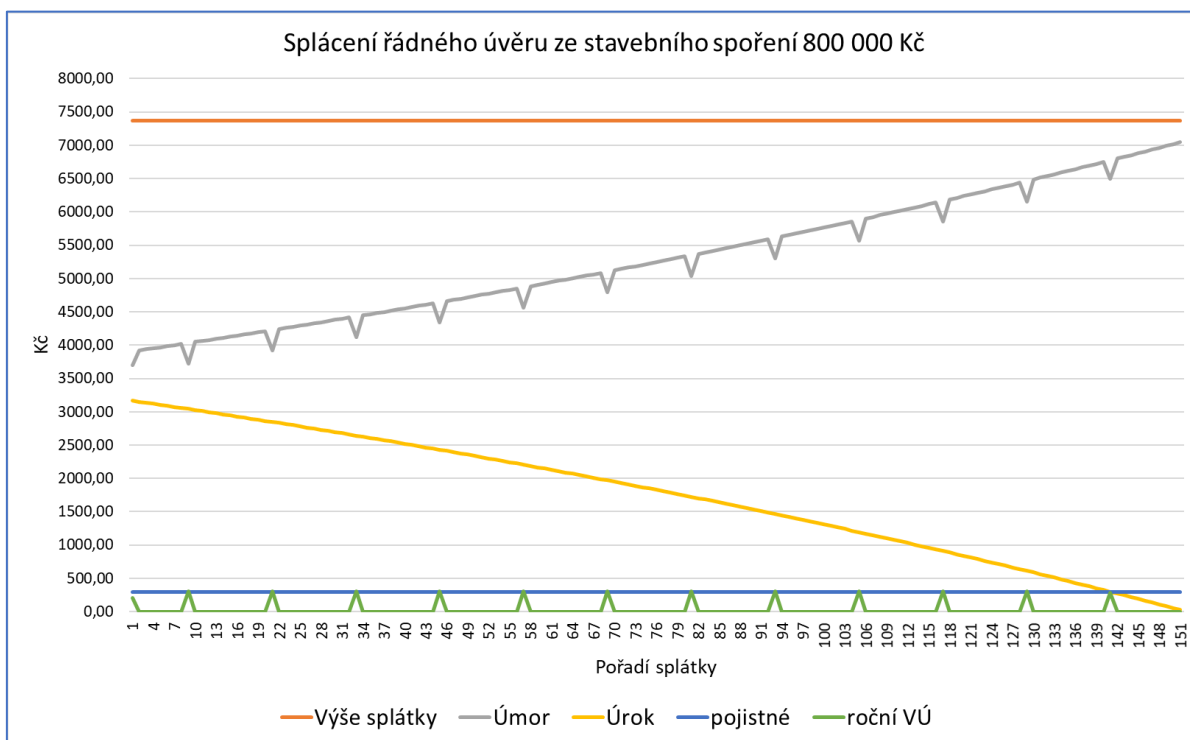
$$a = D \left(\frac{r}{1 - v^n} \right) = 800\,000 \left(\frac{0,003958}{1 - 0,95508} \right) = 7\,048,87 \text{ Kč}$$

V případě řádného úvěru ze stavebního spoření s cílovou částkou 1 350 000 Kč činí měsíční splátka včetně pojištění a poplatků 7 374 Kč. Při řádném splácení bude celková výše splatné částky, tzn. součet celkové výše úvěru a celkových nákladů úvěru, kterou manželé

zaplatí 1 120 088 Kč. Přeplatí tedy 320 088 Kč. Z této částky dělají úroky 264 379 Kč a poplatky s pojištěním 55 709 Kč.

V následujícím grafu je znázorněn průběh splácení řádného úvěru ze stavebního spoření, který by byl sjednán na čerpání celkového úvěru ve výši 800 000 Kč.

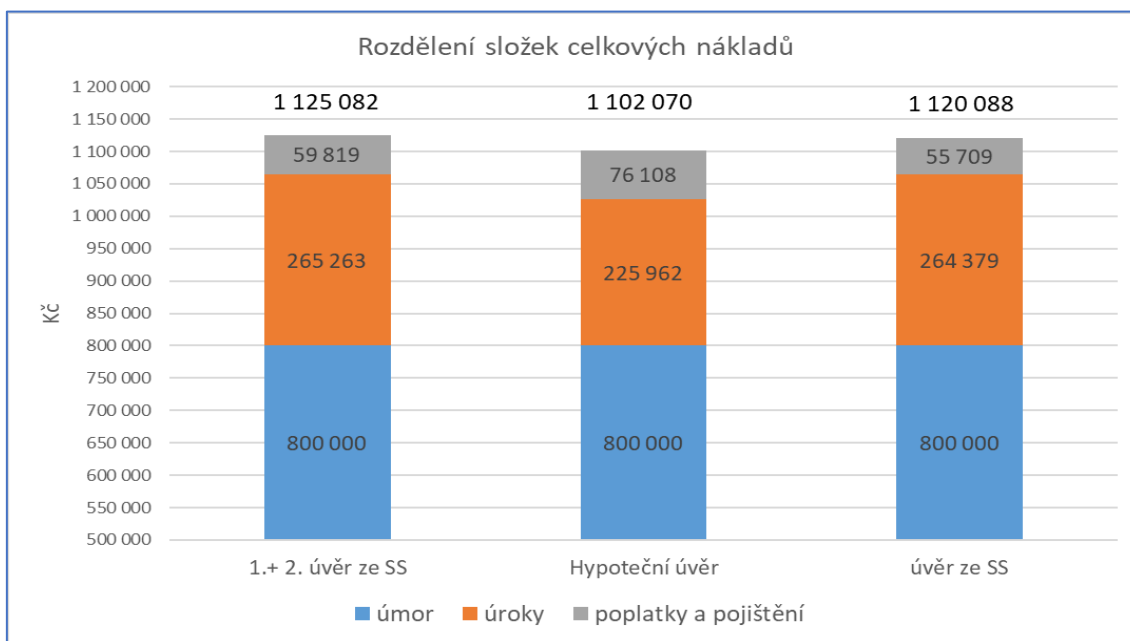
Obrázek 13: Vývoj úmoru, úroku, pojistného a poplatku za VÚ u jednoho úvěru ze SS



Zdroj: Vlastní zpracování

V následujícím grafu je přehled celkových nákladů všech tří variant při započítání úroku, pojištění a poplatků.

Obrázek 14: Porovnání celkových nákladů jednotlivých úvěru – první etapa



Zdroj: Vlastní zpracování

Celkové náklady hypotečního úvěru porazily řádný úvěr ze stavebního spoření o cca 20 000 Kč. Nižší úrok hypotečního úvěru se projevil úsporou přibližně 39 000 Kč. Tuto úsporu ovšem výrazně snižují náklady, spojené s poplatky. Efekt nižší úrokové sazby snižují o zhruba 18 000 Kč.

4.3 Druhá etapa – refinancování řádného úvěru ze stavebního spoření hypotečním úvěrem

V této etapě je mým úkolem zhodnotit výhodnost možného refinancování řádného úvěru ze stavebního spoření hypotečním úvěrem opět z pohledu celkových nákladů. Proč řádný úvěr ze stavebního spoření refinancovat hypotečním úvěrem a ne naopak? Důvodem je již popsaná situace rodiny, která finance na výstavbu rodinného domu čerpá ze stavebního spoření a jeho řádného úvěru. V podstatě provedu opět analýzu a komparaci obou úvěrů s časovým posunem.

Jaký bude postup? V prvním kroku si musím definovat, k jakému období se refinancování bude vztahovat. Je to důležité z pohledu podmínek poskytnutí úvěru a úrokových sazeb, které se v daném období nabízí. Období, ke kterému se bude vše vztahovat, je srpen 2017.

V druhém kroku musím zjistit, jaká částka ještě zbývá doplatit u prvního i druhého úvěru. Částku, která zbývá zaplatit do úplného splacení úvěru, mohu získat třemi způsoby.

Prvním způsobem je získat skutečný zůstatek z obou úvěrových účtů. K srpnu roku 2017 zbývá na úvěrovém účtu k prvnímu stavebnímu spoření doplatit 242 253,28 Kč. Z výpisu účtu pro druhý úvěr ze stavebního spoření jsem zjistil, že do konce splacení celého úvěru k období srpen 2017 zbývá částka 229 869,30 Kč. Druhou možností je odečíst tuto částku z umořovacího plánu, který jsem pro první úvěr ze stavebního spoření sestavil. Částka splatná k srpnu 2017 u prvního úvěru odpovídá 249 322,66 Kč. V umořovacím plánu sestaveném pro druhý úvěr ze stavebního spoření se při šedesáté druhé splátce nesplacený dluh rovná 231 278,20 Kč. Třetí možností je tuto hodnotu vypočítat pomocí vzorce finanční matematiky. Do vzorce dosadím potřebné hodnoty. Anuitu 4 356,57 Kč, kterou jsem si spočítal již v první etapě, kdy jsem si spočítal výši měsíční splátky při započítání úrokové sazby. Celkový počet splátek je 141. Pořadí splátky odpovídající období srpen 2017 je 76. Tuto hodnotu jsem vyčetl opět z mnou sestaveného umořovacího plánu. Celková výše nesplacené části prvního úvěru je 249 249 Kč

$$Dx = 4\,356,57 \times \left(\frac{1 - 0,7735}{0,003958} \right) = 249\,248,37 \text{ Kč}$$

Pro druhý úvěr ze stavebního spoření je nesplacená část úvěru vypočtena z následujících hodnot. Při dosazení anuity 2 716,77 Kč, celkového počtu splátek 166 a pořadí 62 splátky do vzorce pro výpočet nesplacené části dluhu x-té anuity je výše nesplaceného dluhu rovna 231 240 Kč

$$Dx = 2\,716,77 \times \left(\frac{1 - 0,6631}{0,003958} \right) = 231\,239,79 \text{ Kč}$$

U obou úvěrů je mezi skutečným zůstatkem a vypočítanou hodnotou rozdíl v řádu tisíců. Hlavním důvodem je rozdílnost čerpání úvěru. Zatímco ve výpočtech je počítáno s tím, že je úvěr čerpán hned po schválení úvěrové smlouvy, a to jednorázově a první splátka je placena hned následující měsíc po čerpání úvěru. Ve skutečnosti byly úvěry čerpány v několika nepravidelných obdobích. Pro porovnání úvěrů nemá tato nepravidelnost v čerpání žádný vliv, protože porovnání je provedeno u obou úvěrů za stejných podmínek a to takových, s kterými počítá každý bankovní ústav při kalkulaci splacení úvěru.

Protože případné refinancování znamená jedním hypotečním úvěrem splatit oba úvěry ze stavebního spoření současně, proto je výše hypotečního úvěru 473 000 Kč, na základě skutečných zůstatků obou úvěrových účtů, které mi k nahlédnutí poskytla rodina, na jejímž

příkladu toto porovnání provádím. Důvodem proč právě tuto hodnotu je fakt, že s touto hodnotou bylo kalkulováno v individuální nabídce, kterou jsem nechal zpracovat, a tato nabídka vycházela ze skutečného stavu obou úvěrových účtů ke dni zpracování nabídky.

V třetím kroku vygeneruji nabídky úvěru na úvěrové kalkulačce a provedu výběr poskytovatele úvěru, udělám výpočet hypotečního úvěru dle matematického vzorce, a nakonec si nechám zpracovat individuální nabídku hypotečního úvěru.

Výsledek hypotečních kalkulaček leaderů v poskytování hypotečních úvěrů na českém trhu jsou zpracovány v následující tabulce. Kalkulace jsou provedeny v období srpen až září. Úrokové sazby jsou včetně využití nabízených slev.

Tabulka 13: Nabídka z hypotečních kalkulaček srpen–září 2017

Banka	Fixace	Splatnost	Úroková sazba	Měsíční splátka
Česká spořitelna	5 let	5 let	2,19 %	8 336 Kč
	5 let	6 let		7 023 Kč
	5let	7 let		6 085 Kč
Hypoteční banka	5 let	7 let	2,19 %	6 426 Kč
ČSOB	5let	6 let	2,29 %	7 037 Kč
	5let	7 let		6 100 Kč
Komerční banka	5 let	7 let	2,29 %	6 138 Kč
Raiffeisen	5 let	5 let	2,19 %	8 277 Kč
	5 let	6 let		6 972 Kč
	5 let	7 let		6 040 Kč
Wüstenrot	5 let	5 let	2,19 %	8 239 Kč
	5 let	6 let		6 931 Kč
	5 let	7 let		6 040 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle informací jednotlivých bank

Jak již bylo popsáno v kapitole 3 vlivem různých doporučení ČNB a také nedostatkem nemovitostí a stoupajícími cenami na realitním trhu se úrokové sazby mění skoro ze dne na den. Proto i výsledky z hypotečních kalkulaček se v období přelomu srpna a září dorovnávaly.

Pro další podrobnější analýzu byla vybrána Česká spořitelna, přestože nemá nejlevnější nabídku, co se týče měsíční splátky, která se liší jen v řádech desetikorun. Na poskytovatele úvěru byl požadavek stabilní a dlouholetého působení na českém trhu. Tento požadavek splňují

všechny banky. Dalším důležitým požadavkem rodiny byla dostupnost bankovního domu. Tento požadavek nesplňuje Wüstenrot hypoteční banka a Hypoteční banka. Rozhodujícím faktorem pro Českou spořitelnu na úkor Raiffeisen Bank je zákaznická věrnost a spokojenost, ale také to, že případné refinancování bude pro manžele méně náročné, protože vše bude probíhat v jednom bankovním ústavu.

Úvěrové nabídky zpracuji nejprve pro dobu splatnosti 6 roků, protože její měsíční splátka je nejbližší měsíční splátce obou úvěrů ze stavebního spoření. Následně na dobu 7 let, protože průměrná doba, po kterou se oba úvěry budou ještě splácet je 7 let. Obě délky splácení budou fixovány na 5 let. A nakonec třetí variantu zpracuji pro splatnost 8 roků, protože Česká spořitelna nabízí osmiletou fixaci a pro rodinu, která výsledky této práce použije pro další rozhodnutí ohledně splácení úvěru je tato varianta zajímavá z pohledu stálé úrokové sazby. Díky několika způsobům posouzení nabídek hypotečního úvěru si chci ověřit, jak moc se od sebe výsledky jednotlivých způsobů analýzy nákladnosti úvěru liší a co nejvíce přiblížit podmínky získání hypotečního úvěru podmínkám úvěru ze stavebního spoření, a tím co nejpřesněji provést komparaci.

Nejdříve provedu výpočet částky, která zbývá zaplatit od rozhodného dne, jímž je srpen 2017, až po celkové splacení úvěru při jeho pravidelném splácení, a to pro oba řádné úvěry ze stavebního spoření. Při tomto výpočtu budu vycházet z již vypočtených pravidelných splátek a z počtu zbývajících úrokových období. V následující tabulce je zpracováno, kolik bude ještě rodina splácet u obou řádných úvěrů ze stavebního spoření.

Tabulka 14: Zbývající část k zaplacení z 1. a 2.úvěru ze stavebního spoření

	1.úvěr ze stavebního spoření	2.úvěr ze stavebního spoření
Měsíční splátka [Kč]	4 557,71	2 865,6
Zůstatek na úvěrovém účtu [Kč]	242 253,28	229 869,30
Zbývající počet úrokových období [měsíců]	66	105
Celkem zapláceno [Kč]	300 808,86	300 888
Součet obou částek [Kč]	601 696,86	
Celkem přepláceno	128 696,86	

Zdroj: Vlastní zpracování

Jak bude vycházet případné refinancování hypotečním úvěrem, si propočítám nyní. Do již známého vzorce pro výpočet měsíční splátky dosadím výši úvěru 473 000 Kč, úrokovou sazbu 2,19 % p.a., přepočtenou na měsíční, na kterou se rodina dostane ze základní sazby 2,89 % po odečtení slevy 0,2% bodu za Pojištění schopnosti splácet a 0,5% bodu za splácení z aktivního účtu České spořitelny. Pro šestiletou splatnost úvěru vychází anuita na 7 017 Kč

$$a = 473\,000 \left(\frac{0,001825}{1 - 0,8770} \right) = 7\,016,49 \text{ Kč}$$

Měsíční výši pojistného, které dělá 681 Kč, převezmu z individuální nabídky hypotečního specialisty České spořitelny, platné pro šestiletou splatnost úvěru. Dalšími náklady jsou poplatek za odhad již zkolaudované nemovitosti ve výši 4 900 Kč a poplatek na Katastrálním úřadu za vklad a výmaz zástavního práva ve výši 2x 1 000 Kč

$$(7\,697,49 \times 72) + (681 \times 72) + 4\,900 + 2\,000 = 561\,119,33 \text{ Kč}$$

Celkové náklady této varianty jsou 561 120 Kč, což je o 40 577 Kč méně než u obou řádných úvěrů ze stavebního spoření

Pro další dvě doby splatnosti úvěru je výše úvěru a úroková sazba totožná. Jediné dvě hodnoty, které se mění, jsou počet úrokových období a měsíční platba za Pojištění schopnosti splácet. Pro sedmiletou úvěrovou smlouvu je počet úrokových období 84 měsíců. Měsíční splátka činí 6 078,71 Kč.

$$a = 473\,000 \times \left(\frac{0,001825}{1 - 0,8580} \right) = 6\,078,71 \text{ Kč}$$

Pro sedmiletou splatnost úvěru stanovila banka měsíční splátku za Pojištění schopnosti splácet na 590 Kč. Celkem zaplacená částka včetně všech poplatků souvisejících s hypotečním úvěrem od České spořitelny je 567 072 Kč.

$$(6\,078,71 + 590) \times 84 + 4\,900 + 2\,000 = 567\,072,05 \text{ Kč.}$$

Rozdíl mezi celkovou splátkou řádného úvěru ze stavebního spoření a celkovou splátkou hypotečního úvěru se sedmiletou splatností od srpna 2017 je 34 624,81 Kč.

Poslední varianta hypotečního úvěru, kterou porovnám je s osmiletou dobou splatnosti a osmiletou fixací. Výhodou tohoto úvěru je, že po celou dobu splatnosti je garantovaná stejná úroková sazba. Jak vypadá tato varianta z pohledu čísel? Počet splátek je 96. Výsledkem je splátka 5 375,78 Kč měsíčně.

$$a = 473\,000 \times \left(\frac{0,001825}{1 - 0,8394} \right) = 5\,375,78 \text{ Kč}$$

Plus pojištění, které pro osmiletou splatnost činí 522 Kč měsíčně. Dohromady to dělá 5 897,78 Kč. Celkem v průběhu osmi let bude při této variantě zapláceno 573 087 Kč

$$(5\,375,78 + 522) \times 96 + 4\,900 + 2\,000 = 573\,086,46 \text{ Kč.}$$

Rozdíl mezi celkovou splátkou řádného úvěru ze stavebního spoření a celkovou splátkou hypotečního úvěru s osmiletou splatností od srpna 2017 je 28 610,40 Kč. V následující tabulce je přehled všech tří variant stanovených metodou výpočtu dle vzorců finanční matematiky.

Tabulka 15: Hypotéky stanovené metodou výpočtu

	Varianta 1 Splatnost 6 roků	Varianta 2 Splatnost 7 roků	Varianta 3 Splatnost 8 roků
Úvěr [Kč]	473 000	473 000	473 000
Počet úrokových období	72	84	96
Fixace úrokové sazby	5 let	5 let	8 let
Úroková sazba	2,19 % p.a.	2,19 % p.a.	2,19 % p.a.
Měsíční splátka [Kč]	7 016,49	6 078,71	5 375,78
Měsíční pojištění [Kč]	681	590	522
Poplatek za odhad nemovitosti [Kč]	4 900	4 900	4 900
Poplatek za vklad a výmaz zástavního práva [Kč]	2 000	2 000	2 000
Celkem zapláceno [Kč]	561 119,33	567 072,05	573 086,46
Přepláceno [Kč]	88 119,33	94 072,05	100 086,46

Zdroj: Vlastní zpracování

Jaký je výsledek pro tyto tři varianty z hypoteční kalkulačky ukazuje přehledně další

tabulka. Při šestileté splatnosti úvěru a pětileté fixaci je měsíční splátka 7 023 Kč. Při započítání 681 Kč za pojištění se měsíční splátka změní na 7 704 Kč. Při době splatnosti 72 měsíců a po přičtení poplatků 4 900 Kč a 2x 1 000 Kč dají celkové náklady dohromady 561 588 Kč. Pro sedmiletou splatnost vychází měsíční splátka na 6 085 Kč plus 590 Kč pojištění, krát 84 měsíců a plus poplatky. Zaplacená suma je 567 000 Kč. Při osmileté fixaci a osmiletém splácení úvěru, což dělá 96 měsíců, se měsíční splátka dostane na 5 382 Kč plus Pojištění schopnosti splácet 522 Kč zvýší měsíční splátku na 5 904 Kč. Celkem za osm let i s jednorázovými poplatky bude zaplaceno 573 684 Kč.

Tabulka 16: Hypotéky stanovené pomocí úvěrové kalkulačky

	Varianta 1 Splatnost 6 roků	Varianta 2 Splatnost 7 roků	Varianta 3 Splatnost 8 roků
Úvěr [Kč]	473 000	473 000	473 000
Počet úrokových období	72	84	96
Fixace úrokové sazby	5 let	5 let	8 let
Úroková sazba	2,19 %p.a.	2,19 %p.a.	2,19 %p.a.
Měsíční splátka [Kč]	7 023	6 085	5 382
Měsíční pojištění [Kč]	681	590	522
Poplatek za odhad nemovitosti [Kč]	4 900	4 900	4 900
Poplatek za vklad a výmaz zástavního práva [Kč]	2 000	2 000	2 000
Celkem zaplaceno [Kč]	561 588	567 000	573 684
Přeplaceno [Kč]	88 588	94 000	100 684

Zdroj: Vlastní zpracování dle úvěrové kalkulačky České spořitelny

Pokud klienti navštíví Bankovní ústav osobně a nechají si vypracovat individuální nabídku, bude vypadat následovně. Pro všechny varianty je shodná nabídka úrokové sazby 2,19 % p.a. Pro šestiletou dobu splatnosti je měsíční splátka stanovena na 7 024 Kč plus měsíčně 681 Kč za Pojištění schopnosti splácet. K součinu měsíční splátky 7 705 Kč s počtem úrokových období 72 přičtu správní poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí 2 000 Kč a náhradu nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti 4 900 Kč. Celkem tedy bude zaplaceno 561 660 Kč. Pro sedmiletou dobu splatnosti je měsíční

splátka úvěru stanovena na 6 089 Kč plus měsíčně 590 Kč za Pojištění schopnosti splácet. Opět vynásobím celkovou měsíční splátku 6 679 Kč s počtem úrokových období 84 a přičtu náklady na Katastrálním úřadu a náklady za ocenění nemovitosti. Dostávám se k číslu 567 936 Kč. Pro osmiletou dobu splatnosti a dobu fixace osm roků je měsíční splátka 5 384 Kč s měsíční pojistkou ve výši 522 Kč. Celková měsíční částka je 5 906 Kč. Počet úrokových období je 96. Náklady na vklad a výmaz zástavního práva jsou 2 000 Kč a náklady spojené s odhadem ceny nemovitosti jsou 4 900 Kč. Za osm let trvání úvěrové smlouvy bude celkem zaplaceno 573 876 Kč.

Tabulka 17: Hypotéky stanovené hypotečním specialistou

	Varianta 1 Splatnost 6 roků	Varianta 2 Splatnost 7 roků	Varianta 3 Splatnost 8 roků
Úvěr [Kč]	473 000	473 000	473 000
Počet úrokových období	72	84	96
Fixace úrokové sazby	5 let	5 let	8 let
Úroková sazba	2,19 %p.a.	2,19 %p.a.	2,19 %p.a.
Měsíční splátka [Kč]	7 024	6 089	5 384
Měsíční pojištění [Kč]	681	590	522
Poplatek za odhad nemovitosti [Kč]	4 900	4 900	4 900
Poplatek za vklad a výmaz zástavního práva [Kč]	2 000	2 000	2 000
Celkem zaplaceno [Kč]	561 660	567 936	573 876
Přeplaceno [Kč]	88 660	94 936	100 876

Zdroj: Hypoteční specialista České spořitelny

4.4 Zhodnocení výsledků

V předchozích kapitolách jsem na skutečném příkladu jedné rodiny spočítal pomocí různých nástrojů náklady na dva nejčastější úvěry využívané při stavbě, koupi nebo rekonstrukci rodinného domu. Na základě nejvýhodnějších nákladů jsem provedl komparaci ve dvou fázích.

První fáze je začátek investice, kdy je úvěr čerpán. Při zohlednění podmínek a poplatků

platných v době čerpání úvěru jsem došel k závěru, že hypoteční úvěr je z pohledu celkových nákladů ekonomicky výhodnější. Tento výsledek ukazuje i následující tabulka.

Tabulka 18: Náklady a rozdíl úvěrů v první etapě

	Dva úvěry ze stav. spoření	Hypoteční úvěr
Celkové náklady / Přepřaceno [Kč]	325 082	302 070
Rozdíl [Kč]	23 012	

Zdroj: Vlastní zpracování

Hypoteční úvěr je v řeči čísel výhodnější. V tomto úvěru je skrytá nejistota v podobě úrokové sazby. Její vývoj je v horizontu několika roků neznámou, kterou mnoho lidí odradí, a proto zvolí dražší, zato jistý úrok po celé období splácení. V případě naší rodiny by sjednání hypotečního úvěru mělo jednoznačně pozitivnější efekt, neboť v době žádosti o úvěr se úroková sazba pohybovala kolem 4,2 % p.a. Po pětileté fixaci, to jest jaro 2016, se úrokové sazby pohybovaly pod 2 % p.a. Z grafu na obrázku č.14 je potvrzeno, že hypoteční úvěr je zatížen poplatky více než řádný úvěr ze stavebního spoření. Z celkem zaplacené částky dělají poplatky hypotečního úvěru 6,9 % kdežto u řádného úvěru je to pouze 5,0 respektive 5,3 %.

Druhá etapa je přibližně v polovině splatnosti již vyčerpaného úvěru, tedy již ve fázi, kdy je úvěr pouze splácen pravidelnými měsíčními splátkami. Období, ke kterému je komparace provedena, je srpen 2017. K tomuto období se vztahují podmínky pro hypoteční úvěr. Pro úvěr ze stavebního spoření jsou platné podmínky z období, kdy došlo k uzavření úvěrové smlouvy mezi klienty a stavební spořitelnou. I v případě refinancování úvěru ze stavebního spoření hypotečním úvěrem je hypoteční úvěr ekonomicky výhodnější. Tento výsledek zobrazuje následující tabulka.

Tabulka 19: Náklady a rozdíl úvěru v druhé etapě – nejlevnější varianta

	Dva úvěr ze stav.spoření	Hypoteční úvěr na 6 let a fixací 5 let
Celkové náklady / Přepřaceno [Kč]	128 696,86	88 660
Rozdíl [Kč]	40 036,86	

Zdroj: Vlastní zpracování

Rozdíl mezi oběma produkty České spořitelny, řádným úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem značnou měrou snižují náklady spojené s platbou za Pojištění schopnosti

splácet, které je nestandardně vysoké.

Doporučením, které vyplývá z této práce, pro rodinu, která je reprezentativním vzorkem je, refinancovat stávající dva úvěry od stavební spořitelny hypotečním úvěrem. Tím sníží své náklady na splacení dluhu o zhruba 40 000 Kč.

Z prognóz a ostatně i z trendu úrokových sazeb je zřejmé, že cena úvěrů stále poroste. V následující tabulce jsem tedy zpracoval, jak si stojí úvěr s fixací a splatností na osm let k již spláceným řádným úvěrům, u kterého se úroková sazba již nezmění.

Tabulka 20: Náklady a rozdíl úvěru v druhé etapě – nejdražší varianta

	Dva úvěr ze stav.spoření	Hypoteční úvěr na 8 let a fixací 8 let
Celkové náklady / Přepřelaceno [Kč]	128 696,86	100 876
Rozdíl [Kč]	27 820,86	

Zdroj: Vlastní zpracování

Hypoteční úvěr je stále z pohledu celkových nákladů levnější. Zde efektivitu hypotéky snižuje doba splácení, která zvyšuje nákladovost úvěru.

5 ZÁVĚR

Cílem práce bylo pomocí analýzy řádného úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru použitých na výstavbu rodinného domu a na základě komparace těchto dvou úvěrových produktů určit, který produkt je pro klienty z ekonomického pohledu, tedy z pohledu celkových nákladů výhodnější. Práce byla zaměřena na segment klientů, kteří mají již část vlastních prostředků naspořených na stavebním spoření, a potřebují cizí zdroj pro dofinancování zamýšlené investice.

V teoretické části byly popsány oba produkty s jejich výhodami a nevýhodami, aby laická veřejnost měla ucelený obraz o principech jednotlivých úvěrů. Čtenář se dozví, jaké jsou podmínky získání jednotlivých úvěrů, zvláště u toho ze stavebního spoření a jaký je rozdíl mezi překlenovacím a řádným úvěrem ze stavebního spoření. Je popsán trend a současná situace nejen úrokových sazeb, ale i bankovních institucí.

V praktické části bylo vypočítáno finanční zatížení při čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření při investování do stavby rodinného domu a finanční zatížení při čerpání finančních prostředků z hypotečního úvěru pro stejnou investici, za účelem porovnat výhodnost obou možností čerpání finančních prostředků z pohledu celkových nákladů. Toto bylo provedeno ve dvou etapách, a to na začátku výstavby, kdy je úvěr čerpán a po šesti letech, kdy je úvěr již jen splácen.

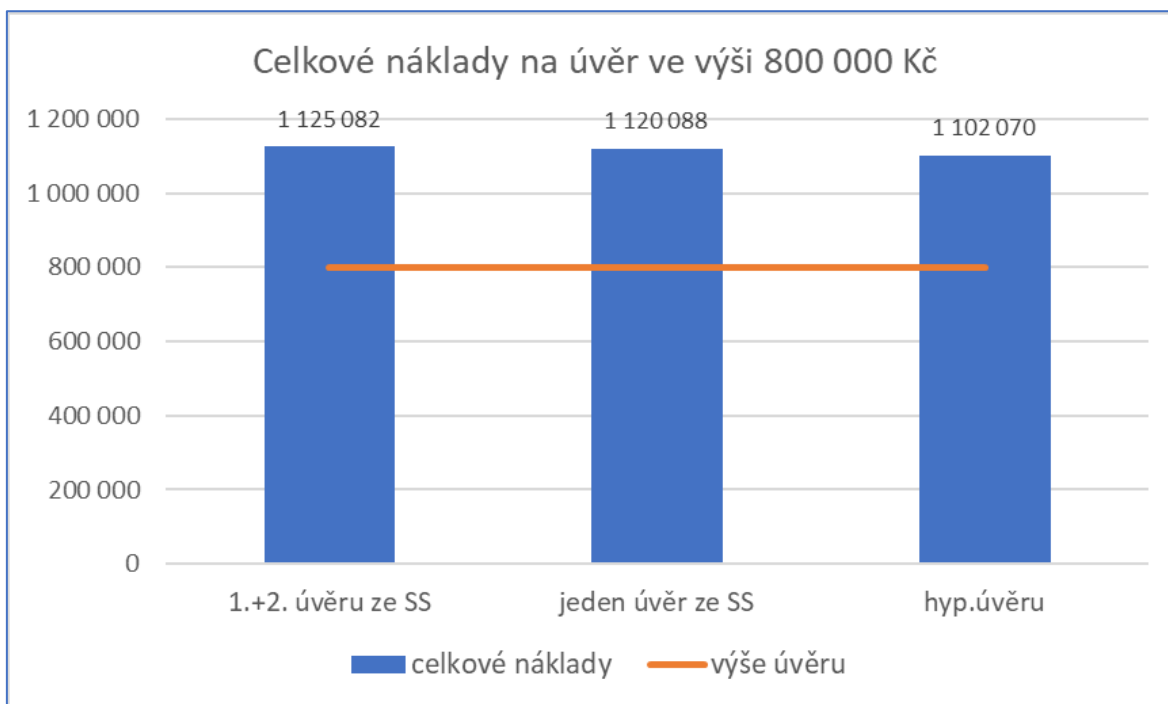
Manželé se před šesti roky rozhodli, že budou financovat stavbu rodinného domu částečně z vlastních prostředků a částečně za pomoci dvou řádných úvěrů ze stavebního spoření. První úvěr ve výši 470 000 Kč je splácen pravidelnými měsíčními splátkami 4 558 Kč včetně vedení účtu a pojištění schopnosti splácet po dobu 141 úrokových období. Druhý úvěr ve výši 330 000 Kč je splácen pravidelnými měsíčními splátkami 2 865,60 Kč také včetně vedení účtu a pojištění úvěru po dobu 166 úrokových období. Celkem za oba řádné úvěry ze stavebního spoření v celkové výši 800 000 Kč naše rodina zaplatí 1 125 082 Kč, což znamená přeplatek 325 082 Kč.

V případě, že by se rozhodli financovat stavbu rodinného domu pomocí hypotečního úvěru u České spořitelny, spláceli by po dobu 151 měsíců, což je vážený průměr obou úvěrů, pravidelnou splátku 7 243 Kč včetně poplatku za vedení účtu a pojištění schopnosti splácet. Celková částka zaplacená včetně jednorázových poplatků je 1 102 070 Kč, což znamená přeplatek 302 070 Kč.

Ekonomicky výhodnějším z pohledu celkových nákladů je za daných podmínek a při započítání všech poplatků hypoteční úvěr. Pokud by se manželé rozhodli vzít si hypoteční úvěr

ve stejné výši, ve které si vzali v součtu dva řádné úvěry ze stavebního spoření, ušetřili by na celkových nákladech 23 012 Kč.

Obrázek 15: Celkové náklady spojené s úvěrem v první etapě

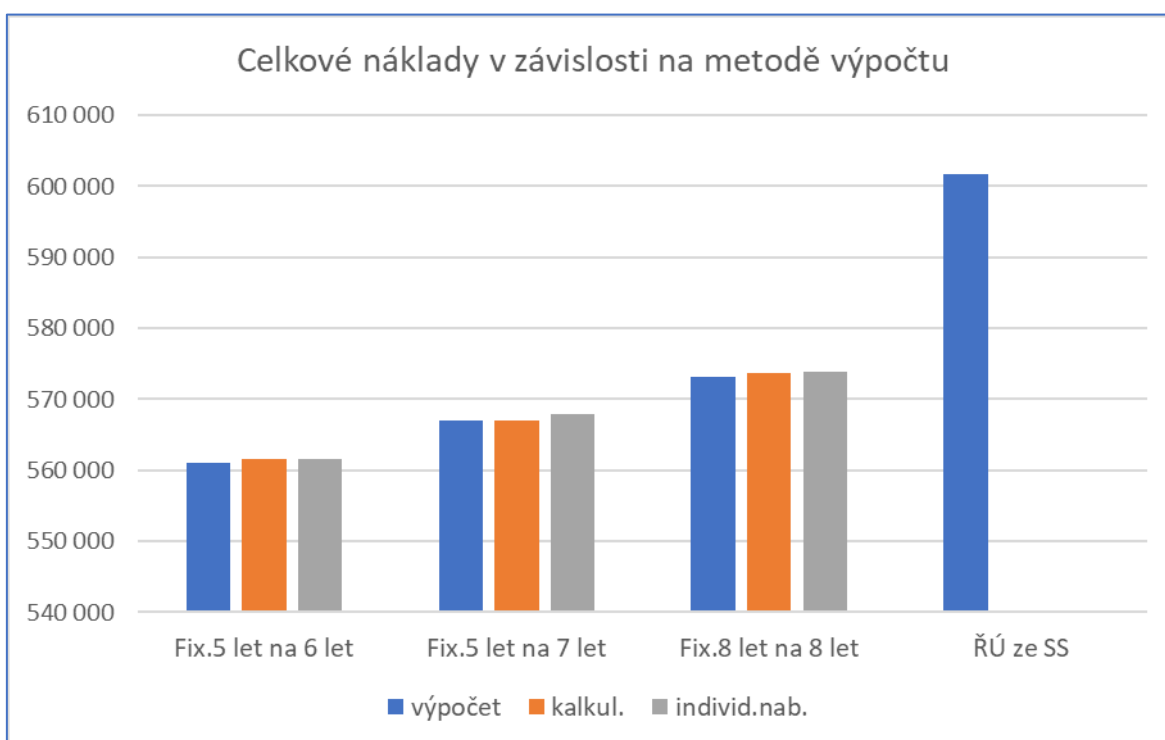


Zdroj: Vlastní zpracování

V druhé etapě bylo spočítáno, jaká část řádného úvěru ze stavebního spoření, který je již splácen zbývá doplatit. Celkový zůstatek obou úvěrů ze stavebního spoření je 473 000 Kč. Celkové náklady spojené s doplacením prvního i druhého řádného úvěru ze stavebního spoření vychází na 601 697 Kč.

Hypoteční úvěr byl spočítán pro období 6 roku a 7 roků s pětiletou fixací a pro období 8 roků s osmiletou fixací. Celkové náklady byly stanoveny třemi způsoby a to výpočtem, pomocí úvěrové kalkulačky a individuální nabídkou hypotečního specialisty.

Obrázek 16: Náklady spojené s doplacením úvěru v druhé etapě



Zdroj: Vlastní zpracování

Při doplacení úvěru vyšel z pohledu celkových nákladů jako vítěz hypoteční úvěr, který byl spočítán na podmínky České spořitelny. Potvrdilo se, že doba splácení má významný vliv na celkové náklady. Také bylo zjištěno, že způsob výpočtu celkových nákladů je srovnatelný. Rozdíl mezi celkovými náklady řádného úvěru ze stavebního spoření a hypotečními úvěry stanovenými hypotečním specialistou jsou pro 6 let 40 037 Kč, pro 7 let 33 761 Kč a pro 8 let 27 821 Kč.

Na začátku byly stanoveny hypotézy, které v tomto závěru budou potvrzeny nebo vyvráceny.

Hypotéza 1: Řádný úvěr ze stavebního spoření je z pohledu celkových nákladů na úvěr levnější než hypoteční úvěr při vícenásobném čerpání malých částek, protože není tolik zatížen poplatky.

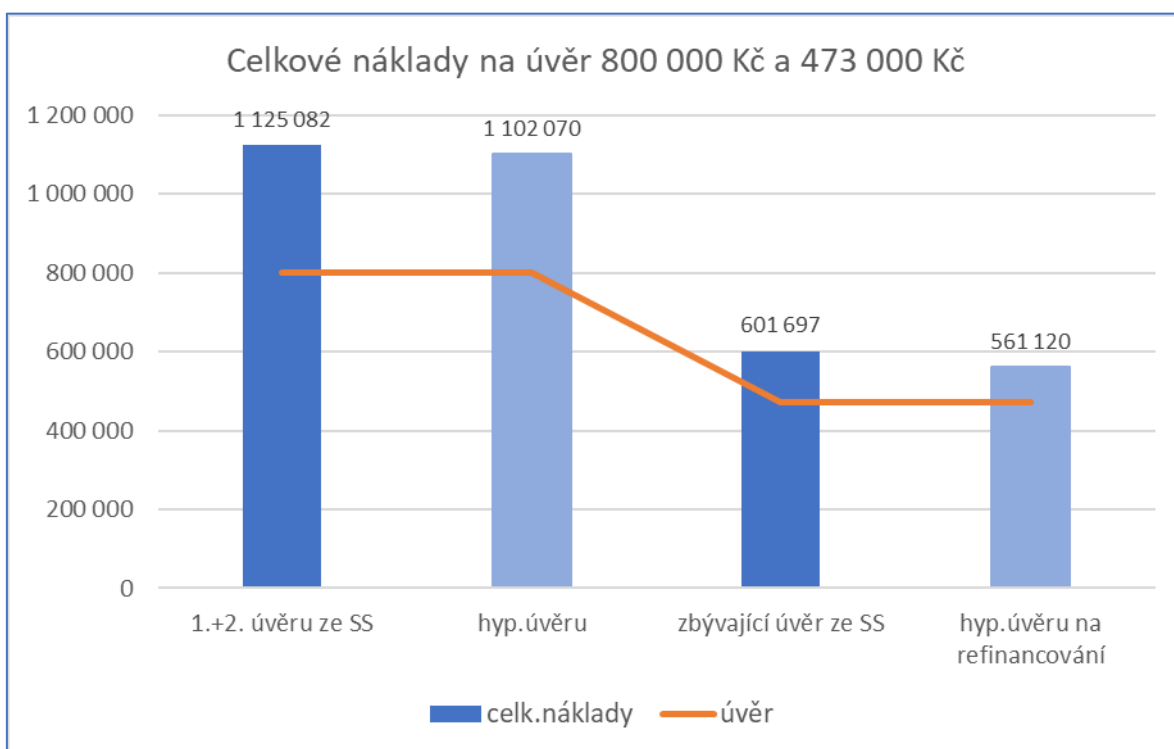
Hypotéza nebyla potvrzena. I přes větší zatížení hypotečního úvěru poplatky vychází v konečné celkové sumě nákladů levněji než řádný úvěr ze stavebního spoření, a to jak ve variantě čerpání ve dvou úvěrech, tak i ve variantě čerpání v jednom řádném úvěru za stavebního spoření. Podstatnou roli zde hraje nižší úroková sazba hypotéky.

Hypotéza 2: Hypoteční úvěr se současnými úrokovými sazbami kolem dvou procent je včetně

poplatků z pohledu celkových nákladů levnější než řádný úvěr ze stavebního spoření s úrokovou sazbou mezi čtyřmi a pěti procenty.

Tentokrát byla hypotéza potvrzena. Úroková sazba, která již u předchozí hypotézy hrála významnou roli, se tu projevila ještě větší úsporou, konkrétně u hypotéky se splatností šest let.

Obrázek 17: Výsledek komparace první a druhé etapy



Doporučení vyplývající z této práce pro rodinu, která byla jako modelový vzorek definovaného segmentu je splatit řádný úvěr ze stavebního spoření hypotečním úvěrem s fixací na pět let a splatností šest let, u kterého je úspora oproti řádnému úvěru nejvyšší. Zároveň bych začal v rámci finančních možností spořit, abych po skončení fixace v případě nepříznivých úrokových sazeb mohl jednorázově zbývajícím dluh splatit.

Na základě zjištění a zkušeností při zpracovávání této práce mohu doporučit, chce-li klient získat úvěr co nejlevněji, je nutné sledovat akční nabídky bankovních institucí. Přestože principy úvěrových produktů zůstávají stejné, podmínky a nabídky jednotlivých finančních institucí se neustále mění a přizpůsobují aktuálním podmínkám na trhu. Proto například, i když je s hypotečním úvěrem spojeno více poplatků než s řádným úvěrem ze stavebního spoření, při využití slev a akčních nabídek, se stane z pohledu celkových nákladů méně nákladnějším. Důležité je i sledovat trend úrokových sazeb. Neméně důležité je tvořit vlastní prostředky pro

financování vlastního bydlení, neboť doporučení či regulace ze strany ČNB kladou dnes velký důraz na bonitu klienta. Toho, co ovlivňuje celkové náklady úvěru, je mnoho. Proto obrátit se na nezávislého finančního specialistu nebo případně na více úvěrových poradců, by měl být jeden z kroků, které před uzavřením úvěrové smlouvy učinit.

6 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Aktuality: Vše, co je dobré vědět o fixaci u hypotečního úvěru. *Hypo na míru*, c2016 [online]. Brno: Finance na míru [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/aktuality/vse-co-je-dobre-vedet-o-fixaci-u-hypotecniho-uveru/>

BUŘINSKÁ, Barbora, 2016. Češi nerozumí úvěrům na bydlení, přitom každý druhý je využívá. In: *novinky.cz* [online]. Praha: Borgis, 09. 09. 2016 [cit. 2017-12-26]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/finance/413885-cesi-nerozumi-uverum-na-bydleni-pritom-kazdy-druhy-je-vyuziva.html>

Bytová politika: Hypoteční úvěry pro občany, podnikatele a obce. *Ministerstvo pro místní rozvoj*, c2012 [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 2017-12-31]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-pro-obcany-podnikatele-a-obce>

Co je bonita klienta. *Hypoteční specialista*, c2010-2017 [online]. Hypoteční specialista [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <http://www.hypotecnispecialista.cz/bonita-klienta/>

ČESKÁ SPOŘITELNA, c2017. Informační materiály banky. *Csas.cz* [online]. [cit. 2017-08-27]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance>

ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, c2017. Informační materiály banky. *Csob.cz* [online]. [cit. 2017-08-27]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/>

Finparada, c2017. Kalkulačka-spočítejte si jaká hypotéka je pro Vás nejlepší. *Hypotéky* [online]. Finparada.cz [cit. 2018-01-03]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/Pujcky-Kalkulacka-Hypotek.aspx>

HÁJKOVÁ, Monika, 2017a. Úvěry na bydlení: Přituhuje. Hypotéky zdraží a bez vlastních peněz si půjčíte jen těžko. In: *penize.cz* [online]. Praha: Peníze.cz, 21. 3. 2017 [cit. 2017-12-31]. ISSN 1213-2217. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/321828-prituhuje-hypoteky-zdrazi-a-bez-vlastnich-penez-si-pujcite-jen-tezko>

HÁJKOVÁ, Monika, 2017b. Úvěry na bydlení: Regulace hypoték neprošla. Poslanci odložili novelu zákona o ČNB. In: *penize.cz* [online]. Praha: Peníze.cz, 30. 8. 2017 [cit. 2017-12-31]. ISSN 1213-2217. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/326095-regulace-hypotek-neprosla-poslanci-odlozili-novelu-zakona-o-cnb>

Hypotéky: Historie hypotečních úvěrů. *Partners* [online]. Praha: Partners [cit. 2016-11-15]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

Hypotéky: Typy hypoték (hypotečních úvěrů). *Kurzy.cz*, c2000 - 2017 [online]. Praha: Kurzy.cz [cit. 2017-01-18]. ISSN1801-8688. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

HYPOTEČNÍ BANKA, c2017. Informační materiály banky. *Hypotecnibanka.cz* [online]. [cit. 2017-08-10]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

Hypindex.cz, c2017. Fincentrum hypindex-vývoj. *Hypindex.cz* [online]. Hypindex.cz [cit. 2017-12-31]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

KALABIS, Zbyněk, 2013. Z historie poskytování hypotečních úvěrů u nás In: *Zlatá koruna* [online]. Praha: pdMEDIA, 13. 11. 2013 [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <http://www.zlatakoruna.info/zpravy/hypoteky/z-historie-poskytovani-hypotecnich-uveru-u-nas>

KIELAR, Petr, 2010. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010, 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7.

Kielar, Petr, 2017. Listopad potvrdil růst zájmu o stavební spoření. In: *stavebky.cz* [online]. Praha: 10. 12. 2017 [cit. 2017-12-31]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/listopad-potvrdil-rust-zajmu-o-stavebni-sporeni/>

KOMERČNÍ BANKA, c2017. Informační materiály banky. *Kb.cz* [online]. [cit. 2017-08-21]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/>

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR, 2007. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1.vyd. Praha: Ekopress, 2007, 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

LUKEŠOVÁ, Monika, 2017. Fincentrumhypindex srpen 2017: Objemy i počty zachraňují prázdniny. In: *hypindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 20. 09. 2017 [cit. 2017-11-27]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-srpen-2017-objemy-i-pocty-zachranuji-prazdniny/>

Magazín: Slovník pojmů. *Ušetřeno.cz*, c2010 – 2017 [online]. Ušetřeno.cz [cit.2017-12-11]. Dostupné z: <https://www.usetreno.cz/slovník-pojmu/>

Novinky: Historie vývoje hypoték v České republice. *Půjčko.cz*, c2017 [online]. Praha: Půjčko.cz [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <http://pujcko.cz/hisotrie-vyvoje-hypotek-v-ceske-republice/>

OSTATEK, Libor, 2010. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh? In: *hypoinde.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 18. 10. 2010 [cit. 2017-01-18]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <http://www.hypoinde.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

PRČÍK, Tomáš, 2002. *Stavební spoření v kostce*. 1.vyd. Brno: Era, 2002, 124 s ISBN 80-86517-29-2.

Pro média: Hypotéky mladým jsou i letos mimo možný interval podpory. *Ministerstvo pro místní rozvoj*, c2012 [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 2016-12-06]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2012/Hypoteky-mladym-jsou-i-letos-mimo-mozny-interval-p>

Půjčky: Žebříček nejlepších nabídek. *Finparada.cz*, c2017 [online]. Praha: Finparada.cz [cit. 2017-12-31]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/Ucty-Pojisteni-Penze-Pujcky-Zebricek.aspx?w=3&#hypo>

RAIFFEISEN BANK, c1993-2017. Informační materiály banky. *Rb.cz* [online]. [cit. 2017-09-14]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni>

Stavebky.cz, c2017a. Nové smlouvy o stavebním spoření. *Statistiky* [online]. Stavebky.cz [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/nove-smlouvy-o-stavebnim-sporeni-pocet/>

Stavebky.cz, c2017b. Úvěr ze stavebního spoření. *Encyklopedie* [online]. Stavebky.cz [cit. 2017-12-13]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

Stavebky.cz, c2017c. Nové úvěry stavebních spořitelů-počet. *Statistiky* [online]. Stavebky.cz [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/nove-uvery-stavebnich-sporitelen-pocty/>

Stavebky.cz, ©2017d. Nové úvěry stavebních spořitelů-objem. *Statistiky* [online]. Stavebky.cz [cit. 2017-12-28]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/nove-uvery-stavebnich->

sporitelten-objemy/

Stavební spoření: Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelten*, c2014 [online]. Praha: AČSS [cit. 2016-11-15]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

SVAČINA, Luboš, 2010 Která banka nabízí hypotéky s nejnižšími poplatky? In: *hypindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 30. 06. 2010 [cit. 2017-12-28]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/ktera-banka-nabizi-hypoteky-s-nejnizsimi-poplatky/>

SVAČINA, Luboš, 2011 Duben opět zahýbal úrokovými sazbami hypoték In: *hypindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 12. 04. 2011 [cit. 2018-01-03]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/duben-opet-zahybal-urokovymi-sazbami-hypotek/>

Šoba, Oldřich, Martin ŠIRŮČEK a Roman PTÁČEK, 2013. *Finanční matematika v praxi*. 1.vyd. Praha: Grada, 2013, 304 s. ISBN 978-80-247-4636-4.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana Nováková, 2007. *Financování bydlení*. 1.vyd. Brno: Era, 2007, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vše o hypotékách: Poplatky spojené s úvěrem. *Gepard*, c2017 [online]. Praha: Gepard finance [cit. 2017-01-18]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/poplatky-spojene-s-uverem>

WÜSTENROT, c2017. Informační materiály banky. *Wuestenrot.cz* [online]. [cit. 2017-09-14]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/>

Zákon č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o stavebním spoření a státní podpoře). *Portál veřejné správy*, c2016 [online]. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40846&fulltext=&nr=96~2F1993&part=&name=&rpp=15#local-content>

Zákon č.257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. *Portál veřejné správy*, c2017 [online]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=86883&nr=257~2F2016&rpp=15#local-content>

ZÁMEČNÍK, Petr, 2012 Nejbezpečnější jsou hypotéky. In: *hypindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 10. 10. 2012 [cit. 2017-12-28]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/financovani-bydleni-nejbezpecnejsi-jsou-hypoteky/>

ZÁMEČNÍK, Petr, 2017 Ohlédnutí za rokem 2017: Znamení růstu cen úroků i bytů. In: *hypindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 29. 12. 2017 [cit. 2018-01-03]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/ohljednuti-za-rokem-2017-znameni-rustu-uroku-i-cen-bytu/>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana, 2016a. Zákon stoprocentní hypotéky zatím nevyrazil. In: *hypindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 31. 10. 2016 [cit. 2016-11-15]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/zakaz-stoprocentni-hypoteky-zatim-nevymazal/>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana, 2016b. Stavební spoření: Nová doba si žádá nové tarify. In: *hypindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 28. 06. 2016 [cit. 2016-11-15]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/clanky/stavebni-sporeni-nova-doba-si-zada-nove-tarify/>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana, 2017a. Aktuální sazby hypoték: Trh v očekávání růstu sazeb ČNB. In: *hypindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 2. 8. 2017 [cit. 2017-12-10]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-trh-ocekavani-rustu-sazeb-cnb/>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana, 2017b. Lety a pády hypotečních bank v prvním čtvrtletí. In: *hypindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum, 23. 5. 2017 [cit. 2017-12-31]. ISSN 1805-0662. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/lety-pady-hypotecnich-bank-prvnim-ctvrtleti/>

7 SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK

7.1 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vzorce finanční matematiky.....	10
Tabulka 2: Osobní zkušenosti Čechů s financováním vlastního bydlení	13
Tabulka 3: Řádný úvěr ze stavebního spoření – úrokové sazby, poplatky... ..	18
Tabulka 4: Výhody a nevýhody SS a úvěru ze SS	20
Tabulka 5: Roční úrokové sazby vybraných hypotečních bank– srpen 2017	28
Tabulka 6: Základní poplatky související s hypotékou.....	29
Tabulka 7: Některé poplatky České spořitelny související s výstavbou rodinného domu	30
Tabulka 8: Parametry stavebního spoření a řádného úvěru manžela	35
Tabulka 9: Parametry stavebního spoření a řádného úvěru manželky.....	37
Tabulka 10: Úrokové sazby nabízené bankami 03-04/2011.....	39
Tabulka 11: Parametry hypotečního úvěru v roce 2011	40
Tabulka 12: Parametry stavebního spoření a řádného úvěru s cíl. částkou 1 350 000 Kč	42
Tabulka 13: Nabídka z hypotečních kalkulaček srpen–září 2017.....	46
Tabulka 14: Zbývající část k zaplacení z 1. a 2.úvěru ze stavebního spoření	47
Tabulka 15: Hypotéky stanovené metodou výpočtu	49
Tabulka 16: Hypotéky stanovené pomocí úvěrové kalkulačky	50
Tabulka 17: Hypotéky stanovené hypotečním specialistou	51
Tabulka 18: Náklady a rozdíl úvěrů v první etapě	52
Tabulka 19: Náklady a rozdíl úvěru v druhé etapě – nejlevnější varianta.....	52
Tabulka 20: Náklady a rozdíl úvěru v druhé etapě – nejdražší varianta	53

7.2 SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ

Obrázek 1: Počet nově uzavřených smluv SS a podíl stav. spořitelen na trhu.....	15
Obrázek 2: Meziroční srovnání stav.spořitelen 2016 / 2017.....	15
Obrázek 3: Fáze řádného úvěru ze stavebního spoření.....	17
Obrázek 4: Počet nových úvěrů ze SS a podíl stav.spoř.na trhu.....	19
Obrázek 5: Objem v mil. Kč nových úvěrů ze SS a podíl stav.spoř.na trhu.....	20
Obrázek 6: Vývoj úrokových sazeb	23
Obrázek 7: Podíl hypotečních bank v prvním čtvrtletí roku 2017 na trhu	24
Obrázek 8: Vývoj nově uzavřených HÚ a prům.výše jednoho úvěru	25
Obrázek 9: Vývoj nově uzavřených HÚ z pohledu objemu.....	26
Obrázek 10: Vývoj úmoru, úroku, pojistného a poplatku za VÚ ve splátce 1.úvěru... ..	36
Obrázek 11: Vývoj úmoru, úroku, pojistného a poplatku za VÚ ve splátce 2.úvěru... ..	38
Obrázek 12: Vývoj úmoru, úroku, pojistného a poplatku za VÚ u HÚ	41
Obrázek 13: Vývoj úmoru, úroku, pojistného a poplatku za VÚ u jednoho úvěru ze SS	43
Obrázek 14: Porovnání celkových nákladů jednotlivých úvěru – první etapa.....	44
Obrázek 15: Celkové náklady spojené s úvěrem v první etapě.....	55
Obrázek 16: Náklady spojené s doplacením úvěru v druhé etapě	56
Obrázek 17: Výsledek komparace první a druhé etapy.....	57

8 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 Úmorový plán 1.úvěru ze stavebního spoření

Příloha č.2 Úmorový plán 2.úvěru ze stavebního spoření

Příloha č.3 Úmorový plán Hypotečního úvěru

Příloha č.4 Úmorový plán pro úvěr ze stavebního spoření ve výši 800 000 Kč

9 PŘÍLOHY

Příloha č.1 Úmorový plán 1.úvěru ze stavebního spoření

Splátkový kalendář (Umořovací plán)

Pořadí splátky	Výše splátky	Úmor	Úrok	pojistné	roční VÚ	Zůstatek úvěru
0						470000,00
1	4557,74	2315,37	1860,42	175,31	206,64	467684,63
2	4557,74	2531,18	1851,25	175,31		465153,45
3	4557,74	2541,20	1841,23	175,31		462612,25
4	4557,74	2551,26	1831,17	175,31		460061,00
5	4557,74	2561,35	1821,07	175,31		457499,64
6	4557,74	2571,49	1810,94	175,31		454928,15
7	4557,74	2581,67	1800,76	175,31		452346,48
8	4557,74	2591,89	1790,54	175,31		449754,59
9	4557,74	2292,15	1780,28	175,31	310,00	447462,44
10	4557,74	2611,22	1771,21	175,31		444851,21
11	4557,74	2621,56	1760,87	175,31		442229,65
12	4557,74	2631,94	1750,49	175,31		439597,72
13	4557,74	2642,35	1740,07	175,31		436955,36
14	4557,74	2652,81	1729,61	175,31		434302,55
15	4557,74	2663,31	1719,11	175,31		431639,23
16	4557,74	2673,86	1708,57	175,31		428965,37
17	4557,74	2684,44	1697,99	175,31		426280,93
18	4557,74	2695,07	1687,36	175,31		423585,87
19	4557,74	2705,74	1676,69	175,31		420880,13
20	4557,74	2716,45	1665,98	175,31		418163,69
21	4557,74	2417,20	1655,23	175,31	310,00	415746,49
22	4557,74	2736,77	1645,66	175,31		413009,72
23	4557,74	2747,60	1634,83	175,31		410262,12
24	4557,74	2758,47	1623,95	175,31		407503,65
25	4557,74	2769,39	1613,04	175,31		404734,25
26	4557,74	2780,36	1602,07	175,31		401953,90
27	4557,74	2791,36	1591,07	175,31		399162,54
28	4557,74	2802,41	1580,02	175,31		396360,13
29	4557,74	2813,50	1568,93	175,31		393546,62
30	4557,74	2824,64	1557,79	175,31		390721,98
31	4557,74	2835,82	1546,61	175,31		387886,16
32	4557,74	2847,05	1535,38	175,31		385039,11
33	4557,74	2548,32	1524,11	175,31	310,00	382490,80
34	4557,74	2868,40	1514,03	175,31		379622,39
35	4557,74	2879,76	1502,67	175,31		376742,64
36	4557,74	2891,16	1491,27	175,31		373851,48
37	4557,74	2902,60	1479,83	175,31		370948,88
38	4557,74	2914,09	1468,34	175,31		368034,79
39	4557,74	2925,62	1456,80	175,31		365109,17
40	4557,74	2937,21	1445,22	175,31		362171,96
41	4557,74	2948,83	1433,60	175,31		359223,13
42	4557,74	2960,50	1421,92	175,31		356262,62
43	4557,74	2972,22	1410,21	175,31		353290,40
44	4557,74	2983,99	1398,44	175,31		350306,41

45	4557,74	2685,80	1386,63	175,31	310,00	347620,61
46	4557,74	3006,43	1376,00	175,31		344614,18
47	4557,74	3018,33	1364,10	175,31		341595,85
48	4557,74	3030,28	1352,15	175,31		338565,57
49	4557,74	3042,27	1340,16	175,31		335523,30
50	4557,74	3054,32	1328,11	175,31		332468,98
51	4557,74	3066,41	1316,02	175,31		329402,58
52	4557,74	3078,54	1303,89	175,31		326324,03
53	4557,74	3090,73	1291,70	175,31		323233,30
54	4557,74	3102,96	1279,47	175,31		320130,34
55	4557,74	3115,25	1267,18	175,31		317015,09
56	4557,74	3127,58	1254,85	175,31		313887,51
57	4557,74	2829,96	1242,47	175,31	310,00	311057,56
58	4557,74	3151,16	1231,27	175,31		307906,40
59	4557,74	3163,63	1218,80	175,31		304742,76
60	4557,74	3176,16	1206,27	175,31		301566,61
61	4557,74	3188,73	1193,70	175,31		298377,88
62	4557,74	3201,35	1181,08	175,31		295176,53
63	4557,74	3214,02	1168,41	175,31		291962,51
64	4557,74	3226,74	1155,68	175,31		288735,76
65	4557,74	3239,52	1142,91	175,31		285496,25
66	4557,74	3252,34	1130,09	175,31		282243,91
67	4557,74	3265,21	1117,22	175,31		278978,69
68	4557,74	3278,14	1104,29	175,31		275700,55
69	4557,74	2981,11	1091,31	175,31	310,00	272719,44
70	4557,74	3302,91	1079,51	175,31		269416,52
71	4557,74	3315,99	1066,44	175,31		266100,54
72	4557,74	3329,11	1053,31	175,31		262771,42
73	4557,74	3342,29	1040,14	175,31		259429,13
74	4557,74	3355,52	1026,91	175,31		256073,61
75	4557,74	3368,80	1013,62	175,31		252704,80
76	4557,74	3382,14	1000,29	175,31		249322,66
77	4557,74	3395,53	986,90	175,31		245927,14
78	4557,74	3408,97	973,46	175,31		242518,17
79	4557,74	3422,46	959,97	175,31		239095,71
80	4557,74	3436,01	946,42	175,31		235659,70
81	4557,74	3139,61	932,82	175,31	310,00	232520,09
82	4557,74	3462,04	920,39	175,31		229058,05
83	4557,74	3475,74	906,69	175,31		225582,31
84	4557,74	3489,50	892,93	175,31		222092,81
85	4557,74	3503,31	879,12	175,31		218589,50
86	4557,74	3517,18	865,25	175,31		215072,32
87	4557,74	3531,10	851,33	175,31		211541,22
88	4557,74	3545,08	837,35	175,31		207996,14
89	4557,74	3559,11	823,32	175,31		204437,03
90	4557,74	3573,20	809,23	175,31		200863,83
91	4557,74	3587,34	795,09	175,31		197276,49
92	4557,74	3601,54	780,89	175,31		193674,94
93	4557,74	3305,80	766,63	175,31	310,00	190369,14
94	4557,74	3628,88	753,54	175,31		186740,26
95	4557,74	3643,25	739,18	175,31		183097,01
96	4557,74	3657,67	724,76	175,31		179439,34
97	4557,74	3672,15	710,28	175,31		175767,19
98	4557,74	3686,68	695,75	175,31		172080,51

99	4557,74	3701,28	681,15	175,31		168379,23
100	4557,74	3715,93	666,50	175,31		164663,30
101	4557,74	3730,64	651,79	175,31		160932,67
102	4557,74	3745,40	637,03	175,31		157187,26
103	4557,74	3760,23	622,20	175,31		153427,03
104	4557,74	3775,11	607,32	175,31		149651,92
105	4557,74	3480,06	592,37	175,31	310,00	146171,86
106	4557,74	3803,83	578,60	175,31		142368,03
107	4557,74	3818,89	563,54	175,31		138549,14
108	4557,74	3834,01	548,42	175,31		134715,13
109	4557,74	3849,18	533,25	175,31		130865,95
110	4557,74	3864,42	518,01	175,31		127001,53
111	4557,74	3879,71	502,71	175,31		123121,82
112	4557,74	3895,07	487,36	175,31		119226,75
113	4557,74	3910,49	471,94	175,31		115316,26
114	4557,74	3925,97	456,46	175,31		111390,29
115	4557,74	3941,51	440,92	175,31		107448,78
116	4557,74	3957,11	425,32	175,31		103491,67
117	4557,74	3662,77	409,65	175,31	310,00	99828,89
118	4557,74	3987,27	395,16	175,31		95841,62
119	4557,74	4003,06	379,37	175,31		91838,56
120	4557,74	4018,90	363,53	175,31		87819,66
121	4557,74	4034,81	347,62	175,31		83784,85
122	4557,74	4050,78	331,65	175,31		79734,07
123	4557,74	4066,82	315,61	175,31		75667,26
124	4557,74	4082,91	299,52	175,31		71584,34
125	4557,74	4099,07	283,35	175,31		67485,27
126	4557,74	4115,30	267,13	175,31		63369,97
127	4557,74	4131,59	250,84	175,31		59238,38
128	4557,74	4147,94	234,49	175,31		55090,44
129	4557,74	3854,36	218,07	175,31	310,00	51236,07
130	4557,74	4179,62	202,81	175,31		47056,45
131	4557,74	4196,16	186,27	175,31		42860,29
132	4557,74	4212,77	169,66	175,31		38647,51
133	4557,74	4229,45	152,98	175,31		34418,07
134	4557,74	4246,19	136,24	175,31		30171,87
135	4557,74	4263,00	119,43	175,31		25908,88
136	4557,74	4279,87	102,56	175,31		21629,00
137	4557,74	4296,81	85,61	175,31		17332,19
138	4557,74	4313,82	68,61	175,31		13018,36
139	4557,74	4330,90	51,53	175,31		8687,47
140	4557,74	4348,04	34,39	175,31		4339,43
141	4557,74	4339,42	17,18	175,31	25,83	0,00
Suma	642 641,23	470 000,00	144 280,05	24 718,71	3 642,47	

Příloha č.2 Úmorový plán 2.úvěru ze stavebního spoření

Splátkový kalendář (Umořovací plán)

Pořadí splátky	Výše splátky	Úmor	Úrok	pojistné	vedení účtu	Zůstatek úvěru
0						330000,00
1	2865,60	1280,82	1306,80	123,00	154,98	328719,18
2	2865,60	1440,87	1301,73	123,00		327278,31
3	2865,60	1446,58	1296,02	123,00		325831,73
4	2865,60	1452,31	1290,29	123,00		324379,43
5	2865,60	1458,06	1284,54	123,00		322921,37
6	2865,60	1463,83	1278,77	123,00		321457,54
7	2865,60	1159,63	1272,97	123,00	310,00	320297,91
8	2865,60	1474,22	1268,38	123,00		318823,69
9	2865,60	1480,06	1262,54	123,00		317343,63
10	2865,60	1485,92	1256,68	123,00		315857,72
11	2865,60	1491,80	1250,80	123,00		314365,91
12	2865,60	1497,71	1244,89	123,00		312868,20
13	2865,60	1503,64	1238,96	123,00		311364,56
14	2865,60	1509,60	1233,00	123,00		309854,97
15	2865,60	1515,57	1227,03	123,00		308339,39
16	2865,60	1521,58	1221,02	123,00		306817,82
17	2865,60	1527,60	1215,00	123,00		305290,22
18	2865,60	1533,65	1208,95	123,00		303756,57
19	2865,60	1229,72	1202,88	123,00	310,00	302526,84
20	2865,60	1544,59	1198,01	123,00		300982,25
21	2865,60	1550,71	1191,89	123,00		299431,54
22	2865,60	1556,85	1185,75	123,00		297874,69
23	2865,60	1563,02	1179,58	123,00		296311,67
24	2865,60	1569,21	1173,39	123,00		294742,47
25	2865,60	1575,42	1167,18	123,00		293167,05
26	2865,60	1581,66	1160,94	123,00		291585,39
27	2865,60	1587,92	1154,68	123,00		289997,47
28	2865,60	1594,21	1148,39	123,00		288403,26
29	2865,60	1600,52	1142,08	123,00		286802,74
30	2865,60	1606,86	1135,74	123,00		285195,88
31	2865,60	1303,22	1129,38	123,00	310,00	283892,65
32	2865,60	1618,38	1124,21	123,00		282274,27
33	2865,60	1624,79	1117,81	123,00		280649,48
34	2865,60	1631,23	1111,37	123,00		279018,25
35	2865,60	1637,69	1104,91	123,00		277380,56
36	2865,60	1644,17	1098,43	123,00		275736,39
37	2865,60	1650,68	1091,92	123,00		274085,71
38	2865,60	1657,22	1085,38	123,00		272428,49
39	2865,60	1663,78	1078,82	123,00		270764,70
40	2865,60	1670,37	1072,23	123,00		269094,33
41	2865,60	1676,99	1065,61	123,00		267417,35
42	2865,60	1683,63	1058,97	123,00		265733,72
43	2865,60	1380,29	1052,31	123,00	310,00	264353,43
44	2865,60	1695,76	1046,84	123,00		262657,67
45	2865,60	1702,47	1040,12	123,00		260955,19
46	2865,60	1709,22	1033,38	123,00		259245,97
47	2865,60	1715,99	1026,61	123,00		257529,99

48	2865,60	1722,78	1019,82	123,00		255807,21
49	2865,60	1729,60	1013,00	123,00		254077,61
50	2865,60	1736,45	1006,15	123,00		252341,15
51	2865,60	1743,33	999,27	123,00		250597,83
52	2865,60	1750,23	992,37	123,00		248847,59
53	2865,60	1757,16	985,44	123,00		247090,43
54	2865,60	1764,12	978,48	123,00		245326,31
55	2865,60	1461,11	971,49	123,00	310,00	243865,20
56	2865,60	1776,89	965,71	123,00		242088,31
57	2865,60	1783,93	958,67	123,00		240304,38
58	2865,60	1790,99	951,61	123,00		238513,39
59	2865,60	1798,09	944,51	123,00		236715,30
60	2865,60	1805,21	937,39	123,00		234910,09
61	2865,60	1812,36	930,24	123,00		233097,74
62	2865,60	1819,53	923,07	123,00		231278,20
63	2865,60	1826,74	915,86	123,00		229451,47
64	2865,60	1833,97	908,63	123,00		227617,50
65	2865,60	1841,23	901,37	123,00		225776,26
66	2865,60	1848,53	894,07	123,00		223927,74
67	2865,60	1545,85	886,75	123,00	310,00	222381,89
68	2865,60	1861,97	880,63	123,00		220519,92
69	2865,60	1869,34	873,26	123,00		218650,58
70	2865,60	1876,74	865,86	123,00		216773,84
71	2865,60	1884,17	858,42	123,00		214889,67
72	2865,60	1891,64	850,96	123,00		212998,03
73	2865,60	1899,13	843,47	123,00		211098,90
74	2865,60	1906,65	835,95	123,00		209192,25
75	2865,60	1914,20	828,40	123,00		207278,06
76	2865,60	1921,78	820,82	123,00		205356,28
77	2865,60	1929,39	813,21	123,00		203426,89
78	2865,60	1937,03	805,57	123,00		201489,86
79	2865,60	1634,70	797,90	123,00	310,00	199855,16
80	2865,60	1951,17	791,43	123,00		197903,99
81	2865,60	1958,90	783,70	123,00		195945,09
82	2865,60	1966,66	775,94	123,00		193978,43
83	2865,60	1974,44	768,15	123,00		192003,99
84	2865,60	1982,26	760,34	123,00		190021,72
85	2865,60	1990,11	752,49	123,00		188031,61
86	2865,60	1997,99	744,61	123,00		186033,62
87	2865,60	2005,91	736,69	123,00		184027,71
88	2865,60	2013,85	728,75	123,00		182013,86
89	2865,60	2021,82	720,77	123,00		179992,04
90	2865,60	2029,83	712,77	123,00		177962,20
91	2865,60	1727,87	704,73	123,00	310,00	176234,34
92	2865,60	2044,71	697,89	123,00		174189,62
93	2865,60	2052,81	689,79	123,00		172136,82
94	2865,60	2060,94	681,66	123,00		170075,88
95	2865,60	2069,10	673,50	123,00		168006,78
96	2865,60	2077,29	665,31	123,00		165929,49
97	2865,60	2085,52	657,08	123,00		163843,97
98	2865,60	2093,78	648,82	123,00		161750,19
99	2865,60	2102,07	640,53	123,00		159648,12
100	2865,60	2110,39	632,21	123,00		157537,73
101	2865,60	2118,75	623,85	123,00		155418,98

102	2865,60	2127,14	615,46	123,00		153291,84
103	2865,60	1825,56	607,04	123,00	310,00	151466,28
104	2865,60	2142,79	599,81	123,00		149323,48
105	2865,60	2151,28	591,32	123,00		147172,20
106	2865,60	2159,80	582,80	123,00		145012,41
107	2865,60	2168,35	574,25	123,00		142844,06
108	2865,60	2176,94	565,66	123,00		140667,12
109	2865,60	2185,56	557,04	123,00		138481,56
110	2865,60	2194,21	548,39	123,00		136287,35
111	2865,60	2202,90	539,70	123,00		134084,45
112	2865,60	2211,62	530,97	123,00		131872,82
113	2865,60	2220,38	522,22	123,00		129652,44
114	2865,60	2229,18	513,42	123,00		127423,27
115	2865,60	1928,00	504,60	123,00	310,00	125495,26
116	2865,60	2245,64	496,96	123,00		123249,62
117	2865,60	2254,53	488,07	123,00		120995,09
118	2865,60	2263,46	479,14	123,00		118731,63
119	2865,60	2272,42	470,18	123,00		116459,21
120	2865,60	2281,42	461,18	123,00		114177,79
121	2865,60	2290,46	452,14	123,00		111887,34
122	2865,60	2299,53	443,07	123,00		109587,81
123	2865,60	2308,63	433,97	123,00		107279,18
124	2865,60	2317,77	424,83	123,00		104961,41
125	2865,60	2326,95	415,65	123,00		102634,45
126	2865,60	2336,17	406,43	123,00		100298,29
127	2865,60	2035,42	397,18	123,00	310,00	98262,87
128	2865,60	2353,48	389,12	123,00		95909,39
129	2865,60	2362,80	379,80	123,00		93546,59
130	2865,60	2372,15	370,44	123,00		91174,44
131	2865,60	2381,55	361,05	123,00		88792,89
132	2865,60	2390,98	351,62	123,00		86401,91
133	2865,60	2400,45	342,15	123,00		84001,46
134	2865,60	2409,95	332,65	123,00		81591,51
135	2865,60	2419,50	323,10	123,00		79172,01
136	2865,60	2429,08	313,52	123,00		76742,93
137	2865,60	2438,70	303,90	123,00		74304,23
138	2865,60	2448,35	294,24	123,00		71855,88
139	2865,60	2148,05	284,55	123,00	310,00	69707,83
140	2865,60	2466,56	276,04	123,00		67241,27
141	2865,60	2476,32	266,28	123,00		64764,95
142	2865,60	2486,13	256,47	123,00		62278,82
143	2865,60	2495,98	246,62	123,00		59782,84
144	2865,60	2505,86	236,74	123,00		57276,99
145	2865,60	2515,78	226,82	123,00		54761,20
146	2865,60	2525,74	216,85	123,00		52235,46
147	2865,60	2535,75	206,85	123,00		49699,71
148	2865,60	2545,79	196,81	123,00		47153,92
149	2865,60	2555,87	186,73	123,00		44598,05
150	2865,60	2565,99	176,61	123,00		42032,06
151	2865,60	2266,15	166,45	123,00	310,00	39765,91
152	2865,60	2585,13	157,47	123,00		37180,78
153	2865,60	2595,36	147,24	123,00		34585,42
154	2865,60	2605,64	136,96	123,00		31979,78
155	2865,60	2615,96	126,64	123,00		29363,82

156	2865,60	2626,32	116,28	123,00		26737,50
157	2865,60	2636,72	105,88	123,00		24100,78
158	2865,60	2647,16	95,44	123,00		21453,62
159	2865,60	2657,64	84,96	123,00		18795,98
160	2865,60	2668,17	74,43	123,00		16127,81
161	2865,60	2678,73	63,87	123,00		13449,08
162	2865,60	2689,34	53,26	123,00		10759,74
163	2865,60	2596,67	42,61	123,00	103,32	8163,07
164	2865,60	2710,27	32,33	123,00		5452,79
165	2865,60	2721,01	21,59	123,00		2731,79
166	2865,60	2731,78	10,82	123,00		0,00
Suma	475 689,49	330 000,00	120 983,20	20 418,00	4 288,30	

Příloha č.3 Úmorový plán Hypotečního úvěru

Splátkový kalendář (Umořovací plán)

Pořadí splátky	Výše splátky	Úmor	Úrok	pojistné	vedení účtu	Zůstatek úvěru
0						800000,00
1	7094,51	4196,11	2400,00	298,40	200,00	795803,89
2	7094,51	4208,70	2387,41	298,40	200,00	791595,18
3	7094,51	4221,33	2374,79	298,40	200,00	787373,86
4	7094,51	4233,99	2362,12	298,40	200,00	783139,86
5	7094,51	4246,69	2349,42	298,40	200,00	778893,17
6	7094,51	4259,43	2336,68	298,40	200,00	774633,74
7	7094,51	4272,21	2323,90	298,40	200,00	770361,52
8	7094,51	4285,03	2311,08	298,40	200,00	766076,49
9	7094,51	4297,88	2298,23	298,40	200,00	761778,61
10	7094,51	4310,78	2285,34	298,40	200,00	757467,83
11	7094,51	4323,71	2272,40	298,40	200,00	753144,12
12	7094,51	4336,68	2259,43	298,40	200,00	748807,44
13	7094,51	4349,69	2246,42	298,40	200,00	744457,75
14	7094,51	4362,74	2233,37	298,40	200,00	740095,01
15	7094,51	4375,83	2220,29	298,40	200,00	735719,18
16	7094,51	4388,96	2207,16	298,40	200,00	731330,22
17	7094,51	4402,12	2193,99	298,40	200,00	726928,10
18	7094,51	4415,33	2180,78	298,40	200,00	722512,77
19	7094,51	4428,58	2167,54	298,40	200,00	718084,20
20	7094,51	4441,86	2154,25	298,40	200,00	713642,33
21	7094,51	4455,19	2140,93	298,40	200,00	709187,15
22	7094,51	4468,55	2127,56	298,40	200,00	704718,60
23	7094,51	4481,96	2114,16	298,40	200,00	700236,64
24	7094,51	4495,40	2100,71	298,40	200,00	695741,23
25	7094,51	4508,89	2087,22	298,40	200,00	691232,34
26	7094,51	4522,42	2073,70	298,40	200,00	686709,93
27	7094,51	4535,98	2060,13	298,40	200,00	682173,94
28	7094,51	4549,59	2046,52	298,40	200,00	677624,35
29	7094,51	4563,24	2032,87	298,40	200,00	673061,11
30	7094,51	4576,93	2019,18	298,40	200,00	668484,18
31	7094,51	4590,66	2005,45	298,40	200,00	663893,52
32	7094,51	4604,43	1991,68	298,40	200,00	659289,09
33	7094,51	4618,25	1977,87	298,40	200,00	654670,84
34	7094,51	4632,10	1964,01	298,40	200,00	650038,74
35	7094,51	4646,00	1950,12	298,40	200,00	645392,74
36	7094,51	4659,94	1936,18	298,40	200,00	640732,81
37	7094,51	4673,92	1922,20	298,40	200,00	636058,89
38	7094,51	4687,94	1908,18	298,40	200,00	631370,95
39	7094,51	4702,00	1894,11	298,40	200,00	626668,95
40	7094,51	4716,11	1880,01	298,40	200,00	621952,85
41	7094,51	4730,26	1865,86	298,40	200,00	617222,59
42	7094,51	4744,45	1851,67	298,40	200,00	612478,14
43	7094,51	4758,68	1837,43	298,40	200,00	607719,47
44	7094,51	4772,96	1823,16	298,40	200,00	602946,51
45	7094,51	4787,27	1808,84	298,40	200,00	598159,24
46	7094,51	4801,64	1794,48	298,40	200,00	593357,60
47	7094,51	4816,04	1780,07	298,40	200,00	588541,56

48	7094,51	4830,49	1765,62	298,40	200,00	583711,07
49	7094,51	4844,98	1751,13	298,40	200,00	578866,09
50	7094,51	4859,52	1736,60	298,40	200,00	574006,57
51	7094,51	4874,09	1722,02	298,40	200,00	569132,48
52	7094,51	4888,72	1707,40	298,40	200,00	564243,76
53	7094,51	4903,38	1692,73	298,40	200,00	559340,38
54	7094,51	4918,09	1678,02	298,40	200,00	554422,29
55	7094,51	4932,85	1663,27	298,40	200,00	549489,44
56	7094,51	4947,65	1648,47	298,40	200,00	544541,80
57	7094,51	4962,49	1633,63	298,40	200,00	539579,31
58	7094,51	4977,38	1618,74	298,40	200,00	534601,93
59	7094,51	4992,31	1603,81	298,40	200,00	529609,62
60	7094,51	5007,28	1588,83	298,40	200,00	524602,34
61	7094,51	5022,31	1573,81	298,40	200,00	519580,03
62	7094,51	5037,37	1558,74	298,40	200,00	514542,66
63	7094,51	5052,49	1543,63	298,40	200,00	509490,17
64	7094,51	5067,64	1528,47	298,40	200,00	504422,53
65	7094,51	5082,85	1513,27	298,40	200,00	499339,68
66	7094,51	5098,09	1498,02	298,40	200,00	494241,59
67	7094,51	5113,39	1482,72	298,40	200,00	489128,20
68	7094,51	5128,73	1467,38	298,40	200,00	483999,47
69	7094,51	5144,12	1452,00	298,40	200,00	478855,36
70	7094,51	5159,55	1436,57	298,40	200,00	473695,81
71	7094,51	5175,03	1421,09	298,40	200,00	468520,78
72	7094,51	5190,55	1405,56	298,40	200,00	463330,23
73	7094,51	5206,12	1389,99	298,40	200,00	458124,11
74	7094,51	5221,74	1374,37	298,40	200,00	452902,37
75	7094,51	5237,41	1358,71	298,40	200,00	447664,96
76	7094,51	5253,12	1342,99	298,40	200,00	442411,84
77	7094,51	5268,88	1327,24	298,40	200,00	437142,96
78	7094,51	5284,68	1311,43	298,40	200,00	431858,28
79	7094,51	5300,54	1295,57	298,40	200,00	426557,74
80	7094,51	5316,44	1279,67	298,40	200,00	421241,30
81	7094,51	5332,39	1263,72	298,40	200,00	415908,91
82	7094,51	5348,39	1247,73	298,40	200,00	410560,52
83	7094,51	5364,43	1231,68	298,40	200,00	405196,09
84	7094,51	5380,53	1215,59	298,40	200,00	399815,57
85	7094,51	5396,67	1199,45	298,40	200,00	394418,90
86	7094,51	5412,86	1183,26	298,40	200,00	389006,04
87	7094,51	5429,10	1167,02	298,40	200,00	383576,95
88	7094,51	5445,38	1150,73	298,40	200,00	378131,56
89	7094,51	5461,72	1134,39	298,40	200,00	372669,84
90	7094,51	5478,10	1118,01	298,40	200,00	367191,74
91	7094,51	5494,54	1101,58	298,40	200,00	361697,20
92	7094,51	5511,02	1085,09	298,40	200,00	356186,18
93	7094,51	5527,56	1068,56	298,40	200,00	350658,62
94	7094,51	5544,14	1051,98	298,40	200,00	345114,49
95	7094,51	5560,77	1035,34	298,40	200,00	339553,72
96	7094,51	5577,45	1018,66	298,40	200,00	333976,26
97	7094,51	5594,18	1001,93	298,40	200,00	328382,08
98	7094,51	5610,97	985,15	298,40	200,00	322771,11
99	7094,51	5627,80	968,31	298,40	200,00	317143,31
100	7094,51	5644,68	951,43	298,40	200,00	311498,63
101	7094,51	5661,62	934,50	298,40	200,00	305837,01

102	7094,51	5678,60	917,51	298,40	200,00	300158,41
103	7094,51	5695,64	900,48	298,40	200,00	294462,77
104	7094,51	5712,73	883,39	298,40	200,00	288750,04
105	7094,51	5729,86	866,25	298,40	200,00	283020,18
106	7094,51	5747,05	849,06	298,40	200,00	277273,13
107	7094,51	5764,29	831,82	298,40	200,00	271508,83
108	7094,51	5781,59	814,53	298,40	200,00	265727,24
109	7094,51	5798,93	797,18	298,40	200,00	259928,31
110	7094,51	5816,33	779,78	298,40	200,00	254111,98
111	7094,51	5833,78	762,34	298,40	200,00	248278,21
112	7094,51	5851,28	744,83	298,40	200,00	242426,93
113	7094,51	5868,83	727,28	298,40	200,00	236558,09
114	7094,51	5886,44	709,67	298,40	200,00	230671,65
115	7094,51	5904,10	692,01	298,40	200,00	224767,56
116	7094,51	5921,81	674,30	298,40	200,00	218845,74
117	7094,51	5939,58	656,54	298,40	200,00	212906,17
118	7094,51	5957,40	638,72	298,40	200,00	206948,77
119	7094,51	5975,27	620,85	298,40	200,00	200973,51
120	7094,51	5993,19	602,92	298,40	200,00	194980,31
121	7094,51	6011,17	584,94	298,40	200,00	188969,14
122	7094,51	6029,21	566,91	298,40	200,00	182939,93
123	7094,51	6047,29	548,82	298,40	200,00	176892,64
124	7094,51	6065,44	530,68	298,40	200,00	170827,20
125	7094,51	6083,63	512,48	298,40	200,00	164743,57
126	7094,51	6101,88	494,23	298,40	200,00	158641,69
127	7094,51	6120,19	475,93	298,40	200,00	152521,50
128	7094,51	6138,55	457,56	298,40	200,00	146382,95
129	7094,51	6156,96	439,15	298,40	200,00	140225,99
130	7094,51	6175,44	420,68	298,40	200,00	134050,55
131	7094,51	6193,96	402,15	298,40	200,00	127856,59
132	7094,51	6212,54	383,57	298,40	200,00	121644,04
133	7094,51	6231,18	364,93	298,40	200,00	115412,86
134	7094,51	6249,88	346,24	298,40	200,00	109162,99
135	7094,51	6268,62	327,49	298,40	200,00	102894,36
136	7094,51	6287,43	308,68	298,40	200,00	96606,93
137	7094,51	6306,29	289,82	298,40	200,00	90300,64
138	7094,51	6325,21	270,90	298,40	200,00	83975,43
139	7094,51	6344,19	251,93	298,40	200,00	77631,24
140	7094,51	6363,22	232,89	298,40	200,00	71268,02
141	7094,51	6382,31	213,80	298,40	200,00	64885,71
142	7094,51	6401,46	194,66	298,40	200,00	58484,25
143	7094,51	6420,66	175,45	298,40	200,00	52063,59
144	7094,51	6439,92	156,19	298,40	200,00	45623,67
145	7094,51	6459,24	136,87	298,40	200,00	39164,43
146	7094,51	6478,62	117,49	298,40	200,00	32685,81
147	7094,51	6498,06	98,06	298,40	200,00	26187,75
148	7094,51	6517,55	78,56	298,40	200,00	19670,20
149	7094,51	6537,10	59,01	298,40	200,00	13133,10
150	7094,51	6556,71	39,40	298,40	200,00	6576,38
151	7094,51	6576,38	19,73	298,40	200,00	0,00
Suma	1 071 271,57	800 000,00	196 013,17	45 058,40	30 200,00	

Příloha č.4 Úmorový plán pro úvěr ze stavebního spoření ve výši 800 000 Kč

Splátkový kalendář (Umořovací plán)

Pořadí splátky	Výše splátky	Úmor	Úrok	pojistné	roční VÚ	Zůstatek úvěru
0						800000,00
1	7373,10	3701,39	3166,67	298,40	206,64	796298,61
2	7373,10	3922,68	3152,02	298,40		792375,93
3	7373,10	3938,21	3136,49	298,40		788437,72
4	7373,10	3953,80	3120,90	298,40		784483,92
5	7373,10	3969,45	3105,25	298,40		780514,47
6	7373,10	3985,16	3089,54	298,40		776529,31
7	7373,10	4000,94	3073,76	298,40		772528,37
8	7373,10	4016,77	3057,92	298,40		768511,60
9	7373,10	3722,67	3042,03	298,40	310,00	764788,93
10	7373,10	4047,41	3027,29	298,40		760741,52
11	7373,10	4063,43	3011,27	298,40		756678,09
12	7373,10	4079,51	2995,18	298,40		752598,57
13	7373,10	4095,66	2979,04	298,40		748502,91
14	7373,10	4111,87	2962,82	298,40		744391,04
15	7373,10	4128,15	2946,55	298,40		740262,89
16	7373,10	4144,49	2930,21	298,40		736118,40
17	7373,10	4160,90	2913,80	298,40		731957,50
18	7373,10	4177,37	2897,33	298,40		727780,14
19	7373,10	4193,90	2880,80	298,40		723586,24
20	7373,10	4210,50	2864,20	298,40		719375,73
21	7373,10	3917,17	2847,53	298,40	310,00	715458,56
22	7373,10	4242,67	2832,02	298,40		711215,89
23	7373,10	4259,47	2815,23	298,40		706956,42
24	7373,10	4276,33	2798,37	298,40		702680,09
25	7373,10	4293,26	2781,44	298,40		698386,84
26	7373,10	4310,25	2764,45	298,40		694076,59
27	7373,10	4327,31	2747,39	298,40		689749,28
28	7373,10	4344,44	2730,26	298,40		685404,84
29	7373,10	4361,64	2713,06	298,40		681043,20
30	7373,10	4378,90	2695,80	298,40		676664,30
31	7373,10	4396,23	2678,46	298,40		672268,06
32	7373,10	4413,64	2661,06	298,40		667854,43
33	7373,10	4121,11	2643,59	298,40	310,00	663733,32
34	7373,10	4447,42	2627,28	298,40		659285,90
35	7373,10	4465,02	2609,67	298,40		654820,87
36	7373,10	4482,70	2592,00	298,40		650338,18
37	7373,10	4500,44	2574,26	298,40		645837,73
38	7373,10	4518,26	2556,44	298,40		641319,48
39	7373,10	4536,14	2538,56	298,40		636783,33
40	7373,10	4554,10	2520,60	298,40		632229,24
41	7373,10	4572,12	2502,57	298,40		627657,11
42	7373,10	4590,22	2484,48	298,40		623066,89
43	7373,10	4608,39	2466,31	298,40		618458,50
44	7373,10	4626,63	2448,06	298,40		613831,87
45	7373,10	4334,95	2429,75	298,40	310,00	609496,92
46	7373,10	4662,11	2412,59	298,40		604834,82
47	7373,10	4680,56	2394,14	298,40		600154,26
48	7373,10	4699,09	2375,61	298,40		595455,17

49	7373,10	4717,69	2357,01	298,40		590737,48
50	7373,10	4736,36	2338,34	298,40		586001,12
51	7373,10	4755,11	2319,59	298,40		581246,01
52	7373,10	4773,93	2300,77	298,40		576472,08
53	7373,10	4792,83	2281,87	298,40		571679,25
54	7373,10	4811,80	2262,90	298,40		566867,45
55	7373,10	4830,85	2243,85	298,40		562036,60
56	7373,10	4849,97	2224,73	298,40		557186,63
57	7373,10	4559,17	2205,53	298,40	310,00	552627,46
58	7373,10	4887,21	2187,48	298,40		547740,25
59	7373,10	4906,56	2168,14	298,40		542833,69
60	7373,10	4925,98	2148,72	298,40		537907,71
61	7373,10	4945,48	2129,22	298,40		532962,23
62	7373,10	4965,06	2109,64	298,40		527997,17
63	7373,10	4984,71	2089,99	298,40		523012,46
64	7373,10	5004,44	2070,26	298,40		518008,02
65	7373,10	5024,25	2050,45	298,40		512983,77
66	7373,10	5044,14	2030,56	298,40		507939,64
67	7373,10	5064,10	2010,59	298,40		502875,53
68	7373,10	5084,15	1990,55	298,40		497791,38
69	7373,10	4794,27	1970,42	298,40	310,00	492997,11
70	7373,10	5123,25	1951,45	298,40		487873,86
71	7373,10	5143,53	1931,17	298,40		482730,33
72	7373,10	5163,89	1910,81	298,40		477566,44
73	7373,10	5184,33	1890,37	298,40		472382,11
74	7373,10	5204,85	1869,85	298,40		467177,26
75	7373,10	5225,45	1849,24	298,40		461951,80
76	7373,10	5246,14	1828,56	298,40		456705,66
77	7373,10	5266,90	1807,79	298,40		451438,76
78	7373,10	5287,75	1786,95	298,40		446151,01
79	7373,10	5308,68	1766,01	298,40		440842,32
80	7373,10	5329,70	1745,00	298,40		435512,63
81	7373,10	5040,79	1723,90	298,40	310,00	430471,83
82	7373,10	5370,75	1703,95	298,40		425101,08
83	7373,10	5392,01	1682,69	298,40		419709,08
84	7373,10	5413,35	1661,35	298,40		414295,73
85	7373,10	5434,78	1639,92	298,40		408860,95
86	7373,10	5456,29	1618,41	298,40		403404,66
87	7373,10	5477,89	1596,81	298,40		397926,77
88	7373,10	5499,57	1575,13	298,40		392427,20
89	7373,10	5521,34	1553,36	298,40		386905,86
90	7373,10	5543,20	1531,50	298,40		381362,67
91	7373,10	5565,14	1509,56	298,40		375797,53
92	7373,10	5587,17	1487,53	298,40		370210,36
93	7373,10	5299,28	1465,42	298,40	310,00	364911,08
94	7373,10	5630,26	1444,44	298,40		359280,82
95	7373,10	5652,54	1422,15	298,40		353628,28
96	7373,10	5674,92	1399,78	298,40		347953,36
97	7373,10	5697,38	1377,32	298,40		342255,98
98	7373,10	5719,93	1354,76	298,40		336536,04
99	7373,10	5742,58	1332,12	298,40		330793,47
100	7373,10	5765,31	1309,39	298,40		325028,16
101	7373,10	5788,13	1286,57	298,40		319240,03
102	7373,10	5811,04	1263,66	298,40		313428,99

103	7373,10	5834,04	1240,66	298,40		307594,95
104	7373,10	5857,13	1217,56	298,40		301737,82
105	7373,10	5570,32	1194,38	298,40	310,00	296167,50
106	7373,10	5902,37	1172,33	298,40		290265,13
107	7373,10	5925,73	1148,97	298,40		284339,40
108	7373,10	5949,19	1125,51	298,40		278390,21
109	7373,10	5972,74	1101,96	298,40		272417,48
110	7373,10	5996,38	1078,32	298,40		266421,10
111	7373,10	6020,11	1054,58	298,40		260400,98
112	7373,10	6043,94	1030,75	298,40		254357,04
113	7373,10	6067,87	1006,83	298,40		248289,17
114	7373,10	6091,89	982,81	298,40		242197,28
115	7373,10	6116,00	958,70	298,40		236081,28
116	7373,10	6140,21	934,49	298,40		229941,07
117	7373,10	5854,51	910,18	298,40	310,00	224086,56
118	7373,10	6187,69	887,01	298,40		217898,87
119	7373,10	6212,18	862,52	298,40		211686,69
120	7373,10	6236,77	837,93	298,40		205449,92
121	7373,10	6261,46	813,24	298,40		199188,46
122	7373,10	6286,24	788,45	298,40		192902,22
123	7373,10	6311,13	763,57	298,40		186591,09
124	7373,10	6336,11	738,59	298,40		180254,98
125	7373,10	6361,19	713,51	298,40		173893,79
126	7373,10	6386,37	688,33	298,40		167507,43
127	7373,10	6411,65	663,05	298,40		161095,78
128	7373,10	6437,03	637,67	298,40		154658,75
129	7373,10	6152,51	612,19	298,40	310,00	148506,24
130	7373,10	6486,86	587,84	298,40		142019,38
131	7373,10	6512,54	562,16	298,40		135506,85
132	7373,10	6538,32	536,38	298,40		128968,53
133	7373,10	6564,20	510,50	298,40		122404,33
134	7373,10	6590,18	484,52	298,40		115814,15
135	7373,10	6616,27	458,43	298,40		109197,88
136	7373,10	6642,46	432,24	298,40		102555,43
137	7373,10	6668,75	405,95	298,40		95886,68
138	7373,10	6695,15	379,55	298,40		89191,53
139	7373,10	6721,65	353,05	298,40		82469,88
140	7373,10	6748,25	326,44	298,40		75721,63
141	7373,10	6490,80	299,73	298,40	284,17	69230,83
142	7373,10	6800,66	274,04	298,40		62430,17
143	7373,10	6827,58	247,12	298,40		55602,59
144	7373,10	6854,60	220,09	298,40		48747,99
145	7373,10	6881,74	192,96	298,40		41866,25
146	7373,10	6908,98	165,72	298,40		34957,27
147	7373,10	6936,33	138,37	298,40		28020,95
148	7373,10	6963,78	110,92	298,40		21057,17
149	7373,10	6991,35	83,35	298,40		14065,82
150	7373,10	7019,02	55,68	298,40		7046,80
151	7373,10	7046,80	27,89	298,40		0,00
Suma	1 113 337,77	800 000,00	264 378,56	45 058,40	3 900,81	