

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

Studijní obor: **Mzdové účetnictví, daně a personalistika**

Refinancování hypotečního úvěru

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Jarmila JANDEROVÁ**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Oldřich ŠOBA, Ph.D.**

Znojmo, 2012

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně a uvedla v seznamu literatury všechny použité zdroje.

V Prostějově dne

.....

Děkuji ing. Oldřichu Šobovi, Ph.D za metodické vedení, konzultace, připomínky a cenné rady, které mi poskytl v průběhu zpracování této bakalářské práce.



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor **Jarmila JANDEROVÁ**
Bakalářský studijní program Ekonomika a management
Obor Mzdové účetnictví, daně a personalistika

Název: **Refinancování hypotečního úvěru**
Název (v angličtině): The Refinancing of Mortgage

Zásady pro vypracování:

1. Autorka se seznámí se současným stavem poznání o refinancování úvěrů v rámci prací či studií na obdobné téma. V rámci rešerše relevantních odborných textů zvolí vhodný metodický postup.
2. Autorka formuluje hlavní a popř. dílčí cíle práce včetně formulace pracovní hypotézy. Autorka identifikuje zdroje dat a jejich vhodnost a dostupnost.
3. Autorka kvantifikuje ekonomické dopady refinancování hypotečního úvěru prostřednictvím jiného hypotečního úvěru, úvěrů ze stavebního spoření a kombinace předchozích alternativ dle stanovených kritérií a tuto kvantifikaci vyhodnotí a stanoví závěry a doporučení.
4. Stanovené závěry a doporučení bude autorka komparovat a diskutovat s publikacemi a jinými zdroji na obdobné téma a tuto komparaci vyhodnotí. Autorka bude řádně citovat dle platné normy všechny použité zdroje.

Rozsah práce: 45

Seznam odborné literatury:

1. KAŠPAROVSKÁ, V. Banky a bankovní obchody. 1 vyd. Brno: Mendlova zemědělská a lesnická univerzita, 2003. 104s. ISBN 80-7157-652-2.
2. KROH, M. Jak si vzít úvěr. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
3. RADOVÁ, J., DVORÁK, P. Finanční matematika pro každého. 6. vyd. Praha, 2007. 293 s. ISBN 978-80-247-2233-7.
4. SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. Osobní a rodinné finance. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
5. SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
6. VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. Brno: Era Group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.


Datum zadání bakalářské práce: říjen 2010

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2011




Jarmila JANDEROVA
autor


Ing. Oldřich ŠOBA, Ph.D.
vedoucí bakalářské práce


Prof. PhDr. Kamil FUCHS, CSc.
rektor SVŠE Znojmo

Abstrakt:

Bakalářská práce „*Refinancování hypotečního úvěru*“ se zabývá analýzou a komparací prostředků vhodných k refinancování hypotečního úvěru, kterými jsou hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření a kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření. Jednotlivé varianty vhodné k refinancování hypotečního úvěru jsou analyzovány a porovnávány na základě předem stanovených kritérií a cílem této bakalářské práce je stanovit doporučení optimální varianty pro refinancování hypotečního úvěru na praktickém příkladě.

Klíčová slova:

Refinancování hypotečního úvěru, hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr ze stavebního spoření.

Summary:

Bachelor thesis "*The Refinancing of Mortgage*" deals with the analysis and comparisons of appropriate resources to refinance mortgage loans, which are mortgages, building savings loan, bridging loan from building savings and combination of the above means. Individual means suitable for refinancing mortgage loan is analyzed and compared on the basis of predetermined criteria and the aim of this thesis is to establish recommendations for optimal variants of refinancing a mortgage on a practical example.

Index of key words:

The Refinancing of Mortgage, mortgage loans, building savings loan, bridging loan from building savings.

Obsah

1	ÚVOD.....	9
2	CÍL PRÁCE A METODIKA.....	10
3	TEORETICKÁ ČÁST.....	11
3.1	Refinancování.....	11
3.2	Hypoteční úvěr.....	12
3.2.1	Účel hypotečního úvěru.....	12
3.2.2	Zajištění hypotečního úvěru.....	14
3.2.3	Doklady potřebné při refinancování hypotečním úvěrem a bonita klienta.....	15
3.2.3.1	Výše úvěru.....	15
3.2.3.2	Délka úvěru.....	16
3.2.3.3	Výše měsíční splátky.....	16
3.2.3.4	Úroková sazba a fixační období.....	18
3.2.3.5	Poplatky spojené s hypotékou.....	20
3.2.3.6	Daňové odpočty.....	22
3.2.3.7	Celkové výdaje za úvěr a současná hodnota.....	23
3.3	Stavební spoření.....	24
3.3.1	Státní podpora.....	26
3.3.2	Účel úvěrů ze stavebního spoření.....	27
3.3.3	Zajištění úvěru.....	28
3.3.4	Doklady potřebné při refinancování úvěrem ze stavebního spoření.....	29
3.3.5	Řádný úvěr.....	29
3.3.5.1	Výše úvěru.....	31
3.3.5.2	Délka úvěru.....	31
3.3.5.3	Výše měsíční splátky.....	31
3.3.5.4	Úroková sazba a fixační období.....	33
3.3.5.5	Poplatky spojené s úvěrem.....	33
3.3.5.6	Daňové odpočty.....	34
3.3.5.7	Celkové výdaje za úvěr a současná hodnota.....	34
3.3.6	Překlenovací úvěr.....	34
3.3.6.1	Výše úvěru.....	35
3.3.6.2	Délka úvěru.....	35
3.3.6.3	Výše měsíční splátky.....	35
3.3.6.4	Úroková sazba a fixační období.....	36
3.3.6.5	Poplatky spojené s úvěrem.....	36
3.3.6.6	Daňové odpočty.....	36
3.3.6.7	Celkové výdaje za úvěr a současná hodnota.....	37
3.4	Hypoteční kombinace.....	37
3.5	Výhody a nevýhody.....	37
3.5.1	Výhody a nevýhody hypotečního úvěru.....	37
3.5.2	Výhody a nevýhody řádného úvěru ze stavebního spoření.....	38

3.5.3	Výhody a nevýhody překlenovacího úvěru ze stavebního spoření	39
-------	--	----

4 PRAKTICKÁ ČÁST **40**

4.1 Praktický příklad..... **40**

4.1.1	Hypoteční úvěr.....	42
-------	---------------------	----

4.1.2	Úvěr ze stavebního spoření.....	46
-------	---------------------------------	----

4.1.3	Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebnímu spoření.....	50
-------	--	----

4.2 Komparace podle zvolených kritérií..... **55**

4.2.1	Výše úvěru.....	55
-------	-----------------	----

4.2.2	Délka úvěru.....	55
-------	------------------	----

4.2.3	Výše měsíční splátky	56
-------	----------------------------	----

4.2.4	Úroková sazba a fixační období.....	57
-------	-------------------------------------	----

4.2.5	Poplatky spojené s úvěrem	57
-------	---------------------------------	----

4.2.6	Daňové odpočty	58
-------	----------------------	----

4.2.7	Celkové výdaje za úvěr a současná hodnota.....	58
-------	--	----

4.3 Vyhodnocení..... **59**

5 DISKUSE **64**

6 ZÁVĚR..... **66**

7 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY..... **67**

1 Úvod

Jednou ze základních potřeb člověka je mít střechu nad hlavou, tedy bydlení. Pořízení bydlení je v životě člověka jedna z nejnákladnějších záležitostí. Když si pořizujeme své první bydlení, nemáme ve většině případů dostatek finančních prostředků a bez zapůjčených financí by se nám to vůbec nepodařilo. V současnosti se nám nabízí hned několik možností, jak náš záměr pořízení si vlastního bydlení financovat. Nejčastější zdroje jsou dlouhodobé úvěry primárně určené k financování bydlení. Délka splácení takovýchto úvěrů je většinou na celý produktivní věk člověka. V době, kdy uzavíráme smlouvu na takový dlouhodobý úvěr, nejsme schopni posoudit ani vývoj svých finančních možností, ani vývoj společenských okolností, které mají také na finanční svět vliv. Během života se mění i naše osobní vlivy na splácení úvěru, jako třeba schopnost zajištění finančních prostředků příjmy, které mohou kolísat měnící se situací na trhu práce, mohou být ovlivněny naším zdravím a změnami v osobních a rodinných vztazích. Stejně nás ovlivňují i změny hospodářské, ekonomické i politické. Proto můžeme uvítat, že naše smlouva o poskytnutém úvěru má jasně vymezené fixní období úrokové sazby. V době, kdy se blíží konec fixace je nejlepší čas pro zvážení všech možností, a to i možnost refinancovat hypotéku a přizpůsobit tak další splácení úvěru našim aktuálním možnostem. V současnosti nám finanční trh nabízí několik možností k refinancování hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěr můžeme refinancovat novým hypotečním úvěrem, úvěrem ze stavebního spoření, popřípadě kombinací těchto možností. A v konkrétní životní situaci je jenom na našem rozhodnutí, pro kterou variantu se rozhodneme.

Analýza, komparace a následné vyhodnocení prostředků, které poskytuje náš současný finanční trh, vhodných k refinancování úvěru bude tématem této bakalářské práce. Tato práce může být inspirací a vodítkem pro potenciální klienty, kteří se ocitnou na konci fixačního období a budou řešit problém refinancování hypotečního úvěru.

2 Cíl práce a metodika

Hlavním cílem práce je na základě analýzy a komparace vyhodnotit hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření a kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření jako prostředky refinancování hypotečního úvěru a stanovit doporučení. Výše uvedené prostředky refinancování budu hodnotit podle předem stanovených kritérií.

Prvním dílčím cílem je v teoretické části analyzovat výše uvedené prostředky vhodné k refinancování podle předem stanovených kritérií.

Druhým dílčím cílem je v praktické části analyzovat výše uvedené prostředky vhodné k refinancování na konkrétním příkladě a následně porovnat dosažené výsledky analýzy.

Třetím dílčím cílem je na základě vyhodnocení stanovit doporučení.

Jako metodických prostředků bude tedy využita metoda analýzy a komparace dle zvolených kritérií.

Vyhodnocovat budeme následující zvolená kritéria:

- výše úvěru
- délka úvěru
- výše měsíční splátky
- úroková sazba a fixační období
- poplatky spojené s úvěrem
- daňové odpočty
- celkové výdaje za úvěr a současná hodnota

V teoretické části této bakalářské práce bude využita metoda analýzy výše uvedených vybraných kritérií u prostředků vhodných k refinancování hypotečního úvěru. Mezi tyto prostředky patří hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr poskytovaný stavební spořitelnou a kombinace hypotečního úvěru a úvěrů ze stavebního spoření. V praktické části této bakalářské práce bude na konkrétním příkladě, jak analýza prostředků vhodných k refinancování hypotečního úvěru, tak komparace dosažených výsledků této analýzy. Konec této práce se bude zabývat vyhodnocením a doporučením, která z následujících variant refinancování je pro klienta optimální.

3 Teoretická část

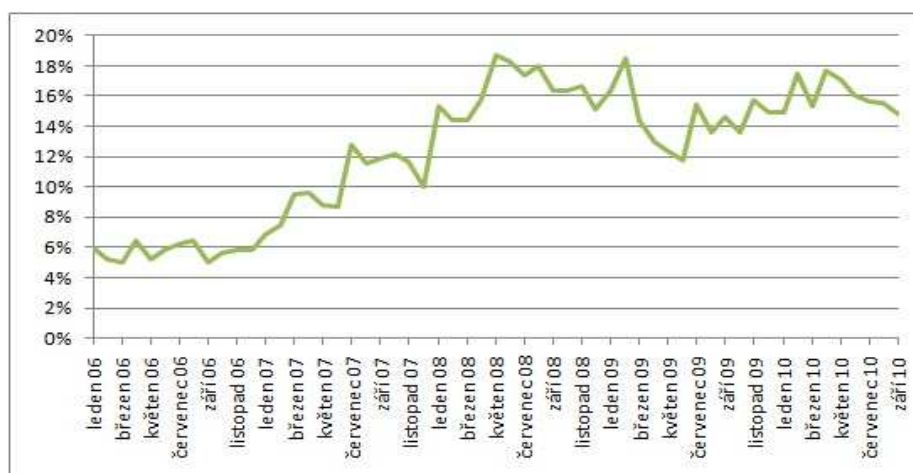
3.1 Refinancování

Refinancování hypotéky je zaplacení stávajícího hypotečního úvěru novým hypotečním úvěrem většinou u jiné banky než je původní hypotéka. V praxi to vypadá tak, že si klient zřídí nový hypoteční úvěr u nové banky, která za něj zaplatí stávající úvěr a pak pokračuje ve splácení již nové hypotéky s novou bankou. Refinancování se nejčastěji využívá s koncem fixačního období, kdy klient může hypoteční úvěr splatit, aniž by mu banka účtovala nějaké sankce nebo poplatky. Motivací klienta k refinancování může být několik. Mezi hlavní patří např. získání výhodnějších úvěrových podmínek, nebo snaha klienta snížit si měsíční splátky, čímž si ale prodlouží dobu splatnosti. Při refinancování může klient také požádat o navýšení úvěru [39].

Za daných podmínek může být refinancování oboustranně výhodné. Na jedné straně klienti s hypotečním úvěrem, kteří uvažují o refinancování, představují pro banky velmi zajímavou cílovou skupinu, protože tito klienti jsou již prověřeni dobou splácení a hodnota jejich úvěru vůči hodnotě nemovitosti bývá nižší. Pro banky by to mohlo být zajímavé rozšíření portfolia aktiv o bezpečnější obchody, než jaké představují nové hypoteční úvěry. Na druhé straně pro klienty může představovat při refinancování přechod ke konkurenci úsporu desetitisíce korun [42].

V prvních měsících roku 2010, kdy se úrokové sazby pohybovaly nad 5 procenty, představovalo refinancování důležitý zdroj nových obchodů, ovšem s poklesem úrokových sazeb refinancování ztrácí na atraktivitě. V současné době je pokles poptávky po refinancování způsoben také bankami, které jsou ochotny nabídnout konkurenceschopné podmínky klientům, kterým končí fixačního období [52]. Graf č.1 zobrazuje vývoj podílu ostatních hypoték, z nichž velkou část tvoří refinanční hypotéky, na celkovém objemu poskytnutých hypoték.

Graf č. 1: Vývoj podílu ostatních hypoték na celkovém objemu poskytnutých hypoték.



Zdroj: [52]

3.2 Hypoteční úvěr

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dne 1.5.2004, definoval hypoteční úvěry tímto způsobem [69] :

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“

Hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka, která vydává hypoteční zástavní listy a výnosy z nich používá k financování hypotečních úvěrů. Banky k tomu, aby mohly vydávat hypoteční zástavní listy nepotřebují zvláštní licenci, tato činnost spadá pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti dle §1 odst.1 zákona o bankách č. 21/1992Sb. [23].

3.2.1 Účel hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry lze podle [27] rozdělit na:

- účelové
- neúčelové, tzv. americká hypotéka.

Účelové hypoteční úvěry musí klient použít pouze na zajištění potřeb bydlení a také musí prokazatelně doložit tento účel čerpání [50].

Účelový hypoteční úvěr lze podle [50] čerpat na:

- Koupí nemovitosti. Např. na nákup nemovitosti sloužící k trvalému bydlení (dům, byt), na nákup rekreační nemovitosti jako jsou chaty a chalupy, pokud je objekt zanesen v katastru nemovitostí a neslouží k podnikání, dále na pořízení družstevního bytu, resp. převedení členského podílu, kdy je ale nutné úvěr zajistit jinou vhodnou nemovitostí v osobním vlastnictví.
- Koupí pozemku. Musí se však jednat o stavební parcelu.
- Výstavbu. Je to druhý nejčastější účel čerpání hypotéky. Výstavbou se rozumí nejen stavba rodinného domu, ale také dostavba, přestavba, vestavba či nástavba stávající nemovitosti.
- Vypořádání dědictví. Např. jeden z dědiců chce nemovitost využívat a zbývající dědice plánuje vyplatit.
- Vypořádání společného jmění manželů. Např. po rozvodu, jeden z manželů bude společně pořízenou nemovitost obývat a druhého musí vyplatit.
- Rekonstrukce, modernizace. Jde o stavební úpravy na stávající nemovitosti. Většina hypotečních bank poskytuje hypotéky od určité minimální částky (200 000 Kč), a proto u menších rekonstrukcí klienti často využívají úvěru ze stavebního spoření.
- Refinancování, konsolidace úvěrů. Zatím co refinancování je splacení původního úvěru novým (viz. kap. 4.1.), konsolidace je splacení více úvěrů jedním novým.
- Refundace. Jde o zpětné proplacení vlastních prostředků investovaných do bydlení. Banka klientovi zpětně proplatí náklady investované do bydlení, pokud je klient doloží např. kupní smlouvou, která nesmí být starší než jeden rok.

Neúčelové hypoteční úvěry může klient použít na cokoli, např. vybavení domácnosti, rozjezd podnikání, nákup auta, atd. Úrokové sazby u neúčelových hypotečních úvěrů jsou zpravidla vyšší než u účelového hypotečního úvěru, ale nižší než u spotřebitelských úvěrů. V současnosti se úrokové sazby pohybují v rozmezí od 5,95 % do 8,29 % p.a. [30].

Některé banky nabízejí zkombinování účelové i neúčelové části hypotéky, a to vše na jednu úrokovou smlouvu. Účelová část hypotéky musí být investována na zajištění potřeb bydlení a neúčelová část hypotéky může být využita na cokoli. Tato hypotéka je vhodná např. pro klienty, kteří si chtějí pořídit, jak nemovitost, tak i vybavení domácnosti [19].

Podmínkou, jak u účelové, tak i u neúčelové hypotéky je zajištění úvěru zástavou nemovitosti v odpovídající hodnotě [50].

Podíl refinančních hypoték na celkové produkci se u jednotlivých bank liší. Zatímco u většiny větších bank se podíl refinančních hypoték pohybuje na úrovni jednotek procent, banky s menším tržním podílem zaznamenávají růst, a to hlavně v důsledku atraktivní cenové politiky a nízkým sazbám [42]. Tabulka č. 1 znázorňuje strukturu produkce hypoték Raiffeisenbank.

Tabulka č. 1: Struktura produkce hypoték Raiffeisenbank

Účel financování	2009 [%]	2010 [%]	Změna +/-
Koupě	31,8	35,95	4,15
Výstavba a rekonstrukce	33,09	28,28	-4,81
Refinancování	10,69	24,55	13,86
Neúčelové úvěry	20,75	8,92	-11,83
Vypořádání majetkových poměrů	3,67	2,3	-1,37

Zdroj: [52]

3.2.2 Zajištění hypotečního úvěru

Jak již bylo zmíněno, podmínkou pro všechny typy hypotečních úvěrů je zajištění úvěru zástavou nemovitosti v odpovídající hodnotě [50]. Ovšem někdy zastavovaná nemovitost nestačí k zajištění úvěru a v takovém případě banka většinou požaduje ručitele [29].

Zástavní právo k nemovitosti slouží pro uspokojení pohledávky banky z výtěžku prodeje nemovitosti v případě, že dlužník nezaplatí dluh či jeho část [1, s. 37]. Zástavní právo k nemovitosti vzniká při podpisu zástavní smlouvy mezi bankou a vlastníkem nemovitosti, ovšem vstupuje v platnost zápisem do listu vlastnictví, který vedou katastrální úřady [3, s. 36]. Vyznačuje se převoditelností, tzn. že pokud nedojde k zániku zástavního práva, převádí se na každého pozdějšího vlastníka nemovitosti. Zaniká výmazem vkladu zástavního práva v listu vlastnictví na katastru nemovitostí [1, s. 38]. Předmětem zástavního práva mohou být pouze nemovitosti, které se nacházejí na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor [20]

Předmětem zástavního práva mohou být podle [1, s. 54] tyto nemovitosti:

- existující nemovitost, na jejíž pořízení je úvěr poskytován,
- rozestavěná nemovitost, na jejíž dostavbu je úvěr poskytován,
- jiná nemovitost, na níž není úvěr poskytován,

- jiná rozestavěná nemovitost.

Samozřejmostí je pojištění zastavované nemovitosti a vinkulace tohoto pojištění ve prospěch banky a kromě tohoto pojištění mohou banky požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele [29].

3.2.3 Doklady potřebné při refinancování hypotečním úvěrem a bonita klienta

Na konci fixačního období má klient několik možností, buď bude pokračovat v hypotéce u stávající banky při nabídnuté sazbě, nebo se bude snažit s bankou o úrokové sazbě vyjednávat a ta mu nabídne lepší podmínky, nebo může úvěr refinancovat u jiné banky. Pokud se klient rozhodne odejít k jiné bance, bude k refinancování podle [55] potřebovat následující doklady:

- vyplněná žádost o úvěr včetně souhlasu se zpracováním osobních údajů
- doklad totožnosti
- smlouva ke stávajícímu úvěru
- výpis z katastru nemovitostí
- souhlasné prohlášení věřitele ke splacení závazku (vystaví současná banka)

Podle [31] bude klient k refinancování potřebovat ještě:

- potvrzení o úvěru, který má být splacen
- příslib o vymazání zástavního práva k nemovitosti „bývalou bankou“

Výčet dokladů se může lišit dle metodiky konkrétní banky a složitosti případu [55].

Pro banku, která uzavírá nový hypoteční úvěr je základní podmínkou prokázat, že žadatel je schopen úvěr ze svých příjmů splatit [21]. Pokud ovšem banka uzavírá hypoteční úvěr určený na refinancování, je pro ni tento žadatel již prověřen dobou splácení [42] a proto v případě, že klient řádně splácí předchozí úvěr, nemusíte znovu dokládat výši příjmu.

3.2.3.1 Výše úvěru

Výši hypotečního úvěru podle [41] ovlivňuje především zástavní hodnota nemovitosti, dále schopnost úvěr splácet a nakonec také účel úvěru.

Pokud jsou hypoteční úvěry financovány emisemi hypotečních zástavních listů, pak je zákonem stanovena hranice pro výši hypotečního úvěru, která činí maximálně 70 % ceny zastavěné nemovitosti. Pokud však banka financuje hypotéku i z jiných zdrojů, může výše hypotečního úvěru činit až 100 % ceny zastavěné nemovitosti [33].

Minimální výše hypotečního úvěru je většinou 200 000,- Kč, některé banky ovšem minimální výši úvěru neurčují (např. mBank).

Při refinancování hypotečního úvěru je výše nového úvěru rovna výši původního úvěru, od kterého se odečte již zaplacený úmor. Toto pravidlo platí pouze v případě, že žadatel o refinancování nechce nový úvěr navýšit [39].

3.2.3.2 Délka úvěru

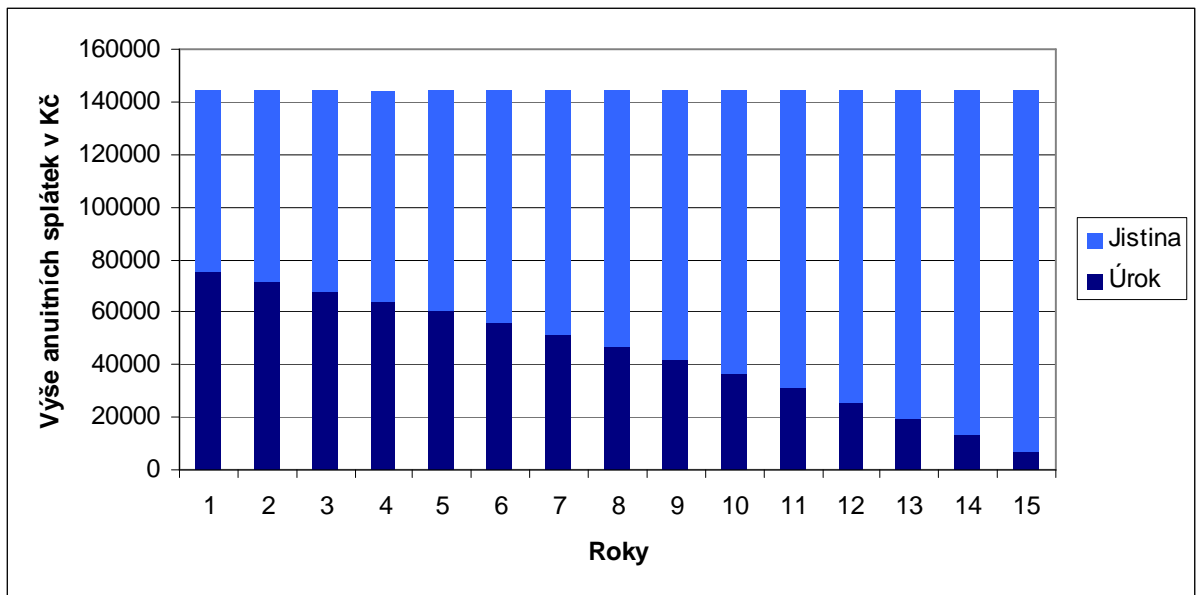
Hypoteční úvěr je úvěrem dlouhodobým [1, s. 50] a jeho splatnost se donedávna pohybovala od 5 do 30 let, avšak postupem času došlo k prodloužení doby splatnosti až na 45 let. Díky prodloužení splatnosti úvěru dosáhne na hypotéku větší počet žadatelů, kteří by za dřívějších podmínek na hypotéku vůbec nedosáhli [46]. Klient ovšem musí ukončit splácení úvěru ještě v produktivním věku [7, s. 7]. Pokud chce ovšem např. 60letý žadatel dosáhnout splatnosti úvěru 30 let, musí "přizvat" mladšího spolužadatele s prokazatelnými a dostatečně vysokými příjmy. O úvěr mohou zažádat až 4 osoby ze dvou domácností [53].

„Čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší jsou jeho pravidelné měsíční splátky“ a naopak [3, s. 118]. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, dochází totiž k nejlepšímu poměru mezi výší splátky a náklady na úvěr [26]. Čím delší je ovšem doba splatnosti úvěru, tím více klient v konečném důsledku za úvěr zaplatí [46].

3.2.3.3 Výše měsíční splátky

Hypoteční úvěr je nejčastěji splácen anuitními splátkami, což znamená, že v průběhu trvání platnosti úrokové sazby se platí stále stejná splátka. Jednotlivé splátky se skládají ze dvou složek, a to z úroku a z úmoru (splácení samotného dluhu). Poměr mezi těmito dvěma složkami se v průběhu splácení úvěru mění, a to tak, že zpočátku je ve splátce větší část peněz splátkou úroku a menší část splátkou úmoru a postupem času se ve splátce úrok zmenšuje a úmor zvětšuje [7, s. 6]. Poměr úroku a úmoru v ročních anuitních splátkách u hypotečního úvěru ve výši 1 500 000,-Kč, úrokové sazbě 5 % (úroková sazba je neměnná po celou dobu splácení) a délce 15 let je znázorněn na grafu č. 2.

Graf č. 2: Poměr úroku a úmoru u anuitních splátek.



Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

Výše anuitní splátky je závislá na výši úvěru, úrokové sazbě a době splatnosti a můžeme ji vypočítat podle následujícího vztahu [5, s. 173]:

Vzorec č. 1 pro výpočet výše roční anuity podle [5, s. 173].

$$a_{p.a.} = \frac{HU \cdot i_{p.a.} \cdot (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1}$$

kde $a_{p.a.}$ je roční výše anuity;

HU je výše hypotečního úvěru;

$i_{p.a.}$ je roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo;

n je doba splatnosti v letech.

Vypočtená anuitní splátka je vždy konstantní pro celé zvolené fixační období. Pro další zvolené fixační období se vypočítá nová anuitní splátka, kde je nová úroková sazba, výše úvěru je snížena o zaplacený úmor a délka úvěru se také sníží o počet období, ve kterých byl úvěr splácen. Tento proces se opakuje až do úplného splacení hypotečního úvěru [54].

Pokud klient chce snížit měsíční splátku úvěru, může toho dosáhnout např. právě při refinancování, musí ale počítat s tím, že se mu prodlouží doba splatnosti.

Hypoteční úvěr je možno také splácet progresivně nebo degresivně. Progresivní splácení je vhodné pro lidi, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou, protože zpočátku jsou splátky nižší a postupem času stoupají. Degresivní splácení je vhodné pro lidi, kteří očekávají, že se budou jejich příjmy snižovat, protože zpočátku jsou splátky vyšší a postupem času se snižují. U degresivního splácení při stejné době splatnosti zaplatí celkově klient na úrocích méně než při anuitním splácení [7, s. 7].

3.2.3.4 Úroková sazba a fixační období

Z pohledu věřitele úrok představuje finanční obnos, který věřitel dostává za to, že dočasně poskytl své finanční prostředky. Z pohledu dlužníka je úrok cena, kterou dlužník platí za to, že získal úvěr. Úrok vyjádřený v procentech z hodnoty kapitálu za časové období nazýváme úrokovou sazbou (úrokovou mírou) [5, s. 24].

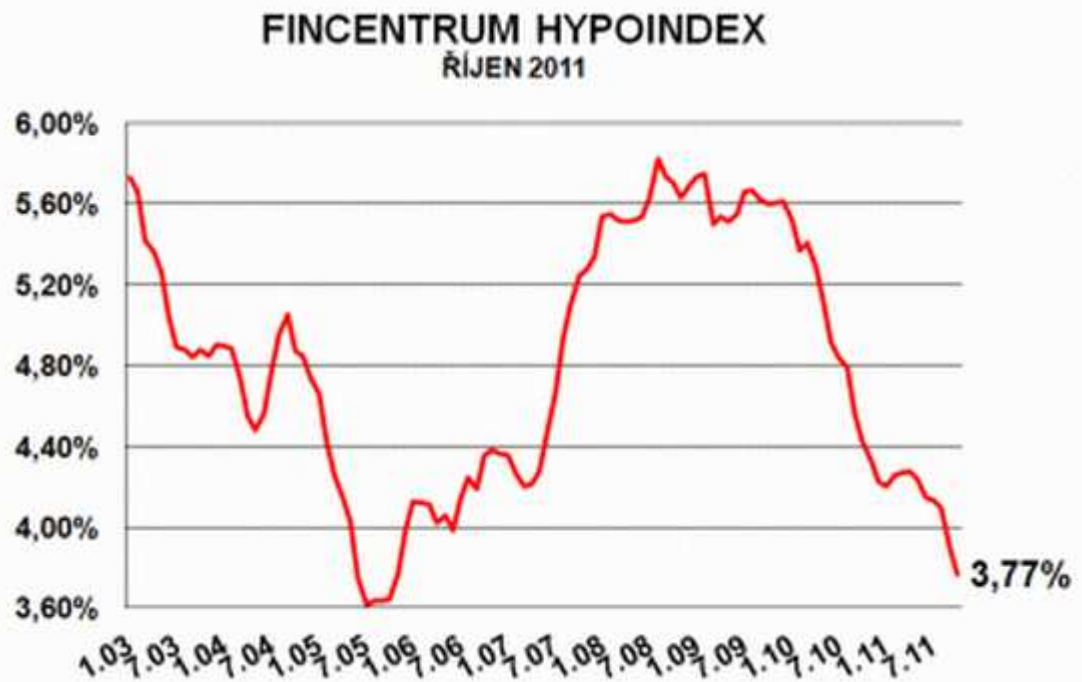
Banky si stanovují úrokové sazby s přihlédnutím k diskontní sazbě centrální banky, popřípadě s přihlédnutím k sazbám mezibankovního trhu. Zkratka pro sazbu pražského mezibankovního peněžního trhu je PRIBOR. Banky si ale určují rozdílnou výši úroků z vkladů a úroků z úvěrů a tento rozdíl představuje marži banky [3, s. 27]. Úrokovou sazbu podle [3, s. 27] ovlivňuje míra inflace, síla měny a také běžné vlivy tržní konkurence.

Úroková sazba u hypotéky závisí podle [6, s. 31] především na těchto faktorech:

- *účelu úvěru*, kdy nižší úrokové sazby jsou u úvěrů účelových, které jsou na vlastní bydlení a naopak vyšší úrokové sazby jsou u úvěrů neúčelových, např. u americké hypotéky
- *době fixace*, kdy je úroková sazba různá pro různou fixaci
- *na výši zajištění úvěru*, kdy nižší úroková sazba je u úvěru s vyšším zajištěním a naopak vyšší úroková sazba je u úvěru s nižším zajištěním
- *na bonitě („kvalitě“) dlužníka*, kdy některé banky nabízejí nižší úrokovou sazbu „kvalitnějším“ dlužníkům nebo klientům.

Na následujícím grafu č. 3 můžeme sledovat vývoj průměrných úrokových sazeb hypoték od ledna 2003. V říjnu 2011 dosáhly průměrné úrokové sazby výše 3,77 % a tím se přiblížily historickému minimu z června 2005, který byl 3,60 %.

Graf č. 3: Vývoj průměrných úrokových sazeb hypoték – říjen 2011.



Zdroj: [34]

Fixační období je doba, po kterou je výše úrokové sazby stejná, nemění se a je uvedena v úvěrové smlouvě. Fixační období může mít délku 1,3,5,10 nebo 15 let. Můžeme se ovšem setkat i s fixací na celou dobu splácení úvěru, což může být i 30 let. Nebo naopak můžeme sjednat úvěr bez fixace úrokových sazeb, které jsou potom vázány na mezibankovní sazby PRIBOR. Po ukončení fixačního období má klient možnost výběru nové délky fixace, přičemž mu banka stanoví novou úrokovou sazbu, tím se ovšem změní také výše splátek úvěru [35].

Výhodou kratší doby fixace je kromě nižší úrokové sazby také možnost splatit po skončení fixačního období buď celý úvěr nebo jeho část, například pokud chceme úvěr refinancovat. Nevýhodou kratší doby fixace je nebezpečí zvýšení úrokové sazby po jejím skončení [35].

Výhodou delší doby fixace je kromě snižování reálné hodnoty splátky také možnost klienta lépe rozvrhnout své finanční výdaje na delší dobu. Nevýhodou delší doby fixace je kromě vyšší úrokové sazby také nemožnost splatit celý úvěr nebo jeho část před ukončením doby fixace [35].

Přesto, že kratší doba fixace hypotečního úvěru bývá proslulá nižší úrokovou sazbou než delší doba fixace, tak podle [60] už nastala situace, kdy úrokové sazby s jednoletou fixací byly vyšší než s pětiletou fixací.

Z tabulky č. 2 je patrné, že v listopadu 2011 skončila fixace celkem 3479 hypotékám, z toho 214 hypotékám s jednoletou fixační dobou (uzavřených 11/2010), 893 hypotékám s tříletou fixační dobou (uzavřených 11/2008) a 2 372 hypotékám s pětiletou fixací (uzavřených 11/2006). Toto všechno byli klienti, kteří v listopadu 2011 mohli s bankami vyjednávat o úrokové sazbě, popřípadě svůj úvěr refinancovat. Vzhledem k tomu, že ještě nebyla známa data poskytnutých hypoték za 10/2011, 11/2011 a 12/2011, tudíž jejich počet není v tabulce zahrnut. Musíme proto počítat, že v posledním čtvrtletí roku 2012 ještě přibude počet refixací úrokových sazeb [59].

Tabulka č. 2: Kolik hypoték může změnit banku od 11/2011

Měsíc	Počet (v ks)			
	Jednoletá	Tříletá	Pětiletá	Celkem
Listopad	214	893	2372	3479
Prosinec	239	1071	2343	3653
Leden	146	785	1804	2735
Únor	179	980	1554	2713
Březen	242	1148	2042	3432
Duben	279	976	2146	3401
Květen	373	1038	2864	4275
Červen	282	1381	3531	5194
Červenec	200	1073	1747	3020
Srpen	234	918	2435	3587
Září	214	893	2436	3543
Říjen	-	947	3250	4197
Listopad	-	1079	3892	4971
Prosinec	-	1241	3668	4909

Zdroj: [59]

3.2.3.5 Poplatky spojené s hypotékou

Při refinancování hypotečního úvěru se u nově vybrané hypoteční banky můžeme setkat s těmito poplatky:

- Poplatek za zpracování úvěru. Správné refinancování hypotečního úvěru by mělo být bez poplatků za uzavření nové hypotéky a nově vybraná hypoteční banka by také měla maximálně usnadnit administrativu při převádění úvěru [45]. Podle tabulky č. 3, která zobrazuje přehled poplatků za zpracování úvěru při refinancování u vybraných finančních ústavů, vidíme, že např. Komerční banka si za zpracování úvěru účtuje 2900,-Kč a Volksbank si účtuje 999,- Kč.

Tabulka č. 3: Přehled poplatků za zpracování úvěru při refinancování u vybraných finančních ústavů.

Finanční ústav	Poplatek za vyřízení úvěru při refinancování (Kč)
Česká spořitelna	0
ČSOB	0
Hypoteční banka	0
Komerční banka	2 900
Bank	0
UniCredit Bank	0
Volksbank	999
Wüstenrot	0

Zdroj: údaje ze sazebníků jednotlivých finančních ústavů

- Poplatek za odhad nemovitosti. U refinancování hypoték neúčtují některé banky klientům odhad nemovitosti a klient může použít původní odhad a tím ušetří v řádu tisícikorun [48]. Banky si ovšem kladou podmínku, aby původní odhad nebyl starší než 5, popřípadě i 7 let (podle požadavků konkrétních bank) [39].
- Platba pojistného za pojištění nemovitosti. Zastavená nemovitost musí být pojištěna proti možným škodám tak, aby nedošlo ke ztrátě její hodnoty. Tato pojistka je vinkulovaná ve prospěch banky. Vinkulace znamená, že v případě pojistné události s výplatou pojistného plnění musí klient peníze z pojistky použít na navrácení poškozené nemovitosti do původního stavu [48].
- Poplatek za vedení běžného účtu, pokud to banka vyžaduje.
- Pravidelné měsíční poplatky (např. poplatek za vedení úvěrového účtu, za výpis). Většina bank si účtuje poplatek za vedení úvěrového účtu ve výši 150,- Kč [51]. Některé banky klientům neúčtují poplatek za vedení úvěrového účtu a tento „ušlý zisk“ si vynahrazují navýšenou úrokovou sazbou úvěru. Pokud banky skutečně rozpouští poplatky v úrokové sazbě, tak klient tímto získává možnost dostat část poplatků zpět formou snížení daňové povinnosti v případě, že si odečte tyto úroky od základu daně [49]. Pravidelné měsíční poplatky prodražují hypoteční úvěr více než poplatek jednorázový [6, s. 47].
- Poplatek za změnu podmínek ve smluvní dokumentaci na žádost klienta.
- Poplatek za předčasné splacení v průběhu trvání fixace.
- Poplatky z prodlení a výše úroku z prodlení.

Ať už refinancujeme stávající hypoteční úvěr jiným hypotečním úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření, zaplatíme vždy poplatky katastru nemovitostí za změnu zástavního věřitele [31].

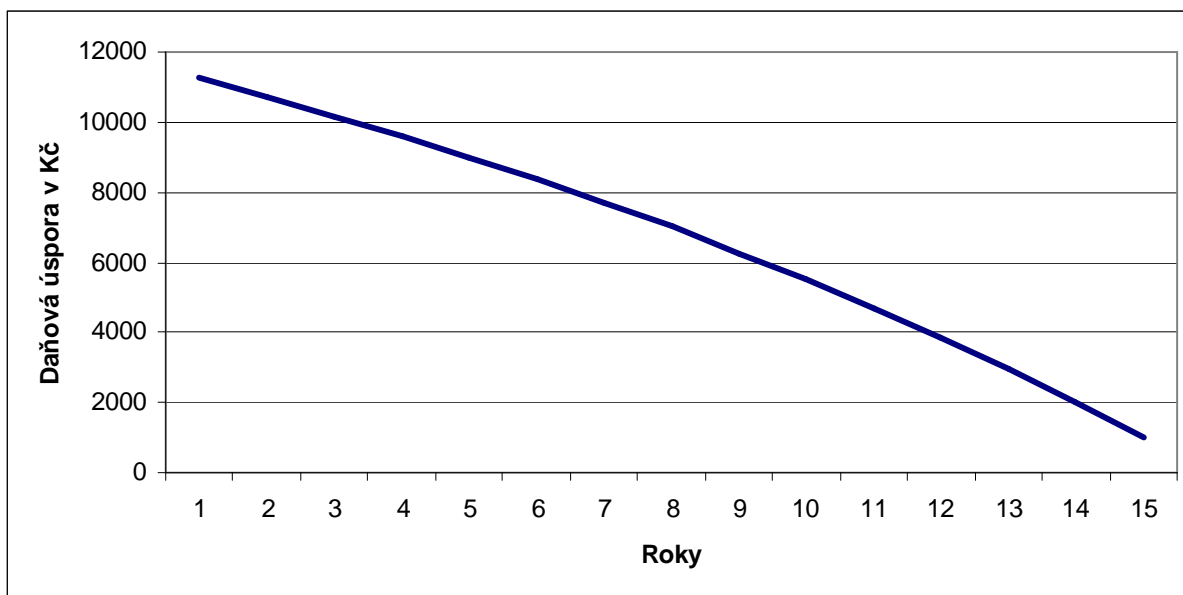
3.2.3.6 Daňové odpočty

Daňové odpočty jsou významným faktorem, který ovlivňuje cenu úvěru [6, s. 48]. Zákon o daních z příjmu 586/1992 Sb., § 15c říká, že od základu daně si fyzické osoby mohou odečíst úroky zaplacené ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření nebo hypotéky za předpokladu, že úvěr byl použit na řešení bytových potřeb. Nemovitost ovšem musí sloužit poplatníkovi nebo jeho rodině k trvalému bydlení. V případě koupě domu či bytu musí poplatník nemovitost používat buď sám nebo jeho příbuzní v přímé příbuzenské linii k trvalému bydlení a v případě výstavby musí být nemovitost užívána k trvalému bydlení po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Finanční úřady uznávají odpočet úroků z úvěrů na vlastní bydlení bez ohledu na počet refinancování [47].

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob až do výše 300.000,- Kč ročně. Pokud jsou úroky placeny jen po část roku, nesmí nezdánitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků [22].

U hypotečních úvěrů se výše zaplacených úroků každoročně mění, a to i v případě, kdy se nemění úroková sazba. Je to proto, že se postupně se splácením hypotečního úvěru snižuje dlužná částka (jistina), ze které se úroky vypočítají [3, s. 128]. Například při splácení hypotečního úvěru anuitními splátkami výše daňové úspory při postupném splácení klesá (viz. graf č. 4).

Graf č. 4: Vývoj výše daňové úspory v čase pro hypoteční úvěr ve výši 1 500 000,-Kč, při úrokové sazbě 5 % p.a. a délce úvěru 15 let, splácený ročními anuitními splátkami.



Zdroj: Vlastní zpracování (MS EXCEL)

3.2.3.7 Celkové výdaje za úvěr a současná hodnota

Cena hypotečního úvěru podle [6, s. 45] závisí zejména na:

- výši úvěru, úrokové sazbě banky a délce úvěru,
- jednorázových poplatcích spojených s vyřízením úvěru,
- pravidelných měsíčních poplatcích spojených s vedením úvěrového účtu a
- na daňových odpočtech.

Při výběru z možných variant žadatelé o úvěr většinou zjišťují, jaké budou celkové výdaje za úvěr vynaložené za celou dobu splácení. Důležitá je ovšem také současná hodnota těchto výdajů, a to proto, že se hodnota peněz v čase mění. „*Současnou hodnotou rozumíme částku, která, bude-li úročena v časovém období, přinese budoucí hodnotu.*“ [5, s. 36]

Výši současné hodnoty vypočítáme podle [5, s. 37] vzorcem č. 2:

$$K_0 = \frac{K_n}{(1+i)^n}$$

kde:

K_0 je současnou hodnotu;

K_n je budoucí hodnotou;

i je úrokovou sazbou vyjádřenou jako desetinné číslo;

n je úrokovou dobou v letech;

3.3 Stavební spoření

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který vstoupil v platnost dne 1.1.2004, definoval stavební spoření tímto způsobem [68]:

„ Stavební spoření je účelové spoření spočívající

a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,

b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,

c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření.“

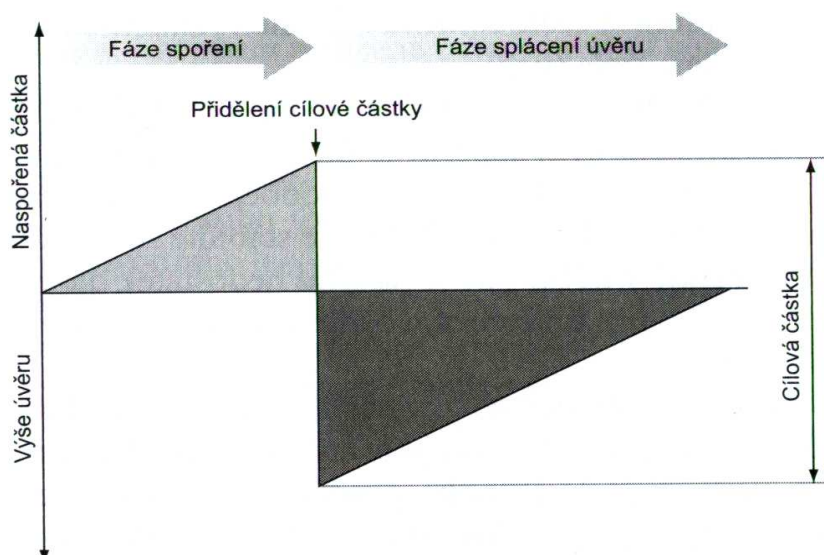
Stavební spoření a další činnosti upravené zákonem o stavebním spoření mohou poskytovat pouze banky, kterým byla udělena bankovní licence podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách [15]. V současné době jsou podle [18] na českém trhu následující stavební spořitelny:

- Českomoravská stavební spořitelna
- Stavební spořitelna České spořitelny
- Modra pyramida stavební spořitelna
- Raiffeisen stavební spořitelna
- Wüstenrot – stavební spořitelna

Stavební spoření má podle [4, s. 13] tyto fáze:

- *Fáze spoření* začíná uzavřením smlouvy o stavebním spoření, kde si účastník zvolí cílovou částku, které chce pomocí stavebního spoření dosáhnout. Dále si zvolí tarif. Jednotlivé tarify se liší podle výše úrokových sazeb jak vkladů, tak úvěru a také podle rychlosti s jakou lze dosáhnout na úvěr ze stavebního spoření. V průběhu spořicí fáze účastník spoří a jeho vklady jsou účtovány smluvní úrokovou sazbou, ke vkladu je také připisována státní podpora v zákonem stanovené výši. Tato fáze trvá nejméně 6 let a účastník naspoří z tohoto období 40 % až 50 % cílové částky. Pokud účastník spoří déle, pak ale naspořené prostředky na účtu stavebního spoření nesmí převýšit cílovou částku. Fáze spoření je ukončena buď výpovědí smlouvy o stavebním spoření, nebo získáním nároku na přidělení cílové částky (nárok na úvěr ze stavebního spoření).
- *Přidělení cílové částky* je předěl mezi fází spoření a fází úvěru, kdy po splnění podmínek jsou účastníkovi vyplaceny uspořené prostředky zhodnocené o státní podporu a úroky a získává nárok na úvěr do výše cílové částky.
- *Fáze úvěru* nemusí být účastníkem využita, ale v opačném případě začíná uzavřením úvěrové smlouvy. Účastník získává úvěr ze stavebního spoření za úrokovou sazbu uvedenou již ve smlouvě o stavebním spoření. Také výše měsíční splátky je sjednána již ve smlouvě o stavebním spoření. Doba splatnosti úvěru potom závisí na výši úvěru.

Obrázek č. 1: Modelový vývoj zůstatku na účtu stavebního spoření.



Zdroj: [4, s. 14]

Ze stavebního spoření můžeme čerpat buď **řádný** nebo **překlenovací** úvěr [7]. Tabulka č. 4 znázorňuje podíl řádných a překlenovacích úvěrů k 31.10.2011 jak u jednotlivých stavebních spořitelen tak celkově u asociace českých stavebních spořitelen. Podíl řádných úvěrů z celkového množství úvěrů u všech stavebních spořitelen přesahoval 57 %. Podíl řádných úvěrů z celkového objemu úvěrů u všech stavebních spořitelen byl ovšem výrazně nižší a dosahoval pouze 18 %. Mezi jednotlivými stavebními spořitelny jsou rozdíly [58].

Tabulka č. 4: Podíl řádných a překlenovacích úvěrů k 31.10.2011.

Podíl řádných úvěrů	Počet	Objem
Českomoravská stavební spořitelna	63,06%	21,36%
Modra pyramida stavební spořitelna	54,98%	13,35%
Raiffeisen stavební spořitelna	52,26%	14,42%
Stavební spořitelna České spořitelny	57,02%	30,11%
Wüstenrot – stavební spořitelna	39,97%	6,55%
Asociace českých stavebních spořitelen	57,17%	18,35%

Zdroj: [58]

3.3.1 Státní podpora

Státní podpora jsou peníze, které stát přidává ročně ke vkladům na účtech stavebního spoření [7, s. 43]. Je tedy vyplácena ve fázi spoření a zvyšuje efektivní zhodnocení vkladů [2, s. 120]. Na vyplacení státní podpory má podle [36] nárok účastník, který buď nenakládal s uspořenoou částkou po dobu 6 let od uzavření smlouvy, nebo uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření, přičemž prostředky z tohoto úvěru musí být použity na zajištění potřeb bydlení. Novela zákona, která nabyla účinnosti od 1. ledna 2011, upravila výpočet státní podpory. Výše státní podpory byla stanovena na 10 % z uspořené částky v kalendářním roce, přičemž maximální částka, ze které je možno státní podporu vypočítat, je 20 tisíc. Za jeden kalendářní rok je tedy možno získat státní podporu v maximální výši 2.000,- Kč [17]. Za dobu trvání stavebního spoření se státní podpora již 2x snížila (viz tabulka č. 5).

Tabulka č. 5: Vývoj výše státní podpory od r. 2003 do současnosti.

Rok	Smlouvy uzavřené do konce r. 2003	Smlouvy uzavřené od r. 2004	Všechny smlouvy od r. 2011
Výše státní podpora v %	25% z max. vkladu 18 000 Kč ročně	15% z max. vkladu 20 000 Kč ročně	10% z max. vkladu 20 000 Kč ročně
Výše státní podpory v Kč	4500,-Kč	3000,-Kč	2000,-Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Státní podpora je poskytována ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh. Nárok na vyplacení zálohy státní podpory uplatňuje souhrnně za všechny účastníky stavební spořitelna písemnou žádostí u ministerstva, a to vždy po uplynutí kalendářního roku. Stavební spořitelna potom připsáe poukázané zálohy státní podpory na účty účastníků nejpozději do jednoho měsíce od obdržení zálohy od ministerstva [36]. Tabulka č. 6 znázorňuje reálně vyplacenou státní podporu v letech 2002 až 2011.

Tabulka č. 6: Reálně vyplacená státní podpora v letech od 2002 do 2011.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Reálně vyplacená státní podpora (mld. Kč)	11,05	13,26	15,34	16,09	15,78	14,98	14,22	13,26	11,74	10,49
Přírůstek (%)	18,7	19,9	15,7	4,9	-2,0	-5,0	-5,0	-6,7	-6,9	-20,9

Zdroj: [16]

3.3.2 Účel úvěrů ze stavebního spoření

Úvěry ze stavebního spoření mohou financovat pouze bytové potřeby, které jsou stanovené zákonem o stavebním spoření. Na účelovost „bydlení“ se odvolává také zákon o daních z příjmů z důvodů nárokování odpočtu úroků od základu daně. Oba tyto zákony definují bytovou potřebu odlišně (viz tab. č. 7) [62].

Tabulka č. 7: Přehled „účelů bydlení“.

Bytová potřeba	Stavební spoření	Daň z příjmů
Výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu	a	a
Změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt	b	a
Koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu vč. jejich stavby	c	c
Koupě pozemku za účelem řešení bytových potřeb	d	b
Splacení členského vkladu či podílu v právnické osobě	e	d
Změna stavby, údržba stavby nebo udržovací práce	f	e
Vypořádání společného jmění manželů nebo spoludědiců	g	f
Úhrada za převod členství v družstvu či obchodního podílu v právnické osobě	h	g
Koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu např. v dražbě	i	c
Připojení k veřejným sítím technického vybavení	j	neuveďeno
Splacení úvěru na výše uvedené účely	k	h

Zdroj: [62]

Nejčastější účel úvěrů ze stavebního spoření jsou rekonstrukce a modernizace, činí 44 %, a to proto, že jsou zpravidla méně finančně náročné a k získání úvěru není potřeba zástava nemovitosti (viz tabulka č. 8) [58].

Tabulka č. 8: Struktura úvěrů ze stavebního spoření podle účelu.

Účel úvěrů ze stavebního spoření	2010
Rekonstrukce a modernizace	44 %
Pořízení staršího domu či bytu	29 %
Koupě nového bytu či výstavba domu	11 %
Ostatní úvěry, poskytované zejména na refinancování	16 %

Zdroj: [58]

3.3.3 Zajištění úvěru

Zajištění úvěrů ze stavebního spoření podle [7, s. 52] závisí na bonitě klienta, délce předešlého spoření a výši úvěru. Stavební spořitelna se tak jistí pro případ komplikací se splácením, i když jejím hlavním zájmem je, aby klient řádně splácel. Pro menší úvěry ze stavebního spoření zhruba od 50 000 do 200 000 Kč stavební spořitelny zpravidla nevyžadují žádné zajištění úvěru, záleží ovšem na požadavcích jednotlivých stavebních

spořitelena. U vyšších úvěrů požadují jednotlivé stavební spořitelny povinné zajištění jedním nebo více bonitními ručiteli nebo zástavou nemovitostí. Při posouzení příjmu platí pro ručitele stejné podmínky jako pro žadatele o úvěr. Je také možné zajištění zástavním právem k pohledávce vůči peněžnímu ústavu. Zastavená nemovitost musí být pojištěna a toto pojištění musí být vinkulováno [7, s. 52].

3.3.4 Doklady potřebné při refinancování úvěrem ze stavebního spoření

Při refinancování hypotečního úvěru úvěrem ze stavebního spoření bude žadatel potřebovat následující doklady:

- doklad totožnosti
- výpis z katastru nemovitostí
- aktuální smlouva o úvěru
- potvrzení o úvěru, který má být splacen
- souhlasné prohlášení věřitele ke splacení závazku, popřípadě příslib o vymazání zástavního práva k nemovitosti
- smlouva o stavebním spoření, pokud ji žadatel ještě nemá
- smlouva o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření, popřípadě smlouva o řádném úvěru ze stavebního spoření

Seznam potřebných dokladů se může lišit nejen u jednotlivých stavebních spořitelena, ale také u konkrétních případů.

3.3.5 Řádný úvěr

Podmínky podle [28], které musí účastník splnit, aby získal řádný úvěr ze stavebního spoření:

- účastník musí spořit v délce minimálně dvou let,
- naspořit určité procento z cílové částky (od 30 % do 50 % z cílové částky podle konkrétní spořitelny),
- a nakonec dosáhnout stanovené výše hodnotícího čísla.

Hodnotící číslo

Hodnotící číslo je ukazatel výkonu účastníka. Účastník, aby získal nárok na úvěr ze stavebního spoření, musí dosáhnout takové hodnoty tohoto čísla, kterou si stanoví jednotlivé stavební spořitelny např. podle svých tarifů, a to tak, aby si dlouhodobě udržely likviditu. Hodnotící číslo se dá vyjádřit buď prostřednictvím úroků nebo pomocí sumy zůstatků na účtu stavebního spoření [4, s. 44]. Tabulka č. 9 znázorňuje stanovení hodnotícího čísla v jednotlivých stavebních spořitelnách.

Vzorec č. 3. Hodnotící číslo počítané z úroků [4, s. 44]:

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

kde:

úroky, jsou úroky náležící klientovi od samého počátku jeho spoření bez ohledu na to, zda byly či nebyly připsány k zůstatku,

A je zvolený parametr, pomocí kterého je možno nastavit rychlost, s jakou klient dosáhne předem stanoveného hodnotícího čísla a tedy i přidělení cílové částky.

Vzorec č. 4. Hodnotící číslo počítané ze sumy zůstatků [4, s. 45]:

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

kde:

A je opět normovací konstanta, stejně jako výše,

Z_i je zůstatek na účtu stavebního spoření na konci i -tého období,

t je délka období (obvykle měsíc nebo čtvrtletí).

Tabulka č. 9: Stanovení hodnotícího čísla v jednotlivých stavebních spořitelnách.

Stavební spořitelna	Způsob stanovení hodnotícího čísla
ČMSS	Úroky
SSČS	Úroky
MPSS	Součet zůstatků
Raiffeisen	Úroky, součet zůstatků
Wüstenrot	Součet zůstatků

Zdroj: [2, s. 64]

3.3.5.1 Výše úvěru

Výše úvěru podle [4, s. 19] vychází z rovnice:

$$\text{cílová částka} = \text{uspořená částka (včetně státní podpory)} + \text{úvěr ze stavebního spoření}$$

K tomu, aby vznikl účastníkovi nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření, musí naspořit minimálně stanovenou výši z cílové částky (většinou 40 %). A čím vyšší bude uspořená částka, tím vzniká nárok na nižší úvěr ze stavebního spoření a naopak [4, s. 19].

Cílová částka je částka, kterou si účastník sjedná ve smlouvě o stavebním spoření a vyjadřuje jeho budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb. Výši cílové částky si účastník stanoví podle svých cílů a možností, přičemž překročení není přípustné, ale zvýšení cílové částky možné je [8].

3.3.5.2 Délka úvěru

Doba splatnosti úvěru závisí na jednotlivých stavebních spořitelnách a jejich tarifech [7, s. 47]. Tarif většinou definují všeobecné obchodní podmínky, které jsou součástí smlouvy o stavebním spoření a určuje parametry různých variant produktu stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen [4, s. 40]. U rychlé varianty spoření, díky které získáte úvěr nejdříve, ale musíte ho také nejrychleji splatit, se doba splatnosti pohybuje kolem osmi let. Delší dobu splácení umožňují normální nebo pomalé varianty, kdy hodnotící číslo narůstá pomaleji, což je spojeno s delší dobou čekání na úvěr. Doba splatnosti bývá až kolem 16 let, u speciálních tarifů i 21 let [7, s. 47].

3.3.5.3 Výše měsíční splátky

Splácení řádného úvěru ze stavebního spoření probíhá stejně jako u většiny hypotečních úvěrů anuitní splátkou, její výše je ale odvozena jiným způsobem. Stanovuje se procentem z cílové částky. Stavební spořitelny stanovují u svých produktů "minimální splátku", která se pohybuje v rozmezí od 0,45 % do 0,9 % z cílové částky [56] . V tabulce č. 10 nazvané přehled úvěrů ze stavebního spoření můžeme nalézt přehled minimálních splátek u jednotlivých stavebních spořitelen.

Tabulka č. 10: Přehled úvěrů ze stavebního spoření

	Tarif	Varianta	Naspořené prostředky pro přidělení úvěru	Úroková sazba řádného úvěru	Minimální splátka (v % z cílové částky)
ČMSS	Incest	Standardní	40%	4,8%	0,60%
		Rychlá	40%	4,8%	0,80%
	Perspektiv		35%	4,8%	0,53%
	Atraktiv	Standardní	38%	3,7%	0,60%
		Rychlá	38%	3,7%	0,80%
MPSS	Kredit	Rychlá	40%	5%	0,75%
		Standardní 1	40%	5%	0,60%
		Standardní 2	40%	4%	0,90%
		Pomalá 1	40%	5%	0,45%
		Pomalá 2	40%	4%	0,60%
		Pomalá 3	40%	3%	0,75%
RSTS	Spořicí tarif		40%	3,5%	0,50% - 0,70%
	Úvěrový tarif		40%	3,5%	0,50% - 0,70%
SSČS	Standardní		40%	4,75%	0,55%
WSTS	Optimální normální	úrok z vkladů 1%	50%	3,7%	0,50%
		úrok z vkladů 2,5%	50%	5,2%	0,50%
	Optimální speciální	úrok z vkladů 1%	50%	3,7%	0,60%
		úrok z vkladů 2,5%	50%	5,2%	0,60%
	Optimální finanční	úrok z vkladů 1%	40%	3,7%	0,70%
		úrok z vkladů 2,5%	40%	5,2%	0,70%
	Optimální kreditní	úrok z vkladů 1%	30%	3,7%	0,70%
		úrok z vkladů 2,5%	30%	5,2%	0,70%

Zdroj: [56]

3.3.5.4 Úroková sazba a fixační období

Úroková sazba u jednotlivých stavebních spořitelen závisí na volbě tarifu [6, s. 24]. Výše úrokové sazby z úvěru se během splácení nemění a rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru může činit nejvýše 3 procentní body [7, s. 47]. Úroky řádného úvěru ze stavebního spoření se většinou pohybují v rozmezí od 3 % do 5 % (viz tabulka č. 10).

3.3.5.5 Poplatky spojené s úvěrem

Při refinancování hypotečního úvěru úvěrem ze stavebního spoření se můžeme setkat s těmito poplatky:

- Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Pohybuje se okolo jednoho procenta z cílové částky [12].
- Poplatek za zvýšení cílové částky. Pokud se později rozhodnete cílovou částku navýšit, pak tento poplatek bude činit 1 % z rozdílu mezi současnou a novou výší [12].
- Poplatek za odhad nemovitosti. U refinancování hypoték většinou stavební spořitelny nevyžadují nový odhad nemovitosti, stačí jim ten starý. Nejen u jednotlivých stavebních spořitel, ale i u konkrétních případů se může situace lišit.
- Poplatek katastru nemovitostí za změnu zástavního věřitele [31].
- Roční poplatek za vedení spořicího účtu a poplatek za výpis. V tabulce č. 11 je znázorněn přehled poplatků za vedení spořicího účtu a poplatků za roční výpis z účtu u jednotlivých stavebních spořitel

Tabulka č. 11: Přehled poplatků za vedení účtu a poplatků za roční výpis z účtu u jednotlivých stavebních spořitel.

Stavební spořitelna	poplatek za vedení účtu	Poplatek za roční výpis z účtu
ČMSS	310 Kč	0 Kč
MPSS	300 Kč	19 Kč
RSTS	316 Kč	0 Kč
SSČS	310 Kč	0 Kč
WSTS	240 Kč	30 Kč poštou, 0 Kč elektronicky

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty [44].

- Roční poplatek za vedení úvěrového účtu a poplatek za výpis.
- Platba pojistného za pojištění nemovitosti.
- Poplatek za změnu podmínek ve smluvní dokumentaci na žádost klienta.
- Poplatky z prodlení a výše úroku z prodlení.

Vyřízení řádného úvěru ze stavebního spoření je bezplatné, stejně jako mimořádná splátka tohoto úvěru [10].

3.3.5.6 Daňové odpočty

Stejně jako u hypotečního úvěru je výhodou úvěru ze stavebního spoření možnost odpočtu zaplacených úroků z daňového základu, a to až do výše 300000Kč za rok [7, s. 64].

U řádného úvěru ze stavebního spoření se výše zaplacených úroků během splácení úvěru postupně snižuje. Na počátku tvoří úroky podstatnou část splátky, ale postupně výše úroků ve splátce klesá. A tím postupně klesá také výše daňového odpočtu [7, s. 65].

3.3.5.7 Celkové výdaje za úvěr a současná hodnota

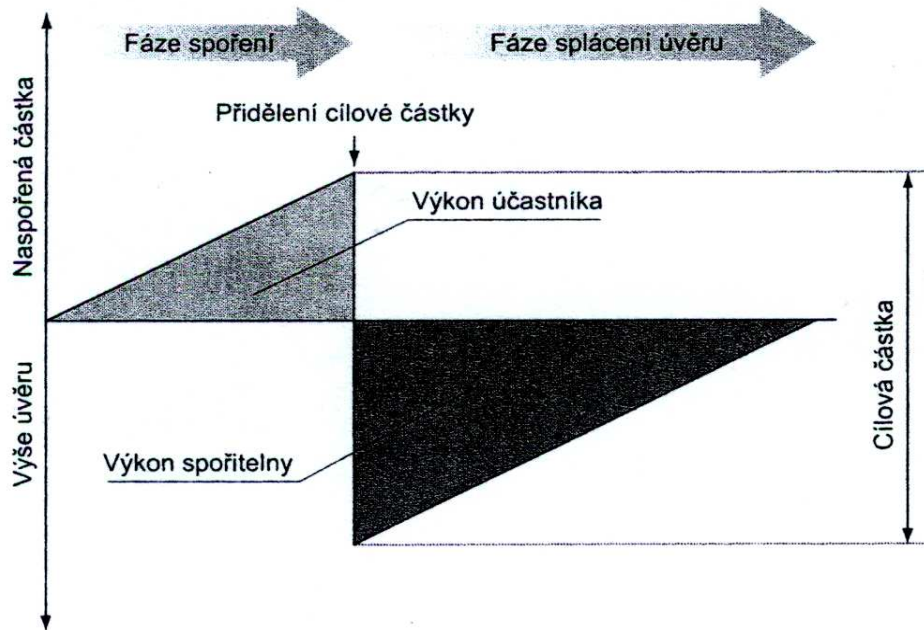
Celkové výdaje za řádný úvěr ze stavebního spoření i současná hodnota se posuzují podle stejných kritérií jako u hypotečního úvěru (viz. kap. 4.2.3.7.)

3.3.6 Překlenovací úvěr

V České republice se pro označení překlenovacího úvěru vžil pojem *meziúvěr*, který vznikl doslovným překladem z němčiny. Jedná se o speciální úvěr poskytnutý stavební spořitelnou, který je určený na překlenutí období do přidělení cílové částky. Je tedy pro ty, kteří zatím nesplňují podmínky pro přidělení řádného úvěru. Je poskytován již ve fázi spoření a jeho výše dosahuje maximálně výši cílové částky. Má také svá specifika při splácení [4, s. 19].

V České republice poskytují překlenovací úvěry pouze stavební spořitelny, které ovšem smí tyto úvěry poskytovat pouze tehdy, když tím neomezují poskytnutí řádných úvěrů ze stavebního spoření. Zdroje pro poskytování překlenovacích úvěrů mohou být odlišné od zdrojů pro řádné úvěry ze stavebního spoření. Stavební spořitelna má více možností, jak zdroje pro překlenovací úvěry získávat, např. emisí cenných papírů nebo výpůjčkou na mezibankovním trhu. [2, s. 20]. Konkrétní podmínky pro překlenovací úvěry se u jednotlivých spořitelen mohou lišit.

Obrázek č. 2: Překlenovací úvěr.



Zdroj: [4, s. 20]

3.3.6.1 Výše úvěru

Překlenovací úvěr je poskytnut ve výši cílové částky. Účastník tedy získává stejný objem zdrojů, jako po přidělení cílové částky, ale dříve a bez ohledu na splnění podmínek pro přidělení. Ovšem účastník po celou dobu trvání tohoto úvěru platí také úroky z naspořené částky [4, s. 20].

3.3.6.2 Délka úvěru

Doba splatnosti překlenovacího úvěru trvá až do okamžiku, kdy je účastníkovi přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření, což se může pohybovat od několika dnů až po celou fázi spoření. Buď účastník potřebuje prostředky o několik dnů nebo týdnů dříve, než získá nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Nebo dosud nemá uzavřenou smlouvu o stavebním spoření a v tom případě uzavírá smlouvu o překlenovacím úvěru současně se smlouvou o stavebním spoření [2, s. 19].

3.3.6.3 Výše měsíční splátky

Překlenovací úvěr je podle [4, s. 20] splacen jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky, je tedy splacen naspořenou částkou i řádným úvěrem ze stavebního spoření. Po dobu jeho trvání účastník hradí pouze úroky z překlenovacího úvěru a dále spoří na svůj účet stavebního

spoření.. Po jednorázovém splacení překlenovacího úvěru účastník pokračuje ve splacení řádného úvěru ze stavebního spoření.

Ovšem podle [56] se překlenovací úvěr nesplácí, ale tzv. "dospořuje". Účastník si půjčuje od stavební spořitelny peníze s úrokovou sazbou řádově 4 - 6 % a zároveň stavební spořitelně půjčuje své peníze za 1 - 2,5 %.

Klient může splatit úvěr i mimořádným vkladem a potom může buď pokračovat ve stavebním spoření nebo dát výpověď smlouvy o stavebním spoření. V případě výpovědi musí myslet na vztah délky spoření a přiznání státní podpory [4, s. 16].

3.3.6.4 Úroková sazba a fixační období

Úroková sazba je ovlivněna několika faktory, např. délkou spoření u stavební spořitelny, délkou doby do přidělení cílové částky, výší cílové částky, ale i stavem hodnotícího čísla [7, s. 49]. Na rozdíl od úrokových sazeb ve fázi spoření a úvěrů ze stavebního spoření nejsou úrokové sazby překlenovacích úroků zákonem regulovány a nemusí být ani pevné až do splatnosti. [2, s. 20]. Nevýhodou překlenovacího úvěru je, že nejsou spláceny úroky pouze z půjčených peněz, ale platí se úroky z celé cílové částky [7, s. 48]. Úroky z překlenovacího úvěru jsou zpravidla vyšší než úroky z řádného úvěru ze stavebního spoření.

3.3.6.5 Poplatky spojené s úvěrem

U překlenovacího úvěru ze stavebního spoření se setkáváme se stejnými poplatky, které jsou popsány v kap. 4.3.5.5. Na rozdíl od řádného úvěru ze stavebního spoření se ještě u překlenovacího úvěru platí:

- Poplatek za uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru. Činí obvykle procento z cílové částky [10].

Do poplatků zahrneme nově od ledna 2011 také 15 % daň za připsané výnosy při dospořování u překlenovacího úvěru. Od letošního roku je totiž zrušeno osvobození připsaných úroků od daně z příjmu [32].

3.3.6.6 Daňové odpočty

Daňové odpočty u překlenovacího úvěru ze stavebního spoření se řídí stejnými kritérii jako u hypotečního úvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření. Výše daňových odpočtů je ovšem po celou dobu splacení překlenovacího úvěru stejná, protože se po celou dobu splacení překlenovacího úvěru platí konstantní úroky.

3.3.6.7 Celkové výdaje za úvěr a současná hodnota

Do celkových výdajů za překlenovací úvěr ze stavebního spoření musíme zahrnout jak úroky za tento úvěr, tak částku, kterou spoříme na účet stavebního spoření. Dále musíme zahrnout všechny poplatky, které s úvěrem souvisí, včetně daně z připsaných úroků. Nakonec si můžeme celkové výdaje snížit o daňové odpočty. Současnou hodnotu pak vypočítáme stejně podle vzorce uvedeného v kap. 4.2.3.7.

3.4 Hypoteční kombinace

Pro refinancování hypotečního úvěru může být použita také kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru, která využívá výhody obou finančních produktů. Důležité je ovšem použití správného produktu na správném místě ve správný čas, protože jinak můžeme nadělat více škody než užitku [43].

Je několik možností jak zkombinovat oba produkty. Jednou z nich je použít stavební spoření jako mimořádnou splátku hypotéky, kdy klient splácí bance pouze úroky z neměnné jistiny hypotéky a na kombinovaném produktu spoří částku připadající na úmor jistiny. V okamžiku, kdy klient získá nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření, využije tohoto úvěru a hypotéku částečně splatí, čímž si sníží jistinu. Dále klient splácí anuitním způsobem jak hypotéku, tak řádný úvěr ze stavebního spoření, což je ovšem náročné na finanční zatížení rodiny [43].

Další možností použití stavebního spoření jako mimořádné splátky hypotéky je, když si klient vezme klasický hypoteční úvěr s šestiletým, nebo delším fixačním obdobím a zároveň si založí stavební spoření. Zpočátku splácí anuitním způsobem hypotéku a zároveň spoří na stavebním spoření. Po skončení doby fixace klient vypoví smlouvu o stavebním spoření a získané peníze použije na splacení části, popřípadě celé hypotéky. Tento postup je ze začátku náročnější na finanční zatížení domácnosti [43].

3.5 Výhody a nevýhody

3.5.1 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Výhody hypotečního úvěru:

- s koncem fixačního období máme možnost reagovat na změny na finančním trhu
- s koncem fixačního období máme možnost po dohodě s bankou prodloužit dobu splatnosti úvěru, a tím si snížit splátku
- možnost využití americké hypotéky na jiný účel než je zajištění potřeb bydlení

- o zaplacené úroky z hypotečního úvěru lze snížit daňový základ

Nevýhody hypotečního úvěru:

- nejsou předem dané podmínky úvěru s pevnou úrokovou sazbou po celou dobu splácení hypotečního úvěru
- sankce za předčasné splacení hypotečního úvěru mimo konec fixačního období
- někdy je podmínkou zřízení běžného účtu u stejné finanční instituce, u které si zřizujeme hypoteční úvěr
- některé banky požadují životní pojištění nebo pojištění pro případ neschopnosti splácet
- dražší poplatek za vedení úvěrového účtu u hypotéky než u úvěrů ze stavebního spoření

3.5.2 Výhody a nevýhody řádného úvěru ze stavebního spoření

Výhody řádného úvěru ze stavebního spoření:

- předem dané podmínky úvěru s pevnou úrokovou sazbou
- podmínky úvěru se při splácení nemění
- úrokové sazby řádných úvěrů jsou většinou nižší než u hypotečních úvěrů
- o zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření lze snížit daňový základ
- úvěr lze použít i na pořízení družstevního bytu
- bez sankce za předčasné splacení
- levnější poplatek za vedení úvěrového účtu u úvěrů ze stavebního spoření než u hypoték

Nevýhody řádného úvěru ze stavebního spoření:

- k získání řádného úvěru je potřeba délka spoření nejméně dvou let
- k získání řádného úvěru musí účastník dosáhnout stanoveného hodnotícího čísla
- velikost řádného úvěru ze stavebního spoření je omezena, jak zvolenou cílovou částkou, tak velikostí vložených prostředků na účtu

3.5.3 Výhody a nevýhody překlenovacího úvěru ze stavebního spoření

Výhody překlenovacího úvěru ze stavebního spoření:

- k získání překlenovacího úvěru není potřeba délka spoření nejméně dvou let
- k získání překlenovacího úvěru klient nemusí dosáhnout stanoveného hodnotícího čísla
- většinou předem dané podmínky úvěru s pevnou úrokovou sazbou
- o zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření lze snížit daňový základ
- úvěr lze použít i na pořízení družstevního bytu
- bez sankce za předčasné splacení
- levnější poplatek za vedení úvěrového účtu u úvěrů ze stavebního spoření než u hypoték

Nevýhody překlenovacího úvěru ze stavebního spoření:

- velikost překlenovacího úvěru ze stavebního spoření je omezena, jak zvolenou cílovou částkou, tak velikostí vložených prostředků na účtu
- úrokové sazby překlenovacích úvěrů jsou vyšší než u hypotečních úvěrů
- úroky se platí z celé cílové částky

4 Praktická část

4.1 Praktický příklad

V této části bakalářské práce bude na praktickém příkladě rodiny Novotných provedena analýza prostředků vhodných k refinancování jejich hypotečního úvěru, kterému se blíží konec fixačního období. Dále bude provedena komparace dosažených výsledků podle zvolených kritérií a na základě vyhodnocení se stanoví doporučení pro optimální řešení dané situace. Porovnávat budeme tři způsoby refinancování: jiný hypoteční úvěr, překlenovací úvěr ze stavebního spoření a kombinaci hypotečního úvěru a stavebního spoření.

Rodina Novotných koupila v lednu 2007 velký dům se zahradou v pořizovací ceně 3 200 000 Kč, do kterého se nastěhovala. Cena tohoto domu byla uhrazena z hypotečního úvěru ve výši 3 200 000 Kč a tento úvěr byl zajištěn jak zástavou této nemovitosti, tak zástavou rekreační nemovitosti, kterou rodina vlastní. Banka požadovala zajištění úvěru 70% z odhadní ceny zastavěné nemovitosti, odhadní cena pořizované nemovitosti by tedy musela činit minimálně 4 571 428 Kč, ale protože odhadní cena pořizované nemovitosti byla 3 200 000 Kč, musela rodina Novotných zastavit také rekreační nemovitost v odhadní ceně 1 500 000 Kč.

Hypoteční úvěr byl sjednán u Komerční banky s pětiletým fixačním obdobím a úrokovou sazbou 5,4 %. Splatnost tohoto úvěru byla sjednána na 30 let.

Základní údaje k původnímu hypotečnímu úvěru:

Poplatek za zpracování úvěru	30 000 Kč
Poplatek za odhad nemovitosti	4 500 Kč
Výše úvěru	3 200 000 Kč
Zajištění úvěru	70 % z odhadní ceny nemovitosti
Výše úrokové sazby	5,4 % p.a.
Fixační období	5 let
Délka splatnosti úvěru	30 let
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	150 Kč
Měsíční anuitní splátka	17 969 Kč

Průběh pětiletého fixačního období tohoto hypotečního úvěru je znázorněn v tabulce č. 12. Tato tabulka byla vytvořena z měsíčního splátkového kalendáře (viz příloha č. 1) hypotečního úvěru, a to vždy součtem měsíčních položek za každý kalendářní rok pětiletého fixačního období. Měsíční splátky činily 17 969 Kč. Z této tabulky můžeme vyčíst mimo jiné také výši nesplacené jistiny na konci pětiletého fixačního období, která činí 2 954 791 Kč.

Tabulka č. 12: Průběh původního hypotečního úvěru.

Období	Anuita [Kč]	Úrok [Kč]	Úmor [Kč]	Zůstatek úvěru [Kč]
-	-	-	-	3 200 000
1/2007-12/2007	215 628	171 724	43 904	3 156 096
1/2008-12/2008	215 628	169 292	46 336	3 109 760
1/2009-12/2009	215 628	166 729	48 899	3 060 861
1/2010-12/2010	215 628	164 021	51 607	3 009 254
1/2011-12/2011	215 628	161 165	54 463	2 954 791

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

Rodina Novotných neměla se splácením žádné problémy a všechny splátky byly řádně a včas zaplacený. Pan Novotný pracuje ve farmaceutickém průmyslu a jeho čistý příjem činí 30 391 Kč a jeho paní pracuje ve stavebnictví a má čistý příjem 20 936 Kč, viz tabulka č. 13. Manželé mají jedno dítě, o které společně pečují.

Tabulka č. 13: Výpočet čisté mzdy manželů Novotných za období 01/2012.

Položka	Pan Novotný	Paní Novotná
Hrubá mzda	39 500 Kč	27 400 Kč
Sociální pojištění 6,5 %	2 568 Kč	1 781 Kč
Zdravotní pojištění 4,5 %	1 778 Kč	1 233 Kč
Základ pro výpočet daně	52 930 Kč	36 716 Kč
Zaokrouhlení tohoto základu	53 000 Kč	36 800 Kč
Záloha na daň 15 %	7 950 Kč	5 520 Kč
Sleva na poplatníka	2 070 Kč	2 070 Kč
Záloha daně po uplatnění slev	5 880 Kč	3 450 Kč
Daňové zvýhodnění na dítě	1 117 Kč	0 Kč
Daň po daňovém zvýhodnění	4 763 Kč	3 450 Kč
Čistá mzda	30 391 Kč	20 936 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční výdaje na provoz domácnosti rodiny (bez splátky hypotečního úvěru) činí 26 000Kč a kromě výše zmíněného hypotečního úvěru nemá rodina Novotných žádné jiné úvěry ani půjčky. Přehled měsíčních příjmů a výdajů rodiny Novotných je znázorněn v tabulce č. 14. Rodina Novotných má od roku 2005 uzavřeno stavební spoření s cílovou částkou 200 000Kč, kam spoří nepravidelně a v současnosti úspory na tomto stavebním spoření činí 90 848 Kč.

Tabulka č. 14: Přehled měsíčních příjmů a výdajů rodiny Novotných.

Čistý příjem rodiny [Kč]	51 327 Kč
Výdaje na provoz domácnosti [Kč]	- 26 000 Kč
Splátka hypotečního úvěru [Kč]	- 18 119 Kč
Zbývá [Kč]	7 208 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Zhruba 2 měsíce před koncem fixace úrokové sazby požádala rodina Novotných svoji banku o nabídku nové úrokové sazby pro další fixační období a o sdělení výše nesplacené jistiny. Protože jim banka nenabídla příznivou úrokovou sazbu na další fixační období, rozhodli se, že budou úvěr refinancovat, a to buď jiným hypotečním úvěrem, úvěrem ze stavebního spoření nebo kombinací hypotečního úvěru a stavebního spoření. Rodina Novotných nechce prodloužit dobu splatnosti úvěru, ale chtěla by co nejmenší celkové výdaje za úvěr a také co nejnižší měsíční splátku. Zároveň ale chce, aby měsíční splátky nepřesáhly částku 17 969 Kč, což byla výše měsíční splátky původního úvěru. Musí se tedy rozhodnout, která z níže uvedených variant bude v jejich případě nejvhodnější.

4.1.1 Hypoteční úvěr

Jednou z možností, kterou může rodina Novotných využít při refinancování svého stávajícího hypotečního úvěru, je jiný hypoteční úvěr. Při refinancování nebude banka účtovat poplatek za zpracování úvěru, a protože rodina Novotných použije pět let starý odhad nemovitosti, banka nebude účtovat ani poplatek za odhad nemovitosti, protože toleruje odhady až šest let staré. Zástavní nemovitost ovšem musí zůstat stejná a majitelem nemovitosti musí být žadatel o refinancování. Vzhledem k tomu, že rodina Novotných řádně splácěla předchozí úvěr a tento úvěr trval déle než 18 měsíců, nebude banka požadovat pro stanovení bonity klienta potvrzení o výši příjmů, ale postačí jí pouze čestné prohlášení o výši příjmů.

Jak již bylo zmíněno, rodina Novotných má od roku 2005 uzavřeno stavební spoření s cílovou částkou 200 000 Kč, na kterém je doposud naspořeno 90 848 Kč. Protože stavební spoření trvá více než 6 let je splněna podmínka pro vyplacení státní podpory. Prostředky

ze stavebního spoření budou použity pro částečné splacení nesplacené jistiny původního hypotečního úvěru, čímž se sníží výše hypotečního úvěru, kterým budeme refinancovat, a to z 2 954 791 Kč na 2 863 943 Kč. Výše úrokové sazby činí 3,79 % p.a. a tato hodnota úrokové sazby bude použita po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru kvůli porovnání s ostatními variantami.

Základní údaje k hypotečnímu úvěru:

Poplatek za zpracování úvěru	0 Kč
Poplatek za odhad nemovitosti	0 Kč
Výše úvěru	2 863 943 Kč
Zajištění úvěru	70 % z odhadní ceny nemovitosti
Výše úrokové sazby	3,79 % p.a.
Fixační období	5 let
Délka splatnosti úvěru	25 let
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	200 Kč
Měsíční anuitní splátka	14 787 Kč

Tabulka č. 15 znázorňuje průběh hypotečního úvěru. Tato tabulka byla vytvořena z měsíčního splátkového kalendáře hypotečního úvěru (viz příloha č. 2), a to vždy součtem měsíčních položek za každý kalendářní rok. Rodina Novotných nechtěla zvyšovat výši úvěru, ani prodlužovat délku splatnosti, proto výše úvěru odpovídá výši nesplacené jistiny původního hypotečního úvěru sníženou o prostředky naspořené na stavebním spoření. Délka splatnosti úvěru byla stanovena na 25 let, což odpovídá délce splatnosti původního úvěru. Měsíční splátka úvěru činí 14 787 Kč. Pokud od anuitní splátky odečteme úrok, který se vypočítá z nesplaceného dluhu, pak dostaneme úmor, o který se snižuje tento nesplacený dluh. Z tabulky můžeme vyčíst, že by rodina Novotných při zvolení této varianty zaplatila na úrocích celkem 1 572 069 Kč.

Tabulka č. 15: Průběh hypotečního úvěru.

Období	Anuita [Kč]	Úrok [Kč]	Úmor [Kč]	Zůstatek úvěru [Kč]
0				2 863 943
1	177 444	107 334	70 110	2 793 833
2	177 444	104 630	72 814	2 721 019
3	177 444	101 822	75 622	2 645 397
4	177 444	98 905	78 539	2 566 858
5	177 444	95 876	81 568	2 485 290
6	177 444	92 729	84 715	2 400 575
7	177 444	89 462	87 982	2 312 593
8	177 444	86 072	91 372	2 221 221
9	177 444	82 547	94 897	2 126 324
10	177 444	78 886	98 558	2 027 766
11	177 444	75 085	102 359	1 925 407
12	177 444	71 140	106 304	1 819 103
13	177 444	67 040	110 404	1 708 699
14	177 444	62 780	114 664	1 594 035
15	177 444	58 360	119 084	1 474 951
16	177 444	53 766	123 678	1 351 273
17	177 444	48 998	128 446	1 228 344
18	177 444	44 042	133 402	1 089 425
19	177 444	38 899	138 545	950 880
20	177 444	33 556	143 888	806 992
21	177 444	28 006	149 438	657 554
22	177 444	22 244	155 200	502 354
23	177 444	16 259	161 185	341 169
24	177 444	10 044	167 400	173 769
25	177 356	3 587	173 769	0
Celkem	4 436 012	1 572 069	2 863 943	-

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

Tabulka č. 16 znázorňuje celkové výdaje hypotečního úvěru. Celkové výdaje tohoto hypotečního úvěru přijdou rodinu Novotných na 4 260 202 Kč a jsou součtem splátek úvěru a poplatků, dále jsou celkové výdaje sníženy o daňovou úsporu, která činí 15 % ze zaplacených úroků. Poplatky jsou tvořeny pouze měsíčními poplatky za vedení úvěrového účtu, protože při refinancování si banka jednorázový poplatek za zpracování úvěru ani poplatek za odhad nemovitosti neúčtuje.

Současná hodnota celkových výdajů hypotečního úvěru činí 2 642 359 Kč a je vypočítána podle vzorce č. 2, viz kapitola 3.2.3.7. Při výpočtu současné hodnoty je použita úroková sazba ve výši 4 % p.a., protože v případě, že by měl pan Novotný volně finanční prostředky, investoval by je do smíšených fondů s úrokovou sazbou 4 % p.a.

Tabulka č. 16: Celkové výdaje hypotečního úvěru a jejich současná hodnota.

Období	Splátka úvěru [Kč]	Poplatky [Kč]	Daňová úspora [Kč]	Celkové výdaje [Kč]	Současná hodnota [Kč]
1	177 444	2 400	16 100	163 744	157 446
2	177 444	2 400	15 695	164 150	151 766
3	177 444	2 400	15 273	164 571	146 303
4	177 444	2 400	14 836	165 008	141 050
5	177 444	2 400	14 381	165 463	135 999
6	177 444	2 400	13 909	165 935	131 141
7	177 444	2 400	13 419	166 425	126 469
8	177 444	2 400	12 911	166 933	121 976
9	177 444	2 400	12 382	167 462	117 657
10	177 444	2 400	11 833	168 011	113 502
11	177 444	2 400	11 263	168 581	109 507
12	177 444	2 400	10 671	169 173	105 665
13	177 444	2 400	10 056	169 788	101 970
14	177 444	2 400	9 417	170 427	98 417
15	177 444	2 400	8 754	171 090	95 000
16	177 444	2 400	8 065	171 779	91 714
17	177 444	2 400	7 350	172 494	88 554
18	177 444	2 400	6 606	173 238	85 515
19	177 444	2 400	5 835	174 009	82 592
20	177 444	2 400	5 033	174 811	79 781
21	177 444	2 400	4 201	175 643	77 078
22	177 444	2 400	3 337	176 507	74 478
23	177 444	2 400	2 439	177 405	71 978
24	177 444	2 400	1 507	178 337	69 573
25	177 356	2 400	538	179 218	67 228
Celkem	4 436 012	60 000	235 810	4 260 202	2 642 359

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

4.1.2 Úvěr ze stavebního spoření

Další možností, kterou může rodina Novotných využít při refinancování svého stávajícího hypotečního úvěru je úvěr ze stavebního spoření. Jak již bylo výše zmíněno, rodina Novotných má od roku 2005 uzavřeno stavební spoření s cílovou částkou 200 000 Kč, na které doposud spořila nepravidelně a zůstatek vkladu na tomto stavebním spoření v současnosti činí 90 848 Kč. Protože výše nesplacené jistiny činí 2 954 791 Kč, musí být navýšena cílová částka na tuto hodnotu. Stavební spořitelna si bude účtovat poplatek za toto navýšení cílové částky, a to ve výši 1 % z rozdílu mezi původní a novou cílovou částkou. Rodina Novotných nespĺňuje stanovené podmínky pro přidělení řádného úvěru, musí proto podat žádost o překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru bude činit 29 548 Kč, což je 1 % z výše překlenovacího úvěru. Stavební spořitelna nebude účtovat poplatek za odhad nemovitosti, toleruje odhady pět let staré a rodina Novotných použije pět let starý odhad nemovitosti. Vzhledem k tomu, že rodina Novotných řádně splácela předchozí úvěr, nebude stavební spořitelna požadovat potvrzení o výši příjmů.

Základní údaje k úvěru stavební spořitelny:

Poplatek za navýšení cílové částky	27 548 Kč
Poplatek za zpracování překlenovacího úvěru	29 548 Kč
Poplatek za odhad nemovitosti	0 Kč
Výše překlenovacího úvěru	2 954 791 Kč
Zajištění úvěru	80 % z odhadní ceny nemovitosti
Výše úrokové sazby z vkladu	2,0 % p.a.
Výše úrokové sazby z překlenovacího úvěru	4,3 % p.a.
Výše úrokové sazby z řádného úvěru	3,5 % p.a.
Fixační období překlenovacího úvěru	po celou dobu splácení
Fixační období u řádného úvěru	po celou dobu splácení
Délka splatnosti překlenovacího úvěru	13 let
Délka splatnosti řádného úvěru	8 let + 5 měsíců
Poplatek za vedení vkladového účtu za rok	308 Kč

Poplatek za roční výpis z vkladového účtu	23 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu za rok	308 Kč
Poplatek za roční výpis z úvěrového účtu	23 Kč
Stav vkladového účtu	90 848 Kč
Měsíční dospořování na vkladový účet	5 910 Kč
Měsíční splátka úroků z překlenovacího úvěru	10 588 Kč
Měsíční splátka řádného úvěru	20 684 Kč

Tabulka č. 17 znázorňuje průběh překlenovacího úvěru. Délka splatnosti překlenovacího úvěru je 13 let a rodina Novotných by splácela 10 588 Kč měsíčně splátku úroků z překlenovacího úvěru a dále by splácela 5 910 Kč měsíčně dospořování na vkladový účet. Celkem tedy 16 498 Kč měsíčně. Úroky z překlenovacího úvěru se počítají z cílové částky a jsou po celou dobu splatnosti překlenovacího úvěru konstantní, celkem za celou dobu splatnosti překlenovacího úvěru činí 1 651 728 Kč. Daňová úspora vypočítaná z těchto úroků je také po celou dobu splatnosti překlenovacího úvěru konstantní a činí celkem 247 754 Kč. Prostředky vložené na vkladový účet za celou dobu splatnosti překlenovacího úvěru činí celkem 921 960 Kč a zhodnocují se jak o státní podporu, tak o připsaný úrok. Připsaný úrok je ovšem snížen o daň, která činí 15 %.

Tabulka č. 17: Průběh překlenovacího úvěru.

Rok	Zaplacený úrok z překlenovacího úvěru [Kč]	Vklad [Kč]	Státní podpora [Kč]	Připsaný úrok [Kč]	Daň z úroku [Kč]	Stav vkladového účtu [Kč]	Daňová úspora [Kč]
-	-	-	-	-	-	90 848	-
1	127 056	70 920	2 000	3 275	491	166 552	19 058
2	127 056	70 920	2 000	4 789	718	243 543	19 058
3	127 056	70 920	2 000	6 329	949	321 843	19 058
4	127 056	70 920	2 000	7 895	1 184	401 474	19 058
5	127 056	70 920	2 000	9 488	1 423	482 459	19 058
6	127 056	70 920	2 000	11 108	1 666	564 820	19 058
7	127 056	70 920	2 000	12 755	1 913	648 582	19 058
8	127 056	70 920	2 000	14 430	2 165	733 767	19 058
9	127 056	70 920	2 000	16 134	2 420	820 401	19 058
10	127 056	70 920	2 000	17 866	2 680	908 507	19 058
11	127 056	70 920	2 000	19 629	2 944	998 112	19 058
12	127 056	70 920	2 000	21 421	3 213	1 089 239	19 058
13	127 056	70 920	2 000	23 243	3 486	1 181 916	19 058
Celkem	1 651 728	921 960	26 000	168 362	25 254	-	247 754

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

Po 13 letech, kdy rodina Novotných naspoří 40 % z cílové částky, což je 1 181 916 Kč a splní všechny stanovené podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření viz kap. 3.3.5, bude jí tento úvěr přidělen. Průběh řádného úvěru ze stavebního spoření znázorňuje tabulka č. 18. Tato tabulka byla vytvořena z měsíčního splátkového kalendáře řádného úvěru (viz příloha č. 3.), a to vždy součtem měsíčních položek za každý kalendářní rok. Doba splatnosti řádného úvěru je 8 let a 3 měsíců a rodina Novotných by splácela 20 684 Kč měsíčně, celkem tedy za celou dobu splatnost řádného úvěru 2 043 064 Kč. Úroky z řádného úvěru se počítají vždy z aktuálního zůstatku úvěru a postupně klesají, celkem za celou dobu splatnosti řádného úvěru činí 270 189 Kč. Daňová úspora vypočítaná ze zaplacených úroků se také postupně snižuje a činí celkem 40 527 Kč.

Tabulka č. 18: Průběh řádného úvěru ze stavebního spoření.

Rok	Anuita [Kč]	Úrok [Kč]	Úmor [Kč]	Zůstatek úvěru [Kč]	Daňová úspora [Kč]
13	-	-	-	1 772 875	-
14	248 208	59 034	189 174	1 583 701	8 856
15	248 208	52 304	195 904	1 387 797	7 846
16	248 208	45 340	202 868	1 184 929	6 801
17	248 208	38 122	210 086	974 843	5 718
18	248 208	30 651	217 557	757 286	4 595
19	248 208	22 914	225 294	531 992	3 436
20	248 208	14 902	233 306	298 686	2 236
21	248 208	6 602	241 606	57 080	991
22	57 400	320	57 080	0	48
Celkem	2 043 064	270189	1 772 875	-	40 527

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

Tabulka č. 19 znázorňuje celkové výdaje jak z překlenovacího úvěru, tak z řádného úvěru ze stavebního spoření a současnou hodnotu těchto výdajů. Celkové výdaje úvěru ze stavebního spoření přijdou rodinu Novotných na 4 422 404 Kč a vypočítají se navýšením splátek úvěru o poplatky a nově od ledna 2011 také o 15% daň z připsaného úroku, dále se celkové výdaje sníží o daňovou úsporu, která činí 15 % ze zaplacených úroků. Poplatky jsou tvořeny jednorázovými poplatky za navýšení cílové částky a za zprostředkování překlenovacího úvěru a dále pravidelnými poplatky za vedení účtu a výpis z účtu, a to u překlenovacího úvěru, jak za vedení úvěrového účtu a výpis z úvěrového účtu, tak za vedení vkladového účtu a výpis z vkladového účtu. Současná hodnota celkových výdajů činí 2 874 078 Kč.

Tabulka č. 19: Celkové výdaje a současná hodnota těchto výdajů.

Rok	Splátka úvěru [Kč]	Poplatky [Kč]	Daň z připsaného úroku [Kč]	Daňová úspora [Kč]	Celkové výdaje [Kč]	Současná hodnota celkových výdajů [Kč]
1	197 976	57 758	491	19 058	237 167	228 045
2	197 976	662	718	19 058	180 298	166 696
3	197 976	662	949	19 058	180 529	160 490
4	197 976	662	1 184	19 058	180 764	154 518
5	197 976	662	1 423	19 058	181 003	148 771
6	197 976	662	1 666	19 058	181 246	143 241
7	197 976	662	1 913	19 058	181 493	137 920
8	197 976	662	2 165	19 058	181 745	132 799
9	197 976	662	2 420	19 058	182 000	127 871
10	197 976	662	2 680	19 058	182 260	123 128
11	197 976	662	2 944	19 058	182 524	118 564
12	197 976	662	3 213	19 058	182 793	114 172
13	197 976	662	3 486	19 058	183 066	109 945
14	248 208	331	-	8 856	239 683	138 411
15	248 208	331	-	7 846	240 693	133 648
16	248 208	331	-	6 801	241 738	129 066
17	248 208	331	-	5 718	242 821	124 658
18	248 208	331	-	4 595	243 944	120 418
19	248 208	331	-	3 436	245 103	116 336
20	248 208	331	-	2 236	246 303	112 409
21	248 208	331	-	991	247 548	108 632
22	57 400	331	-	48	57 683	24 340
Celkem	4 616 752	68 681	25 252	288 281	4 422 404	2 874 078

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

4.1.3 Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebnímu spoření

Mezi další možnost, kterou může rodina Novotných využít při refinancování svého stávajícího hypotečního úvěru, patří kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření, kdy je použito stavební spoření jako mimořádná splátka hypotéky. Rodina Novotných jak již bylo dříve zmíněno má od roku 2005 založeno stavební spoření s cílovou částkou 200 000 Kč, kam spoří nepravidelně a v současnosti úspory na tomto stavebním spoření činí 90 848 Kč.

Základní údaje ke stavebnímu spoření založeném od roku 2009:

Cílová částka	200 000 Kč
Stav vkladového účtu k 12/2011	90 848 Kč
Výše úrokové sazby z vkladu	2,0 % p.a.
Daň z připsaného úroku	15 %
Délka spoření od roku 2012	5 let
Poplatek za vedení úvěrového účtu za rok	308 Kč
Poplatek za roční výpis z úvěrového účtu	23 Kč
Poplatek z navýšení cílové částky 1 %	167 Kč

V případě, že by rodina ukládala měsíčně na stavební spoření částku 1 700 Kč měsíčně, což dělá 20 400 Kč ročně, pak průběh tohoto stavebního spoření do dovršení cílové částky je znázorněn v tabulce č. 20. Prostředky vložené na vkladový účet se zhodnocují jak o státní podporu, která činí 2 000 Kč ročně, tak o připsaný úrok, který je ovšem snížen o 15 % daň. Poplatky jsou tvořeny pravidelnými poplatky za vedení vkladového účtu a výpis z vkladového účtu a v pátém roce spoření také poplatek za navýšení cílové částky, který činí 167 Kč. Celkové výdaje činí 106 263 Kč a jsou vypočítány součtem vkladů, poplatků a sražené daně z připsaných úroků. Rodina Novotných splňuje podmínku pro vyplacení státní podpory, protože nenakládala s uspořenou částkou po dobu 6 let od uzavření smlouvy.

Tabulka č. 20: Průběh stavebního spoření do dovršení cílové částky.

Rok	Vklad [Kč]	Státní Podpora [Kč]	Úrok z vkladu [Kč]	Daň z úroku [Kč]	Zůstatek [Kč]	Poplatky [Kč]	Celkové výdaje [Kč]
-	-	-	-	-	90 848	-	-
1	20 400	2 000	2 265	340	115 173	331	21 071
2	20 400	2 000	2 751	413	139 911	331	21 144
3	20 400	2 000	3 246	487	165 070	331	21 218
4	20 400	2 000	3 749	562	190 657	331	21 293
5	20 400	2 000	4 261	639	216 679	498	21 537
Celkem	102 000	10 000	16 272	2 441	-	1 822	106 263

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

Hypoteční úvěr bude použit za stejných podmínek jako v kap. 4.1.1. Zaplacením mimořádné splátky ve výši 216 679 Kč, která bude zaplacená na konci pětiletého fixačního období, se sníží měsíční splátka úvěru o 1 289 Kč na 13 967 Kč. Délka splatnosti úvěru zůstane stejná. V případě, že by zůstala neměnná měsíční splátka úvěru, potom by se zkrátila délka splatnosti úvěru o 28 měsíců, z 25 let na 22 let a 8 měsíců. V tomto případě se dále budeme zabývat variantou, kdy se sníží měsíční splátka a délka splatnosti úvěru zůstane stejná, protože rodina Novotných požaduje co nejmenší měsíční finanční zatížení rodinného rozpočtu.

Základní údaje k hypotečnímu úvěru:

Poplatek za zpracování úvěru	0 Kč
Poplatek za odhad nemovitosti	0 Kč
Výše úvěru	2 954 791 Kč
Zajištění úvěru	70 % z odhadní ceny nemovitosti
Výše úrokové sazby (platí po celou dobu splatnosti)	3,79 % p.a.
Fixační období	5 let
Délka splatnosti úvěru	25 let
Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu	200 Kč
Měsíční anuitní splátka	15 256 Kč prvních 5 let pak 13 967 Kč

Průběh hypotečního úvěru s mimořádnou splátkou je znázorněn v tabulce č. 21. V tabulce můžeme pozorovat zaúčtování mimořádné splátky v pátém roce ve sloupci zůstatek úvěru, který se sníží právě o částku mimořádné splátky. Protože bude mimořádná splátka splacena na konci fixačního období, nebude rodina Novotných hradit žádné sankční poplatky za předčasné splacení úvěru.

Tabulka č. 21: Průběh hypotečního úvěru s mimořádnou splátkou.

Období	Splátka úvěru [Kč]	Úrok [Kč]	Úmor [Kč]	Zůstatek úvěru [Kč]	Poplatky [Kč]	Daňová úspora [Kč]	Celkové výdaje [Kč]
0	-	-	-	2 954 791	-	-	-
1	183 072	110 738	110 738	2 882 457	2 400	16 611	168 861
2	183 072	107 950	107 950	2 807 335	2 400	16 193	169 279
3	183 072	105 051	105 051	2 729 314	2 400	15 758	169 714
4	183 072	102 043	102 043	2 648 285	2 400	15 306	170 166
5*	183 072	98 919	98 919	2 564 132 -216 679	2 400	14 838	170 634
6	167 604	87 589	87 589	2 267 438	2 400	13 138	156 866
7	167 604	84 500	84 500	2 184 334	2 400	12 675	157 329
8	167 604	81 297	81 297	2 098 027	2 400	12 195	157 809
9	167 604	77 968	77 968	2 008 391	2 400	11 695	158 309
10	167 604	74 512	74 512	1 915 299	2 400	11 177	158 827
11	167 604	70 921	70 921	1 818 616	2 400	10 638	159 366
12	167 604	67 194	67 194	1 802 144	2 400	10 079	159 925
13	167 604	63 321	63 321	1 613 923	2 400	9 498	160 506
14	167 604	59 298	59 298	1 505 617	2 400	8 895	161 109
15	167 604	55 122	55 122	1 393 135	2 400	8 268	161 736
16	167 604	50 784	50 784	1 276 315	2 400	7 618	162 386
17	167 604	46 279	46 279	1 154 990	2 400	6 942	163 062
18	167 604	41 602	41 602	1 028 988	2 400	6 240	163 764
19	167 604	36 742	36 742	898 126	2 400	5 511	164 493
20	167 604	31 694	31 694	762 216	2 400	4 754	165 250
21	167 604	26 453	26 453	621 065	2 400	3 968	166 036
22	167 604	21 011	21 011	474 472	2 400	3 152	166 852
23	167 604	15 355	15 355	322 223	2 400	2 303	167 701
24	167 604	9 486	9 486	164 105	2 400	1 423	168 581
25	167 491	3 386	3 386	0	2 400	508	169 383
Celkem	4 267 327	1 529 215	1 529 215	-	60 000	229 383	4 097 944

* mimořádná splátka 216 679 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

V tabulce č. 22 jsou znázorněny celkové výdaje výše zmíněné kombinace a jejich současná hodnota. Pokud by tedy rodina Novotných k refinancování svého stávajícího úvěru použila právě tuto kombinaci stavebního spoření a hypotečního úvěru, pak by celkové výdaje činily 4 204 207 Kč a současná hodnota těchto výdajů by činila 2 655 398 Kč.

Tabulka č. 22: Celkové výdaje a současná hodnota těchto výdajů.

Období	Celkové výdaje za hypoteční úvěr [Kč]	Celkové výdaje za stavební spoření [Kč]	Výdaje celkem [Kč]	Současná hodnota [Kč]
1	168 861	21 071	189 932	182 627
2	169 279	21 144	190 423	176 057
3	169 714	21 218	190 932	169 738
4	170 166	21 293	191 459	163 660
5	170 634	21 537	192 171	157 950
6	156 866	-	156 866	123 973
7	157 329	-	157 329	119 557
8	157 809	-	157 809	115 309
9	158 309	-	158 309	111 226
10	158 827	-	158 827	107 298
11	159 366	-	159 366	103 521
12	159 925	-	159 925	99 889
13	160 506	-	160 506	96 396
14	161 109	-	161 109	93 036
15	161 736	-	161 736	89 806
16	162 386	-	162 386	86 699
17	163 062	-	163 062	83 712
18	163 764	-	163 764	80 839
19	164 493	-	164 493	78 075
20	165 250	-	165 250	75 418
21	166 036	-	166 036	72 862
22	166 852	-	166 852	70 404
23	167 701	-	167 701	68 041
24	168 581	-	168 581	65 767
25	169 383	-	169 383	63 538
Celkem	4 097 944	106 263	4 204 207	2 655 398

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

4.2 Komparace podle zvolených kritérií

4.2.1 Výše úvěru

Tabulka č. 23: Výše úvěru u jednotlivých variant.

Produkt		Výše úvěru [Kč]
Hypoteční úvěr		2 863 943
Stavebního spoření	Překlenovací úvěr	2 954 791
	Řádný úvěr	1 772 875
Kombinace		2 954 791

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 23 znázorňuje výši úvěru u jednotlivých variant. Rodina Novotných nechtěla zvyšovat výši úvěru, proto výše úvěrů odpovídá výši nesplacené jistiny původního hypotečního úvěru. U varianty hypotečního úvěru je výše úvěru snížena o prostředky naspořené na stavebním spoření, a proto je u této varianty nejnižší výše úvěru. U ostatních variant je výše úvěru stejná. V případě úvěru ze stavebního spoření je nejprve využit překlenovací úvěr ve výši nesplacené jistiny původního úvěru. K přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření dochází až po splnění podmínek pro přidělení řádného úvěru. Výše řádného úvěru činí 1 772 875 Kč.

4.2.2 Délka úvěru

Tabulka č. 24: Délka úvěru u jednotlivých variant.

Produkt		Délka úvěru
Hypoteční úvěr		25 let
Stavebního spoření	Překlenovací úvěr	13 let
	Řádný úvěr	8 let a 3 měsíců
Kombinace		25 let

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 24 znázorňuje délku úvěru u jednotlivých variant. Rodina Novotných nechtěla prodlužovat délku splatnosti úvěru, ale chtěla vedle co možná nejmenších celkových výdajů za úvěr, také co možná nejmenší měsíční splátky. Doba splatnosti hypotečního úvěru je stejná

jako doba splatnosti u kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření, činí 25 let, což odpovídá délce původnímu hypotečnímu úvěru.

Nejkratší doba splatnosti úvěru je u úvěru ze stavebního spoření, činí celkem 21 let a 3 měsíců, z toho doba splatnosti překlenovacího úvěru je 13 let a řádného úvěru je 8 let a 3 měsíců.

4.2.3 Výše měsíční splátky

Tabulka č. 25: Výše měsíční splátky u jednotlivých variant.

Produkt		Výše měsíční splátky
Hypoteční úvěr		14 787 Kč
Stavebního spoření	Překlenovací úvěr	Dospořování 5 910 Kč + Úroky 10 588 Kč
	Řádný úvěr	20 684 Kč
Kombinace		Hypotéka 15 256 Kč + Spoření 1700 Kč* Hypotéka 13 967 Kč

* pouze prvních pět let

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 25 znázorňuje výši měsíčních splátek u jednotlivých variant. U hypotečního úvěru bude výše splátky činit 14 787 Kč a bude konstantní po celou dobu splácení.

U překlenovacího úvěru činí výše měsíční splátky 16 498 Kč po dobu 13 let a po přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření se zvýší měsíční splátky o 4 186 Kč a bude činit 20 684 Kč po dobu 8 let a 5 měsíců, z čehož vyplývá, že rodina Novotných bude nejvíce finančně zatížena právě splácením řádného úvěru, tedy posledních 8 let a 5 měsíců.

U kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením zaplatí měsíčně rodina Novotných prvních pět let částku 16 956 Kč, z toho bude 1 700 Kč ukládáno na stavební spoření a 15 256 Kč bude použito na splátku úvěru. Po zaplacení mimořádné splátky na konci pětiletého fixačního období se výše měsíční splátky úvěru sníží o 1 289 Kč, tedy na 13 967 Kč. U této varianty bude tedy rodina Novotných více zatížena prvních pět let, poté dojde ke snížení měsíčních splátek.

4.2.4 Úroková sazba a fixační období

Tabulka č. 26: Úroková sazba a fixační období u jednotlivých variant.

Produkt		Úroková sazba	Fixační období
Hypoteční úvěr		3,79 % p.a.	5 let
Stavebního spoření	Překlenovací úvěr	4,3 % p.a.	Po celou dobu splácení
	Řádný úvěr	3,5 % p.a.	Po celou dobu splácení
Kombinace		3,79 % p.a.	5 let

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 26 znázorňuje úrokovou sazbu a fixační období u jednotlivých variant. Nejnižší úroková sazba je 3,5 % p.a. u řádného úvěru ze stavebního spoření a naopak nejvyšší úroková sazba je u překlenovacího úvěru ze stavebního spoření a činí 4,3 % p.a. Úrokové sazby jak u překlenovacího, tak u řádného úvěru se po celou dobu splácení nemění. U hypotečního úvěru je úroková sazba 3,79 % p.a. a mění se v závislosti na zvolené délce fixačního období, tzn. že u pětiletého fixačního období se změní po pěti letech.

4.2.5 Poplatky spojené s úvěrem

Tabulka č. 27: Poplatky u jednotlivých variant.

Produkt	Poplatky spojené s úvěrem [Kč]	Daň z připsaných úroků [Kč]	Poplatky celkem [Kč]
Hypoteční úvěr	60 000	0	60 000
Úvěr ze stavebního	68 681	25 254	93 935
Kombinace	61 822	2 441	64 263

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 27 znázorňuje poplatky u jednotlivých variant. Nejnižší poplatky jsou u varianty hypotečního úvěru, a to ve výši 60 000 Kč. Jsou tvořeny pouze pravidelnými měsíčními poplatky za vedení úvěrového účtu, jednorázové poplatky za zpracování úvěru a za odhad nemovitosti se v tomto případě neúčtovaly.

Hned v závěsu jsou poplatky u kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením, které činí 64 263 Kč. Tyto poplatky jsou tvořeny jak měsíčními poplatky za vedení úvěrového účtu, tak měsíčními poplatky za vedení vkladového účtu stavebního spoření, dále je zde započítána zaplacená 15 % daň za připsaný úrok u stavebního spoření. U této varianty

nebyl účtován poplatek za mimořádnou splátku úvěru, protože byla provedena na konci fixačního období.

Nejvyšší poplatky jsou u úvěru ze stavebního spoření, činí 93 935 Kč, a to i přesto, že pravidelné poplatky např. za vedení úvěrového účtu jsou zpravidla nižší než u hypotečních úvěrů. Zvýšení poplatků u úvěru ze stavebního spoření způsobily jednorázové poplatky za navýšení cílové částky, za zpracování překlenovacího úvěru a také 15 % daň za připsané úroky u překlenovacího úvěru při dospořování.

4.2.6 Daňové odpočty

Tabulka č. 28: Daňové odpočty u jednotlivých variant.

Produkt	Daňové odpočty [Kč]
Hypoteční úvěr	235 810
Úvěr ze stavebního spoření	288 281
Kombinace	229 383

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 28 znázorňuje daňové odpočty u jednotlivých variant. Nejnižší daňové odpočty jsou u varianty kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření a činí 229 383 Kč. Výše daňových odpočtů je závislá na výši zaplacených úroků, které při splácení hypotečního úvěru postupem splácení klesají. Nejvyšší daňové odpočty jsou u varianty úvěru ze stavebního spoření a tyto odpočty jsou 288 281 Kč. V této variantě největší část daňových odpočtů tvoří daňové odpočty u překlenovacího úvěru, které jsou po celou dobu splácení překlenovacího úvěru konstantní.

4.2.7 Celkové výdaje za úvěr a současná hodnota

Tabulka č. 29: Celkové výdaje za úvěr a současná hodnota u jednotlivých variant.

Produkt	Celkové výdaje [Kč]	Současná hodnota [Kč]
Hypoteční úvěr	4 260 202	2 642 359
Úvěr ze stavebního spoření	4 422 404	2 874 078
Kombinace	4 204 207	2 655 398

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 29 znázorňuje celkové výdaje za úvěr a současnou hodnotu u jednotlivých variant. Nejnižší celkové výdaje souvisí s variantou kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření a nejvyšší celkové výdaje souvisí s variantou úvěru ze stavebního spoření. Jinak je tomu u současné hodnoty, kdy nejnižší současná hodnota je u hypotečního úvěru a nejvyšší současná hodnota je u úvěru ze stavebního spoření.

4.3 Vyhodnocení

Podle výše uvedené analýzy a komparace zvolených kritérií u jednotlivých variant vhodných k refinancování, jejichž přehled znázorňují tabulky č. 30 a č. 31, je pro rodinu Novotných nejméně nákladná varianta refinancování kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření, protože u této varianty jsou nejnižší celkové výdaje za úvěr. Po pěti letech dosáhne rodina Novotných také na nejnižší měsíční splátky.

Refinancování hypotečního úvěru úvěrem ze stavebního spoření je pro rodinu Novotných nejvíce nákladná varianta, a to i přes nejkratší dobu splatnosti. Navíc měsíční splátka řádného úvěru ze stavebního spoření by přesáhla stanovený strop.

Tabulka č. 30: Přehled některých zvolených kritérií u jednotlivých variant.

Varianta		Výše úvěru [Kč]	Délka úvěru	Výše měsíční splátky [Kč]	Úroková sazba	Fixační období
Hypoteční úvěr		2 863 943	25 let	14 787	3,79 % p.a.	5 let
Stavební Spoření	Překlenovací úvěr	2 954 791	13 let	16 498	4,3 % p.a.	po celou dobu splácení
	Řádný úvěr	1 772 875	8 let a 3 měsíce	20 684	3,5 % p.a.	po celou dobu splácení
Kombinace		2 954 791	25 let	15 256+1700* 13 967	3,79 % p.a.	5 let

* měsíční úložka na stavební spoření 1 700 Kč prvních pět let

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 31: Přehled zbývajících zvolených kritérií u jednotlivých variant.

Produkt	Poplatky celkem [Kč]	Daňové odpočty [Kč]	Celkové výdaje [Kč]	Současná hodnota [Kč]
Hypoteční úvěr	60 000	235 810	4 260 202	2 642 359
Úvěr ze stavebního spoření	93 935	288 281	4 422 404	2 874 078
Kombinace	64 263	229 383	4 204 207	2 655 398

Zdroj: vlastní zpracování

Výši úvěru nechtěla rodina Novotných zvyšovat, proto výše hypotečního úvěru u již zmíněné kombinace odpovídá výši nesplacené jistiny původního hypotečního úvěru.

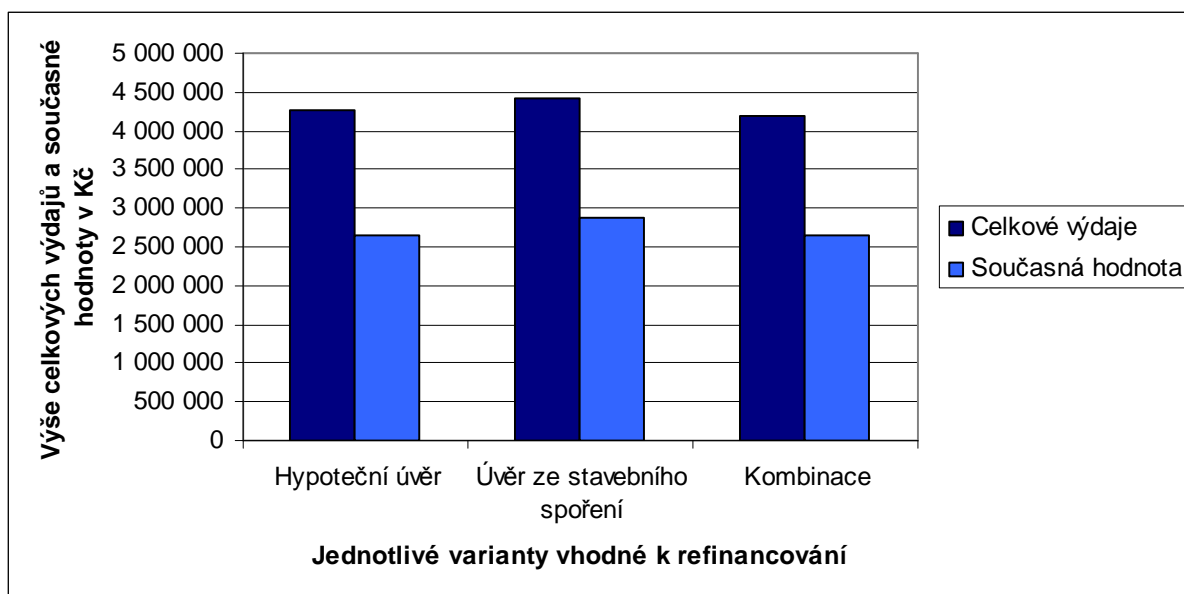
Délka splatnosti hypotečního úvěru u varianty kombinace byla stanovena na 25 let, což odpovídá délce splatnosti původního úvěru. Na jedné straně nechtěla rodina Novotných prodlužovat délku splatnosti, ale na druhé straně chtěla, aby byly měsíční splátky pokud možno co nejnižší. Což by se jim u zvolené varianty po pěti letech povedlo a měsíční splátky by činily 13 967 Kč. Rodina Novotných by ovšem byla více zatížena prvních pět let, kdy by měsíční splátka činila 16 956 Kč, z toho by bylo 1 700 Kč ukládáno na stavební spoření a 15 256 Kč by bylo použito na splátku úvěru.

Aktuální úroková sazba hypotečního úvěru u varianty kombinace činila 3,79 % p.a., byla sice vyšší než u řádného úvěru ze stavebního spoření, ale zato nižší než u překlenovacího úvěru. Úroková sazba je v tomto případě vázaná na fixační období, které si rodina Novotných zvolila na pět let a to z důvodu zaplacení mimořádné splátky úvěru na konci tohoto pětiletého fixačního období, vyhne se tak poplatku za mimořádné splacení úvěru. Nevýhodou fixace je nebezpečí většího zvýšení úrokové sazby po jejím skončení, což by ovlivnilo také výši měsíční splátky v dalším fixačním období.

Poplatky u zvolené varianty kombinace nejsou sice nejnižší ze všech variant, ale jsou v závěsu za variantou hypotečního úvěru. Jsou tedy na rozdíl od varianty hypotečního úvěru vyšší o částku 4 263 Kč, která zahrnuje, jak poplatky za vedení účtu stavebního spoření, tak daň za připsaný úrok ze stavebního spoření. Tato částka je kompenzována výnosem z již zmíněného stavebního spoření. Pokud by zvolená varianta vedla k zachování výše měsíční splátky úvěru, čímž by došlo ke zkrácení délky splatnosti úvěru o 28 měsíců, pak by se poplatky spojené s úvěrem snížily na 56 222 Kč, a staly by se nejnižšími ze všech variant.

Daňové odpočty u zvolené varianty, které se přímo odvíjí od zaplacených úroků z úvěru, jsou nejnižší ze všech variant. Daňové odpočty spolu s poplatky ovlivňují celkové výdaje za úvěr, které jsou u zvolené varianty také nejnižší, a tím podporují zvolení této varianty. Graf č. 5 znázorňuje celkové výdaje a současnou hodnotu těchto výdajů u jednotlivých variant.

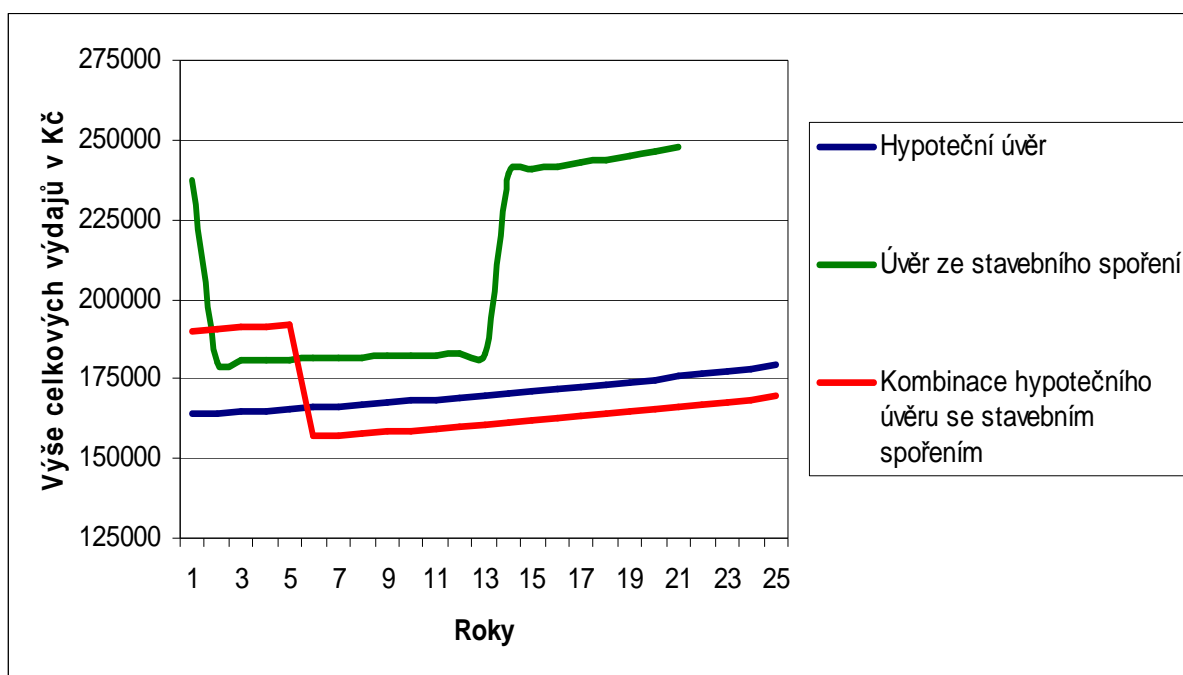
Graf č. 5: Celkové výdaje a současná hodnota těchto výdajů u jednotlivých variant.



Zdroj: vlastní zpracování

Na grafu č. 6 můžeme pozorovat vývoj ročních celkových výdajů u jednotlivých variant. U hypotečního úvěru celkové výdaje během jednotlivých let postupně mírně vzrůstají. Je to dáno tím, že i když jsou anuita i poplatky v průběhu celé doby splatnosti úvěru konstantní, tak daňové odpočty mírně klesají a způsobují tak postupný mírný vzrůst celkových výdajů. U úvěru ze stavebního spoření jsou celkové výdaje zpočátku vysoké, což je způsobeno jednorázovými poplatky za navýšení cílové částky a za zpracování překlenovacího úvěru. Dále celkové výdaje poklesnou a v průběhu překlenovacího úvěru zaznamenávají mírný vzrůst, za který je odpovědná postupně mírně rostoucí daň z připsaného úroku, jinak jsou v této fázi anuita, poplatky i daňová úspora konstantní. Při přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření celkové výdaje vzrostou, protože vzroste také anuita. V průběhu řádného úvěru celkové výdaje vykazují opět mírný vzrůst způsobený mírným postupným poklesem daňových odpočtů. U kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření jsou prvních pět let celkové výdaje vyšší. Je to dáno hlavně tím, že v této době dochází jak ke splácení hypotečního úvěru, tak k úlozkám na stavební spoření. Po pěti letech křivka celkových výdajů klesne vlivem mimořádné splátky a celkové výdaje se dostanou dlouhodobě do nejnižších hodnot.

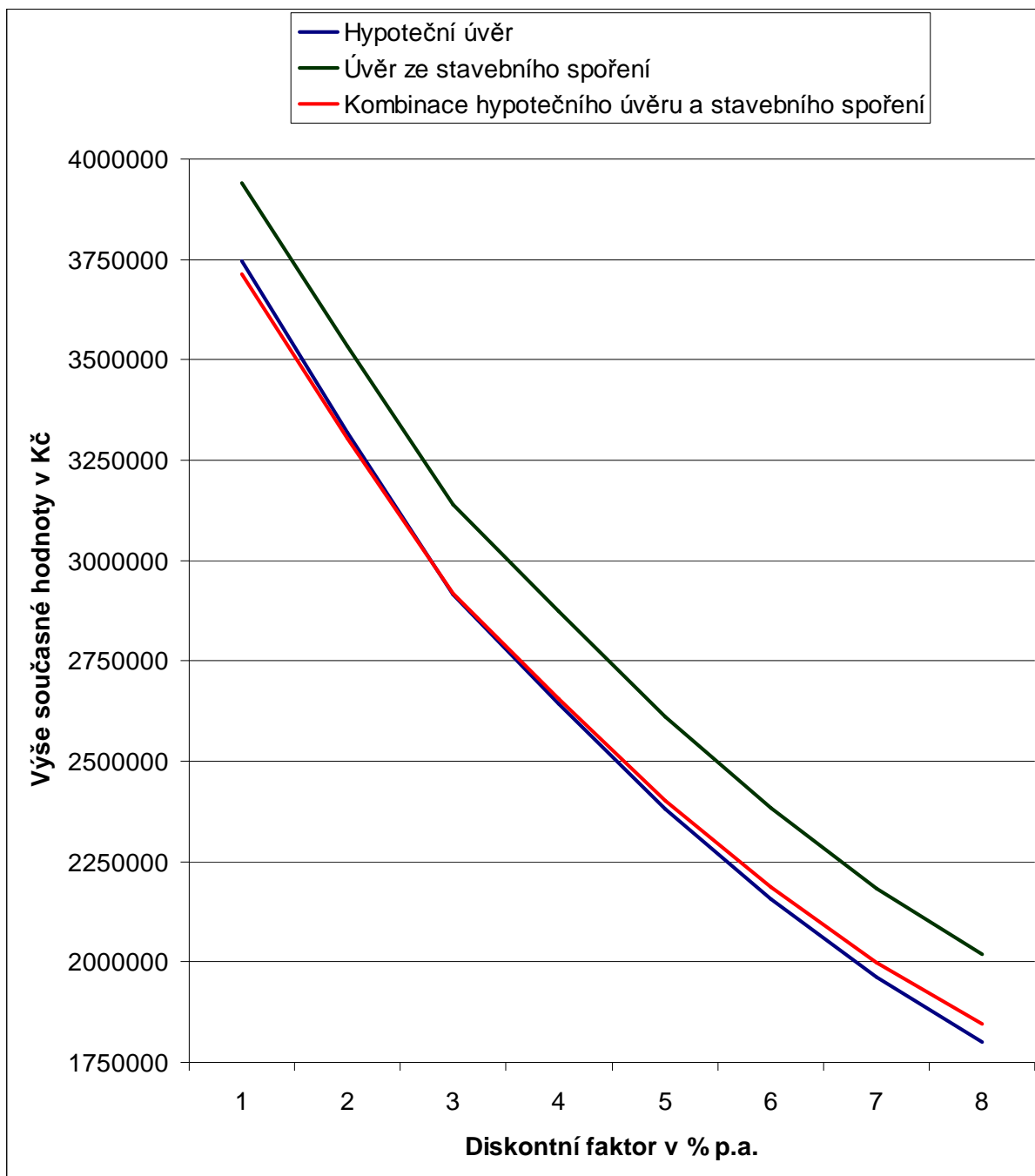
Graf č. 6: Vývoj ročních celkových výdajů u jednotlivých variant.



Zdroj: vlastní zpracování

Současná hodnota u zvolené varianty při námi zvoleném diskontním faktoru je téměř shodná s variantou hypotečního úvěru. Při výpočtu současné hodnoty byl zvolen diskontní faktor ve výši 4 % p.a. Hodnota diskontního faktoru byla stanovena na základě předpokládané výnosnosti smíšených fondů. Na grafu č. 7, který znázorňuje vývoj současné hodnoty v závislosti na zvoleném diskontním faktoru u jednotlivých variant, můžeme pozorovat, že rozdíl výše současné hodnoty je jak u varianty hypotečního úvěru, tak u varianty kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření nepatrný. Pokud zvolíme diskontní faktor ve výši 1 % p.a., např. vložení volných finančních prostředků do méně rizikových investic pak pozorujeme, že nejnižší současnou hodnotu má varianta kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření. Pokud zvolíme diskontní faktor ve výši okolo 2 % p.a., pak současná hodnota obou variant je stejná a pokud vložíme volné finanční prostředky do více rizikových investic s vyšší mírou výnosnosti, pak nejnižší současnou hodnotu má varianta hypotečního úvěru. Z tohoto důvodu budeme více přihlížet k výdajům v budoucí hodnotě, které v našem případě představují celkové výdaje na úvěr.

Graf č. 7: Vývoj současné hodnoty v závislosti na zvoleném diskontním faktoru u jednotlivých variant.



Zdroj: vlastní zpracování

5 Diskuse

Na základě vyhodnocení analýzy a komparace zvolených kritérií u jednotlivých variant vhodných k refinancování je pro rodinu Novotných nejméně nákladná varianta refinancování kombinací hypotečního úvěru a stavebního spoření. U této varianty po zaplacení mimořádné splátky může dojít buď ke zkrácení doby splatnosti úvěru s vyššími měsíčními splátkami, nebo doba splatnosti úvěru zůstane stejná, ale měsíční splátky se sníží. Protože rodina Novotných chtěla pokud možno co nejnižší měsíční splátky, doba splatnosti úvěru se nezkrátila, zato se snížily splátky a po pěti letech se staly nejnižšími ze všech variant. Prvních pět let bude rodinný rozpočet zatížen více, měsíční splátky ovšem nepřesáhnou strop, který si rodina Novotných stanovila. Po pěti letech se zatížení rodinného rozpočtu sníží a uvolněné finance mohou být použity nejlépe na spoření. Totéž potvrzuje [61], který píše, že ponecháním doby splatnosti a tím snížení výše splátek se uvolní rodinný rozpočet a domácnost může snáze spořit. Ovšem podle [66] volba delší doby splatnosti úvěru způsobí snížení výše měsíčních splátek, ale celkově úvěr prodraží, i když prodražení může být relativní, v závislosti na časové hodnotě peněz, které jsou například znehodnocovány inflací.

Úroková sazba u zvolené varianty nebyla o moc vyšší než u řádného úvěru ze stavebního spoření. Podle [57] se aktuální úrokové sazby hypoték drží na rekordně nízkých úrovních. Nejnižší úrokové sazby jsou u 5letých fixací, u jednoletých fixací jsou úrokové sazby vysoké, protože se banky bojí refinancování.

Obecně platí, že čím nižší je úroková sazba u hypotečních úvěrů, tím klesá zájem o úvěry ze stavebního spoření a naopak. To také potvrzuje [32], která píše, že ochabnutí zájmu o úvěry ze stavebního spoření je způsobeno jak snížením státní podpory a zrušením osvobození úroků a vkladů od daně z příjmu, tak nízkými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů.

Rodina Novotných si u této varianty zvolila pětileté fixační období z důvodu zaplacení mimořádné splátky úvěru na konci tohoto období, aby se vyhnula poplatku za mimořádné splacení úvěru. To také potvrzuje [57], který píše, že při rozhodování o délce fixačního období je důležité brát v úvahu kromě výše úroků a očekávání budoucího vývoje sazeb, také to, kdy budu chtít uskutečnit mimořádnou splátku. Dále se v článku zmiňuje, že je důležité, aby si domácnost uvědomila, že hypotéka představuje nejlevnější úvěr. Je ekonomicky neefektivní, aby domácnost splatila předčasně hypotéku a pak čerpala spotřebitelský úvěr například na pořízení nového automobilu. Pokud by tedy rodina Novotných potřebovala finanční prostředky v případě neplánované události, bylo by pro ni lepší neuskutečnit mimořádnou splátku a ušetřené peněžní prostředky ze stavebního spoření využít na financování této neplánované události.

Pokud by rodina Novotných od začátku neměla v úmyslu uskutečnit mimořádnou splátku úvěru, pak by si mohla zvolit i delší fixační období. A to proto, že jak již bylo výše zmíněno podle [57] se aktuální úrokové sazby hypoték drží na rekordně nízkých úrovních, což

znamená, že pro pokles úrokových sazeb už není příliš prostoru. Dále také [57] zmiňuje, že čím více se obáváme možného růstu úrokových sazeb, tím delší fixaci je vhodné zvolit.

Vzhledem k tomu, že hypotéka představuje velkou zátěž rodinného rozpočtu a rodina Novotných nemá dostatečné finanční rezervy, doporučuji Novotným se pojistit, a to jak pro případ smrti, tak pro případ invalidity. Podle [64] nemá přílišný význam pojistit živitele rodiny, pokud dostatečné příjmy domácnosti plynou z pasivních příjmů - např. z dividend, úrokových výnosů apod., nebo v případě, kdy má domácnost dostatečné kapitálové rezervy. Dále podle [65] smrt není zdaleka jediným rizikem, které může zadluženou domácnost potkat. Finančně ještě nákladnější je pro rodinu situace, kdy živitel zůstane upoután na lůžku či na vozíku s minimálním příjmem invalidního důchodu.

Na závěr musím souhlasit jak s [31], která píše, že zájemci o refinancování musí začít vyjednávat s bankou v dostatečném předstihu, tzn. nejméně měsíc před koncem fixace. Tak s myšlenkou [60], že zájemce o refinancování hypotečního úvěru musí splácet úvěr po celou dobu včas a bez potíží, protože jen tak se o něho budou banky zajímat.

6 Závěr

Bakalářská práce představila varianty vhodné k refinancování hypotečního úvěru, kterými jsou hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření a kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření. Práce se zabývá posouzením výhod, nevýhod a analýzou zvolených kritérií u jednotlivých variant.

Praktický příklad byl demonstrován na konkrétním případě refinancování hypotečního úvěru rodiny Novotných. Rodina Novotných má hypoteční úvěr, kterému se blíží konec fixačního období a chce tento úvěr refinancovat. Na základě komparace zvolených kritérií jednotlivých variant vhodných k refinancování je stanovena pro rodinu Novotných nejméně nákladná varianta, kterou je refinancovat stávající hypoteční úvěr kombinací hypotečního úvěru se stavebním spořením. Jedna z nejdůležitějších pozitiv této varianty v porovnání s ostatními variantami jsou nejnižší celkové výdaje a po pěti letech také nejnižší měsíční splátky.

Rozhodování o zvolení varianty vhodné k refinancování hypotečního úvěru je ovlivněno mnoha faktory, vždy je ovšem dobré si nechat vypracovat doporučení od nezávislého finančního poradce. Rozhodnutí samotné zůstává stejně na klientovi, podle vlastní životní situace. Neexistuje žádné jednoznačné pravidlo, které by klientovi rozhodování o nejvhodnější variantě vyřešilo a zbavilo ho odpovědnosti za nelehký celoživotní závazek.

Přínosem této bakalářské práce je seznámení čtenářů s možnostmi při refinancování hypotečního úvěru a zároveň může tato práce sloužit jako návod při výběru vhodného finančního produktu k refinancování hypotečního úvěru.

7 Seznam použité literatury

- [1] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a bankovní obchody*. Brno : Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2003. 108 s. ISBN 80-7157-652-2.
- [2] KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Vyd. 1. Praha : Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
- [3] KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. Praha : GRADA Publishing, spol. s r.o., 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
- [4] LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 1. Praha : Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- [5] RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2007. 296 s. ISBN 978-802-247-2233-7.
- [6] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Vyd. 5. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [7] VICHNAROVÁ, Lenka; NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. Vyd. 1. Brno : ERA group, spol. s r.o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [8] Asociace českých stavebních spořitel. *Cílová částka* [online]. 18. 10. 2011 [cit. 2011-10-18]. Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/cilova-castka/>>.
- [9] Asociace českých stavebních spořitel. *Co nového u stavebního spoření* [online]. 18. 10. 2011 [cit. 2011-10-18]. Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/acss-v-mediich/co-noveho-u-stavebniho-sporeni/>>.
- [10] Asociace českých stavebních spořitel. *Dobré úvěry jsou jen ty na bydlení* [online]. 15. 11. 2011 [cit. 2011-11-20]. Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/acss-v-mediich/dobre-uvery-jsou-jen-ty-na-bydleni/>>.
- [11] Asociace českých stavebních spořitel. *Hotovo, stát od ledna škrtá ve stavebním spoření* [online]. 22. 11. 2011 [cit. 2011-11-23]. Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/aktuality/hotovo-stat-od-ledna-krta-ve-stavebnim-sporeni/>>.
- [12] Asociace českých stavebních spořitel. *Jak si vybírat stavební spoření* [online]. 15. 11. 2011 [cit. 2011-11-19]. Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/acss-v-mediich/jak-si-vybirat-stavebni-sporeni/>>.

- [13] Asociace českých stavebních spořitel. *Státní podpora* [online]. 10. 10. 2011 [cit. 2011-10-16]. Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/statni-podpora/>>.
- [14] Asociace českých stavebních spořitel. *Stavební spoření - Co je to?* [online]. 22. 11. 2011 [cit. 2011-11-22]. Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>>.
- [15] Asociace českých stavebních spořitel. *Stavební spořitelna* [online]. 05. 12. 2011 [cit. 2011-12-12]. Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/stavebni-sporitelna/>>.
- [16] Asociace českých stavebních spořitel. *Vývoj statistik* [online]. 05. 12. 2011 [cit. 2011-12-20]. Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>>.
- [17] Asociace českých stavebních spořitel. *Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření* [online]. 22. 11. 2011 [cit. 2011-12-04]. Dostupné z: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>>.
- [18] BUKAČ, Petr. *Začnou stavební spořitelny nabízet nové produkty?* Hypoindex [online]. 23. 2. 2011 [cit. 2011-12-12]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/zacnou-stavebni-sporitelny-nabizet-nove-produkty/>>. ISSN 1805-0662.
- [19] BUŘÍNSKÁ, Barbora. *Pořízení bydlení i zařízení domácnosti můžete financovat z jedné hypotéky.* Finance.iDnes [online]. 26. 9. 2008 [cit. 2011-12-10]. Dostupné z: <http://finance.idnes.cz/porizeni-bydleni-i-zarizeni-domacnosti-muzete-financovat-z-jedne-hypoteky-16e-/uver.aspx?c=A080923_091620_uver_bab>.
- [20] Finance. *Co je to hypoteční úvěr?* [online]. duben 2008 [cit. 2011-11-22]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>>.
- [21] Finance. *Doklady k vyřízení hypotéky* [online]. © 2000 - 2011 [cit. 2011-11-23]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/doklady-k-vyrizeni/>>.
- [22] Finance. *Hypotéka - daňové odpočty úrok* [online]. © 2000 - 2011 [cit. 2011-11-23]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/uroky-a-dane/>>.
- [23] Finance. *Hypotéky - kdo je poskytuje* [online]. © 2000 - 2011 [cit. 2011-12-09]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/kdo-je-poskytuje/>>.

- [24] Finance. *Jak na řádný úvěr?*[online]. © 2000 - 2011 [cit. 2011-11-23]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-radne-uvery/jak-na-radny-uver/>>.
- [25] Finance. *Splácení hypotečního úvěru* [online]. © 2000 - 2011 [cit. 2011-10-15]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/splatnost-a-splaceni/>>.
- [26] Finance. *Splácení hypotéky* [online]. © 2000 - 2011 [cit. 2011-11-23]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/splatnost-a-splaceni/>>.
- [27] Finance. *Typy hypoték* [online]. © 2000 - 2011 [cit. 2011-11-23]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>>.
- [28] Finance. *Úvěr ze stavebního spoření* [online]. © 2000 - 2011 [cit. 2011-11-23]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-radne-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni/>>.
- [29] Finance. *Zajištění hypotéky* [online]. © 2000 - 2011 [cit. 2011-11-23]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>>.
- [30] HRUŠOVÁ, Monika. *Americká hypotéka = výhodný úvěr na cokoli* . Hypoindex [online]. 4.8.2011 [cit. 2011-12-09]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/americka-hypoteka-vyhodny-uver-na-cokoli/>>. ISSN 1805-0662.
- [31] HRUŠOVÁ, Monika. *Jak na refinancování hypotéky*. Hypoindex [online]. 6.3.2012 [cit. 2012-04-07]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/jak-na-refinancovani-hypoteky/>>. ISSN 1805-0662.
- [32] HRUŠOVÁ, Monika. *Zájem o stavební spoření klesá, v hledáčku jsou hypotéky*. Hypoindex [online]. 14.10.2011 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/zajem-o-stavebni-sporeni-klesa-v-hledacku-jsou-hypoteky/>>. ISSN 1805-0662.
- [33] Hypoindex. *Co je hypotéka* [online]. 30.3.2008 [cit. 2011-12-07]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/co-je-hypoteka/>>. ISSN 1805-0662.
- [34] Hypoindex. *Fincentrum Hypoindex* [online]. © 2008 - 2010 [cit. 2011-12-20]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>>. ISSN 1802-5900.
- [35] Hypoindex. *Fixace úrokové sazby* [online]. 30.3.2008 [cit. 2011-12-06]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/fixace-urokove-sazby/>>. ISSN 1805-0662.

- [36] Hypoindex. *Státní podpora stavebního spoření* [online]. 30.3.2008 [cit. 2011-12-04]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/statni-podpora/>>. ISSN 1805-0662.
- [37] Finance.iDNES. *Hypotékou lze refinancovat nejenom hypotéku* [online]. srpen 2003 [cit. 2011-11-22]. Dostupné z: <http://finance.idnes.cz/hypotekou-lze-refinancovat-nejenom-hypoteku-fa2-/uver.asp?c=A030827_161230_fi_osobni_vra>.
- [38] JANDA, Josef. *Jak a proč refinancovat hypoteční úvěr*. Měšec [online]. duben 2009 [cit. 2011-11-22]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/clanky/jak-a-proc-refinancovat-hypotecni-uver/>>. ISSN 1213-4414.
- [39] Měšec. *Co je refinancování hypotéky?* [online]. © 1998 – 2011 [cit. 2011-10-14]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/clanky/refinancovani-hypoteky/>>. ISSN 1213-4414.
- [40] Měšec. *Stavební spoření* [online]. © 1998 – 2011 [cit. 2011-11-23]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/>>. ISSN 1213-4414
- [41] PAPOUŠKOVÁ, Radomíra . *Jak vysokou hypotéku můžete získat?* Finance [online]. 15.7.2010 [cit. 2011-12-07]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/272019-jak-vysokou-hypoteku-muzete-ziskat-/>>.
- [42] RAJDL, Josef. *V letošním roce skončí fixace 50 000 hypoték*. Hypoindex [online]. 10.2.2010 [cit. 2011-12-09]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/v-letosnim-roce-skonci-fixace-50-000-hypotek/>>. ISSN 1805-0662.
- [43] RUML, Michal. *Jak efektivně pořídit bydlení*. Finance [online]. 25.5.2006 [cit. 2011-12-16]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/67843-jak-efektivne-poridit-bydleni/>>.
- [44] SMUTNÝ, Martin. *Je stavební spoření ještě atraktivní? Nebo raději státní dluhopisy...* Hypoindex [online]. 24.11.2011 [cit. 2011-12-15]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/je-stavebni-sporeni-jeste-atraktivni-nebo-radeji-statni-dluhopisy/>>. ISSN 1805-0662.
- [45] STOLEK, Tomáš. *Refinancovat, či nerefinancovat?* Finance [online]. duben 2008 [cit. 2011-11-22]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/159265-refinancovat-ci-nerefinancovat-/>>.
- [46] SVAČINA, Luboš. *Jak dlouhou dobu splatnosti hypotéky si nastavit?* Hypoindex [online]. 17.10.2008 [cit. 2011-12-07]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-dlouhou-dobu-splatnosti-hypoteky-si-nastavit/>>. ISSN 1805-0662.

- [47] SVAČINA, Luboš. *Jak si snížit daň o zaplacené úroky z úvěru?* Hypoindex [online]. 3.2.2010 [cit. 2011-12-05]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-si-snizit-dan-o-zaplacene-uroky-z-uveru/>>. ISSN 1805-0662.
- [48] SVAČINA, Luboš. *Kolik ve skutečnosti stojí vyřízení hypotéky?* Hypoindex [online]. 12.12.2008 [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/kolik-ve-skutecnosti-stoji-vyrizeni-hypoteky/>>. ISSN 1805-0662.
- [49] SVAČINA, Luboš . *Kolik zaplatíte za vyřízení hypotéky a vedení úvěrového účtu?* Hypoindex [online]. 28. 5. 2009 [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/kolik-zaplatite-za-vyrizeni-hypoteky-a-vedeni-uveroveho-uctu/>>. ISSN 1805-0662.
- [50] SVAČINA, Luboš. *Na co všechno je možné použít hypotéku?* Hypoindex [online]. 10.9.2009 [cit. 2011-12-10]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/na-co-vsechno-je-mozne-pouzit-hypoteku/>>. ISSN 1805-0662.
- [51] SVAČINA, Luboš. *Průvodce sazebníky poplatků hypotečních bank* . Hypoindex [online]. 13.12.2010 [cit. 2011-12-08]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/pruvodce-sazebniky-poplatku-hypotecnich-bank/>>. ISSN 1805-0662.
- [52] SVAČINA, Luboš. *Refinancování ztrácí díky poklesu úrokových sazeb na atraktivitě* . Hypoindex [online]. 2.11.2010 [cit. 2011-12-09]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/refinancovani-ztraci-diky-poklesu-urokovych-sazeb-na-atraktivite/>>. ISSN 1805-0662.
- [53] SVAČINA, Luboš. *Žádat o hypotéku v 50 letech? A proč by ne?* Hypoindex [online]. 2.8.2010 [cit. 2011-12-20]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/zadat-o-hypoteku-v-50-letech-proc-ne/>>. ISSN 1805-0662.
- [54] ŠOBA, Oldřich. *Jakou zaplatíte splátku hypotéky?* FinExpert [online]. 17.3.2008 [cit. 2011-12-06]. Dostupné z: <<http://finexpert.e15.cz/jakou-zaplatite-splatku-hypoteky/>>.
- [55] Ušetřeno. *Jak na refinancování hypoték* [online]. © 2010 [cit. 2011-10-14]. Dostupné z: <<http://www.usetreno.cz/hypoteky/t/refinancovani-hypoteky/>>.
- [56] ZÁMEČNÍK, Petr. *Hypotéka a úvěry stavebního spoření: Jak se liší?* Hypoindex [online]. 2.6.2011 [cit. 2011-12-14]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteka-a-uvery-stavebniho-sporeni-jak-se-lisi/>>. ISSN 1805-0662.

- [57] ZÁMEČNÍK, Petr. *Hypotéky s fixací na 5 let: od 3,04 %!* Hypoindex [online]. 30.03.2012 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/hypoteky-s-fixaci-na-5-let-od-3-04/>>. ISSN 1805-0662.
- [58] ZÁMEČNÍK, Petr. *Jak stavební spořitelny poskytují úvěry*. Hypoindex [online]. 22.11.2011 [cit. 2011-12-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-stavebni-sporitelny-poskytuji-uvery/#_ftn2>. ISSN 1805-0662.
- [59] ZÁMEČNÍK, Petr. *Kolik hypoték může změnit banku v příštím roce*. Hypoindex [online]. 1.11.2011 [cit. 2011-12-03]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/kolik-hypotek-muze-zmenit-banku-v-pristim-roce/>>. ISSN 1805-0662.
- [60] ZÁMEČNÍK, Petr. *Máte hypotéku? Vyměňte ji za stavební spoření!* Hypoindex [online]. 30.4.2008 [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/mate-hypoteku-vymente-ji-za-stavebni-sporeni/>>. ISSN 1805-0662.
- [61] ZÁMEČNÍK, Petr. *Mimořádná splátka hypotéky: Zkrátit splatnost úvěru, nebo snížit splátku?* Hypoindex [online]. 10.03.2009 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/mimoradna-splatka-hypoteky-zkratit-splatnost-uveru-nebo-snizit-splatku/>>. ISSN 1805-0662.
- [62] ZÁMEČNÍK, Petr. *Účel: Bydlení... aneb Kde je chyba?* Hypoindex [online]. 15.6.2009 [cit. 2011-12-12]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/ucel-bydleni-aneb-kde-je-chyba/>>. ISSN 1805-0662.
- [63] ZÁMEČNÍK, Petr. *Víte, kolik hypoték může změnit banku*. Hypoindex [online]. 22.8.2011 [cit. 2011-10-16]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/vime-kolik-hypotek-muze-zmenit-banku/>>. ISSN 1805-0662.
- [64] ZÁMEČNÍK, Petr. *Životní pojištění k hypotéce... je nutné?* Hypoindex [online]. 16.5.2008 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/zivotni-pojistenik-hypotece-je-nutne/>>. ISSN 1805-0662.
- [65] ZÁMEČNÍK, Petr. *Životní pojištění k hypotéce: Neberte všeho!* Hypoindex [online]. 17.5.2011 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/zivotni-pojistenik-hypotece-neberte-vsecho/>>. ISSN 1805-0662.
- [66] ZATLOUKAL, Jiří. *Hypotéka nebo stavebko?* FinExpert [online]. 17.12.2008 [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <<http://finexpert.e15.cz/bleskovky/hypoteka-nebo-stavebko/?forum/>>.
- [67] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

- [68] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.
- [69] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Seznam tabulek

- TABULKA Č. 1: STRUKTURA PRODUKCE HYPOTÉK RAIFFEISENBANK.
- TABULKA Č. 2: KOLIK HYPOTÉK MŮŽE ZMĚNIT BANKU OD 11/2011.
- TABULKA Č. 3: PŘEHLED POPLATKŮ ZA ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRU PŘI REFINANCOVÁNÍ U VYBRANÝCH FINANČNÍCH ÚSTAVŮ.
- TABULKA Č. 4: PODÍL ŘÁDNÝCH A PŘEKLENOVACÍCH ÚVĚRŮ K 31.10.2011.
- TABULKA Č. 5: VÝVOJ VÝŠE STÁTNÍ PODPORY OD. R. 2003 DO SOUČASNOSTI.
- TABULKA Č. 6: REÁLNĚ VYPLACENÁ STÁTNÍ PODPORA V LETECH OD 2002 DO 2011.
- TABULKA Č. 7: PŘEHLED „ÚČELŮ BYDLENÍ“.
- TABULKA Č. 8: STRUKTURA ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ PODLE ÚČELU.
- TABULKA Č. 9: STANOVENÍ HODNOTÍCÍHO ČÍSLA V JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELNÁCH.
- TABULKA Č. 10: PŘEHLED ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ
- TABULKA Č. 11: PŘEHLED POPLATKŮ ZA VEDENÍ ÚČTU A POPLATKŮ ZA ROČNÍ VÝPIS Z ÚČTU U JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN.
- TABULKA Č. 12: PRŮBĚH PŮVODNÍHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.
- TABULKA Č. 13: VÝPOČET ČISTÉ MZDY MANŽELŮ NOVOTNÝCH ZA OBDOBÍ 01/2012.
- TABULKA Č. 14: PŘEHLED MĚSÍČNÍCH PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ RODINY NOVOTNÝCH.
- TABULKA Č. 15: PRŮBĚH HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.
- TABULKA Č. 16: CELKOVÉ VÝDAJE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A JEJICH SOUČASNÁ HODNOTA.
- TABULKA Č. 17: PRŮBĚH PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU.
- TABULKA Č. 18: PRŮBĚH ŘÁDNÉHO ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.
- TABULKA Č. 19: CELKOVÉ VÝDAJE A SOUČASNÁ HODNOTA TĚCHTO VÝDAJŮ.
- TABULKA Č. 20: PRŮBĚH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ DO DOVRŠENÍ CÍLOVÉ ČÁSTKY.
- TABULKA Č. 21: PRŮBĚH HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU S MIMOŘÁDNOU SPLÁTKOU.
- TABULKA Č. 22: CELKOVÉ VÝDAJE A SOUČASNÁ HODNOTA TĚCHTO VÝDAJŮ.
- TABULKA Č. 23: VÝŠE ÚVĚRU U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.
- TABULKA Č. 24: DÉLKA ÚVĚRU U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.
- TABULKA Č. 25: VÝŠE MĚSÍČNÍ SPLÁTKY U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.
- TABULKA Č. 26: ÚROKOVÁ SAZBA A FIXAČNÍ OBDOBÍ U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.
- TABULKA Č. 27: POPLATKY U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.
- TABULKA Č. 28: DAŇOVÉ ODPOČTY U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.
- TABULKA Č. 29: CELKOVÉ VÝDAJE ZA ÚVĚR A SOUČASNÁ HODNOTA U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.
- TABULKA Č. 30: PŘEHLED NĚKTERÝCH ZVOLENÝCH KRITÉRIÍ U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.
- TABULKA Č. 31: PŘEHLED ZBÝVAJÍCÍCH ZVOLENÝCH KRITÉRIÍ U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.

Seznam grafů

- GRAF Č. 1: VÝVOJ PODÍLU OSTATNÍCH HYPOTÉK NA CELKOVÉM OBJEMU POSKYTNUTÝCH HYPOTÉK.
- GRAF Č. 2: POMĚR ÚROKU A ÚMORU U ANUITNÍCH SPLÁTEK.
- GRAF Č. 3: VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB HYPOTÉK – ŘÍJEN 2011.
- GRAF Č. 4: VÝVOJ VÝŠE DAŇOVÉ ÚSPORY V ČASE PRO HYPOTEČNÍ ÚVĚR VE VÝŠI 1 500 000,-KČ, PŘI ÚROKOVÉ SAZBĚ 5 % P.A. A DÉLCE ÚVĚRU 15 LET, SPLÁCENÝ ROČNÍMI ANUITNÍMI SPLÁTKAMI.
- GRAF Č. 5: CELKOVÉ VÝDAJE A SOUČASNÁ HODNOTA TĚCHTO VÝDAJŮ U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.
- GRAF Č. 6: VÝVOJ ROČNÍCH CELKOVÝCH VÝDAJŮ U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.
- GRAF Č. 7: VÝVOJ SOUČASNÉ HODNOTY V ZÁVISLOSTI NA ZVOLENÉM DISKONTNÍM FAKTORU U JEDNOTLIVÝCH VARIANT.

Seznam obrázků

OBRÁZEK Č. 1: MODELOVÝ VÝVOJ ZŮSTATKU NA ÚČTU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.

OBRÁZEK Č. 2: PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR.

Seznam vzorců

VZOREC Č. 1: VÝPOČET VÝŠE ROČNÍ ANUITY PODLE.

VZOREC Č. 2: VÝŠI SOUČASNÉ HODNOTY PODLE.

VZOREC Č. 3: HODNOTÍCÍ ČÍSLO POČÍTANÉ Z ÚROKŮ.

VZOREC Č. 4: HODNOTÍCÍ ČÍSLO POČÍTANÉ ZE SUMY ZŮSTATKŮ.

Seznam příloh

PŘÍLOHA Č. 1: MĚSÍČNÍ SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ PŮVODNÍHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.

PŘÍLOHA Č. 2: MĚSÍČNÍ SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NAVAZUJÍCÍHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.

PŘÍLOHA Č. 3: MĚSÍČNÍ SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ ŘÁDNÉHO ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.

PŘÍLOHA Č. 4: MĚSÍČNÍ SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU S MIMOŘÁDNOU SPLÁTKOU.

Příloha č.1. Měsíční splátkový kalendář původního hypotečního úvěru.

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
0	-	-	-	3200000
1	17969	14400	3569	3196431
2	17969	14384	3585	3192846
3	17969	14368	3601	3189245
4	17969	14352	3617	3185628
5	17969	14335	3634	3181994
6	17969	14319	3650	3178344
7	17969	14303	3666	3174678
8	17969	14286	3683	3170995
9	17969	14269	3700	3167295
10	17969	14253	3716	3163579
11	17969	14236	3733	3159846
12	17969	14219	3750	3156096
13	17969	14202	3767	3152329
14	17969	14185	3784	3148545
15	17969	14168	3801	3144744
16	17969	14151	3818	3140926
17	17969	14134	3835	3137091
18	17969	14117	3852	3133239
19	17969	14100	3869	3129370
20	17969	14082	3887	3125483
21	17969	14065	3904	3121579
22	17969	14047	3922	3117657
23	17969	14029	3940	3113717
24	17969	14012	3957	3109760
25	17969	13994	3975	3105785
26	17969	13976	3993	3101792
27	17969	13958	4011	3097781
28	17969	13940	4029	3093752
29	17969	13922	4047	3089705
30	17969	13904	4065	3085640
31	17969	13885	4084	3081556
32	17969	13867	4102	3077454
33	17969	13849	4120	3073334
34	17969	13830	4139	3069195
35	17969	13811	4158	3065037
36	17969	13793	4176	3060861
37	17969	13774	4195	3056666
38	17969	13755	4214	3052452
39	17969	13736	4233	3048219
40	17969	13717	4252	3043967
41	17969	13698	4271	3039696
42	17969	13679	4290	3035406

43	17969	13659	4310	3031096
44	17969	13640	4329	3026767
45	17969	13620	4349	3022418
46	17969	13601	4368	3018050
47	17969	13581	4388	3013662
48	17969	13561	4408	3009254
49	17969	13542	4427	3004827
50	17969	13522	4447	3000380
51	17969	13502	4467	2995913
52	17969	13482	4487	2991426
53	17969	13461	4508	2986918
54	17969	13441	4528	2982390
55	17969	13421	4548	2977842
56	17969	13400	4569	2973273
57	17969	13380	4589	2968684
58	17969	13359	4610	2964074
59	17969	13338	4631	2959443
60	17969	13317	4652	2954791

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

Příloha č. 2. Měsíční splátkový kalendář navazujícího hypotečního úvěru.

Období	Anuita	Úrok 3,79 % p. a.	Úmor	Zůstatek úvěru
0	-	-	-	2 863 943
1	14 787	9045	5 742	2 858 201
2	14 787	9027	5 760	2 852 441
3	14 787	9009	5 778	2 846 663
4	14 787	8991	5 796	2 840 867
5	14 787	8972	5 815	2 835 052
6	14 787	8954	5 833	2 829 219
7	14 787	8936	5 851	2 823 368
8	14 787	8917	5 870	2 817 498
9	14 787	8899	5 888	2 811 610
10	14 787	8880	5 907	2 805 703
11	14 787	8861	5 926	2 799 777
12	14 787	8843	5 944	2 793 833
13	14 787	8824	5 963	2 787 870
14	14 787	8805	5 982	2 781 888
15	14 787	8786	6 001	2 775 887
16	14 787	8767	6 020	2 769 867
17	14 787	8748	6 039	2 763 828
18	14 787	8729	6 058	2 757 770
19	14 787	8710	6 077	2 751 693
20	14 787	8691	6 096	2 745 597
21	14 787	8672	6 115	2 739 482
22	14 787	8652	6 135	2 733 347
23	14 787	8633	6 154	2 727 193
24	14 787	8613	6 174	2 721 019
25	14 787	8594	6 193	2 714 826
26	14 787	8574	6 213	2 708 613
27	14 787	8555	6 232	2 702 381
28	14 787	8535	6 252	2 696 129
29	14 787	8515	6 272	2 689 857
30	14 787	8495	6 292	2 683 565
31	14 787	8476	6 311	2 677 254
32	14 787	8456	6 331	2 670 923
33	14 787	8436	6 351	2 664 572
34	14 787	8416	6 371	2 658 201
35	14 787	8395	6 392	2 651 809
36	14 787	8375	6 412	2 645 397
37	14 787	8355	6 432	2 638 965
38	14 787	8335	6 452	2 632 513
39	14 787	8314	6 473	2 626 040
40	14 787	8294	6 493	2 619 547
41	14 787	8273	6 514	2 613 033
42	14 787	8253	6 534	2 606 499

43	14 787	8232	6 555	2 599 944
44	14 787	8211	6 576	2 593 368
45	14 787	8191	6 596	2 586 772
46	14 787	8170	6 617	2 580 155
47	14 787	8149	6 638	2 573 517
48	14 787	8128	6 659	2 566 858
49	14 787	8107	6 680	2 560 178
50	14 787	8086	6 701	2 553 477
51	14 787	8065	6 722	2 546 755
52	14 787	8043	6 744	2 540 011
53	14 787	8022	6 765	2 533 246
54	14 787	8001	6 786	2 526 460
55	14 787	7979	6 808	2 519 652
56	14 787	7958	6 829	2 512 823
57	14 787	7936	6 851	2 505 972
58	14 787	7915	6 872	2 499 100
59	14 787	7893	6 894	2 492 206
60	14 787	7871	6 916	2 485 290
61	14 787	7849	6 938	2 478 352
62	14 787	7827	6 960	2 471 392
63	14 787	7805	6 982	2 464 410
64	14 787	7783	7 004	2 457 406
65	14 787	7761	7 026	2 450 380
66	14 787	7739	7 048	2 443 332
67	14 787	7717	7 070	2 436 262
68	14 787	7695	7 092	2 429 170
69	14 787	7672	7 115	2 422 055
70	14 787	7650	7 137	2 414 918
71	14 787	7627	7 160	2 407 758
72	14 787	7604	7 183	2 400 575
73	14 787	7582	7 205	2 393 370
74	14 787	7559	7 228	2 386 142
75	14 787	7536	7 251	2 378 891
76	14 787	7513	7 274	2 371 617
77	14 787	7490	7 297	2 364 320
78	14 787	7467	7 320	2 357 000
79	14 787	7444	7 343	2 349 657
80	14 787	7421	7 366	2 342 291
81	14 787	7398	7 389	2 334 902
82	14 787	7374	7 413	2 327 489
83	14 787	7351	7 436	2 320 053
84	14 787	7327	7 460	2 312 593
85	14 787	7304	7 483	2 305 110
86	14 787	7280	7 507	2 297 603
87	14 787	7257	7 530	2 290 073
88	14 787	7233	7 554	2 282 519

89	14 787	7209	7 578	2 274 941
90	14 787	7185	7 602	2 267 339
91	14 787	7161	7 626	2 259 713
92	14 787	7137	7 650	2 252 063
93	14 787	7113	7 674	2 244 389
94	14 787	7089	7 698	2 236 691
95	14 787	7064	7 723	2 228 968
96	14 787	7040	7 747	2 221 221
97	14 787	7015	7 772	2 213 449
98	14 787	6991	7 796	2 205 653
99	14 787	6966	7 821	2 197 832
100	14 787	6941	7 846	2 189 986
101	14 787	6917	7 870	2 182 116
102	14 787	6892	7 895	2 174 221
103	14 787	6867	7 920	2 166 301
104	14 787	6842	7 945	2 158 356
105	14 787	6817	7 970	2 150 386
106	14 787	6792	7 995	2 142 391
107	14 787	6766	8 021	2 134 370
108	14 787	6741	8 046	2 126 324
109	14 787	6716	8 071	2 118 253
110	14 787	6690	8 097	2 110 156
111	14 787	6665	8 122	2 102 034
112	14 787	6639	8 148	2 093 886
113	14 787	6613	8 174	2 085 712
114	14 787	6587	8 200	2 077 512
115	14 787	6561	8 226	2 069 286
116	14 787	6535	8 252	2 061 034
117	14 787	6509	8 278	2 052 756
118	14 787	6483	8 304	2 044 452
119	14 787	6457	8 330	2 036 122
120	14 787	6431	8 356	2 027 766
121	14 787	6404	8 383	2 019 383
122	14 787	6378	8 409	2 010 974
123	14 787	6351	8 436	2 002 538
124	14 787	6325	8 462	1 994 076
125	14 787	6298	8 489	1 985 587
126	14 787	6271	8 516	1 977 071
127	14 787	6244	8 543	1 968 528
128	14 787	6217	8 570	1 959 958
129	14 787	6190	8 597	1 951 361
130	14 787	6163	8 624	1 942 737
131	14 787	6136	8 651	1 934 086
132	14 787	6108	8 679	1 925 407
133	14 787	6081	8 706	1 916 701
134	14 787	6054	8 733	1 907 968

135	14 787	6026	8 761	1 899 207
136	14 787	5998	8 789	1 890 418
137	14 787	5971	8 816	1 881 602
138	14 787	5943	8 844	1 872 758
139	14 787	5915	8 872	1 863 886
140	14 787	5887	8 900	1 854 986
141	14 787	5859	8 928	1 846 058
142	14 787	5830	8 957	1 837 101
143	14 787	5802	8 985	1 828 116
144	14 787	5774	9 013	1 819 103
145	14 787	5745	9 042	1 810 061
146	14 787	5717	9 070	1 800 991
147	14 787	5688	9 099	1 791 892
148	14 787	5659	9 128	1 782 764
149	14 787	5631	9 156	1 773 608
150	14 787	5602	9 185	1 764 423
151	14 787	5573	9 214	1 755 209
152	14 787	5544	9 243	1 745 966
153	14 787	5514	9 273	1 736 693
154	14 787	5485	9 302	1 727 391
155	14 787	5456	9 331	1 718 060
156	14 787	5426	9 361	1 708 699
157	14 787	5397	9 390	1 699 309
158	14 787	5367	9 420	1 689 889
159	14 787	5337	9 450	1 680 439
160	14 787	5307	9 480	1 670 959
161	14 787	5277	9 510	1 661 449
162	14 787	5247	9 540	1 651 909
163	14 787	5217	9 570	1 642 339
164	14 787	5187	9 600	1 632 739
165	14 787	5157	9 630	1 623 109
166	14 787	5126	9 661	1 613 448
167	14 787	5096	9 691	1 603 757
168	14 787	5065	9 722	1 594 035
169	14 787	5034	9 753	1 584 282
170	14 787	5004	9 783	1 574 499
171	14 787	4973	9 814	1 564 685
172	14 787	4942	9 845	1 554 840
173	14 787	4911	9 876	1 544 964
174	14 787	4880	9 907	1 535 057
175	14 787	4848	9 939	1 525 118
176	14 787	4817	9 970	1 515 148
177	14 787	4785	10 002	1 505 146
178	14 787	4754	10 033	1 495 113
179	14 787	4722	10 065	1 485 048
180	14 787	4690	10 097	1 474 951

181	14 787	4658	10 129	1 464 822
182	14 787	4626	10 161	1 454 661
183	14 787	4594	10 193	1 444 468
184	14 787	4562	10 225	1 434 243
185	14 787	4530	10 257	1 423 986
186	14 787	4497	10 290	1 413 696
187	14 787	4465	10 322	1 403 374
188	14 787	4432	10 355	1 393 019
189	14 787	4400	10 387	1 382 632
190	14 787	4367	10 420	1 372 212
191	14 787	4334	10 453	1 361 759
192	14 787	4301	10 486	1 351 273
193	14 787	4268	10 519	1 340 754
194	14 787	4235	10 552	1 330 202
195	14 787	4201	10 586	1 319 616
196	14 787	4168	10 619	1 308 997
197	14 787	4134	10 653	1 298 344
198	14 787	4101	10 686	1 287 658
199	14 787	4067	10 720	1 276 938
200	14 787	4033	10 754	1 266 184
201	14 787	3999	10 788	1 255 396
202	14 787	3965	10 822	1 244 574
203	14 787	3931	10 856	1 233 718
204	14 787	3896	10 891	1 222 827
205	14 787	3862	10 925	1 211 902
206	14 787	3828	10 959	1 200 943
207	14 787	3793	10 994	1 189 949
208	14 787	3758	11 029	1 178 920
209	14 787	3723	11 064	1 167 856
210	14 787	3688	11 099	1 156 757
211	14 787	3653	11 134	1 145 623
212	14 787	3618	11 169	1 134 454
213	14 787	3583	11 204	1 123 250
214	14 787	3548	11 239	1 112 011
215	14 787	3512	11 275	1 100 736
216	14 787	3476	11 311	1 089 425
217	14 787	3441	11 346	1 078 079
218	14 787	3405	11 382	1 066 697
219	14 787	3369	11 418	1 055 279
220	14 787	3333	11 454	1 043 825
221	14 787	3297	11 490	1 032 335
222	14 787	3260	11 527	1 020 808
223	14 787	3224	11 563	1 009 245
224	14 787	3188	11 599	997 646
225	14 787	3151	11 636	986 010
226	14 787	3114	11 673	974 337

227	14 787	3077	11 710	962 627
228	14 787	3040	11 747	950 880
229	14 787	3003	11 784	939 096
230	14 787	2966	11 821	927 275
231	14 787	2929	11 858	915 417
232	14 787	2891	11 896	903 521
233	14 787	2854	11 933	891 588
234	14 787	2816	11 971	879 617
235	14 787	2778	12 009	867 608
236	14 787	2740	12 047	855 561
237	14 787	2702	12 085	843 476
238	14 787	2664	12 123	831 353
239	14 787	2626	12 161	819 192
240	14 787	2587	12 200	806 992
241	14 787	2549	12 238	794 754
242	14 787	2510	12 277	782 477
243	14 787	2471	12 316	770 161
244	14 787	2432	12 355	757 806
245	14 787	2393	12 394	745 412
246	14 787	2354	12 433	732 979
247	14 787	2315	12 472	720 507
248	14 787	2276	12 511	707 996
249	14 787	2236	12 551	695 445
250	14 787	2196	12 591	682 854
251	14 787	2157	12 630	670 224
252	14 787	2117	12 670	657 554
253	14 787	2077	12 710	644 844
254	14 787	2037	12 750	632 094
255	14 787	1996	12 791	619 303
256	14 787	1956	12 831	606 472
257	14 787	1915	12 872	593 600
258	14 787	1875	12 912	580 688
259	14 787	1834	12 953	567 735
260	14 787	1793	12 994	554 741
261	14 787	1752	13 035	541 706
262	14 787	1711	13 076	528 630
263	14 787	1670	13 117	515 513
264	14 787	1628	13 159	502 354
265	14 787	1587	13 200	489 154
266	14 787	1545	13 242	475 912
267	14 787	1503	13 284	462 628
268	14 787	1461	13 326	449 302
269	14 787	1419	13 368	435 934
270	14 787	1377	13 410	422 524
271	14 787	1334	13 453	409 071
272	14 787	1292	13 495	395 576

273	14 787	1249	13 538	382 038
274	14 787	1207	13 580	368 458
275	14 787	1164	13 623	354 835
276	14 787	1121	13 666	341 169
277	14 787	1078	13 709	327 460
278	14 787	1034	13 753	313 707
279	14 787	991	13 796	299 911
280	14 787	947	13 840	286 071
281	14 787	904	13 883	272 188
282	14 787	860	13 927	258 261
283	14 787	816	13 971	244 290
284	14 787	772	14 015	230 275
285	14 787	727	14 060	216 215
286	14 787	683	14 104	202 111
287	14 787	638	14 149	187 962
288	14 787	594	14 193	173 769
289	14 787	549	14 238	159 531
290	14 787	504	14 283	145 248
291	14 787	459	14 328	130 920
292	14 787	413	14 374	116 546
293	14 787	368	14 419	102 127
294	14 787	323	14 464	87 663
295	14 787	277	14 510	73 153
296	14 787	231	14 556	58 597
297	14 787	185	14 602	43 995
298	14 787	139	14 648	29 347
299	14 787	93	14 694	14 653
300	14 699	46	14 653	0
Celkem	4 436 012	1572069	2 863 943	-

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

Příloha č. 3. Měsíční splátkový kalendář řádného úvěru ze stavebního spoření.

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
0	-	-	-	1 772 875
1	20684	5171	15513	1 757 362
2	20684	5126	15558	1 741 804
3	20684	5080	15604	1 726 200
4	20684	5035	15649	1 710 551
5	20684	4989	15695	1 694 856
6	20684	4943	15741	1 679 115
7	20684	4897	15787	1 663 328
8	20684	4851	15833	1 647 495
9	20684	4805	15879	1 631 616
10	20684	4759	15925	1 615 691
11	20684	4712	15972	1 599 719
12	20684	4666	16018	1 583 701
13	20684	4619	16065	1 567 636
14	20684	4572	16112	1 551 524
15	20684	4525	16159	1 535 365
16	20684	4478	16206	1 519 159
17	20684	4431	16253	1 502 906
18	20684	4383	16301	1 486 605
19	20684	4336	16348	1 470 257
20	20684	4288	16396	1 453 861
21	20684	4240	16444	1 437 417
22	20684	4192	16492	1 420 925
23	20684	4144	16540	1 404 385
24	20684	4096	16588	1 387 797
25	20684	4048	16636	1 371 161
26	20684	3999	16685	1 354 476
27	20684	3951	16733	1 337 743
28	20684	3902	16782	1 320 961
29	20684	3853	16831	1 304 130
30	20684	3804	16880	1 287 250
31	20684	3754	16930	1 270 320
32	20684	3705	16979	1 253 341
33	20684	3656	17028	1 236 313
34	20684	3606	17078	1 219 235
35	20684	3556	17128	1 202 107
36	20684	3506	17178	1 184 929
37	20684	3456	17228	1 167 701
38	20684	3406	17278	1 150 423
39	20684	3355	17329	1 133 094
40	20684	3305	17379	1 115 715
41	20684	3254	17430	1 098 285
42	20684	3203	17481	1 080 804
43	20684	3152	17532	1 063 272

44	20684	3101	17583	1 045 689
45	20684	3050	17634	1 028 055
46	20684	2998	17686	1 010 369
47	20684	2947	17737	992 632
48	20684	2895	17789	974 843
49	20684	2843	17841	957 002
50	20684	2791	17893	939 109
51	20684	2739	17945	921 164
52	20684	2687	17997	903 167
53	20684	2634	18050	885 117
54	20684	2582	18102	867 015
55	20684	2529	18155	848 860
56	20684	2476	18208	830 652
57	20684	2423	18261	812 391
58	20684	2369	18315	794 076
59	20684	2316	18368	775 708
60	20684	2262	18422	757 286
61	20684	2209	18475	738 811
62	20684	2155	18529	720 282
63	20684	2101	18583	701 699
64	20684	2047	18637	683 062
65	20684	1992	18692	664 370
66	20684	1938	18746	645 624
67	20684	1883	18801	626 823
68	20684	1828	18856	607 967
69	20684	1773	18911	589 056
70	20684	1718	18966	570 090
71	20684	1663	19021	551 069
72	20684	1607	19077	531 992
73	20684	1552	19132	512 860
74	20684	1496	19188	493 672
75	20684	1440	19244	474 428
76	20684	1384	19300	455 128
77	20684	1327	19357	435 771
78	20684	1271	19413	416 358
79	20684	1214	19470	396 888
80	20684	1158	19526	377 362
81	20684	1101	19583	357 779
82	20684	1044	19640	338 139
83	20684	986	19698	318 441
84	20684	929	19755	298 686
85	20684	871	19813	278 873
86	20684	813	19871	259 002
87	20684	755	19929	239 073
88	20684	697	19987	219 086
89	20684	639	20045	199 041

90	20684	581	20103	178 938
91	20684	522	20162	158 776
92	20684	463	20221	138 555
93	20684	404	20280	118 275
94	20684	345	20339	97 936
95	20684	286	20398	77 538
96	20684	226	20458	57 080
97	20684	166	20518	36 562
98	20684	107	20577	15 985
99	16 032	47	15985	0
Celkem	2043064	270189	1772875	-

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)

Příloha č. 4. Měsíční splátkový kalendář hypotečního úvěru s mimořádnou splátkou.

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
0	-	-	-	2 954 791
1	15 256	9332	5 924	2 948 867
2	15 256	9313	5 943	2 942 924
3	15 256	9295	5 961	2 936 963
4	15 256	9276	5 980	2 930 983
5	15 256	9257	5 999	2 924 984
6	15 256	9238	6 018	2 918 966
7	15 256	9219	6 037	2 912 929
8	15 256	9200	6 056	2 906 873
9	15 256	9181	6 075	2 900 798
10	15 256	9162	6 094	2 894 704
11	15 256	9142	6 114	2 888 590
12	15 256	9123	6 133	2 882 457
13	15 256	9104	6 152	2 876 305
14	15 256	9084	6 172	2 870 133
15	15 256	9065	6 191	2 863 942
16	15 256	9045	6 211	2 857 731
17	15 256	9026	6 230	2 851 501
18	15 256	9006	6 250	2 845 251
19	15 256	8986	6 270	2 838 981
20	15 256	8966	6 290	2 832 691
21	15 256	8947	6 309	2 826 382
22	15 256	8927	6 329	2 820 053
23	15 256	8907	6 349	2 813 704
24	15 256	8887	6 369	2 807 335
25	15 256	8866	6 390	2 800 945
26	15 256	8846	6 410	2 794 535
27	15 256	8826	6 430	2 788 105
28	15 256	8806	6 450	2 781 655
29	15 256	8785	6 471	2 775 184
30	15 256	8765	6 491	2 768 693
31	15 256	8744	6 512	2 762 181
32	15 256	8724	6 532	2 755 649
33	15 256	8703	6 553	2 749 096
34	15 256	8683	6 573	2 742 523
35	15 256	8662	6 594	2 735 929
36	15 256	8641	6 615	2 729 314
37	15 256	8620	6 636	2 722 678
38	15 256	8599	6 657	2 716 021
39	15 256	8578	6 678	2 709 343
40	15 256	8557	6 699	2 702 644
41	15 256	8536	6 720	2 695 924
42	15 256	8515	6 741	2 689 183

43	15 256	8493	6 763	2 682 420
44	15 256	8472	6 784	2 675 636
45	15 256	8451	6 805	2 668 831
46	15 256	8429	6 827	2 662 004
47	15 256	8407	6 849	2 655 155
48	15 256	8386	6 870	2 648 285
49	15 256	8364	6 892	2 641 393
50	15 256	8342	6 914	2 634 479
51	15 256	8321	6 935	2 627 544
52	15 256	8299	6 957	2 620 587
53	15 256	8277	6 979	2 613 608
54	15 256	8255	7 001	2 606 607
55	15 256	8233	7 023	2 599 584
56	15 256	8210	7 046	2 592 538
57	15 256	8188	7 068	2 585 470
58	15 256	8166	7 090	2 578 380
59	15 256	8143	7 113	2 571 267
60*	15 256	8121	7 135	2 564 132 - 216 679
61	13 967	7414	6 553	2 340 900
62	13 967	7393	6 574	2 334 326
63	13 967	7373	6 594	2 327 732
64	13 967	7352	6 615	2 321 117
65	13 967	7331	6 636	2 314 481
66	13 967	7310	6 657	2 307 824
67	13 967	7289	6 678	2 301 146
68	13 967	7268	6 699	2 294 447
69	13 967	7247	6 720	2 287 727
70	13 967	7225	6 742	2 280 985
71	13 967	7204	6 763	2 274 222
72	13 967	7183	6 784	2 267 438
73	13 967	7161	6 806	2 260 632
74	13 967	7140	6 827	2 253 805
75	13 967	7118	6 849	2 246 956
76	13 967	7097	6 870	2 240 086
77	13 967	7075	6 892	2 233 194
78	13 967	7053	6 914	2 226 280
79	13 967	7031	6 936	2 219 344
80	13 967	7009	6 958	2 212 386
81	13 967	6987	6 980	2 205 406
82	13 967	6965	7 002	2 198 404
83	13 967	6943	7 024	2 191 380
84	13 967	6921	7 046	2 184 334
85	13 967	6899	7 068	2 177 266
86	13 967	6877	7 090	2 170 176
87	13 967	6854	7 113	2 163 063

88	13 967	6832	7 135	2 155 928
89	13 967	6809	7 158	2 148 770
90	13 967	6787	7 180	2 141 590
91	13 967	6764	7 203	2 134 387
92	13 967	6741	7 226	2 127 161
93	13 967	6718	7 249	2 119 912
94	13 967	6695	7 272	2 112 640
95	13 967	6672	7 295	2 105 345
96	13 967	6649	7 318	2 098 027
97	13 967	6626	7 341	2 090 686
98	13 967	6603	7 364	2 083 322
99	13 967	6580	7 387	2 075 935
100	13 967	6556	7 411	2 068 524
101	13 967	6533	7 434	2 061 090
102	13 967	6510	7 457	2 053 633
103	13 967	6486	7 481	2 046 152
104	13 967	6462	7 505	2 038 647
105	13 967	6439	7 528	2 031 119
106	13 967	6415	7 552	2 023 567
107	13 967	6391	7 576	2 015 991
108	13 967	6367	7 600	2 008 391
109	13 967	6343	7 624	2 000 767
110	13 967	6319	7 648	1 993 119
111	13 967	6295	7 672	1 985 447
112	13 967	6271	7 696	1 977 751
113	13 967	6246	7 721	1 970 030
114	13 967	6222	7 745	1 962 285
115	13 967	6198	7 769	1 954 516
116	13 967	6173	7 794	1 946 722
117	13 967	6148	7 819	1 938 903
118	13 967	6124	7 843	1 931 060
119	13 967	6099	7 868	1 923 192
120	13 967	6074	7 893	1 915 299
121	13 967	6049	7 918	1 907 381
122	13 967	6024	7 943	1 899 438
123	13 967	5999	7 968	1 891 470
124	13 967	5974	7 993	1 883 477
125	13 967	5949	8 018	1 875 459
126	13 967	5923	8 044	1 867 415
127	13 967	5898	8 069	1 859 346
128	13 967	5872	8 095	1 851 251
129	13 967	5847	8 120	1 843 131
130	13 967	5821	8 146	1 834 985
131	13 967	5795	8 172	1 826 813
132	13 967	5770	8 197	1 818 616
133	13 967	5744	8 223	1 810 393

134	13 967	5718	8 249	1 802 144
135	13 967	5692	8 275	1 793 869
136	13 967	5666	8 301	1 785 568
137	13 967	5639	8 328	1 777 240
138	13 967	5613	8 354	1 768 886
139	13 967	5587	8 380	1 760 506
140	13 967	5560	8 407	1 752 099
141	13 967	5534	8 433	1 743 666
142	13 967	5507	8 460	1 735 206
143	13 967	5480	8 487	1 726 719
144	13 967	5454	8 513	1 718 206
145	13 967	5427	8 540	1 709 666
146	13 967	5400	8 567	1 701 099
147	13 967	5373	8 594	1 692 505
148	13 967	5345	8 622	1 683 883
149	13 967	5318	8 649	1 675 234
150	13 967	5291	8 676	1 666 558
151	13 967	5264	8 703	1 657 855
152	13 967	5236	8 731	1 649 124
153	13 967	5208	8 759	1 640 365
154	13 967	5181	8 786	1 631 579
155	13 967	5153	8 814	1 622 765
156	13 967	5125	8 842	1 613 923
157	13 967	5097	8 870	1 605 053
158	13 967	5069	8 898	1 596 155
159	13 967	5041	8 926	1 587 229
160	13 967	5013	8 954	1 578 275
161	13 967	4985	8 982	1 569 293
162	13 967	4956	9 011	1 560 282
163	13 967	4928	9 039	1 551 243
164	13 967	4899	9 068	1 542 175
165	13 967	4871	9 096	1 533 079
166	13 967	4842	9 125	1 523 954
167	13 967	4813	9 154	1 514 800
168	13 967	4784	9 183	1 505 617
169	13 967	4755	9 212	1 496 405
170	13 967	4726	9 241	1 487 164
171	13 967	4697	9 270	1 477 894
172	13 967	4668	9 299	1 468 595
173	13 967	4638	9 329	1 459 266
174	13 967	4609	9 358	1 449 908
175	13 967	4579	9 388	1 440 520
176	13 967	4550	9 417	1 431 103
177	13 967	4520	9 447	1 421 656
178	13 967	4490	9 477	1 412 179
179	13 967	4460	9 507	1 402 672

180	13 967	4430	9 537	1 393 135
181	13 967	4400	9 567	1 383 568
182	13 967	4370	9 597	1 373 971
183	13 967	4339	9 628	1 364 343
184	13 967	4309	9 658	1 354 685
185	13 967	4279	9 688	1 344 997
186	13 967	4248	9 719	1 335 278
187	13 967	4217	9 750	1 325 528
188	13 967	4186	9 781	1 315 747
189	13 967	4156	9 811	1 305 936
190	13 967	4125	9 842	1 296 094
191	13 967	4093	9 874	1 286 220
192	13 967	4062	9 905	1 276 315
193	13 967	4031	9 936	1 266 379
194	13 967	4000	9 967	1 256 412
195	13 967	3968	9 999	1 246 413
196	13 967	3937	10 030	1 236 383
197	13 967	3905	10 062	1 226 321
198	13 967	3873	10 094	1 216 227
199	13 967	3841	10 126	1 206 101
200	13 967	3809	10 158	1 195 943
201	13 967	3777	10 190	1 185 753
202	13 967	3745	10 222	1 175 531
203	13 967	3713	10 254	1 165 277
204	13 967	3680	10 287	1 154 990
205	13 967	3648	10 319	1 144 671
206	13 967	3615	10 352	1 134 319
207	13 967	3583	10 384	1 123 935
208	13 967	3550	10 417	1 113 518
209	13 967	3517	10 450	1 103 068
210	13 967	3484	10 483	1 092 585
211	13 967	3451	10 516	1 082 069
212	13 967	3418	10 549	1 071 520
213	13 967	3384	10 583	1 060 937
214	13 967	3351	10 616	1 050 321
215	13 967	3317	10 650	1 039 671
216	13 967	3284	10 683	1 028 988
217	13 967	3250	10 717	1 018 271
218	13 967	3216	10 751	1 007 520
219	13 967	3182	10 785	996 735
220	13 967	3148	10 819	985 916
221	13 967	3114	10 853	975 063
222	13 967	3080	10 887	964 176
223	13 967	3045	10 922	953 254
224	13 967	3011	10 956	942 298
225	13 967	2976	10 991	931 307

226	13 967	2941	11 026	920 281
227	13 967	2907	11 060	909 221
228	13 967	2872	11 095	898 126
229	13 967	2837	11 130	886 996
230	13 967	2801	11 166	875 830
231	13 967	2766	11 201	864 629
232	13 967	2731	11 236	853 393
233	13 967	2695	11 272	842 121
234	13 967	2660	11 307	830 814
235	13 967	2624	11 343	819 471
236	13 967	2588	11 379	808 092
237	13 967	2552	11 415	796 677
238	13 967	2516	11 451	785 226
239	13 967	2480	11 487	773 739
240	13 967	2444	11 523	762 216
241	13 967	2407	11 560	750 656
242	13 967	2371	11 596	739 060
243	13 967	2334	11 633	727 427
244	13 967	2297	11 670	715 757
245	13 967	2261	11 706	704 051
246	13 967	2224	11 743	692 308
247	13 967	2187	11 780	680 528
248	13 967	2149	11 818	668 710
249	13 967	2112	11 855	656 855
250	13 967	2075	11 892	644 963
251	13 967	2037	11 930	633 033
252	13 967	1999	11 968	621 065
253	13 967	1962	12 005	609 060
254	13 967	1924	12 043	597 017
255	13 967	1886	12 081	584 936
256	13 967	1847	12 120	572 816
257	13 967	1809	12 158	560 658
258	13 967	1771	12 196	548 462
259	13 967	1732	12 235	536 227
260	13 967	1694	12 273	523 954
261	13 967	1655	12 312	511 642
262	13 967	1616	12 351	499 291
263	13 967	1577	12 390	486 901
264	13 967	1538	12 429	474 472
265	13 967	1499	12 468	462 004
266	13 967	1459	12 508	449 496
267	13 967	1420	12 547	436 949
268	13 967	1380	12 587	424 362
269	13 967	1340	12 627	411 735
270	13 967	1300	12 667	399 068
271	13 967	1260	12 707	386 361

272	13 967	1220	12 747	373 614
273	13 967	1180	12 787	360 827
274	13 967	1140	12 827	348 000
275	13 967	1099	12 868	335 132
276	13 967	1058	12 909	322 223
277	13 967	1018	12 949	309 274
278	13 967	977	12 990	296 284
279	13 967	936	13 031	283 253
280	13 967	895	13 072	270 181
281	13 967	853	13 114	257 067
282	13 967	812	13 155	243 912
283	13 967	770	13 197	230 715
284	13 967	729	13 238	217 477
285	13 967	687	13 280	204 197
286	13 967	645	13 322	190 875
287	13 967	603	13 364	177 511
288	13 967	561	13 406	164 105
289	13 967	518	13 449	150 656
290	13 967	476	13 491	137 165
291	13 967	433	13 534	123 631
292	13 967	390	13 577	110 054
293	13 967	348	13 619	96 435
294	13 967	305	13 662	82 773
295	13 967	261	13 706	69 067
296	13 967	218	13 749	55 318
297	13 967	175	13 792	41 526
298	13 967	131	13 836	27 690
299	13 967	87	13 880	13 810
300	13 854	44	13 810	0
Celkem	4 267 327	1529215	2 738 112	-

*mimořádná splátka

Zdroj: vlastní zpracování (MS EXCEL)