

Univerzita Hradec Králové
Fakulta informatiky a managementu
Katedra ekonomie

Stavební spoření
Porovnání úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů
Bakalářská práce

Autor: Tomáš Zdeněk
Studijní obor: Ekonomika a management

Vedoucí práce: Ing. Libuše Svobodová, Ph.D.

Hradec Králové

Duben 2023

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a s použitím uvedené literatury.

V Hradci Králové dne 17.4.2023

Tomáš Zdeněk

Poděkování:

Děkuji vedoucí bakalářské práce Ing. Libuši Svobodové, Ph.D. za metodické vedení práce, cenné a podnětné rady a čas, který mi při vedení mé práce věnovala.

Anotace

Bakalářská práce se zabývá problematikou stavebního spoření. Teoretická část se věnuje historii stavebního spoření, vývoji stavebního spoření v České republice, smlouvě o stavebním spoření, fázi spořicí a fázi úvěrové. Druhá část teoretické části se zabývá hypotečními úvěry, jejich dělením, využitím a podmínkami pro jejich získání. První část praktické části se zabývá statistikou stavebního spoření a hypotečních úvěrů, stavebními spořitelny v České republice a hypotečními bankami v České republice. V druhé části praktické části je pomocí modelových příkladů provedeno porovnání úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Nejprve je provedeno porovnání řádných úvěrů ze stavebního spoření s hypotečními úvěry a poté porovnání překlenovacích úvěrů s hypotečními úvěry. V poslední části bakalářské práce jsou shrnuty a okomentovány výsledky modelových příkladů. Cílem bakalářské práce je analyzovat a porovnat úvěry ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem.

Annotation

Title: Building savings

The bachelor's thesis deals with the issue of building savings. The theoretical part is devoted to the history of building savings, the development of building savings in the Czech Republic, the agreement on building savings, the savings phase and the loan phase. The second part, the theoretical part, deals with mortgage loans, their division, use and conditions for obtaining them. The first part of the practical part deals with the statistics of building savings and mortgage loans, building societies in the Czech Republic and mortgage banks in the Czech Republic. In the second part of the practical part, a comparison of building savings loans and mortgage loans is made using model examples, first a comparison of regular building savings loans with mortgage loans and then a comparison of bridging loans with mortgage loans is made. In the last part of the bachelor's thesis, the results are summarized and commented model examples. The aim of the bachelor thesis is to analyze and compare building savings loans with mortgage loans.

Obsah

1	ÚVOD	1
1.1	CÍL PRÁCE	2
2	STAVEBNÍ SPOŘENÍ A HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	3
2.1	STAVEBNÍ SPOŘENÍ	3
2.1.1	<i>Historie stavebního spoření</i>	4
2.1.2	<i>Stavební spoření v České republice</i>	6
2.1.3	<i>Smlouva o stavebním spoření</i>	7
2.1.4	<i>Fáze spoření</i>	13
2.1.5	<i>Fáze úvěrová</i>	15
2.2	HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	19
2.2.1	<i>Dělení hypotečních úvěrů</i>	19
2.2.2	<i>Využití hypotečních úvěrů</i>	19
2.2.3	<i>Podmínky pro získání hypotečního úvěru</i>	19
3	SROVNÁNÍ ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	23
3.1	STATISTIKA STAVEBNÍCH SPOŘENÍ	23
3.2	STATISTIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	27
3.3	STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČESKÉ REPUBLICE	27
3.3.1	<i>ČSOB Stavební spořitelna, a.s.</i>	28
3.3.2	<i>Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.</i>	28
3.3.3	<i>MONETA Stavební Spořitelna, a.s.</i>	29
3.3.4	<i>Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.</i>	29
3.3.5	<i>Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.</i>	29
3.4	HYPOTEČNÍ BANKY V ČESKÉ REPUBLICE	30
3.5	MODELOVÉ PŘÍKLADY	31
3.5.1	<i>Metodika</i>	31
3.5.2	<i>Modelový příklad 1 - Koupě bytu v Hradci Králové</i>	33
3.5.3	<i>Modelový příklad 2 - Rekonstrukce</i>	39
3.5.4	<i>Modelový příklad 3 - Koupě chaty</i>	43
4	SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ	48
4.1	VÝSLEDKY 1. MODELOVÉHO PŘÍKLADU	48
4.2	VÝSLEDKY 2. MODELOVÉHO PŘÍKLADU	49
4.3	VÝSLEDKY 3. MODELOVÉHO PŘÍKLADU	51

5	ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ	53
6	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	55

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Názorný příklad	4
Tabulka 2 - Parametry stavebního spoření v jednotlivých obdobích	7
Tabulka 3 - Čistá úroková sazba.....	14
Tabulka 4 - Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření od roku 2016.....	23
Tabulka 5 - Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami od roku 2016	23
Tabulka 6 - Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření	24
Tabulka 7- Reálně vyplacená státní podpora v daném období od roku 2016	24
Tabulka 8 - Počet úvěrů stavebního spoření ke konci daného období od roku 2016	25
Tabulka 9 - Objem úvěrů stavebního spoření ke konci daného období od roku 2016	26
Tabulka 10 – Počet poskytnutých hypoték	27
Tabulka 11 – Objem poskytnutých hypoték (mld. Kč)	27
Tabulka 12 – Nejúspěšnější banky dle prodaných hypoték za rok 2022	30
Tabulka 13 - Podmínky stavebního spoření	33
Tabulka 14 - Podmínky řádného úvěru ze stavebního spoření.....	34
Tabulka 15 - Řádný úvěr ze stavebního spoření – modelový příklad 1	34
Tabulka 16 - Podmínky stavebního spoření	35
Tabulka 17 - Podmínky překlenovacího úvěru	36
Tabulka 18 - Výpočet překlenovacího úvěru – modelový příklad 1	36
Tabulka 19 - Spořicí fáze překlenovacího úvěru – modelový příklad 1	37
Tabulka 20 - Úvěrová fáze překlenovacího úvěru – modelový příklad 1.....	37
Tabulka 21 - Výpočet hypotečního úvěru 1 – modelový příklad 1	38
Tabulka 22 – Výpočet hypotečního úvěru 2 – modelový příklad 1	38
Tabulka 23 - Řádný úvěr ze stavebního spoření – modelový příklad 2.....	40
Tabulka 24 - Výpočet překlenovacího úvěru – modelový příklad 2.....	41
Tabulka 25 - Spořicí fáze překlenovacího úvěru – modelový příklad 2	41
Tabulka 26 - Úvěrová fáze překlenovacího úvěru – modelový příklad 2.....	42
Tabulka 27 - Výpočet hypotečního úvěru 1 – modelový příklad 2	42

Tabulka 28 - Výpočet hypotečního úvěru 2 – modelový příklad 2	43
Tabulka 29 - Řádný úvěr ze stavebního spoření – modelový příklad 3.....	44
Tabulka 30 - Výpočet překlenovacího úvěru – modelový příklad 3.....	45
Tabulka 31 - Spořicí fáze překlenovacího úvěru – modelový příklad 3	45
Tabulka 32 - Úvěrová fáze překlenovacího úvěru – modelový příklad 3.....	46
Tabulka 33 - Výpočet hypotečního úvěru 1 – modelový příklad 3	47
Tabulka 34 - Výpočet hypotečního úvěru 2 – modelový příklad 3	47
Tabulka 35 – Shrnutí výsledků – modelový příklad 1	48
Tabulka 36 - Shrnutí výsledků – modelový příklad 1	49
Tabulka 37 - Shrnutí výsledků – modelový příklad 2	50
Tabulka 38 - Shrnutí výsledků – modelový příklad 2	50
Tabulka 39 - Shrnutí výsledků – modelový příklad 3	51
Tabulka 40 - Shrnutí výsledků – modelový příklad 3	52

Seznam grafů

Graf 1 - Počet úvěrů stavebního spoření ke konci daného období od roku 2016	25
Graf 2 - Objem úvěrů stavebního spoření (v mld. Kč) ke konci daného období od roku 2016.....	26

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Úvěr ze stavebního spoření.....	15
Obrázek 2 - Překlenovací úvěr.....	18

1 Úvod

Každý z nás potřebuje ke svému životu kvalitní bydlení, přestože není nutností mít své vlastní bydlení a máme možnosti jako pronájem nebo podnájem. I přesto je touha po vlastním bydlení v nás hluboce zakořeněna. Vzhledem k vysokým cenám nemovitostí je velmi obtížné pořídit si bydlení ze svých vlastních finančních prostředků. Stavební spoření a hypoteční úvěry patří k finančním nástrojům, díky kterým si lidé mohou dovolit svůj vlastní rodinný dům nebo byt i s nedostatkem vlastních finančních prostředků.

Stavební spoření funguje v České republice od roku 1993. Smyslem stavebního spoření je poskytnout klientovi finanční prostředky na financování vlastního bydlení s nízkým rizikem a s výhodnými podmínkami. Přes dlouhodobě snižující se státní podporu zůstává velmi oblíbeným produktem, který využívá téměř třetina občanů České republiky. (Ministerstvo financí České republiky, 2023)

Druhou možností financování bydlení je hypoteční úvěr. Hypoteční úvěry se po Sametové revoluci navrátily na český trh. Po několika letech, kdy se usazovaly na finančním trhu, se staly velmi oblíbeným finančním produktem.

Druhá kapitola je věnována teoretickým poznatkům o stavebním spoření a hypotečních úvěrech. První část se zabývá stavebním spořením, přesněji jeho historií, vývojem v České republice, jednotlivým částem smlouvy o stavebním spoření, fázi spoření a úvěrové fázi. Druhá část první kapitoly se věnuje hypotečním úvěrům, přesněji dělení hypotečních úvěrů, využití hypotečních úvěrů a podmínkám pro jejich získání.

Třetí kapitola se věnuje srovnání stavebního spoření a hypotečních úvěrů. První část se zaměřuje na statistiky stavebního spoření, statistiky hypotečních úvěrů, stavební spořitelny v České republice a hypoteční banky v České republice. Druhá část druhé kapitoly se věnuje modelovým příkladům, ve kterých jsou zapracovány výpočty řádných úvěrů ze stavebního spoření, překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření,

hypotečních úvěrů porovnatelných s řádnými úvěry ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů porovnatelných s překlenovacími úvěry.

Čtvrtá kapitola obsahuje shrnutí a porovnání řádných úvěrů ze stavebního spoření s hypotečními úvěry a překlenovacími úvěry s hypotečními úvěry.

1.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je analyzovat a porovnat úvěry ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem.

2 Stavební spoření a hypoteční úvěry

2.1 Stavební spoření

Stavební spoření je v České republice velmi oblíbený produkt, který lidem umožňuje pořídit si vlastní bydlení, rekonstruovat stávající či postavit si novou nemovitost. Oblíbené je stavební spoření také díky státní podpoře, která sice byla v minulosti snižována, v současnosti však činí 10 % naspořené částky ročně.

Stavební spoření může uzavřít prakticky každý. Smlouvu může uzavřít i právnická osoba jako např. bytové družstvo nebo s.r.o. Státní podpora má již ovšem přísnější omezení na státní podporu. Podle zákona o stavebním spoření na státní podporu dosáhne buď občan České republiky, nebo občané EU s povolením k pobytu na území České republiky a s přiděleným rodným číslem, nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a s přiděleným rodným číslem. Ve smlouvě o stavebním spoření musí uvést klient, zda žádá či nežadá o státní podporu. Státní podpora může být nárokována souběžně na několik smluv. (Lukáš, a další, 2014)

Jeden klient může čerpat nanejvýše 2 000 Kč státní podpory ročně, je zde však možnost uzavřít smlouvu i u nezletilých, proto je stavební spoření velmi oblíbené a rodiče často tak spoří svým dětem. Pokud tedy rodina chce získat vyšší státní podporu než 2 000 Kč je možné uzavřít smlouvu o stavebním spoření dětem, ze které mohou získat na 1 dítě dalších 10 % naspořené částky. Samozřejmě tento způsob má smysl pouze pokud je rodina schopna celkově uspořit více než 20 000 Kč ročně, aby mohla čerpat státní podporu vyšší než 2 000 Kč, prostřednictvím více než jedné smlouvy o stavebním spoření. Tímto způsobem rodina obejde limit 2 000 Kč státní podpory a například pokud rovnoměrně na 3 smlouvy, každá na jméno jiného člena rodiny, uspoří 60 000 Kč ročně celkově získají 6 000 Kč státní podpory.

Stavební spoření můžeme rozdělit na 2 části, a to spořicí a úvěrová fáze.

Cílem následujících podkapitol je přiblížení vývoje, fungování a výhod a nevýhod stavebního spoření.

2.1.1 Historie stavebního spoření

Stavební spoření má za sebou dlouhý přirozený vývoj, jehož původním cílem bylo umožnit lidem vlastnit vlastní bydlení.

2.1.1.1 Počátky stavebního spoření

První se stavebnímu spoření přiblížilo sdružení Ketley's Building Society, které vzniklo roku 1775 v Birminghamu v Anglii a mělo přibližně 50 členů. Fungovalo na principu společného spoření, ve kterém členové poskytovali pravidelné vklady do fondu. Když ve fondu bylo dost peněz byl vylosován jeden ze členů, který si za ně mohl pořídit nemovitost. (Kielar, 2010)

Kielar (2010) uvádí příklad, podle kterého sdružení Ketley's Building Society fungovalo. Sdružení má 10 členů, kteří si chtějí pořídit nemovitost za 1000 zlatých. Ročně každý ze členů uspoří 100 zlatých do společného fondu. Dohromady mají tedy 1000 zlatých a na základě losu je vybrán jeden ze členů, který si za tyto peníze pořídí nemovitost a dále spoří do společného fondu. Další rok je vylosován další člen. Výhodou tohoto systému je, že 9 z 10 členů si nemovitost pořídí dříve, než kdyby si na nemovitost spořili samostatně a 10. člen na tom není lépe, ale ani hůře. Průměrná doba spoření se snížila z 10 let na 5,5 let. Princip shrnuje tabulka č. 1.

Tabulka 1 - Názorný příklad

	1. rok	2. rok	3. rok	10. rok
Spoření	10 x 100 = 1000	9 x 100 = 900	8 x 100 = 800	1 x 100 = 100
Splátky	0 x 100 = 0	1 x 100 = 100	2 x 100 = 200	1 x 900 = 900
Celkem	1000	1000	1000	1000

Zdroj: (Kielar, 2010), vlastní zpracování

2.1.1.2 Vývoj svépomocných družstev

S vývojem společnosti a průmyslu se myšlenka společného financování nemovitostí rozšířila do dalších zemí. V 19. století proto vzniká v Německu a Rakousko-Uhersku mnoho spolků a družstev inspirovanými anglickými svépomocnými družstvy. Mezi průkopníky se řadí Friedrich Wilhelm Raiffeisen a Hermann Schulze-Delitzsch.

Friedrich Wilhelm Raiffeisen dal své jméno Raiffeisenovým pokládnám, které v byly v Čechách známé jako kampeličky, podle jejich propagátora Františka Cyrila Kampelíka. Spolky fungující na principech Hermanna Schulze-Delitzsche byly v Čechách známé naopak jako občanské záložny. Tyto spolky zakládali lidé, kteří se vzájemně znali, tudíž bylo jen těžko představitelné, aby některý z nich přestal splácet (Kielar, 2010)

Dle Kielara (2010) kampeličky sdružovaly zejména maloročníky, kteří ručili celým svým majetkem. Oproti tomu občanské záložny sdružovaly živnostníky a maloobchodníky. Některé občanské záložny také ručily svým věřitelům celým majetkem svých členů, ale některé ručily pouze do výše základního vkladu nebo jeho násobku.

2.1.1.3 Rozvoj stavebního spoření ve 20. století v Německu

V poválečném Německu vznikla v roce 1921 první stavební spořitelna „Gemeinschaft der Freunde“ (Spolek přátel), kterou založil Georg Kropp v německém Wüstenrotu. Spolek byl však brzy kvůli vysoké inflaci, která znevažovala vklady klientů, rozpuštěn. V roce 1924 byl znovu založen, tentokrát již úspěšně. Na rozdíl od jeho předchůdců byl spolek již více institucí s profesionálním managementem než pouze sdružení navzájem známých lidí. Za jediný rok své existence uzavřel více než 900 smluv o stavebním spoření. I díky tomuto úspěchu začaly brzy vznikat po celém Německu sdružení založené na tomto principu. (Kielar, 2010)

Nově zakládané spořitelny sice měly profesionální aparát, avšak produkt stále nesl prvky svépomocných družstev, například přidělování úvěru losem. Tento způsob se ve 30. letech stal neudržitelným, a proto stavební spořitelny přešly na systém přidělování úvěru založeným na bodovém hodnocení, které se vyvíjelo až do dnešní podoby. (Kielar, 2010)

Další velký impuls pro rozvoj stavebního spoření nastal podle Kielara (2010) po 2. světové válce. Již od roku 1934 podle zákona o dani z příjmu, bylo možné snížit si

daňový základ o prostředky vložené na účet stavebního spoření. Tato možnost byla v roce 1952 byla rozšířena o státní podporu ve výši 25-30 %. Stavební spoření se trvale usadilo na německém finančním trhu, a i přes snižování státní podpory na něm zůstalo.

2.1.2 Stavební spoření v České republice

První zákon o stavebním spoření vstoupil v platnost v roce 1993 pod číslem 96/1993. Následně vzniklo 6 stavebních spořitelen s účastí německých a rakouských spořitelen. Stavební spoření si jako bankovní produkt získal velmi rychle velkou oblibu. Velmi silnou motivací byla a stále je státní podpora. Důležitá byla také účast zkušených zahraničních partnerů, díky kterým byly stavební spořitelny vnímány jako stabilní a důvěryhodné. (Kielar, 2010)

2.1.2.1 Vývoj stavebního spoření v České republice

Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. nabyt účinnosti 1. 4. 1993. Zákonem byla zavedena státní podpora ve výši 25 % z ročně uspořené částky, maximální základ byl však 18 000 Kč ročně, maximální roční podpora byla teda 4 500 Kč. Vázací lhůta byla tehdy stanovena na dobu pěti let. Klient si mohl tehdy mohl nárokovat státní podporu pouze na jedinou smlouvu o stavebním spoření, přičemž počet smluv na jednoho klienta nebyl nijak omezen. (Lukáš, a další, 2014)

První snížení státní podpory přišlo novelizací zákona č. 423/2003 Sb., která nabyt platnost 1. 1. 2004. Kromě úprav státní podpory přinesla novela úpravy související s členstvím České republiky v Evropské unii. Nová výše státní podpory byla stanovena na 15 % z ročně uspořené částky, maximální částka byla zvýšena na 20 000 Kč. Roční částka státní podpory se snížila z 4 500 Kč na 3 000 Kč. Současně s tím byla prodloužena vázací lhůta na 6 let a klientům bylo umožněno nárokovat státní podporu na více smluv současně. Změny se týkaly pouze nově uzavřených smluv. (Lukáš, a další, 2014)

Novela č. 348/2010 nabyt účinnosti 1.1. 2011 a přinesla několik důležitých změn. Sazba státní podpory byla snížena na 10 %, zrušilo se také osvobození úrokových

výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně. Státní podpora se na rozdíl od minulého snížení v roce 2004 týkala také smluv uzavřených před 1. 1. 2004. Nově jsou úroky ve stavebních spořitelnách daněny 15 % stejně jako v jiných bankách. (Lukáš, a další, 2014)

V tabulce č. 2 jsou shrnuty všechny změny v parametrech, které se udály v jednotlivých obdobích.

Tabulka 2 - Parametry stavebního spoření v jednotlivých obdobích

Období	1993–2003	2004–2010	2011 - současnost
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximální podpora ročně	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Státní podpora na více smluv	Ne	Ano	Ano

Zdroj: (Lukáš, a další, 2014), vlastní zpracování

2.1.3 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření obsahuje:

- Cílovou částku, kterou si klient sám zvolí
 - Prohlášení klienta, zda žádá pro konkrétní smlouvu státní podporu
 - Výši pravidelné záločky, kterou se klient zavazuje měsíčně spořit
 - Podmínky stavební spořitelny pro přidělení cílové částky
 - Úrokovou sazbu vkladů a úvěrovou sazbu úvěrů ze stavebního spoření
- (Lukáš, a další, 2014)

Výhodou je, že již ze smlouvy klient ví základní podmínky případného úvěru a má čas se rozhodnout, zda pro něj bude úvěr výhodný. Oproti tomu stavební spořitelna je povinna klientovi úvěr poskytnout za podmínek sjednaných ve smlouvě. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.1 Cílová částka

Podle zákona o stavebním spoření je cílová částka součet naspořené částky a úvěru ze stavebního spoření. Pokud naspoří více než je jeho cílová částka a dochází k tzv. přespoření. K přespoření může dojít z nejrůznějších důvodů například klient spoří déle, nebo jsou jeho měsíční úložky vyšší, než plánoval při uzavírání smlouvy. Přespoření je považováno za nepřípustné. Stavební spořitelny mají několik možností, jak při přespoření reagovat. První možností je odmítnutí platby klienta, která by přespoření způsobila, případně může platbu vrátit nebo přeúčtovat na jiný účet stavebního spoření daného klienta. Druhou možností, jak se vyhnout přespoření je zvýšení cílové částky. Poslední možností může být také ukončení smlouvy o stavebním spoření. Stavební spořitelna si může vyhradit právo vypovědět smlouvu, pokud došlo k přespoření. Smlouva o stavebním spoření obsahuje více možností, jak řešit přespoření, stavební spořitelna si tedy může vybrat, který způsob použije, proto je lepší, aby klient takové situaci předcházel. (Lukáš, a další, 2014)

Mnoho klientů uzavírá smlouvu o stavebním spoření pouze s cílem spořit, pro takové klienty má výše cílové částky jediný důsledek, a to výši poplatku za uzavření smlouvy, který bývá 1 % cílové částky, a proto tito klienti volí většinou nižší cílové částky. Klienti si přesto cílovou částku musí dobře promyslet, protože naspořená částka na účtu nesmí převýšit cílovou částku. Mezi důvody, proč zvolit vyšší cílovou částku, patří k změna záměru účastníka, který zprvu nepočítá s úvěrem ze stavebního spoření a při potřebě financování bydlení mu nestačí částka, kterou by získal z úvěru ze svého stavebního spoření. Dalším důvodem je, že klient naspoří více než zpočátku předpokládá, může zvýšit své měsíční úložky, nebo se rozhodne spořit déle. (Lukáš, a další, 2014)

Klienti, kteří chtějí využít úvěr ze stavebního spoření, si volí takovou cílovou částku, která splňuje požadavky plánovaného objemu prostředků, které budou potřeba pro financování jejich potřeb. Tito klienti musí vzít v úvahu důsledky, které volba cílové částky bude mít. Mezi tyto důsledky patří výše měsíčních plateb ve fázi spoření i ve fázi splácení úvěru a také délka čekací doby na přidělování úvěru. Většinou bývá

klientovi předložen modelový výpočet, díky tomu že základní parametry jsou pevné je modelový výpočet dobrý základ pro rozhodování. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.2 Volba tarifu

Všechny stavební spořitelny nabízí svým klientům různé tarify, které se liší např. úročením vkladu nebo poplatky.

Tarif stavebního spoření definuje:

- Úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření
- Minimální výši měsíční úložky na účet stavebního spoření
- Podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření
- Minimální výši splátek úvěru ze stavebního spoření

(Lukáš, a další, 2014)

Pro ty klienty, kteří nechtějí čerpat úvěr ze stavebního spoření, je při výběru nejdůležitější úroková sazba z vkladů, výše poplatku spojených s uzavřením smlouvy a vedení účtu. Přesto si může klient v průběhu času čerpání úvěru rozmyslet, a proto by měl při volbě tarifů pečlivě zvážit pro a proti.

2.1.3.3 Státní podpora

Výše státní podpory je od 1.1.2011 10 % ročně uspořené částky, nejvýše však z částky 20 000 Kč. Základ, ze kterého se státní podpora počítá, jsou vklady účastníka zvýšené o úroky a snižené o veškeré poplatky. Pokud klient žádá o státní podporu na více smluv, tak je nejprve klientovi vyčíslen nárok na nejstarší smlouvu o stavebním spoření. Pokud je základ pro výpočet státní podpory vyšší než limit 20 000 Kč, je nevyčerpaná část limitu použita na další smlouvu v pořadí, takto se postupuje až do vyčerpání limitu. Pokud však klient naspoří v daném roce více než 20 000 Kč, převádí se jeho částka úspor nad 20 000 do dalších let, klient však musí při uzavírání smlouvy doložit prohlášení, že na tuto smlouvu bude nárokována státní podpora a toto prohlášení nesmí klient změnit. Prakticky tak klient může vložit jednu vysokou částku a v následujících letech díky tomu získávat státní podporu. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.4 Podmínky pro výplatu státní podpory

Pro výplatu státní podpory musí klient splnit určité podmínky.

Ti klienti, kteří nežadají o úvěr, nesmí po dobu 6 let vybrat naspořenou částku ani její části. Pokud klient vypoví smlouvu o stavebním spoření dříve, než uplyne 6 let od uzavření smlouvy, tak také klient ztrácí na státní podporu nárok. Pokud je proti klientovi vedeno exekuční řízení a prostředky z jeho spořicího účtu jsou převedeny na základě exekučního případu oprávněné osoby osobě, smlouva o stavebním spoření je stále platná a účastník může pokračovat ve spoření, od okamžiku převodu však začíná běžet znovu šestiletá lhůta. (Lukáš, a další, 2014)

Klienti, kteří žádají o úvěr, musí pro zachování nároku na státní podporu použít celou naspořenou částku i poskytnutí úvěru na bytové potřeby. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.5 Výše měsíčních úložek

Stavební spořitelny mají určenou minimální výši měsíčních úložek individuálně. Výše měsíčních úložek se odvíjí od sjednané cílové částky a jsou uvedené ve smlouvě o stavebním spoření. Většinou bývají minimální měsíční úložky sjednány do 1 % cílové částky. Není však povinné vkládat peníze každý měsíc, klient si může takzvaně předplatit své vklady nebo vložit vyšší částku na konci roku. Jak je uvedeno výše, tak výše měsíčních úložek je ve smlouvě vždy minimální. Pokud klient hodlá spořit měsíčně a chce dosáhnout na celou státní podporu, v tom případě ideální výše měsíčních úložek činí 1 700 Kč měsíčně.

Pokud klient žádá o překlenovací úvěr, je výhodné vložit jednorázově vysokou částku, nebo dokonce částku potřebnou pro přidělení a dále již nespořit. Tento postup zajišťuje rychlejší přidělení, protože hodnotící číslo u takové smlouvy roste rychleji než při pravidelném spoření. Je také možné, že klient získá překlenovací úvěr za výhodnějších podmínek, protože stavební spořitelna u takového klienta vyhodnotí riziko nesplácení úvěru jako nižší. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.6 Úrokové sazby

Ve smlouvě o stavebním spoření musí ze zákona být uvedena úroková sazba z vkladů a úroková sazba z úvěru stavebního spoření. Rozdíl mezi těmito dvěma sazbami může činit maximálně tři procentní body. Zákonem omezené úrokové rozpětí zajišťuje, aby pokud stavební spořitelna nabízí nízké úroky z vkladů, tak musí nabízet také nízké úroky z úvěrů. Přestože stavební spořitelny nabízí klientům nižší úročení vkladu stavebního spoření díky státní podpoře zajímavé pro klienty, kteří neuvažují o úvěru ze stavebního spoření. Úroky jsou po celou dobu trvání smlouvy pevné, aby nedošlo k poškození zákazníka. Jedinou výjimkou je, když účastník spoří nejméně 6 let a nevyužije možnost čerpat úvěr ze stavebního spoření a dále spoří. Za této situace má stavební spořitelna právo změnit úrokovou sazbu z vkladů. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.7 Poplatky

Aby byl klient chráněn před nadměrným zvyšováním poplatků, tak zákon ukládá stavebním spořitelnám uvádět ve smlouvě o stavebním spoření poplatky související s vedením účtu stavebního spoření nejdéle po dobu 6 let od uzavření smlouvy, tedy po dobu ukončení spořicí fáze. Klient sice může smlouvu kdykoliv vypovědět, pokud by tak však učinil před uplynutím šestileté vázací lhůty, přišel by o státní podporu. Poplatky se přesto mohou zvyšovat. Změna poplatku však nesmí záviset pouze na vůli stavební spořitelny. Stavební spořitelna může stanovit každoroční růst poplatku například o míru inflace nebo o jiný ukazatel, který je zjistitelný, a jehož hodnotu nemůže stavební spořitelna ovlivnit. (Lukáš, a další, 2014)

- Poplatek za uzavření smlouvy
Poplatek bývá obvykle ve výši 1 % cílové částky. Zpravidla bývá použit k pokrytí nákladů, které se vznikem nové smlouvy o stavebním spoření souvisí. Při zvýšení cílové částky je poplatek úměrný tomuto zvýšení, tedy klient doplatí 1 % z rozdílu mezi novou a původní cílovou částku. Při snížení cílové částky se však poplatek ani jeho část nevrací.
- Poplatek za vedení smlouvy

Tento poplatek může být účtován měsíčně, čtvrtletně nebo ročně. Celkově klient ročně zaplatí cca 350 Kč, liší se však dle zvoleného tarifu.

(Lukáš, a další, 2014)

Poplatky bývají hrazeny z klientova účtu stavebního spoření. Klient tedy nemusí hradit poplatky zvláštními platbami. Jelikož první poplatek je za uzavření smlouvy, je obvyklé že účet stavebního spoření má na svém počátku záporný zůstatek, který není úročen. Pokud klient nezačne spořit, stavební spořitelna po uplynutí určité lhůty smlouvu jednostranně ukončí. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.8 Ukončení smlouvy

Smlouva o stavebním spoření může být ukončena několika způsoby:

- Výpovědí smlouvy klientem nebo stavební spořitelnou
- Splacením úvěru ze stavebního spoření
- Odstoupením od smlouvy klientem nebo stavební spořitelnou
- Úmrtím klienta
- Ukončení smlouvy mezi klientem a stavební spořitelnou
- Zánikem právnické osoby, která je klientem

(Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.9 Výpověď smlouvy

Výpověď smlouvy bývá nejčastěji využívaným způsobem ukončení smlouvy klienty, kteří nežádají o úvěr ze stavebního spoření. Smlouvu může vypovědět jak klient, také stavební spořitelna. Po vypovězení smlouvy zpravidla platí tříměsíční výpovědní lhůta. Klient do výpovědi musí uvést, kam má být poukázána naspořená částka a ověřený podpis. Pokud jde o nezletilého klienta, musí za něj podat výpověď jeho zákonný zástupce. (Lukáš, a další, 2014)

Stavební spořitelna má právo vypovědět smlouvu pouze za určitých podmínek. Většinou to bývá, pokud účastník neplní povinnosti dané smlouvou, nejčastějším důvodem bývá prodleva klienta s vkladem měsíčních úložek, ke kterému se zavázal. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.10 Splacení úvěru ze stavebního spoření

Splacením úvěru ze stavebního spoření je ukončena těm klientům, kteří čerpali úvěr. Ve smlouvě o stavebním spoření je totiž řada ustanovení, která se týkají i úvěru. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.11 Odstoupení od smlouvy

Odstoupení od smlouvy se od výpovědi smlouvy liší v tom, že při výpovědi smlouva po určitou dobu trvá a končí uplynutím výpovědní lhůty, tak při odstoupení se smlouva ruší od samého počátku. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.12 Úmrtí klienta

Pokud klient zemře, smlouva o stavebním spoření končí a naspořená částka, či poskytnutý úvěr se stává součástí pozůstalosti. I přesto, když smlouva trvá méně než šest let, tak je v tomto případě vyplacena naspořená částka včetně záloh státní podpory. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.3.13 Ukončení smlouvy a zánik právnické osoby

Smlouvu o stavebním spoření je možné ukončit dohodou klienta a stavební spořitelny. Tento způsob není příliš častý. Jako poslední možnost ukončení smlouvy je zánik právnické osoby, která je klientem. Při zániku právnické osoby smlouva končí. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.4 Fáze spoření

Fáze spoření je první částí produktu stavebního spoření, kterou na rozdíl od fáze úvěrové podstupují všichni klienti. Začíná vždy uzavřením smlouvy o stavebním spoření. Pro ty klienty, kteří nemají zájem o úvěr ze stavebního spoření končí zpravidla vypovězením smlouvy o stavebním spoření. Klientům, kteří mají zájem o úvěr ze stavebního spoření je vyplacena cílová částka a následuje fáze úvěrová. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.4.1 Stavební spoření jako investice

Aby mohl klient lépe porovnat stavební spoření s dalšími investičními produkty, udává se tzv. čistá úroková sazba. Tato sazba zahrnuje poplatky, úroky a daně z úroků. (Srový, 2009)

„V případě spoření je čistá úroková sazba taková úroková sazba, při které na onom ideálním účtu naspoříme stejnou částku, jako na zkoumaném účtu, a to za předpokladu, že platby na oba účty jsou shodné.“ (Stavebky.cz)

V tabulce 3 jsou uvedeny rozličné poplatky, úroky a daně z úroků při stejné čisté úrokové sazbě. Z tabulky je zřejmé, že se potencionální klient nemůže rozhodovat pouze podle nominální úrokové sazby, ale je vhodné využít z některých kalkulátorů volně použitelných na internetu, aby bylo jasně patrné, jaký investiční produkt pro investici použít. K výpočtu lze využít například Výpočet stavebního spoření na webu peníze.cz, Kalkulátor stavebního spoření na webu stavebky.cz nebo kalkulátory stavebního spoření na stránkách stavebních spořitelů.

Tabulka 3 - Čistá úroková sazba

Nominální úroková sazba	5,000 %	2,428 %	2,064 %
Měsíční úložka	1 000	1 000	1 000
Měsíční poplatek	10	0	0
Daň	15 %	15 %	0 %
Úložky	12 000	12 000	12 000
Úroky	275,49	134,31	114,17
Daň z úroků	-41,32	-20,15	-0
Poplatky	-120	-0	-0
Celkem naspořeno	12 114,17	12 114,17	12 114,17
ČÚS	2,064 %	2,064 %	2,064 %

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

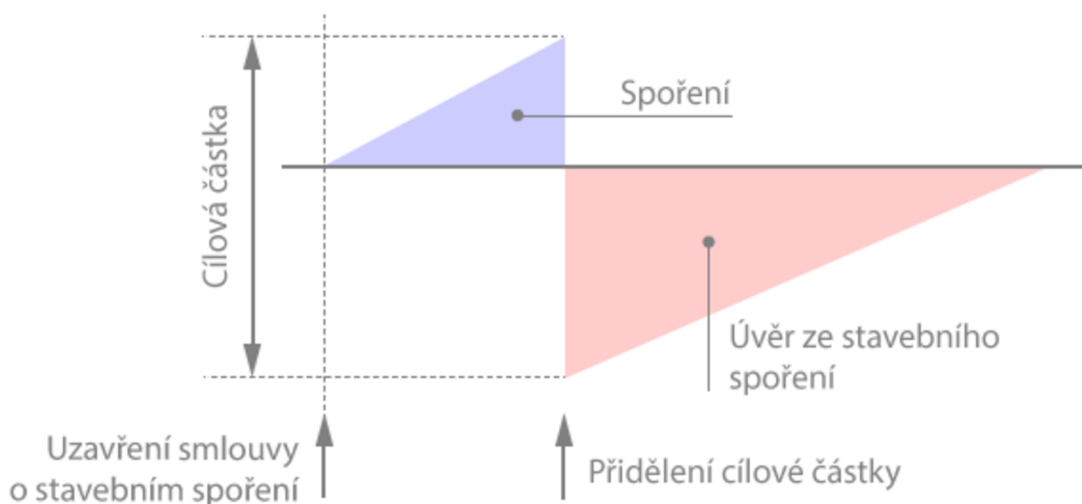
2.1.5 Fáze úvěrová

Druhou a nepovinnou fází stavebního spoření je poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Úvěr ze stavebního spoření je poskytnut pouze na financování bytových potřeb. Výhodou úvěru ze stavebního spoření je, že úroková sazba je pevná po celou dobu splatnosti úvěru.

Kromě toho také zákon stanoví, že rozdíl mezi úrokovou sazbou úvěru ze stavebního spoření a úročením vkladů nesmí přesáhnout tři procentní body. (Lukáš, a další, 2014)

K získání úvěru ze stavebního spoření musí účastník mít naspořené určité procento z cílové částky a spořit určitou dobu. Existují však překlenovací úvěry, které může účastník čerpat ihned po uzavření smlouvy. Dle Lukáše a Kielara(2014) je však cenou za tuto flexibilitu neregulovaná sazba, která nemusí být pevná a její výše není zákonem regulována.

Na obrázku je graficky znázorněný průběh stavebního spoření u účastníka, kterému je poskytnut úvěr ze stavebního spoření. Po uzavření smlouvy si účastník spoří na účet stavebního spoření určité procento z cílové částky. Poté co splní podmínky pro přidělení úvěru, je mu úvěr ze stavebního spoření poskytnut o objemu rozdílu mezi cílovou částkou a částkou naspořenou.



Obrázek 1 - Úvěr ze stavebního spoření

Zdroj: (Stavebky.cz)

2.1.5.1 Úvěrová smlouva

Úvěrová smlouva může být uzavřena ještě před samotným přidělením úvěru. Účastník musí prokázat, že je schopen úvěr ze stavebního spoření splácet a je požadováno také přiměřené zajištění úvěru prostřednictvím ručitele nebo zástavou nemovitosti. Jelikož úvěr je účelový a může být poskytnut pouze pro účely bytových potřeb, tak obsahem úvěrové smlouvy je doložení účelu úvěru, kterou kontroluje ministerstvo financí. Účastník tedy musí doložit svůj vztah k financované nemovitosti a podat doklady, které prokazují, že poskytnutými financemi bude realizován konkrétní účel. (Lukáš, a další, 2014)

2.1.5.2 Přidělení úvěru

Stavební spořitelny přidělují úvěry ze stavebního spoření z naspořených vkladů účastníků, kteří jsou stále ve fázi spoření. Oproti původnímu přidělení, které probíhalo losem a záleželo celé na náhodě, tak dnešní stavební spořitelny používají systém přidělování, který je více spravedlivý. (Lukáš, a další, 2014)

Mezi hlavní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření patří:

- účastník dosáhl požadovaného hodnotícího čísla,
- účastník naspořil předepsanou částku,
- od uzavření smlouvy o stavebním spoření uplynuly alespoň dva roky, účastník souhlasil s přidělením úvěru. (Lukáš, a další, 2014)

Hodnotící číslo

Hodnota požadovaného hodnotícího čísla pro přidělení úvěru je zakotvena v podmínkách tarifu stavebního spoření a jeho výpočet je u každé stavební spořitelny rozdílný.

Nutná částka

Kolik účastník stavebního spoření musí naspořit, než je mu možné úvěr přidělit, se liší dle tarifu. Povinná minimální částka je alespoň 35 %, ale u některých tarifů může být až 50 % cílové částky.

Minimální doba spoření

„Délka čekací doby na poskytnutí peněžních prostředků z úvěru ze stavebního spoření nesmí být kratší než 24 měsíců od počátku doby spoření a závisí na podmínkách stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných obchodních podmínkách.“ (ČESKO)

Vyjádření účastníka

Tato poslední podmínka dává poslední slovo účastníkovi stavebního spoření. Pokud je pouze přátelským účastníkem a nepřeje si čerpat úvěr ze stavebního spoření není k tomu nucen a v pro něj nejvíce vhodný okamžik stavebního spoření ukončí prostřednictvím výpovědi smlouvy. Účastník, který již čerpá překlenovací úvěr, pravděpodobně vyjádřil souhlas s budoucím přidělením úvěru při uzavírání smlouvy o překlenovacím úvěru. Pokud účastník, který chce čerpat úvěr ze stavebního spoření, splní předchozí tři podmínky, může se souhlasným vyjádřením vyčkat na vhodnou chvíli dle jeho životní situace. (Lukáš, a další, 2014)

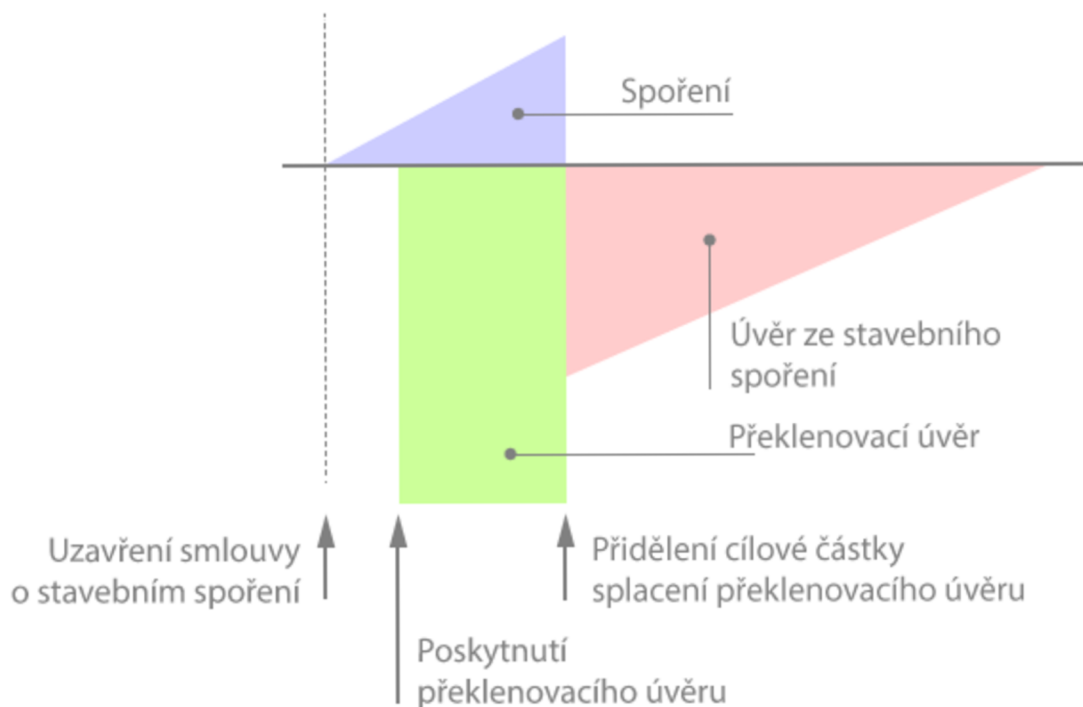
2.1.5.3 Překlenovací úvěr

Při použití překlenovacího úvěru je účastníkovi poskytnuta cílová částka ještě během fáze spoření. Během překlenovacího úvěru účastník platí pouze úroky z úvěru a současně si spoří na účet stavebního spoření. Splacení překlenovacího úvěru je jednorázové v okamžiku, kdy dojde k přidělení úvěru ze stavebního spoření. Účastník dále splácí úvěr ze stavebního spoření. (Stavebky.cz) Překlenovací úvěr je vhodný pro účastníky, kteří potřebují peníze dříve a nesplňují podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr je možné poskytnout maximálně do výše cílové částky. Nevýhodou překlenovacího úvěru je, že úroková sazba není na rozdíl od běžného úvěru ze stavebního spoření regulovaná. Na překlenovací úvěr ze stavebního spoření, na rozdíl od úvěru ze stavebního spoření, nemá účastník právní nárok, a tak může být stavební spořitelnou odmítnut bez udání důvodu. (Stavebky.cz)

Obrázek 2 zachycuje graficky překlenovací úvěr, kdy po uzavření smlouvy o stavebním spoření účastník nejdříve spoří, následně je mu poskytnut překlenovací

úvěr, ze kterého platí pouze úroky, a přitom stále spoří. Ve chvíli, kdy splní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, je spořicí fáze ukončena a překlenovací úvěr jednorázově splacen. Účastník poté splácí úvěr ze stavebního spoření až do jeho umoření.



Obrázek 2 - Překlenovací úvěr

Zdroj: (Stavebky.cz)

2.2 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Tato nemovitost musí být určena k bydlení, nacházet se na území ČR a být zapsána v katastru nemovitostí. Přestože je obvyklé financovat nemovitost, kterou je ručeno za úvěr, není to pravidlem a ručit je možné i jinou nemovitostí. (MONETA)

2.2.1 Dělení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze rozdělit podle účelu na účelové a neúčelové:

- Účelovým (klasickým) hypotečním úvěrem je hypoteční úvěr, který je určen k financování nemovitosti.
- Neúčelový hypoteční úvěr je také znám jako americká hypotéka a je možné s ní financovat téměř cokoliv. I u americké hypotéky je však nutné ručit nemovitostí.

2.2.2 Využití hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr lze standartně využít ke:

- koupi nemovité věci, např. rodinného domu, stavebního pozemku, bytové jednotky, chalupy apod.,
- financování výstavby nebo stavební úpravy nemovité věci (modernizace, rekonstrukce),
- refinancování – splacení stávajícího úvěru novým úvěrem poskytnutý stejnému dlužníkovi,
- vypořádání finančních závazků spojených s nemovitou věcí, např. vypořádání společného jmění manželů. (Červenka, a další, 2017)

2.2.3 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

Existuje 7 základních podmínek, které požadují všechny banky. Každá banka k nim však přistupuje rozdílně, některé jsou přísnější a jiné jsou benevolentnější.

2.2.3.1 Věk

Minimální věková hranice pro získání hypotečního úvěru je 18 let. Horní hranice záleží na konkrétní bance, šanci na získání hypotečního úvěru mají zpravidla lidé v aktivním věku. Lze se orientovat také podle doby, do kdy žadatel má hypoteční úvěr splatit. Ta obvykle bývá do 67 let věku žadatele výjimečně i více. Pokud žadatel dostane hypoteční úvěr i v pokročilejším věku musí počítat s rychlejším splácením. (Banky.cz)

2.2.3.2 Příjem

Vždy je nutné prokázat výši příjmu. Zaměstnancům obvykle stačí potvrzení o výši příjmů, podnikatelé dokládají daňová přiznání obvykle za poslední dva roky. Podle České národní banky nesmí výše splátky překročit 50 % čistého měsíčního příjmu. Mezi bankou uznávané příjmy se obvykle počítají:

- mzda,
- příjmy z podnikání,
- důchody,
- příjmy z pronájmu,
- rodičovský příspěvek,
- výživné na dítě,
- výsluhový příspěvek,
- diety,
- odměna pěstouna,
- renta apod.

Příjmy z dohody o provedení práce nebo dohody o pracovní činnosti nemusejí banky uznat. (Banky.cz)

2.2.3.3 Bonita

Bonita je bankovní hodnocení schopnosti bezproblémového splácení hypotečního úvěru. Důležité jsou pro banku příjmy, záznamy v registrech dlužníků a další půjčky, které žadatel splácí. Banky předpokládají, že se žadatel s více závazky může

v budoucnu dostat do problémů se splácením hypotéky. Bonitu je možné zjistit u banky nebo u hypotečního poradce. (Banky.cz)

2.2.3.4 Záznamy v registrech dlužníků

Žadatel nesmí mít žádné větší záznamy v registrech dlužníků BRKI, NRKI a SOLUS v posledních 3-5 letech. Pokud žadatel má pouze drobné záznamy některé banky to mohou tolerovat, ale je možné že dostane od banky vyšší úrok. Pokud je žadatel naopak v insolventi nebo exekuci na hypoteční úvěr nedosáhne. (Banky.cz)

2.2.3.5 Hodnota zástavy

K získání hypotečního úvěru je nutné ručit nemovitostí. Je obvyklé, že hypoteční úvěr je použit k financování nemovitosti, kterou je ručeno za hypoteční úvěr. Není to však podmínkou. Je také možné ručit více nemovitostmi naráz, tím je možné získat vyšší půjčku.

Hodnota zástavy limituje maximální výši hypotečního úvěru. Pokyny České národní banky umožňují bankám poskytnout úvěr ve výši 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. Pokud žadatel vlastní byt a žádá o hypoteční úvěr z investičních důvodů, může získat maximálně 80 % z ceny nemovitosti, kterou je ručeno. (Banky.cz)

2.2.3.6 Pobyt v České republice

Tato podmínka je zaměřena hlavně na cizince. Ti musí mít trvalý pobyt nebo přechodný pobyt a být občanem některého ze států Evropské unie, aby v České republice získali hypoteční úvěr, (Banky.cz)

2.2.3.7 Podmínky stanovené Českou národní bankou

Česká národní banka stanovila tři limity.

- LTV je poměr výše půjčky a výše hodnoty nemovitosti. Horní limit činí 80 % a 90 % pro žadatele, kteří jsou mladší 36 let,
- DSTI je poměr výše měsíčních splátek a čistému měsíčnímu příjmu žadatele. Limit činí 45 % a 50 % pro žadatele mladší 36 let,

- DTI je celkový dluh žadatele o úvěr vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu. Nyní činí 8,5. Pro žadatele, kteří jsou mladší 36 let je limitem 9,5. (ČNB)

3 Srovnání úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů

3.1 Statistika stavebních spoření

Oblíbenost stavebního spoření dokládají i statistiky. Poslední roky se ve statistikách odrazily celosvětové události jako pandemie Covid-19 a válka na Ukrajině, se kterou je v České republice spojena také vysoká inflace. Lidé v této době neplánují financovat své bytové potřeby a přátelští účastníci spíše volí jiné investiční produkty ve snaze pokrýt alespoň inflaci. Počet nově uzavřených smluv se za rok 2022 zvýšil o 37 tisíc.

Tabulka 4 - Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření od roku 2016

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Počet	403 259	370 707	422 048	485 176	461 885	449 899	486 532
Přírůstek	8,1 %	-8,1 %	13,8 %	15,0 %	-4,8 %	-2,6 %	8,1 %

Zdroj: (Ministerstvo financí České republiky, 2023), vlastní zpracování

Následující tabulka 5 zachycuje průměrnou cílovou částku u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami od roku 2016 do roku 2022. Z tabulky je zřejmé, že cílová částka během let roste. Přestože nám předešlá tabulka ukázala, že za roky 2021 klesl počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, tak průměrná cílová částka prudce vzrostla. V roce 2022 se průměrná cílová částka oproti roku 2021 snížila o 180 tisíc Kč, přesto je v porovnání s ostatními roky stále vysoká.

Tabulka 5 - Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami od roku 2016

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Objem (tis. Kč)	383,9	396,5	470,1	430,5	455,9	808,7	629,1
Přírůstek	3,4 %	3,3 %	18,6 %	-8,4 %	5,9 %	77,4 %	-22,2 %

Zdroj: (Ministerstvo financí České republiky, 2023), vlastní zpracování

Tabulka č. 6 zachycuje počet smluv v tisících o stavebním spoření ke konci daného období. Z tabulky vidíme, jak oblíbené stavební spoření v České republice je. V zemi, kde je počet obyvatel přibližně 10,5 milionů, je trvale přes 3 milionů smluv o stavebním spoření ve fázi spoření. Samozřejmě je možné, že jeden účastník stavebního spoření má uzavřených více smluv, ale protože státní podpora je vyplácena pouze na jednu smlouvu o stavebním spoření, bývá stavební spoření zakládáno i dětem či dalším rodinným příslušníkům, aby byla státní podpora poskytnuta i na další smlouvy o stavebním spoření. Přesto je z dat zřejmé, že je stavební spoření v České republice velmi populární. Za rok 2022 bylo uzavřeno o 114 tisíc smluv méně než v roce 2021.

Tabulka 6 - Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Počet (v tis.)	3 312	3 212	3 167	3 227	3 243	3 266	3 152
Přírůstek	-5,5 %	-3,0 %	-1,4 %	1,9 %	0,5 %	0,7 %	-3,5 %

Zdroj: (Ministerstvo financí České republiky, 2023), vlastní zpracování

Tabulka č. 7 zachycuje objem reálně vyplacené státní podpory v daném období, tedy kolik ročně stát posílá ze státního rozpočtu peněz pro státní podporu ke stavebnímu spoření. Ministerstvo financí poukázalo stavebním spořitelnám částku ročních záloh státní podpory ve výši 4,3 mld. Kč V rámci úspor státního rozpočtu probíhají diskuse, zda nebude státní podpora snížena nebo zrušena. (Birdmanová, 2023)

Tabulka 7- Reálně vyplacená státní podpora v daném období od roku 2016

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Objem (mld. Kč)	4,280	3,947	3,916	3,978	4,118	4,238	4,328
Přírůstek	-6,2	-7,8	-0,8	1,6	3,5	2,9	2,1

Zdroj: (Ministerstvo financí České republiky, 2023), vlastní zpracování

Z tabulky č. 8 je zřejmé, že počet úvěrů aktivních ke konci období dlouhodobě klesá, také je patrné že do roku 2018 bylo více řádných úvěrů ze stavebního spoření než

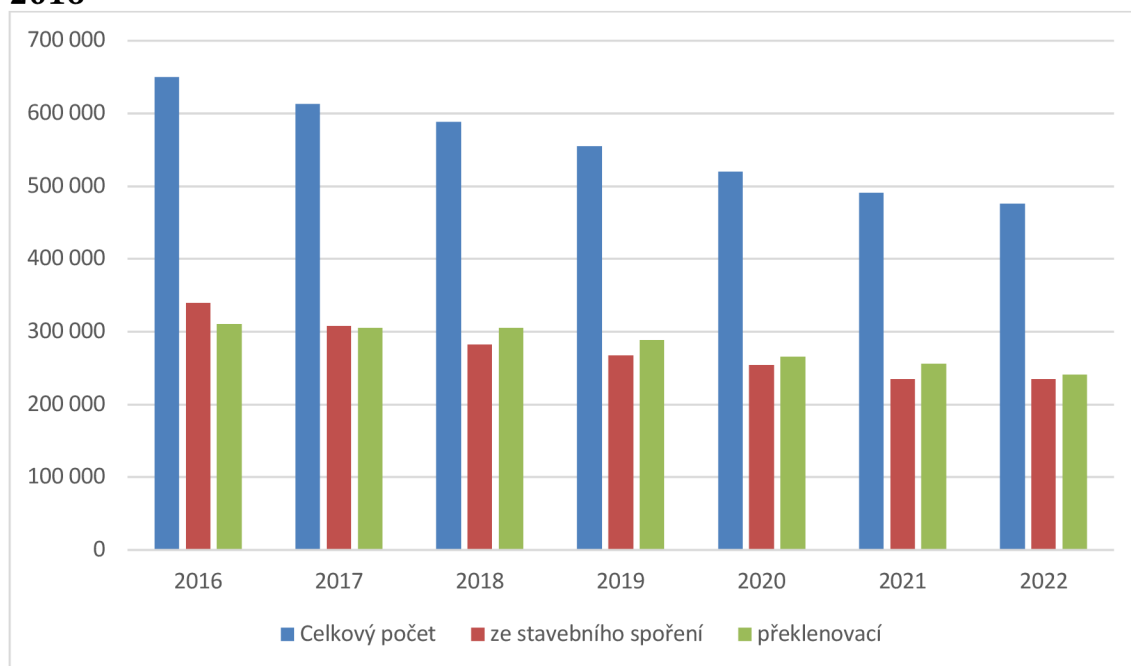
překlenovacích úvěrů. Od roku 2018 je však více překlenovací úvěrů než úvěrů ze stavebního spoření. Lépe graficky znázorněný rozdíl mezi počty úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů poskytuje graf č. 1.

Tabulka 8 - Počet úvěrů stavebního spoření ke konci daného období od roku 2016

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Celkový počet	650 214	612 982	588 165	555 368	520 333	490 714	475 935
Ze stavebního spoření	339 809	307 668	282 587	267 225	254 630	234 675	235 171
Překlenovací	310 405	305 314	305 578	288 143	265 703	256 039	240 764
Přírůstek	-6,5 %	-5,7 %	-4,0 %	-5,6 %	-6,3 %	-5,7 %	-3,0 %

Zdroj: (Ministerstvo financí České republiky, 2023), vlastní zpracování

Graf 1 - Počet úvěrů stavebního spoření ke konci daného období od roku 2016



Zdroj: (Ministerstvo financí České republiky, 2023), vlastní zpracování

Tabulka č. 9 zachycuje celkový objem úvěrů a rozděluje ho na objem úvěrů ze stavebního spoření a z překlenovacích úvěrů. Přestože data z tabulky č. 8 ukazují, že počty celkových ze úvěrů stavebního úvěrů klesají, tak tabulka č. 9 ukazuje růst

objemů úvěrů nepřetržitě od roku 2017. Z grafu č. 1 je patrné, že poměr mezi počtem úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacími úvěry je nízký, proto je objem z překlenovacích úvěrů vyšší než objem úvěrů ze stavebního spoření.

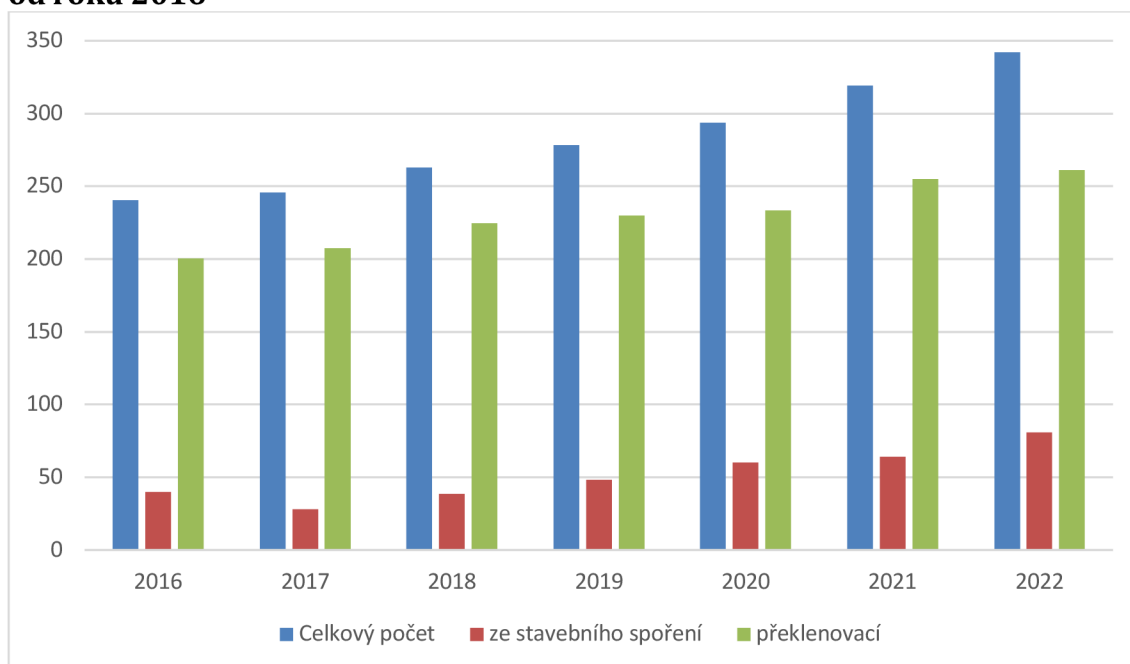
Tabulka 9 - Objem úvěrů stavebního spoření ke konci daného období od roku 2016

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Celkový objem (mld. Kč)	240,594	245,689	262,945	278,106	293,490	319,327	341,996
Ze stavebního spoření	40,014	28,218	38,503	48,170	59,968	64,131	80,984
Překlenovací	200,579	207,471	224,441	229,936	233,522	255,196	260,982
Přírůstek	-0,8 %	2,1 %	7,0 %	5,8 %	5,5 %	8,8 %	7,1 %

Zdroj: (Ministerstvo financí České republiky, 2023), vlastní zpracování

Graf č. 2 graficky znázorňuje rozdíl mezi objemem úvěrů ze stavebního spoření a objemem překlenovacích úvěrů.

Graf 2 - Objem úvěrů stavebního spoření (v mld. Kč) ke konci daného období od roku 2016



Zdroj: (Ministerstvo financí České republiky, 2023), vlastní zpracování

3.2 Statistika hypotečních úvěrů

Za rok 2022 poskytly banky 65 985 hypotečních úvěrů a z toho 50 769 bylo nových bez refinancovaných hypotečních úvěrů. V porovnání s rokem 2021 šlo o strmý propad. I v porovnání s rokem 2020 se počty poskytnutých hypotečních úvěrů výrazně snížily.

Tabulka 10 – Počet poskytnutých hypoték

Rok	2020	2021	2022
Celkem	118 285	177 870	65 985
Nové	80 796	114 320	50 769
Refinancované	37 489	63 550	15 216

Zdroj: (Česká bankovní asociace, 2023), vlastní zpracování

Stejně jako počet poskytnutých hypotečních úvěrů, tak i objem poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2022 výrazně klesl. V porovnání s rokem 2021 šlo o propad ve výši 63,6 % a v porovnání s rokem 2020 klesl objem poskytnutých hypoték téměř o 37 %.

Tabulka 11 – Objem poskytnutých hypoték (mld. Kč)

Rok	2020	2021	2022
Celkem	312,5	541,3	197
Nové	224	379,2	162
Refinancované	88,5	162	34,9

Zdroj: (Česká bankovní asociace, 2023), vlastní zpracování

3.3 Stavební spořitelny v České republice

V roce 2022 působí na českém finančním trhu 5 stavebních spořitelen. (AČSS) Všechny stavební spořitelny jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen.

- ČSOB Stavební spořitelna, a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- MONETA Stavební Spořitelna, a.s.

- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

„Základním posláním AČSS je snaha o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření.“ (AČSS)

3.3.1 ČSOB Stavební spořitelna, a.s.

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., je největší stavební spořitelnou v České republice. Zahájila činnost v roce 1993 a od jejího založení uzavřela s klienty cca 8 milionů smluv o stavebním spoření a poskytla přes 1,1 milion úvěrů na bydlení. (ČSOB Stavební spořitelna)

Založena byla jako Českomoravská stavení spořitelna a.s. Investiční bankou, a.s. (45 %), německou stavební spořitelnou Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %) a Poštovní bankou, a.s. (10 %). V roce 1994 se Investiční banka, a.s. a Poštovní banka, a.s. sloučila v Investiční a Poštovní banku, a.s. a stala se tak majoritním akcionářem ČMMS (55 %). V roce 2000 převzala všechna aktiva i pasiva Investiční a Poštovní banky, a.s. Československá obchodní banka, a.s. a převzala tím i podíl v ČMMS. V roce 2019 odkoupila ČSOB celý podíl Bausparkasse Schwäbisch Hall AG za 6,15 mld. Kč a stala se jediným akcionářem ČMMS a v roce 2021 změnila název ČMMS na ČSOB Stavební spořitelna. (Stavebky.cz)

3.3.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

MPPS byla založena v roce 1993 Komerční bankou, a.s., německým BHW holding AG a Českou pojišťovnou, a.s., pod názvem Všeobecná stavební spořitelna a.s., který byl již v roce 1995 změněn na Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s. Další změna názvu následovala v roce 2006, změnil se na Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. V roce 2006 také došlo ke změně akcionářské struktury a jediným akcionářem se stala Komerční banka, a.s., která odkoupila akciové podíly od BHW Holding a České pojišťovny, a.s. (Stavebky.cz)

3.3.3 MONETA Stavební spořitelna, a.s.

Společnost byla založena jako Wüstenrot, a.s. v roce 1992 a od roku 1993 působí jako stavební spořitelna.

Zakladateli byli:

- Bausparkasse Wüstenrot, Ludwigsburg, SRN (45 %),
- Bausparkasse Wüstenrot, Salzburg, Rakousko (35 %)
- Svaz českých a moravských bytových družstev (10 %)
- Kooperativa, a.s. Československá družstevní pojišťovna, Bratislava (10 %)

Během existence společnosti se různě měnila struktura akcionářů, rozhodující podíl ale vlastnil vždy koncern Wüstenrot. Od roku 2016 byl jediným akcionářem koncern Wüstenrot & Wüttembergische AG. 1. dubna 2020 došlo k prodeji společnosti ve prospěch MONETA Money Bank, ke změně jména na MONETA Stavební Spořitelna došlo 4.7.2020. (Stavebky.cz)

3.3.4 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna byla založena 1993 Agrobankou Praha a Raiffeisen Bausparkasse GmbH pod názvem AR stavební spořitelna. V roce 1998 se změnila struktura akcionářů, Raiffeisen Bausparkasse GmbH navýšila svůj podíl akcií na 75 % a zbylých 25 % převzala Raiffeisenbank, a.s. Na podzim roku 2008 došlo k fúzi s HYPO stavení spořitelnou. Raiffeisen Bausparkasse navýšila svůj podíl akcií na 90 % v roce a Raiffeisenbank, a.s. na 10 %. V roce 2020 odkoupila česká Raiffeisenbank, a.s. 90 % akcií Raiffeisen Bausparkasse a tím se stala jediným vlastníkem Raiffeisen stavební spořitelny. (Stavebky.cz)

3.3.5 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny vznikla v roce 1993 pod názvem ČS-stavební spořitelna, a.s. Byla založena Českou spořitelnou, a.s. a německou Bayerische Landesbank Girozentrale. Svůj nynější název nese Stavební spořitelna České spořitelny od roku 2001, kdy došlo ke přejmenování. Vlastník České spořitelny, a.s., Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, odkoupil celý podíl od Bayerische

Landesbank Girozentrale. O rok později koupila 5% podíl od Erste Band der österreichischen Sparkassen AG společnost Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG. O další rok později odkoupila Česká spořitelna, a.s. zbývající podíl od Erste Band der österreichischen Sparkassen AG a stala se tak 95% vlastníkem Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. Jediným akcionářem se Česká spořitelna, a.s. stala na konci roku 2014, kdy odkoupila zbývajících 5 % od Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG. (Stavebky.cz)

3.4 Hypoteční banky v České republice

Nejúspěšnější banky dle prodaných hypoték za rok 2022 shrnuje následující tabulka. Nejúspěšnější bankou se stala Česká spořitelna s podílem 27,64 %. Ihned na druhém místě skončila Hypoteční banka ze skupiny ČSOB s podílem 26,39 %. S větším odstupem skončila na třetím místě Komerční banka.

Tabulka 12 - Nejúspěšnější banky dle prodaných hypoték za rok 2022

Banka	Objem (mld. Kč)	Podíl objemu	Počet
Česká spořitelna	44,3	27,64 %	14 536
Hypoteční banka	42,3	26,39 %	13 346
Komerční banka	23	14,41 %	7 889
Moneta Money Bank	15,7	9,79 %	6 199
Raiffeisenbank	14,7	9,17 %	4 449
UniCredit Bank	11,1	6,93 %	3 824
Air Bank	4	2,5 %	1 500
Creditas	3	1,87 %	1 000
Fio banka	2,1	1,31 %	731

Zdroj: (Peníze.cz, 2023) vlastní zpracování

3.5 Modelové příklady

3.5.1 Metodika

Pro co nejlepší porovnání byly zvoleny podobné doby splatnosti, protože u úvěrů ze stavebního spoření, z důvodu minimální výše splátek, nebylo možné získat delší dobu splatnosti. Doba splatnosti byla zkrácena u hypotečních úvěrů, aby se v rámci možností co nejvíce přiblížila úvěrům ze stavebního spoření. Při získávání dat byl postup ve všech 3 modelových příkladech totožný. Data jsou z 23. 3. 2023.

Pro největší vhodnost porovnání úvěrů jsou použity ve výpočtech 2 scénáře. V tom prvním je pro lepší porovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru zvoleno i u hypotečního úvěru předchozí spoření skrze stavební spoření. Díky tomu je výše úvěru u obou typů úvěrů totožná. V druhém scénáři je počítán hypoteční úvěr bez předchozího spoření na účet stavebního spoření, aby bylo možné hypoteční úvěr porovnat, co nejlépe s překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření. Celkem se tedy ve výpočtech objevují 4 úvěry – řádný úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr ze stavebního spoření a 2 hypoteční úvěry.

Při výpočtu úvěru ze stavebního spoření jsou díky internetovému archivu archive.org získané informace o stavebním spoření ČMMS AKTIV 20 a jeho podmínky z doby před 6 lety, tedy z počátku roku 2017. Díky těmto informacím bylo možné přes web stavebky.cz pomocí kalkulátoru stavebního spoření vypočítat zůstatek na účtu stavebního spoření v okamžiku splnění podmínek pro přidělení řádného úvěru. Bylo ověřeno, zda hodnotící číslo dosáhlo požadovaného minima. Poté byly taktéž na stavebky.cz zadány informace a poplatky z roku 2017 do úvěrové kalkulačky, kde však bylo nutné zadat takovou dobu splatnosti, aby byla splněna minimální výše měsíční splátky. Doba splatnosti úvěru byla zvolena stejná jako u hypotečních úvěrů pro vhodnější pozdější porovnání.

V případě překlenovacích úvěrů bylo čerpáno z nabídky překlenovacích úvěrů na stavebky.cz a díky přiložené kalkulačce s podmínkami určené pro daný překlenovací úvěr byly vypočítány veškeré potřebné údaje.

Pro vhodnější porovnatelnost řádného úvěru ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem byl zvolen scénář, ve kterém si klient dříve, než je mu poskytnut hypoteční úvěr, spoří na účet stavebního spoření. Stavební spoření je totožné s tím, které bylo použito jako základ pro úvěr ze stavebního spoření. Skrze Hypoteční zónu Hypoteční banky bylo získána, po vyplnění požadovaných specifikací o úvěru a základních informací o do příkladů vybraných klientech, nabídka na hypoteční úvěr, která zahrnovala výši měsíčních splátek, úrokovou sazbu a výši hypotečního úvěru. Informace o celkové ceně úvěrů byla získána vynásobením měsíční splátky, která byla poskytnuta Hypoteční bankou, s dobou splatnosti v měsících. RPSN bylo vypočítáno pomocí kalkulátoru na peníze.cz.

3.5.2 Modelový příklad 1 - Koupě bytu v Hradci Králové

Mladý pár ve věku 30 a 32 let se chystá koupit byt 3+1 v centru Hradce Králové. Cena nemovitosti činí 3 000 000 Kč. Každý z páru má čistou měsíční mzdu ve výši 50 000 Kč. Celou částku 3 000 000 Kč plánují získat prostřednictvím úvěru. Splátky plánují rozdělit ideálně na příštích 8 let. V případě potřeby jim rodiče jednoho z partnerů přislíbili možnost ručení rodinným domem v hodnotě 6 000 000 Kč.

3.5.2.1 Úvěr ze stavebního spoření

Pár si před 6 lety založil stavební spoření, aby si díky němu v budoucnu mohli pořídit vlastní bydlení. Z toho důvodu zvolili cílovou částku ve výši 3 000 000 Kč. Rozhodli se pro tarif Aktiv 20 od Českomoravské stavební spořitelny s úrokovou sazbou 0,5 %, poplatkem za uzavření smlouvy ve výši 1 % omezeného horním limitem ve výši 15 000 Kč. Minimální procento naspoření činilo 35 %, proto se dohodli, že aby splnili podmínky, bude každý z páru ukládat měsíčně na stavební spoření částku 7 500 Kč, dohromady tedy měsíční úložka činí 15 000 Kč.

Tabulka 13 - Podmínky stavebního spoření

Stavební spoření – ČSOBS (ČMSS) AKTIV 20	
Úroková sazba	0,50 %
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % cílové částky, maximálně 15 000 Kč
Poplatek za vedení účtu	360 Kč ročně
Poplatek za výpis z účtu	Zdarma
Podmínky pro přidělení úvěru	
Minimální procento naspoření	35 % z cílové částky
Hodnotící číslo min.	64
Koeficient ohodnocení	33

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

Po 6 letech mají splněné podmínky pro čerpání řádného úvěru a na účtu stavebního spoření mají naspořeno celkem 1 088 207,14 Kč. Úvěr ze stavebního spoření je úročen úrokovou sazbou ve výši 3,50 %. Minimální výše měsíční splátky řádného úvěru ze stavebního spoření činí 0,72 % z cílové částky. Jediný poplatek, který si za

úvěr ze stavebního spoření stavební spořitelna účtuje, je poplatek za vedení účtu, a to ve výši 360 Kč ročně.

Tabulka 14 - Podmínky řádného úvěru ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření	
Úroková sazba	3,50 %
Min. splátka úvěru	0,72 % z cílové částky
Poplatek za poskytnutí	Zdarma
Poplatek za vedení účtu	360 Kč ročně
Poplatek za výpis z účtu	zdarma
Zajištění úvěru	Zástavní právo k nemovitosti

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

Po 6 letech je páru poskytnut stavební spořitelnou řádný úvěr ze stavebního spoření ve výši 1 911 792,86 Kč. Minimální výše měsíčních splátek je ovlivněna podmínkami tarifu a činí 0,72 % z cílové částky, tedy 21 600 Kč. Po dobu 8 let bude pár splácet měsíční splátky ve výši 22 861,32 Kč a celkem za úvěr ve výši 1 911 792,86 Kč zaplatí 2 197 566,52 Kč. RPSN činí 3,591 %.

Tabulka 15 - Řádný úvěr ze stavebního spoření - modelový příklad 1

Výše úvěru	1 911 792,86 Kč
Měsíční splátka	22 861,32 Kč
Doba splácení	8 let
Úroková sazba	3,50 %
RPSN	3,591 %
Celkem zapláceno	2 197 566,52 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

3.5.2.2 Překlenovací úvěr

ČSOB Stavební spořitelna nabízí překlenovací úvěr ze stavebního spoření Topkredit+ FIX spolu se stavebním spořením Trend 15. Překlenovací úvěr je určen pro žadatele mladší 36 let. Vzhledem k věku žadatelů je tato podmínka pro získání překlenovacího úvěru splněna.

Stavební spoření v tarifu Trend 15 nabízí úrokovou sazbu ve výši 1,50 %. Jediný poplatek, který si stavební spořitelna účtuje, je za vedení účtu ve výši 360 Kč ročně. Pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření musí klient naspořit minimálně 35 % z cílové částky a dosáhnout hodnotícího čísla ve výši minimálně 64. Pro výpočet hodnotícího čísla je použit koeficient ohodnocení o hodnotě 52. Po přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření platí úroková sazba 4,50 %. Poplatky stejně jako ve spořicí fázi zůstávají totožné, tedy platí pouze poplatek za vedení účtu 360 Kč.

Tabulka 16 - Podmínky stavebního spoření

Stavební spoření – ČSOBS Trend 15	
Úroková sazba	1,50 %
Poplatek za uzavření smlouvy	Zdarma
Poplatek za vedení účtu	360 ročně
Poplatek za výpis z účtu	Zdarma
Podmínky pro přidělení úvěru	
Minimální procento naspoření	35 % z cílové částky
Hodnotící číslo min.	64
Koeficient ohodnocení	52
Úvěr ze stavebního spoření	
Úroková sazba	4,50 %
Poplatek za poskytnutí	Zdarma
Poplatek za vedení účtu	360 Kč ročně
Poplatek za výpis z účtu	Zdarma

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

Ještě před přidělením řádného úvěru ze stavebního spoření je klientovi poskytnut překlenovací úvěr, přičemž si stále spoří na účet stavebního spoření. Následující tabulka shrnuje podmínky pro překlenovací úvěr, který je úročen úrokovou sazbou ve výši 5,99 % a stále platí pouze poplatek za vedení účtu ve výši 360 Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Tabulka 17 - Podmínky překlenovacího úvěru

Překlenovací úvěr – Topkredit+ FIX	
Úroková sazba	5,99 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	Zdarma
Poplatek za vedení účtu	360 Kč
Poplatek za výpis z účtu	Zdarma
Zajištění úvěru	Zástavní právo k nemovitosti

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

Výše překlenovacího úvěru je poskytnuta ve výši zvolené cílové částky, tedy 3 000 000 Kč s měsíční splátkou 39 000 Kč po dobu 8,5 let. Celkově pár za úvěr zaplatí včetně poplatků 3 942 510 Kč. RPSN činí 6,969 %.

Tabulka 18 - Výpočet překlenovacího úvěru - modelový příklad 1

Výše úvěru	3 000 000 Kč
Měsíční splátka	39 000 Kč
Doba splatnosti	8,5 let
Celkem zapláceno	3 942 510 Kč
RPSN	6,969 %

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

Během první fáze překlenovacího úvěru bude pár splácet pouze měsíční úroky z překlenovacího úvěru a zároveň spořit na účet stavebního spoření. Měsíční splátka ve výši 39 000 Kč je rozdělena tedy na splácení měsíčních úroků z překlenovacího úvěru a dospořování na účet stavebního spoření. Měsíční splátka překlenovacího úvěru činí 14 975 Kč a vklad na účet stavebního spoření činí 24 025 Kč. Překlenovací

úvěr je úročen úrokovou sazbou ve výši 5,990 % a stavební spoření je úročenou úrokovou sazbou ve výši 1,5 %. Po 57 měsících pár splní podmínky pro přidělení a je mu udělen řádný úvěr ze stavebního spoření, kterým je jednorázově splacen překlenovací úvěr.

Tabulka 19 - Spořicí fáze překlenovacího úvěru - modelový příklad 1

Fáze spoření	
Úroková sazba z vkladů	1,500 %
Úroková sazba překlenovacího úvěru	5,99 %
Měsíční dospořování	24 025 Kč
Měsíční splátky překlenovacího úvěru	14 975 Kč
Délka spoření v měsících	57

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

Poté následuje druhá fáze, úvěrová, která bude trvat dalších 44,09 měsíců. Výše měsíčních splátek zůstávají ve stejné výši. Pár tedy bude nyní splácet řádný úvěr ze stavebního spoření měsíčními splátkami ve výši 39 000 Kč. Úroková sazba úvěru činí 4,500 %.

Tabulka 20 - Úvěrová fáze překlenovacího úvěru - modelový příklad 1

Fáze splácení úvěru ze stavebního spoření	
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	4,500 %
Výše měsíční splátky	39 000 Kč
Počet splátek	44,09

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

3.5.2.3 Hypoteční úvěr

Pár se po 6 letech spoření na účet stavebního spoření nerozhodl pro úvěr ze stavebního spoření, ale pro hypoteční úvěr. Ze stavebního spoření mají naspořeno celkem 1 088 207,14 Kč. Hypoteční banka ze skupiny ČSOB nabízí páru hypotéku ve výši 1 911 793 Kč, kterou budou splácet 8 let měsíčními splátkami ve výši 28 000,30 Kč, roční úrokovou sazbou 6,24 % a délkou fixace na 5 let. K zástavě

hypotečního úvěru použijí byt v hodnotě 3 000 000 Kč, který si díky úvěru pořídí. LTV tedy činí 64 %. Za úvěr celkem zaplatí 2 569 411,2 Kč při RPSN 8,01 %

Tabulka 21 - Výpočet hypotečního úvěru 1 - modelový příklad 1

Výše úvěru	1 911 793 Kč
Měsíční splátka	26 764,70 Kč
Doba splácení	8 let
LTV	64 %
Úroková sazba	6,24 %
Doba fixace	5 let
RPSN	8,01 %
Celkem zapláceno	2 569 411,2 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V tomto případě pár skrze stavební spoření nespořil a musí požádat o výši úvěru, kterou k realizaci koupě bytu potřebuje, tedy 3 000 000 Kč. Úvěr jim poskytne taktéž Hypoteční banka. Pár bude úvěr splácet 8 let měsíčními splátkami ve výši 41 999,80 Kč při úrokové sazbě 6,24 %. K zástavě hypotečního úvěru využijí nabídku rodičů a použijí jejich rodinný dům v hodnotě 6 000 000 Kč, díky čemuž je LTV 50 %. Cena úvěru činí 4 031 980 Kč s RPSN 8,01 %.

Tabulka 22 - Výpočet hypotečního úvěru 2 - modelový příklad 1

Výše úvěru	3 000 000 Kč
Měsíční splátka	41 999,80 Kč
Doba splácení	8 let
LTV	50 %
Úroková sazba	6,24 %
Doba fixace	5 let
RPSN	8,01 %
Celkem zapláceno	4 031 980 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

3.5.3 Modelový příklad 2 - Rekonstrukce

Muž zdědil po rodičích byt v hodnotě 3 800 000 Kč a rozhodl se pro částečnou rekonstrukci. Muž má čistý měsíční příjem 50 000 Kč a 150 000 Kč z vlastních finančních zdrojů. Na rekonstrukci se rozhodl vzít úvěr ve výši 500 000 Kč se splatností do 10 let.

3.5.3.1 Úvěr ze stavebního spoření

Před 6 lety si muž založil stavební spoření ČMMS Aktiv 20 s cílovou částkou ve výši 500 000 Kč. Měsíční úložky zvolil ve výši 2500 Kč, aby po 6 letech splnil podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření.

Tabulka 13 obsahuje podmínky stavebního spoření. Vklady na účet stavebního spoření jsou úročeny úrokovou sazbou 0,5 %. Poplatek za vedení účtu je 360 Kč ročně a poplatek za uzavření smlouvy činí 1 % z cílové částky, maximálně však 15 000 Kč. Pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření je nutné naspořit minimálně 35 % z cílové částky a dosáhnout minimální hodnoty hodnotícího čísla, které činí v tomto tarifu 64. Při výpočtu hodnotícího čísla je použit koeficient ohodnocení, který má hodnotu 33.

Tabulka 14 shrnuje podmínky řádného úvěru ze stavebního spoření. Po poskytnutí řádného úvěru je úročen úrokovou sazbou 3,50 %. Minimální možná výše měsíční splátky činí 0,72 % z cílové částky. Z poplatků je účtován pouze ten za vedení účtu, a to 360 Kč ročně. K zajištění úvěru je použito zástavní právo k nemovitosti.

Po 6 letech má na účtu stavebního spoření naspořeno 187 073,56 Kč. Výše úvěru ze stavebního spoření je rozdíl mezi cílovou částkou a naspořenou částkou, v tomto případě tedy 312 926,44 Kč. Z podmínek tarifu plyne, že minimální měsíční splátka činí 0,72 % z cílové částky, tedy 3 600 Kč. Měsíční splátka bude činit 3 741,99 Kč a doba splácení úvěru je 8 let. Muž celkem za úvěr zaplatí 362 111,09 Kč. RPSN dosáhlo hodnoty 3,768 %.

Tabulka 23 - Řádný úvěr ze stavebního spoření - modelový příklad 2

Výše úvěru	312 926,44 Kč
Měsíční splátka	3 741,99 Kč
Doba splácení	8 let
Úroková sazba	3,50 %
RPSN	3,768 %
Celkem zapláceno	362 111,09 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

3.5.3.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr Topkredit+ FIX je určen pro žadatele mladší 36 let, proto se muž rozhodl požádat o překlenovací úvěr se svou dospělou dcerou, která poté bude zrekonstruovaný byt využívat.

V tomto modelovém příkladu je použit stejný tarif překlenovacího úvěru od ČSOB Stavební spořitelny jako v 1. modelovém příkladu, tudíž podmínky stavebního spoření a překlenovacího úvěru jsou totožné s podmínkami stavebního spoření a překlenovacího úvěru z prvního modelového příkladu. Podmínky stavebního spoření shrnuje tabulka 16.

Podmínky překlenovacího úvěru jsou shrnuty v tabulce 17. Úroková sazba překlenovacího úvěru Topkredit+ FIX je 5,99 %. Poplatky za poskytnutí úvěru a poplatky za výpis z účtu jsou nulové a poplatek za vedení účtu je 360 Kč ročně. Překlenovací úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Překlenovací úvěr ve výši 500 000 Kč bude muž splácet měsíčními splátkami ve výši 6 500 Kč po dobu 8,42 let. Celkem tedy za překlenovací úvěr zaplatí 650 130 Kč. Roční procentní sazba nákladů činí 6,749 %.

Tabulka 24 - Výpočet překlenovacího úvěru - modelový příklad 2

Výše úvěru	500 000 Kč
Měsíční splátka	6 500 Kč
Doba splatnosti	8,42 let
Celkem zapláceno	650 130 Kč
RPSN	6,749 %

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

Během spořicí fáze činí měsíční splátky úroků z překlenovacího úvěru 2 496 Kč a měsíční úložky na účet stavebního spoření 4 004 Kč. Úroková sazba z vkladů je 1,500 % a úroková sazba z překlenovacího úvěru 5,990 %. Po 57 měsících od přidělení překlenovacího úvěru muž získá řádný úvěr ze stavebního spoření, kterým je jednorázově splacen překlenovací úvěr a muž dále splácí řádný úvěr ze stavebního spoření.

Tabulka 25 - Spořicí fáze překlenovacího úvěru - modelový příklad 2

Fáze spoření	
Úroková sazba z vkladů	1,500 %
Úroková sazba překlenovacího úvěru	5,990 %
Akontace	0 Kč
Měsíční dospořování	4 004 Kč
Měsíční splátky překlenovacího úvěru	2 496 Kč
Délka spoření v měsících	57

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

Úvěrová fáze překlenovacího úvěru začíná přidělením řádného úvěru ze stavebního spoření a jednorázovým splacením překlenovacího úvěru. Úroková sazba řádného úvěru ze stavebního spoření činí 4,500 %. Muž nadále měsíčně splácí 6 500 Kč, v úvěrové fázi však celá částka slouží k umoření řádného úvěru ze stavebního spoření.

Tabulka 26 - Úvěrová fáze překlenovacího úvěru - modelový příklad 2

Fáze splácení úvěru ze stavebního spoření	
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	4,500 %
Výše měsíční splátky	6 500 Kč
Počet splátek	43,02

Zdroj: (Stavebky.cz) ,vlastní zpracování

3.5.3.3 Hypoteční úvěr

Muž se po 6 letech spoření na účet stavebního spoření rozhodl využít hypoteční úvěr ve výši 312 927 Kč, který mu Hypoteční banka poskytne na rekonstrukci bytu s úrokovou sazbou 6,24 %. Úvěr bude muž splácet celkem 8 let po měsíčních splátkách ve výši 4 381,00 Kč s fixací úrokové sazby na 5 let. Hypoteční úvěr bude zajištěn zástavním právem k nemovitosti o hodnotě 3 800 000 Kč, kterou muž chystá částečně rekonstruovat. LTV je tedy pouze 8 %. Celkem za hypoteční úvěr zaplatí 420 576 Kč. Roční procentní sazba nákladů činí 8,01 %.

Tabulka 27 - Výpočet hypotečního úvěru 1 - modelový příklad 2

Výše úvěru	312 927 Kč
Měsíční splátka	4 381 Kč
Doba splácení	8 let
LTV	8 %
Úroková sazba	6,24 %
Doba fixace	5 let
RPSN	8,01 %
Celkem zapláceno	420 576 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Ve druhém případě muž nespořil prostřednictvím stavebního spoření a k financování rekonstrukce je mu nabídnut hypoteční úvěr od Hypoteční banky ve výši 500 000 Kč, která bude splácet po dobu 8 let s dobou fixace 5 let. Výše měsíčních

splátek se rovnají 7 000,40 Kč. Hypoteční úvěr bude zajištěn zástavním právem k nemovitosti v ceně 3 800 000 Kč, která bude díky úvěru částečně rekonstruována. Muž za úvěr celkem zaplatí 672 038,40 Kč. RPSN dosáhlo hodnoty 8,01 %.

Tabulka 28 - Výpočet hypotečního úvěru 2 - modelový příklad 2

Výše úvěru	500 000 Kč
Měsíční splátka	7 000,40 Kč
Doba splácení	8 let
LTV	13 %
Úroková sazba	6,24 %
Doba fixace	5 let
RPSN	8,01 %
Celkem zapláceno	672 038,40 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

3.5.4 Modelový příklad 3 - Koupě chaty

Rodina složená z manželů a dvou dětí se rozhodla pro koupi chaty s pozemkem v ceně 1 500 000 Kč. Manželé ve věku 34 a 35 let pobírají společně 65 000 Kč čisté mzdy. Na celou částku plánují čerpat úvěr se splatností 15 let. K případnému zajištění úvěru plánují využít jejich byt v hodnotě 2 500 000 Kč.

3.5.4.1 Úvěr ze stavebního spoření

Rodina si před 6 lety založila stavební spoření od ČMMS AKTIV 20 a zvolila cílovou částku ve výši 1 500 000 Kč. Měsíčně spořila 7500 Kč, aby splnila podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření.

Stejně jako při dvou předchozích modelových příkladech je použito stavební spoření ČMSS AKTIV 20, takže podmínky stavebního spoření a řádného úvěru ze stavebního spoření je totožné s podmínkami stavebních spoření v předchozích modelových příkladech a odkazuje na ně tabulka 13.

Tabulka 14 obsahuje podmínky řádného úvěru ze stavebního spoření. Úroková sazba řádného úvěru ze stavebního spoření činí 3,50 %. Stavební spořitelna si účtuje roční poplatek za vedení účtu ve výši 360 Kč. Minimální možná měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření dle podmínek tarifu činí 0,72 % z cílové částky, v tomto případě tedy 10 800 Kč. Úvěr bude zajištěn bytem v hodnotě 2 500 000 Kč.

Po 6 letech spoření činí zůstatek na účtu stavebního spoření 541 366,75 Kč. Výše úvěru je rozdíl mezi cílovou částkou a naspořenou částkou. V tomto modelovém příkladu je tedy výše úvěru 958 633,25 Kč. Rodina tak bude splácet úvěr měsíčními splátkami ve výši 11 463,39 Kč po dobu 8 let. Za úvěr ze stavebního spoření rodina celkem zaplatí 1 103 365,06 Kč. RPSN je 3,626 %.

Tabulka 29 - Řádný úvěr ze stavebního spoření - modelový příklad 3

Výše úvěru	958 633,25 Kč
Měsíční splátka	11 463,39 Kč
Doba splácení	8 let
Úroková sazba	3,50 %
RPSN	3,626 %
Celkem zapláceno	1 103 365,06 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

3.5.4.2 Překlenovací úvěr

Stejně tak překlenovací úvěr je totožný jako v předchozích dvou modelových příkladech. Úroková sazba pro stavební spoření činí 1,50 % a jediný poplatek, který si stavební spořitelna účtuje je poplatek za vedení účtu ve výši 360 Kč ročně. Pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření je nutné naspořit 35 % z cílové částky a dosáhnout hodnotícího čísla o hodnotě minimálně 64. Podmínky stavebního spoření jsou shrnuty v tabulce 16.

Po poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření bude úvěr úročen úrokovou sazbou 4,50 % a poplatek za vedení účtu zůstane ve stejné výši jako během spořicí fáze.

Tabulka 17 obsahuje podmínky překlenovacího úvěru. Věkový strop pro přiřazení překlenovacího úvěru Topkredit+ FIX je splněn. Překlenovací úvěr je úročen úrokovou sazbou 5,99 %, je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, tedy v tomto případě bytem o hodnotě 2 500 000 Kč. Poplatek za vedení účtu je 360 Kč ročně.

Stavební spořitelna poskytne rodině překlenovací úvěr ve výši 1 500 000 Kč, který bude splácet 8,42 let měsíčními splátkami ve výši 19 500 Kč. Celkem za překlenovací úvěr zaplatí 1 967 160 Kč. Roční procentní sazba nákladů činí 6,926 %.

Tabulka 30 - Výpočet překlenovacího úvěru - modelový příklad 3

Výše úvěru	1 500 000 Kč
Měsíční splátka	19 500 Kč
Doba splatnosti	8,42 let
Celkem zapláceno	1 967 160 Kč
RPSN	6,926 %

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

Po sjednání stavebního spoření je rodině poskytnut překlenovací úvěr ze stavebního spoření, který je úročen úrokovou sazbou 5,990 %. Měsíční splátky pokrývající úroky z překlenovacího úvěru činí 7 488 Kč. Během toho si rodina spoří na účet stavebního spoření měsíční částkou 12 013 Kč. Vklady na stavební spoření jsou úročeny úrokovou sazbou 1,500 %. Tato fáze trvá 57 měsíců, tedy 4 roky a 9 měsíců.

Tabulka 31 - Spořicí fáze překlenovacího úvěru - modelový příklad 3

Fáze spoření	
Úroková sazba z vkladů	1,500 %
Úroková sazba překlenovacího úvěru	5,990 %
Akontace	0 Kč
Měsíční dospořování	12 013 Kč
Měsíční splátky překlenovacího úvěru	7 488 Kč
Délka spoření v měsících	57

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

Po uplynutí 57 měsíců splňuje rodina podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření a je jí přidělen. Tím je překlenovací úvěr jednorázově splacen a nastává úvěrová fáze. Během úvěrové fáze, trvající 43,88 měsíců, je řádný úvěr ze stavebního spoření úročen úrokovou sazbou 4,500 %. Měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření činí 19 500 Kč.

Tabulka 32 - Úvěrová fáze překlenovacího úvěru - modelový příklad 3

Fáze splácení úvěru ze stavebního spoření	
Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	4,500 %
Výše měsíční splátky	19 500 Kč
Počet splátek	43,88

Zdroj: (Stavebky.cz), vlastní zpracování

3.5.4.3 Hypoteční úvěr

Po 6 letech stavebního spoření si rodina díky němu naspořila 541 366,75 Kč. Namísto řádného úvěru ze stavebního spoření se rodina rozhodla využít nabízený hypoteční úvěr od Hypoteční banky. Výše úvěru činí zbytek částky, kterou si rodina při zakládání stavebního spoření určila jako cílovou částku, v tomto případě je tedy výše úvěru 958 634 Kč. Úvěr bude rodina splácet 8 let měsíčními splátkami ve výši 13 421,20 Kč. K zajištění úvěru bude použit jejich byt o hodnotě 2 500 000 Kč. LTV činí tedy 38 %. Úroková sazba je 6,24 % s fixací na 5 let. Rodina za hypoteční úvěr celkem zaplatí 1 288 435 Kč.

Tabulka 33 - Výpočet hypotečního úvěru 1 - modelový příklad 3

Výše úvěru	958 634 Kč
Měsíční splátka	13 421,20 Kč
Doba splácení	8 let
LTV	38 %
Úroková sazba	6,24 %
Doba fixace	5 let
RPSN	8,01 %
Celkem zapláceno	1 288 435 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V případě neexistence stavebního spoření si rodina musí vzít úvěr ve výši, kterou potřebují ke koupi nemovitosti. Hypoteční banka jim tedy nabídla hypoteční úvěr ve výši 1 500 000 Kč, který budou splácet po dobu 8 let měsíčními splátkami ve výši 20 999,90 Kč. Úroková sazba je 6,24 % s dobou fixace na 5 let. Úvěr bude zajištěn bytem o hodnotě 2 500 000 Kč, LTV tedy činí 60 %. Rodina za úvěr celkem zaplatí 2 015 990,40 Kč. RPSN se rovná 8,01 %.

Tabulka 34 - Výpočet hypotečního úvěru 2 - modelový příklad 3

Výše úvěru	1 500 000 Kč
Měsíční splátka	20 999,90 Kč
Doba splácení	8 let
LTV	60 %
Úroková sazba	6,24 %
Doba fixace	5 let
RPSN	8,01 %
Celkem zapláceno	2 015 990,40 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4 Shrnutí výsledků

Následující kapitola shrnuje výsledky modelových příkladů a výpočtů řádného úvěru ze stavebního spoření, překlenovacího úvěru a hypotečních úvěrů. Je členěna do tří podkapitol, jedné podkapitoly pro každý modelový příklad. V každé podkapitole jsou vloženy 2 tabulky. První z nich obsahuje výpočet řádného úvěru ze stavebního spoření a výpočet porovnatelného hypotečního úvěru, kterému pro vhodnou porovnatelnost předcházelo stavební spoření. Ve druhé tabulce jsou obsaženy výpočty překlenovacího úvěru ze stavebního a hypotečnímu úvěru, kterému nepředcházelo stavební spoření.

4.1 Výsledky 1. modelového příkladu

V následující tabulce jsou shrnuty podstatné údaje řádného úvěru ze stavebního a hypotečního úvěru. Výhodnější možností je řádný úvěr ze stavebního spoření, díky spořicí fázi není výše úvěru tak vysoká jako u úvěru překlenovacího. Řádný úvěr ze stavebního spoření má při stejné době splatnosti a výši úvěru o 3 903,38 Kč nižší měsíční splátky a celková cena úvěru je v porovnání s hypotečním úvěrem o 371 844,68 Kč nižší. RPSN u řádného úvěru činí 3,591 % a u hypotečního 8,01 %.

Tabulka 35 - Shrnutí výsledků - modelový příklad 1

	Řádný úvěr	Hypoteční úvěr 1
Měsíční splátka	22 861,32 Kč	26 764,70 Kč
Výše úvěru	1 911 792,86 Kč	1 911 793,00 Kč
Doba splácení	8 let	8 let
Celkem zapláceno	2 197 566,52 Kč	2 569 411,2 Kč
RPSN	3,591 %	8,01 %

Zdroj: vlastní zpracování

Ve druhém scénáři je porovnáván překlenovací úvěr s hypotečním úvěrem, kterému nepředcházelo stavební spoření jako v předchozí tabulce. Výše úvěru činí u obou úvěrů 3 000 000 Kč. Měsíční splátky překlenovacího úvěru jsou 39 000 Kč, což je 2 999,8 Kč méně než v případě hypotečního úvěru, jehož výše měsíční splátky činí 41 999,80 Kč. Doba splácení úvěru je u překlenovacího úvěru delší o 6 měsíců, překlenovací úvěr bude splacen po 8,5 letech, zatímco hypoteční úvěr po 8 letech. Za překlenovací úvěr pár zaplatí 3 942 510 Kč, což je o 89 470 Kč méně, než kolik pár zaplatí za hypoteční úvěr. Roční procentní sazba nákladů činí u překlenovacího úvěru 6,969 % a u hypotečního úvěru 8,01 %. Výhodnější možností je díky nižšímu RPSN překlenovací úvěr, za který i přes o 6 měsíců delší splatnosti pár zaplatí celkem o 89 470 Kč méně.

Tabulka 36 - Shrnutí výsledků - modelový příklad 1

	Překlenovací úvěr	Hypoteční úvěr 2
Měsíční splátka	39 000 Kč	41 999, 80 Kč
Výše úvěru	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč
Doba splácení	8,5 let	8 let
Celkem zapláceno	3 942 510 Kč	4 031 980 Kč
RPSN	6,969 %	8,01 %

Zdroj: vlastní zpracování

4.2 Výsledky 2. modelového příkladu

Stejně jako v 1. modelovém příkladu je nejvýhodnější řádný úvěr ze stavebního spoření. V případě řádného úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru činí výše úvěru 312 926,44 Kč případně 312 927 Kč, z toho důvodu, že úvěrům v obou případech předcházelo stavební spoření. Totožné jsou i doby splatnosti úvěrů. Rozdíly mezi úvěry začínají u měsíčních splátek, které jsou u hypotečního úvěru vyšší o 639,01 Kč. Celková cena úvěru, tedy částka, kterou klient celkem za úvěr zaplatí, je u řádného úvěru ze stavebního spoření v porovnání s hypotečním úvěrem nižší o 58 464,91 Kč. RPSN je výhodnější u řádného úvěru ze stavebního spoření, které činí 3,768 % a u hypotečního úvěru 8,01 %.

Tabulka 37 - Shrnutí výsledků - modelový příklad 2

	Řádný úvěr	Hypoteční úvěr 1
Měsíční splátka	3 741, 99Kč	4 381 Kč
Výše úvěru	312 926,44 Kč	312 927 Kč
Doba splácení	8 let	8 let
Celkem zapláceno	362 111,09 Kč	420 576 Kč
RPSN	3, 768 %	8,01 %

Zdroj: vlastní zpracování

V případě neexistence přechozího stavebního spoření se nabízí srovnání překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru. Výše úvěrů u obou úvěrů činí 500 000 Kč. Měsíční splátky překlenovacího úvěru se rovnají částce 6 500 Kč, což je o 500,40 Kč méně v porovnání měsíční splátky hypotečního úvěru. Překlenovací úvěr bude však splácen o 5 měsíců déle než hypoteční úvěr. Muž zaplatí celkem za překlenovací úvěr 650 130 Kč, tedy o 21 908,4 Kč méně než by zaplatit za hypoteční úvěr. RPSN překlenovacího úvěru činí 6,749 %, zatímco RPSN hypotečního úvěru je 8,01 %. Z pohledu RPSN je výhodnější překlenovací úvěr.

Tabulka 38 - Shrnutí výsledků - modelový příklad 2

	Překlenovací úvěr	Hypoteční úvěr 2
Měsíční splátka	6 500 Kč	7 000,40 Kč
Výše úvěru	500 000 Kč	500 000 Kč
Doba splácení	8,42 let	8 let
Celkem zapláceno	650 130 Kč	672 038,40 Kč
RPSN	6,749 %	8,01 %

Zdroj: vlastní zpracování

4.3 Výsledky 3. modelového příkladu

I ve třetím modelovém příkladu vyšlo nejlépe stavební spoření a řádný úvěr ze stavebního spoření. Po 6 letech spoření je výše řádného úvěru ze stavebního spoření pouze 958 330,58 Kč u hypotečního úvěru, kterému předcházelo totožné stavební spoření činí výše úvěru 958 634 Kč. Měsíční splátky jsou u řádného úvěru ze stavebního spoření v porovnání s hypotečním úvěrem nižší o 1 957,81 Kč. Doba splatnosti řádného úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru činí 8 let. Klient zaplatí celkem za řádný úvěr ze stavebního spoření 1 103 365,25 Kč a za hypoteční úvěr 1 288 435 Kč. Za řádný úvěr ze stavebního spoření zaplatí tedy o 185 069,94 Kč méně v porovnání s hypotečním úvěrem. RPSN řádného úvěru ze stavebního spoření činí 3,626 %, zatímco RPSN hypotečního úvěru činí 8,01 %.

Tabulka 39 - Shrnutí výsledků - modelový příklad 3

	Řádný úvěr	Hypoteční úvěr 1
Měsíční splátka	11 463,39 Kč	13 421,20 Kč
Výše úvěru	958 633, 25 Kč	958 634 Kč
Doba splácení	8 let	8 let
Celkem zapláceno	1 103 365,06 Kč	1 288 435 Kč
RPSN	3,626 %	8,01 %

Zdroj: vlastní zpracování

Ve scénáři, který nepočítá s předchozím stavebním spořením, činí výše obou úvěrů 1 500 000 Kč. Překlenovací úvěr bude rodina umořovat měsíčními splátkami ve výši 19 500 Kč, což je o 1 499,9 Kč méně v porovnání s hypotečním úvěrem, za který bude rodina měsíčně platit 20 999,90 Kč. Překlenovací úvěr bude splacen za 8 let a 5 měsíců, zatímco hypoteční úvěr bude splacen již za 8 let. I přes delší dobu splatnosti rodina celkem zaplatí za překlenovací úvěr méně než za hypoteční úvěr. Za překlenovací úvěr rodina zaplatí 1 967 160 Kč a za hypoteční úvěr zaplatí 2 015 990,40 Kč. RPSN překlenovacího úvěru dosáhlo hodnoty 6,926 % zatímco RPSN hypotečního úvěru dosáhlo hodnoty 8,01 %. I v tomto případě je překlenovací úvěr výhodnější než úvěr hypoteční.

Tabulka 40 - Shrnutí výsledků - modelový příklad 3

	Překlenovací úvěr	Hypoteční úvěr 2
Měsíční splátka	19 500 Kč	20 999,90 Kč
Výše úvěru	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč
Doba splácení	8,42 let	8 let
Celkem zapláceno	1 967 160 Kč	2 015 990,40 Kč
RPSN	6,926 %	8,01 %

Zdroj: vlastní zpracování

5 Závěry a doporučení

Otázku financování nemovitosti, ať se jedná o koupi bytu či rodinného domu, financování stavby nebo pouze o rekonstrukci již vlastněné nemovitosti, musí během svého života řešit téměř každý.

Stavební spoření je produkt, který je v České republice díky velmi nízkému riziku a státní podpoře velmi oblíbený instrument, který využívá téměř každý třetí občan České republiky. Jeho výhodou je vlastní spoření, které díky státní podpoře motivuje klienty ke spoření. Úvěr ze stavebního spoření poté není tak vysoký a díky úrokovým sazbám, které ze zákona nesmí být o tři procentní body vyšší než úroková sazba během spořicí fáze, mohou být v budoucnu zajímavé. Toto tvrzení se potvrdilo při mých výpočtech, kdy nyní při vysokých úrokových sazbách, které u překlenovacích úvěrů dosahovaly hodnoty 5,99 % a u hypotečních úvěrů 6,24 %, dosahovala úroková sazba u řádného úvěru ze stavebního spoření hodnoty 3,50 %. Nevýhodou stavebního spoření je určení cílové částky, což je problematické v případech, kdy není zcela jasné kolik klient bude potřebovat finančních prostředků. Z toho důvodu může docházet ke kombinaci více úvěrů například řádného úvěru ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru nebo hypotečního úvěru.

Pro případy, kdy klient potřebuje finanční prostředky ihned, nabízí stavební spořitelny překlenovací úvěry, u nichž bývá úroková sazba vyšší, jelikož nespadá do zákonného omezení úrokových sazeb jako řádné úvěry ze stavebního spoření. Dle aktuálních statistik bývá počet řádných úvěrů a překlenovacích úvěrů podobný. Celkový objem úvěrů tvořily za rok 2022 ze 76,3 % překlenovací úvěry. Ve všech 3 modelových příkladech vyšlo, že překlenovací úvěr je za nynějších podmínek výhodnější než hypoteční úvěry.

Je otázkou, jaká bude budoucnost stavebního spoření jako bankovního produktu po provedení změn ve státní podpoře. Dle aktuálních informací vláda zatím plánuje snížení státní podpory na 1 000 Kč u stávajících smluv a úplné zrušení u smluv

budoucích. Bude zajímavé sledovat, jaké změny budou finální a jak se propíší do vývoje stavebního spoření.

Přes výsledky modelových příkladů není možné objektivně určit, zda je některý úvěr lepší než jiný. Záleží na době a podmínkách, kdy je úvěr čerpán a každý potenciaální klient si musí vybrat dle svých individuálních potřeb ten správný a pro něj nejvýhodnější způsob financování. V současné době, březen 2023, ve všech modelových příkladech vycházel nejvýhodněji úvěr ze stavebního spoření.

6 Seznam použité literatury

Červenka, Miroslav, Ircingová, Dagmar a Škvára, Miroslav. 2017. *Spotřebitelské úvěry*. Praha : Miroslav Škvára, 2017. ISBN 978-80-904823-4-0.

ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. *ZÁKONY PRO LIDI*. [Online] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96?text=do%20spo%20%C3%AD>.

Česká bankovní asociace. 2023. ČBA Hypomonitor únor 2023: Úroková sazba klesla na 5,90 %. *cbaonline.cz*. [Online] 15. 3 2023. <https://cbaonline.cz/cba-hypomonitor-unor-2023>.

ČNB. ČNB potvrdila nastavení limitů pro hypoteční úvěry, proticyklickou kapitálovou rezervu ponechala na 2,5 %. *cnb.cz*. [Online] <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-potvrdila-nastaveni-limitu-pro-hypotecni-uvery-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-ponechala-na-25-00002/>.

ČSOB Stavební spořitelna. O nás. *ČSOB Stavební spořitelna*. [Online] <https://www.csobstavebni.cz/o-nas#skupina-csob>.

ČSOB Stavební. Stavební spoření. *ČSOB Stavební*. [Online] [Citace: 8. Únor 2023.] <https://www.csobstavebni.cz/stavebni-sporeni>.

AČSS. Členové AČSS. *accs.cz*. [Online] <https://www.acss.cz/cz/o-nas/clenove-acss/>.

AČSS. O nás. *AČSS*. [Online] <https://www.acss.cz/cz/o-nas/>.

Banky.cz. Podmínky pro získání hypotéky 2023. *Banky.cz*. [Online] <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>.

Birdmanová, Markéta. 2023. Seznam zprávy. *Změna, kterou pocítí každý třetí. Sáhne na stavebko, potvrdil Stanjura*. [Online] 3. 2 2023. [Citace: 15. 3 2023.] <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-rozhovory-zmena-ktou-pociti-kazdy-treti-sahneme-na-stavebko-potvrdil-stanjura-225006>.

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

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

mesec.cz. Překlenovací úvěr. *mesec.cz*. [Online] <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/preklenovaci-uver/>.

Ministerstvo financí České republiky. 2023. Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2022 včetně Komentáře. *www.mfcr.cz*. [Online] 24. 2. 2023. <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2022/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-50457>.

MONETA. Co je to hypoteční úvěr? *moneta.cz*. [Online] <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-hypotecni-uver>.

Peníze.cz. 2023. Hypotéky mají nového krále. Žebříček bank podle prodeje. *penize.cz*. [Online] 20. 2. 2023. <https://www.penize.cz/hypoteky/434326-hypoteky-maji-noveho-krale-zebricek-bank-podle-prodeju>.

Stavebky.cz. Čistá úroková sazba. *Stavebky.cz*. [Online] <https://www.stavebky.cz/cista-urokova-sazba/>.

Stavebky.cz. ČSOB Stavební spořitelna, a.s. *Stavebky.cz*. [Online] <https://www.stavebky.cz/cmss/>.

Stavebky.cz. Aktiv 20. *Stavebky.cz*. [Online] https://web.archive.org/web/20160828081949/http://www.stavebky.cz/cekaci-doba-tarif/?tarif_id=20&tab3=selected.

Stavebky.cz. Bonus 2000 Kč / 5000 Kč. *Stavebky.cz*. [Online] [Citace: 8. Únor 2023.] https://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-detail-tarif/?tarif_id=2&CC=300000&ulozka=1700&prvni_ulozka=0.

Stavebky.cz. Modrá pyramida stavení spořitelna, a.s. *Stavebky.cz*. [Online] <https://www.stavebky.cz/mpss/>.

Stavebky.cz. MONETA Stavební Spořitelna, a.s. *Stavebky.cz*. [Online] <https://www.stavebky.cz/wust/>.

Stavebky.cz. Překlenovací úvěr. *stavebky.cz*. [Online] <https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>.

Stavebky.cz. Raiffeisen stavební spořitelna a.s. *Stavebky.cz*. [Online] <https://www.stavebky.cz/rsts/>.

Stavebky.cz. Úvěr ze stavebního spoření. *stavebky.cz*. [Online] <https://www.stavebky.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/>.

Stavebky.cz. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. *Stavebky.cz*. [Online] <https://www.stavebky.cz/sscs/>.

Stavebky.cz. Topkredit+ FIX + Trend 15. *Stavebky.cz.* [Online]

<https://www.stavebky.cz/pu->

[tarif/?tarif_id=42&CC=300000&akont=0&platba=4200.](https://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=42&CC=300000&akont=0&platba=4200)

Syrový, Petr. 2009. *Financování vlastního bydlení.* Praha : GRADA Publishing, 2009.

ISBN 978-80-247-2388-4.

Zadání bakalářské práce

Autor: Tomáš Zdeněk

Studium: I2000159

Studijní program: B0413A050021 Ekonomika a management

Studijní obor: Ekonomika a management

Název bakalářské práce: **Stavební spoření**

Název bakalářské práce AJ: Building savings

Cíl, metody, literatura, předpoklady:

Cílem bakalářské práce je analyzovat a porovnat úvěry ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem.

1. Úvod
2. Stavební spoření a hypoteční úvěry
3. Srovnání úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů
4. Shrnutí výsledků
5. Závěry a doporučení

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

Lukáš, Vojtěch a Kielar, Petr. 2014. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha : Ekopress s.r.o., 2014. ISBN 978-80-87865-05-7.

Syrový, Petr. 2009. Financování vlastního bydlení. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

Zadávací pracoviště: Katedra ekonomie,
Fakulta informatiky a managementu

Vedoucí práce: Ing. Libuše Svobodová, Ph.D.

Datum zadání závěrečné práce: 11.3.2020