

MORAVSKÁ VYSOKÁ ŠKOLA OLMOUC

Ústav ekonomie

**Analýza úvěrů ze stavebního spoření a jeho komparace s jinými typy
úvěrů**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Kryštof Kolomazník

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Eva Jílková, Ph.D.

Olomouc 2018

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

Tištěná verze textu práce je shodná s textem práce na CD nosiči.

V Olomouci dne 22. 3. 2018

.....

Kryštof Kolomazník

Rád bych poděkoval paní Ing. Evě Jílkové, Ph.D. za odborné vedení práce, cenné rady a věcné připomínky, které mi pomohly tuto práci zkompletovat.

Obsah

Úvod	7
1 Klíčové charakteristiky a základní pojmy	9
1.1 Trh	10
1.2 Typy trhů.....	10
1.3 Finanční trh.....	10
2 Stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření	12
2.1 Stavební spoření.....	12
2.1.1 Historie stavebního spoření	12
2.1.2 Zákon o stavebním spoření	13
2.1.3 Účastníci stavebního spoření.....	14
2.1.4 Cílová částka	14
2.1.5 Ukazatel zhodnocení.....	15
2.1.6 Spoření	15
2.1.7 Státní podpora	16
2.1.8 Pojištění vkladů.....	16
2.1.9 Ukončení stavebního spoření	17
2.2 Překlenovací úvěr.....	17
2.2.1 Charakteristika překlenovacího úvěru	18
2.3 Úvěr ze stavebního spoření.....	19
2.3.1 Charakteristika úvěru ze stavebního spoření	19
3 Spotřebitelský úvěr	21
3.1.1 Charakteristika spotřebitelského úvěru.....	21
4 Hypoteční úvěr	24
4.1.1 Charakteristika hypotečního úvěru.....	24
5 Komparace úvěru ze stavebního spoření s jinými typy úvěrů	28
5.1 Koupě bytu.....	28
5.1.1 Modelace úvěru ze stavebního spoření – koupě bytu	29
5.1.2 Modelace spotřebitelského úvěru – koupě bytu.....	30
5.1.3 Modelace hypotečního úvěru – koupě bytu	31
5.1.4 Výhody a nevýhody.....	32
5.2 Rekonstrukce bytové jednotky.....	33
5.2.1 Modelový příklad rekonstrukce – úvěr ze stavebního spoření	33

5.2.2	Modelový příklad rekonstrukce – spotřebitelský úvěr	34
5.2.3	Modelový příklad rekonstrukce – hypoteční úvěr	35
5.2.4	Výhody a nevýhody.....	36
5.3	<i>Pořízení automobilu</i>	37
5.3.1	Modelová situace úvěru ze stavebního spoření.....	38
5.3.2	Modelová situace spotřebitelského úvěru.....	38
5.3.3	Modelová situace hypotečního úvěru	39
5.3.4	Výhody a nevýhody.....	40
6	Vyhodnocení práce	42
	Závěr	44
	Literatura a prameny	46
	Seznam tabulek	49
	Anotace	50

Úvod

Každý člověk má své potřeby a přání, které by si jednou chtěl splnit. Tyto potřeby a přání jsou ve většině případů spojené s peněžními prostředky, jelikož se dá říci, že v dnešní době není zdarma skoro nic. Někteří lidé pro realizaci svých potřeb a přání využívají vlastní naspořené peníze, ale jsou mezi námi i ti, kteří volné prostředky nemají. Finanční instituce jsou si toho vědomé a možná právě proto mají ve svém portfoliu zařazen některý z úvěrových produktů, který pomáhá lidem dostat se k finančním prostředkům, sloužících k uspokojení jejich potřeb.

Existuje velké množství úvěrových produktů, které jsou pro občany s jejich potřebami k dispozici, proto je vždy velice důležité vybrat to řešení, které je pro financování potřeb nebo přání klienta nejlepší. Mnohdy je pro klienta velice těžké se rozhodnout, jaký produkt si vybere, jelikož nemusí mít dostatečné informace o jednotlivých typech úvěrů.

Ve své bakalářské práci s názvem *Analýza úvěru ze stavebního spoření a jeho komparace s jinými typy úvěrů* jsem se zaměřil především na jeden typ úvěru a jak už z názvu plyne, je to úvěr ze stavebního spoření. Cílem mé bakalářské práce je provést analýzu stavebního spoření jako prostředku k získání úvěru a porovnat tento způsob s jinými typy úvěru na základě dílčích kritérií. Dílčím cílem, který je podpůrný pro naplnění hlavního cíle mé bakalářské práce, je vymezit důležité pojmy a názvosloví z oblasti stavebního spoření a také poukázat na charakteristické znaky úvěrů ze stavebního spoření.

V bakalářské práci jsem použil velké množství metod, které mi pomohly práci zkompletovat. V teoretické části to byly především deskripce, literární rešerše a analýza a v aplikační části jsem použil metodu komparace, syntézy a dedukce.

Bakalářská práce je rozdělena na šest hlavních kapitol, které se zabývají touto problematikou. V první kapitole popisují základní pojmy, které jsou s touto oblastí spojeny a klíčové charakteristiky, podle kterých jsou jednotlivé typy úvěrů porovnávány. Druhá kapitola je spojená s analýzou stavebního spoření a úvěrů, které jsou s ním spojené. Další dvě kapitoly popisují úvěry, které jsou součástí komparace. Mezi tyto úvěry jsem zařadil hypoteční a spotřebitelský úvěr. V předposlední, tedy páté kapitole probíhá již samotná komparace vybraných úvěrů na různých druzích účelů, která je vyhodnocena v poslední části mé bakalářské práce.

Téma bakalářské práce bylo vybráno na základě bohatých zkušeností autora s touto problematikou, při jeho práci. S použitím ověřených zdrojů a autorova uvážení bude napsán

závěr, který by mohl poskytnou občanům obecný přehled o tom, jaký typ úvěru, by mohl právě ten vhodný pro realizaci jejich potřeb a přání.

1 Klíčové charakteristiky a základní pojmy

Ve své bakalářské práci zkoumám, který z prostředků získání úvěru je pro klienta se svými potřebami vhodnější. V dnešní době je mnoho způsobů, jak se k penězům dostat, ale ne vždy je pro klienta každý prostředek vhodný. Proto ve své bakalářské práci kladu důraz na ty potřeby, které lidé řeší půjčkami nejčastěji, a porovnávám jednotlivé typy úvěrů podle vybraných klíčových charakteristik, abych zjistil, který typ se pro klienta hodí nejvíce.

Jak jsem již zmínil, úvěry porovnávám podle vybraných klíčových charakteristik. Mezi tyto jsem zařadil následující skutečnosti, protože jsou pro klienta nejdůležitější:

- **Využití** – využití jednotlivých typů úvěrů může být jiné. Ne každý úvěr se může využít na jakýkoliv účel. Jeden úvěr může být účelový (tudíž se může použít jen na konkrétní účel) a druhý zase můžeme použít na cokoliv. Proto je tento parametr pro klienta i vzájemné porovnání důležitý.
- **Podmínky pro získání** – každý úvěr je spojený s určitými podmínkami, které je nutné splnit, aby jej klient mohl získat. Tyto podmínky se u jednotlivých typů úvěrů mohou lišit, proto jsem zde zařadil i tento parametr.
- **Úrok** – velice důležitou roli u úvěrů hraje úrok. Právě na něm závisí to, kolik klient ve skutečnosti bance zaplatí. Obecně platí čím nižší úrok, tím méně klient zaplatí. Proto budeme sledovat i tento parametr.
- **Doba splatnosti** – ve většině případů si klient přeje co nejnižší měsíční zatížení. Tohoto lze dosáhnout například delší dobou splatnosti. Ne každý úvěr ale lze nastavit tak, aby byla splátka přesně podle klientových představ, jelikož každý úvěr má jinou maximální dobu splatnosti.
- **Zajištění úvěru** – poslední parametr, který jsem zde zařadil je zajištění úvěru. V dnešní době se můžeme setkat s úvěry, které nemusí být vůbec nijak zajištěné, ale také s úvěry, které naopak zajištění vyžadují.

1.1 Trh

Podle ekonomické teorie lze trh chápat jako část ekonomiky, kde dochází k výměně výsledků různých činností mezi jednotlivými ekonomickými subjekty. Vzájemné působení poptávky a nabídky pak formuluje cenu těchto činností.¹

1.2 Typy trhů

V dnešní době existuje mnoho různých typů trhů, které lze rozřadit podle různých kritérií. Nejčastěji se setkáváme s tříděním podle územního hlediska. Tohle třídění rozeznává trh místní, národní a světový.²

Další hledisko třídící trhy je počet zboží, se kterým se obchoduje. Takto lze trh rozřadit na dílčí trh (obchoduje se zde s jedním druhem zboží) a agregátní trh (obchodování se všemi druhy zboží).³

Posledním kritériem, jehož prostřednictvím lze rozřadit trhy, je předmět směny. Podle předmětu směny lze trhy dělit na trh zboží a služeb, finanční trh a trh výrobních faktorů (půdy, práce a kapitálu).⁴

1.3 Finanční trh

Finanční trh lze označit jako místo, kde se odehrává pohyb finančních prostředků, tzn. peněz, akcií, dluhopisů, cenných papírů, směnek a dalších finančních derivátů.

Posláním finančních trhů je přemísťování peněz od přebytkových subjektů (těch co jich mají přebytek) k deficitním subjektům (těm co jich mají v danou dobu méně), především těm, kteří pro ně mají efektivnější využití.⁵

Nabídka na finančním trhu

Nabídku na finančním trhu tvoří subjekty, které mají volné finanční prostředky. Tyto prostředky by dané subjekty chtěly investovat a tím získat i jejich zhodnocení.

¹ Srov. PALATKOVÁ, Monika a Jitka ZICHOVÁ. *Ekonomika turismu: turismus České republiky*, s. 28.

² Srov. KEŘKOVSKÝ, Miloslav a Oldřich VYKYPĚL. *Strategické řízení: teorie pro praxi*, s. 71.

³ Srov. BARTONÍČKOVÁ, Klára. *Občanský a společenskovední základ – přehled středoškolského učiva*, s. 172.

⁴ Srov. PALATKOVÁ, Monika a Jitka ZICHOVÁ. *Ekonomika turismu: turismus České republiky*, s. 28.

⁵ Srov. REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*, s. 38.

Poptávka na finančním trhu

Poptávka na finančním trhu je tvořena subjekty, které své volné finanční prostředky nemají, ale potřebují je. Takto získané prostředky chtějí využít na financování svým běžných potřeb nebo například pro svůj rozvoj.

Typy finančních trhů

- **Akciový trh** – na tomto trhu se obchoduje s cennými papíry dlouhodobého charakteru, akciemi.
- **Dluhový trh** – dluhový trh, je trh s půjčkami, úvěry a dluhovými cennými papíry.
- **Komoditní trh** – trh s cennými kovy, jako je zlato, stříbro apod.
- **Měnový trh** – na tomto trhu se obchoduje s měnou, ale i s finančními aktivy v cizích měnách

Produkty na finančním trhu

Na finančním trhu se v dnešní době nachází mnoho produktů, které může klient využít pro uspokojení svých potřeb. Mezi tyto produkty řadíme například:

- **Životní pojištění** – tento produkt chrání jednotlivce před důsledky nejrůznějších životních situací. Mezi nejdůležitější položky patří riziko smrti, invalidity a trvalých následků.⁶
- **Úvěry** – jedná se o dočasně poskytnuté prostředky věřitelem dlužníkovi, které je nutné vrátit dle předem dohodnutých podmínek.
- **Neživotní pojištění** – označení všech pojištění, které nespádají pod životní pojištění. Můžeme sem zařadit například pojištění majetku, pojištění automobilů nebo pojištění odpovědnosti za škodu.
- **Důchodové produkty** – tato oblast je určená pro spoření klientových finančních prostředků na jeho důchod. Zde můžeme zařadit například III. pilíř důchodového systému neboli doplňkové penzijní spoření, které si každý klient zřizuje sám a stát jej v tom podporuje formou státní podpory.
- **Ostatní produkty** – jedním z nejvyužívanějších produktů finančního trhu je běžný účet. Tento produkt jsem spolu se spořicí účet, investicemi do podílových fondů a stavebním spořením zařadil do oblasti ostatní produkty.

⁶ Srov. Peníze.cz. Co je životní pojištění. Dostupné z: <https://www.penize.cz/80353-co-je-zivotni-pojisteni>.

2 Stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření

2.1 Stavební spoření

Stavební spoření je druh spoření, jehož cílem je výhodné spoření peněz, ale i řešení bytové situace lidí. V dnešní době představuje jednu z nejefektivnějších a nejvýhodnějších variant produktů na finanční trhu. Stavební spořitelna je instituce nabízející vedle zhodnocení volných finančních prostředků i možnost získání úvěru na potřeby spojené s bydlením s nízkým úrokem, a to na relativně dlouhou dobu. Výnosy ze stavebního spoření jsou osvobozeny od daně z příjmu, což je pro klienta výhoda.⁷

2.1.1 Historie stavebního spoření

Mnohaletou historii stavebního spoření nalezneme v Německu nebo Rakousku. Základní myšlenka i pravidla stavebního spoření však pocházejí z Anglie. První stavební spořitelna, která byla založena v Birminghamu v roce 1775, se jmenovala Building Society a členové této instituce poskytovali vklady do fondu, ze které byly financovány úvěry na bytové služby. V Německu byla první stavební spořitelna založena v roce 1885 a byla známá jako stavební spořitelna pro každého. Významný vliv na stavební spoření měla měnová reforma v roce 1948. V Německu v té době chybělo asi 5-6 milionů bytů, a to způsobilo obrovskou poptávku po stavebním spoření. V roce 1948 bylo uzavřeno kolem 300 tisíc smluv a o 23 let později už více jak 12 milionů.⁸

Zákon o stavebním spoření se v České republice připravoval v roce 1992 a v platnost vzešel až 1. 4. 1993 jako zákon č. 96/1993. Principy zákona vycházely z německého modelu, který byl navíc vylepšen o nárokování a vyplácení státní podpory.

⁷ Srov. PMS finanční poradenství. Stavební spoření. Dostupné z: <http://www.pms.cz/sluzby-a-produkty-financniho-poradce-a-pojistovaciho-maklere/osobni-financni-poradenstvi/financovani-bydleni-hypoteky/stavebni-sporeni-uvery/>.

⁸ Srov. Asociace českých stavebních spořitel. Historie stavebního spoření. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>.

Hned v roce 1993 vznikly na našem trhu čtyři stavební spořitelny a v roce 1994 se k nim přidaly další dvě. Všechny spořitelny působí na našem trhu dodnes, avšak některé pod změněným jménem. U veřejnosti vznikl o tento produkt nečekaně velký zájem a hned v prvním roce bylo uzavřeno 220 tisíc smluv a tento počet rychle narůstal. V dnešní době má smlouvu o stavebním spoření uzavřenou každý druhý občan.⁹

2.1.2 Zákon o stavebním spoření

Stavební spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní vlády č. 586/1992 Sb., a o daních z příjmů, znění zákona České národní rady č. 35/1995 Sb.¹⁰

Tento zákon již prošel několika úpravami. V roce 2004 vešla v platnost novela č. 423/2003 Sb., která upravovala výši státní podpory. Ta se snížila na 15 % z ročně uspořené částky, maximálně 3 000 Kč za rok. Zavedla se možnost čerpat státní podporu na více smluv současně a také se prodloužila minimální doba spoření z 5 na 6 let.¹¹

Další důležitá novela nabyla účinnosti 1. 1. 2011 a nese označení č. 348/2010 Sb. Tato novela zavedla snížení státní podpory na 10 % za rok, maximálně však 2 000 Kč. Úroky ze stavebního spoření již nejsou osvobozeny od daně. Připsané úroky se daní sazbou 15 % a příslušnou daň odvádí stavební spořitelna.¹²

⁹ Srov. Stavebky.cz. *Historie stavebního spoření*. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/historie-stavebnihosporeni/>.

¹⁰ Srov. *Zákony pro lidi*. *Zákon č. 96/1993 Sb.* Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>.

¹¹ Srov. Stavebky.cz. *Zákon o stavebním spoření*. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/zakon-o-stavebnim-sporeni/>.

¹² Srov. Tamtéž.

2.1.3 Účastníci stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření je osoba, která uzavřela se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření. Účastníkem může být fyzická osoba, která má trvalé bydliště na území České republiky. Jedná se zejména o občany České republiky, dále o občany Evropské unie s povolením k pobytu v České republice a přiděleným rodným číslem, a také o cizince s trvalým pobytem v České republice a přiděleným rodným číslem.¹³

Stavební spoření si může uzavřít i právnická osoba. Aby se mohla stát účastníkem, musí mít sídlo na území České republiky a své identifikační číslo (IČO). Za právnickou osobu uzavírá smlouvu osoba oprávněná k jednání. Právnická osoba na rozdíl od fyzické osoby nemá nárok na přidělení státní podpory.¹⁴

2.1.4 Cílová částka

Při uzavření smlouvy o stavebním spoření si člověk musí zvolit cílovou částku. Cílová částka je jedním z nejdůležitějších parametrů smlouvy a je rovna součtu vložených peněžních prostředků, úroků, statní podpory a úvěru sníženého o poplatky, které si účtuje stavební spořitelna. Účastník stavebního spoření musí pečlivě uvážit, jak vysokou cílovou částku si stanoví, protože tímto může výrazně ovlivnit užitky smlouvy. Cílová částka se musí odvíjet od toho, kolik chce mít účastník na konci spoření peněz. Její výše závisí také na tom, zda má člověk v úmyslu pouze spořit nebo si vzít úvěr.¹⁵

Cílová částka stavebního spoření se může kdykoliv v průběhu spoření měnit. Podmínky pro změnu si každá stavební spořitelna stanovuje sama. Při zvýšení částky může ale hrozit, že účastník přejde na nové podmínky, které někdy nemusí být tak výhodné jako ty starší (např. nižší úroková sazba).¹⁶

¹³ Srov. Burinka.cz. *Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření*. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/>.

¹⁴ Srov. Tamtéž.

¹⁵ Srov. JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*, s. 66.

¹⁶ Srov. Mesec.cz. *Co je cílová částka stavebního spoření?*. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financiportal/ucty/co-je-cilova-castka/>.

2.1.5 Ukazatel zhodnocení

Dalším důležitým faktorem je pro stavební spořitelnu hodnotící číslo. Tento ukazatel slouží k ohodnocení smlouvy k určitému okamžiku a je nedílnou součástí podmínek pro přidělení cílové částky. Výši hodnotícího čísla stanovuje stavební spořitelna, která je oprávněná k jejím změnám. Přepočet hodnotícího čísla se provádí pravidelně na konci měsíce a stará se o něj stavební spořitelna. Dokud není splněna minimální hranice hodnotícího čísla, nebude účastníkovi přidělena cílová částka, která je potřebná pro získání úvěru.¹⁷

Ukazatele zhodnocení lze vypočítat tímto způsobem:

$$\text{Hodnotící číslo} = \frac{\text{výkon úspor} * \text{koeficient zhodnocení} * \text{výkonnostní faktor}}{\text{cílová částka}}$$

Výkon úspor je dán podílem úroků a úrokové sazby, při čemž se za úroky dosazují veškeré úroky, které účastník získal od založení smlouvy a ty, které ještě nebyly na účet připsány.

Koeficient zhodnocení je uveden ve smlouvě o stavebním spoření a závisí na variantě tarifu, který si účastník zvolil.

Výkonnostní faktor se vypočítá jako podíl zůstatku na účtu a procenta zhodnocení.¹⁸

2.1.6 Spoření

Spoření začíná podpisem smlouvy o stavebním spoření a nemá přesně stanovený konec. V této fázi si účastník stavebního spoření spoří peníze na svůj účet u stavební spořitelny, a to pravidelně (např. měsíčně, čtvrtletně, ročně) nebo nepravidelně (kdykoliv chce). Peníze, které si účastník na svůj účet u stavební spořitelny posílá, jsou průběžně úročeny a na konci roku je k nim připsána státní podpora. Při podpisu smlouvy se klient zavazuje, že bude spořit peníze minimálně 6 let. Pokud by tuto lhůtu nedodržel, připsaná státní podpora se odvede zpět státu.

Výše vkladů na účet je zpravidla vypočtena tak, aby během 5-7 let účastník naspořil částku, kterou potřebuje pro přidělení úvěru, zpravidla se tato částka pohybuje kolem 30-50 % cílové

¹⁷ Srov. Rsts.cz. *Hodnotící číslo*. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/slovnicek/hodnotici-cislo-ukazatel-zhodnoceni.dic/>.

¹⁸ Srov. Stavebky.cz. *Hodnotící číslo*. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/hodnotici-cislo/>.

částky. Z toho vyplývá, že čím více klient spoří, tím dříve naspoří potřebnou částku k přidělení úvěru.¹⁹

2.1.7 Státní podpora

Stavební spoření stát podporuje pomocí státní podpory. Jde o určitý druh odměny za spoření u stavebních spořitelén. Kvůli státní podpoře je velký zájem o tento druh spoření, a právě díky ní má stavební spoření výnos kolem 3,5 %.

Nárok na státní podporu má ten účastník, který splňuje již dříve zmíněné podmínky, a to:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie s povolením k pobytu v České republice a přiděleným rodným číslem,
- cizinec s trvalým pobytem v České republice a přiděleným rodným číslem.

Státní podpora náleží klientovi na každé smlouvě o stavebním spoření, na které si o ni zažádal. Vždy se postupuje podle smluv, které byly uzavřeny nejdříve, avšak v součtu do maximální výše 2 000 Kč za rok. Státní podpora u stavebního spoření je totiž 10 % z vkladů ročně, maximálně však z částky 20 000 Kč.²⁰

2.1.8 Pojištění vkladů

Významnou roli ve stavebním spoření hraje pojištění vkladů. Pojištění vkladů vyplývá přímo ze zákona o bankách č.21/1995 Sb., proto jsou všechny vklady účastníků automaticky pojištěny Fondem pojištění vkladů. Pojištěny jsou všechny vklady u stavebních spořitelén, bank a družstevních záložen. Tyto prostředky musí být vedené na jméno, adresu a rodné číslo fyzické osoby nebo název, sídlo a identifikační číslo právnické osoby. Vklady jsou pojištěny do výše 100 %, nejvíce však do částky 100 000 EUR jednoho klienta u jedné instituce.²¹

Pokud dojde k bankrotu finanční instituce, u které má klient peníze uložené, musí Fond pojištění vkladů začít s výplatou náhrad do 3 měsíců od data oznámení o neschopnosti instituce dostát závazkům. Tohle oznámení dává fondu Česká národní banka.²²

¹⁹ Srov. KIELAR, P. Matematika stavebního spoření, s. 18.

²⁰ Srov. Asociace českých stavebních spořitelén. *Jak vysoká je maximální státní podpora*. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/otazky-a-odpovedi/jak-vysoka-je-maximalni-statni-podpora/>.

²¹ Srov. Stavebky.cz. *Pojištění vkladů*. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/pojisteni-vkladu/>.

²² Srov. Měšec.cz. *Pojištění vkladů v bankách a záložnách*. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/jak-jsou-pojisteny-vklady-v-bankach-a-zaloznach/>.

2.1.9 Ukončení stavebního spoření

Ukončit smlouvu o stavebním spoření jde prakticky kdykoli. Pozor si ale klient musí dát na vázací dobu u stavebního spoření. Ta je u stavebního spoření 6 let. Zrušení smlouvy před skončením vázací doby je pro klienta docela drahé, jelikož musí vrátit veškerou státní podporu a úroky z ní, a to můžou být i tisíce korun.

Smlouva stavebního spoření se ukončuje:

- písemnou výpovědí,
- písemnou dohodou stavební spořitelny a účastníka,
- splacením poskytnutého úvěru,
- zánikem právnické osoby,
- smrtí fyzické osoby,
- odstoupením od smlouvy,
- na základě dalších skutečností vyplývajících z právních předpisů.²³

Smlouva o stavebním spoření nemá přesně daný konec, takže je uzavřena na dobu neurčitou. Písemná výpověď nebo dohoda se podává vždy k poslednímu dni v měsíci a tříměsíční výpovědní lhůta začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi nebo dohody.

2.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je poskytnutý klientům, kteří nemají nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Pomocí tohoto typu úvěru je překlenuta doba, než účastník splní podmínky pro získání řádného úvěru. Jakmile budou tyto podmínky splněny, úvěr se takzvaně překlene na úvěr ze stavebního spoření. V době, kdy nejsou podmínky pro úvěr ze stavebního spoření splněny, platí účastník pouze úroky z jistiny, samotná jistina se nesplácí. Úvěr lze získat až do výše cílové částky sjednané při uzavření smlouvy o stavebním spoření.

²³ Srov. Modrá pyramida. *Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření*. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/pro-klienty/vybrane-smluvni-podminky/vseobecne-obchodni-podminky>.

2.2.1 Charakteristika překlenovacího úvěru

Podmínky pro získání

Základními podmínkami pro získání překlenovacího úvěru jsou základní podmínky občanského zákoníku jako je plnoletost a oprávněnost k právním úkonům. Další podmínky, které však musí žadatel o úvěr splnit jsou například:

- prokázání účelovosti peněžních prostředků na bytové potřeby (koupě, modernizace, výstavba, změna, vypořádání, ...),
- prokázání schopnosti splácet úvěr,
- doložení a poskytnutí zajištění úvěru.

Využití

Peníze získané poskytnutým překlenovacím úvěrem lze použít pouze k financování bytových potřeb na území České republiky. Tyto peníze lze tedy použít na příklad na výstavbu domu nebo bytu, koupi domu nebo bytu, modernizaci, rekonstrukci, splacení členského vkladu, majetkové vypořádání.²⁴ Komplexní seznam možností použití peněžních prostředků z překlenovacího úvěru ze stavebního spoření je k dispozici v dokumentech stavebních spořitelen.

Úrok a doba splatnosti

Úroková sazba překlenovacího úvěru závisí na samotné stavební spořitelně. Stavební spořitelna může její výši kdykoliv změnit. Výše úrokové sazby se tedy řídí podle právě platných podmínek, kdy klient o úvěr žádá.

Další důležitým faktorem překlenovacího úvěru je samozřejmě doba splatnosti. Ta se může u jednotlivých stavebních spořitelen měnit. Celková délka doby splatnosti se může měnit také v závislosti na výši úvěru nebo výši splátky. Pokud však budou veškeré podmínky úvěru ideální, doba splatnosti může být až 12 let.

Zajištění úvěru

Pro zajištění navrácení peněz si stavební spořitelna s klientem sjednává zajištění, které stavební spořitelně ručí, že své peníze vždy dostanou zpět. Tohle zajištění může mít mnoho forem. Základním zajištěním, které je automaticky u všech překlenovacích úvěrů, je zástavní

²⁴ Srov. LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny, s. 20.

právo k pohledávce, což je vlastně zástava všech vkladů na účtu stavebního spoření. Dalším zajištěním může být například zástavní právo k nemovitosti, vinkulace majetkového pojištění, ručení třetí osoby, vinkulace životního pojištění nebo třeba pojištění schopnosti splácet.²⁵ Zajištění úvěru závisí na výši poskytovaného úvěru a na podmínkách stavební spořitelny. Obecně platí, čím vyšší úvěr, tím více zajištění stavební spořitelna požaduje.

2.3 Úvěr ze stavebního spoření

Dalším úvěrem, který lze ze stavebního spoření získat je úvěr ze stavebního spoření. Tento úvěr je stejně jako překlenovací úvěr účelový, takže jej lze použít pouze na financování bytových potřeb. Tento typ úvěru je možné získat dvěma způsoby. První způsob je překlopení na řádný úvěr z překlenovacího úvěru a druhý způsob je spojený s přidělením cílové částky.

2.3.1 Charakteristika úvěru ze stavebního spoření

Podmínky pro získání

První podmínkou pro získání úvěru ze stavebního spoření je přidělení cílové částky stavební spořitelnou. Tuto skutečnost oznamuje stavební spořitelna účastníkovi stavebního spoření dopisem. Cílová částka se skládá z naspořených prostředků účastníka, připsané státní podpory, úroků a zbylý rozdíl do celkové výše je tvořen úvěrem ze stavebního spoření.

Podmínky pro přidělení cílové částky jsou:

- doba spoření musí trvat alespoň 24 měsíců,
- stav na účtu stavebního spoření musí tvořit minimálně 40 % z cílové částky,
- dosažení stanovené výše hodnotícího čísla.²⁶

Kromě podmínky přidělení cílové částky se u úvěru ze stavebního spoření setkáváme i s jinými podmínkami. Tyto podmínky jsou téměř totožné jako u překlenovacího úvěru ze stavebního spoření. Základními podmínkami jsou plnoletost a oprávněnost k právním úkonům, ale musí se také splnit následující požadavky:

- prokázání účelovosti peněžních prostředků na bytové potřeby (koupě, modernizace, výstavba, změna, vypořádání, ...),
- prokázání schopnosti splácet úvěr,
- doložení a poskytnutí zajištění úvěru.

²⁵ Srov. VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*, s. 52.

²⁶ Srov. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*, s. 23.

Využití

Jak jsem již zmínil v popisu úvěru ze stavebního spoření, tento úvěr je taktéž, jako překlenovací úvěr, účelový, takže získané prostředky lze použít pouze na financování bytových potřeb. Není tedy možné si za tyto peníze koupit cokoli, co by klient jen chtěl. Možnosti použití prostředků získaných z úvěru ze stavebního spoření jsou stejné jako u překlenovacího úvěru.

Úrok a doba splatnosti

Velkou výhodou úvěru ze stavebního spoření je úrok. Na rozdíl od jiných typů úvěrů, již při podpisu smlouvy o stavebním spoření účastník ví, jaký úrok bude mít, když se kdykoliv rozhodne pro úvěr ze stavebního spoření. Úroková sazba je navíc garantovaná, takže se nemění po celou dobu splácení, a nakonec se úroky z úvěru ze stavebního spoření můžou odepsat z daní.²⁷

Velkou výhodou úvěru ze stavebního spoření je doba splatnosti. Ta patří v dnešní době k těm nejdelším, co finanční trh nabízí. Splatnost lze u tohoto typu úvěru natáhnout až na 20 let. Závisí samozřejmě na výši půjčené částky.

Zajištění úvěru

Pro zajištění návratnosti půjčených peněžních prostředků si stavební spořitelna s klientem sjednávají zajištění, které je téměř totožné jako u překlenovacích úvěrů. Liší se jedině v tom, že u úvěru ze stavebního spoření je zajištění mírnější. Limity pro poskytnutí úvěru bez zajištění jsou vyšší než u překlenovacího úvěru, jelikož má klient u stavební spořitelny určitou historii, takže v něj má stavební spořitelna větší důvěru, než u klienta, který je pro ně úplně nový.

²⁷ Srov. Měšec.cz. *Úvěr ze stavebního spoření*. Dostupné z: <https://prodej.mesec.cz/stavebni-sporeni/texty/uver-ze-stavebniho-sporeni/>.

3 Spotřebitelský úvěr

Mezi velice rozšířené typy úvěru patří v dnešní době spotřebitelské úvěry. Tyto úvěry mohou nabízet kromě bankovních institucí i takzvané nebankovní instituce.

Spotřebitelské úvěry nabízejí společnosti svým klientům v různých podobách, aby se vyřešila jejich nenadálá životní situace. Jsou to tedy úvěry poskytované fyzickým osobám sloužící k financování nepodnikatelských potřeb. Jelikož je spotřebitelský úvěr účelový a neúčelový, můžeme jej využít na cokoliv. Prostředky získané z toho typu úvěru se nejčastěji používají na nákup spotřebního zboží nebo třeba k financování různých služeb (například školné, dovolená, ...). Mnoho lidí si ale spotřebitelský úvěr vyřizuje například i při rekonstrukci domu nebo bytu, nebo jeho koupi. Spotřebitelské úvěry mají mnoho výhod, ale i nevýhod, se kterými se může klient setkat. Největší výhodou je zcela jistě jeho dostupnost. Jedná se o rychlý zdroj peněz, který slouží k okamžitému uspokojení potřeb bez nějakého dlouhodobého spoření.

3.1.1 Charakteristika spotřebitelského úvěru

Cílová skupina

Do cílové skupiny žadatelů o spotřebitelský úvěr můžeme zařadit dva druhy klientů. První skupinou jsou občané České republiky, kteří dovršili plnoletosti a splňují podmínky pro získání úvěru a druhou skupinou jsou cizinci. Cizinci musí mimo podmínky plnoletosti splňovat také podmínku toho, že musí mít povolení k pobytu v České republice.

Podmínky pro získání

Se získáním spotřebitelského úvěru se pojí i několik podmínek, které musí být splněny, aby klient mohl tento typ úvěru získat. Mezi základní podmínky pro získání patří, jak již bylo zmíněno, plnoletost a občanství České republiky. U cizinců je důležité to, zda mají povolení k pobytu v České republice.

Jednou z dalších podmínek, kterou může banka vyžadovat, je založený běžný účet u banky, u které se o úvěr žádá. Běžný účet nemusí být nutný, ale vždy je lepší, když je u dané banky vedený spolu s úvěrem.²⁸

Někdy může být tato podmínka i výhodou. Například v takovém případě, pokud klient žádá o úvěr v bance, ve které již má běžný účet, může být vyřízení úvěru o dost jednodušší

²⁸ Srov. Spotřebitelský úvěr. *Podmínky poskytnutí spotřebitelského úvěru*. Dostupné z: <https://www.spotrebitelesky-uver.net/podminky-poskytnuti-spotrebiteleskeho-uveru/>.

a rychlejší. Banky mohou svým klientům nabízet předschválené úvěry, u kterých se například někdy nemusí ani dokládat příjem.

Další faktor, kterou hraje velkou roli při žádosti o spotřebitelský úvěr, je právě doložení příjmů. Poskytovatel úvěrů, vždy musí vědět, zda klient na splátku má, proto vždy, pokud se nejedná o předschválený úvěr, vyžaduje od klienta potvrzení o výši příjmu.

Příjem lze doložit následujícími způsoby:

- potvrzení od zaměstnavatele o výši průměrné čisté mzdy za poslední 3 měsíce,
- předložení výplatních pásek za poslední 3 měsíce,
- předložení daňového přiznání,
- doklad o přiznání důchodu.²⁹

Využití

Spotřebitelské úvěry patří v dnešní době mezi ty nejrozšířenější typy úvěrů, co finanční trh nabízí, díky jeho široké škále využití. Jelikož si klient může vzít jak účelový, tak i neúčelový typ, může peníze použít k nákupu čokoliv, co ho jen napadne.

V současnosti se s nejčastějším využitím setkáme například v obchodech. Takzvaný splátkový prodej se objevuje téměř v každém obchodě a je občany velice oblíbený. Nákup spotřební techniky na splátky je pro lidi mnohdy příjemnější, než zaplatit celou částku najednou ze svého, a to i za podmínky vysokého úroku.

Pro financování vlastního bydlení, lidé také využívají nabídky účelového spotřebitelského úvěru. Tento typ úvěru vyžaduje doložení účelovosti, jelikož prostředky, které klient získá, je možné použít pouze na bytové potřeby.

Úrok a doba splatnosti

Co může být někdy nevýhodou je zcela jistě úrok. Každá finanční instituce chce za své půjčené prostředky nějakou odměnu. Tato odměna je vyjádřena zejména úrokem. Mnoho bank nabízí spotřebitelské úvěry s úrokem od 5 %, ale klient si ovšem musí dát pozor na další poplatky spojené se sjednáním úvěru, které nejsou do úrokové sazby započteny. Úrokové sazby v dnešní době začínají na 5 %, ale mohou se vyšplhat až ke 100 %. Proto je velice důležité, aby si klienti pečlivě sledovali to, co jim finanční instituce ve skutečnosti nabízí.

²⁹ Srov. Finance.cz. *Doklady k úvěru*. Dostupné z: <https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/doklady/>.

Doba splatnosti se může lišit dle institucí, které úvěry nabízí. Délku splácení si může klient nastavit už od 6 měsíců a v některých případech může končit až na 120 měsících. Jak dlouho může být úvěr splácen závisí také na objemu půjčených finančních prostředků. Při nižších částkách je nižší i doba splatnosti a naopak. Delší doba splatnosti, ale nemusí být pro klienta zdaleka tak výhodná, jako při kratších úvěrech. Obecně totiž platí, čím delší doba splácení, tím vyšší úroková sazba.

Zajištění úvěru

Finanční instituce, poskytující spotřebitelský úvěr, si chtějí být jisté, že se jim jejich finanční prostředky vrátí, proto si s klienty sjednávají zajištění, které jim dává jistotu navrácení peněz. Tento způsob zajištění může mít několik podob. Většinou závisí na výši úvěru, který je poskytován. U úvěrů s nižší částkou nemusí banky požadovat žádné zajištění, ale se zvyšující se hodnotou úvěru se forma zajištění zpříšňuje.

Většina bank chce po svých klientech pojištění neschopnosti splácet, které jsou schopni zařídit sami, přímo v bance. Při částce převyšující 400 000 Kč již chtějí některé společnosti přidat do úvěru další osobu, jako ručitele, který bude ručit za řádné splácení úvěru.

Jednou z posledních možností, jak zajistit svůj úvěr, je zastavení movité věci. S touto variantou se můžeme setkat například při koupi automobilu. Banka nebo jiná finanční instituce poskytne peníze na koupi dopravního prostředku, a dokud není úvěr zcela splacen, je v technickém průkazu zapsána jako majitel daná finanční instituce nebo banka. Teprve po doplacení úvěru se majitelem stane sám klient.

4 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr lze definovat jako úvěr, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti nebo rozestavěné nemovitosti. Úvěr lze považovat za hypoteční dnem vzniku právních účinků zástavního práva.³⁰ Z povahy hypotečních úvěrů je zřejmé, že jsou relativně nízko rizikové, tudíž je možná i jejich dlouhodobost. Díky zajištění nemovitostí nabízejí hypoteční banky svým klientům relativně nízké úrokové sazby. Právě kvůli nízkým sazbám a dlouhé době splatnosti jsou hypoteční úvěry u lidí tak oblíbené a jejich počet v České republice stále roste.

4.1.1 Charakteristika hypotečního úvěru

Cílová skupina

Cílová skupina žadatelů o hypoteční úvěr je tvořena třemi skupinami lidí. Do první skupiny řadíme občany České republiky, kteří dovršili věku 18 let a splňují veškeré podmínky, které banky požadují. Další skupinu žadatelů tvoří cizinci. U klientů, kteří nejsou občany České republiky, je to s hypotékou mnohem složitější, protože na ně banky nahlíží trochu jinak. Musí splňovat více podmínek, aby hypoteční úvěr mohli získat. Podmínky, které musí tito klienti splnit, budou uvedeny později. Tyto klienty banky dále dělí na občany Evropské unie a na občany z ostatních zemí. O hypotéku můžou také žádat právnické osoby. Ty tvoří onu poslední skupinu žadatelů. U právnických osob je proces vyřizování hypotéky obecně náročnější než u jednotlivců.

Typy hypotečních úvěrů

V minulosti byly hypoteční úvěry poskytovány pouze na financování nemovitostí. Postupem času se ale tato podmínka změnila a v dnešní době si klient může hypoteční úvěr vzít takřka na cokoliv. Proto banky rozdělují tento typ úvěru na dva druhy rozdělené podle účelu využití finančních prostředků.³¹

Prvním, v současné době tím nejvyužívanějším, typem je hypoteční úvěr účelový. Peníze, které občan získá prostřednictvím tohoto typu úvěru, musí použít pouze na bankou vymezené portfolio investic.

Druhým typem je hypoteční úvěr neúčelový. Tento typ se také nazývá „americká hypotéka“. Americká hypotéka je mezi občany velice oblíbená, jelikož je to neúčelový úvěr,

³⁰ Srov. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

³¹ Srov. SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení, s. 30.

mohou si za jeho prostředky klienti koupit cokoliv. Dalším faktorem oblíbenosti je také dlouhá doba splatnosti.

Podmínky pro získání

Podmínky pro získání hypotečního úvěru jsou velice přísné, ale vzhledem k dlouhé době splatnosti si banky musí dát pozor na to, aby si vybraly vhodné klienty, kteří jim budou splácet dohodnuté splátky.

Občané České republiky musí splňovat několik podmínek. První z nich je dovršení plnoletosti. Žádná banka v dnešní době neposkytne úvěr osobě mladší 18 let, i když se již dlouho spekuluje o snížení této hranice pro osoby, které byly soudem emancipované. Další podmínkou je samozřejmě svéprávnost a pravidelný příjem na území České republiky nebo v cizině. Pro příjem z jiných států mají banky další podmínky, které musí být taktéž splněny, aby příjem mohl být akceptován.

Cizinci, kteří by chtěli získat hypoteční úvěr, mají podmínek pro získání poněkud více. Jak již bylo zmíněno, banky tyto klienty dále dělí na dvě skupiny podle toho, odkud pochází. U klientů z Evropské unie většinou bankám stačí povolení k pobytu v České republice, ale u klientů z ostatních zemí banky požadují trvalé bydliště na území České republiky.³² Obě skupiny účastníků samozřejmě musejí splňovat, jako občani České republiky, podmínky plnoletosti a svéprávnosti. Další faktor, který banky považují za velice důležitý je prokazovaný příjem žadatele. Vždy je pro klienta lepší, pokud jeho příjem pochází z České republiky, ale zahraniční příjmy banky přijímají také.

Právnícká osoba má proces sjednání úvěru nejobtížnější. Banky od těchto klientů vyžadují doložení velkého množství dokumentů, aby mohla úvěr poskytnout. Doložení firemních příjmů je samozřejmostí, ale právnícké osoby musejí počítat také s tím, že banky budou zkoumat jejich podnikatelskou historii, účetní uzávěrky, předmět podnikání, daňovou evidenci, ale i náklady, které budou hypotékou pokryty.

³² Srov. Hypoindex.cz. *Hypotéky pro cizince: Velký přehled*. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-pro-cizince-velky-prehled/>.

Využití

Finanční prostředky, získané pomocí tohoto typu úvěru mají spoustu možností využití. Jak jsem již zmínil, hypoteční úvěr může být jak účelový, tak i neúčelový, takže se tyto prostředky mohou použít téměř na vše.

Peníze z účelového typu úvěru mohou být použity pouze na financování nemovitostí. Mezi tyto položky můžeme zařadit například:

- koupi bytu nebo domu
- rekonstrukci bytu nebo domu
- přestavbu nemovitosti
- připojení k veřejným sítím
- úhradu za převod podílu v bytovém družstvu
- splacení jiných úvěru poskytnutých na financování nemovitostí
- vypořádání společného jmění manželů nebo dědictví³³

Tyto položky jsou ve většině případech financovány účelovým hypotečním úvěrem. Na ty ostatní lze použít americkou hypotéku. Jelikož je americká hypotéka neúčelová, dá se použít na cokoliv, takže banka ve většině případech nepotřebuje od klienta vědět, na co tyto prostředky potřebuje.

Úrok a doba splatnosti

Velkou výhodou hypotečních úvěrů je úrok. Ten je v současné době velice nízký (v březnu roku 2018 činila úroková sazba cca 2,5 %), proto je hypoték čím dál více. Klient si může zvolit mezi fixní nebo variabilní úrokovou sazbou.

Fixní sazba je pevně stanovená na celou dobu splatnosti úvěru nebo na určité období fixace. Obvykle se tohle období stanovuje na 3–10 let. Po celou dobu fixace je garantovaná úroková sazba a ke konci období se banka s klientem dohodne na nové výši úrokové sazby. Na konci tohoto období také klient může úvěr předčasně splatit nebo provést mimořádnou splátku.

Variabilní úroková sazba se naopak může měnit i každý měsíc. Banky tuto sazbu odvozují od sazby, kterou vyhlašuje Česká národní banka. V poslední době se tato sazba stala docela oblíbenou, jelikož její výše byla nižší než u sazeb fixních. V případě výběru této sazby, musí klient dbát na to, aby měl jistou finanční rezervu pro případ růstu úrokové sazby.

³³ Srov. Gepard. *Na jaký účel hypotéku použít*. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/na-jaky-ucel-hypoteku-pouzit/clanky/hypoteky-pro-cizince-velky-prehled/>.

Zajištění úvěru

Pro případ nesplácení úvěru si stejně jako u předchozích typů úvěrů banky sjednávají s klientem zajištění návratnosti svých peněžních prostředků. Povinným zajištěním je u hypotečních úvěrů zástava nemovitosti. Zastavovaná nemovitost nemusí být majetkem dlužníka, jelikož jedinou podmínkou je výskyt na území České republiky.

Současně se zastavením nemovitosti banka požaduje vinkulaci majetkového pojištění sjednaného na příslušnou nemovitost. V případě poškození nemovitosti nejprve obdrží od pojišťovny peníze banka, aby se uhradila pohledávka, a poté teprve získá peníze klient.

V závislosti na podmínkách sjednání může banka požadovat spoludlužníka nebo ručitele. Touto cestou mohou hypoteční úvěr získat i méně bonitní klienti, jelikož má banka zaručené řádné splácení.

Další způsob zajištění, který však také není povinný, je pojištění schopnosti splácet úvěr. Tohle pojištění si opět klient může sjednat přímo v bance, nebo sám v příslušné pojišťovně.

5 Komparace úvěru ze stavebního spoření s jinými typy úvěrů

V aplikační části mé bakalářské práce se budu zabývat třemi účely, které se velice často financují pomocí úvěrů, jelikož se jedná o položky, které patří v dnešní době k finančně náročnějším. Mezi tyto účely jsem zařadil koupi bytu, rekonstrukci bytové jednotky a pořízení automobilu.

Pro svou práci jsem si náhodně vybral 3 finanční instituce poskytující úvěrové produkty, o které se zajímám. U první instituce mě bude zajímat úvěr/meziúvěr ze stavebního spoření u druhé hypoteční úvěr a u třetí spotřebitelský úvěr. Následně vytvořím modelace jednotlivých úvěru pro každý účel.

Mezi náhodně vybrané instituce patří:

- Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) – úvěr/meziúvěr ze stavebního spoření
- Česká spořitelna – hypoteční úvěr
- ČSOB – spotřebitelský úvěr

Důležitým faktorem v této části práce bude cílová částka u úvěru ze stavebního spoření. Ta rozhoduje, jak velkou částku si klient bude moci od stavební spořitelny půjčit. V mých modelových příkladech bude cílová částka vypadat takto:

- Koupě bytu: cílová částka 1 000 000 Kč
- Rekonstrukce bytové jednotky: cílová částka 500 000 Kč
- Pořízení automobilu: cílová částka 500 000 Kč

5.1 Koupě bytu

Při modelaci úvěrů na koupi bytu, vycházím z toho, že klient chce mít co nejnižší měsíční finanční zatížení. Z toho plyne, že budu klást důraz na výši úrokové sazby a delší dobu splatnosti, jelikož právě tyto dva faktory mají na výši měsíční splátky vliv.

Jak jsem již zmínil, klient chce finanční prostředky získat na pořízení bytu v hodnotě 1 000 000 Kč. Na koupi nového bytu chce klient použít pouze peníze získané prostřednictvím úvěru, jelikož nemá žádné volné peníze, které by mohly být na koupi použity.

5.1.1 Modelace úvěru ze stavebního spoření – koupě bytu

První modelace bude zaměřena na úvěr ze stavebního spoření. Jak jsem již zmínil, klient nemá žádné své finanční prostředky, které by použil ke koupi. Od stavební spořitelny by tedy mohl využít meziúvěr ze stavebního spoření, kde si klient může půjčit celou částku, na kterou je nastavena cílová částka ve smlouvě o stavebním spoření.

Českomoravská stavební spořitelna nabízí v dnešní době pro klienty mnoho tarifů a tarifních variant, aby si mohl vybrat téměř každý. U mého klienta by modelace meziúvěru vypadala takto:

Tabulka 1: ČMSS - koupě bytu

Typ	Tophypo 3 roky fixace
Tarifní varianta	Aktiv 30
Objem	1 000 000 Kč
Splatnost	30 let
Základní sazba	2,80 %
Slevy na sazbě	- 0,30 %
Konečná sazba	2,50 %
Měsíční splátka úroků z meziúvěru	2 083 Kč
Dospořování	1 600 Kč
Zatížení ve fázi meziúvěru	3 683 Kč
Splátka úvěru	5 600 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Klient u Českomoravské stavební spořitelny využije tarif Tophypo s tarifní variantou Aktiv 30. Tarif Tophypo je pro klienta vhodný z hlediska výše úvěru. Pro částku nad 900 000 Kč jsou vytvořeny pouze dva tarify, a právě tento je zvolený pro nižší úrokovou sazbu. Ta, po odečtení slevy za výši úvěru, činí 2,50 %. Splatnost úvěru je díky tarifní variantě Aktiv 30 nastavena na maximální dobu 30 let. Tato varianta klientovi zaručí právě onu nízkou finanční zátěž.

Z modelace milionové částky na koupi bytu vyplývá, že klient bude ve fázi meziúvěru dospořovat na svůj účet ve stavební spořitelně 1 600 Kč a platit úroky 2 083 Kč. Tyto částky budou hrazeny do doby, než klient splní podmínky pro přidělení cílové částky. Jakmile budou

podmínky splněny, meziúvěr se překlene na úvěr ze stavebního spoření a nová výše splátky bude činit 5 600 Kč.

V případě tohoto typu úvěru musí být splněny dvě podmínky. První podmínkou je plnoletost a způsobilost k právním úkonům a druhou tvoří čistý příjem domácnosti $\geq 11\,000$ Kč. Bez splnění těchto podmínek, je žádost o úvěr bezpředmětná. Posledním faktorem je zajištění úvěru. Typ Tophypo, který je v modelaci použit vyžaduje k zajištění nemovitost, a to jakoukoliv. Klient tak může k zajištění použít nemovitost, kterou se chystá koupit nebo jinou nemovitost. Se zastavením nemovitosti se pojí také její pojištění a jeho vinkulace ve prospěch stavební spořitelny. V případě škody na této nemovité věci je pojistné plnění poskytnuto nejprve Českomoravské stavební spořitelně a zbytek finančních prostředků klientovi. Automaticky jsou také zastaveny veškeré peníze na účtu, který klient vede ve stavební spořitelně.

5.1.2 Modelace spotřebitelského úvěru – koupě bytu

Další modelace se týká spotřebitelského úvěru v ČSOB. Jelikož zde financujeme koupi bytu, zaměřím se na účelovou půjčku, která nabízí lepší podmínky pro mého klienta.

Tabulka 2: ČSOB – koupě bytu

Typ	Flexi půjčka na lepší bydlení
Objem	1 000 000 Kč
Splatnost	12 let
Základní sazba	5,9 %
Slevy na sazbě	- 0,2 %
Konečná sazba	5,7 %
Splátka úvěru	9 604 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Jak jsem již zmínil, při modelaci jsem se zaměřil na účelovou půjčku, která je pro klienta s tímto účelem výhodnější. V ČSOB se tento typ úvěru nazývá Flexi půjčka na lepší bydlení. Zvolení účelového úvěru umožnilo prodloužit splatnost z 8 na 12 let, což je pro žadatele o úvěr příznivý faktor. Čtyřletý rozdíl sníží výslednou výši splátky o velkou sumu, kterou klient může investovat jiným způsobem. Při 1 000 000 výši úvěru v modelaci vyšla základní sazba 5,9 %, která se snížila o 0,2 % při založení běžného účtu v této bance. Výsledná sazba 5,7 % a doba

splatnosti 12 let v modelaci vytvořili splátku 9 604 Kč, která bude stejná po celou dobu splácení úvěru.

Podmínky pro získání úvěru od ČSOB jsou plnoletost, způsobilost k právním úkonům a pravidelný měsíční příjem. Všechny tyto podmínky náš klient splňuje, proto není problém si o půjčku zažádat. Do částky 1 000 000 Kč banka poskytne úvěr i bez zajištění, a to v jakékoliv formě. Klient tedy může do úvěru vstoupit zcela sám, bez nutnosti spolužadatele i ručitele. Totéž platí samozřejmě i o zastavení nemovité věci, na kterou není nutné zástavní právo vytvořit.

5.1.3 Modelace hypotečního úvěru – koupě bytu

Hypoteční úvěr je posledním typem úvěru, který porovnávám. Pro tento druh úvěru jsem vybral Českou spořitelnu, u které by modelace vypadala takto:

Tabulka 3: Česká spořitelna – koupě bytu

Typ	Hypotéka
Objem	1 000 000 Kč
Splatnost	30 let
Fixace	5 let
Základní sazba	3,39 %
Slevy na sazbě	- 0,5 %
Konečná sazba	2,89 %
Splátka úvěru	4 180 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Česká spořitelna nabízí jak účelový, tak i neúčelový typ hypotečního úvěru. Tato modelace vychází z účelového zaměření hypotečního úvěru, jelikož pořízení bytové jednotky je v podmínkách účelovosti. Na rozdíl od americké hypotéky lze splatnost nastavit až na 30 let a ta je také v modelaci obsažena. Základní úroková sazba vyšla v modelaci poněkud vysoká 3,39 %. Takovou sazbu by zcela jistě klient od hypotečního úvěru neočekával a mohl by ji považovat za nepřijatelnou. Konečné sazby 2,89 % se docílilo založením běžného účtu v České spořitelně, ze kterého se bude úvěr také splácet. Tímto způsobem se úroková sazba snížila o 0,5 %. S těmito faktory modelace ukazuje splátku úvěru ve výši 4 180 Kč, která bude neměnná po dobu fixace 5 let.

Aby klient mohl získat hypoteční úvěr u České spořitelny, musí splnit podmínky, které jsou nezbytné pro kladné vyřízení žádosti. Mezi tyto podmínky Česká spořitelna řadí pravidelný měsíční příjem, plnoletost a v neposlední řadě způsobilost k právním úkonům. Bez těchto podmínek by žádost neprošla. Jelikož se jedná o hypoteční úvěr, musí být tento závazek zajištěn zástavním právem k nemovitosti, jak již víme z definice tohoto typu úvěru. Zastavenou nemovitostí může být buď kupovaný byt nebo jiná nemovitost na území České republiky. Spolu se zástavou musí klient splnit další podmínku zajištění a tou je vinkulace pojistné smlouvy na nemovitost jako u meziúvěru.

5.1.4 Výhody a nevýhody

Každá varianta řešení má své výhody a nevýhody. Mezi výhody modelace meziúvěru ze stavebního spoření můžeme zařadit nízký úrok a dlouhou dobu splatnosti. Prostřednictvím těchto faktorů lze zařídit to, že klient nebude mít vysoké měsíční finanční zatížení, což bylo předmětem jeho zájmu. Nízkého úroku se dosáhlo ale na úkor jiné věci, a tou je zastavení nemovité věci. Zástava nemovitosti je spojena například s poplatky katastru nemovitostí, které navyšují náklady na pořízení. Jako další nevýhodu překlenovacího úvěru vidím splátky, klient na začátku platí 3 683 Kč a po překlenutí do úvěrové fáze se splátka zvýší na 5 600 Kč. Ony 2 tisíce mohou být pro klienta, který je zvyklý tuto sumu investovat jinač, velkým zatížením.

Výhodou spotřebitelského úvěru je zcela jistě to, že nemusí být nijak zajištěn. Tato podmínka zde není nutná, je schvalovací proces velice rychlý. Naopak mezi nevýhody patří zcela jistě úrok a doba splatnosti. Na rozdíl od dalších dvou řešení je úrok poněkud vyšší a doba splatnosti naopak nižší, proto je splátka úvěru tak vysoká, takže to není pro mého klienta vhodné řešení.

Z modelace hypotečního úvěru do České spořitelny vidíme, že lze hypotéku nastavit na splatnost až 30 let. Právě tohle můžeme zařadit do výhod, které jsou s tímto typem úvěru spojené. Výhodou je samozřejmě i úroková sazba. Ta v modelaci vyšla 2,89 % a můžeme ji tak zařadit k těm lepším co trh nabízí. Třicetiletá splatnost a úrok 2,89 % daly dohromady splátku 4 180 Kč, což můžeme říct, že je pro klienta výhodné. Namodelovaný hypoteční úvěr má ale také nevýhodu. Tou je zástava nemovitosti jako u překlenovacího úvěru ze stavebního spoření.

Meziúvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr mají jednu velkou společnou výhodu, kterou zcela jistě ocení každý klient, který jeden z těchto typů úvěrů má. Touto výhodou je odečtení zaplacených úroků od základu daně při ročním zúčtování, a to až do výše 300 000 Kč.

5.2 Rekonstrukce bytové jednotky

Druhým účelem, který je v bakalářské práci detailně rozebírán, je rekonstrukce bytové jednotky. V tomto případě budu opět vycházet z toho, že chce klient co nejnižší finanční zatížení a aby výsledný přeplatek nebyl příliš vysoký. Z toho znovu, jako u předchozího účelu, plyne to, že budu požadovat nízký úrok v kombinaci s delší dobou splatnosti.

Rekonstrukce bytové jednotky by měla stát 500 000 Kč a žadatel o úvěr nemá žádné své prostředky, které by k rekonstrukci použil.

5.2.1 Modelový příklad rekonstrukce – úvěr ze stavebního spoření

V Českomoravské stavební spořitelně má klient možnost volby z mnoha tarifů, které slouží k tomuto účelu. Vybrat si může ale pouze z nabídek překlenovacích úvěrů, jelikož nemá na účtě u stavební spořitelny naspořenou požadovanou částku, která by zajistila i možnost žádosti o řádný úvěr ze stavebního spoření.

Modelace překlenovacího úvěru vypadá takto:

Tabulka 4: ČMSS – rekonstrukce bytu

Typ	Kredit Plus
Tarifní varianta	Aktiv 20
Objem	500 000 Kč
Splatnost	20 let
Základní sazba	4,90 %
Slevy na sazbě	0 %
Konečná sazba	4,90 %
Měsíční splátka úroku z meziúvěrů	2 042 Kč
Dospořování	1 300 Kč
Zatížení ve fázi meziúvěru	3 342 Kč
Splátka úvěru	3 600 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Překlenovací úvěr, který je v modelaci obsažen má název Kredit Plus. Tento typ umožňuje půjčení až 600 000 Kč, proto je zvolen právě tento typ. Tarifní varianta Aktiv 20 znamená, že požadovanou částku 500 000 Kč může klient splácet až 20 let, což je pro jeho situaci příznivá

informace. Tarif Kredit Plus má základní sazbu v meziúvěru 4,9 % a bohužel ji nelze v modelaci už nijak snížit, jelikož zde nelze uplatnit slevu za objem půjčených peněžních prostředků.

V návrhu klientovy půjčky lze vidět, že měsíční splátka úroků z úvěru činí 2 042 Kč a na účet, který je pro klienta vytvořen ve stavební spořitelně, bude dospořovat částku 1 300 Kč. Tyto dvě částky bude klient platit do doby, než budou splněny podmínky pro řádný úvěr ze stavebního spoření. Po překlenutí do řádného úvěru bude klient platit pouze jednu částku, a to ve výši 3 600 Kč.

Pro poskytnutí meziúvěru musí klient splňovat podmínky, které si Českomoravská stavební spořitelna nastavila. Mezi ty základní patří dovršení plnoletosti a způsobilost k právním úkonům. Další podmínka, bez které by klient se žádostí nemohl uspět, je pravidelný měsíční příjem žadatele. V neposlední řadě zkoumá stavební spořitelna to, zda je čistý měsíční příjem domácnosti větší nebo roven 11 000 Kč.

Jelikož se jedná o úvěr, jehož výše nepřesahuje 600 000 Kč, nemusí být zajištěný zástavním právem k nemovitosti ani jinou formou zajištění. Stavební spořitelna zřizuje pouze zástavní právo na klientově účtu ve stavební spořitelně.

5.2.2 Modelový příklad rekonstrukce – spotřebitelský úvěr

Rekonstrukci bytové jednotky či domu může klient financovat také pomocí spotřebitelského úvěru. V dnešní době existují i takové varianty spotřebitelských úvěrů, které se zaměřují na bydlení a nabízejí tak mnohdy pro klienta i výhodnější podmínky.

ČSOB tento typ nabízí také a úvěr by u této společnosti vypadal tedy takto:

Tabulka 5: ČSOB - rekonstrukce bytu

Typ	Flexi půjčka na lepší bydlení
Objem	500 000 Kč
Splatnost	12 let
Základní sazba	5,9 %
Slevy na sazbě	- 0,2 %
Konečná sazba	5,7 %
Splátka úvěru	4 802 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

ČSOB Flexi půjčka na lepší bydlení je účelová půjčka na bydlení, která na rozdíl od neúčelové poskytne klientovi delší dobu splatnosti, která je pro klienta, chtějící minimální měsíční zatížení, faktorem číslo jedna. Při objemu půjčky 500 000 Kč lze nastavit maximálně dvanáctiletou splatnost, a to je v oblasti spotřebitelských úvěrů jedna z nejvyšších.

Klientovi při modelaci spotřebitelského úvěru vyšla základní sazba 5,9 %, ale s převedením platebního styku do této instituce, sleví ČSOB na sazbě 0,2 % a výsledná sazba je tedy 5,7 %. S nabídkou od Československé obchodní banky by již klient mohl být spokojen, jelikož úroková sazba v kombinaci s dvanáctiletou splatností dá dohromady anuitní splátku ve výši 4 802 Kč měsíčně, kterou nevidím jako příliš vysokou.

Základní podmínky, které musí splňovat každý klient žádající o úvěr v Československé obchodní bance, jsou způsobilost k právním úkonům a dovršení plnoletosti. Další podmínkou, kterou musí klient splnit, je pravidelný měsíční příjem, aby měla banka jistotu, že bude úvěr řádně splácen. Zajištění tohoto typu úvěru a v této výši banka nepožaduje. Žadatel tak nepotřebuje žádného spolužadatele, ručitele ani nemovitost k zastavení.

5.2.3 Modelový příklad rekonstrukce – hypoteční úvěr

Posledním porovnávaným produktem tohoto účelu je hypoteční úvěr od České spořitelny. Nabídka od této finanční instituce je zobrazena v tabulce níže:

Tabulka 6: Česká spořitelna - rekonstrukce bytu

Typ	Hypotéka
Objem	500 000 Kč
Splatnost	30 let
Fixace	5 let
Základní sazba	3,39 %
Slevy na sazbě	- 0,5 %
Konečná sazba	2,89 %
Splátka úvěru	2 090 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Účel rekonstrukce bytové jednotky lze v České spořitelně financovat pomocí dvou hypotečních produktů. Ten, který je pro mého klienta výhodnější, a tudíž je na něj vytvořena výše uvedená modelace, je účelový hypoteční úvěr.

Účelový hypoteční úvěr lze v České spořitelně nastavit na maximální dobu splatnosti 30 let a tato délka splácení je tedy obsažena i v modelovém příkladu, aby bylo měsíční finanční zatížení klienta co nejnižší. Velký vliv na výslednou splátku má samozřejmě úroková sazba půjčky. Ta je v základu ve výši 3,39 %. S touto sazbou se dá ale stále ještě operovat pomocí slev. Jedinou slevu, kterou může klient využít, je sleva za splácení úvěru z běžného účtu vedeného v České spořitelně. Aby ji klient mohl využít, musí si tento běžný účet v dané instituci založit. Poté bude základní úroková sazba snížena o 0,5 % a výsledná sazba bude činit 2,89 %. Tento úrok je pro klienta mnohem lepší varianta, jelikož spolu s třicetiletou dobou splatnosti vychází anuitně splácená měsíční splátka pouhých 2 090 Kč, která mého klienta příliš nezatíží.

Žádost o tento typ úvěru může v České spořitelně podat pouze osoba, která již dovršila plnoletost a je také způsobilá k právním úkonům. Tyto dvě podmínky patří v dnešní době snad k těm základním, tudíž je jasné, že si na nich zakládá i Česká spořitelna. Další podmínka spojená se žádostí je klientův pravidelný měsíční příjem. Tento příjem musí být v dostatečné výši, aby z něj mohla být splácena výsledná splátka z modelace.

Jako zajištění řádného splácení hypotečního úvěru vyžaduje banka nemovitost. Tedy vytvoření zástavního práva k nemovitosti na území České republiky, a to ani nemusí být ve vlastnictví osoby žádající o úvěr. Na nemovitost, kterou klient ručí u banky, musí být vytvořeno pojištění na požadovanou částku a smlouva musí obsahovat také vinkulaci ve prospěch banky.

5.2.4 Výhody a nevýhody

Stejně jako u předchozího účelu, i zde uvedu jednotlivé výhody a nevýhody namodelovaných situací. Nejprve se zaměřím na meziúvěr ze stavebního spoření. Zde vidím jako velkou výhodu dobu splatnosti a zajištění úvěru. Až 20 let splácení úvěru umožňuje klientovi to, aby měl splátku tak vysokou (nízkou), jak mu samotnému vyhovuje. Zajištění úvěru, zde není nutné, proto jsem i tento faktor nazval výhodou. Úrokovou sazbu ve výši 4,9 % lze zařadit také k těm lepším vlastnostem meziúvěru, jelikož stále patří k těm nižším, co trh nabízí.

Výhodou výše namodelované situace spotřebitelského úvěru je jeho zajištění, které banka při tomto objemu úvěru nepožaduje. Tohle jistě ocení velké množství klientů. Ostatní faktory obsažené v modelaci bych ale nazval spíše nevýhodami. Splatnost úvěru 12 let je nejkratší ze všech namodelovaných variant řešení, proto je pro mého klienta, který požaduje minimální měsíční zatížení, nevyhovující. Úroková sazba je zde opět nevýhoda. Když porovnáme všechny

tři modelace, zjistíme, že je úroková sazba u spotřebitelského úvěru nejvyšší, proto v kombinaci úrokové sazby 4,9 % a doby splatnosti 12 let vznikne relativně vysoká splátka 4 802 Kč.

Hypoteční úvěr lze v České spořitelně nastavit až na 30 let, což je pro mého klienta velká výhoda, jelikož právě tohle zajistí nízkou měsíční splátku. Jako další výhodou zde vidím úrokovou sazbu. Ta činí po odečtení slevy za splácení z běžného účtu v České spořitelně 2,89 %, což je pro žadatele nejlepší sazba, kterou může na rekonstrukci získat. Tyto dva faktory (úroková sazba a doba splatnosti) dělají hypoteční úvěr, tím nejlepším řešením pro klienta při tomto účelu. Jednu nevýhodu však hypoteční úvěr má a tou je zajištění. Tento typ úvěru vždy vyžaduje zajištění formou zástavy nemovitosti, se kterou by každý klient nemusel souhlasit.

Jednu výhodu má meziúvěr a hypoteční úvěr společnou. Touto výhodou je odečtení všech zaplacených úroků ze základu daně, při ročním zúčtování daně. Částka, kterou si může klient při ročním zúčtování odečíst, je 300 000 Kč.

5.3 Pořízení automobilu

Poslední účel, který je v mé bakalářské práci analyzován, je pořízení automobilu. V dnešní době má automobil téměř každý, proto není divu, že jsem vybral právě tento účel. Mnoho lidí financuje koupi nového auta prostřednictvím úvěru, jelikož je tato položka velice finančně náročná, a ne každá osoba disponuje tolika penězi, aby je mohla na koupi použít.

Automobil můžeme dnes považovat za spotřební zboží, které velké množství kupujících nevlastní déle než 7 let.³⁴ Proto se v modelaci jednotlivých typů úvěrů zaměřím především na dobu splatnosti. Ta bude v modelových řešeních dlouhá 5 let, aby měl klient auto splaceno dříve, než uplyne ona průměrná doba vlastnictví automobilu, a bude mít potřebu koupit nové.

³⁴ Srov. Automix.cz. *Která auta si majitelé nechávají nejdéle?*. Dostupné z: <https://automix.cars.cz/magazin/ktera-auta-si-majitele-nechavaji-nejdele-zebricku-vladne-toyota-20170603.html>.

5.3.1 Modelová situace úvěru ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření má jednu velkou nevýhodu, a to tu, že ani jeden typ úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nelze použít pro financování tohoto druhu účelu. Českomoravská stavební spořitelna poskytuje své úvěry pouze na účely spojené s bytovými potřebami, kam bohužel pořízení automobilu nelze zařadit. Proto není možné modelaci na koupi vozidla vytvořit.

5.3.2 Modelová situace spotřebitelského úvěru

Československá obchodní banka nabízí dva druhy spotřebitelských úvěrů. Jeden z nich je účelový, který lze použít pouze na účely spojené s bytovými potřebami, a druhý neúčelový, který lze použít na jakýkoliv účel. Proto si lze peněžní prostředky na koupi nového vozidla u ČSOB půjčit. Modelová situace spotřebitelského úvěru u ČSOB vypadá takto:

Tabulka 7: ČSOB - pořízení automobilu

Typ	Flexi půjčka na cokoliv
Objem	500 000 Kč
Splatnost	5 let
Základní sazba	7,9 %
Slevy na sazbě	- 1,2 %
Konečná sazba	6,7 %
Splátka úvěru	9 830 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Neúčelový spotřebitelský úvěr u Československé obchodní banky, kterým lze pořízení automobilu financovat, má název Flexi půjčka na cokoliv. Tento typ půjčky lze nastavit na dobu splatnosti až 8 let, tudíž dobu splatnosti, kterou můj klient vyžaduje, splňujeme. Výše úvěru 500 000 Kč je v parametrech Flexi půjčky na cokoliv taktéž akceptovatelná, to znamená, že klient o tento úvěr může bez pochyby zažádat.

Při objemu úvěru 500 000 Kč a požadovanou dobou splatnosti vyjde klientovi úroková sazba ve výši 7,9 %, kterou ne že bychom mohli považovat za nějak vysokou, ale vždy je přece jen lepší, aby byla nižší. Proto ČSOB nabízí klientům slevu na úrokové sazbě ve výši 1,2 %, když si převedou svůj platební styk do jejich banky. Jakmile klient splní tuto podmínku, sníží

se úroková sazba na výši 6,7 %. Výše zmíněné parametry dají dohromady měsíční splátku ve výši 9 830 Kč.

Klient, žádající o úvěr v Československé obchodní bance, musí splnit základní podmínky pro získání úvěru. Mezi tyto podmínky řadí dovršení plnoletosti a způsobilost k právním úkonům. Tyto faktory, musí ale splnit žadatel u každé finanční instituce poskytující úvěry. Další a zároveň poslední podmínka, kterou od žadatele vyžadují, je pravidelný měsíční příjem. Můj klient veškeré podmínky pro získání úvěru splňuje, tudíž mu nic nebrání k tomu, aby o Flexi půjčku na cokoliiv zažádal.

Pro klientovu požadovanou výši úvěru banka nevyžaduje žádné zajištění, a to opět v jakékoliv formě. Žadatel o úvěr může tedy o půjčku zažádat sám, bez nutnosti spolužadatele, ručitele, a dokonce i zástavy nemovitosti.

5.3.3 Modelová situace hypotečního úvěru

Poslední modelace se týká hypotečního úvěru u České spořitelny. Česká spořitelna nabízí pro klienty možnost jak účelového hypotečního úvěru, který lze použít pouze na bytové potřeby, tak i neúčelového typu, kterým lze financovat téměř cokoliiv, tudíž můj klient může využít služeb i u této banky. Česká spořitelna mému klientovi předloží tuto nabídku:

Tabulka 8: Česká spořitelna - pořízení automobilu

Typ	Americká hypotéka
Objem	500 000 Kč
Splatnost	5 let
Fixace	5 let
Základní sazba	5,39 %
Slevy na sazbě	- 0,5 %
Konečná sazba	4,89 %
Splátka úvěru	9 409 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Neúčelovou hypotéku (americkou hypotéku) si klient může vzít na jakýkoliv druh účelu, jak jsem již zmínil výše. Tento typ má oproti účelovému druhu hypotéky jeden rozdíl v parametrech, a tím je úrok. Ten je oproti úroku u běžné hypotéky trochu vyšší. U mého klienta je základní úroková sazba ve výši 5,39 %. Tu lze samozřejmě o pár procentních stupňů upravit

pomocí slev, které Česká spořitelna nabízí. Jedinou, kterou může můj klient využít, je sleva za splácení hypotéky z běžného účtu vedeného u této finanční instituce. Pokud si žadatel běžný účet u České spořitelny zřídí a hypoteční úvěr z něj bude splácet, dostane slevu na úrokové sazbě ve výši 0,5 % a výsledný úrok bude 4,89 %, který bude stejný po celou dobu splácení úvěru.

Americkou hypotéku lze nastavit na dobu splatnosti až 20 let. Můj klient požaduje pětiletou splatnost, aby nepřekročil průměrnou dobu vlastnictví vozidla, tudíž rozmezí splatnosti splňuje. Při žádající době splatnosti a úroku ve výši 4,89 % klientovi vyjde splátka ve výši 9 409 Kč, kterou bude pravidelně každý měsíc splácet.

Aby mohl žadatel podat svou žádost o americkou hypotéku, musí splnit podmínky, které Česká spořitelna od svých klientů požaduje. K těm nezákladnějším patří dovršení plnoletosti a způsobilost k právním úkonům. Tyto podmínky musí splnit každý klient žádající o jakýkoliv typ úvěru v bance nebo jiné finanční instituci. Co ale chce od klienta Česká spořitelna dále je pravidelný měsíční příjem. Tento příjem musí mít dostatečnou výši na to, aby z něj klient mohl uhradit požadovanou výši splátky.

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn nemovitostí. Osoba žádající o úvěr musí tedy bance poskytnout jako zástavu nemovitost, která se nachází na území České republiky. Nemovitost nemusí ale být ve vlastnictví žadatele, z toho plyne, že jako zástava může být použita i nemovitost jiné osoby. Se zástavou se pojí také vinkulace pojistné smlouvy, aby banka dostala pojistné plnění, pokud by se s nemovitostí cokoliv stalo.

5.3.4 Výhody a nevýhody

I ve výše uvedených namodelovaných situacích se klient může setkat s různými výhodami a nevýhodami, které jednotlivé typy úvěrů obnášejí. Co se týče stavebního spoření a jeho úvěru, zde se objevují pouze nevýhody nebo spíše jedna. Tou je samozřejmě to, že ani jeden typ úvěru ze stavebního spoření nelze na účel pořízení automobilu využít, jelikož nespadá do účelovosti stavebních spořitel. Tento faktor, je pro klienta velkým zklamáním, protože využitím meziúvěru ze stavebního spoření by mohl získat relativně nízkou úrokovou sazbu, která se v dnešní době pohybuje okolo 4,9 %.³⁵

U spotřebitelského úvěru se klient s možností financování zvoleného účelu setkat může. Flexi půjčka na cokoliv je neúčelový úvěr, tudíž lze peněžní prostředky získané prostřednictvím

³⁵ Finparada. *Změny u stavebních spořitel v lednu: ukončené, ale i nové akce, snižování úrokových sazeb u úvěrů*. Dostupné z: <http://finparada.cz/4818-Zmeny-u-stavebnich-sporitelen-v-lednu.aspx>.

tohoto typu úvěru použit na jakýkoliv požadovaný účel. Velkou výhodou, kterou tohle řešení nabízí, je jeho zajištění. V případě půjčky v hodnotě 500 000 Kč klient nepotřebuje pro získání peněžních prostředků žádné zajištění, což lze zcela jistě za výhodu považovat, jelikož žadatel nemusí řešit otázky spojené s tím, kdo mu bude dělat ručitele, spolužadatele nebo kde sežene například nemovitost, kterou by použil jako zástavu bance. Úroková sazba u spotřebitelského úvěru činí 6,7 %. Tato výše nepatří k těm nejvyšším, které banky na finančním trhu nabízejí, ale i tak ji lze nazvat jako menší nevýhodu, jelikož ve srovnání s hypotečním úvěrem je sazba o pár procentních bodů vyšší.

Poslední modelace se týkala hypotečního úvěru. I tento typ úvěru klient může na pořízení automobilu využít, jelikož Česká spořitelna nabízí svým klientům dva druhy hypotečních úvěrů. Jeden účelový, jehož využití se vztahuje pouze k bytovým potřebám, a druhý neúčelový, který lze požit na cokoliv. Právě neúčelový typ, klient může využít. Nevýhodou tohoto řešení je například jeho zajištění. Banka pro zajištění návratnosti svých peněžních prostředků vyžaduje od klienta nemovitost, na kterou vytvoří zástavní právo. Většina klientů by kvůli automobilu určitě nechtěla svůj dům nebo byt poskytnout jako zástavu, což z této varianty dělá nevýhodu. Dalším negativem spojeným se zajištěním jsou poplatky. Jakmile se klient přece jen rozhodne poskytnout svou nemovitost jako zástavu, musí platit mnoho poplatků, kterým se nelze vyhnout. Poplatky se pojí především s odhadem ceny nemovitosti a s návrhem na vklad na katastr nemovitostí. Výhoda, objevující se u hypotečního úvěru, je úroková sazba. Ta je ve srovnání se spotřebitelským úvěrem nižší, tudíž je výsledný přeplatek za celou dobu splatnosti také menší. S menší úrokovou sazbou vyjde klientovi i menší měsíční splátka, a to o 421 Kč.

6 Vyhodnocení práce

V poslední kapitole se zabývám vyhodnocením jednotlivých typů úvěrů. Uvádím zde své poznatky o každé variantě řešení a popisuji na jaký druh účelu je lepší právě tento nebo jiný druh úvěru a proč.

Nejprve začnu úvěrem poskytnutým stavební spořitelnou. Jak již bylo zmíněno, stavební spořitelny nabízí na finančním trhu dva typy úvěrů, které mohou klienti využít pro financování svých potřeb. Ve svých modelacích jsem ale využil pouze jeden typ, jelikož můj klient splňoval podmínku pro získání právě jednoho, a to meziúvěru ze stavebního spoření, jelikož neměl naspořené žádné své finanční prostředky, které by mohl na modelované účely použít.

Úvěry ze stavebního spoření zaujímají ve srovnání úvěrů velkou procentuální část. Ve většině případů je klienti využívají například na rekonstrukce nebo modernizace bytových jednotek či domů. Právě na tyto účely jsou úvěry ze stavebního spoření pro klienta výhodné, jelikož zde není nutnost zástavy nemovitosti. Všechny druhy účelů, které klient pomocí toho typu úvěru financuje, vyžadují převážně větší objem peněz a pokud nimi klient nedisponuje, pak je právě tohle dobré řešení. Průměrná úroková sazba 4,9 % a dlouhá doba splatnosti je další plus, který dává tomuto řešení přednost před posledním modelovaným typem úvěru, spotřebitelským úvěrem.

Hypoteční úvěry jsou stále nejvýhodnějším řešením, co se týče úrokové sazby. Ta ale ovšem není všechno. Zástava nemovitosti, kterou je vždy nutné u tohoto typu úvěru bance poskytnout, je pro klienty mnohdy velký odrazující faktor, jelikož svou nemovitost nemohou například jako zástavu použít nebo žádnou nemají. Hypoteční úvěry nabízí nejdelší dobu splatnosti ze všech modelovaných druhů úvěrů. Dlouhá doba splatnosti a výhodná úroková sazba jsou vhodné k velkým objemům půjček, jelikož nízký úrok a například třicetiletá splatnost vytvoří pro klienta velice nízkou měsíční splátku. Právě z tohoto důvodu mají hypoteční úvěry velké uplatnění v případech pořízení domů nebo bytových jednotek, které mají v dnešní době hodnotu mnohdy miliony korun. Není to však jediný druh účelu, pro který je hypoteční úvěr vhodný. Do účelovosti hypoték bych zařadil i onu zmíněnou rekonstrukci, která také občas vyžaduje velké množství finančních prostředků.

Posledním srovnávaným typem byl spotřebitelský úvěr. Tento typ nabízí opět možnost využití, jak na bytové potřeby, tak i na ostatní klientovy potřeby. Jako u úvěrů ze stavebního spoření zde není nutná zástava nemovitosti, kterou by žadatel bance jako zajištění poskytnul. V důsledku tohoto faktoru by klient mohl při výběru řešení upřednostnit právě spotřebitelský

úvěr před hypotečním. Co lze ale nazvat jako záporný ukazatel je doba splatnosti a úroková sazba. Na finančním trhu jsou právě tyto dva faktory, ve srovnání s dalšími srovnávanými typy úvěrů, ty nejhorší. Úroková sazba je oproti dalším vyšší a doba splatnosti naopak kratší. Právě těmto faktorům je pro klienta málo výhodné použít finanční prostředky ze spotřebitelského úvěru na pořízení bytové jednotky nebo větší rekonstrukce, jelikož splátka úvěru je ve většině případech větší i o pár tisíc korun. Jako vhodné využití spotřebitelského úvěru považuji například srovnávaný účel pořízení automobilu nebo například jiného hmotného majetku, které nevyžaduje vysoký objem půjčky a dlouhou dobu splácení.

Závěr

V bakalářské práci jsem se zabýval analýzou úvěrů ze stavebního spoření a jeho komparací s jinými typy úvěrů. Cílem mé bakalářské práce bylo provést analýzu stavebního spoření jako prostředku k získání úvěru. Tento způsob jsem měl na základě vybraných klíčových charakteristik porovnat s jinými typy úvěrů, které se v dnešní době na finančním trhu nachází. Dílčím cílem, který byl podpůrný pro naplnění hlavního cíle mé bakalářské práce, bylo vymezit důležité pojmy a názvosloví z oblasti stavebního spoření, a také poukázat na charakteristické znaky úvěrů ze stavebního spoření. Na základě realizované analýzy a následné komparace jednotlivých produktů lze konstatovat, že všechny cíle, jak hlavní, tak i dílčí byly splněny.

V první části práce jsem se zaměřil na popsání vybraných klíčových charakteristik, které byly velice důležité pro komparaci jednotlivých typů úvěrů. Také jsem zde vymezil základní pojmy spojené s touto problematikou, aby bylo jasné, do jaké oblasti stavební spoření spadá. Další kapitola se týkala již samotného stavebního spoření. Zde jsem na základě podložené literatury a pramenů provedl celkovou analýzu stavebního spoření a uvedl jednotlivé typy úvěrů, které klientům nabízí. V následujících dvou kapitolách jsem popsal vybrané druhy úvěrů, které jsou v aplikační části porovnávány podle jednotlivých druhů účelů.

Aplikační část byla zaměřena na samotnou komparaci. Zde jsem předem vymezil tři druhy účelů, na které jsem vytvořil modelace každého typu úvěru a popsal, jak by návrh pro klienta vypadal, kdyby si zvolil právě tento typ půjčky a následně uvedl výhody a nevýhody jednotlivých řešení. V poslední části bakalářské práce jsem provedl vyhodnocení jednotlivých typů úvěrů. Nastínil jsem, na jaké druhy účelu je vhodné použít daný druh úvěru a proč.

V dnešní době, kdy se finanční instituce předbíhají v nabídkách svých produktů a snaží se klienta za každou cenu získat na svou stranu, i když může být jejich nabídka pro klienta nevýhodná, je velice důležité dávat si pozor na to, co nám společnosti působící na finančním trhu, nabízí. Podle mého názoru by se každý klient měl nejprve informovat u nezáujaté třetí osoby, která by pro jeho potřeby mohla najít vhodné řešení nebo klienta pouze informovat o tom, co je pro něj nejvýhodnější v dané situaci. Pokud přijde sám klient do určité finanční instituce, ta mu většinou nabídne řešení, které je výhodné především pro ni samotnou a poté teprve pro klientovu stranu.

Daná problematika by se dala i hlouběji rozšířit. Každé řešení by mohlo být do větší míry analyzováno, aby byly vytipovány všechny vlastnosti jednotlivých úvěrů. Dále by bylo možné provést modelace na větší počet účelů, aby měli klienti větší přehled o tom, na jaké účely lze určitý typ úvěru využít.

Literatura a prameny

BARTONÍČKOVÁ, Klára. *Občanský a společenskovední základ - přehled středoškolského učiva*. Brno: Computer Press, 2009. Maturity. ISBN 978-80-251-2631-8.

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

KEŘKOVSKÝ, Miloslav a Oldřich VYKYPĚL. *Strategické řízení: teorie pro praxi*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-453-8.

KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. Praha 4: Ekopress, s.r.o., 2010, ISBN 978-80-86929-63-7.

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 8086929302.

PALATKOVÁ, Monika a Jitka ZICHOVÁ. *Ekonomika turismu: turismus České republiky*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-3643-3.

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.

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

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

Asociace českých stavebních spořitelén. *Historie stavebního spoření* [online]. [cit. 2017-12-08]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

Asociace českých stavebních spořitelén. *Jak vysoká je maximální státní podpora?* [online]. [cit. 2017-12-11]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/otazky-a-odpovedi/jak-vysoka-je-maximalni-statni-podpora/>

Automix.cz. *Která auta si majitelé nechávají nejdéle?* [online]. [cit. 2018-03-16]. Dostupné z: <https://automix.cars.cz/magazin/ktera-auta-si-majitele-nechavaji-nejdele-zebricku-vladne-toyota-20170603.html>

Burinka.cz. *Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření* [online]. [cit. 2017-12-10]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/>

Finance.cz. *Doklady k úvěru* [online]. [cit. 2018-01-05]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/doklady/>

Finparada. *Změny u stavebních spořitelén v lednu: ukončené, ale i nové akce, snižování úrokových sazeb u úvěrů* [online]. [cit. 2018-03-17]. Dostupné z: <http://finparada.cz/4818-Zmeny-u-stavebnich-sporitelen-v-lednu.aspx>

Gepard. *Na jaký účel hypotéku použít* [online]. [cit. 2018-01-05]. Dostupné z: <https://https://www.gpf.cz/na-jaky-ucel-hypoteku-pouzit/clanky/hypoteky-pro-cizince-velky-prehled/>

Hypindex.cz. *Hypotéky pro cizince: Velký přehled* [online]. [cit. 2018-01-05]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-pro-cizince-velky-prehled/>

Mesec.cz. *Co je cílová částka stavebního spoření?* [online]. [cit. 2017-12-11]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/co-je-cilova-castka/>

Měšec.cz. *Pojištění vkladů v bankách a záložnách* [online]. [cit. 2017-12-11]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/jak-jsou-pojisteny-vklady-v-bankach-a-zaloznach/>

Měšec.cz. *Úvěr ze stavebního spoření* [online]. [cit. 2018-01-03]. Dostupné z: <https://prodej.mesec.cz/stavebni-sporeni/texty/uver-ze-stavebniho-sporeni/>

Modrá pyramida. *Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření* [online]. [cit. 2017-12-11]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/pro-klienty/vybrane-smluvni-podminky/vseobecne-obchodni-podminky>

Peníze.cz. *Co je životní pojištění* [online]. [cit. 2018-02-23]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/80353-co-je-zivotni-pojisteni>

PMS finanční poradenství. *Stavební spoření* [online]. [cit. 2017-12-08]. Dostupné z: <http://www.pms.cz/sluzby-a-produkty-financniho-poradce-a-pojistovaciho-maklere/osobni-financni-poradenstvi/financovani-bydleni-hypoteky/stavebni-sporeni-uvery/>

Rsts.cz. *Hodnotící číslo* [online]. [cit. 2017-12-11]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/slovnicek/hodnotici-cislo-ukazatel-zhodnoceni.dic/>

Spotřebitelský úvěr. *Podmínky poskytnutí spotřebitelského úvěru* [online]. [cit. 2018-01-05]. Dostupné z: <https://www.spotrebitelesky-uver.net/podminky-poskytnuti-spotrebiteleskeho-uveru/>

Stavebky.cz. *Historie stavebního spoření* [online]. [cit. 2017-12-08]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/historie-stavebniho-sporeni/>

Stavebky.cz. *Hodnotící číslo* [online]. [cit. 2017-12-11]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/hodnotici-cislo/>

Stavebky.cz. *Pojištění vkladů* [online]. [cit. 2017-12-11]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/pojisteni-vkladu/>

Stavebky.cz. *Zákon o stavebním spoření* [online]. [cit. 2017-12-10]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/zakon-o-stavebnim-sporeni/>

Zákony pro lidi. *Zákon č. 96/1993 Sb.* [online]. [cit. 2017-12-10]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Seznam tabulek

Tabulka 1: ČMSS - koupě bytu	29
Tabulka 2: ČSOB – koupě bytu.....	30
Tabulka 3: Česká spořitelna – koupě bytu.....	31
Tabulka 4: ČMSS – rekonstrukce bytu.....	33
Tabulka 5: ČSOB - rekonstrukce bytu.....	34
Tabulka 6: Česká spořitelna - rekonstrukce bytu	35
Tabulka 7: ČSOB - pořízení automobilu	38
Tabulka 8: Česká spořitelna - pořízení automobilu.....	39

Anotace

Bibliografický údaj: KOLOMAZNÍK, Kryštof. *Analýza úvěru ze stavebního spoření a jeho komparace s jinými typy úvěrů*. Olomouc 2018. Bakalářská práce. Moravská vysoká škola Olomouc. Vedoucí práce: Ing. Eva Jílková, Ph.D.

Název práce: Analýza úvěru ze stavebního spoření a jeho komparace s jinými typy úvěrů

Autor: Kryštof Kolomazník

Ústav: Ústav ekonomie

Vedoucí práce: Ing. Eva Jílková, Ph.D.

Abstrakt:

Hlavní cílem této bakalářské práce je provést analýzu stavebního spoření jako prostředku k získání úvěru a porovnat tento způsob s jinými typy úvěrů na základě dílčích kritérií. Dílčím cílem, který je podpůrný pro naplnění hlavního cíle mé bakalářské práce, je vymezit důležité pojmy a názvosloví z oblasti stavebního spoření a také poukázat na charakteristické znaky úvěrů ze stavebního spoření. Bakalářská práce je rozdělena na šest hlavních kapitol. V první kapitole jsou popsány základní pojmy a názvosloví, které se zabývají touto problematikou. V druhé kapitole se zabývám analýzou stavebního spoření a úvěrů, které jsou s ním spojené. Další dvě kapitoly popisují úvěry, které jsou součástí komparace. Mezi porovnávané úvěry jsem vybral spotřebitelský úvěr a hypoteční úvěr. V aplikační části se zabývám již samotnou komparací vybraných úvěrů. Vytvořil jsem modelace úvěrů na různé druhy účelů a popsal, jaké jsou jejich výhody a nevýhody. V poslední kapitole jsem komparaci vyhodnotil. Uvedl jsem zde, na jaké účely se hodí jednotlivé typy úvěrů a proč.

Klíčová slova: stavební spoření, hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr

Annotation

Bibliographic reference: KOLOMAZNÍK, Kryštof. *Analýza úvěru ze stavebního spoření a jeho komparace s jinými typy úvěrů*. Olomouc 2018. Bakalářská práce. Moravská vysoká škola Olomouc. Vedoucí práce: Ing. Eva Jílková, Ph.D.

Title: The analysis of construction loans and its comparison with other types of loans

Author: Kryštof Kolomazník

Department: Ústav ekonomie

Supervisor: Ing. Eva Jílková, Ph.D.

Abstract:

Main goal of this bachelor's thesis is to make the analysis of building savings as an instrument to get credit and compare this method with other types of loans based on partial criteria. A partial goal which is supporting to achieve the main goal is to define important concepts and nomenclature from the area of building savings and also point out the characteristics of building savings loans. The bachelor thesis is divided into six main chapters. The first chapter describes important concepts and nomenclature that are connected with this issue. In the second chapter I deal with the analysis of building savings and loans which are connected with it. The other two chapters describe the credits that are part of comparison. I chose a consumer credit and a mortgage loan to compare with the building savings loans. In the application section I deal with the comparison of chosen loans. I created modeling of loans for different kinds of purposes and described their advantages and disadvantages. In the last chapter I evaluated the comparison. I noticed here for what purposes the different types of loans fit and why.

Keywords: building savings, mortgage loan, consumer credit