

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

FILOZOFICKÁ FAKULTA

Diplomová práce

Olomouc 2017

Bc. Jolana Klímková

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

Filozofická fakulta

Katedra aplikované ekonomie

**FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ PROSTŘEDNICTVÍM PRODUKTŮ
FINANČNÍHO TRHU**

Diplomová práce

Studijní program: Odborná francouzština pro hospodářskou praxi

Autor: Bc. Jolana Klímková

Vedoucí práce: Doc. Ing. Richard Pospíšil, Ph.D.

Olomouc 2017

Podklad pro zadání DIPLOMOVÉ práce studenta

PŘEDKLÁDÁ:	ADRESA	OSOBNÍ ČÍSLO
Bc. KLÍMKOVÁ Jolana	Gorkého 4, Olomouc - Pavlovičky	F140174

TÉMA ČESKY:

Financování bydlení prostřednictvím produktů finančního trhu

NÁZEV ANGLICKY:

Financing of housing needs by financial market products

VEDOUcí PRÁCE:

doc. Ing. Richard Pospíšil, Ph.D. - KAF

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ:

Předmětem diplomové práce "Financování bydlení prostřednictvím produktů finančního trhu" je charakteristika problematiky financování bydlení. Diplomová práce je zaměřena na finanční trh. Společnosti, které nabízejí půjčky na bydlení, banky na trhu, jejich dostupnost, podmínky, popisy produktů, porovnání parametrů produktů. Práce obsahuje průzkum v lokalitě Olomouc - jak lidé bydlí, spokojenost s bydlením, proč bydlí v nájemních bytech, jak své budoucí bydlení chtějí řešit, kdy ho chtějí řešit. Práce zahrnuje srovnávací modelové příklady podle požadavků klientů a výstupy jednotlivých společností, jejich porovnání. Výsledkem práce je komparace produktů na trhu s financování.

SEZNAM DOPORUČENÉ LITERATURY:

Banky a finanční organizace v České republice - Václav Budínský, Tomáš Grulich
Finanční trh : průvodce finančním a kapitálovým trhem - 3. vydání
Finance : peníze, vklady, úvěry, cenné papíry, pojištění, banky, kurs měny, finanční trh - Ladislav Beneš, a kol.
Finanční trhy a investování - Josef Jilek
Kapitálové trhy a kolektivní investování - Václav Liška, Jan Gazda
Peníze a trh - Tomáš Ježek
Financování vlastního bydlení - Petr Syrový

Podpis studenta: 

Datum: 19.5.2015

Podpis vedoucího práce: 

Datum: 20.5.2015

Prohlášení

Místopřísežně prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Financování bydlení prostřednictvím produktů finančního trhu“ vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího diplomové práce a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Olomouci dne 17. 4. 2017

Podpis

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé diplomové práce Doc. Ing. Richardu Pospíšilovi, Ph.D. za jeho odborné vedení, velmi přínosné rady a podporu, jež se mi z jeho strany v průběhu psaní práce dostalo. Dále patří mé poděkování Českomoravské stavební spořitelně a.s., za poskytnutí materiálů, bez kterých by se práce neobešla. V neposlední řadě bych ráda poděkovala rodině za podporu.

Obsah

Obsah	6
Úvod	8
1. Finanční trh.....	10
1.1. Členění finančního trhu.....	11
2. Instituce finančního trhu	14
2.1. Státní fond rozvoje bydlení.....	16
2.2. Hypoteční banky	18
2.2.1. Hypoteční úvěr.....	19
2.2.2. Hypoteční banka, a.s.	20
2.3. Spořitelny	22
2.3.1. Česká spořitelna, a.s.	22
2.4. Stavební spořitelny.....	24
2.4.1. Poskytovatelé stavebního spoření.....	25
2.4.2. Stavební spoření.....	26
2.4.3. Účastník stavebního spoření	30
2.4.4. Úvěr ze stavebního spoření.....	31
2.4.5. Českomoravská stavební spořitelna, a.s.....	32
2.5. Mladší a nízkonákladové banky	36
2.5.1. Fio banka	36
3. Hypoteční směrnice.....	40
3.1. Významné změny ve vztahu k poskytování spotřebitelských úvěrů a úvěrů na bydlení vycházející ze Zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru	42

4. Rok 2016 z pohledu financování bydlení.....	49
5. Dotazníkové šetření.....	50
6. Analýza úvěrových nabídek.....	57
6.1. Nabídka od Hypoteční banky.....	60
6.2. Nabídka od České spořitelny.....	61
6.3. Nabídka od Českomoravské stavební spořitelny.....	62
6.4. Nabídka od Fio banky.....	64
6.5. Další nabídky.....	65
6.6. Srovnání nabídek.....	68
Závěr.....	71
Summary.....	74
Le Résumé.....	75
Zdroje.....	76
Tištěné zdroje.....	76
Internetové zdroje.....	78
Seznam grafů.....	82
Seznam tabulek.....	82
Seznam příloh.....	83
7. Přílohy.....	84
Anotace.....	103

Úvod

Jednou z nejzákladnějších lidských potřeb je pocit bezpečí. Ať se v životě ocitneme kdekoliv, jedna z prvních myšlenek je na pohodlnou postel, střechu nad hlavou, místo, kde mohu v pohodlí přespát, uspokojit základní potřeby a mít alespoň trochu soukromí. Vždyť ne nadarmo je mužské životní motto: zasadit strom, postavit dům a zplodit syna. Osobní laťku, jak má být dům veliký, zařízený, barevný, má každý jinou, ale touhu vytvořit opravdový domov každý. V tom případě už se nám nejedná jen o uspokojení vlastních potřeb, ale i potřeb našich blízkých, se kterými budeme domov vytvářet a sdílet.

Peníze se objevují v našich životech snad každou minutu. Jsou důležité v každém aspektu života i když témata a debaty kolem nich jsou v mnohých společenských vrstvách stále tabu. Mnohde se podle nich měří hodnota úspěchu, při jejich nedostatku naopak neúspěchu. Ne každý má v dnešní době potřebné množství finančního zajištění, aby si své budoucí bydlení mohl hned sám pořídit. Tuto nerovnováhu, mezi prostředky, kterými lidé disponují a které k vytvoření domova potřebují, vyplňují na finančním trhu specializované instituce. Jejich cílem je půjčovat své přebytečné finanční prostředky ekonomickým subjektům, které jimi nedisponují.

Diplomová práce si klade za cíl analyzovat současné podmínky na finančním trhu z pohledu spotřebitele a žadatel o finanční půjčku na koupi vlastní nemovitosti. Obsahem práce je popis a následné porovnání produktů finančního trhu.

V první části textu se zaměříme na popis, principy fungování finančního trhu jako celku a na jeho možné dělení. Následovat budou popisy jednotlivých finančních institucí, se kterými se lze na trhu v České republice setkat. Půjde zejména o vymezení bankovních a nebankovních institucí a vhodnosti využití jejich produktů pro financování bydlení. K těmto dvěma kategoriím je pro úplnost zařazen i fond zřízený Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Dále se

pokusíme vymezit jednotlivé druhy bankovních institucí a porovnat jejich fungování. Z těchto institucí následně vybereme konkrétní bankovní instituce. Ty použijeme jako zástupce pro vytvoření nabídky produktů, které jsou spotřebitelům nabízeny na našem finančním trhu. Nedílnou součástí práce bude taktéž popis změn zavedených v oblasti financování po zavedení Hypoteční směrnice s platností od 1.12.2016. Jak se změnily podmínky pro klienta, jak na zavedení směrnice zareagovaly finanční instituce (změna úrokové sazby, změna podmínek, ...).

Druhá část textu je věnována vyhodnocení dotazníku směřujícího k nalezení odpovědi na zásadní otázku: Co vede mladé lidi k bydlení v podnájmu, a ne ve "vlastním". Dotazník byl sestaven přímo pro účely této konkrétní práce a byl rozeslán mezi studenty a obyvatele města Olomouce. Dotazník slouží k dokreslení zkoumaného tématu a je v této práci použit jako sekundární zdroj. Na jeho základě autor sestavil příkladovou studii, na financování koupě vlastní nemovitosti, zadanou dříve zmíněným a analyzovaným finančním institucím. Vybrané finanční instituce na základě předložených parametrů vypracovaly nejvhodnější nabídku na financování dané nemovitosti. Poslední kapitola diplomové práce se podrobně zabývá analýzou získaných úvěrových nabídek, které vyhodnocuje podle kritérií zadaných klientem. Mezi tato předem stanovená kritéria patří měsíční zatížení, délka trvání úvěru, požadovaná částka a cena kupované nemovitosti. Tato kapitola rozebírá a porovnává více nabídek od jedné banky mezi sebou, ale v neposlední řadě vytváří komparaci bank mezi sebou.

1. Finanční trh

Chceme-li se zabývat otázkou ohledně financování bydlení na finančním trhu, musíme v první řadě vymežit hlavní pojem, a to právě Finanční trh.

Trh je obecně místo kde se setkává nabídka a poptávka. Finanční trh je tedy specifickým trhem, kde se setkává nabídka a poptávka po volných finančních prostředcích. Zbyněk Revenda definuje finanční trh ve své knize Peněžní ekonomie a bankovníctví takto: „*Finanční trhy můžeme vymezit jako systém institucí a instrumentů zabezpečujících pohyb peněz a kapitálu prostřednictvím různých finančních instrumentů mezi ekonomickými subjekty na základě nabídky a poptávky.*“¹ V ekonomice se často setkáváme se subjekty, které mají buďto nadbytek finančních prostředků, anebo naopak jich mají nedostatek. Systém finančních trhů se prostřednictvím svých mechanismů snaží tuto nerovnováhu napravit. Fungování finančních trhů umožňuje přesun volných prostředků od subjektů, kteří jich mají nadbytek, k jednotkám, které pociťují jejich deficit. Bez dobře fungujícího finančního trhu, či při jeho úplné absenci by měly subjekty problém se setkat a nedošlo by k efektivní alokaci prostředků. Přesun finančních prostředků probíhá přímo nebo přes zprostředkovatele.

Zjednodušeně můžeme říct, že finanční trhy mají dvě základní funkce. První je tvorba vkladů, depozit. Druhá funkce, přímo vychází z první, je poskytování úvěrů.

Jednou z dalších funkcí finančního trhu je funkce shromažďovací. Finanční trh dočasně shromažďuje volné finanční prostředky před tím, než budou distribuovány k deficitním jednotkám. Pro jedince s přebytkovými prostředky umožňuje finanční trh možnost zhodnocení, a tedy transformaci úspor do podoby investic. Tato transformace je pro přebytkové jednotky

¹ REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK a Petr DVOŘÁK. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 6. aktualizované vydání. Praha: Management Press, 2015, 423 s. ISBN 978-80-7261-279-6.

důležitá, nejsou totiž ochotny je nabídnout za jakýchkoliv podmínek. Důležitým kritériem je získaný užitek (zhodnocení). Zhodnocení zahrnuje časový horizont zapůjčení, výnos z takovéto transakce, její rizikovost a likviditu. Hodnocení těchto kritérií je velmi individuální a záleží na každém účastníkovi transakce.

1.1. Členění finančního trhu

Finanční trhy lze rozdělit několika způsoby. Jaroslav Zlámal a Petr Bačík ve své publikaci *Finance a finanční trhy* využívají tuto klasifikaci finančních trhů na trhy peněžní a kapitálové; primární a sekundární trh; organizovaný a neorganizovaný trh, trh volný a trh soukromý.²

Na primárním trhu jsou obchodovány nově emitované cenné papíry.³ Již vydané a obchodované cenné papíry můžeme nalézt na trhu sekundárním. Zjednodušeně můžeme říci, že na primárním trhu jsou obchodovány nové a na sekundárním trhu staré finanční instrumenty. Jak primární, tak i sekundární trh může mít formu veřejné nabídky (cenné papíry jsou nabízené široké veřejnosti) nebo neveřejné (cenné papíry jsou nabízeny pouze předem vymezené skupině investorů). Na obou typech trhů může investor obchodovat osobně, nebo anonymně na tzv. volném trhu. „*Anonymní trh (volný) probíhá bez přímé účasti obou stran, ani kupující ani prodávající se nesetkávají, obchod probíhá prostřednictvím*

² ZLÁMAL, Jaroslav a Petr BAČÍK. *Finance a finanční trhy*. Olomouc: Iuridicum Olomucense, 2009, 114 s. ISBN 9788090340077

³ **Cenné papíry** jsou listiny, díky kterým uplatňujeme určitý nárok. Představují tedy pohledávku (peněžní nebo majetkový nárok) vlastníka cenného papíru vůči emitentovi, který cenný papír vydal. Cenný papír vytváří vztah mezi dlužníkem a věřitelem. Dlužník je ten, kdo cenný papír vystavuje a má závazek a věřitel je vlastník vystaveného cenného papíru. Bez cenného papíru nemůže věřitel požadovat vyplacení svých nároků a dlužník tedy může odepřít plnění svého závazku. Význam cenných papírů je především ten, že emitent získá finanční prostředky, které nutně potřebuje ke svému podnikání a věřitel díky tomu může investovat a vytvářet zisk.

*specializovaných profesí a obchoduje se pouze s CP, které jsou převoditelné a obchodovatelné.*⁴

Co se organizovanosti trhu týče, rozlišujeme finanční trhy na organizované nebo neorganizované. V neorganizovaném trhu není nabídka a poptávka organizována žádným subjektem, jedná se většinou o přímý prodej cenných papírů. Nejsou zde žádná centrálně vytvořená pravidla, podmínky. Vše je spíše na individuální bázi mezi prodejcem a kupujícím. Naproti tomu organizované trhy vede licencovaný subjekt, který organizuje nabídku a poptávku v souladu s legislativou a podle pravidel a předpisů pro daný typ trhu. Nejznámějším organizovaným trhem je bezesporu trh burzovní.

Nejklasičtější dělení finančního trhu je rozdělení na trh peněžní a kapitálový. Často jsou k tomuto rozdělení přidávány ještě trhy devizové (obchodování se zahraničními měnami), komoditní (konkrétní aktiva jako jsou například drahé kovy – zlato, stříbro) či úvěrové (trh založený na poskytování úvěrů). Při rozdělení trhu na peněžní a kapitálový je hlavním kritériem délka poskytnutého aktiva. Transakce s aktivy splatnými do jednoho roku (tzv. krátkodobá finanční aktiva) jsou obchodovány na peněžním trhu. Mezi finanční instrumenty peněžního trhu můžeme zařadit krátkodobé cenné papíry jako například pokladniční poukázky, krátkodobé dluhopisy, směnky či krátkodobé úvěry a půjčky. „Na kapitálovém trhu se uskutečňují obchody s finančním kapitálem, jehož lhůta splatnosti je delší než jeden rok.“⁵ Mluvíme tedy o finančních prostředcích střednědobých a dlouhodobých. Nejčastějším finančním prostředkem vyskytujícím se na kapitálovém trhu, jsou bezesporu střednědobé a dlouhodobé úvěry. Dále se zde setkáme například s dlouhodobými dluhopisy, podílovými například listy.

⁴ ZLÁMAL, Jaroslav a Petr BAČÍK. Finance a finanční trhy. Olomouc: Iuridicum Olomucense, 2009, 114 s. ISBN 9788090340077

⁵ ZLÁMAL, Jaroslav a Petr BAČÍK. Finance a finanční trhy. Olomouc: Iuridicum Olomucense, 2009, 114 s. ISBN 9788090340077

S přihlédnutím na rozdělení finančního trhu a povahu práce, můžeme jasně vymežit, že všechny analyzované příklady financování vlastního bydlení jsou realizovány na kapitálovém trhu (úvěry mají splatnost delší než 1 rok, v našem případě více než 20 let). Konkrétně z kapitálového trhu můžeme vymežit trh úvěrový, jehož základním nástrojem je poskytování úvěrů. Úvěr definuje Jaroslav Zlámal jako „překonání časového úseku mezi potřebou finančních prostředků a jejich vytvořením.“⁶

⁶ ZLÁMAL, Jaroslav a Petr BAČÍK. Finance a finanční trhy. Olomouc: Iuridicum Olomucense, 2009, 114 s. ISBN 9788090340077

2. Instituce finančního trhu

Tato kapitola je zaměřena na instituce nabízející finanční půjčky na bydlení. Bylo by nemožné zmínit a popsat všechny takové instituce, a proto uvádíme jen ty, které poskytly své finanční nabídky v dále analyzovaném příkladu financování. Mezi tyto instituce se řadí Hypoteční banka, a.s., Česká spořitelna, a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Fio banka.

Jedním z nejlogičtějších rozdělení institucí na finančním trhu se jeví jejich rozdělení na bankovní a nebankovní instituce. Nebankovní instituce je taková finanční instituce, která sice obchoduje s penězi, ale není držitelem bankovní licence, a tudíž neužívá název banka. Díky tomu nepodléhá bankovnímu dohledu a řídí se jinými pravidly. Specializují se především na spotřebitelské úvěry a na rozdíl od bank nepřijímají vklady. I pro tyto nebankovní instituce je důležitý zákon o Spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., (viz kapitola 3. Hypoteční směrnice). Tento zákon platí pro všechny typy úvěrů, půjček, odložených plateb, leasingů, hypotečních úvěrů atd. (zákon nereguluje pouze podnikatelské úvěry pro firmy a podnikatele). Jejich existence je důležitá pro ekonomiku i pro samotné spotřebitele. Na nebankovní instituce se odkazují především žadatelé, kterým banka z jakéhokoliv důvodu neposkytla půjčku. Před platností tohoto zákona mohl poskytovat peníze v podstatě kdokoli, stačilo mít na tuto živnost živnostenské oprávnění. Zákon by měl regulovat, jak počet, tak i kvalitu institucí a jejich regulaci bude mít nově na starost Česká národní banka, u které musí i nebankovní poskytovatelé zažádat o povolení. Mezi nejznámější nebankovní instituce patří Cofidis – půjčí maximálně 500.000 Kč na nejvýše 84 měsíců. Společnost Ferratum Bank nabízí flexibilní úvěr až 350.000 Kč s nejdelší dobou splatnosti 45 měsíců. U Home Credit je výše půjčky menší než u předchozích společností, jen 200.000 Kč s maximální dobou splácení 84 měsíců. Čínská půjčka nabízí půjčku do 190.000 Kč s maximální dobou splatnosti taktéž 84 měsíců. Asi nejznámější nebankovní instituce Cetelem nabízí oproti všem uvedeným nebankovním institucím nejvyšší

možnou částku a to až 1.000.000 Kč až na 120 měsíců. Jak můžeme vidět, nebankovní instituce nejsou vhodným prostředkem pro financování bydlení, jelikož neposkytují potřebné finanční zajištění. Maximální výše zapůjčených prostředků a délka splatnosti nekoresponduje s dále analyzovaným příkladem, a proto se v dalších částech práce nebankovními institucemi již nebude zabývat.

Naproti tomu existují bankovní instituce. Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách je definuje⁷ jako „akciové společnosti se sídlem v České republice, které **a) přijímají vklady od veřejnosti, a b) poskytují úvěry, a které k výkonu činností podle písmen a) a b) mají bankovní licenci (dále jen "licence") (§ 4).** ⁸ „Banka může, kromě činností uvedených v odstavci 1 písm. a) a b), vykonávat tyto další činnosti, má-li je povoleny v jí udělené licenci, **a) investování do cenných papírů na vlastní účet, b) finanční pronájem (finanční leasing), c) platební styk a zúčtování, d) vydávání a správu platebních prostředků, například platebních karet a cestovních šeků, e) poskytování záruk, f) otírání akreditivů, g) obstarávání inkasa, h) poskytování investičních služeb podle zvláštního právního předpisu,⁹ s tím, že se v licenci uvede, které hlavní investiční služby a činnosti a doplňkové investiční služby je banka oprávněna poskytovat a ve vztahu ke kterým investičním nástrojům podle zvláštního právního předpisu,¹⁰ i) finanční makléřství; spočívá-li finanční makléřství ve zprostředkování spotřebitelského úvěru, může banka tuto činnost vykonávat pouze tehdy, je-li některou z osob oprávněných zprostředkovávat spotřebitelský úvěr podle zákona upravujícího spotřebitelský úvěr, j) výkon funkce depozitáře, k) směnárenskou činnost, l) poskytování bankovních informací, m) obchodování na vlastní účet nebo na účet klienta s devizovými hodnotami, které nejsou investičním nástrojem, a se zlatem, n) pronájem bezpečnostních schránek, o) provádění administrace investičních fondů a**

⁷ Slovo "banka" nebo "spořitelna", jeho překlady nebo slova od nich odvozená smí užívat v obchodní firmě pouze právnická osoba, které byla udělena licence, pokud není zřejmé ze souvislosti, v níž se slovo "banka" nebo "spořitelna" používá, že tato osoba se nezabývá činností uvedenou v § 1 odst. 1. Pramen: Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, Část první – Základní ustanovení, § 3

⁸ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, Část první – Základní ustanovení, § 1

⁹ Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

¹⁰ Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu

zahraničních investičních fondů, p) činnosti, které přímo souvisejí s činnostmi uvedenými v písmenech a) až o) a v odstavci 1.“¹¹

Zkráceně řečeno, bankovní instituce nabízí svým klientům komplexní služby. Zaměřují se jak na půjčky, hypotéky, tak na spoření, různé pojistky, investice, vedení účtu, finanční poradenství. Množství poskytovaných služeb závisí na bance a na její bankovní licenci.

2.1. Státní fond rozvoje bydlení

Jednou z dalších možností, která se na trhu naskýtá je podpora od Ministerstva pro místní rozvoj ČR, které zřídilo Státní fond rozvoje bydlení (SFRB)¹². Účelem tohoto fondu je podpora rozvoje bydlení. Oficiální webové stránky fondu jej popisují takto: *„Dostupnost, stabilita a kvalita bydlení jsou hlavní pilíře politiky SFRB. Realizuje ji prostřednictvím svých úvěrových programů. Hlavní snahou je zajištění dostupnosti přiměřeného bydlení, pomáhat vytvořít stabilní prostředí pro oblast bydlení a trvale podporovat zvyšování kvality bydlení. SFRB cílí tedy na: kvalitní regeneraci stávajícího bytového fondu, která povede k prodloužení životnosti budov a ke zvýšení standardu bydlení; snižování energetické náročnosti bydlení (úspora energetická i finanční); výstavbu a rekonstrukci bytů a bytových domů s cílem zajistit důstojné bydlení především pro vymezené skupiny obyvatel.“¹³*

Státní fond rozvoje bydlení nabízí sedm různých programů: Program 600, Program 150, Program Výstavba, Program Panel 2013+, Program Záruk, Program Živel, Program Pro obce. Program 150 nabízí úvěr až 150.000 Kč pro mladé do 36 let na zkvalitnění bydlení (na opravy, rekonstrukce, modernizace). Program 600 slouží taktéž pro mladé lidi do 36 let pečující o dítě do šesti let,

¹¹ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, Část první – Základní ustanovení, § 1

¹² Státní fond rozvoje bydlení („SFRB“) je samostatnou právnickou osobou, zřízenou zákonem č. 211/2000 Sb., v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj. Činnost a vnitřní organizace SFRB je upravena statutem.

¹³ Státní fond rozvoje bydlení. *O SFRB: Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz>

program nabízí úvěr až 600.000 Kč na pořízení bydlení (koupě, výstavba). Další program Panel 2013+ je vhodný na opravy a modernizace bytových domů. „Program mohou využít družstva, společenství vlastníků, fyzické a právnické osoby, města či obce, které mají ve vlastnictví bytový dům.“¹⁴ Program Výstavby poskytuje úvěry na výstavbu (či přestavbu) nájemních bytů pro seniory nad 65 let, mladé do 30 let a znevýhodněné osoby. Program Živel slouží jako podpora pro obnovu zničeného obydlí živelnou pohromou a pro budování protipovodňových opatření. Jako další možnost, kterou ministerstvo nabízí je Program Záruk. „Jedná se o poskytování státních záruk za úvěry poskytnuté bankami právnickým a fyzickým osobám na výstavbu nájemních bytových domů a navíc pro obce i na výstavbu infrastruktury spojené s bytovou výstavbou. Záruky jsou poskytovány až na 40 let od podepsání smlouvy o úvěru.“¹⁵ Posledním vyhlášeným programem jsou Programy Pro obce. Úvěr z tohoto programu je vhodný na modernizaci bytového fondu obce či na připojení k veřejným sítím.

Státní fond rozvoje bydlení je zajímavou alternativou pro mladé lidi na dofinancování koupě vlastního bydlení v rámci Programu 600. Pro svou maximální hodnotu úvěru pouze 600.000 Kč však není vhodný jako jediný prostředek půjčky, a proto v dalších částech práce již nebude brán v potaz. Zařazení tohoto fondu však bylo nutné kvůli kompletnosti problematiky, kterou se práce zabývá.

¹⁴ Státní fond rozvoje bydlení. *Program Panel 2013+: Úvěrový program na revitalizaci bytového fondu bez ohledu na technologii výstavby* [online]. [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-panel-2013/>

¹⁵ Státní fond rozvoje bydlení. *Program Záruk: Záruky na splácení investičních úvěrů určených na výstavbu nájemních bytů a infrastruktury* [online]. [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-zaruk/>

Na trhu se můžeme setkat s množstvím bank, ne všechny jsou ale stejné. V následující části se blíže podíváme na vybrané druhy bankovních institucí.

2.2. Hypoteční banky

Hypoteční banka je obecně banka, která se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů.

Při pohledu do historie můžeme zjistit, že první hypoteční bankou na našem území byla Hypoteční banka Království českého. Ta byla založena již roku 1865¹⁶. „První hypoteční úvěry a s nimi související hypoteční zástavní listy se jako specifický druh finančních operací poprvé objevily již v 18. století na území Slezska, odkud se později rozšířily do dalších zemí. Velký význam mělo hypoteční bankovníctví především v době rozvoje zemědělství, obchodu i průmyslu v polovině 19. stol., kdy hypoteční úvěry představovaly dostupnou možnost získání finančních prostředků.“¹⁷ Rozvoj tohoto odvětví byl pak na dlouhou dobu v ústranní a úpadku hlavně díky politické situaci, která pozastavila v určitých ohledech i hospodářský vývoj. Obnova hypotečního bankovníctví začala až po roce 1990. Než se vytvořil funkční kapitálový trh a platná legislativa, nebylo možné hypoteční úvěry poskytovat. První hypoteční úvěr byl poskytnut až v roce 1995. Od té doby trh a obliba hypotečních úvěrů jakožto zdroje dlouhodobého financování roste. Na tento růst reaguje i trh. Po roce 2000 vznikají noví poskytovatelé a nové hypoteční produkty, které lépe odpovídají aktuálním potřebám zákazníků.

¹⁶ Partners, finanční poradenství jinak: *Historie hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

¹⁷ Partners, finanční poradenství jinak: *Historie hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

2.2.1. Hypoteční úvěr¹⁸

Hypoteční úvěr je jednou z možností, jak zafinancovat svou bytovou potřebu. Jedná se o úvěr, který je zajištěný nemovitostí. Nemovitostí může být například dům, který se klient rozhodl koupit, byt, ve kterém současně bydlí a potřebuje jej modernizovat či například i dům, který se chystá teprve dostavět. Hypotéka může být účelová, na bydlení – koupi, modernizaci nebo i takzvaná neúčelová – americká, kterou lze použít na cokoliv. Americkou hypotéku nabízejí i nebankovní společnosti, u kterých o půjčku žádají především klienti, které klasická banka odmítla (například z důvodu předešlých nevyrovnaných závazků, nedostatečných příjmů klienta). I z toho důvodu bývají nebankovní americké hypotéky dražší než hypotéky účelové u bankovních společností.

Maximální výše zapůjčených prostředků je závislá na hodnotě zastavované nemovitosti. Již není možné poskytovat tzv. 100 % hypotéky (půjčka v hodnotě ceny nemovitosti), klient proto musí mít ještě jiný zdroj peněz (vlastní úspory, neúčelové půjčky). Hodnotu nemovitosti stanoví odhadce nemovitostí. Zde musíme zdůraznit, že hodnota nemovitosti neznamena automaticky i stejnou cenu prodejní/ kupní.

Dalším specifikem hypotečního úvěru je úroková sazba, která se sjednává na dobu určitou – fixační období. Na tuto určitou dobu (například 1 rok, 3 roky, 6 let) má klient garantovanou úrokovou sazbu. Její změna nastane až po uplynutí fixace. Před koncem fixace je klient informován o změně úrokové sazby a dle její nové výše se může rozhodnout, zda bude pokračovat se splácením úvěru u stejné instituce, nebo získá výhodnější nabídku u jiného poskytovatele. Existuje taktéž hypotéka s plovoucí sazbou – sazba je závislá na úrokových sazbách, které stanovuje Centrální banka (Příbor).

¹⁸ Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví. Pramen - § 28 odst. 3) zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Jak výše hypotéky, tak i její délka je variabilní. Hypoteční úvěr si lze sjednat na 1 až 30 let, ve výjimečných případech lze dobu ještě prodloužit (záleží na věku a povolání žadatele). Při delší době splatnosti musíme vzít v potaz, že měsíční splátka bude nižší, ale celkové náklady hypotečního úvěru vyšší (celkový přeplatek za zapůjčení peněz).

Další povinností žadatele o úvěr, je mít nemovitost, kterou bude hypoteční úvěr zajištěn, pojištěnou. Tato pojistka s sebou nese další náklady, se kterými musí spotřebitel počítat.

Hypoteční úvěr nabízí velké množství institucí (Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, mBank, UniCredit Bank, ...) čímž napomáhají konkurenčnímu prostředí a s tím i spojeným výhodnějším podmínkám pro klienty (nízká úroková sazba, zvýhodněné podmínky, sleva za vyřízení, ...)

2.2.2. Hypoteční banka, a.s.

Jak samotný název napovídá, Hypoteční banka se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů. Jediným akcionářem je od roku 2009 Československá obchodní banka, a.s. (již od roku 2000 byla majoritním vlastníkem společnosti).

Od roku 1991, kdy jako akciová společnost vznikla, změnila za dobu své existence několikrát jméno - Agrobanka, Regiobanka, a.s., Českomoravská hypoteční banka, a.s. Dnešní podoba a název banky se datuje do roku 2005. Jak název, tak i cíle banky se od dob vzniku změnily. Původně se jednalo o běžnou banku - univerzální. S dobou se však nabídka služeb a produktů změnila a dnes se banka specializuje na hypotéky.

Výhodou banky je širší nabízených hypoték. Banka nabízí možnosti pro různé typy nemovitostí, speciální služby a můžeme říci že až individuální řešení pro zákazníka. Díky tomu je schopna klientům najít nejvhodnější řešení na míru.

Velkou výhodou u této společnosti zaznamenají klienti, kteří nemají čas navštívit kamennou pobočku banky. Na svých webových stránkách nabízí možnost Virtuální pobočka¹⁹ – jedná se o videohovor se specialistou, který odpoví na všechny otázky a pomůže vyřídit hypoteční úvěr. Specialista je k dispozici každý pracovní den od 9 hodin do 21 hodin. Stačí si jen rezervovat hovor na dobu, která vám vyhovuje a v určený čas mít připojení na internet. Služba je provozována na serveru Hypoteční banky, přenos dat probíhá šifrovaně a odpovídá přísným bezpečnostním standardům. Vše dostupné bezplatně.

Virtuální pobočka není jedinou online aplikací dostupnou na webových stránkách banky. Hypotéka po webu²⁰ – to je název pro možnost sjednání hypotéky online. Služba je vhodná jak pro žadatele o novou hypotéku, tak pro ty, kteří chtějí svou současnou půjčku zlevnit, navýšit, změnit banku nebo prostě refinancovat. Aplikace velmi intuitivně navádí klienta jednotlivými kroky, od hodnoty nemovitosti, přes výši úvěru, doby fixace úrokové sazby až po výši měsíční splátky. V dalším kroku klient zadává informace pro posouzení bonity (výše příjmů, výdajů). Po vyplnění všech informací se vytvoří osobní účet pro dokumenty klienta. Následně vyplní žádost a odešle. Na podanou žádost reaguje bankéř, který probere s žadatelem jeho možnosti, řekne, jaké další dokumenty budou potřeba. Po odeslání dokumentů a posouzení vhodnosti žadatele banka avizuje vyřízení hypotéky už do druhého dne. I v případě online žádosti banka garantuje danou úrokovou sazbu po dobu 30 dní. Klient má tedy dostatek času na zvážení všech možností a zvolení nejvýhodnějšího řešení.

¹⁹ Webové stránky Hypoteční banky [online]. [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.hypotekapowebu.cz/virtualni-pobočka/>

²⁰ Webové stránky Hypoteční banky [online]. [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.hypotekapowebu.cz/>

V roce 2016 činil tržní podíl Hypoteční banky 28,8 %, čímž si banka udržela svou vedoucí pozici na trhu s hypotečními úvěry.²¹ I díky tomuto výsledku získala Hypoteční banka opět ocenění *Hypotéka roku 2016*. Soutěž *Banka roku* vyhlásilo Fincentrum a v kategorii *Hypotéka roku* se již počtrnácté umístila právě Hypoteční banka. Letos ji na třetí místo v kategorii vynesl produkt *Pěkná hypotéka*. „*Zákazníky i hodnotící porotu si získala možností dosáhnout na úrokovou sazbu pouze 1,89 % s možností fixace na 3, 5, 7 či dokonce 10 let, a to pro všechny úvěry na bydlení ve výši nad 1 milion Kč s LTV (poměr výše úvěru k ceně nemovitosti) do 70 % včetně. Navíc bez jakýchkoliv poplatků za sjednání a správu úvěru,*“²² uvedla Kateřina Krásová, ředitelka marketingu Hypoteční banky.

2.3. Spořitelny

Jak ze samotného názvu vyplývá, spořitelna je banka, specializující se především na spoření. Spoření v tomto významu chápeme jako pravidelné ukládání menších finančních částek, ze kterých má klient zisk (na základě úroku nabízeného spořitelnou). Spořitelny dříve využívaly název *Záložny*. Tento typ bankovní instituce začal vznikat především v 19. století

2.3.1. Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna se prezentuje jako moderní banka orientovaná převážně na drobné klienty, malé a střední firmy, města a obce. Spořitelna má přes 4 miliony klientů, to ji řadí mezi největší banky v České republice. I co se historie

²¹ SADIL, Jan: Hypoteční banka – Obchodní výsledky, *Rok 2016: přelomový rok v oblasti hypoték*, Tisková zpráva ze dne 10.1.2017, [online] [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/rok-2016-prelomovy-rok-v-oblasti-hypotek/>

²² Hypoteční banka – Tiskové zprávy: *Hypotéka roku počtrnácté pro Hypoteční banku. Lídr hypotečního trhu uspěl s Pěknou hypotékou s úrokem 1,89 % a fixací až na 10 let* [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/hypoteka-roku-poctrnacte-pro-hypotecni-banku-lidr/>

týče, patří mezi nejstarší banky na českém trhu. V roce 2015 banka oslavila 190 let od založení.²³ Majoritním akcionářem s více než 98 % podílu na základním kapitálu je Erste Group.

Fincentrum ve své soutěži *Banka roku* mnohokrát ocenila Českou spořitelnu. Získala ocenění *Nejdůvěryhodnější banka roku 2016* (hlasuje široká veřejnost) i ocenění v kategorii *Hypotéka roku 2016*. Dalšího velkého ocenění se spořitelna v roce 2016 dočkala. Získala ocenění *Banka roku 2016* pro Českou republiku v hodnocení magazínu *The Banker*. Toto prestižní ocenění získala již podeváté. Nejsou to jediná ocenění pro banku za rok 2016. Česká spořitelna úspěšně obhájila titul *Handicap Friendly* (Banka bez bariér). V této kategorii jde především o dostupnost banky. „*Nejvstřícnější banku ze svého pohledu hodnotily osoby se zdravotním postižením a Národní rada osob se zdravotním postižením ČR.*“²⁴

Kromě běžného účtu nabízí spořitelna mnoho druhů pojištění (cestovní, životní, majetkové, auta, ...), investování (podílové fondy, dluhopisy, ...), půjčky až do výše 700.000 Kč, hypotéky či spoření (penzijní spoření, stavební spoření, vkladní knížky, ...). Díky tomuto portfoliu je banka velmi komplexní institucí nabízející klientům veškeré služby na jednom místě.

Zaměříme-li se hlouběji na nabídku hypotéky od České spořitelny oficiální webové stránky www.csas.cz nás přesměrují na vlastní stránky specializující se právě na hypotéky, a to konkrétně na stránky www.hypotecnicentrum.cz. Na těchto stránkách nalezne zájemce o hypotéku všechny potřebné informace, a to včetně online kalkulačky na výpočet výše

²³ Česká spořitelna, *Profil České spořitelny: Moderní banka s nejdelší tradicí* [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>

²⁴ Aktuálně.cz: *Která banka je nejvstřícnější? Soutěž má nového vítěze, poplatky nechce ani jeden z medailistů.* [online]. [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: https://zpravy.aktualne.cz/finance/ktera-banka-je-nejvstricnejsi-soutez-ma-noveho-viteze-medail/r~ad54379e0ee011e798c20025900fea04/?utm_source=centrumHP&utm_medium=financebox&utm_content=recombeel&utm_term=position-6&redirected=1490608602

úrokové sazby. V současné době spořitelna nabízí slevu z úrokové sazby ve výši 0,5 % v případě, že je hypotéka splácena z aktivně využívaného účtu u České spořitelny. V případě otázek lze vyhledat jednu z mnoha poboček po celé České republice.

2.4. Stavební spořitelny²⁵

Stavební spoření má mnohaletou historii zejména v Německu a Rakousku, avšak základní myšlenka stavebního spoření i jeho rámcová pravidla pocházejí z Anglie, a to již z 18. století. První stavební spořitelna nesla název Building Society a byla založena v Birminghamu už roku 1775. Členové tohoto spolku poskytovali vklady do fondu. Z něj byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely. V Německu založil první stavební spořitelnu pastor von Bondeschwingh roku 1885 v Bielefeldu. Tato spořitelna byla známá jako Stavební spořitelna pro každého.²⁶

Velkého rozvoje se stavební spoření dočkalo po první světové válce v letech 1924–1929, kdy vznikla potřeba výstavby nových bytů. Koncem 30. let 20. století došlo ke změně systému. Dosavadní podmínky pro přidělení peněžních prostředků na bydlení závisely pouze na losu, nové byly založeny na tzv. hodnoticím čísle.²⁷

Druhá vlna rozvoje byla zaznamenána po 2. světové válce, znovu kvůli nedostatku bytů. Do roku 1948 bylo evidováno kolem 300 tisíc smluv o

²⁵ Stavební spořitelna je banka, které byla udělena bankovní licence dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, povolující pouze výkon činností, kterými jsou stavební spoření a další činnosti upravené zákonem o stavebním spoření. Stavební spořitelny jsou sdruženy v Asociaci českých stavebních spořitel (www.acss.cz)

²⁶ Asociace českých stavebních spořitel: Stavební spoření. In: Historie stavebního spoření: NĚCO MÁLO Z HISTORIE...[online]. <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/>

²⁷ Stavební spoření. *Historie stavebního spoření [online]*. [cit. 2017-02-26]. Dostupné z: <http://stavebko.info/>

stavebním spoření, o 23 let později se tento stav výrazně změnil na více než 12 milionů smluv.²⁸

Na český trh se stavební spoření dostalo až v 90. letech, schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Principy tohoto zákona vycházely z osvědčeného německého modelu, který byl navíc podstatně vylepšen o způsob nárokování a vyplácení státní podpory. Další úpravy přinesly novely zákona o stavebním spoření (zákon č.83/1995 Sb., zákon 423/2003 Sb., a zákon 292/2005 Sb.). Patří tedy mezi nejmladší finanční produkty v České republice.²⁹

2.4.1. Poskytovatelé stavebního spoření

V České republice můžeme uzavřít stavební spoření u pěti stavebních spořitelén. Jsou to: Stavební spořitelna České spořitelny (<http://www.burinka.cz>), Českomoravská stavební spořitelna (www.cmss.cz), Raiffeisen stavební spořitelna (HYPO stavební spořitelna) (<http://www.rsts.cz>), Modrá pyramida stavební spořitelna (www.modrapyramida.cz), Wüstenrot stavební spořitelna (<http://www.wuestenrot.cz>).

System fungování stavebního spoření je u všech stavebních spořitelén stejný, ale každá stavební spořitelna nabízí trochu jiné podmínky. Tím myslíme různé výše poplatků za vedení účtu, taktéž rozdílná úroková procenta zhodnocení vložených financí či následná úroková sazba u úvěru.

Příloha č. 1 graficky znázorňuje vývoj stavebního spoření ve sledovaném období mezi léty 2007 až 2016. Tabulka je zpracována na základě údajů od

²⁸ Stavební spoření. *Historie stavebního spoření* [online]. [cit. 2017-02-26]. Dostupné z: <http://stavebko.info/>

²⁹ Asociace českých stavebních spořitelén: Stavební spoření. In: *Historie stavebního spoření: NĚCO MÁLO Z HISTORIE...* [online]. <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>. [cit. 2017-02-26]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/>

Ministerstva financí ČR. V příloze je možné najít počet nově uzavřených stavebních spoření – přesný počet smluv v daném roce a jejich meziroční přírůstek nebo pokles, jaká je průměrná uzavíraná částka u nových smluv stavebního spoření nebo i kolik smluv je určeno ke spoření a které k získání úvěru a v jakém objemu byly úvěry poskytnuté.

2.4.2. Stavební spoření³⁰

Stavební spoření se řídí zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Jeho fungování částečně upravuje i Nový občanský zákoník platný od 1. 1. 2014, a to hned v několika bodech: výpověď smlouvy stavebního spoření nezletilého dítěte. Od 1. 1. 2014 je žádost o zrušení smlouvy o stavebním spoření nutné postoupit spolu s rodným listem obou rodičů opatrovnickému soudu, který rozhodne, zdali je tato výpověď smlouvy v dobrém zájmu dítěte. Rodiče u tohoto soudu musí prokázat, na co budou peníze ze smlouvy určeny (například rekonstrukce bytu, ve kterém dítě bydlí). Tuto zdržující praxi naštěstí zrušila novela zákona, kterou uvítali všichni poskytovatelé stavebního spoření, ale hlavně sami rodiče a majitelé stavebního spoření, kterým se díky této praxi podstatně prodloužila čekací doba na získání svých naspořených financí. Další změnou je smlouva zemřelého příbuzného. Dříve v případě úmrtí účastníka stavebního spoření přecházela práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření na pozůstalého manžela/manželku a nestávala se předmětem dědického řízení. V současnosti je ale situace jiná. Podle novelizovaného znění zákona o stavebním spoření platí, že smlouva smrtí klienta zanikne a zůstatek stavebního spoření se stává předmětem dědického řízení. Dědic má nárok na výplatu naspořené částky, státní podpory evidované na účtu zesnulého klienta včetně státní podpory za kalendářní rok, ve kterém klient zemřel. Zároveň, pokud byl zemřelý klient

³⁰ Stavební spoření = účelové spoření spočívající: a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám účastníkem stavebního spoření – Pramen: § 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření

v úvěrové (meziúvěrové) fázi, má nově pozůstalý povinnost do tří měsíců po úmrtí vyrovnat závazky vůči stavební spořitelně.

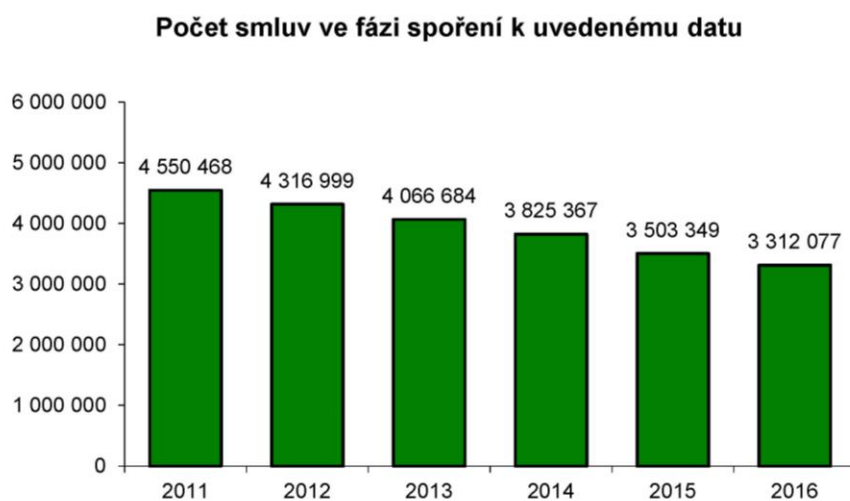
Samotné stavební spoření slouží k tvorbě vlastních použitelných prostředků, klient si u stavební spořitelny zřídí Stavební spoření, na které posílá své volné finanční prostředky – jako pravidelnou měsíční úložku nebo jednorázový/nepřavidelný vklad. Ze zákona má na veškeré připsané prostředky nárok na státní podporu od Ministerstva financí. Státní podpora má v současné době hodnotu 2.000 Kč za kalendářní rok a odpovídá částce 20.000 Kč, které klient naspoří na svém stavebním spoření. Počet uzavřených stavebních spoření na osobu není omezen, ale státní podpora je vázána na rodné číslo a je vyplacena pouze jednou, a to v maximální výši 2.000Kč/rok. V případě, že klient má smlouvu uzavřenou déle než šest let (odpovídá vázací době stavebního spoření), veškeré naspořené peníze, úroky a vklady jsou po vypovězení smlouvy převedeny na vybraný účet klienta. Při vypovězení a ukončení smlouvy do šesti let od jejího zřízení je státní podpora navracena Ministerstvu financí.

Státní podpora není jediné zhodnocení, které se účastníkovi stavebního spoření nabízí. Stavební spořitelny lákají na různě výhodné úrokové sazby.

Stavební spoření dále slouží jako produkt pro financování bydlení – jedná se tedy o účelovou půjčku. Specifika financování bydlení z produktu stavebního spoření budou dále vysvětlena v pozdější kapitole (3.2.4. Úvěr ze stavebního spoření)

Stavební spoření je dlouhodobě velmi využívaný produkt. Což dokládá i tento graf, zobrazující počet smluv stavebního spoření, které jsou využívány na spoření, tedy zhodnocení volných finančních prostředků, nikoliv na úvěr a financování bydlení.

Graf č. 1. - Počet smluv ve fázi spoření



Zdroj: Statistiky Ministerstva financí ČR

Důvodů, proč je stavební spoření tolik oblíbené je hned několik. Je to za prvé díky garantovanému úroku minimálně na šest let od sjednání smlouvy o stavebním spoření, další výhodou je státní podpora od Ministerstva financí připisovaná zálohově na vkladový účet státního spoření. V tomto bodě lze namítnout, že státní podpora již není tak vysoká a tím pádem i výhodná jako tomu bylo v době vzniku stavebního spoření. Je to tím, že Ministerstvo financí neustále omezuje výdaje a na to doplácí právě i klienti stavebních spořitelen (v roce 1994 mohl účastník stavebního spoření získat na své vklady v hodnotě 18.000 Kč maximální státní podporu ve výši 4.500 Kč/rok, v roce 2004 se státní podpora snížila na maximální částku 3.000 Kč/rok, která odpovídala naspořeným 20.000 Kč. V roce 2011 došlo zatím k poslednímu snížení státní podpory, a to na současných 2.000 Kč ročně odpovídající naspořeným 20.000 Kč). Mnohokrát se dokonce projednávalo úplné zrušení státní podpory, naštěstí tento krok nebyl zatím realizován. Nepochybnou výhodou je také jeho využití k financování bydlení. Povinně jsou všechny vklady pojištěny, tudíž peníze jsou bezpečně uloženy a zhodnocovány.

Mluvíme-li o oblíbě stavebního spoření a počtu uzavřených smluv, vyvstává otázka, jak si stojí stavební spoření v porovnání s ostatními spořicími produkty na trhu. V následující tabulce můžeme porovnat jak jednotlivé produkty a jejich meziroční růst, respektive pokles, tak i jejich zastoupení na trhu.

Tabulka č. 1: Vývoj obliby spořicích produktů³¹

Produkt	1. čtvrtletí 2016	1. čtvrtletí 2017
Stavební spoření	52 %	59 %
Spořicí konto	49 %	44 %
Doplňkové penzijní spoření	46 %	49 %
Životní pojištění	41 %	37 %
Drahé kovy	38 %	46 %
Starožitnosti	28 %	37 %
Podílové fondy	27 %	29 %
Akcie, dluhopisy	25 %	28 %
Termínované vklady	23 %	23 %
Spoření doma	21 %	25 %

Zdroj: IBRS, březen 2017

Jak je z tabulky patrné, stavební spoření se drží na čele spořicích produktů i přes to, že v roce 2016 stavební spořitelny zareagovaly na měnící se podmínky na trhu a snižovaly úrokové sazby u svých produktů. Na druhém místě za stavebním spořením se drží Doplnkové penzijní spoření, u kterého

³¹ ZÁMEČNÍK, PETR. *Obliba spoření: Stavební spoření vede* [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/obliba-sporeni-stavebni-sporeni-vede/>

stejně jako u stavebního spoření lidé využívají státní podpory. Výhodou Doplnkového penzijního spoření jsou bezesporu příspěvky zaměstnavatele, kterou firmy hojně využívají jako jeden ze svých zaměstnaneckých benefitů. Na druhé straně můžeme pozorovat největší propad u Spořicíh účtů, které doplácí na neustálé snižování úrokových sazeb, a tedy skoro až nulových sazeb na svých účtech. Tento pokles nahrává rizikovějším investicím do specifických komodit – drahé kovy, starožitnosti. Tyto specifické záležitosti však vyžadují hlubší znalosti a odbornou správu, takže nejsou vhodné pro každého.

2.4.3. Účastník stavebního spoření

Účastník stavebního spoření je také definován. Může jím být fyzická nebo právnická osoba, která uzavře s příslušnou stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření. Dříve se účastníci rozlišovali podle občanství. Aktuálně není toto dělení podstatné pro uzavření stavebního spoření, ale pro získání státní podpory.

Důležité je také zmínit, že u stavebního spoření není jeho účastník nijak věkově omezen. Je tedy jedno, zdali smlouvu uzavírá dvouleté dítě, či osmdesátiletý pán. Za nezletilého účastníka však uzavírá smlouvu jeho zákonný zástupce, tím je rodič nebo soudem určená osoba (opatrovník, poručník). Zákonný zástupce může smlouvu uzavřít v případě, že není uveden v registru dlužníků.

2.4.4. Úvěr ze stavebního spoření

Graf č. 2 názorně zobrazuje princip fungování stavebního spoření.

Graf č.2. - Princip stavebního spoření



Zdroj: zpracování grafu vlastní na základě získaných dat

Při uzavření stavebního spoření se účastník stává účastníkem tzv. Spořicí fáze – kdy ukládá své finanční prostředky na vkladový účet. Prostředky jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou a má taktéž nárok na státní podporu. Tato fáze může trvat libovolně dlouho. Fáze spoření končí výpovědí smlouvy o stavebním spoření nebo přidělením cílové částky a následným čerpáním úvěru ze stavebního spoření. Při vypovězení smlouvy po 6 letech může účastník prostředky využít libovolně. V pravé části grafu vidíme Fázi úvěrovou, kde se klient stavební spořitelny ocitá v případě, že se rozhodne využít financování své bytové potřeby prostřednictvím produktu Úvěr ze stavebního spoření. V případě že klient nesplnil všechny podmínky pro tzv. přidělení cílové částky, a tedy podmínky pro získání klasického Úvěru, ale nutně potřebuje finanční prostředky, může využít překlenovacího úvěru (též zvaného meziúvěr).

Překlenovací úvěr je speciální typ úvěru, který nabízejí stavební spořitelny klientům, kteří nesplňují podmínky pro poskytnutí klasického úvěru ze stavebního spoření, ale přesto potřebují prostředky na řešení své bytové potřeby rychleji než dosáhnout na žádný úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr získá klient na dobu, než dosáhne na běžný úvěr. Současně se splácením úroků z překlenovacího úvěru spotřebitel spoří na účet stavebního spoření. V okamžiku přidělení cílové částky je překlenovací úvěr jednorázově splacen vklady naspořenými na účtu stavebního spoření a úvěrem ze stavebního spoření. Poté klient splácí úvěr ze stavebního spoření. Můžeme tedy říci, že překlenovací úvěr slouží pro překonání doby, než je klientovi poskytnut řádný úvěr ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr smazal konkurenční nevýhodu stavebních spořitelen oproti hypotečním bankám, která plynula pouze z poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Na úvěr bylo nutné mít na spořicím účtu naspořenou částku a doba pro přidělení úvěru nebyla zanedbatelná. Klient nemohl přijít a hned dostat peníze. O překlenovací úvěr může klient zažádat hned po uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Úroková sazba úvěru je pevná a její hodnota oproti úrokové sazbě na spořicím účtu smí být maximálně o 3 % vyšší. Sazba úroků u překlenovacího úvěru není zákonem nijak omezena. Záleží tedy na každé stavební spořitelně, jak úroky nastaví.

2.4.5. Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna (dále jen ČMSS) je pro širokou veřejnost známá pod názvem Liška, podle maskota – lišky, který je s ní provázaný skoro od samotného počátku působení. Dalším specifický symbolem

ČMSS jsou čtyři červené stavební cihly, které odkazují na dlouhodobě užívaný slogan: „*Na těchto základech můžete stavět.*“³²

ČMSS vlastní bankovní licenci od srpna roku 1993, v letošním roce oslaví dvacet čtyři let své existence na českém trhu. Akcionáři této stavební spořitelny jsou ČSOB (55 %) a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %).³³ Při svém vzniku byly majoritním vlastníkem Investiční a Poštovní banka, které následně přešly do rukou Československé obchodní banky (ČSOB).

Kmenovým produktem ČMSS je bezesporu Stavební spoření. V tiskové zprávě z 3. ledna 2017 uvádí Tomáš Kofroň, vedoucí komunikace a tiskový mluvčí ČMSS, že od roku vzniku stavební spořitelny uzavřela již přes 5,6 milionu smluv.³⁴ V roce 2016 uzavřeli spolupracovníci ČMSS 185.000 nových smluv,³⁵ což hovoří o stabilních a mírně nazvyšujících se výsledcích v porovnání s předchozími léty. I tímto výsledkem potvrdila ČMSS svou pozici největší domácí stavební spořitelny. Jak lze vidět, stavební spoření i nadále zůstává oblíbeným spořicí produktem, kde jeho klienti mnohdy počítají s jeho budoucím využitím na získání úvěru a čerpání peněz na řešení své bytové potřeby. Pro podporu zájmu o uzavírání nových stavebních spoření vytváří spořitelna pravidelně zvýhodněné akce, v současné době pro děti a mladistvé do 21, kde nabízí bonus za uzavření až 1.000 Kč. V loňských letech například lákala i akcí: *Tablet ke stavebku zdarma.*

Dalším významným produktem ČMSS je úvěr ze stavebního spoření. Tento produkt je navázaný, nebo chceme-li svázaný se stavebním spořením.

³² ČMSS: Na těchto základech můžete stavět – ochranná známka, majitel Bausparkasse Schwäbisch Hall Aktiengesellschaft

³³ KOFROŇ, Tomáš: Tisková informace č. 1/2017. ČMSS v novém roce zvýhodní úvěry i dětské smlouvy Praha, 3. ledna 2017. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/tiskove-zpravy/2017/TZ-CMSS-1-odmeny.pdf>

³⁴ KOFROŇ, Tomáš: Tisková informace č. 1/2017. ČMSS v novém roce zvýhodní úvěry i dětské smlouvy Praha, 3. ledna 2017. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/tiskove-zpravy/2017/TZ-CMSS-1-odmeny.pdf>

³⁵ KOFROŇ, Tomáš: Tisková informace č. 5/2017. ČMSS loni mírně zvýšila zisk na 1,18 miliardy korun, Praha, 13. února 2017. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/tiskove-zpravy/2017/TZ-CMSS-5-zisk.pdf>

V roce 2015 ČMSS překonala magickou hranici v počtu poskytnutých úvěrů. Jako první finanční instituce jich poskytla přes 1.000.000.³⁶

Rok 2016 byl i z pohledu poskytování úvěrů ze stavebního spoření velmi úspěšný. ČMSS poskytla úvěry v celkovém objemu 23,4 miliardy korun což odpovídá počtu úvěrů přesahujících 30.000.³⁷ K tomuto úspěchu jistě přispěla i za dlouhá léta nejnižší úroková sazba, které měla hodnotu 1,7 %. tato čísla by ČMSS jistě ráda zopakovala v dalších letech, mírnou překážkou může být lednové navýšení minimální úrokové sazby z 1,7 % na 1,9 %, které bylo reakcí na změnu legislativy a zavedení nového zákona o spotřebitelském úvěru (viz kapitola 3. Hypoteční směrnice). Více lidí se v tomto období pouštělo do rekonstrukcí, modernizací a řešení své aktuální bytové potřeby – koupě nemovitosti, refinancování své současné půjčky. Pro zajímavost můžeme uvést, že nejúspěšnějším měsícem, co se financování bydlení týče, se v roce 2016 stal měsíc listopad (od 1.12.2016 začal platit nový zákon o spotřebitelském úvěru). V tomto měsíci uzavřela spořitelna půjčky téměř za tři miliardy korun. Listopad 2016 se tak stal nejúspěšnějším produkčním měsícem za posledních pět let.³⁸

Velkou část všech úvěrů tvoří ty malé, nezajištěné nemovitostí, určené především na rekonstrukce a modernizace bydlení. Do nedávna se jejich maximální možná poskytnutá výše rovnala 500.000 Kč. ČMSS chtěla podpořit své dlouholeté a stávající klienty, a proto navýšila maximální hranici pro nezajištěný úvěr až na 900.000 Kč. Hranice pro nezajištěné úvěry je momentálně rozdělena na tři části: noví klienti, bez spořicí a úvěrové historie, mohou získat maximálně 300.000 Kč; klienti, kteří už u ČMSS jsou (odpovídá cca 2 letům

³⁶ KOFROŇ, Tomáš: Tisková informace č. 1/2017. ČMSS v novém roce zvýhodní úvěry i dětské smlouvy Praha, 3. ledna 2017. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/tiskove-zpravy/2017/TZ-CMSS-1-odmeny.pdf>

³⁷ KOFROŇ, Tomáš: Tisková informace č. 5/2017. ČMSS loni mírně zvýšila zisk na 1,18 miliardy korun, Praha, 13. února 2017. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/tiskove-zpravy/2017/TZ-CMSS-5-zisk.pdf>

³⁸ KOFROŇ, Tomáš: Tisková informace č. 3/2017. ČMSS loni zopakovala silný rok v úvěrech i smlouvách, Praha, 24. ledna 2017. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/tiskove-zpravy/2017/TZ-CMSS-3-vysledky.pdf>

spoření u spořitelny) nebo klienti s úvěry/půjčkami u jiných bank, mohou získat až 600.000 Kč a v nejdůležitější kategorii jsou zahrnuti klienti, kteří dlouhodobě spoří na svém stavebním spoření u ČMSS, ti mohou získat nezajištěný úvěr až do maximální výše 900.00 Kč.

I díky spojení s ČSOB není jediným nabízeným produktem Stavební spoření (s možností navázaného Úvěru ze stavebního spoření). Vyškolení finanční poradci, kteří získali oprávnění uzavírat pojistné a penzijní produkty na základě úspěšně složených zkoušek a následného zápisu své osoby u České národní banky, mohou nabídnout klientům produkty ČSOB, mezi které patří Pojištění majetku a odpovědnosti (pojištění nemovitosti, domácnosti a odpovědnosti klienta), Životní investiční spoření (pojištění pro případ smrti, úvazu, hospitalizace, ...), Rizikové životní pojištění (pojištění pro případ smrti). Další produkty v portfoliu spořitelny jsou Doplňkové penzijní spoření (tzv. III pilíř) a možnost zřízení běžného účtu u Poštovní spořitelny. ČMSS také spolupracuje s Hypoteční bankou, a proto je přes její poradce možné vyřídit i Hypoteční úvěr. Dříve ČMSS poskytovala Podílové fondy.

Musíme zmínit i časopis Liška, který spořitelna vydává pro své klienty. Současně pro klienty vytvořila novou internetovou platformu s názvem *Získejte u Lišky* (<https://www.ziskejteulisky.cz/>), kde nabízí pravidelně výhody všeho druhu (na vybavení interiéru, exteriéru, služby, ...), jsou zde také zveřejňovány aktuální soutěže a marketingové akce na podporu prodeje (například zvýhodněné uzavření stavebního spoření pro děti a mládež do 21 let). V loňském roce dále vytvořila novou webovou stránku *Najděte se ve vlastním* (<https://www.najdetesevevlastnim.cz/>), kde sami klienti zveřejňují své příběhy realizované z peněz od ČMSS – koupě, rekonstrukce bytu, výstavba rodinného domu..., portál je plný i inspiračních článků k tématu bydlení.

I ČMSS se může pyšnit řadou získaných ocenění. Tím nejnovějším a jistě nejvýraznějším je titul *Stavební spořitelna roku 2016*. Titul vyhlásilo Fincentrum v rámci patnáctého ročníku soutěže *Banka roku*. Toto ocenění je o to cennější, že Českomoravská stavební spořitelna tuto soutěž vyhrála pouze v začátcích jejího

vzniku, tedy v letech 2002-2004. Na první místo se tedy vrací po dlouhých dvanácti letech. A přerušuje tak pětileté kralování jiné stavební spořitelny, konkrétně Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., která se musela spokojit až se třetí příčkou.

2.5. Mladší a nízkonákladové banky

Rostoucí trh bankovních produktů a služeb přeje novým, moderním a rychle se rozvíjejícím společnostem. Mají mnohdy srozumitelnější a vstřícnější podmínky, což se líbí hlavně mladším klientům, kteří hledají modernější přístup a všelijaké výhody. Mezi tyto banky můžeme zařadit například Air Bank, Fio banka, Equa bank, mBank.

2.5.1. Fio banka

Fio banka patří na našem trhu mezi jednu z mladších bank. Na trhu se sice pohybuje od roku 1993, kdy fungovala jako družstevní záložna, v prvopočátku jako firma založená na obchodování s cennými papíry, dnes je však transformována na banku založenou nejen na běžných bankovních produktech, ale i na zprostředkování obchodů s cennými papíry. Transformace z družstevní záložny na banku proběhla v roce 2010, kdy Fio banka získává potřebnou bankovní licenci.

Na svých oficiálních webových stránkách banka hrdě hlásá, že je jedinou českou bankou na trhu. Běžné bankovní služby poskytuje bez poplatků a snaží se uvádět i zajímavé bankovní novinky. Zde jako příklad můžeme využít dnes již běžně fungující Internetbanking, který zavedli jako první v České republice právě ve firmě Fio a to v roce 1998.³⁹ Podstatnou inovací bylo i zavedení Smartbankingu mezi prvními bankami na našem trhu. Mezi tajemství fungování této ryze české společnosti sama Fio řadí: *„Stávající dva majitelé banky patří mezi zakladatele Fio. Mají k firmě velice blízký vztah a téměř dvacet let se drží strategie trvale udržitelného růstu firmy při dosažení mírného zisku. Fio banka si sama*

³⁹ Fio banka: *Historie: Příběh Fio banky*. [online]. [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/historie>

a velmi efektivně vyvíjí vlastní bankovní systém. To jí umožňuje pružně reagovat na nové trendy a rychle inovovat své služby. Fio banka klade velký důraz na nízké provozní náklady a maximální automatizaci a proto může poskytovat běžné bankovní služby zcela bezplatně.⁴⁰

Za dobu své existence získala banka mnoho různých ocenění. V roce 2010 získala ocenění *Nejlepší banka pro podnikatele*, v roce 2011 se stala *Nejlepší bankou a Obchodníkem s cennými papíry* (v anketě Zlatý Měsíc), dále získala ocenění *Nejdynamičtější bankou roku 2011*. Rok 2012 přinesl ocenění *Nejlepší banka roku* v kategorii Bankovní inovátor (cena Hospodářských novin). Z novějších ocenění můžeme zmínit například rok 2015 „Fio banka obdržela celkem 9 ocenění v soutěži Zlatá koruna 2015. Celkem 6 zlatých a 3 stříbrné koruny. První místa obsadily Fio osobní i podnikatelský účet, podnikatelský úvěr, aplikace Smartbanking a e-Broker. Podnikatelský účet navíc bodoval i v Ceně podnikatelů.“⁴¹ Významné ocenění za rok 2016 si v projektu *Vstřícná banka* odnesla Fio banka. V tomto žebříčku sestavovaném především odbornou porotou (na hodnocení se dále podílí veřejnost a web Bankovnípůjcky.com) se umístili na pěkném druhém místě hned za Air Bank. Oproti předchozím ročníkům, ve kterých zvítězila, si nepatrně pohoršila, ale umístění na předních pozicích je i přesto velmi významné. Všechny banka na prvních třech místech (Air Bank, Fio banka, Equa bank) patří mezi tzv. bezpoplatkové banky (klienti neplatí žádnou částku za vedení účtu).⁴²

⁴⁰ Fio banka: *Historie: Tajemství fungování české Fio banky* [online]. [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/historie>

⁴¹ Fio banka: *Historie: Nejdůležitější milníky* [online]. [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/historie>

⁴² Aktuálně.cz: *Která banka je nejvstřícnější? Soutěž má nového vítěze, poplatky nechce ani jeden z medailistů.* [online]. [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: https://zpravy.aktualne.cz/finance/ktera-banka-je-nejvstricnejsi-soutez-ma-noveho-viteze-medail/r~ad54379e0ee011e798c20025900fea04/?utm_source=centrumHP&utm_medium=financebox&utm_content=recombee1&utm_term=position-6&redirected=1490608602

Podíváme se podrobněji na produkty, které Fio banka nabízí. V sekci Bankovní služby na oficiálních webových stránkách banky⁴³ nacházíme podkategorie Bankovní účet – Osobní účet (běžný bankovní účet bez poplatků za základní služby), Podnikatelský účet (bez poplatků za standardní služby pro podnikatele a živnostníky), Transparentní účet (pro organizace zveřejňující finanční toky), Rodinné účty (pro možnosti sdílení osobních účtu mezi více osobami). Další z odrážek je Spoření. Fio nabízí Spořicí účet (vyšší úročení než u běžného účtu), Termínovaný vklad (zhodnocení volných prostředků na předem určenou dobu) a i možnosti Cizoměnových vkladů (produkty v cizích měnách). Podstatnou kategorií jsou Úvěry. Fio nabízí velké množství různých druhů úvěrů: Kontokorent – osobní i podnikatelský, Hypotéka (peníze na bydlení), Americká hypotéka (financování čehokoliv), Podnikatelský úvěr (finanční zdroje pro podnikání), Úvěr na obchodování (obchodování s cennými papíry), Úvěr na měnu (pro obchodování na zahraničních burzách – zajištění proti devizovému riziku). V této kategorii lze nalézt i Kalkulačku na Hypotéky a Kalkulačku na Margin. Hypoteční kalkulačka funguje na běžném principu jako i u jiných bank. Vyberete typ hypotéky, cenu nemovitosti, výši půjčky, příjmy, výdaje, k čemu půjčka slouží, věk žadatele, možné slevy na hypotéku, pak je zde výběr ze dvou kritérií: buď doba splácení, anebo požadovaná výše splátky a na závěr žadatel zvolí dobu fixace. Po vyplnění všech kolonek stačí kliknout na tlačítko *Spočítej*. A systém vám ukáže aktuální nabídku na hypotéku. Po zadání emailu získá žadatel výsledek na svůj email. Hlavní mínus, které u této kalkulačky po zadání údajů nalézáme, je, že v případě špatných údajů (jako například nízká cena nemovitosti), se objeví „*Pro tyto parametry nelze úvěr poskytnout. Upravte hodnoty.*“ Ovšem neupozorní na to, že chyba je právě ve výši ceny nemovitosti a tedy, že cena neodpovídá rozdílu mezi cenou zástavy a půjčenými prostředky. Přitom v podrobnějším popisu hypoték banka avizuje zajištění až do výše 85 % hodnoty, ale v kalkulačce nebyla akceptována hodnota nad 70 %. Potěšujícím parametrem hypotéky od

⁴³ Fio banka: Oficiální webové stránky Fio banky [online]. Dostupné z: www.fio.cz

Fio banky může být poskytnutí úvěru zdarma a taktéž vedení běžného a úvěrového účtu bez poplatků.

Kromě bankovních služeb se Fio orientuje na Akcie a Investice. Zde radí, jak začít investovat, tedy základní informace, které pomohou v lepší orientaci na kapitálovém trhu. Možnosti získání online přístupu k burzám nejen v České republice, ale například i v Německu a Polsku. Banka nabízí i jiné možnosti investic jako jsou obchody na americké termínové burze, investice do ETF ⁴⁴, aplikace pro obchodování na burze cenných papírů. Velkým plusem v této oblasti je pořádání vzdělávacích seminářů se společným tématem investice na burze. Čímž přispívá k lepší informovanosti a orientaci veřejnosti v oblasti investic a financí obecně. Banka nabízí mnoho dalších služeb (služby osobního makléře, možnost obchodování po telefonu, profesionální správa portfolia atd.).

Jak je z výčtu služeb banky patrné, Fio banka se řadí mezi banky s velkou šíří služeb a produktů. I proto v letošním roce dosáhla počtu před 700.000 klientů⁴⁵ a je tak pátou největší bankou na našem trhu podle počtu klientů. I lednu letošního roku otevřela již 79 pobočku.

⁴⁴ Exchange Traded Fund = „burzovně obchodované fondy“. Jedná se o fond, který na rozdíl od klasických otevřených podílových fondů vydal své akcie, se kterými se obchoduje na burzách jako s běžnými akciemi. Často se používá i výraz „nizkonákladové fondy“ nebo „indexové akcie“

⁴⁵ Fio banka: *O nás: Média, Tiskové zprávy* [online]. [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/media/tiskove-zpravy>

3. Hypoteční směrnice

Zákon, kterým se řídí finanční instituce a jejich obchodní zástupci (jinak také zprostředkovatelé úvěrů) doznal v posledních měsících značných změn. Změny byly postupné už od roku 2014, kdy vešel v platnost Nový občanský zákoník, který ve svých částech upravoval Stavební spoření, tedy jednu z možností, jak získat účelové prostředky na bydlení (Úvěr ze stavebního spoření u Stavebních spořitelén). Druhou velkou a nejpodstatnější změnou bylo zavedení Zákona o Spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., s účinností od 1.12.2016. Tento zákon vyšel ve Sbírce zákonů v srpnu 2016 s ním souvisí novela č. 258/2016 Sb. podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Autorem zákona je Ministerstvo financí. Nový zákon č. 257/2016 Sb. zcela nahrazuje dosavadní zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru.

V části první zákona o Spotřebitelském úvěru, část obecná ustanovení, je předmět úpravy zákona vymezen takto. *„Tento zákon zapracovává příslušné předpisy Evropské unie⁴⁶, zároveň navazuje na přímo použitelný předpis Evropské unie⁴⁷ a upravuje: a) činnost některých osob oprávněných poskytovat a zprostředkovávat spotřebitelský úvěr, včetně činnosti těchto osob v zahraničí, b) práva a*

⁴⁶ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice Rady 87/102/EHS. Směrnice Komise 2011/90/EU ze dne 14. listopadu 2011, kterou se mění část II přílohy I směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES, kterou se stanoví dodatečné předpoklady pro výpočet roční procentní sazby nákladů. Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010.

⁴⁷ Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 1125/2014 ze dne 19. září 2014, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU, pokud jde o regulační technické normy týkající se minimální peněžní částky pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání nebo srovnatelné záruky pro zprostředkovatele úvěru.

povinnosti při poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru a c) působnost správních orgánů v oblasti poskytování a zprostředkovávání spotřebitelského úvěru.“⁴⁸

Jedním z motivů pro tvorbu zákona bylo posílení informační povinnosti vůči klientovi a zvýšení profesionalizace při poskytování úvěrů. Na zprostředkovatele úvěrů je kladen větší důraz na jejich kvalifikaci, vzdělání, každý obchodní zástupce musí nově získat Akreditaci na základě úspěšného složení zkoušek před nezávislou akreditovanou osobou, dále je zapsán do registru jako vázaný zástupce pod registračním číslem u České národní banky, která vykonává jednotný dohled nad úvěrovým trhem.⁴⁹ Zákon reguluje všechny spotřebitelské úvěry v jednom jediném zákoně. Zákon nově dělí spotřebitelské úvěry na: Úvěry na bydlení, Úvěry nikoliv na bydlení, Vázané spotřebitelské úvěry (prodej na splátky).

V následující kapitole se zaměříme na změny, které sebou zákon přinesl⁵⁰ - určuje poskytovatelům úvěrů na bydlení a klientům nová práva a povinnosti a klade větší nároky na kvalifikaci a znalosti všech osob zainteresovaných v poskytování nebo zprostředkování úvěrů (vedení a management společností, zaměstnanci, zprostředkovatelé a jejich osoby).⁵¹

⁴⁸ Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část první - obecná ustanovení, § 1 - Předmět úpravy

⁴⁹ POSPÍŠILOVÁ, Vladislava, JEDLIČKOVÁ, Gabriela: *Zákon o úvěru pro spotřebitele z pohledu zpracovávání úvěrů a hypoték*; Metodická příručka pro externí zpracovatele ČMSS, a.s., 2016

⁵⁰ Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, a s ním i související souhrnná novela č. 258/2016 Sb.

⁵¹ POSPÍŠILOVÁ, Vladislava, JEDLIČKOVÁ, Gabriela: *Zákon o úvěru pro spotřebitele z pohledu zpracovávání úvěrů a hypoték*; Metodická příručka pro externí zpracovatele ČMSS, a.s., 2016

3.1. Významné změny ve vztahu k poskytování spotřebitelských úvěrů a úvěrů na bydlení vycházející ze Zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

Prvním z mnoha změn je změna názvosloví u Osob oprávněných zprostředkovávat úvěr. „Zprostředkovávat spotřebitelský úvěr jako podnikatel je oprávněn za podmínek stanovených tímto zákonem pouze: **a)** samostatný zprostředkovatel (§ 17), **b)** vázaný zástupce (§ 27), **c)** zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru (§ 37), nebo **d)** zahraniční zprostředkovatel.“⁵² Samostatný zprostředkovatel se podle zákona myslí ten, kdo má na tuto činnost oprávnění udělené Českou národní bankou. Vázaným zástupcem může být pouze ten, kdo je zapsán do registru vázaných zástupců a tím pádem je oprávněn zprostředkovávat spotřebitelský úvěr. Vázaný zástupce zprostředkovává úvěr pro samostatného zprostředkovatele na základě písemně uzavřené smlouvy. Zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru zákon definuje takto: „(1) Zprostředkovatelem vázaného spotřebitelského úvěru se pro účely tohoto zákona rozumí ten, kdo je oprávněn zprostředkovávat vázaný spotřebitelský úvěr určený k financování jím prodávaného zboží nebo jím poskytované služby na základě zápisu zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru pro daného zastoupeného do registru. (2) Zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru zprostředkovává spotřebitelský úvěr výhradně na základě smlouvy uzavřené v písemné formě se zastoupeným.“⁵³

JUDr. Pavel Staněk, prezident České asociace věřitelů, ve svém internetovém článku s názvem: *Regulace spotřebitelů*, na prvním místě změn zmiňuje změnu u poskytovatelů malých půjček, takzvaných mikropůjček, do 5.000 Kč, kteří měli výjimku a původní zákon je do svého znění nezahrnoval.

⁵² Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část třetí – osoby oprávněné zprostředkovávat spotřebitelský úvěr, Hlava I – základní ustanovení: § 16 - Oprávnění zprostředkovávat spotřebitelský úvěr

⁵³ Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část třetí – osoby oprávněné zprostředkovávat spotřebitelský úvěr, Hlava IV – zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru a jeho oprávnění, § 37 - Zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru

Nově se tak i tito poskytovatelé musí podřídit všem náležitostem, které se vztahují na nebankovní poskytovatele.⁵⁴ Nebankovní poskytovatelé⁵⁵, kteří budou chtít získat od České národní banky oprávnění k činnosti musí dosáhnout minimálního počátečního kapitálu alespoň 20.000.000 Kč a průběžně tento kapitál musí udržovat alespoň ve výši 5 % objemu poskytnutých a dosud nesplacených úvěrů vykázaných ke konci kalendářního roku. „*Kapitál nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru zároveň nesmí klesnout pod minimální výši počátečního kapitálu.*“⁵⁶

U osob oprávněných zprostředkovávat úvěr (nově zvané Zprostředkovatelé vázaného spotřebitelského úvěru) je kladen větší důraz na jejich vzdělání (nutné doložit vysvědčení o maturitní zkoušce nebo doklad o dosažení vyššího vzdělání a nově navíc vykonání odborné zkoušky před akreditovanou osobou), vystupování a jednání s klientem: klientům poskytuje pouze doporučení (nikoliv radu) týkající se produktů vhodných pro klienta, vysvětlí konkrétní produkt, jeho specifika, výhody, náklady spojené s konkrétním úvěrovým produktem. Při prvním kontaktu má taktéž za úkol předat klientovi (zájemci o úvěr) formulář - Základní informace o osobě oprávněné zprostředkovat spotřebitelský úvěr (viz příloha č.2). Nově je součástí úvěrové smlouvy tzv. Evropský standardizovaný informační přehled (ESIP), společný pro všechny poskytovatele úvěrů. Je to souhrn informací poskytovaných klientovi k úvěru na bydlení.⁵⁷ Díky tomuto formuláři, má

⁵⁴ STANĚK, Pavel. Regulace spotřebitelských úvěrů. *Právní prostor* [online]. [cit. 2017-02-21]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/regulace-spotrebitelskych-uveru>

⁵⁵ Nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru je právnická osoba, která je oprávněna poskytovat spotřebitelský úvěr na základě oprávnění k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru, které jí udělila Česká národní banka.

⁵⁶ Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část druhá - osoby oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr, Hlava II - nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru, § 14 - kapitál

⁵⁷ POSPÍŠILOVÁ, Vladislava, JEDLIČKOVÁ, Gabriela: *Zákon o úvěru pro spotřebitele z pohledu zpracovávání úvěrů a hypoték*; Metodická příručka pro externí zpracovatele ČMSS, a.s., 2016

klient možnost lehce porovnat jednotlivé úvěrové produkty různých institucí. Je to v zásadě shrnutí nejdůležitějších informací pro klienta. Povinností zprostředkovatele je formulář spotřebiteli vysvětlit ještě před podpisem úvěrové smlouvy.

Posuzování úvěruschopnosti žadatele podle paragrafu 86 – tento termín znamená prověření, zda bude klient v budoucnu plně schopen splácet úvěr, tedy dostát svým závazkům. Tuto úvěruschopnost prověřuje samotná banka, u které klient žádá o úvěr, ještě před poskytnutím samotného spotřebitelského úvěru na základě klientem poskytnutých informací a jejich následné kontroly (např. Potvrzení příjmů). Banka posuzuje na základě příjmů klienta, zda bude schopen pokrýt veškeré své běžné výdaje a závazky a schopnost splácet měsíční splátky úvěru. Výsledkem je posouzení a rozhodnutí, zda žadateli banka úvěr poskytne či nikoliv. *„Poskytovatel poskytne spotřebitelský úvěr jen tehdy, pokud z výsledku posouzení úvěruschopnosti spotřebitele vyplývá, že nejsou důvodné pochybnosti o schopnosti spotřebitele spotřebitelský úvěr splácet.“*⁵⁸ Na základě tohoto paragrafu například Hypoteční banka úplně ruší svůj produkt Hypoteční úvěr bez příjmů.⁵⁹ Všichni klienti bez výjimky budou muset předkládat k posouzení Prohlášení klienta o příjmu. V případě, že poskytovatel řádně neprověří úvěruschopnost žadatele, má spotřebitel do tří let možnost uplatnit námitku a smlouvu zneplatnit. *„Poskytne-li poskytovatel spotřebiteli spotřebitelský úvěr v rozporu s § 86 odst. 1 větou druhou, je smlouva neplatná. Spotřebitel může uplatnit námitku neplatnosti v tříleté promlčecí lhůtě běžící ode dne uzavření smlouvy. Spotřebitel je povinen vrátit poskytnutou jistinu spotřebitelského úvěru v době přiměřené jeho možností.“*⁶⁰

⁵⁸ Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část šestá – pravidla jednání, Hlava II – Posouzení úvěruschopnosti a poskytování rady: § 86 - Posouzení úvěruschopnosti spotřebitele

⁵⁹ Školící materiály: *Hypoteční banka: Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 a jeho dopad na naši činnost; 2016*

⁶⁰ Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část šestá – pravidla jednání, Hlava II – Posouzení úvěruschopnosti a poskytování rady: § 87 - Důsledky porušení povinnosti posoudit úvěruschopnost spotřebitele

Další podstatnou změnu zaznamenalo zajištění spotřebitelského úvěru. „Zajištění spotřebitelského úvěru nesmí být k okamžiku uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru ve zcela zjevném nepoměru k hodnotě zajišťované pohledávky. To neplatí v případě spotřebitelského úvěru na bydlení podle § 2 odst. 2 písm. b) nebo c) a v případě, že koupě nebo zachování vlastnictví předmětu zajištění je financováno spotřebitelským úvěrem jiným než na bydlení zajištěným tímto předmětem.“⁶¹ Předmět zajištění spotřebitelského úvěru na bydlení je nutné ocenit cenou obvyklou. Přičemž ocenění musí být objektivní a nestranné. „Osoby provádějící ocenění předmětu zajištění musí být důvěryhodné, odborně způsobilé a dostatečně nezávislé na procesu poskytování spotřebitelského úvěru.“⁶² V praxi toto opatření znamená, že finanční instituce neposkytují 100 % půjčky (tedy tolik peněz, kolik je hodnota zástavy/nemovitosti). Opatření je zařazeno, kvůli rostoucí ceně nemovitostí a jejich nadhodnocení, kdy si lidé mohou vzít více peněz a mnohdy se tak dostávají do problémů se splácením. Jde o ochranu spotřebitele, ale také banky. Klient musí mít tedy logicky k dispozici i vlastní úspory, čímž se snižuje riziko. Praktickým příkladem je Hypoteční banka, která zavedla kmenový produkt Hypotéka 85 – jak samotný název napovídá, klient má možnost žádat o hypoteční úvěr až do výše 85 % hodnoty nemovitosti. Ve svém nabídkovém portfoliu nabízí i Hypotéku 95, zde je ovšem účtována 1 % přírážka k základní úrokové sazbě.⁶³

Předčasné splacení úvěru je dalším bodem, na který se zaměříme v této kapitole. Spotřebitelské úvěry nezajištěné nemovitostí bylo možné podle starých podmínek, tedy do 1.12.2016 splatit kdykoliv, předčasně, s minimální sankcí. Úvěry na bydlení, zajištěné nemovitostí ve fázi meziúvěru/překlenovacího úvěru, bylo možné předčasně splatit se souhlasem

⁶¹ Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část sedmá – smlouva o spotřebitelském úvěru, Hlava II – některé smluvní podmínky: § 113 Zajištění spotřebitelského úvěru

⁶² Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část sedmá – smlouva o spotřebitelském úvěru, Hlava II – některé smluvní podmínky: § 113 Zajištění spotřebitelského úvěru

⁶³ Školící materiály: *Hypoteční banka: Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 a jeho dopad na naši činnost*; 2016

banky s náhradou nákladů, ale pouze v určitých případech, řešení výjimečné životní situace (rozvod, rozchod, úmrtí), prodej nemovitosti (zde se podmínky liší podle toho, zda dojde k prodeji nemovitosti do 2 let či později), další možností je vlastní refinancování. V období fixace pak pochopitelně bez sankcí a s možností změnit poskytovatele. Podle nového zákona se podmínky sjednotily pro všechny úvěry, nerozlišujeme tedy již zda se jedná o úvěr zajištěný nemovitostí či bez zajištění (dříve spotřebitelský). Některé případy, kdy je možné předčasné splacení bez náhrady nákladů⁶⁴: jednou ročně lze splatit ¼ z celkové výše úvěru, předčasné splacení v případě výjimečných životních situacích, úmrtí, invalidita, dlouhodobá nemoc dlužníka, naopak zaniká možnost splacení v případě rozvodu, rozchodu. Další z možností je předčasné splacení před fixací daného úvěru – možnosti přechodu k jiné bance, doplacení úvěru, změna úrokové sazby. Poslední z možností pro předčasné splacení bez náhrady nákladů je v případě pojistné události. Zákon o spotřebitelském úvěru v plném znění povoluje předčasné splacení bez náhrady nákladů takto: „a) v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění splacení spotřebitelského úvěru, b) u spotřebitelského úvěru poskytnutého formou možnosti přečerpání, c) v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba, d) u spotřebitelského úvěru na bydlení do 3 měsíců poté, co poskytovatel spotřebiteli sdělil novou vyšší zápůjční úrokové sazby podle § 102 odst. 3, e) u spotřebitelského úvěru na bydlení v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity spotřebitele v postavení dlužníka ze smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení, nebo jeho manžela nebo partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr na bydlení, nebo f) u spotřebitelského úvěru na bydlení do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení.“⁶⁵ V ostatních případech má

⁶⁴ POSPÍŠILOVÁ, Vladislava, JEDLIČKOVÁ, Gabriela: *Zákon o úvěru pro spotřebitele z pohledu zpracovávání úvěrů a hypoték*; Metodická příručka pro externí zpracovatele ČMSS, a.s., 2016

⁶⁵ Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část sedmá – smlouva o spotřebitelském úvěru, Hlava III – některé podmínky zániku závazku ze smlouvy o spotřebitelském úvěru, § 117 - Předčasné splacení spotřebitelského úvěru

poskytovatel možnost účtovat částky ve výši svých účelně vynaložených nákladů, dle sazebníku společnosti.

Důležitým údajem pro spotřebitele k možnosti porovnání nabídek z více společností je výpočet tzn. RPSN (Roční procentní sazba nákladů). Tato zkratka vyjadřuje celkové náklady úvěru v procentech. Zákon nově stanovuje přesný výpočet a současně i položky, které jsou jeho součástí a které ne. Přesné znění je uvedeno v již dříve zmiňovaném nově zavedeném ESIPu (Evropském standardizovaném informačním formuláři). Spotřebiteli má pomoci k lepší orientaci mezi nabídkami společností a jejich vzájemnému porovnávání. RPSN je věnována devátá část zákona: Roční procentní sazba nákladů (§ 133 - § 134).⁶⁶

Poslední z podstatných změn, kterou upravuje zákon, je výčet pokut, které může věřitel uplatnit. V případě prodlení spotřebitele s platbou: „*a) právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vznikly v souvislosti s prodlením spotřebitele; pokud byla ujednána náhrada vyšší, považuje se v této části za smluvní pokutu, b) úroky z prodlení, jejichž výše nesmí přesáhnout výši stanovenou právním předpisem upravujícím úroky z prodlení, nebo c) smluvní pokutu.*“⁶⁷ Pozitivem pro spotřebitele je, že souhrn vše smluvních pokut nesmí přesáhnout násobek 0,5 z celkové výše spotřebitelského úvěru, maximální částka je vyčíslena na hodnotu 200.000 Kč. Pokuty za předčasné splacení úvěru na bydlení jsou rozebrány výše, ale podstatné zůstává, že poskytovatel bude mít nárok jen na účelně vynaložené náklady, které mu předčasným splacením vzniknou. V konkrétně uvedených případech pak bude předčasné splacení zcela zdarma. Při prodeji nemovitosti po dvou letech od vzniku smlouvy, lze úvěr splatit celý, náhrada nákladů nesmí v tomto případě přesáhnout 1 % z předčasně splacené

⁶⁶ Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část devátá – Roční procentní sazba nákladů (§ 133 - § 134)

⁶⁷ Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část sedmá – smlouva o spotřebitelském úvěru, Hlava IV – postup věřitele při prodlení spotřebitele; § 122 - omezení plateb souvisejících s prodlením spotřebitele

výše spotřebitelského úvěru, maximálně je možné požadovat částku 50.000 Kč.⁶⁸

Všechny změny zmíněné v této kapitole, se v první fázi týkají pouze nově vzniklých úvěrů – úvěrů sjednaných po 1.12.2016, kdy nastala účinnost tohoto zákona. Ostatní smlouvy s dřívějším datem uzavření se do režimu nového zákona dostanou při následujícím fixačním období, při změně úvěru.

V reakci na ustanovení o maximálních hodnotách pokut, smluvních sankcí se očekávala reakce bank v podobě zvýšení minimálních úrokových sazeb. Tato spekulace se potvrdila, poskytovatelé úvěrů na bydlení zvedli minimální možnou úrokovou sazbu v průměru o 0,2 % od začátku nového čtvrtletí. Na konci roku 2016 bylo běžně možné pořídit úvěr s úrokovou sazbou 1,6 %, dnes jen málokterá společnost nabídne sazbu pod 1,8 %. Došlo tedy k lehkému navýšení úroků. K výraznějším změnám vzhledem k velkému konkurenčnímu prostředí mezi poskytovateli pravděpodobně v blízké době nedojde a většina základních nabídek se ustálí na 2 % (pohyb pod tuto hranici či nad záleží na době fixace úvěru, dalších produktech uzavřených v rámci úvěru či historii spotřebitele).

⁶⁸ Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru, Část sedmá – smlouva o spotřebitelském úvěru, Hlava III – některé podmínky zániku závazku ze smlouvy o spotřebitelském úvěru, § 117 - Předčasné splacení spotřebitelského úvěru

4. Rok 2016 z pohledu financování bydlení

Rok 2016 byl přelomový v oblasti financování bydlení, a to hned v několika oblastech. Nejdůležitějším jevem byla změna legislativy v oblasti spotřebitelských úvěrů, která vešla v platnost 1. prosince 2016 (viz kapitola 3. Hypoteční směrnice). Úrokové sazby dosáhly historicky nejnižší úrovně – v listopadu byla nejnižší sazba 1,69 %, což způsobilo velký příliv nových klientů žádajících o úvěry. Průměrná výše úvěru vzrostla oproti roku 2015 téměř o 10 % na 1,97 milionu Kč. Během celého roku byly poskytnuty hypotéky za 225 miliard Kč (oproti roku 2015, kdy souhrn celého roku činil bezmála 184 miliard Kč). I úvěry ze stavebního spoření si oproti předchozímu roku 2015 výrazně polepšily. Za rok 2015 bylo poskytnuto úvěrů v objemu 45,8 miliard Kč, v roce 2016 se tato částka zvýšila na 47,9 miliard Kč. Porovnáme-li tento výsledek s rokem 2014 (37,3 miliard Kč) můžeme hovořit o značném nárůstu objemu poskytnutých prostředků u tohoto úvěrového produktu.

Můžeme předpokládat, že tento rok nebude jen tak překonán. Pramení to z legislativních změn, které vešly v platnost na konci loňského roku. Rok 2017 navíc bude ovlivněn doporučením České národní banky, která ještě zpřísní podmínky spojené s poměrem zástavy a půjčených peněz. Klient bude muset disponovat vlastními úsporami, které však v současné době každý nemá, a proto se cesta k pořízení vlastního bydlení pro mnohé klienty značně zkomplikuje, což povede ke zpomalení celého trhu s půjčkami.

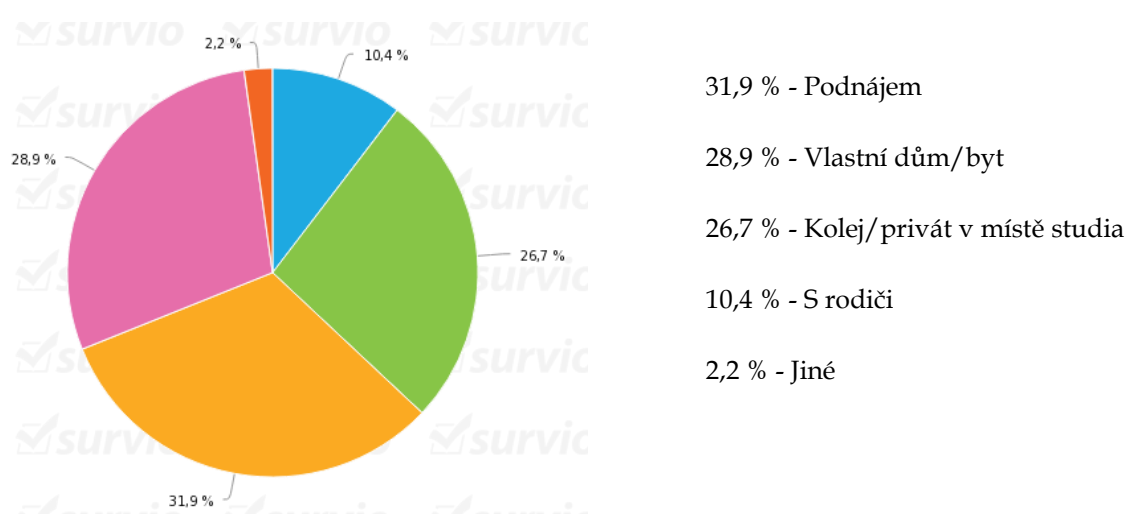
5. Dotazníkové šetření

Tato kapitola se zabývá vyhodnocením dotazníkového šetření. Speciálně pro tuto práci byl sestaven dotazník (viz příloha č. 3 Dotazník), který byl publikován na sociálních sítích pro získání většího počtu respondentů v předem určeném věkovém rozmezí 18–35 let. Jako hlavní propagační kanál byla využita nejrozšířenější sociální síť Facebook, a to konkrétně oficiální profil Univerzity Palackého v Olomouci. K vytvoření a šíření dotazníku byla použita webová aplikace Survio, sloužící pro tvorbu a vyhodnocování dotazníků.

Během jednoho měsíce bylo získáno 135 odpovědí. Procentuálně odpovědělo na dotazník 67,4 % žen a jen 32,6 % mužů. Co se věkového složení respondentů týče 54,1 % odpovědí bylo odesláno osobami ve věku 18 až 24 let. Druhou nejvýše zastoupenou kategorií byli respondenti ve věku 25 až 29 let, plných 26,7 %. Dále byly zastoupeny věkové kategorie 30 až 35 let (5,2 %), 36 až 45 let (3,7 %) a lidé starší než čtyřicet pět let (10,4 %). Jednou z dalších položek v dotazníku byla otázka na současné povolání. Největší zastoupení měli studenti (47,4 %), následovalo zaměstnání na hlavní pracovní poměr (25,2 %), OSVČ (23 %) a jiné (3,7 %) - kombinace student a zaměstnání - buď brigády, OSVČ, dohoda o provedení práce/pracovní činnosti, nebo mateřská dovolená. Pouze jeden z respondentů uvedl, že je v současné době nezaměstnaný.

Nyní přejdeme na otázky vztahující se k probíranému tématu. Hned první otázka se ptá na současnou formu bydlení.

Graf č. 3. – Kde momentálně bydlíte?



Zdroj: zpracování vlastní na základě získaných dat z dotazníkového šetření

Největší procento odpovídajících bydlí v podnájmu (31,9 %), následuje vlastní bydlení s 28,9 %, na třetím místě se s 26,7 % umístili lidé bydlící na koleji/privátě v místě studia.

Se způsobem bydlení úzce souvisí měsíční náklady na bydlení. Tím myslíme nájem, energie, splátku hypotéky... U 23,1 % odpovědí byly měsíční náklady méně než tři tisíce korun. Z předchozí odpovědi můžeme dedukovat, že jsou to převážně lidé bydlící stále s rodiči nebo na koleji/privátu v místě bydliště. 42,5 % respondentů měsíčně utratí za bydlení tři až šest tisíc korun. 17,9 % utratí šest až deset tisíc korun měsíčně a 14,2 % odpovědí zaznamenalo náklady nad deset tisíc korun měsíčně. Porovnáme-li i tento bod s předchozí otázkou, vyjde nám, že nejnákladnější je podnájem a vlastní bydlení. Nejlevnější je pro mladé bydlení u rodičů, které je většinou nestojí vůbec nic, nebo jen minimálně měsíční příspěvek v závislosti na měsíčních příjmech.

Z měsíčních nákladů je možné odečíst příspěvek na bydlení, který pobírá 30,1 % respondentů. Většinou jde o příspěvek ve formě ubytovacího stipendia od univerzity, který je v průměru 700 Kč na měsíc.

Vyjmeme-li osoby, které bydlí ve vlastním, hlavním motivem, proč ostatní respondenti tento krok nečinili je nejistota výše příjmu. 40 lidí zvolilo

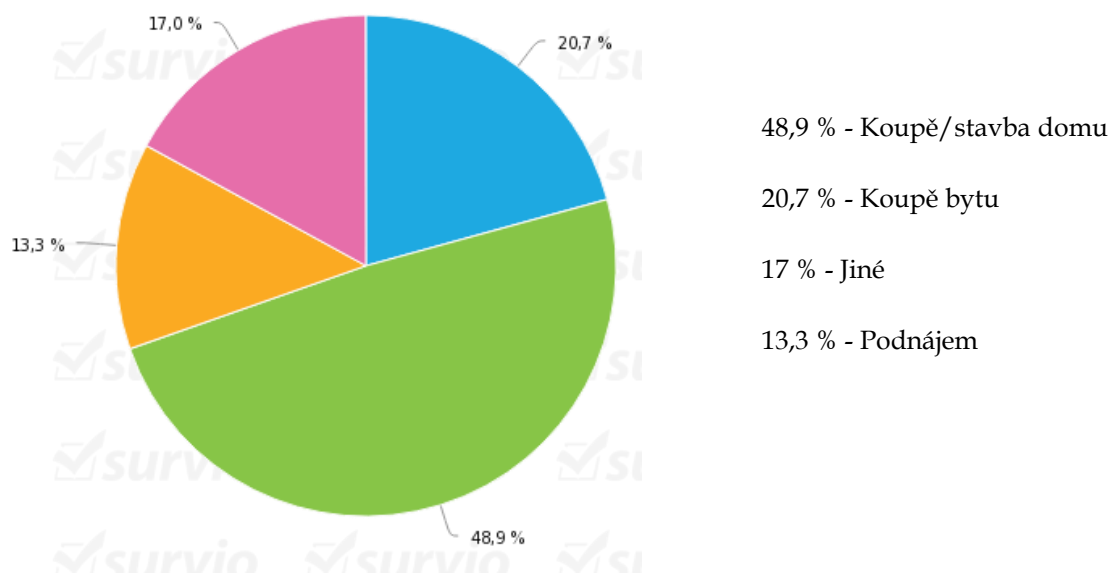
odpověď: nemůžu si to dovolit – malý příjem. Porovnáme-li tento motiv s odpovědí o výši měsíčního příjmu, kde 64 osob odpovědělo bez pravidelného příjmu a měsíční příjem do 10.000 Kč, vychází nám, že většina respondentů zatím nemá potřebné finanční zajištění. Druhou nejčastější odpovědí byla vysoká cena nemovitostí, která respondenty odrazuje od investice do vlastního bydlení. Následovaly odpovědi, kdy se lidé ještě nechtějí usadit, cestují, bydlí v místě studia, ale po studiu změni lokalitu, či již hledají správnou nemovitost, ve které se usadí.

Se současným stavem svého bydlení je spokojena dle odpovědí většina respondentů, ale jen necelých 30 % by na něm nic za současného stavu neměnilo. Mezi nejčastější změny patří osamostatnění se (přestat bydlet u rodičů, méně nebo žádní spolubydlíci, přestěhovat se do většího nebo vlastního), dalšími změnami jsou například dovybavení bytu, rekonstrukce, změna lokality. Nejčastější motivací pro změnu bydlení je touha po soukromí, špatné vztahy se spolubydlíci (moc osob v jednom bytě, nesamostatné pokoje, špatné návyky spolubydlících) nebo se sousedy.

Časový rámeček změny bydlení je u 25,2 % odpovědí do 1 roku, 34,8 % změny plánuje v blízké době, v okruhu do 5 let. 13,3 % osob změnám nechává volný průběh a zvolilo odpověď: až to přijde, tak to přijde, dalších 11,9 % zatím neví, kdy bude změny svého současného bydlení realizovat. Zbývající odpovědi zaznamenávají změny v delším časovém horizontu, než je pět let či dokonce až ve vzdálené budoucnosti.

Až přijde vhodný čas na změnu bydlení, skoro 70 % dotázaných zvolí investici do vlastní nemovitosti, ať už se jedná o koupi bytu, domu nebo jeho stavbu.

Graf č. 4 – Jaký druh bydlení do budoucna plánujete?



Zdroj: zpracování vlastní na základě získaných dat z dotazníkového šetření

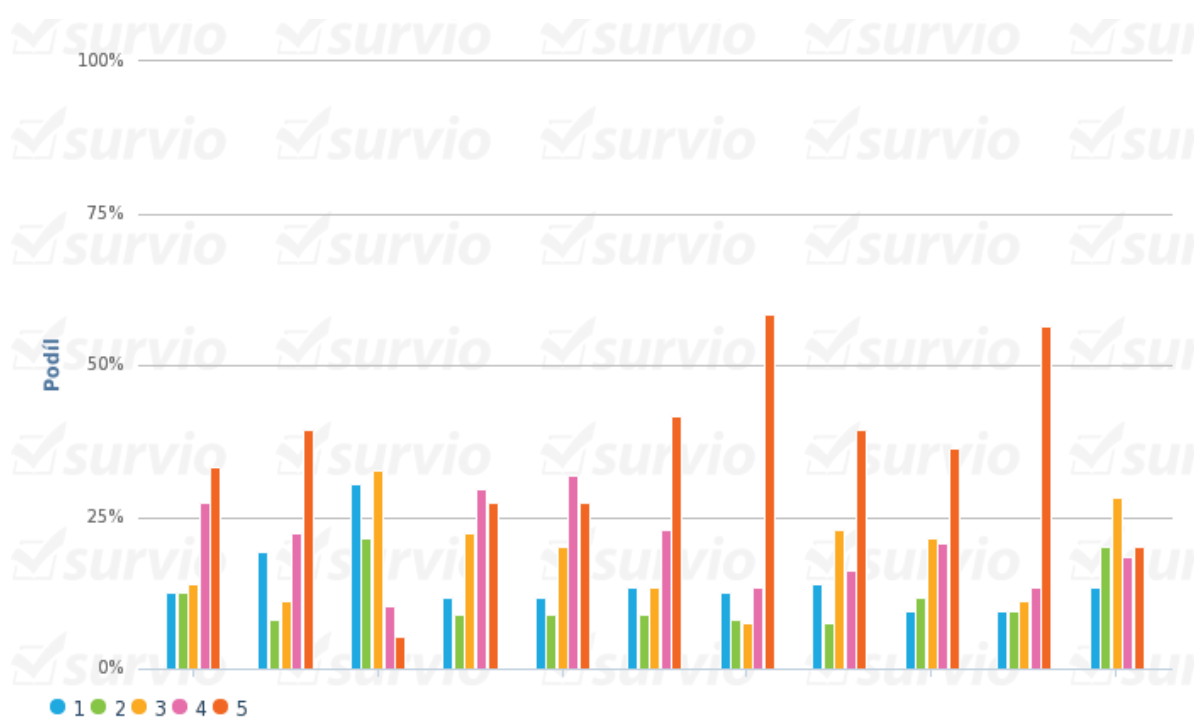
Z dotazníku dále vyplývá, že většina respondentů nemá na pořízení vlastního bydlení dostatečné finanční rezervy, a proto budou nuceni řešit tento nedostatek půjčkou. Jako první zvažovaná možnost, kde si peníze půjčí je banka, u které mají vedený běžný účet (30 %). V tomto případě jde hlavně o praktičnost co se prokazování příjmů týče. Banka po takovémto žadateli ve většině případů nechce dokládat výpisy z účtu, potvrzení od zaměstnavatele, výplatní pásky, protože o financích svého klienta má přehled právě přes jeho osobní účet. Na druhou stranu je to i důvod, proč naopak někteří žadatelé ke své bance nepůjdou. Nechtějí, aby měla přístup a informace o veškerých operacích a finančních tocích. Hned za bankou s běžným účtem skončila možnost půjčky u rodiny (29,5 %). Zde je největším motivem získání peněz s lepšími podmínkami než u banky, tedy bezúročně. Další z motivů, proč se obrátit na rodinu je důvěra. Rodina je pro většinu lidí jistota, ale jen některá má dostatečné zajištění. Někteří se správně zamýšleli nad touto variantou a napsali, že nechtějí přidělovat starosti rodině nebo je jakkoliv finančně zatěžovat a proto by žádali jinde. Jako třetí v pořadí, s minimálním odstupem na předchozí dvě

možnosti, se umístila možnost půjčky u Stavební spořitelny/Hypoteční banky (26,5 %). Zde je to především kvůli aktivnímu účtu stavebního spoření. Hypoteční banku mají lidé spojenou s nákupem nemovitostí a dobrými podmínkami, proto by se v případě žádosti o úvěr obrátili právě na ni. Na dalších místech skončila možnost půjčky od kamarádů (11,5 %) a jiné (2,5 %). V kategorii jiné respondenti zmiňovali využití rodinného finančního poradce, rozhodnutí na základě vlastní nebo zprostředkované předešlé zkušenosti, kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření nebo i vytvoření vlastního průzkumu trhu.

Hlavně díky médiím a rozšíření reklamy, je široká veřejnost dobře obeznámena se svými možnostmi a s velkým počtem institucí na českém trhu, které nabízejí peněžní půjčky. V otázce: *Jaké instituce se vám vybaví ve slově půjčka* se v 85 % odpovědí opakovalo obecně slovo banka. V některých případech se objevila lichva. Co se konkrétních institucí týče, nejznámější je Hypoteční banka (82,2%), Česká spořitelna (80 %), Raiffeisenbank (71,9 %), Komerční banka (71,1 %), ČSOB (70,4 %), Českomoravská stavební spořitelna (63,7 %), Moneta Money Bank (59,3 %).

Následující graf znázorňuje odpovědi na otázku: *Podle čeho si vybíráte instituci pro půjčku?*

Graf č. 5. - Podle čeho si vybíráte instituci pro půjčku? (1 nejméně – 5 nejvíce)



	1	2	3	4	5
Doporučení	17	17	19	37	45
Předchozí zkušenost	26	11	15	30	53
Mediální obraz	41	29	44	14	7
Proklientský přístup	16	12	30	40	37
Výše půjčky	16	12	27	43	37
Výše měsíční splátky	18	12	18	31	56
Úrok	17	11	10	18	79
RPSN	19	10	31	22	53
Délka trvání	13	16	29	28	49
Celkový přeplatek	13	13	15	18	76
Nadstandardní podmínky - dostanu něco navíc	18	27	38	25	27

Zdroj: zpracování vlastní na základě získaných dat z dotazníkového šetření

Respondenti bodovali odpovědi od 1 do 5 a to pro každou nabízenou možnost: Doporučení, Předchozí zkušenost, Mediální obraz, Proklientský přístup, Výše půjčky, Výše měsíční splátky, Úrok, RPSN, Délka trvání, Celkový přeplatek, Nadstandartní podmínky – dostanu něco navíc.

Podle této otázky, jak je i z grafu jasně patrné, je pro klienta nejdůležitější úrok, podle kterého si vybere instituci pro půjčku. Úrok je nejpodstatnější pro skoro 60 % odpovídajících. S úrokem je pevně spjatá i další položka – výše měsíčního zatížení. Tuto možnost ohodnotilo maximem 5 bodů jen 41 %. Tento bod se v hodnocení důležitosti umístil na třetím místě. Na druhém místě hodnotí uživatelé jako relevantní, pro jejich výběr konkrétní instituce, celkový přeplatek, a to až pro 56 % odpovědí. Nejméně důležitým parametrem pro výběr se pak jeví mediální obraz a předchozí zkušenost.

Z analýzy dotazníku je tedy patrné, že velké procento mladých lidí přemýšlí o svém budoucím bydlení. Avšak vlivem nedostatečné či špatné informovanosti se domnívá, že jejich finanční situace není dostatečně stabilní. Proto své budoucí bydlení odkládá s vidinou stabilizace finančních příjmů, životní situace i cenové hladiny trhu s nemovitostmi.

Z dotazníku byly vybrány k detailnějšímu rozboru ty otázky, které mají relevantní výsledky (například odpovědi na otázku: *Jsou pro vás podmínky půjček srozumitelné?* kde většina respondentů odpověděla: Jak kdy, protože se mnozí z nich s žádnou půjčkou nesetkali, nemají potřebnou vypovídající hodnotu) a proto z jejich závěrů můžeme čerpat v dalších částech této práce. Hlavně v následující kapitole, zkoumající konkrétní nabídky na poskytnutí finančních prostředků na bydlení.

6. Analýza úvěrových nabídek

Kapitola je zaměřena na vytvoření konkrétní nabídky financování bydlení podle požadavků klienta. Klientem v tomto konkrétním případě myslíme pana Miroslava, v letošním roce oslaví 28 narozeniny. Pan Miroslav po dokončení bakalářského studia na universitě nastoupil do zaměstnání v oboru jeho studia, tedy na místo v Administrativě se smlouvou na hlavní pracovní poměr s dobou neurčitou (nástup byl na tři měsíční zkušební dobu s tím, že po této době mu byla smlouva prodloužena na neurčito). Jeho čistá měsíční mzda činí 19.000 Kč. Miroslav je v současné době svobodný, bezdětný. Bydlí v pronajatém bytě o dispozici 2+kk a výměře 45 m² se svou přítelkyní. Miroslav byl vždy muž, který myslel hodně dopředu, proto by rád, ještě před svatbou a založením rodiny, pořídit větší byt, kam by se s přítelkyní přestěhoval. Oba pracují v Olomouci, a proto ani neuvažují o jiné lokalitě a větším stěhování. Práci mají stálou, ale nedisponují dostatečnou finanční rezervou, aby nové bydlení řešili bez cizí pomoci. Proto se obrátili na svého finančního poradce s prosbou o pomoc a vyřešením jejich bytové a finanční situace.

V tomto konkrétním případě se jedná o nákup nemovitosti - bytu. Základním požadavkem klienta je koupě bytu do osobního vlastnictví v Olomouci, spíše okrajová část, ale stále dobře dostupná pěšky a MHD. Klient je ve věku, kdy zvažuje založení rodiny, proto je výhodou (ne však nutností) v okolí mateřská škola, park, odpočinková zóna, supermarket, výhodou je kulturní vyžití.

Pan Miroslav bydlí s přítelkyní v bytě 2+kk, dispozičně jim byt vyhovuje ale rozlohou by chtěli pořídit byt větší, okolo 70 m². Cena takového bytu se na trhu s nemovitostmi v Olomouci pohybuje v rozmezí 1.800.000 Kč - 2.100.000 Kč. Po prohlídce několika vytipovaných bytů oba partneři vybrali dva kandidáty, na které žádají vytvoření nabídky financování od různých poskytovatelů.

Nejdůležitějším bodem, který rozhodne, kterou z nabídek pan Miroslav zvolí, je pro něj výše měsíčního zatížení. V aktuálním podnájmu se měsíční výdaj na bydlení pohybuje kolem 8.500 Kč. Částka, do které by se rád vešel v případě půjčky většího finančního obnosu odpovídá právě současné výši výdajů na bydlení. Další z podmínek je doba splatnosti celé částky. Jelikož jsou oba partneři mladí, není problém zvolit půjčku na delší dobu, požadavek je, aby vše bylo splaceno do 28 let od vyplacení peněz. Půjčka může být zajištěna pořizovanou nemovitostí, což by mělo mladému páru zajistit výhodnější podmínky a nižší úrokovou sazbu na poskytnuté prostředky.

Je důležité zmínit, že oba partneři si již nějakou dobu spoří finanční prostředky na svých účtech stavebního spoření a jejich společná hotovost tak tvoří necelých 200.000 Kč. Tuto částku jsou ochotni investovat do rekonstrukce vybraného bytu či v případě nutnosti pro dorovnání vypůjčených peněz a kupní ceny bytu.

Během výběru vhodného bytu, se v sousedství, kde oba partneři momentálně bydlí naskytla možnost koupě bytu v cihlovém domě o výměře 69 m². Byt má navíc lodžii, sklep, parkovací místo a za domem společnou zahrádku pro všechny obyvatele domu s pergolou a posezením.

Velkou výhodou vybraného bytu je jeho současný stav. Poměr ceny a hodnoty bytu je dost nadstandartní. Jedná se o velmi pěkně zrekonstruovaný byt s kompletní modernizací jádra a kuchyně. Byt se nachází v cihlovém domě ve druhém patře v dobré lokalitě. Hlavně díky tomu je podle odhadce nemovitosti cena odhadu vyšší než cena kupní (odhad necelých 2.386.000 Kč), což vzhledem k legislativní úpravě poskytování hypoték nahrává klientům, kteří tak nemusí disponovat větší finanční částkou na dorovnání vypůjčených peněz a ceny kupní. Byt se prodává za cenu 2.000.000 Kč. Cena bytu by mohla být jistě vyšší, ale majitel chce prodej realizovat co nejdříve, a proto našim zájemcům vyšel vstříc a byt zlevnil o nějakých padesát pět tisíc korun. Je nutné podotknout, že prodej není realizován přes realitní kancelář, která si účtuje

kolem 5 % z prodejní ceny. A tak mladý pár ušetří další peníze a může využít výhodnější nabídky finančních institucí, které tak mohou vytvořit kalkulace i na hodnotu v rozmezí 80 % - 90 % LTV (Loan to value - poměr půjčky k hodnotě nemovitosti).

Parametry žádostí na zafinancování koupě jsou pro všechny instituce stejné. Pro lepší orientaci si je shrneme i zde. V analýze porovnáváme nabídky na nákup bytu v ceně 2.000.000 Kč. Díky odhadní ceně lze využít financování 85 % LTV. V případě nižšího zajištění by bylo nutné koupi dofinancovat vlastními prostředky kupujících. Měsíční náklady na splátku se pohybují kolem osmi a půl tisíce korun. Půjčka může být zajištěna kupovanou nemovitostí a celá půjčka musí být splacena do 28 let. Příjem kupujícího činí 19.000 Kč čistého za měsíc, nemá žádné fixní měsíční náklady (leasing, úvěr), kromě potřebného životního minima, se kterým v kalkulacích počítá každá banka. Klient v minulosti neměl problémy s placením svých účtů a neměl žádnou půjčku, proto má čisté registry (Centrálním registru dlužníků ČR, Registr dlužníků Solus, Bankovní registr klientských informací, Nebankovní registr klientských informací), které banky prověřují. Můžeme tedy vyloučit odmítnutí poskytnutí půjčky bankou, kvůli žadatelově historii.

Jako výstup pro porovnání nabídek klienti žádají dvě modelace od každé zvolené instituce. První modelace obsahuje základní nabídku a sazbu, bez použití balíčků produktů na její snížení. Ve druhé nabídce budou naopak zahrnuty možné slevy, které lze ke konkrétnímu případu udělit a tím vytvořit nejlepší možnou nabídku.

Díky vytvoření dvou modelů z každé instituce lze porovnat jednotlivé nabídky napříč bankami, ale i možnosti, které banka nabízí ke svým vlastním hypotečním produktům

6.1. Nabídka od Hypoteční banky

Nabídka vytvořená od Hypoteční banky na základě poskytnutých informací nabízí žadateli hypoteční úvěr s podílem zajištění 90 % na koupi bytu. Pan Miroslav tedy nebude potřebovat vlastní zdroje, které může následně investovat do potřebných úprav bytu a jeho zařízení.

První nabídka (příloha č. 4.a.) vychází ze základní úrokové sazby úvěru 2,99 %. Díky velikosti poskytnutých prostředků získává klient automatickou slevu 0,6 %. V tomto konkrétním případě tedy dochází ke konečné sazbě 2,39 %. Tato úroková sazba je zafixována na pět let. Změna sazby nastane až po pátém roce hypotéky a o její nové výši klienta vždy informuje sama banka v dostatečném předstihu. Příjmy žadatele jsou taktéž dostatečně vysoké, takže není problém hypotéku získat. Měsíční splátka při této výši úroku činí 8.515 Kč a celková hypotéka bude trvat 26 let a 5 měsíců (317 splátek).

Druhá nabídka (příloha č. 4.b.) zahrnuje první slevu za objem poskytnutých prostředků 0,6 %, další slevu získá klient vlastníci běžný účet u ČSOB, ERA nebo Poštovní spořitelny - sleva 0,1 % za splácení hypotéky inkasem z tohoto účtu. V případě, že má účet jinde, je možné jej u těchto bank nově zřídit a tím získat další 0,1 % z úroku dolů za získání nového klienta. Další možností pro získání slevy, je v případě, že byl žadatel osloven jinou společností s konkurenční nabídkou, tuto nabídku přiloží k žádosti a je mu započítána sleva 0,3 %. Tím možnost udělených slev nekončí, slevy jde získat také za pojištění účastníka hypotéky v Životním pojištění Hypoteční banky u ČSOB Pojišťovny, a to až do výše 0,3 %. Limitem pro udělení slev je minimální výše úrokové sazby poskytovaná bankou. V březnu 2017 byla její hodnota 1,89 %. V dubnu registrujeme mírné zvýšení na 1,99 %. V případě, že by vyšla klientovi nižší sazba, lze tuto možnost nechat individuálně přezkoumat pracovníkem v Hypoteční bance, její povolení je individuální a vždy se odvíjí od parametrů žádosti a jejího žadatele. Jako i v předchozím případě sazba 1,89 % byla zafixována na 5 let. Díky snížené úrokové sazbě a měsíční splátce 8.504

Kč se doba splácení celého hypotečního úvěru zkrátí a to na 24 let a šest měsíců (294 splátek).

U obou nabídek shodně nesmíme zapomenout na vedení úvěrového účtu, které stojí měsíčně 150 Kč. Díky svému měsíčnímu příjmu a výši splátky, není ani toto důvod nepřidělení hypotéky - životní minimum pro Hypoteční banku v tomto příkladu odpovídá 7.894 Kč. Spolu s měsíční splátkou úvěru 8.515 Kč, respektive 8.504 Kč, a povinnou měsíční rezervou kolem dvou tisíc korun má klient dostatečné měsíční zajištění. Dalším bodem nabídky je celkový přeplatek (celkové náklady za hypotéku za celou dobu splácení), který ani u jedné nabídky není v orientačním propočtu uveden. Podle pracovnice na pobočce Hypoteční banky je to kvůli fixaci, která je pouze na 5 let a její další výši není možné takto dopředu určit. Orientačně je možné celkový přeplatek podle splátkového kalendáře u první varianty vyčíslit ve výši 699.415,38 Kč. Ve druhé variantě s nižší úrokovou sazbou a při jejím zachování po celých 294 splátek bude přeplatek činit 500.310 Kč. Oba tyto přeplatky musíme brát pouze jako orientační a předpokládat, že po pěti letech fixace se úroková sazba nesníží, naopak lehce zvýší a tím se zvýší i celkový přeplatek hypotečního úvěru.

6.2. Nabídka od České spořitelny

Pro nabídku od české spořitelny jsme s klientem šli na pobočku banky v centru Olomouce. Bohužel k naší smůle nám slečna za přepážkou nebyla schopna vytvořit vyhovující kalkulaci. Získaná nabídka (příloha č. 5.a. a č. 5.b.) byla pouze na půjčku ve výši 1.600.000 Kč s tím, že zbytek do ceny kupní, tedy čtyři sta tisíc korun, budou muset klienti dodat z vlastních zdrojů. Vycházela z faktu, že prodejní cena je ve většině případů i cena odhadní a maximální možná výše půjčky vzhledem k zástavě je v současné době u České spořitelny 80 %. I přes ujištění o vyšší ceně odhadu, nedošlo k lepší nabídce. Slečna nás odkázala na firemního hypotečního specialistu, který nám vyhotoví přesnější nabídku. Podíváme-li se i přes nižší výši úvěru na parametry této nabídky.

Základní nabídka má úrokovou sazbu 2,89 % s měsíční splátkou 8.512 Kč. Délka splatnosti je vzhledem k výši úvěru nižší než u všech předchozích nabídek, a to pouze dvacet jedna let. Druhá nabídka, se započítáním slevy za splácení z účtu u České spořitelny a slevy za pojištění schopnosti splácet, má výslednou úrokovou sazbu 2,19 % a měsíční splátku 8.610 Kč. Jako i v prvním případě je celková doba splácení ještě kratší – 19 let. V obou případech byla zvolena pěti letá fixace úrokové sazby.

Pro novou nabídku jsme oslovili externí hypoteční specialistku. Vzhledem k nastaveným parametrům České spořitelny, jsme obdrželi jedinou nabídku (příloha č. 5.c.), a to se zahrnutými slevami. Základní úroková sazba měla hodnotu 3,89 % a byla ponížena na 3,19 % (sleva za pojištění schopnosti splácet a sleva za splácení úvěru z aktivního účtu České spořitelny). Základní výše úrokové sazby je ovlivněna podílem úvěru na zajištění, které dělá 83 %. Základní nabídka, jak je vidět v kalkulaci z pobočky, je 80 % s úrokovou sazbou 2,89 %. Zde tedy klient doplácí za nedostatečnou zástavu 1 % navíc k základní úrokové sazbě. Tomu by se dalo předejít úvěrem pouze 1.900.000 Kč, s tím, že zbytek do kupní ceny by zaplatil klient z vlastních zdrojů. Zasláná nabídka má tedy úrokovou sazbu 3,19 %. Aby se klient vešel do požadované doby splatnosti 28 let, byla mu stanovena měsíční splátka úvěru 9.060 Kč.

Vedení úvěrového účtu a jeho správa je zdarma. Ani u jedné nabídky hypotéky od České spořitelny jsem se nedozvěděli celkový přeplatek za celou dobu splácení. I zde nám byl podán podobný důvod, tedy fixace úrokové sazby na dobu určitou a její budoucí změny. Celkové náklady by tedy nemohly být přesně vyčísleny a jejich uvedení na nabídce by bylo zavádějící a nepřesné.

6.3. Nabídka od Českomoravské stavební spořitelny

Při využití meziúvěru ze stavebního spoření mají nesporně výhodu klienti, kteří již disponují uzavřeným stavebním spořením. Odpadá jim totiž počáteční finanční potřeba na uzavření nové smlouvy. Čímž lze ušetřit (záleží

na konkrétní stavební spořitelně) v průměru až dvacet tisíc korun. Od začátku ledna letošního roku však začala ČMSS využívat možnost tzv. rozpuštění poplatku za uzavření stavebního spoření do měsíčních splátek úvěru a klientům tak odpadá tento vysoký prvotní výdaj, který bylo nutné zaplatit ještě před samotným čerpáním úvěru ze stavebního spoření. Obě vytvořené nabídky od ČMSS jsou díky vyššímu odhadu v základním pásmu 85 % LTV, v případě nižší odhadní ceny je možné využít nabízené možnosti 95 % LTV, ale zde musí spotřebitel počítat s jednocentním navýšením úrokové sazby.

Přejdeme blíže k předložené nabídce (příloha č. 6.a.). Základní úroková sazba pro meziúvěr s tříletou fixací je 2.7 %. Díky velikosti poskytovaného úvěru, byla snížena o tři desetiny procenta. Výsledná úroková sazba je bez dalších slev 2,4 %. Výše měsíčního zatížení je během fixace přesně podle parametrů a to 8.500 Kč. Při tomto úroku a splátce je doba splácení dvacet pět let a dva měsíce.

Druhá snížená nabídka (příloha č. 6.b.) zahrnuje poskytnuté slevy k tomuto konkrétnímu případu. I zde je zahrnuta sleva 0,3 % za objem meziúvěru, 0,2 % sleva při sjednání Investičního životního pojištění, další desetina procenta za Pojištění majetku a poslední z pojištění, která zlevní poskytnutý úvěr je Rizikové životní pojištění, sleva odpovídá 0,1 % ze základní úrokové sazby. Další možnost snížení úrokové sazby je v rukou regionálního manažera. Ani v tomto případě nesmí minimální výše konečné sazby přesáhnout hodnotu stanovenou bankou, v březnu činila 1,9 %. Díky použité slevě od regionální manažerky mohla být v nabídce použita výhodnější fixace na šest let, která zvyšuje úrokovou sazbu o desetinu procenta. Výsledná úroková sazba činí 1,9 %. Měsíční zatížení v meziúvěru zůstává na stejné výši jako v předchozí nabídce, 8.500 Kč. Při zachování stejné splátky, ale nižší sazbě, se výsledná doba splácení zkrátí na 23 let a tři měsíce.

U obou modelací nesmíme zapomenout na vedení účtu, protože používáme účet ze stavebního spoření, na který se posílá část měsíčního zatížení (tzv. spořicí část), a dále je k úvěru zřízen úvěrový účet, musíme do

výdajů započítat vedení účtu hned dvakrát. Vedení jednoho účtu stojí 330 Kč (od dubna 2017 dochází ke zvýšení částky za vedení účtu na 360 Kč). U této společnosti nebude mít klient s příjmem 19.000 Kč čistého a dostatečným zajištěním (zastavovaná nemovitost) získat úvěr. Potřebné životní minimum je pro jednu osobu v domácnosti sedm a půl tisíce a společně s požadovanou měsíční rezervou (10 % z čistých příjmů) tvoří dostatečné příjmy na pokrytí měsíčních nákladů úvěru. Úvěr ze stavebního spoření je specifický svým dělením, v meziúvěrové fázi platí klient splátku úroků z meziúvěru a zároveň měsíční dospořování na účet stavebního spoření. V meziúvěrové fázi má klient pevný úrok na fixní dobu, následně se meziúvěr překlene do pevného úvěru, který má po celou dobu splácení stanovený úrok – konkrétně 3,5 %. Tím se měsíční zatížení zvýší na 11.200 Kč. Zároveň je to důvod, proč se celkové finanční náklady pohybují v prvním případě 768.695,50 Kč a ve druhém modelu se sníží na 584.420,90 Kč.

6.4. Nabídka od Fio banky

Fio banka disponuje jako i mnohé další banky na své internetové stránce online hypoteční kalkulačkou. Při zadání našich údajů, nebylo možné klientovi půjčku sjednat. Kalkulačka vyžadovala míru zajištění nemovitosti v poměru se zapůjčenou částkou 70 %. To by znamenalo mnohem vyšší hodnotu bytu nebo naopak větší množství vlastních zdrojů. Pro modelaci jsme využili možnosti zvýšit cenu nemovitosti, ta by musela mít pro sjednání úvěru hodnotu 2.800.000 Kč (příloha č. 7.a. a č. 7.b.).

Základní úroková sazba bez slev s tříletou fixací činí 1,98 %. Při měsíční splátce 8.458 Kč bude úvěr splacen za dvacet pět let. Celkový přeplatek za dobu splácení je podle propočtu 537.289 Kč. Při započítání slev za pojištění úvěru, za hypospořicí konto a za slevu za koupi nemovitosti úroková sazba s čtyřletou fixací se sníží na hodnotu 1,68 %. Měsíční splátka úvěru zůstává skoro nezměněná – 8.443 Kč. Díky snížení úroku se doba splácení zkrátila o rok, na

dvacet čtyři let. I celková výše splátek se tímto snížením zredukuje na 431.604 Kč.

Na třetí modelaci (příloha č. 7.c.), od hypotečního specialisty pořízené na pobočce, byla zachována reálná hodnota nemovitosti a poměr zástavy k půjčeným penězům na 85 % LTV. Při modelaci byla započítána sleva za pojištění úvěru a sleva za koupi. Tím se úroková sazba úvěru s pětiletou fixací snížila na přijatelných 1,85 %. Výše měsíční splátky byla specialistou namodelována na 7.243 Kč a dobu splácení třicet let. Podstatné však je, že klient na půjčku od Fio banky nedosáhne, kvůli nedostatečným příjmům. Jeho čisté měsíční příjmy by musely být čtyřicet tisíc korun měsíčně. V tomto případě se celkový přeplatek za třicet let splácení vyšplhá na 607.581 Kč.

Pro všechny uvedené nabídky od Fio banky platí, že měsíční vedení účtu je zdarma. Fio banka má stanovené měsíční minimum na osobu v domácnosti osm tisíc korun. Ale i přes tuto poměrně průměrnou částku není náš klient schopen dosáhnout na požadovaný úvěr. Podle slov finančního poradce Fio banky, chce tímto krokem banka zabránit rizikovým úvěrům a dosáhnout kvalitnějšího portfolia svých klientů.

6.5. Další nabídky

Kromě čtyř původně zvolených bank jsme k vytvoření nabídek oslovili další banky.

Konkrétně Sberbank (příloha č. 8.) *„Jsme moderní banka s komplexní nabídkou produktů a služeb pro fyzické osoby, malé a střední firmy i velké korporace. Své služby úspěšně nabízíme po celé České republice téměř 100 tisícům klientů a dosahujeme velmi solidní ekonomické i hospodářské výsledky. Sberbank CZ je dceřinou společností Sberbank Europe AG, která je součástí Skupiny Sberbank. Skupina Sberbank poskytuje své produkty a služby více jak 140 milionům klientům*

ve 21 zemích.“⁶⁹ Na webových stránkách společnosti si každý může spočítat modelovou hypotéku. Při zadání výše úvěru, ceny nemovitosti, době splatnosti a měsíční splátce 8.557 Kč vychází úroková sazba bez slevy za pojištění na 2,99 %. Při započítání slevy za pojištění se změní výše sazby na 2,79 % a měsíční splátka na 8.664 Kč. V obou případech je počet splátek 360. Vezmeme-li v úvahu měsíční příjem žadatele, není mu možné poskytnout úvěr v celé výši 2.000.000 Kč.

Druhá instituce je mBank (příloha č. 9). „Vznik mBank a její příchod na český a slovenský trh v roce 2007 znamenal revoluci v bankovním světě. Zákazníci si uvědomili, že i banka může být vstřícná, transparentní a přátelská. Tato filosofie mBank společně s přístupnými a srozumitelnými službami oslovila v Polsku, v ČR a na Slovensku již více než 7 milionů zákazníků a mBank se stala jednou nejúspěšnějších značek finančních služeb v regionu. V červnu 2013 zahájila mBank v Polsku projekt Nová mBank, který spočíval v zavedení revolučního internetového bankovníctví, změně firemního loga a designu a v neposlední řadě ve změně názvu mateřské BRE Bank S.A. na mBank S.A. V České republice a na Slovensku prošla mBank touto největší změnou ve své historii v únoru 2014.“⁷⁰ I v tomto případě, je výše příjmů klienta nedostatečná a u této banky by klient úvěr v plné výši dvou milionů korun nezískal. Maximální dostupná částka při zachování ostatních podmínek má hodnotu 1.931.456 Kč. V takovém případě by úroková sazba měla hodnotu 2,24 %.

Jako poslední příklad jsme použili modelaci od Československé obchodní banky (příloha č. 10 a č. 11). „Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB), působí jako univerzální banka v České republice. ČSOB byla založena státem v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací s působností na

⁶⁹ Sberbank: O bance: Představení banky [online]. In: www.sberbankcz.cz [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.sberbankcz.cz/o-bance/predstaveni-banky>

⁷⁰ mBank: O bance: mBank je mobilní a maximálně výhodná [online]. In: www.mbank.cz [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/o-nas/o-bance/>

československém trhu. V červnu 1999 byla privatizována – majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank. Od 1. ledna 2013 uspořádala KBC Group své aktivity na klíčových trzích do tří obchodních divizí – Belgie, Česká republika a Mezinárodní trhy. ČSOB poskytuje své služby všem klientským segmentům, tj. fyzickým osobám, malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům. V retailovém bankovníctví v ČR působí Banka pod základními obchodními značkami – ČSOB (pobočky), Era (finanční centra) a Poštovní spořitelna (obchodní místa České pošty).⁷¹ Na webových stránkách ČSOB má klient možnost využít online kalkulace hypotéky. Přes tuto kalkulaci byly zadány potřebné údaje k vypočítání úrokové sazby. Díky tomu, že klient nemá žádné povinné (a pravidelné) měsíční výdaje a poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti je 84 %, by klient za současných podmínek dosáhl na úrokovou sazbu 2,19 %⁷² zafixovanou na dobu pěti let. Měsíční splátka je jen o něco málo vyšší než jeho požadovaná – 8.663 Kč a celá hypotéka by byla splacena do 25 let. K porovnání nabídek nám pomohl i samotný kalkulátor online hypotéky, který pod výpočtem uvádí reprezentativní příklad. Tento příklad je skoro stejný, jako náš, a proto můžeme i tento výpočet zahrnout do analyzované části. Jedinou nevýhodou pro naši analýzu je, že tento příklad je sice zadán přes ČSOB, ale jeho poskytovatelem bude Hypoteční bank, a.s., jejíž kalkulaci práce již obsahuje.

⁷¹ ČSOB: O ČSOB a skupině: *Informace o řízení a obchodní činnosti společnosti*. ČSOB [online]. [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/o-csob/o-csob-a-kbc/o-csob-a-skupine>

⁷² V úrokových sazbách úvěrů do 90 % hodnoty nemovitosti je zahrnuta sleva za aktivní platební styk v ČSOB, Eře a Poštovní spořitelně (stávajícím klientům stačí měsíční příjem na účet min. 5 000 Kč, novým klientům převést platební styk do ČSOB, nebo Ery a Poštovní spořitelny) ve výši 0,6 % p.a. a sleva za využití 2 ze 3 pojištění u ČSOB Pojišťovny ve výši 0,10 % p.a. (pojištění nemovitosti nebo pojištění domácnosti sjednané v pobočce ČSOB a pojištění úvěru). U úvěrů nad 90 % hodnoty úvěru je započtena sleva za splácení úvěru formou inkasa z účtu u ČSOB, Ery a Poštovní spořitelny ve výši 0,10 % p.a. a sleva za využití 2 ze 3 pojištění u ČSOB Pojišťovny ve výši 0,10 % (pojištění nemovitosti nebo pojištění domácnosti a pojištění úvěru). Nesplnění kterékoliv z uvedených podmínek pro slevy není překážkou poskytnutí hypotečního úvěru, v takovém případě však nevzniká nárok na příslušnou slevu z úrokové sazby.

6.6. Srovnání nabídek

V předchozí části jsme porovnávali dvě nabídky z jedné banky, rozdílly v základní nabídce a nabídce s použitím různých slev. V této pasáži se na základě získaných údajů pokusíme porovnat jednotlivé části nabídek a zhodnotit, která z nich je pro našeho klienta nejvýhodnější.

První z porovnávaných položek je vedení úvěrového účtu. Česká spořitelna a Fio banka mají vedení úvěrové účtu zdarma, na rozdíl od Českomoravské stavební spořitelny, kde je nutné počítat s 330 Kč za vedení spořicího účtu a dalšími 330 Kč za vedení úvěrového účtu za rok, Hypoteční banka má ze všech čtyř institucí nejdražší vedení účtu, a to sto padesát korun měsíčně (1.800 Kč/rok). V tomto parametru tedy vychází nejhůře Hypoteční banka a nejlépe Česká spořitelna spolu s Fio bankou. Českomoravská stavební spořitelna je průměrem.

Důležitou položkou, na kterou se klient zaměřuje, je výše měsíční splátky. Tato částka je pro něj nejvíce citelná, protože každý měsíc omezuje jeho další výdaje a vzhledem k výši poskytnutého úvěru není pouze jednorázová, ale klient musí počítat s její dlouhodobou plativostí. Je to také jeden z paramentů, který si klient předem určí. Ne všechny banky jsou schopné zachovat přesnou částku určenou klientem, ale všechny se vejdou do přijatelné odchylky. V případě nutnosti snížit měsíční splátku ještě před poskytnutím úvěru, musí klient počítat s prodloužením doby splatnosti celého úvěru, a i s navýšením celkových nákladů spojených s úvěrem (přeplatek). Nejlépe si s touto částkou poradil úvěr ze stavebního spoření od ČMSS. Hlavní zásluhu na tom má princip měsíčních splátek, který je rozdělen na dvě části: splátka úroků z meziúvěru na úvěrový účet a dospořování na spořicí účet. Splátka úroků je fixní, podle výše zapůjčených prostředků, výše dospořování má jen spodní hranici, kterou musí klient platit, ale pokud má měsíční limit vyšší, jako v našem případě, může dospořovat více a tím si celý úvěr zlevnit a dobu jeho splácení zkrátit. Nejhůře si v tomto ohledu vede nabídka od České spořitelny, která se dostala nad úroveň devíti tisíc za měsíc.

Úroková sazba, je dalším parametrem porovnávaným v rámci získaných nabídek. Základní sazba bank se u všech nabídek pohybuje v rozmezí 2,69 % - 2,99 %. Největší rozdíl hledíme v množství udělených slev. Nesmíme zapomínat ani na to, že každá sleva z úrokové sazby s sebou nese povinnost platit měsíční částku někde jinde. Je tedy důležité si uvědomit, kolik činí sleva a kolik náklady na slevu. Díky poskytnutým slevám se dostáváme k podstatně přijatelnějším sazbám. Všechny nabídky jsou v rozmezí 1,85 % - 2,19 %. Jen nabídka České spořitelny se v tomto segmentu značně vymyká a to kvůli 1 % přírážce za podíl úvěru na zajištění nemovitosti - 3,19 %. Bez navýšení by zapadla mezi ostatní nabídky.

Podle výsledků z dotazníkového šetření jsou pro zájemce o půjčku nejdůležitější tyto tři parametry: úroková sazba, celkový přeplatek a výše měsíčního zatížení.

Podle předchozího porovnání víme, že jsou si nabídky, co se úroku a měsíčních splátek velmi podobné. Podíváme-li se ale na jednotlivé nabídky, jen těžce u všech nalezneme položku, která by vyčíslila přeplatek za celou dobu trvání úvěru (celkové náklady na úvěr). Tento parametr by v základní nabídce neměl v řádném případě chybět, ale na nabídce jej nalezneme jen u Českomoravské stavební spořitelny a Fio banky. Tuto informaci jsme ještě dostali od Hypoteční banky, ale na jejich modelaci hypotéky chybí. Kvůli chybějícím údajům na všech nabídkách nemůžeme adekvátně posoudit výhodnost jednotlivých produktů.

Jeden z dalších parametrů, podle kterých lze tento typ finančního produktu porovnat je výpočet RPSN. Do výpočtu je zahrnut úrok, náklady na sjednání úvěru, náklady na pojištění nemovitosti, vedení účtu banky, náklady spojené s vložением zástavního práva na katastr nemovitostí, atd. ani tento údaj však není uveden na všech nabídkách. Je pouze na modelacích od Hypoteční banky a Českomoravské stavební spořitelny.

Poslední ze zkoumaných údajů byla celková doba splácení. Klient měl dopředu jasný požadavek, splacení celého úvěru do dvaceti osmi let. Tomuto

požadavku vyhověly všechny banky, kromě Fio banky – nabídka 7.c., zde by mohla být časová podmínka splněna, kdyby si hypoteční pracovník dal více záležet na vypracovaném modelu. Při zvýšené splátce na požadovaných 8.500 Kč, by se doba splácení zkrátila pod požadovaných dvacet osm let, tak jako i u ostatních nabídek. Tato úvaha je ale bezpředmětná, protože klient na hypotéku od Fio banky vzhledem ke svým příjmům nedosáhne. Ostatní banky tuto podmínku dodržely a v některých případech se dokonce dostaly až na hranici dvaceti čtyř let.

Vezmeme-li v úvahu všechny získané informace z nabídek bank, můžeme konstatovat, že i mladý klient, který se rozhodl koupit vlastní bydlení, není bez šance na získání úvěru/hypotéky. Nabídky od bank jsou v mnoha ohledech stejné. Rozdíl hledejme v aktuální nabídce a množství udělených slev.

Závěr

Jsme zvyklí, že nás život je denně vystavován velkému počtu změn. V posledním půlroce potkaly také finanční trh, zejména ten úvěrový, velké množství změn. Od 1.12.2016 začal platit nový Zákon o Spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., který měl sjednotit veškeré poskytování peněz pod jeden zákon, a hlavně měl zjednodušit pochopitelnost pro spotřebitele žádající o půjčku. Zároveň klade zákon větší důraz na prověřování žadatele o půjčku a tím chrání jak samotné instituce, tak především spotřebitele, který by se mohl dostat do problémů se splácením. Zákon platí teprve chvíli, ale z pohledu klienta zatím není vidět podstatný rozdíl, možná kromě zvýšené administrativy a delšího čekání při vyřízení jeho žádosti. Největší rozdíl nastává u žádostí spojených s bydlením, kde tento zákon reguluje výši poskytnutých peněz. Dbá se na dodržování maximálního podílu 90 % půjčených peněz oproti zastavované nemovitosti, což vyžaduje od potencionálních klientů disponovat vlastními zdroji. Je to jeden z důvodů, který dle prognóz zpomalí v roce 2017 růst poskytnutých úvěrů v počtu i v jejich objemu. Velkým pozitivem spojeným se změnou legislativy, jsou podmínky povolující klientům každoročně umořovat svůj dluh a tím si výrazně zlevnit a zkrátit celou půjčku. Můžeme konstatovat, že novelizace úvěrů je v mnoha ohledech pro klienta velmi výhodná a prospěšná.

Základním cílem práce bylo zanalyzovat současné podmínky na finančním trhu z pohledu spotřebitele a žadatele o finanční půjčku na koupi vlastní nemovitosti. Na základě vytvořeného dotazníku a jeho následného analyzování, byly sestaveny stěžejní body, které jsou dle odpovědí respondentů nejdůležitější při výběru instituce pro půjčku. Mezi tyto parametry patří úroková sazba, celkový přeplatek, výše měsíčního zatížení, celková délka splácení a také možnost získat od banky něco navíc.

I na základě těchto podmínek byl vytvořen modelový případ žadatele o půjčku, pana Miroslava, který měl konkrétní představu o svém měsíčním zatížení, délce splácení a výši vypůjčených peněz. S těmito údaji oslovil vybrané finanční instituce a požádal je o vytvoření dvou modelací řešení jeho bytové potřeby. Získané nabídky byly postupně analyzovány a porovnávány. Porovnávání probíhalo ve dvou fázích, dvě nabídky z jedné banky mezi sebou – každá nabídka obsahovala jiné hodnoty – byly požadovány nabídky bez udělených slev, takzvaně základní, a nabídky se slevou, tedy to nejlepší, co může momentálně tento klient od banky jako nabídku dostat. A následně bylo přistoupeno k porovnání parametrů napříč všemi nabídkami.

Na základě srovnání nabídek od bank je možné říct, že díky množství institucí pohybujících se na finančním trhu, jsou si získané nabídky velmi podobné. Rozdíly v základní úrokové sazbě se pohybují u všech v rozmezí 0,3 % čímž dávají spotřebitelům velkou volnost při výběru vhodné bankovní instituce. Důležité je podotknout, že každá nabídka byla následně upravena díky použitým slevám, které mají přilákat klienta ke konkrétní nabídce. Jak již v práci zaznělo, je důležité si uvědomit, že banka nesníží svou pevnou sazbu jen tak, zadarmo, většina slev se váže na zřízení jiného produktu nebo na podmínku. A proto je nutné si spočítat, kolik a jestli udělením slevy klient opravdu ušetří.

Nicméně můžeme konstatovat na základě získaných informací, že klient, který nemá z dřívějšíka záznam v registrech, má pravidelný příjem a chce investovat do koupě/výstavby vlastní nemovitosti, nemá problém se získáním úvěru/hypotéky na bydlení.

Otázkou tedy zůstává, co vede mladé lidi k tomu, že stále bydlí v podnájmu, kde se měsíční náklady pohybují ve stejné výši jako náklady na splácení úvěru. Odpověď jsme se snažili nalézt na základě sestaveného dotazníku. Z jeho analýzy vyplývá, že mladí lidé kolem 20-27 let, bydlí v podnájmu, na kolejích v místě studia nebo u rodičů. Je to zejména z důvodu, že se ještě nechtějí takzvaně usadit, nemají dostudováno, nebo nemají stálou

práci, se kterou by nemohli pokrýt pravidelné měsíční výdaje. Lidé nad 27 let již mají dostudováno, mají tendence se osamostatnit, ale ještě se necítí být dostatečně zabezpečení a staří na pořízení vlastního bydlení. Mají sice stálou práci a průměrný plat, ale vidina povinnosti spojená s jedním místem bydliště a nutností dalších 30 let platit úvěr je děsí. Paradoxně si ale uvědomují, že stejné, ne-li nižší náklady na bydlení mohou mít právě díky investici do vlastní nemovitosti, kterou většina hodlá realizovat do 5 let.

Snahou autora práce bylo poskytnutí uceleného pohledu na problematiku financování bydlení s ohledem na aktuální změny v této oblasti. Výstupem měla být komparace nabídek a její vyhodnocení s možností výběru nejlepší varianty pro daného klienta. Po provedení této analýzy však musel autor konstatovat, že není možné na základě poskytnutých údajů vybrat jen jednu jedinou vhodnou nabídku. Nabídky si byly v mnoha ohledech velmi podobné, a tedy vždy záleží na aktuálních parametrech bank, které se mohou lišit, a taktéž na specifických požadavcích klienta. V našem průzkumu si vedly nejlépe Hypoteční banka, a.s. a meziúvěr ze stavebního spoření od Českomoravská stavební spořitelny, a.s.

Summary

The subject of the diploma thesis "Financing housing through financial market products," is the characteristic problems of housing finance.

The thesis is focused on the financial market in the Czech Republic. It identifies and describes companies that offer home loans, banks in the market, their conditions, descriptions of individual products and comparing parameters of the products. The thesis includes research from Olomouc district, how people lives, how they are satisfied with their living, why does they live in rented flats, how and when do they want to solve their future living.

The thesis includes comparative model examples according to client requirements and comparison of proposals in individual financial institutions. The result of the thesis is product comparison on financial market.

Le Résumé

Le sujet d'étude du mémoire « Le financement du logement à travers les produits du marché financier » est la caractéristique de la problématique du financement d'un logement.

Le mémoire de fin d'études a pour l'objet le marché financier en République tchèque. Il identifie et décrit les sociétés offrant les crédits immobiliers, les banques présentes sur le marché, leurs conditions, descriptions des produits proposés et leurs comparaisons.

Le travail présent un sondage d'opinion sur la situation à Olomouc et ses alentours. Nous allons voir comment les personnes y vivent; la satisfaction avec leur logement, pourquoi ils habites dans une location, comment ils souhaitent résoudre leur futur logement ainsi quand est-ce qu'ils souhaitent le résoudre.

Ce travail contient également plusieurs cas modèles selon les demandes et exigences du client, propositions des différents sociétés et leur comparaison. Le résultat final sera alors une comparaison des produits sur le marché financier.

Zdroje

Tištěné zdroje

- KAUFMAN, Henry. *O penězích a trhu: svobodný trh a jeho úskalí pohledem slavného wallstreetského finančníka*. Přeložil Jan PLACHT. Praha: Prostor, 2004, 343 s. ISBN 8072601121.
- LIŠKA, Václav a Jan GAZDA. *Kapitálové trhy a kolektivní investování*. Praha: Professional Publishing, c2004, 525 s. ISBN 8086419630.
- JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. Praha: Grada Publishing, 2009, 648 s. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-1653-4.
- JEŽEK, Tomáš. *Peníze a trh*. Praha: Portál, 2002, 148 s. ISBN 8071786853.
- Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 1125/2014 ze dne 19. září 2014, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU, pokud jde o regulační technické normy týkající se minimální peněžní částky pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání nebo srovnatelné záruky pro zprostředkovatele úvěru.
- POSPÍŠILOVÁ, Vladislava, JEDLIČKOVÁ, Gabriela: *Zákon o úvěru pro spotřebitele z pohledu zpracovávání úvěrů a hypoték; Metodická příručka pro externí zpracovatele ČMSS, a.s., 2016*
- REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK a Petr DVOŘÁK. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 6. aktualizované vydání. Praha: Management Press, 2015, 423 s. ISBN 978-80-7261-279-6.
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice Rady 87/102/EHS.

- Směrnice Komise 2011/90/EU ze dne 14. listopadu 2011, kterou se mění část II přílohy I směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES, kterou se stanoví dodatečné předpoklady pro výpočet roční procentní sazby nákladů. Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010.
- Školící materiály: *Hypoteční banka: Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 a jeho dopad na naši činnost*; 2016
- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách,
- Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
- Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
- ZLÁMAL, Jaroslav a Petr BAČÍK. *Finance a finanční trhy*. Olomouc: Iuridicum Olomucense, 2009, 114 s. ISBN 9788090340077.

Internetové zdroje

- Aktuálně.cz: *Která banka je nejstřícnější? Soutěž má nového vítěze, poplatky nechce ani jeden z medailistů.* [online]. [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: https://zpravy.aktualne.cz/finance/ktera-banka-je-nejvstricnejsi-soutez-ma-noveho-viteze-medail/r~ad54379e0ee011e798c20025900fea04/?utm_source=centrumHP&utm_medium=financebox&utm_content=recombe1&utm_term=position-6&redirected=1490608602
- Asociace českých stavebních spořitelen: Stavební spoření. In: *Historie stavebního spoření: NĚCO MÁLO Z HISTORIE...* [online]. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/> Dostupné z: <http://www.acss.cz/>
- Česká spořitelna, *Profil České spořitelny: Moderní banka s nejdelší tradicí* [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>
- ČSOB: O ČSOB a skupině: *Informace o řízení a obchodní činnosti společností. ČSOB* [online]. [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/o-csob/o-csob-a-kbc/o-csob-a-skupine>
- ČSOB: nabídka hypotéky a její kalkulace na webových stránkách banky. [online]. [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/hypoteky/hypoteka>
- ČSOB: Příklad uvedený na webových stránkách s produkty banky: [online]. [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/hypoteky/hypoteka>
- Fio banka: *Historie: Nejdůležitější milníky* [online]. [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/historie>

- Fio banka: *Historie: Příběh Fio banky*. [online]. [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/historie>
- Fio banka: *Historie: Tajemství fungování české Fio banky* [online]. [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/historie>
- Fio banka: Oficiální webové stránky Fio banky [online]. Dostupné z: www.fio.cz
- Fio banka: *O nás: Média, Tiskové zprávy* [online]. [cit. 2017-03-27]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/media/tiskove-zpravy>
- Hypoteční banka, a.s. - <https://www.hypotecnibanka.cz/>
 - Webové stránky Hypoteční banky [online]. [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.hypotekapowebu.cz/virtualni-pobocka/>
 - Webové stránky Hypoteční banky [online]. [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.hypotekapowebu.cz/>
- Hypoteční banka – Tiskové zprávy: *Hypotéka roku poctřnácté pro Hypoteční banku. Lídr hypotečního trhu uspěl s Pěknou hypotékou s úrokem 1,89 % a fixací až na 10 let* [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/hypoteka-roku-poctrnacte-pro-hypotecni-banku-lidr/>
- KOFRONĚ, Tomáš: Tisková informace č. 1/2017. *ČMSS v novém roce zvýhodní úvěry i dětské smlouvy*, Praha, 3. ledna 2017. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/tiskove-zpravy/2017/TZ-CMSS-1-odmeny.pdf>
- KOFRONĚ, Tomáš: Tisková informace č. 3/2017. *ČMSS loni zopakovala silný rok v úvěrech i smlouvách*, Praha, 24. ledna 2017. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/tiskove-zpravy/2017/TZ-CMSS-3-vysledky.pdf>

- KOFRONĚ, Tomáš: Tisková informace č. 5/2017. *ČMSS loni mírně zvýšila zisk na 1,18 miliardy korun*, Praha, 13. února 2017. [cit. 2017-02-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uploads/pdf/tiskove-zpravy/2017/TZ-CMSS-5-zisk.pdf>
- mBank: *O bance: mBank je mobilní a maximálně výhodná* [online]. In: www.mbank.cz [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/o-nas/o-bance/>
- Partners: Finanční poradenství jinak, *Historie hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- SADIL, Jan: Hypoteční banka – Obchodní výsledky, *Rok 2016: přelomový rok v oblasti hypoték*, Tisková zpráva ze dne 10.1.2017, [online] [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/rok-2016-prelomovy-rok-v-oblasti-hypotek/>
- Sberbank: *O bance: Představení banky* [online]. In: www.sberbankcz.cz [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.sberbankcz.cz/o-bance/predstaveni-banky>
- STANĚK, Pavel. Regulace spotřebitelských úvěrů. *Právní prostor* [online]. [cit. 2017-02-21]. Dostupné z: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/regulace-spotrebitelskych-uveru>
- Státní fond rozvoje bydlení. *O SFRB: Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz>
- Státní fond rozvoje bydlení. *Program Panel 2013+: Úvěrový program na revitalizaci bytového fondu bez ohledu na technologii výstavby* [online]. [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-panel-2013/>

- Státní fond rozvoje bydlení. *Program Záruk: Záruky na splácení investičních úvěrů určených na výstavbu nájemních bytů a infrastruktury* [online]. [cit. 2017-03-19]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-zaruk/>
- Stavební spoření. *Historie stavebního spoření* [online]. [cit. 2017-02-26]. Dostupné z: <http://stavebko.info/>
- ZÁMEČNÍK, PETR. *Obliba spoření: Stavební spoření vede* [online]. [cit. 2017-02-28]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/clanky/obliba-sporeni-stavebni-sporeni-vede/>

Seznam grafů

Graf č. 1. - Počet smluv ve fázi spoření

Graf č.2. - Princip stavebního spoření

Graf č. 3. - Kde momentálně bydlíte?

Graf č. 4 - Jaký druh bydlení do budoucna plánujete

Graf č. 5. - Podle čeho si vybíráte instituci pro půjčku? (1 nejméně - 5 nejvíce)

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Vývoj oblíbenosti spořicího produktu

Seznam příloh

- Příloha č. 1 – Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice
- Příloha č. 2 – Základní informace o osobě oprávněné zprostředkovat spotřebitelský úvěr – konkrétní formulář pro pracovníky ČMSS
- Příloha č. 3 – Dotazník: Financování bydlení
- Příloha č. 4.a. – Nabídka Hypoteční banky – základní nabídka bez slev
- Příloha č. 4.b. – Nabídka Hypoteční banky – nabídka se slevami
- Příloha č. 5.a. – Nabídka České spořitelny – základní nabídka bez slev z pobočky ČS
- Příloha č. 5.b. – Nabídka České spořitelny – nabídka se slevou z pobočky ČS
- Příloha č. 5.c. – Nabídka České spořitelny – nabídka se slevami od nezávislého finančního poradce
- Příloha č. 6.a. – Nabídka Českomoravské stavební spořitelny – základní nabídka bez slev
- Příloha č. 6.b. – Nabídka Českomoravské stavební spořitelny – nabídka se slevami
- Příloha č. 7.a. – Nabídka Fio banky – základní nabídka bez slev
- Příloha č. 7.b. – Nabídka Fio banky – nabídka se slevami
- Příloha č. 7.c. – Nabídka Fio banky – nabídka se slevami - 85 %
- Příloha č. 8. – Nabídka Sberbank
- Příloha č. 9. – Nabídka mBank
- Příloha č. 10. – Nabídka ČSOB
- Příloha č. 11. – Reprezentativní příklad ČSOB hypotéky

7. Přílohy

Příloha č. 1 – Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	579 730	705 483	575 292	532 765	410 461	433 093	449 588	481 439	373 096	403 259
	Přrůstek (%)		21,7	-18,5	-7,4	-23,0	5,5	3,8	7,1	-22,5	8,1
Průměrná cizlová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	284,9	302,8	308,7	300,5	346,2	366,1	370,8	336,0	371,1	383,9
	Přrůstek (%)		6,3	2,0	-2,7	15,2	5,7	1,3	-9,4	10,5	3,4
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Počet	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 845 319	4 550 468	4 316 999	4 066 684	3 825 367	3 503 349	3 312 077
	Přrůstek (%)		-1,2	-2,8	-1,6	-6,1	-5,1	-5,8	-5,9	-8,4	-5,5
Reálné vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	14,976	14,220	13,262	11,743	10,729	5,290	4,953	4,761	4,562	4,280
	Přrůstek (%)		-5,0	-6,7	-11,5	-8,6	-50,7	-6,4	-3,9	-4,2	-6,2
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	3 090	2 927	2 776	2 631	1 324	1 312	1 316	1 315	1 327	n/a
	Přrůstek (%)		-5,3	-5,2	-5,2	-49,7	-0,9	0,3	-0,1	0,9	n/a
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	384,880	401,061	415,150	430,122	433,433	434,986	429,110	413,576	384,225	362,603
	Přrůstek (%)		4,2	3,5	3,6	0,8	0,4	-1,4	-3,6	-7,1	-5,6
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	942 944	971 176	988 353	993 357	956 659	894 358	815 160	752 558	695 439	650 214
	v tom: ze stavebního spoření	580 352	569 870	565 485	564 633	552 999	521 312	471 441	425 508	380 873	339 809
přehlenovací ²⁾	Přrůstek (%)	362 592	401 306	422 868	428 724	403 660	373 046	343 719	327 050	314 566	310 405
	Přrůstek (%)		3,0	1,8	0,5	-3,7	-6,5	-8,9	-7,7	-7,6	-6,5
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld. Kč)	179,301	227 417	267 512	293,362	293,115	282,217	261,411	249,625	242,655	240,594
	v tom: ze stavebního spoření	38,912	42,875	48,899	53,069	55,780	55,709	51,740	47,976	43,919	40,014
přehlenovací ²⁾	Přrůstek (%)	140,389	184,542	218,613	240,294	237,335	226,508	209,671	201,649	198,736	200,579
	Přrůstek (%)		26,8	17,6	9,7	-0,1	-3,7	-7,4	-4,5	-2,8	-0,8
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	46,6	56,7	64,4	68,2	67,6	64,9	60,9	60,4	63,2	66,4

¹⁾ Stav ke konci období

²⁾ Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 98/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

Zdroj: Statistiky Ministerstva financí ČR

Příloha č. 2 – Základní informace o osobě oprávněné zprostředkovat spotřebitelský úvěr – konkrétní formulář pro pracovníky ČMSS



ZÁKLADNÍ INFORMACE O OSOBĚ OPRÁVNĚNÉ ZPROSTŘEDKOVAT SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR

Tyto informace jsou poskytovány zájemci o spotřebitelský úvěr podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Informace poskytuje:

jméno, příjmení, příp. obchodní firma:

IČO:

kontaktní adresa pro doručování:

telefon:

e-mail:

jako osoba zapsaná v registru zprostředkovatelů úvěrů vedeném Českou národní bankou, jenž je veřejně dostupný na webové adrese https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB09.DIRECT_FIND?p_lang=cz, kde lze její oprávnění ověřit prostřednictvím přiděleného registračního čísla nebo po zadání jiného identifikačního údaje této osoby. Registrační číslo:

Zprostředkovatel vykonává činnost jako vázaný zástupce pro poskytovatele úvěrů
kterým je:

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., IČO: 492 41 397, se sídlem Praha 10, Vinohradská 3218/169, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2117 tel: 225 225 225, e-mail: info@cmss.cz.

Zprostředkovatel při této činnosti

- a) nesmí svázat uzavření smlouvy o zprostředkování spotřebitelského úvěru s jakoukoliv doplňkovou službou; to neplatí na základě zákonné výjimky pro smlouvu o stavebním spoření v případě poskytování meziúvěrů.
- b) neposkytuje radu podle § 85 zákona o spotřebitelském úvěru.
- c) obdrží za služby poskytované zájemci o úvěr odměnu od poskytovatele úvěru na bydlení. Její výši nelze v tuto chvíli určit a bude uvedena v Evropském standardizovaném informačním přehledu, jež obdrží zájemce spolu s návrhem úvěrové smlouvy. Zprostředkovatel nesmí v souvislosti s těmito službami od zájemce o úvěr nebo od jiné osoby pobírat žádnou další odměnu nebo pobídku.
- d) na žádost zájemce sdělí údaj o výši provize za zprostředkování úvěrů na bydlení od ostatních poskytovatelů těchto úvěrů, které zprostředkovává.
- e) vyřídí přijatou stížnost nebo reklamaci zájemce v souladu s Reklamačním řádem Českomoravské stavební spořitelny, a.s., dostupným na www.cmss.cz/reklamaci-rad. V případě, že zájemce není s jejich vyřízením spokojen, může podat v téže věci další reklamaci či stížnost. Ohledně mimosoudního řešení případného spotřebitelského sporu se zájemce může obrátit na Finančního arbitra České republiky se sídlem Legerova 69, 110 00 Praha 1 (www.finarbitr.cz). Právo této osoby obrátit se na soud tím není dotčeno. Dohled nad činností zprostředkovatele vykonává Česká národní banka se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1 (www.cnb.cz).

Dotazník

I. Pohlaví	Muž Žena
II. Věk	0-17 18-24 25-29 30-35 36-45 Starší
III. Nejvyšší dosažené vzdělání	Základní Střední – vyučen Střední s maturitou VŠ, VOŠ Jiná
IV. Současné povolání	Student Nezaměstnaný HPP OSVČ Jiné
V. Měsíční příjem	Bez pravidelného příjmu Do 10.000,- 10.000-20.000,- Do 30.000 Nad 30.000,- Nechci sdělovat Jiná
VI. Kde momentálně bydlíte?	S rodiči Kolej / privát v místě studia Podnájem Vlastní dům / byt Jiné

- VII. Jaké jsou vaše měsíční náklady na bydlení (nájem, příspěvek na bydlení, splátka úvěru, ...)**
- Do 3.000,-
 - 3.000 – 6.000,-
 - 6.000-10.000.-
 - Nad 10.000.-
 - Jiná
- VIII. Pobíráte příspěvek na bydlení? Pokud ano, jaký a v jaké výši (stipendium, příspěvek od zaměstnavatele, města, úřadu práce, ...)**
- Ne
 - Ano
- IX. Bydlíte-li v podnájmu: proč podnájem, a ne vlastní bydlení?**
- Nemůžu si to dovolit
 - Nechci se ještě usadit
 - Hodně cestuji
 - Vysoká cena nemovitostí
 - Nebydlím v podnájmu
 - Jiná
- X. Jak jste spokojeni se současným stavem bydlení?**
- Hodnocení: 1-5 (5 nejvíce)
- XI. Co chcete změnit?**
- XII. Vaše budoucí bydlení – kdy jej budete řešit?**
- Do 1 roku
 - Okruh 5 let
 - 5-10 let
 - Vzdálená budoucnost
 - Až to přijde, tak to přijde
 - Nevím
- XIII. Jaký druh bydlení do budoucna plánujete?**
- Koupě bytu
 - Koupě/stavba domu
 - Podnájem
 - Jiné

- XIV. Kde si plánujete půjčit peníze na pořízení vlastního bydlení? (seřad'te)**
 Rodina
 Banka, u které mám běžný účet
 Kamarádi
 Stavební spořitelna/ Hypoteční banka
 Jiná
- XV. Proč právě k ... (viz předchozí otázka a priorita č.1)**
- XVI. Jaká instituce se vám vybaví při slově půjčka?**
- XVII. Jaké znáte finanční instituce poskytují peněžní půjčky na bydlení?**
 Hypoteční banka, UniCredit Bank, AirBank, Zonk, Česká spořitelna,
 Raiffeisenbank, Home credit, Českomoravská stavební spořitelna, ČSOB,
 GE Money Bank, Komerční banka, Poštovní spořitelna
- XVIII. Podle čeho si vybíráte instituci pro půjčku? Hodnocené 1-5 (1 nejméně – 5 nejvíce)**
 Doporučení
 Předchozí zkušenost
 Mediální obraz
 Proklientský přístup
 Výše půjčky
 Výše měsíční splátky
 Úrok
 RPSN
 Délka trvání
 Celkový přeplatek
 Nadstandartní podmínky – dostanu něco navíc
- XIX. Jsou pro vás podmínky půjček srozumitelné?**
 Ano
 Ne
 Jak kdy
 Jiná
- XX. Přípomínky a nápady k tématu Financování bydlení či k dotazníku**

Příloha č. 4.a. – Nabídka Hypoteční banky – základní nabídka bez slev



Údaje o klientovi

Jméno Bc. Miroslav
Telefon
E-mail

27.03.2017 12:27:08
1.44.0
27.03.2017

Orientační propočet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 90 % hodnoty nemovitosti

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	0 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	2 000 000 Kč

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	2 000 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	3 541 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	90 %	Minimální hodnota zajištění	2 222 223 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	26 let 5 měsíců / 317	Délka čerpání úvěru	12 měsíců

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme při předání kompletní Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru od 27.3.2017 do 26.4.2017 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.	
Základní úroková sazba	2,99 % p. a.		
Akční sleva z úrokové sazby	-0,30 % p. a.		
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,30 % p. a.		
Výsledná úroková sazba	2,39 % p. a.	RPSN	2,60 % p. a.

Složený odchylek: Akce Úrokové schody (od 2 do 3 mil) = -0,30; Individuální = -0,30

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	8 515 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění stavby a domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	8 515 Kč

Poplatky

Zpracování úvěru	0 Kč	Následující náklady nejsou věřiteli známy a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: poplatek za ocenění nemovitosti, případný Protokol o stavu stavby, případný poplatek za rezervaci finančních prostředků, poplatek za vedení účtu, ze kterého bude úvěr splácen a případné další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.
Zpracování odhadu	Dle Sazebníku Banky	
Správa úvěru měsíčně	150 Kč	

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	0 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	19 000 Kč
		Potřebný čistý měsíční příjem	10 794 Kč
Povinná měsíční rezerva	2 129 Kč	Zůstatek příjmů	8 206 Kč

Varianty splátky pro porovnání

Úroková sazba		Měsíční splátka na 20 let	Měsíční splátka na 25 let	Měsíční splátka na 30 let
5 let fixace	2,39 % p. a.	10 491 Kč	8 862 Kč	7 789 Kč

Výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru, RPSN a případně další údaje) jsou pouze orientační, vychází z dostupných informací při vypracování tohoto Orientačního propočtu a mohou se od konečných hodnot v následné Smlouvě o úvěru a Předšumní Informaci lišit.

Kontaktní osoba

Jméno Bc. Jolana Klímková
Telefon 731 061 539
E-mail jolana.klimkova@cmss-oz.cz

Příloha č. 4.b. – Nabídka Hypoteční banky – nabídka se slevami



Údaje o klientovi

Jméno Bc. Miroslav
Telefon
E-mail

27.03.2017 12:33:52

1.44.0

27.03.2017

Orientační propočet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 90 % hodnoty nemovitosti

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	0 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	2 000 000 Kč

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	2 000 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	3 546 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	90 %	Minimální hodnota zajištění	2 222 223 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	24 let 6 měsíců / 294	Délka čerpání úvěru	12 měsíců

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme při předání kompletní Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru od 27.3.2017 do 26.4.2017 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Základní úroková sazba	2,99 % p. a.	
Akční sleva z úrokové sazby	-0,30 % p. a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,80 % p. a.	
Výsledná úroková sazba	1,89 % p. a.	RPSN 2,10 % p. a.

Složená odchylek: Akce Úrokové schody (od 2 do 3 mil) = -0,30; Nový klient ČSOB = -0,10; Inkaso z ČSOB = -0,10; Individuální = -0,30

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	8 504 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění stavby a domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	8 504 Kč

Poplatky

Zpracování úvěru	0 Kč	Následující náklady nejsou věřiteli známy a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: poplatek za ocenění nemovitosti, případný Protokol o stavu stavby, případný poplatek za rezervaci finančních prostředků, poplatek za vedení účtu, ze kterého bude úvěr splácen a případně další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.
Zpracování odhadu	Dle Sazebníku Banky	
Správa úvěru měsíčně	150 Kč	

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	0 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	19 000 Kč
Povinná měsíční rezerva	2 126 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	10 780 Kč
		Zůstatek příjmů	8 220 Kč

Varianty splátky pro porovnání

	Úroková sazba	Měsíční splátka na 20 let	Měsíční splátka na 25 let	Měsíční splátka na 30 let
5 let fixace	1,89 % p. a.	10 014 Kč	8 370 Kč	7 283 Kč

Výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru, RPSN a případně další údaje) jsou pouze orientační, vychází z dostupných informací při vypracování tohoto Orientačního propočtu a mohou se od konečných hodnot v následné Smlouvě o úvěru a Předmluvní informaci lišit.

Kontaktní osoba

Jméno Bc. Jolana Klímková
Telefon 731 061 539
E-mail jolana.klimkova@cmss-oz.cz

Příloha č. 5.a. – Nabídka České spořitelny – základní nabídka bez slev z pobočky ČS



Nabídka Hypotéky České spořitelny

I. Vaše údaje:

Vlastní zdroje:	400.000,00 Kč	Cizí zdroje:	0,00 Kč
-----------------	---------------	--------------	---------

II. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru:	koupě	Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti:	2.000.000,00 Kč
Výše úvěru:	1.600.000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	80,00 %
Splatnost úvěru:	19 let	Doba fixace úrokové sazby:	5 let
Úroková sazba:	2,19 %	Měsíční splátka:	8.610,00 Kč

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč:	28.212,00	14.885,00	10.462,00	8.265,00	6.957,00	6.093,00

Výchozí úroková sazba	2,89 %
Individuální sleva	-0,20 %
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS	-0,50 %
Výsledná úroková sazba	2,19 %

III. Poplatky

Jednorázové poplatky

Expresní čerpání	2.000,00 Kč
Celková cena za služby	2.000,00 Kč

Měsíční poplatky

Poplatek za správu Hypotéky	ZDARMA
Celkové měsíční poplatky za služby	0,00 Kč

Sjednejte si službu Pojištění schopnosti splácet, které vám zajistí pravidelné a včasné splácení hypotečního úvěru v případě nenadálých životních situací.

- Reprezentativní příklad k Hypotéce ČS:

Celková výše úvěru 1.800.000,00 Kč, výše jednotlivých měsíčních splátek 8.007,00 Kč (splátky zahrnují jistinu a úrok), počet splátek: 300, úroková sazba fixovaná na 5 let ve výši 2,39 % ročně, poplatky spojené s úvěrem, které jsou součástí celkových nákladů úvěru: správní poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí 2.000,00 Kč, náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti 3.900,00 Kč, doba trvání úvěru: 25 let, roční procentní sazba nákladů činí 2,48 % a celková částka splatná spotřebitelem 2.409.142,00 Kč (za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění).

K vašemu hypotečnímu úvěru Vám rádi, rychle a jednoduše sjednáme pojištění nemovitosti.

Např. nemovitost v hodnotě 2.200.000,00 Kč je možné pojistit s až 30 % slevou již za 1.540,00 Kč. Navíc můžete jednoduše dopojistit také pojištění odpovědnosti vyplývající z vlastnictví nemovitosti a limitem plnění 1.000.000,00 Kč již za 210,00 Kč ročně navíc.

Pro pojištění zařízení a věcí osobní potřeby můžete využít pojištění domácnosti. Při celkové pojistné částce 600.000,00 Kč můžete s až 30 % slevou zaplatit pouze 2.205,00 Kč ročně.

Využít můžete také pojištění odpovědnosti za škody způsobené nejen vámi, ale také vašimi dětmi či domácími mazlíčky s limitem plnění 1.000.000,00 Kč jen za 320,00 Kč ročně navíc.

Příloha č. 5.b. – Nabídka České spořitelny – nabídka se slevou z pobočky ČS



Nabídka Hypotéky České spořitelny

I. Vaše údaje:

Vlastní zdroje:	400.000,00 Kč	Cizí zdroje:	0,00 Kč
-----------------	---------------	--------------	---------

II. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru:	koupě	Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti:	2.000.000,00 Kč
Výše úvěru:	1.600.000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	80,00 %
Splatnost úvěru:	19 let	Doba fixace úrokové sazby:	5 let
Úroková sazba:	2,19 %	Měsíční splátka:	8.610,00 Kč

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč:	28.212,00	14.885,00	10.462,00	8.265,00	6.957,00	6.093,00

Výchozí úroková sazba	2,89 %
Individuální sleva	-0,20 %
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS	-0,50 %
Výsledná úroková sazba	2,19 %

III. Poplatky

Jednorázové poplatky

Expresní čerpání 2.000,00 Kč

Celková cena za služby **2.000,00 Kč**

Měsíční poplatky

Poplatek za správu Hypotéky ZDARMA

Celkové měsíční poplatky za služby **0,00 Kč**

Sjednejte si službu Pojištění schopnosti splácet, které vám zajistí pravidelné a včasné splácení hypotečního úvěru v případě nenadálých životních situacích.

- Reprezentativní příklad k Hypotéce ČS:

Celková výše úvěru 1.800.000,00 Kč, výše jednotlivých měsíčních splátek 8.007,00 Kč (splátky zahrnují jistinu a úrok), počet splátek: 300, úroková sazba fixovaná na 5 let ve výši 2,39 % ročně, poplatky spojené s úvěrem, které jsou součástí celkových nákladů úvěru: správní poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí 2.000,00 Kč, náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti 3.900,00 Kč, doba trvání úvěru: 25 let, roční procentní sazba nákladů činí 2,48 % a celková částka splatná spotřebitelem 2.409.142,00 Kč (za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění).

K vašemu hypotečnímu úvěru Vám rádi, rychle a jednoduše sjednáme pojištění nemovitosti.

Např. nemovitost v hodnotě 2.200.000,00 Kč je možné pojistit s až 30 % slevou již za 1.540,00 Kč. Navíc můžete jednoduše dopojistit také pojištění odpovědnosti vyplývající z vlastnictví nemovitosti a limitem plnění 1.000.000,00 Kč již za 210,00 Kč ročně navíc.

Pro pojištění zařízení a věcí osobní potřeby můžete využít pojištění domácnosti. Při celkové pojistné částce 600.000,00 Kč můžete s až 30 % slevou zaplatit pouze 2.205,00 Kč ročně.

Využít můžete také pojištění odpovědnosti za škody způsobené nejen vámi, ale také vašimi dětmi či domácími mazlíčky s limitem plnění 1.000.000,00 Kč jen za 320,00 Kč ročně navíc.

Příloha č. 5.c. – Nabídka České spořitelny – nabídka se slevami od nezávislého finančního poradce

1.1.11w/20170406

Nabídka Hypotéky České spořitelny



I. Možnosti úvěru

Maximální možná výše úvěru: 2 053 000 Kč Je poskytnutí úvěru reálné? Ano Ne

II. Vaše údaje

Jméno a příjmení: Miroslav Počet žadatelů: 1
Čistý měsíční příjem žadatelů: 19 000 Kč Měsíční závazky žadatelů: 0 Kč

III. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru: koupě Očekávaná hodnota zast. nemovitosti: 2 400 000 Kč
Výše úvěru: 2 000 000 Kč Podíl úvěru na zajištění (LTV): 83 %
Splatnost úvěru: 28 let Doba fixace úrokové sazby: 5 let
Úroková sazba: 3,19 % Měsíční splátka úvěru: 9 060 Kč

Varianty anuitního splácení

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč	36 151	19 533	14 042	11 331	9 733	8 690

Výše měsíční splátky úroků je orientační, reálná výše je závislá na vyčerpané částce a skutečném počtu dnů v měsíci splácení.

Výchozí úroková sazba 3,89 % **Úroková sazba je ZDARMA garantována do 9.5.2017**
Sleva za pojištění schopnosti splácet -0,20 %
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS -0,50 %

Úvěr bude splácen vždy poslední den v měsíci.

IV. Ceny

Ceny vybraných služeb a parametrů Hypotéky ČS

Vyřízení úvěru ZDARMA
Expresní čerpání 2 000 Kč
Celková cena za služby **2 000 Kč**

Měsíční cena za služby Hypotéky ČS

Správa úvěrového účtu ZDARMA
Správa vázaného splátkového účtu ZDARMA
Pojištění schopnosti splácet hypotéku 698 Kč
Celkové měsíční ceny za služby **698 Kč**

Příloha č. 6.a. – Nabídka Českomoravské stavební spořitelny – základní nabídka bez slev



Nabídka na meziúvěr

Klient		Obchodní zástupce	
Jméno:		Jméno: Jolana Klímková Telefon: 731061539 Email: jolana.klimkova@cms-oz.cz	
Informace		Poznámky	
Datum uzavření smlouvy:	27.03.2017		
VOP / tarifní varianta:	Aktiv 30		
Cílová částka:	2 000 000,00 Kč		
Splacení za:	25 let 2 měsíce		
Fixace:	3 roky		
Finance			
MEZÍÚVĚR	Výše meziúvěru:	2 000 000,00 Kč	
	Délka meziúvěru:	14 let 3 měsíce	
	Základní sazba:	2,70 %	
	Konečná sazba:	2,40 %	
	Měsíční splátka úroků z meziúvěru:	4 000,00 Kč	
	Měsíční dospořování:	4 500,00 Kč	
Celkové zatížení ve fázi meziúvěru:		8 500,00 Kč	
ÚVĚR	Výše úvěru:	1 204 968,30 Kč	
	Délka úvěru:	10 let 11 měsíců	
	Úroková sazba:	3,50 %	
	Celkové zatížení ve fázi úvěru:	11 200,00 Kč	
BONITA	Bonita:	1,20	
	Nedostává se příjem:	0 Kč	
+	Možná daňová úspora:	+ 136 106,20 Kč	
	RPSN:	2,99 %	
Celkové finanční náklady od založení spoření:		768 695,50Kč	



Disclaimer: Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze programu: 1.0.282. Datum vyhotovení: 27.3.2017

Příloha č. 6.b. – Nabídka Českomoravské stavební spořitelny – nabídka se slevami



Nabídka na meziúvěr

Klient		Obchodní zástupce	
Jméno:		Jméno: Jolana Klímková Telefon: 731061539 Email: Jolana.klimkova@cmss-oz.cz	
Informace		Poznámky	
Datum uzavření smlouvy:	27.03.2017		
VOP / tarifní varianta:	Aktiv 30		
Cílová částka:	2 000 000,00 Kč		
Splacení za:	23 let 3 měsíce		
Fixace:	6 let		
Finance			
MEZÍÚVĚR	Výše meziúvěru:	2 000 000,00 Kč	
	Délka meziúvěru:	12 let 10 měsíců	
	Základní sazba:	2,70 %	
	Sleva za CS produkty	-0,40 %	
	Konečná sazba:	1,90 %	
	Měsíční splátka úroků z meziúvěru:	3 166,70 Kč	
	Měsíční dospívání:	5 333,30 Kč	
Celkové zatížení ve fázi meziúvěru:	8 500,00 Kč		
ÚVĚR	Výše úvěru:	1 157 390,10 Kč	
	Délka úvěru:	10 let 5 měsíců	
	Úroková sazba:	3,50 %	
	Celkové zatížení ve fázi úvěru:	11 200,00 Kč	
BONITA	Bonita:	1,10	
	Nedostává se příjem:	0 Kč	
+	Možná daňová úspora:	+ 103 793,10 Kč	
	RPSN:	3,04 %	
	Celkové finanční náklady od založení spoření:	584 420,90Kč	



Disclaimer: Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze programu: 1.0.262. Datum vyhotovení: 27.3.2017

Hypoteční kalkulačka Fio banky

Normální hypotéka



Zadané údaje	
Cena nemovitosti	2 860 000 Kč
Výše hypotéky	2 000 000 Kč
Účel hypotéky	Koupě nemovitosti
Věk žadatele	28 let
Požadovaná výše splátky	8 500 Kč
Typ sazby	Fixní
Doba fixace sazby	3 roky
Měsíční příjmy	19 000 Kč
Měsíční výdaje	0 Kč
Sleva za pojištění úvěru	ANO
Hypospořicí konto	NE
Sleva za refinancování	NE
Nemovitost k pronájmu	NE
Sleva za koupi	NE

Preferovaná varianta	
Úroková sazba	1,98 % p.a.
Doba splácení	25 let
Výše splátky	8 458 Kč
Celková výše splátek	2 537 289 Kč
Je poskytnutí reálné	ANO

SROVNÁNÍ: Pokud vám jiná banka nabízí úrok 1,77 % a má poplatek 200 Kč za vedení úvěrového účtu, potom je náklad na hypotéku stejný jako při úroku 1,98 % a vedení účtu za 0 Kč

Ostatní varianty	5 let	10 let	15 let	20 let	30 let
Úroková sazba	0,00 % p.a.	0,00 % p.a.	1,98 % p.a.	1,98 % p.a.	1,98 % p.a.
Výše splátky	0 Kč	0 Kč	12 852 Kč	10 099 Kč	7 372 Kč
Celková výše splátek	0 Kč	0 Kč	2 313 319 Kč	2 423 698 Kč	2 654 068 Kč
Je poskytnutí reálné	NE	NE	ANO	ANO	ANO
Vedení úvěrového účtu	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč

Finální úrokovou sazbu stanovuje banka vždy po individuálním posouzení, ve většině případů však není vyšší, než orientační úroková sazba zobrazena klientovi v hypokalkulačce. Uvedené platí za předpokladu, že nedojde ke změně výše uvedených údajů a že uvedená data jsou správná, úplná a pravdivá. Poskytnutí úvěru není garantováno. Přesnou kalkulaci Vám nabídneme po kontaktu s pobočkovým specialistou.

<http://www.fio.cz>

Copyright © 2017 Fio banka

Hypoteční kalkulačka Fio banky

Normální hypotéka



Zadané údaje	
Cena nemovitosti	2 860 000 Kč
Výše hypotéky	2 000 000 Kč
Účel hypotéky	Koupe nemovitosti
Věk zadatele	28 let
Požadovaná výše splátky	8 500 Kč
Typ sazby	Fixní
Doba fixace sazby	4 roky
Měsíční příjmy	19 000 Kč
Měsíční výdaje	0 Kč
Sleva za pojištění úvěru	ANO
Hypospořicí konto	ANO
Sleva za refinancování	NE
Nemovitost k pronájmu	NE
Sleva za koupi	ANO

Preferovaná varianta	
Úroková sazba	1,68 % p.a.
Doba splácení	24 let
Výše splátky	8 443 Kč
Celková výše splátek	2 431 604 Kč
Je poskytnutí reálné	ANO

SROVNÁNÍ: Pokud vám jiná banka nabízí úrok 1,47 % a má poplatek 200 Kč za vedení úvěrového účtu, potom je náklad na hypotéku stejný jako při úroku 1,68 % a vedení účtu za 0 Kč

Ostatní varianty	5 let	10 let	15 let	20 let	30 let
Úroková sazba	0,00 % p.a.	0,00 % p.a.	1,68 % p.a.	1,68 % p.a.	1,68 % p.a.
Výše splátky	0 Kč	0 Kč	12 578 Kč	9 817 Kč	7 076 Kč
Celková výše splátek	0 Kč	0 Kč	2 263 966 Kč	2 356 169 Kč	2 547 529 Kč
Je poskytnutí reálné	NE	NE	ANO	ANO	ANO
Vedení úvěrového účtu	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč

Finální úrokovou sazbu stanovuje banka vždy po individuálním posouzení, ve většině případů však není vyšší, než orientační úroková sazba zobrazena klientovi v hypokalkulačce. Uvedené platí za předpokladu, že nedojde ke změně výše uvedených údajů a že uvedená data jsou správná, úplná a pravdivá. Poskytnutí úvěru není garantováno. Přesnou kalkulaci Vám nabídneme po kontaktu s pobočkovým specialistou.

<http://www.fio.cz>

Copyright © 2017 Fio banka

Hypoteční kalkulačka Fio banky

Normální hypotéka



Zadané údaje	
Cena nemovitosti	2 400 000 Kč
Výše hypotéky	2 000 000 Kč
Účel hypotéky	Koupě nemovitosti
Věk žadatele	18 let
Doba splácení	30 let
Typ sazby	Fixní
Doba fixace sazby	5 let
Měsíční příjmy	40 000 Kč
Měsíční výdaje	8 000 Kč
Sleva za pojištění úvěru	ANO
Hypospořicí konto	NE
Sleva za refinancování	NE
Nemovitost k pronájmu	NE
Sleva za koupi	ANO

Preferovaná varianta	
Úroková sazba	1,85 % p.a.
Doba splácení	30 let
Výše splátky	7 243 Kč
Celková výše splátek	2 607 581 Kč
Je poskytnutí reálné	ANO

SROVNÁNÍ: Pokud vám jiná banka nabízí úrok 1,65 % a má poplatek 200 Kč za vedení úvěrového účtu, potom je náklad na hypotéku stejný jako při úroku 1,85 % a vedení účtu za 0 Kč


Ostatní varianty	5 let	10 let	15 let	20 let	30 let
Úroková sazba	0,00 % p.a.	1,85 % p.a.	1,85 % p.a.	1,85 % p.a.	1,85 % p.a.
Výše splátky	0 Kč	18 269 Kč	12 733 Kč	9 976 Kč	7 243 Kč
Celková výše splátek	0 Kč	2 192 238 Kč	2 291 850 Kč	2 394 290 Kč	2 607 581 Kč
Je poskytnutí reálné	NE	ANO	ANO	ANO	ANO
Vedení úvěrového účtu	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč

Finální úrokovou sazbu stanovuje banka vždy po individuálním posouzení, ve většině případů však není vyšší, než orientační úroková sazba zobrazena klientovi v hypokalkulačce. Uvedené platí za předpokladu, že nedojde ke změně výše uvedených údajů a že uvedená data jsou správná, úplná a pravdivá. Poskytnutí úvěru není garantováno. Přesnou kalkulaci Vám nabídneme po kontaktu s pobočkovým specialistou.

<http://www.fio.cz>

Copyright © 2017 Fio banka

Příloha č. 9. – Nabídka mBank

	
Kalkulačka mHypotéka Light	
typ:	Příjem <input type="button" value="▶"/>
Jméno klienta	Nováková
Měsíční čistý příjem domácnosti Počet žadatelů Datum narození Věk Počet vyživovaných osob z toho dětí do 6 let do 15 let do 26 let	19 000 1 01.01.1989 28 0 0 0
Měsíční splátky úvěrů Limity obnovitelných úvěrů žadatele Limity kreditních karet Měsíční výdaje z titulu splácených alimentů, exekučních řízení	0 0 0 0
Výše požadovaného úvěru Výše požadovaného úvěru s Life Insurance Doba splatnosti (měsíce) Hodnota nemovitosti Účelový / Neúčelový úvěr Povolená výše z hodnoty odhadu (87%) Typ úrokové sazby Roční úroková sazba (%)	2 000 000 2 000 000,00 360 2 300 000 Účelový <input type="button" value="▼"/> 100% více 5 let <input type="button" value="▼"/> 2,24%
Maximální dostupná úvěrová částka - z finančního profilu Výše vypočítané anuitní splátky úvěru První klesající splátka požadovaného úvěru Pojištění Life Insurance zahrnuté do výše úvěru Pojištění Life Insurance nezahrnuté do výše úvěru RPSN pro anuitní splátky RPSN pro klesající splátky	1 931 456 7 635 9 289 0,00 0 2,26% 2,26%
Poradce, který návrh vypracoval Telefonní číslo poradce Klient, pro kterého je návrh vypracován Datum vypracování návrhu	Slavomír Kopřiva 730 955 195 Paní Nováková 28.03.2017
Cena za zpracování úvěru Cena za vedení úvěrového účtu Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva	0,- 0,- 0,-

Mám zájem o schůzku k hypotéce



Vybraná nemovitost stojí: **2 386 000 Kč**

Chtěl bych si půjčit: **2 000 000 Kč**

Splácet chci: **25 let**

Zafixovat úrok si přeji na: **5 roky s úrokem 2,19 %**

Měsíční splátka je: **8 663 Kč**

Máte dostatečné příjmy pro splácení hypotéky.

Můj telefon je:

Sjednat schůzku

Odesláním formuláře souhlasíte se zpracováním osobních údajů

Příloha č. 11. – Reprezentativní příklad ČSOB hypotéky⁷³

Reprezentativní příklad

Vše o hypotéce	Poplatky	Úroky
<ul style="list-style-type: none">• Poskytovatel: Hypoteční banka, a.s.• celková výše úvěru: 2 000 000 Kč• termín jednorázového čerpání úvěru v plné výši: 12 měsíců po podpisu smlouvy• doba trvání úvěru ode dne dočerpání úvěru: 25 let• pevná výpůjční úroková sazba: 2,09 % p.a. s fixací na 5 let• roční procentní sazba nákladů (RPSN): 2,38 % p.a.• celková částka zaplacená klientem: 2 641 257,46 Kč• měsíční splátka: 8 760,99 Kč• počet splátek: 300• úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti; uvedený příklad se týká zajištění zástavním právem k nemovitosti o hodnotě nejméně 2 352 941 Kč. <p>Uvedená měsíční splátka zahrnuje měsíční splátku jistiny, úroků a níže uvedených opakovaných poplatků hrazených s měsíční frekvencí.</p> <p>Při výpočtu RPSN a celkové částky zaplacené klientem byly zohledněny předpokládané úhrady jednorázových poplatků v níže uvedených termínech a částkách:</p>		

* *Důležité upozornění: Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy.*

Dále upozorňujeme, že veškeré zobrazené výpočty a údaje, včetně údaje o úrokové sazbě či výši splátky úvěru, jsou pouze orientační. Výše uvedený příklad byl sestaven pro parametry odpovídající parametrům průměrného úvěru poskytovaného aktuálně bankou. Konečné parametry úvěru se mohou lišit v závislosti na Vaší bonitě a výsledcích posouzení Vaší schopnosti splácet úvěr a budou uvedeny v předmluvních informacích a ve smlouvě o úvěru.

⁷³ ČSOB: Příklad uvedený na webových stránkách s produkty banky: [online]. [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/produkty/hypoteky/hypoteka>

Anotace

Autor práce: Bc. Jolana Klímková

Název fakulty: Filozofická fakulta Univerzity Palackého v Olomouci

Název katedry: Katedra aplikované ekonomie

Název diplomové práce: Financování bydlení prostřednictvím produktů finančního trhu

Hlavní téma v angličtině: Financing housing through financial market products

Vedoucí diplomové práce: Doc. Ing. Richard Pospíšil, Ph.D.

Rok vypracování: 2017

Jazyk práce: Český jazyk

Celkový počet stran: 103 stran

Počet znaků vlastní práce: 121 373 znaků

Počet příloh: 17

Počet použitých zdrojů: 42

Klíčová slova: Finanční trhy, instituce finančního trhu, zákon o spotřebitelském úvěru, hypoteční banky, spořitelny, stavební spořitelny, úvěr, hypotéka

Key words: Financial markets, financial market institutions, law on consumer credit, mortgage banks, savings banks, building savings, loan, mortgage