

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

PEDAGOGICKÁ FAKULTA

Ústav pedagogiky a sociálních studií

Mgr. Jan Michael Vlček

**KOMPARATIVNÍ PARADIGMA STUDENTŮ
PREZENČNÍHO A KOMBINOVANÉHO STUDIA VYSOKÉ
ŠKOLY V OBLASTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ**

Rigorózní práce

OLOMOUC 2010

Prohlášení

Prohlašuji, že rigorózní práci jsem vypracoval samostatně a použil jen uvedených pramenů a literatury.

V Olomouci dne

.....

OBSAH

ÚVOD	6
I TEORETICKÁ ČÁST	8
1 VLASTNÍ BYDLENÍ	9
1.1 DŮLEŽITOST BYDLENÍ.....	9
1.2 MOŽNOSTI ŘEŠENÍ BYDLENÍ	9
1.3 NEMOVITOST JAKO INVESTICE	10
1.3.1 Hodnota nemovitosti	10
1.3.2 Investice do vlastního bydlení	11
1.3.3 Investice do nemovitosti a zisk	11
1.4 NÁJEM NEBO VLASTNÍ BYDLENÍ.....	12
1.4.1 Flexibilita nájmu	12
1.4.2 Finanční náročnost nájmu	13
1.4.3 Finanční náročnost vlastního bydlení.....	14
1.4.4 Závazek	14
1.5 MOŽNOST KOUPE NEMOVITOSTI Z VLASTNÍCH PROSTŘEDKŮ.....	15
2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	17
2.1 STÁTNÍ PODPORA.....	18
2.1.1 Výše podpory.....	18
2.1.2 Optimální jednorázový vklad	19
2.1.3 Optimální pravidelný vklad.....	20
2.1.4 Staré podmínky podpory	20
2.2 ÚROK	20
2.3 FÁZE SPOŘENÍ.....	21
2.3.1 Pravidelné spoření	21
2.3.2 Jednorázový vklad.....	23
2.4 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	24
2.4.1 Výše úvěru.....	25
2.4.2 Splátka úvěru.....	25
2.4.3 Mimořádná splátka úvěru ze stavebního spoření	26
2.4.4 Doba splácení	27
2.4.5 Úroková sazba	28
2.5 POSKYTNUTÍ ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	29
2.5.1 Účelovost použití úvěrů	29
2.5.2 Bonita klienta	32
2.5.3 Zajištění úvěru.....	34
2.6 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR.....	35
2.6.1 Podmínky překlenovacího úvěru.....	35
2.6.2 Měsíční zatížení	37
2.6.3 Nulový vlastní vklad	38
3 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	40

3.1	ÚČELOVOST ÚVĚRU	41
3.2	DOBA SPLATNOSTI.....	42
3.3	ÚROKOVÁ SAZBA	44
3.4	SPLÁTKA ÚVĚRU.....	47
3.5	ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU	52
3.5.1	Odhadní cena nemovitosti.....	54
3.6	BONITA KLIENTA	56
4	OSTATNÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....	57
4.1	LEASING NEMOVITOSTI	57
4.2	DRUŽSTEVNÍ FINANCOVÁNÍ	58
4.3	CENA PŮJČENÝCH PENĚŽ	59
4.4	LOSOVÁNÍ O NEMOVITOST	60
4.5	VLASTNÍ HOTOVOST	61
4.6	NETRŽNÍ ÚVĚRY (ÚVĚRY V RODINĚ).....	63
5	VLASTNOSTI ÚVĚRŮ	65
5.1	ÚVĚRY A INFLACE	65
5.1.1	Inflace a růst cen.....	65
5.1.2	Růst splátek	66
5.1.3	Inflace nám pomáhá	66
5.2	ÚVĚRY A RŮST MEZD.....	68
5.2.1	Růst mezd – pomoc při splácení úvěrů	68
6	KOMBINACE PRODUKTŮ.....	71
6.1	HYPOTEČNÍ ÚVĚR A STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	71
6.1.1	Výhody stavebního spoření	71
6.1.2	Zajímavý výnos	71
6.1.3	Zaručený levný úvěr	72
6.1.4	Kombinování produktů	72
6.2	STAVEBNÍ SPOŘENÍ JAKO DOPLNĚK HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	74
6.3	HYPOTEČNÍ ÚVĚR A KAPITÁLOVÉ ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ.....	75
6.3.1	Běžná nabídka	75
6.3.2	Argumenty proti kombinaci	77
6.3.3	Porovnání produktů.....	79
II	PRAKTICKÁ ČÁST	83
7	STANOVENÍ VÝZKUMNÉHO PROBLÉMU	84
7.1	VYMEZENÍ CÍLE	84
7.2	FORMULACE HYPOTÉZ.....	84
7.3	POUŽITÉ METODY, TECHNIKY A POSTUPY	86
7.4	CHARAKTERISTIKA SKUPINY RESPONDENTŮ	88
7.4.1	Charakteristika prezenční formy studia.....	89
7.4.2	Charakteristika kombinované formy studia	89

7.5	SBĚR DAT	90
8	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ VÝZKUMU	91
	ZÁVĚR	120
	RESUMÉ	122
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	124
	INTERNETOVÉ ZDROJE.....	126
	PRÁVNÍ PŘEDPISY	127
	SEZNAM TABULEK.....	129
	SEZNAM OBRÁZKŮ	131
	SEZNAM PŘÍLOH.....	133
	ANOTACE	166

ÚVOD

Mít vlastní bydlení patří k základním lidským potřebám. Potřeba vlastního bydlení se netýká pouze mladých lidí, kteří se hodlají osamostatnit a časem založit rodinu, ale všech skupin občanů napříč populací. U mladých lidí je však tento problém obzvláště složitý, protože jej řeší na počátku své pracovní kariéry, kdy nemají dostatek finančních prostředků k tomu, aby si mohli odpovídající bydlení pořídit. Problém s bydlením řeší i další lidé. Ti často bydlí v bytě nebo domě, který nevyhovuje svou polohou, kvalitou nebo velikostí. V případě, že se nejedná o první bydlení bývá situace jednodušší, protože jde přímo o výměnu nebo prodej původní nemovitosti a koupi nemovitosti nové.

I vláda si uvědomuje naléhavost řešení bytové otázky a snaží se některým skupinám občanů, zvláště mladým, s jejich bytovou situací pomoci různými státními podporami. Bytová politika je pro stát velice důležitá, protože zasahuje do dalších oblastí ekonomické a sociální sféry.

V diplomové práci, která předcházela rigorózní práci, byla zjištěna data o obecné informovanosti studentů kombinovaného studia vysoké školy a o možnostech financovat bydlení prostřednictvím hypotéky, zjišťovány byly parametry hypotečních úvěrů a podíl využívaných finančních produktů na tento účel.

Důvodem dalšího rozpracování této oblasti v rigorózní práci je zájem o danou problematiku, protože jako zaměstnanec Komerční banky a.s. mám přímou angažovanost na poskytování a schvalování úvěrových produktů sloužících k financování bydlení.

Cílem rigorózní práce je srovnat informovanost a znalosti studentů vysokých škol o financování bydlení a hypotečních úvěrech v prezenční a kombinované formě studia vysokých škol.

Součástí této práce je také dotazník, prostřednictvím něhož byl proveden výzkum ve smyslu cíle této práce. Osloven byl vzorek respondentů, studentů vysokých škol prezenčního studia ve věku 18 - 26 let a kombinovaného studia ve věku 30 - 50 let. Studenti měli možnost u jednotlivých otázek zvolit jednu nebo více odpovědí podle uvedených možností. Odpovědi jsou pro přehlednost znázorněny pomocí grafů. Na základě stanovení alternativní a nulové hypotézy jsem provedl zjištění informovanosti studentů ve smyslu cíle práce. Výsledkem výzkumu je zjištění, do jaké míry jsou respondenti s touto problematikou obeznámeni, jaký je zájem o oblast hypoték z řad studentů a kdo již

z oslovených studentů hypoteční úvěr využívá. Následně jsem vyhodnotil a celkově sumarizoval závěry vyplývající z výsledků dotazníku u studentů prezenčního a kombinovaného studia a provedl srovnání.

Rigorózní práce tvoří ucelený materiál zpracovaný podle mnou získaných poznatků vyplývajících z praxe a dostupné literatury, který je možno využít k prohloubení znalostí v oblasti financování bydlení. Práce je koncipována rovněž jako základní studijní materiál pro studenty středních a vysokých škol ekonomických oborů a pro další vzdělávání v oblasti financování, bankovníctví a ekonomie.

Práce se skládá z teoretické a praktické části. V teoretické části jsem se snažil o vysvětlení nejčastěji využívaných produktů k financování bydlení, tj. stavebního spoření a hypotečních úvěrů., a na možnosti jejich kombinace. Pro úplnost tématu jsem zmínil i další možnosti financování bydlení na našem trhu. To vše je ilustrováno na četných příkladech. Cílem praktické části práce je srovnat informovanost a znalosti studentů vysokých škol o financování bydlení a hypotečních úvěrech. Záměrem bylo také zjištění jejich názorů na zkoumanou problematiku.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VLASTNÍ BYDLENÍ

Otázka vlastního bydlení zajímá každého člověka, který se rozhodne osamostatnit. V úvodních kapitolách bude problematice věnován prostor pro detailní seznámení se s možnostmi financování a poté i získání vlastního bydlení v různých formách.

1.1 Důležitost bydlení

Čekat s pořízením vlastního bytu až na okamžik, kdy budou všechny peníze k dispozici není pro většinu lidí řešením. Při hodně pesimistické variantě a nízkých příjmech by se nemuseli vůbec dočkat. Při optimističtější možnosti ano, ale až v době, kdy už by bylo třeba pozdě na založení rodiny. Naštěstí dostatečná hotovost není podmínkou při řešení bytové situace. Otázku, jak bydlení nejlépe financovat si určitě pokládá mnoho lidí, kteří plánují svatbu a potřebují samostatné bydlení nebo ukončili studium a chtějí se již samostatně realizovat nejen v profesním životě, ale i soukromém, ale i ti, kteří nechtějí dále platit nájemné, ale bydlet ve svém. Tito lidé našetřili nějaké peníze, které však nedostačují a proto se budou muset zadlužit. Vystává před nimi otázka, jaké je nejlepší řešení.

Dále v práci budou vysvětleny možnosti a způsoby řešení, jak získat vlastní bydlení prostřednictvím úvěru, ale i jiných prostředků.

1.2 Možnosti řešení bydlení

Mladá rodina nebo jedinec se touží osamostatnit, proto potřebuje získat samostatný byt. K tomuto cíli vede mnoho cest, řešení záleží vždy na konkrétní situaci daného člověka. Někdo například byt zdědí, jinému k němu dopomohou rodiče, další získá samostatnou bytovou jednotku v rodinném domě rodičů nebo jiných příbuzných. Těm, kteří takové možnosti nemají zůstávají 2 varianty řešení:

1. koupit (postavit) si vlastní rodinný dům nebo byt,
2. byt nebo dům si pronajmout.

1.3 Nemovitost jako investice

V následujících kapitolách budou popsány výhody a nevýhody výše uvedených variant, tzn. zda koupit (postavit) vlastní byt nebo dům či zda bydlet v pronájmu.

1.3.1 Hodnota nemovitosti

Ten kdo si chce pořídit vlastní bydlení nepohlíží na nemovitost jako na investici, která se bude časem zhodnocovat a která by se mohla někdy prodat se ziskem. Kupující si ji pořizuje hlavně z toho důvodu, že ji potřebuje užívat a bydlet v ní. V koupené nemovitosti však nemusíme bydlet stále. Co když si po určité době budeme chtít pořídit jinou, např. větší? Jakou cenu bude mít nemovitost, kterou jsme si koupili dnes? Pokud by tato situace nastala, budeme chtít současnou nemovitost prodat, k získaným penězům přidat další prostředky a pořídit si jinou nemovitost. Z uvedeného důvodu nás budou zajímat ceny nemovitostí v budoucnu.

Cena nemovitosti je určena nabídkou a poptávkou na trhu, podobně jako je tomu u jiného zboží. Je-li na trhu převaha kupujících, jsou ochotni platit i vyšší cenu, která tímto roste a naopak. Při převaze prodávajících je prodávající vděčný, když prodá nemovitost i za nižší cenu, a tím cena klesá. Obecně platí, že při hospodářské recesi je poptávka po nemovitostech nižší, proto jejich ceny klesají, naopak při prosperitě ekonomiky ceny rostou. To jsou výkyvy z krátkodobého hlediska.

Ceny nemovitostí se výrazně liší i dle jednotlivých regionů. Jiné ceny nemovitostí jsou v Praze a jiné např. ve Slezsku. Cena nemovitosti závisí na poptávce po ní a poptávka zase závisí na nabídce pracovních příležitostí. Proto v oblastech s lepší nabídkou práce jsou ceny nemovitostí vyšší¹.

Po odhlédnutí od nákladů, které jsou s udržováním nemovitostí spojené, od výkyvů trhu, od atraktivity lokality a dalších faktorů, se dá říci, že cena nemovitostí v průběhu času

¹ Jestliže se v daném regionu rozhodne, že se bude stavět průmyslová zóna, roste cena bytů, protože se očekává růst poptávky (budoucí zaměstnanci budou hledat odpovídající bydlení).

roste. Z dlouhodobého hlediska jejich reálná cena neklesá a může mírně růst. Velice zhruba se dá říci, že cena nemovitostí roste podobně jako inflace.²

Dobře udržovaná nemovitost neztrácí svoji hodnotu, proto se investice do nemovitostí také často doporučuje pro ochranu peněz před inflací.

1.3.2 Investice do vlastního bydlení

V předchozí kapitole bylo řečeno, že existují dvě základní možnosti, jak řešit bytovou situaci: pronajmout si nemovitost nebo si pořídit vlastní.

Když se rozhodneme pro koupi nemovitosti, neuvažujeme o této transakci jako o investici, která by nám měla přinášet zisk. Potřebujeme hlavně vyřešit problém, kde budeme bydlet.

Koupě nemovitosti se do určité míry dá chápat také jako investice. Sice nám nepřináší zisk, ale snižuje nám náklady, které bychom museli platit za pronájem. Kdybychom si místo koupě bytu tentýž byt pronajali, platili bychom každý měsíc nájemné za to, že využíváme cizí byt. Tento byt ale nikdy nebude náš a zaplacené peníze se nám již nikdy nevrátí, spotřebujeme je.

V případě koupě bytu neplatíme nikomu žádné nájemné, tím dosáhneme nižších nákladů. Sice musíme nést náklady spojené s udržováním nemovitosti, ale ty budou určitě nižší než placení tržního nájemného. Majitel musí z nájemného platit tytéž náklady na údržbu a zároveň musí něco vydělat.

Koupě vlastního bydlení pro nás tedy neznamená žádné zisky, ale přináší nám úsporu nákladů, které bychom jinak museli vynaložit.

1.3.3 Investice do nemovitosti a zisk

Nemovitost nemusíme pořizovat pouze pro vlastní potřebu. Můžeme si ji pořídit za účelem uložení peněz a jejich zhodnocení. Můžeme např. koupit byt a ten pronajímat. Zhodnocení investovaných peněz bude mít dvojí povahu:

1. příjem z nájemného (snížený o náklady na údržbu),

² Např. nárůst cen rodinných domů v USA v letech 1968 až 1979 byl 9,6 %, zatímco inflace byla 6,5 %. V letech 1980 až 1989 činil nárůst cen 5,5 % a inflace 5,7 %. Růst cen je srovnatelný s inflací, ale nikoli vždy stejný. (Zdroj: Salomon Brother)

2. růst ceny nemovitosti.

Zhodnocení je podobné jako v případě investic do akcií. I zde těžíme z pravidelně vyplacené částky (dividendy) a z růstu hodnoty akcie.

Jak při investici do nemovitostí, tak při investici do akcií nemáme zaručeno, jak vysoké bude zhodnocení investované částky. Dividendy u akcií se nevyplácejí pravidelně a ve stejné výši, zde záleží především na zisku společnosti. Podobně v případě nájmu záleží na tom, jak se nám podařilo nemovitost pronajmout a kolik jsme zaplatili za její údržbu.

Růst cen akcií také není stabilní a zaručený, někdy rostou rychle, jindy dokonce prodělávají. Při investici do nemovitosti je to podobné.

Investice do nemovitosti i investice do akcií jsou podobně rizikové. Není pravda, že investice do nemovitosti je nejbezpečnější. Výnosy z ní jsou poměrně špatně předpověditelné. Rozhodně jsou hůře určitelné než výnosy úroků z termínovaného vkladu.

1.4 Nájem nebo vlastní bydlení

Každá z možností (vlastní byt nebo nájem) má své výhody a nevýhody. Kdo bydlí v nájmu, platí majiteli za to, že může používat jeho majetek, že může bydlet v bytě, který není jeho. Zaplacené peníze vlastně ihned spotřebujeme, protože za ně dostaneme službu. Nikdy nebudeme mít na byt vlastnické právo a nájemné budeme platit tak dlouho, jak dlouho chceme bydlet.

Nájmy jsou státem nebo obcemi usměrňované, a tím zvýhodňované. Také existují nájmy, které se označují jako tržní. V tomto případě majitel (nejčastěji fyzická osoba) pronajme byt a inkasuje nájemné. Jeho výše se řídí tržními pravidly – tedy nabídkou a poptávkou.

Pro základní přehled cen bytů a nájmu v daném regionu je možné si prostudovat nabídku trhu prezentovanou realitními kanceláři, realitními servery nebo inzertními novinami. Ceny jednotlivých nabídek se liší.

1.4.1 Flexibilita nájmu

Nájem je v porovnání s pořízením vlastní nemovitosti operativnější. Lze snadněji změnit svoje životní plány, např. odjet do zahraničí, změnit práci, přestěhovat se na druhý

konec republiky, odstěhovat se k někomu jinému a tak podobně. V případě vlastního bytu je tato změna složitější, protože jsme vázáni na jedno místo.

1.4.2 Finanční náročnost nájmu

Výše nájmu výrazně závisí na pořizovací ceně nemovitosti. Dá se očekávat, že nájem v dvoumilionové nemovitosti bude vyšší než v nemovitosti za jeden milion korun. Protože ceny nemovitostí dlouhodobě rostou, dá se očekávat i nárůst cen nájemného. Pro orientaci je možné spočítat, jak poroste nájemné v čase. V následujícím příkladu nájemné poroste stejným tempem jako ceny nemovitostí. Tedy jako inflace (2 % ročně³).

Tabulka 1 Nárůst nájemného při počátečním nájmu 10 000 Kč (resp. 8000 Kč), při ročním růstu nájmu o 2 % (resp. 4 %) ročně

Počet let		0	1	5	10	20	30
Nájemné	Růst						
10 000 Kč	2 % p.a.	10 000 Kč	10 200 Kč	11 041 Kč	12 190 Kč	14 859 Kč	18 114 Kč
	4 % p.a.	10 000 Kč	10 400 Kč	12 167 Kč	14 802 Kč	21 911 Kč	32 434 Kč
8 000 Kč	2 % p.a.	8 000 Kč	8 160 Kč	8 833 Kč	9 752 Kč	11 888 Kč	14 491 Kč
	4 % p.a.	8 000 Kč	8 320 Kč	9 733 Kč	11 842 Kč	17 529 Kč	25 947 Kč

Na počátku není nárůst nájemného nijak výrazný, ale po 20 letech činí asi 50 % a dále roste. Nejenže nikdy neskončí placení nájmu, ale nikdy neskončí ani jeho růst. A my budeme platit stále více. V případě růstu nájmu o 4 % ročně bude výše nájemného za 10 nebo 20 let nesrovnatelně vyšší.

Protože nájemné roste, bude se zvyšovat měsíční zátěž nájemníka i ve vysokém věku, tedy i v důchodu. Právě na konci produktivního věku se dá očekávat výrazný pokles příjmu, tím nepříjemnější bude placení nájemného.

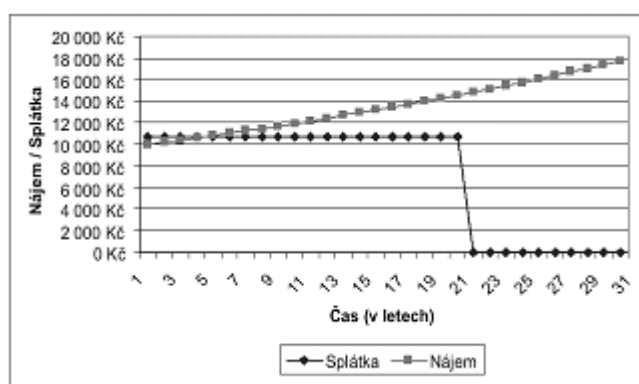
Při koupi vlastního bytu nebudou splátky úvěrů narůstat. Budou více méně stále stejně vysoké. Navíc se úvěry jednoho dne splatí a dále nebudou existovat již žádné další závazky (kromě nákladů na udržování vlastní nemovitosti).

³ Samozřejmě, že ceny nájemného neporostou každý rok přesně o 2 %. Růst bude ovlivněn deregulací nájemného a dalšími faktory. V letech 1999-2002 rostly například ceny nemovitostí v Praze daleko rychleji než o 2 % ročně. V roce 2003 a 2004 zase mírně poklesly.

1.4.3 Finanční náročnost vlastního bydlení

Dalším řešením bytové otázky je pořízení vlastního bydlení formou splácení hypotečního úvěru. Např. výše úvěru je 1,5 mil. Kč, splatnost 20 roků, úroková sazba 6 % p.a.. Splátka takového úvěru bude činit 10 700 Kč měsíčně, což je srovnatelné s vyšší nájemného v prvních letech. Nájemné bude pravděpodobně dále růst, kdežto splátka úvěru bude stále stejně vysoká. Navíc u této splátky není počítáno s žádnými státními podporami. Při jejich započítání její výše ještě dále klesne.

Obrázek 1 Porovnání nájmu a splátky úvěru ⁴



Splátka úvěru je srovnatelná s nájmem stejného bytu. Růst cen nájemného zapříčiní, že nájem bude po 20 letech výrazně vyšší než splátka úvěru. Navíc v současné době by došlo ke splacení úvěru a splátka by nadále byla nulová. Nájem bychom museli platit pořád.

Někteří lidé si myslí, že na vlastní bydlení v objemu 1 - 1,5 mil. Kč nemají, zatímco na nájem např. 10 000 Kč měsíčně dosáhnou. Částka 10 000 Kč měsíčně je pro ně přijatelnější než částka 1 mil. Kč. Neuvědomí si ale, že měsíční částky (nájem a splátka úvěru) jsou srovnatelné.

1.4.4 Závazek

Jako argument proti úvěrům se často používají obavy z přijetí závazku. V případě hypotečního úvěru je nemovitost zastavena ve prospěch hypoteční banky a v případě, že klient není schopen hradit své závazky, je možné s ní disponovat. V případě nájmu není

⁴ Pro splátku úvěru je počítáno s úrokovou sazbou 6 % p.a. a s dobou splatnosti 20 let. Dále je počítáno s nárůstem nájmu o 2 % p.a.

situace jiná, pokud nejsme schopni hradit nájemné. Z hlediska povinností je vlastní bydlení (na úvěr) a nájem stejně zavazující, tzn., že je třeba platit, jinak nebydlíme.

Z výše uvedených možností se většina lidí přiklání k pořízení vlastní nemovitosti před pronájmem. Pořízení vlastní nemovitosti budou věnovány následující kapitoly.

1.5 Možnost koupě nemovitosti z vlastních prostředků

Většinu zboží, které nakupujeme, pořizujeme z vydělaných a naspořených peněz. V poslední době se však stále více rozšiřuje i jiný způsob nákupu, a to prostřednictvím úvěru od banky.

Výhodou úvěrů je skutečnost, že nemusíme dlouho čekat na dobu, až naspoříme dostatek vlastních peněz. Potřebnou věc si můžeme pořídit dříve a dříve ji můžeme užívat. Místo toho, abychom na ni spořili, splácíme úvěry. S tím souvisí úrok z půjčených peněz a ve finále tedy zaplatíme více, než kdybychom si dané zboží koupili z vlastních peněz. Úvěry jsou dražší než vlastní prostředky.

Podobně můžeme uvažovat v případě koupě nemovitosti, kdy bud':

1. naspoříme potřebný objem peněz nebo
2. si potřebné peníze půjčíme.

V předchozím příkladu byla porovnána koupě bytu za 1,5 mil Kč nebo jeho pronajmutí. Nyní bude uveden příklad, ve kterém bychom chtěli na tento byt naspořit.

Např. byt stojí 1,5 mil. Kč při dnešních cenách. Postupem času jeho cena pravděpodobně poroste, takže naspoření částky přesně 1,5 mil. Kč nám nebude stačit a je třeba naspořit více. Kdyby cena bytu rostla o 2 % ročně (podobně jako inflace), bude jeho cena za 10 let 1,8 mil. Kč.

V předchozí kapitole bylo počítáno s nájmem cca 10 000 Kč měsíčně. Když budeme tuto částku pravidelně měsíčně spořit, budeme mít při zhodnocení 4 % p.a. našetřeno na byt přibližně za 12 let. Právě za 12 let se setká rostoucí cena bytu a naspořená částka na hodnotě 1,9 mil. Kč.

Lze také uvažovat o vyšším zhodnocení spořených prostředků, kdy můžeme spořit rizikověji, investovat do výnosnějších instrumentů. Např. akcie dlouhodobě přinášejí vyšší

výnos než dluhopisy nebo jiná konzervativní portfolia. V případě vyššího výnosu by se podařilo naspořit na byt o něco dříve.⁵

Výnos investice však není v žádném případě zajištěný. Investovat na dobu 12 let s sebou nese značné riziko nejistoty výnosů. I kdybychom však zvolili nejkonzervativnější investice, nemáme jistotu, že na vyhlédnutý byt naspoříme právě za těchto 12 let, protože nevíme, jak se budou vyvíjet ceny nemovitostí. Může nastat situace, kdy po uplynutí 12 let zjistíme, že naspořená částka nestačí, ceny bytu jsou vyšší a je tedy potřeba ještě nějakou dobu spořit.

Při řešení naléhavé bytové situace není čas čekat na naspoření potřebného objemu peněz. Navíc po celou tu dobu je nutno řešit problém, kde (a za co) zatím bydlet. Zvolení pronájmu znamená další výdaje a méně prostoru pro spoření na vlastní byt.

V tomto konkrétním případě se naskýtá možnost koupit byt díky úvěrům. Splátka hypotečního úvěru by se mohla pohybovat právě kolem těchto 10 000 Kč měsíčně.⁶ Není třeba splácet více, než kolik by bylo spoření.

Lze tedy konstatovat, že pro řešení bytové situace je často výhodnější použít úvěrů. Je to rychlejší cesta než čekání na naspoření dostatečného objemu peněz. Díky úvěrům se můžeme dostat k vlastnímu bydlení daleko rychleji a navíc ušetříme za případný nájem. Také se nevystavujeme riziku, že ceny nemovitostí porostou rychleji a nám se bude cíl stále vzdalovat.

V následujících kapitolách budou popsány konkrétní druhy úvěrů sloužících pro financování bydlení a jejich jednotlivé specifikace.

⁵ Např. při výnosu 8 % ročně by se nám na byt podařilo naspořit za 10 let. Ušetřili bychom tak poslední 2 roky spoření. Tento postup je však rizikovější, protože akciové investice mohou i prodělat, a to dosti výrazně.

⁶ Splátka úvěru ve výši 1,5 mil. Kč se sazbou 6 % s dobou splatnosti 20 let je 10 700 Kč (bez zohlednění státních podpor). Hypotéka se splatností 12 let by měla splátku 14 600 Kč, 4 600 Kč (rozdíl splátky a spoření částky) je cena za to, že bydlíme ihned.

2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Vhodným způsobem financování bydlení je vedle hypoték i stavební spoření. Jeho princip je jednoduchý. Je potřeba uzavřít se stavební spořitelnou smlouvu, v níž přistupujeme na její obchodní podmínky a zavážeme se ukládat na svůj účet pravidelné částky. Rytmus spoření volíme podle sebe (měsíčně, čtvrtletně, pololetně, ročně). Stát k našim příspěvkům přidává další peníze, takzvanou státní podporu. U nově uzavřených smluv o stavebním spoření je to částka maximálně 3000 Kč za rok při vkladu ve výši 20 000 Kč. Peníze, které přesáhnou v jednom kalendářním roce tuto částku, jsou převedeny do základu státní podpory na další rok.

Ukládat může každá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, občanům Evropské unie stačí povolení k pobytu, všichni pak musejí mít přiděleno rodné číslo. Spořit lze tedy třeba i dětem, a to už od narození. Každý může současně uzavřít více smluv s různými stavebními spořitelkami, ale státní podpora je poskytována jen na jednu smlouvu. Výjimku tvoří situace, kdy máme sjednanou smlouvu o stavebním spoření a v rámci dědického řízení zdědíme ještě jednu. Smlouvu můžeme uzavřít na pobočkách stavebních spořitel, v některých bankách, prostřednictvím finančních poradců či zástupců spořitel, či po internetu na finančních serverech. Smlouvu je potřeba podepsat, ale ještě předtím dojednat podmínky spoření, zejména takzvaný tarif a cílovou částku. Každá spořitelna obvykle nabízí několik tarifů, liší se parametry, ale hlavně i dobou, za kterou získáme přístup k úvěru, a poté délkou splácení. Výhodnější podmínky mohou obvykle využít mladí lidé. Vyplatí se předem porovnat nabídku spořitel. ⁷

Důležitá je také volba cílové částky, kterou tvoří vklady, státní podpora, úroky a případný úvěr. Od její výše se odvíjí jak velikost měsíční úložky (pohybuje se okolo půl procenta z cílové částky), tak i velikost poplatku za uzavření smlouvy (obvykle 1 % z cílové částky).

7

<<http://www.penize.cz>>

<<http://www.fincentrum.idnes.cz>>

Spořicí cyklus trvá nejméně šest let, spoření je velmi výhodným způsobem ukládání peněz i v případě, že člověk nemusí řešit bydlení brzy, nechce se zadlužit a má čas spořit delší dobu. Ukládat je možné libovolné částky, od 100 Kč výše. Úroky z vkladů klienta, které stavební spořitelny nabízejí, se pohybují okolo 2 %, což je obvykle více, než nabízejí banky na termínovaných vkladech, běžných či spořicích účtech. Sazba úroků je pevná, platí po celou dobu spoření, a neovlivní ji tedy žádné turbulence na bankovních trzích. Stejným procentem jako vklady je úročena také státní podpora. Připsané úroky jsou na rozdíl od jiných bankovních vkladů osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob. Výhodou je, že jsou peníze ve stavební spořitelně pojištěny stejně jako peníze v bankách, tedy do výše 100 % vkladu, maximálně do ekvivalentu částky 50 000 EUR.⁸ Peníze, které naspoříme, můžeme využít na co chceme. Využití úvěru je ale spojeno jen s pořízením či modernizací bydlení.

***Příklad:** Pan X se rozhodl spořit na stavební spoření měsíčně 1 500 Kč. Za 6 let naspoří celkem 109 560 Kč, výnosy z jeho příspěvků budou činit při 2 % úroku 6 856 Kč, státní příspěvky budou za 6 let 18 000 Kč a výnosy z nich 1 302 Kč. Celkem tedy může pan X počítat se 132 438 Kč.*

2.1 Státní podpora

Státní podpora je velice důležitý prvek stavebního spoření, protože rozhoduje o výhodnosti a oblíbenosti stavebního spoření. Bez podpory by se stavebním spořitelnám asi nepodařilo přilákat klienty na úrok ve výši 2 % p.a. Spořit 6 let s takto nízkým úrokem není pro klienty zajímavé. Právě státní podpora znamená zajímavý výnos pro klienty.

2.1.1 Výše podpory

Výše státní podpory činí 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč, jak hovoří zákon o stavebním spoření č. 292/2005

⁸

<http://www.mesec.cz/clanky/pojisteni-vkladu-v-bankach-a-zaloznach/>

Sb., který novelizoval zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů.⁹

Uspořená částka se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných státních podpor, sníženou o úhrady placené stavební spořitelně.

Pokud např. založíme stavební spoření v prosinci 2009 a budeme chtít za tento kalendářní rok maximální státní podporu, zaplatíme úhradu za založení smlouvy ve výši 1 % z cílové částky a vložíme na stavební spoření 20 000 Kč. Za těchto 20 000 Kč dostaneme státní podporu 15 %, tedy 3 000 Kč. Kdybychom nevložili 20 000 Kč, ale třeba jenom 15 000 Kč, dostaneme státní podporu 15 % z 15 000 Kč, tedy 2 250 Kč. Můžeme také vložit více než 20 000 Kč. Když vložíme např. 30 000 Kč, dostaneme státní podporu pouze 3 000 Kč, tedy 15 % z 20 000 Kč, což je maximum pro výpočet státní podpory. Vypadá to, jako že jsme vložili zbytečně mnoho a že nedostaneme podporu z celé vložené částky. Je to pravda jenom částečně. Podporu z 20 000 Kč dostaneme za rok 2009. Zbývající částka (10 000 Kč) se převádí jako uspořená částka do dalšího kalendářního roku. O podporu tak nepřijdeme, jenom ji dostaneme o rok později.

2.1.2 Optimální jednorázový vklad

Při určení výše optimálního vkladu vycházíme z příkladu, kdy jsme založili stavební spoření v roce 2009, zaplatili úhradu za uzavření smlouvy a vložili 20 000 Kč. Nárok na státní podporu bude v tomto případě 3 000 Kč, tato podpora bude připsána do prosince 2010. Dále budeme mít nárok na úrok z našeho vkladu. Tento v průměru činí 2 % p.a. a je nám připsán na konci kalendářního roku. V prosinci nám bude připsán úrok 400 Kč.

Dále je třeba uhradit poplatek za vedení účtu. Výše úhrady je u stavebních spořitelen v průměru 300 Kč ročně. Aniž bychom na smlouvu vložili jakékoliv peníze, bude naše uspořená částka 100 Kč (400 Kč jsou připsané úroky, 300 Kč je poplatek).

V prosinci 2010 budeme chtít optimalizovat náš vklad z hlediska státní podpory, proto chceme, aby naše uspořená částka byla rovných 20 000 Kč. Sami tedy musíme vložit 19 900 Kč. V dalších letech se bude postup opakovat. Jestli chceme být přesní a jestli chceme vložit vždy takovou částku, aby byla státní podpora maximální, musíme počítat.

⁹ <http://finance.idnes.cz/co-zmenila-novela-zakona-o-stavebnim-sporeni-c-292-2005-sb-z-1-10-2005-pl1-/spor.asp?c=A051125_124037_viteze_jjj>

Sečteme připsané úroky (to je přibližně zůstatek v minulém roce násobeno úrokovou sazbou). Od připsaných úroků odečteme poplatek za vedení účtu. Zbytek do 20 000 Kč doplatíme vlastním vkladem.

2.1.3 Optimální pravidelný vklad

Na většinu smluv o stavebním spoření se spoří pravidelně měsíčně. Optimální částka pro spoření je 1 666 Kč měsíčně, což je 20 000 Kč za rok. Při spoření nižší částky budeme získávat nižší státní podporu. Naopak při spoření vyšší částky státní podpora vyšší nebude a prostředky ukládáme do stavebního spoření jen pro zhodnocení o úrok.

Výše uvedená částka 1 666 Kč nezohledňuje poplatky a připsané úroky. Podobně jako u jednorázového vkladu, je potřeba počítat s připsanými úroky, které zvyšují ročně uspořenou částku. Proto je ideální ukládat částku mezi 1 500 – 1 600 Kč.

2.1.4 Staré podmínky podpory

Výše popsané podmínky státní podpory jsou dány novelou zákona o stavebním spoření, která platí od ledna 2004.¹⁰

Smlouvy, které byly uzavřeny dříve, se řídí podmínkami, které platily do roku 2003. Tyto podmínky byly pro klienty zajímavější. Výše podpory byla 25 % z ročně uspořené částky, maximálně z částky 18 000 Kč. Nyní můžeme ročně získat podporu nejvýše 3 000 Kč, podle starých podmínek to bylo 4 500 Kč.

2.2 Úrok

Dalším důležitým faktorem, který má vliv na zhodnocování finančních prostředků, je úrok. Stavební spořitelna připisuje úrok z vložených prostředků, jeho výše je v průměru 2 % p.a. a připisuje se na konci kalendářního roku. Přesný výpočet je dle skutečného počtu dní od data uložení příslušných finančních prostředků.

¹⁰ Novela č. 423/2003 Sb. zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona Česká národní rady č. 35/1993 Sb.

V příkladu výše je uvedena situace, kdy stavební spoření bylo založeno v prosinci 2009 a ihned vloženo 20 000 Kč. Za rok 2009 máme nárok na úrok 2 %. Jestliže vše provedeme 1.12., bude zmiňovaných 20 000 Kč uloženo na účtu stavebního spoření 1 měsíc (1/12 roku). Výše úroku tedy bude: $20\,000 * 0,02 * 1/12$, tj. 33 Kč.

V roce 2009 lze peníze na účet vložit až na konci roku. Z hlediska státní podpory je jedno, jestli peníze vložíme až v prosinci nebo již v lednu. Z hlediska úroku je v tom rozdíl. Při vkladu v lednu získáváme úrok za 12 měsíců, zatímco při vkladu v prosinci získáme úrok za 1 měsíc.

Výše úroku je na počátku smlouvy minimální, jedná se o několik stokorun ročně. V porovnání se státní podporou jde opravdu o malou částku. Jiná situace bude např. po 5 nebo 6 letech. V tuto dobu bude na účtu stavebního spoření naspořeno přes 100 000 Kč (při vkladu 20 000 Kč ročně) a roční úrok tak bude přes 2 000 Kč.

2.3 Fáze spoření

Fáze spoření je počáteční částí každé smlouvy o stavebním spoření. Některé smlouvy mohou navíc pokračovat čerpáním úvěru.

Ve spořicí části lze sledovat 2 hlavní cíle:

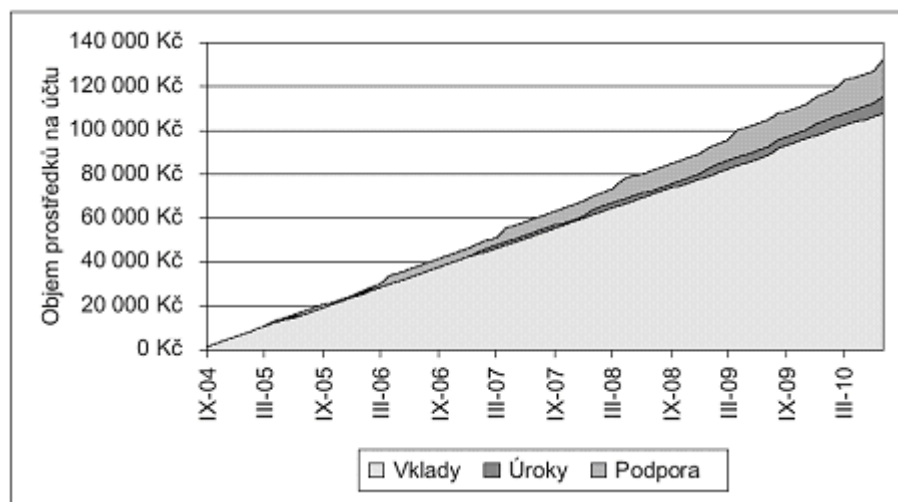
1. získat co možná nejlepší zhodnocení úspor,
2. připravit si co možná nejlepší podmínky pro čerpání úvěru ze stavebního spoření.

2.3.1 Pravidelné spoření

Příklad:

Založíme-li stavební spoření v srpnu 2009 a budeme pravidelně měsíčně ukládat částku 1 500 Kč. Kolik budeme mít po 6 letech naspořeno?

Obrázek 2 Průběh smlouvy o stavebním spoření při vkladu 1 500 Kč měsíčně



Na výše uvedeném grafu je znázorněno, že při pravidelném spoření bude postupně narůstat uložená částka, každý měsíc přibude 1 500 Kč. K těmto vkladům budou přibývat připsané úroky z vkladu. Na počátku bude jejich objem zanedbatelný, ke konci spoření dosáhnou připsané úroky částky skoro 6 600 Kč.

Zajímavější pro zhodnocení prostředků je státní podpora. Její objem je výrazně větší než připsané úroky. První státní podporu dostaneme za rok 2009. Celkový objem připsaných podpor je přibližně 16 200 Kč.

Celkový zůstatek na účtu po 6 letech bude 129 800 Kč. Z toho jsme vložili sami 108 000 Kč (plus 2 000 Kč za uzavření smlouvy) a 21 800 Kč je výnos, který je dán státní podporou, připsaným úrokem a je snížen o poplatky.

Efektivní úrok stavebního spoření ve výše uvedeném případě je 5,9 %. To znamená, že kdybychom spořili 1 500 Kč měsíčně po dobu 6 let (a na začátku zaplatili poplatky 2 000 Kč) a kdybychom dokázali peníze zhodnotit o 5,9 % p.a., měli bychom na konci naspořeno 129 800 Kč. Tedy stejně jako na stavebním spoření.

Výnos stavebního spoření je dopředu daný a je jistý. Nezáleží na tom, jak se budou vyvíjet úrokové sazby, jak se bude vyvíjet cena akcií nebo jak se budou vyvíjet směnné kurzy. Výnos stavebního spoření těmto výkyvům nepodléhá. V kategorii konzervativních

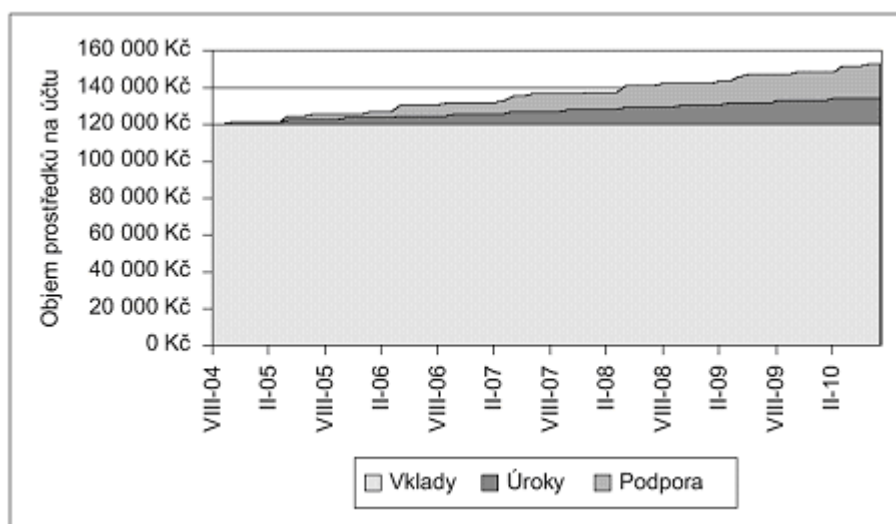
investic s tímto časovým horizontem je stavební spoření produkt s velice dobrým zhodnocením.¹¹

Na trhu bychom našli samozřejmě produkty, které budou mít pravděpodobně vyšší zhodnocení, ale zde výnos není zaručen. Možná smíšené podílové fondy za 6 let budou mít zajímavější výnos, ale možná také ne. Fondy nepatří k tak jistým investicím jako je stavební spoření.

2.3.2 Jednorázový vklad

Na stavební spoření není třeba pravidelně měsíčně spořit, ale je možné vložit všechny finanční prostředky jednorázově na počátku spoření. Z hlediska státní podpory na tom nezáleží, protože částka převyšující 20 000 Kč se převádí do dalšího roku.

Obrázek 3 Průběh smlouvy o stavebním spoření při jednorázovém vkladu 120 000 Kč



Celkem na státní podpoře obdržíme 18 000 Kč. To je o něco více než v případě, kdybychom pravidelně spořili. Je to dáno tím, že získáme více na úrocích a státní podporu získáváme i z připsaných úroků.

¹¹ Jedinou položkou, kterou dopředu neznáme, jsou poplatky stavební spořitelny. Ty mohou být stavební spořitelnou navýšeny a celkově vyplacená částka na konci tak bude o něco nižší.

Také na úrocích inkasujeme více než v případě postupného spoření. Úroky se připisují hned z celých 120 000 Kč. Celkem získáme na úrocích 14 400 Kč. To je zhruba 2x více, než v případě postupného spoření. Celkově naspořená částka za 6 let bude 152 400 Kč.

Při jednorázovém vkladu získáváme na konci spoření více peněz než v případě postupného spoření. Efektivní úrok pro jednorázový vklad do stavebního spoření je 3,47 %. To je způsobeno tím, že po většinu času peníze zůstávají na účtu a jsou úročeny 2 %.

Tento postup „spoření“ se používá v případech, kdy chceme dosáhnout rychlého přidělení úvěru ze stavebního spoření, např. v případě čerpání překlenovacího úvěru.

Následující kapitoly budou věnovány způsobům využití stavebního spoření pro účely poskytnutí úvěru na bydlení a jejich formám.

2.4 Úvěr ze stavebního spoření

Stavební spořitelny sdružují klienty, kteří spoří a mnoho z nich bude chtít čerpat úvěr ze stavebního spoření. Spořitelny proto musí určit pravidla, podle kterých se budou úvěry ze stavebního spoření vyplácet. Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření je potřeba splnit zároveň všechny 3 následující podmínky:

1. spořit minimálně 2 roky,
2. naspořit minimálně 40 % (resp. 50 %) cílové částky,
3. splnit hodnotící číslo.¹²

Hodnotící číslo určuje „kvalitu“ spoření klienta. V jeho výši se odráží, jak dlouho a v jaké výši jsou peníze u stavební spořitelny. Hodnotící číslo roste:

- s časem (po 3 letech je vyšší než po 2 letech),
- s výší vkladu (při naspoření 60 % z cílové částky je vyšší než při naspoření 40 %),
- s včasností vkladu (ten, kdo vloží všechny prostředky na počátku, má vyšší hodnotící číslo než ten, kdo vloží až koncem roku),

¹² U některých stavebních spořitelien je místo pojmu „hodnotící číslo“ používáno „bodové hodnocení“ nebo „parametr ohodnocení“. Logika věci se nemění.

- se zvolenou variantou (v rychlé variantě roste rychleji než ve variantě standardní).

2.4.1 Výše úvěru

Stavební spoření se uzavírá na tzv. cílovou částku. Ta se skládá z vkladů účastníka, ze státních podpor, z úroků od stavební spořitelny a z případného úvěru. Výše úvěru je tedy rozdíl mezi sjednanou cílovou částkou a uspořenou částkou (vklady + podpora + úroky).

Maximální výše úvěru je dána nabídkou stavební spořitelny a jejími tarifními variantami. Nejčastěji se můžeme setkat s nabídkou úvěru ve výši 60 % z cílové částky.

Např. pro smlouvu s cílovou částkou ve výši 100 000 Kč stačí uložit 40 000 Kč a 60 000 Kč může činit úvěr ze stavebního spoření.

Samozřejmě lze naspořit i více, bude to však mít za následek snížení výše úvěru. Pokud uložíme např. 55 000 Kč, snižujeme si výši úvěru na 45 000 Kč.

2.4.2 Splátka úvěru

Přidělený úvěr ze stavebního spoření se musí, stejně jako každý jiný úvěr, splácet. Výše splátky je dána ve všeobecných obchodních podmínkách dané stavební spořitelny a liší se dle tarifních variant. Můžeme se setkat např. s nabídkou:

- rychlá varianta – splátka úvěru 0,65 % z cílové částky,
- standardní varianta – splátka úvěru 0,55 % z cílové částky.

Splátka je tedy určité procento z cílové částky. O její výši je rozhodnuto již při podpisu smlouvy o stavebním spoření (pokud si klient podmínky sám nezmění). Např. pro smlouvu s cílovou částkou 100 000 Kč bude splátka v rychlé variantě 650 Kč měsíčně. Pro představu, jaká je výše splátky vzhledem k úvěru, slouží tabulka 2.

Tabulka 2 Výše splátky úvěru pro jednotlivé stavební spořitelny a její poměr k výši úvěru¹³

Počet let		0	1	5	10	20	30
<i>Nájemné</i>	<i>Růst</i>						
10 000 Kč	2 % p.a.	10 000 Kč	10 200 Kč	11 041 Kč	12 190 Kč	14 859 Kč	18 114 Kč
	4 % p.a.	10 000 Kč	10 400 Kč	12 167 Kč	14 802 Kč	21 911 Kč	32 434 Kč
8 000 Kč	2 % p.a.	8 000 Kč	8 160 Kč	8 833 Kč	9 752 Kč	11 888 Kč	14 491 Kč
	4 % p.a.	8 000 Kč	8 320 Kč	9 733 Kč	11 842 Kč	17 529 Kč	25 947 Kč

Z tabulky je patrné, že splátka úvěru ze stavebního spoření výrazně závisí na variantě spoření, kterou použijeme. Při rychlých variantách po nás stavební spořitelna bude chtít vrátit prostředky nejrychleji a splátka úvěru tak bude největší. Výše splátky bude větší než 1 % z úvěru (v tabulce 1,33 %). Při pomalé variantě budeme mít možnost splácet úvěr dlouho, proto splátka úvěru bude nízká (v tabulce je uveden příklad, kdy je výše splátky 0,75 % z výše úvěru).

Výše splátky se u stavebního spoření nedá ovlivnit tak jako v případě hypotečního úvěru. U hypotéky se na nižší splátku můžeme dostat tak, že prodloužíme dobu splatnosti a splátka poklesne. U stavebního spoření to takto nelze. Výše splátky je dána tarifní variantou. Volba varianty s sebou nese jenom výši splátky úvěru, ale také dobu, kdy bude úvěr ze stavebního spoření přidělen. Při volbě standardní nebo pomalé varianty bude sice splátka úvěru nižší než v případě rychlé varianty, ale budeme muset na přidělení úvěru čekat delší dobu. Nižší splátka tak bude vykompenzována delším čekáním.

2.4.3 Mimořádná splátka úvěru ze stavebního spoření

Stavební spořitelny (na rozdíl od hypotečních bank) umožňují jednorázové splacení úvěru bez jakýchkoli sankcí. V případě hypotečního úvěru je zpravidla možné úvěr splatit pouze v předem daných okamžicích.

Jednorázové splacení úvěru ze stavebního spoření se provádí hlavně ze dvou následujících důvodů.

¹³

<<http://www.fincentrum.cz>>

1. V okamžiku, kdy máme úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti nebo ručitelským prohlášením a kdy potřebujeme toto zajištění úvěru zrušit. Např. můžeme mít velkou část úvěru ze stavebního spoření již splacenu a máme kvůli tomuto úvěru stále zastavenou nemovitost. Když tuto nemovitost budeme chtít prodat, splatíme celý úvěr a zbavíme se tak zástavního práva.

2. V okamžiku, kdy se nám bude zdát, že úvěr ze stavebního spoření je příliš drahý a nebude se nám vyplácet platit úroky z tohoto úvěru. Splacením úvěru tak ukončíme placení úroků. Před několika lety, kdy byly úrokové sazby z úvěrů ze stavebního spoření většinou 6 % a úrokové sazby z termínovaných vkladů 8 - 10 %, se nedoporučovalo jednorázové splacení úvěru. Výhodnější bylo případnou hotovost uložit na termínovaný vklad a získávat tak vyšší úroky, než jaké se platily z úvěru. V současné době je situace jiná a jednorázově splatit úvěr ze stavebního spoření má smysl. Nyní již těžko získáme z uložených peněz vyšší výnos, než činí náklady na úvěr.

2.4.4 Doba splácení

Doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je provázaná s dobou čekání na úvěr ze stavebního spoření. Často můžeme slyšet, že doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je až 20 let. K tomuto je třeba říci, že toto neplatí pro každou smlouvu a že každý úvěr je poskytován individuálně. Čím delší bude doba splatnosti, tím delší bude doba čekání.

Příklad:

Založíme si smlouvu o stavebním spoření s cílovou částkou 500 000 Kč a jednorázově vložíme 200 000 Kč plus poplatek za založení smlouvy. Kdy budeme mít přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření a jaká bude jeho splatnost (pro smlouvu v rychlé variantě a pro smlouvu ve standardní variantě)?

V obou případech máme splněnu podmínku vkladu ve výši 40 % z cílové částky. Podmínka 2 let bude splněna také, ale ještě musíme splnit podmínku hodnotícího čísla (bodového hodnocení).

V rychlé variantě získáváme úvěr o 11 měsíců rychleji než ve variantě standardní. Splatnost úvěru v rychlé variantě je o 22 měsíců kratší. Jestliže chceme dlouho splácet úvěr, musíme si na něj déle počkat. V následující tabulce je uvedeno porovnání termínu

přidělení cílové částky pro smlouvu uzavřenou v rychlé/standardní variantě s cílovou částkou 500 000 Kč a jednorázovým vkladem 200 000 Kč.

Tabulka 3 Porovnání termínu přidělení cílové částky

Počet let		0	1	5	10	20	30
<i>Nájemné</i>	<i>Růst</i>						
10 000 Kč	2 % p.a.	10 000 Kč	10 200 Kč	11 041 Kč	12 190 Kč	14 859 Kč	18 114 Kč
	4 % p.a.	10 000 Kč	10 400 Kč	12 167 Kč	14 802 Kč	21 911 Kč	32 434 Kč
8 000 Kč	2 % p.a.	8 000 Kč	8 160 Kč	8 833 Kč	9 752 Kč	11 888 Kč	14 491 Kč
	4 % p.a.	8 000 Kč	8 320 Kč	9 733 Kč	11 842 Kč	17 529 Kč	25 947 Kč

2.4.5 Úroková sazba

Jak již bylo řečeno, úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je (podobně jako splátka) dána již při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Její výše je určena všeobecnými obchodními podmínkami.

Zákon stanoví, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z úvěrů a úrokovou sazbou z vkladů musí být maximálně 3 procentní body.¹⁴ Některé stavební spořitelny nabízejí více variant, kde si klient může volit mezi různými sazbami. Vyšší sazby z vkladů znamenají také vyšší sazby z úvěrů.

Tabulka 4 Příklad úrokových sazeb z vkladů a z úvěrů některých stavebních spořitel¹⁵

Počet let		0	1	5	10	20	30
<i>Nájemné</i>	<i>Růst</i>						
10 000 Kč	2 % p.a.	10 000 Kč	10 200 Kč	11 041 Kč	12 190 Kč	14 859 Kč	18 114 Kč
	4 % p.a.	10 000 Kč	10 400 Kč	12 167 Kč	14 802 Kč	21 911 Kč	32 434 Kč
8 000 Kč	2 % p.a.	8 000 Kč	8 160 Kč	8 833 Kč	9 752 Kč	11 888 Kč	14 491 Kč
	4 % p.a.	8 000 Kč	8 320 Kč	9 733 Kč	11 842 Kč	17 529 Kč	25 947 Kč

¹⁴ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Str.30, Praha: Grada Publishing, 2004. ISBN 80-247-1097-8.

¹⁵ <<http://www.penize.cz>>

Z tabulky je patrné, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladu a úrokovou sazbou z úvěru je maximálně 3 procentní body.

Úroková sazba je pevná po celou dobu splácení úvěru ze stavebního spoření. Není potřeba se obávat změny úrokových sazeb na trhu. Případný růst sazeb by se klientů stavebních spořitelen nedotkl.

2.5 Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření

Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření je třeba splnit 3 výše uvedené podmínky (spořit alespoň 2 roky, splnit minimální zůstatek a splnit minimální hodnotící číslo). To ale nejsou ještě všechny podmínky potřebné pro to, aby nám stavební spořitelna vyplatila peníze. Stavební spořitelna musí mít zajištěnu návratnost půjčených finančních prostředků, proto po nás chce splnit ještě všechny následující podmínky:

1. účelové využití poskytnutých prostředků,
2. prokázání schopnosti splácet úvěr,
3. zajištění úvěru (záruku – ručitelé, zástava nemovitosti).

2.5.1 Účelovost použití úvěrů

Účelovost použití úvěrů ze stavebního spoření je dána zákonem o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Stát, který poskytuje podporu ke stavebnímu spoření zároveň určuje, jak je možné úvěry ze stavebního spoření využít.

Nejjednodušeji se dá říci, že úvěr ze stavebního spoření je možné použít na řešení vlastních bytových potřeb.

Bytovými potřebami se rozumí:

- a) výstavba bytového domu,¹⁶ rodinného domu,¹⁷ nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,¹⁸
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- c) koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytů,
- d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- e) splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na:
1. bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,
 2. bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu,¹⁹ včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,
 3. bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka

¹⁶ § 3 písm. b) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

¹⁷ § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb.

¹⁸ § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

¹⁹ § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu,²⁰

g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),

h) úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká,

i) řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,²¹

j) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu²² k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,

k) splacení úvěru nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

(1) U účastníka, kterým je právnická osoba, se za použití úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby považuje použití úvěru

a) na účely uvedené v odstavci 1 písm. a) až f) a i),

b) ke splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování bytových potřeb, uvedených v odstavci 1 písm. a) až f) a i), nebo

c) k výstavbě sítí technického vybavení.

(2) Bytová potřeba uvedená v odstavcích 1 a 2 se musí nacházet v České republice.

²⁰ Například § 694 občanského zákoníku.

²¹ Například zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²² § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

2.5.2 Bonita klienta

Stavební spořitelna půjčuje peníze a očekává, že budou pravidelně měsíčně spláceny. K tomuto účelu chce znát příjmy klientů, o kterých rozhodne, zda jsou dostatečné. Aby banka měla jistotu vrácení peněz požaduje, aby tyto příjmy byly pravidelně dosahované po celou dobu splácení úvěru (většinou se jedná o pravidelný příjem ze zaměstnání nebo z podnikání). U těchto příjmů chce banka znát i jestli jich bylo dosahováno pravidelně v minulosti. Pak se dá předpokládat jejich dosahování i v budoucnu. Banka také hlídá věk klienta a požaduje, aby úvěr byl splacen v produktivním věku.

Výše příjmů musí být taková, aby stačila na splácení závazků a na obživu klienta. Navíc si banka ponechává jistou rezervu.

Stavební spořitelny většinou od příjmu klienta odečtou všechny jeho pravidelné měsíční závazky a měsíční splátky. Částka, která zůstane, musí stačit na obživu klienta a jeho rodiny. To, jestli je dostatečná, se poměřuje životním minimem. Stavební spořitelny např. požadují, aby klient měl na obživu 1,5 násobek životního minima a dále, aby dokázal splácet ostatní závazky a splátky poskytnutého úvěru.

Níže jsou uvedeny částky životního minima a zachyceny jejich změny.

Tabulka 5 Částky životního minima od 1. 1. 2007

Částky životního minima Od 1. ledna 2007, platné i v roce 2009 ²³	
Životní minimum člena domácnosti (za měsíc)	
<i>Jednotlivec</i>	3 126 Kč
<i>První dospělá osoba v domácnosti</i>	2 880 Kč
<i>Každá další dospělá osoba</i>	2 600 Kč
<i>Nezaopatřené dítě</i>	
<i>do 6 let</i>	1 600 Kč
<i>6 až 15 let</i>	1 960 Kč
<i>15 až 26 let</i>	2 250 Kč

²³

<<http://www.mesec.cz/clanky/zivotni-minimum-se-1-ledna-2007-snizi-o-tretinu/>>

Tabulka 6 Změny životního minima

Složení domácnosti	Změna životního minima			
	Životní minimum od 1. ledna 2007	Životní minimum v r. 2006	Změna životního minima	
<i>Jednotlivec</i>	3 126 Kč	4 420 Kč	-1 294 Kč	70,72%
<i>2 dospělí</i>	5 480 Kč	7 430 Kč	-1 950 Kč	73,76%
<i>1 dospělý, 1 dítě (5 let)</i>	4 480 Kč	6 780 Kč	-2 300 Kč	66,08%
<i>2 dospělí, 1 dítě (5 let)</i>	7 080 Kč	9 810 Kč	-2 730 Kč	72,17%
<i>2 dospělí, 2 děti (8 a 16 let)</i>	9 690 Kč	12 540 Kč	-2 850 Kč	77,27%
<i>2 dospělí, 3 děti (5, 8 a 16 let)</i>	11 290 Kč	14 690 Kč	-3 400 Kč	76,86%

Příklad:

Klient stavební spořitelny má smlouvu s cílovou částkou 300 000 Kč a stavební spořitelna mu nabídla úvěr. Splátka úvěru bude 1 950 Kč měsíčně. Životní minimum klienta s manželkou a malým dítětem je 7 080 Kč. Další měsíční závazky klienta jsou: leasing 3 000 Kč měsíčně, spotřebitelský úvěr 2 000 Kč. Čistý příjem klienta a manželky je 25 000 Kč. Jsou příjmy klienta dostatečné?

Tabulka 7 Příklad posouzení příjmů pro poskytnutí úvěru

<i>Příjem</i>	25 000 Kč
<i>1,5 násobek životního minima</i>	10 620 Kč
<i>Splátka úvěru ze stavebního spoření</i>	1 950 Kč
<i>Splátky závazků (leasing + spotřebitelský úvěr)</i>	5 000 Kč
<i>Po pokrytí všech výdajů zbývá</i>	7 430 Kč

Příjmy klienta jsou v tomto případě dostatečné, protože ze svého příjmu dokáže pokrýt všechny své závazky, splátku úvěru a zbude dost prostředků na živobytí.

Kromě požadavků stavební spořitelny na příjem bychom se měli i my ptát, jestli je náš příjem dostatečný. Stavební spořitelna nezná naši konkrétní rodinnou situaci, nezná detailně naše výdaje. Proto používá pro všechny klienty stejná měřítko (např. 1,5 násobek životního minima). Sami bychom měli zhodnotit svoji situaci, porovnat si své příjmy

a výdaje a zjistit, jestli máme na splácení úvěru. Často pro nás může přijetí úvěru znamenat dosti výrazné omezení v našich ostatních výdajích.

2.5.3 Zajištění úvěru

Každý úvěr musí mít „pojistku“, ze které by byl splacen v případě, že vše ostatní by selhalo. Kdyby třeba klient mohl splácet, ale nechtěl nebo kdyby zemřel či přišel o zaměstnání, musí mít stavební spořitelna způsob, jak získat svoje peníze zpět.

K tomu zpravidla slouží:

- zástava nemovitosti, která se může případně prodat,
- ručitel, který dostojí závazku, kdyby dlužník sám nesplácel.

Některá rizika, jako úmrtí nebo trvalá invalidita, se dají řešit pojištěním a vinkulací pojistného plnění ve prospěch banky.

Zajištění úvěru musí sloužit až jako úplně poslední možnost v případě, že by selhaly všechny ostatní možnosti. Banka má samozřejmě zájem na tom, aby klient splácel bez větších problémů a aby dostávala pravidelně zpět své peníze i s úrokem. Když přestane splácet, má banka další náklady a problémy s jeho upomínáním a v nejhorším případě i se soudy. Dále platí, že za vše jsou velmi tvrdé sankce. Ideální pro banku je bezproblémový klient Z uvedených důvodů se banka snaží problémům předejít.

Zástava nemovitosti je brána jako jedno z nejjistějších zajištění. Stavební spořitelny ho používají pouze u vyšších úvěrů, zpravidla nad 300 000 Kč.

Zajištění úvěru pomocí ručitelů je pro stavební spořitelny typické. Tohoto zajištění se užívá u nižších úvěrů – přibližně do částek 300 000 Kč. Konkrétní výše zajištění úvěru závisí na stavební spořitelně a počtu ručitelů. Jeden ručitel je vyžadován cca do 150 000 Kč, do 300 000 Kč chce stavební spořitelna dva ručitele. Před vybráním dané stavební spořitelny se vyplatí ověřit si, kolik ručitelů bude potřeba a jaká je maximální možná výše takto zajištěného úvěru.

Z hlediska splácení musí ručitel splnit podobné podmínky jako žadatel: musí být v produktivním věku po celou dobu splácení úvěru a musí mít dostatečné příjmy na to, aby mohl splácet úvěr.

U malých úvěrů stavební spořitelny nevyžadují ani ručitele. Stavební spořitelně často stačí, že klienta dobře zná, protože u ní dlouho spořil. Jestliže měl na to, aby např. 5 let spořil, bude pravděpodobně mít na to, aby mohl úvěry splácet. Výše úvěru bez požadovaného zajištění se pohybuje přibližně v rozmezí 50 000 - 100 000 Kč.

2.6 Překlenovací úvěr

Všechny stavební spořitelny nabízejí svým klientům takzvané „překlenovací úvěry“ (někdy také meziúvěry nebo rychlé půjčky). Tato nabídka je určena hlavně těm klientům, kterým ještě nevznikl nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření a potřebují peníze dříve.

Je dost klientů, kteří mají splněny některé podmínky pro přidělení úvěru, jako je minimální zůstatek, ale nemají splněno hodnotící číslo (bodové hodnocení), případně povinné minimální 2 roky, (viz příklad, kdy klient potřeboval 500 000 Kč, vložil 200 000 Kč a čekal na úvěr). Tito klienti musí pouze čekat, až splní i další podmínky, nemusí ani již nic vkládat, proto by uvítali, kdyby jim někdo půjčil peníze na přechodnou dobu. Peníze by použili ještě předtím, než by jim vznikl nárok na úvěr ze stavebního spoření a investovali by je do bydlení. Z úvěru by platili pouze úroky a splatili by ho v okamžiku, kdy by dostali přidělenou cílovou částku.

Přesně takový typ úvěru stavební spořitelny nabízejí a je nazýván překlenovací úvěr.

2.6.1 Podmínky překlenovacího úvěru

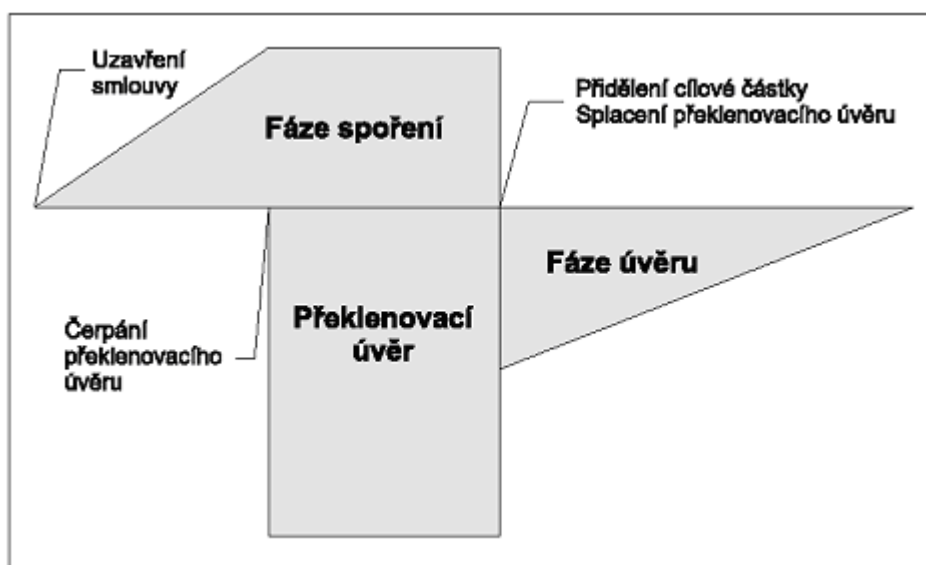
Mezi typické vlastnosti překlenovacích úvěrů patří následující:

- úvěr lze čerpat před splněním všech podmínek pro přidělení cílové částky - zpravidla se promíjí podmínka času (tedy podmínka spoření alespoň 2 roky a splnění bodového hodnocení),
- výše úvěru je většinou rovna cílové částce, která vyjadřuje finanční cíl klienta - úvěr není vyšší než cílová částka,
- úvěr musí být použit účelově podobně jako úvěr ze stavebního spoření,
- klient platí pouze úroky z překlenovacího úvěru a čeká na přidělení cílové částky,
- překlenovací úvěr se splácí přidělenou cílovou částkou.

Konkrétní podmínky pro překlenovací úvěr se u jednotlivých stavebních spořitelén velmi liší, např. mají různé úrokové sazby, doby splatnosti, požadavky na další spoření a tak podobně.

Úrok se počítá z celé výše úvěru, tedy z celé cílové částky. Klient např. potřebuje 500 000 Kč na rekonstrukci rodinného domu a 200 000 Kč má vlastních. Vloží je tedy na stavební spoření s cílovou částkou 500 000 Kč a čerpá překlenovací úvěr (vlastně potřebuje pouze 300 000 Kč cizích zdrojů, ale výše úvěru je celých 500 000 Kč). Je pravda, že klient nějaké peníze do stavebního spoření uložil (200 000 Kč) a že si tedy jakoby půjčuje méně (300 000 Kč). Je třeba si ale uvědomit, že vklad musí na účtu stavebního spoření zůstat a není možné s ním manipulovat (kvůli státní podpoře). Vklad navíc musí „pracovat na tom“, aby klient splnil bodové hodnocení a mohl čerpat řádný úvěr. Dále se k tomuto vkladu pojí státní podpora a uložené peníze se úročí. Úroky z překlenovacího úvěru se platí z celé půjčené částky, tedy z 500 000 Kč.

Obrázek 4 Ukázka překlenovacího úvěru ²⁴



²⁴ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. s.35.

Výše na obrázku je uveden příklad překlenovacího úvěru, kdy klient ukládá na smlouvu o stavebním spoření a potřebuje rychle použít celou cílovou částku. Proto spoří velmi rychle až do okamžiku, kdy má uložený potřebný zůstatek (40 % cílové částky). Nemá ale ještě splněno bodové hodnocení. Nemusí již ukládat, ale musí čekat na jeho splnění. Stavební spořitelna poskytuje překlenovací úvěr, který je splacen v okamžiku přidělení cílové částky.

Výše úroku se odvíjí od toho, jak dlouho klient u stavební spořitelny spoří a jak dlouho bude úvěr splácet. Výše úroku se může odvíjet od výše cílové částky, výše bodového hodnocení, výše zůstatku a doby, která je potřeba k přidělení cílové částky v měsících.

Např. u Stavební spořitelny České spořitelny je výše úroku od 5,95 % do 6,35 %. ²⁵ Klient spořicí déle než 3 roky má nízkou sazbu 5,95 %. Naopak klient, který nespořil ani rok, bude mít sazbu 6,35 %. Dále má stavební spořitelna nabídku pro klienty, kteří nemají naspořeno na smlouvě vůbec nic. Zde je nabídka úrokové sazby 5,15 % resp. 5,95 %.

Stavební spořitelny nepožadují vždy, aby bylo naspořeno celých 40 % cílové částky, ale umožňují nižší vklad. V případě, že dostatečný je vklad např. 20 % cílové částky, nestačí jenom čekat na splnění bodového hodnocení a povinné dvouleté lhůty, ale je třeba ještě spořit. Kromě splácení překlenovacího úvěru ze stavebního spoření je nutné ještě tzv. dospořovat, což zvyšuje nároky na měsíční zatížení klientů.

2.6.2 Měsíční zatížení

Několikrát byl uváděn příklad, kdy klient potřeboval 500 000 Kč a vložil 200 000 Kč na stavební spoření (od stavební spořitelny tak získal 300 000 Kč navíc). Kdyby byl úrok z překlenovacího úvěru 7 % ročně, bude měsíční splátka 2 917 Kč. Tuto splátku budeme platit, dokud nedojde k přidělení úvěru ze stavebního spoření.

Po přidělení úvěru ze stavebního spoření by se platilo 3 250 Kč. Splátka překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření je přibližně stejná. Záleží na konkrétních parametrech smlouvy (na variantě spoření a úrokové sazbě z překlenovacího úvěru).

Výše byl uveden případ, kdy je vloženo celých 40 % cílové částky a není tedy třeba nic dospořovat. Pokud by bylo vloženo jenom 20 % cílové částky (pouze 100 000 Kč), museli bychom kromě splácení překlenovacího úvěru ještě spořit (např. 0,5 % z cílové

²⁵

<http://www.burinka.cz/cs/obchodni_podminky/sdeleni/index.shtml>

částky). Naše měsíční zatížení by tak bylo o 2 500 Kč vyšší. Při úrokové sazbě 6 % bychom celkově měsíčně platili 2 500 Kč splátku úroků a 2 500 Kč spoření. Tabulka 8 ukazuje výše splátky překlenovacího úvěru při různé úrokové sazbě (splátka jako procento z půjčených peněz je výše splátky vztažená k „čisté výši“ úvěru – např. pro cílovou částku 500 000 Kč je 200 000 Kč vklad na stavební spoření a 300 000 Kč je úvěr, splátka pro 6 % p.a. 2500 Kč, což je 0,83 % z „půjčených“ peněz.

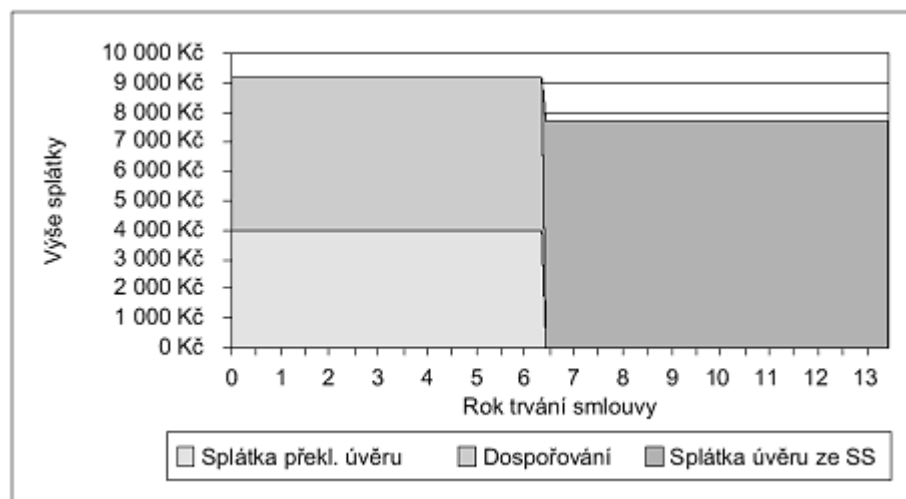
Tabulka 8 Výše splátky překlenovacího úvěru při různé úrokové sazbě

<i>Úroková sazba překlenovacího úvěru</i>	Splátka překlenovacího úvěru	Splátka jako % z „půjčených peněz“
5 %	2 083 Kč	0,69 %
6 %	2 500 Kč	0,83 %
7 %	2 917 Kč	0,97 %
8 %	3 333 Kč	1,11 %

2.6.3 Nulový vlastní vklad

Poslední dobou se objevuje hodně nabídek stavebních spořitel, kdy není třeba mít žádné vlastní prostředky. Když budeme potřebovat 1 mil. Kč, tak ve stavební spořitelně lze uzavřít smlouvu o stavebním spoření na cílovou částku 1 mil. Kč. Zároveň bude uzavřen překlenovací úvěr na 1 mil. Kč. Stavební spořitelna nám vyplatí celou potřebnou částku. Pak už jenom splácíme.

Obrázek 5 Složení splátky překlenovacího úvěru s cílovou částkou 1 mil. Kč a s nulovou akontací



Nejprve splácíme úroky z překlenovacího úvěru. Úroková sazba je 4,8 %, takže výše splátky je 4 000 Kč měsíčně. Dále musíme dospořovat na smlouvu o stavebním spoření, abychom splnili podmínku naspoření 40 % z cílové částky. Toto dospořování je 5 200 Kč měsíčně. Přibližně za 6,5 roku je naspořeno potřebných 40 % z cílové částky a jsou splněny i další podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Čerpáme tedy úvěr ze stavebního spoření. Jeho splátka je 7 680 Kč měsíčně. Splátka obsahuje jak platbu úroků, tak splátku jistiny. Celý úvěr je splacen za 13,5 roku od jeho poskytnutí.

Následující kapitoly se budou věnovat alternativě k úvěrům ze stavebního spoření, a to tzv. hypotečním úvěrům.

3 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Hypoteční úvěry jsou jedním ze základních pilířů financování vlastního bydlení. Dříve jsme je znali pouze ze zahraničí, postupem doby se stále více využívají i u nás.

Hypoteční úvěry nebyly na počátku své existence příliš známé, proto byly i málo používané. Jejich masovějšímu využití bránily také vysoké úrokové sazby, které neúměrně zvyšovaly měsíční zatížení žadatelů. Tím byly hypoteční úvěry nedostupné pro široký okruh žadatelů.

V posledních letech úrokové sazby klesají, např. za období od roku 1998 do roku 2009 klesly ze 14 % na současných cca 6 %. ²⁶ To znamená pro hypoteční úvěr ve výši 600 000 Kč při splatnosti 20 let pokles z původní splátky 7 500 Kč na současnou úroveň 4 300 Kč, tj. o 43 %. Výhodnost těchto úvěrů se dá ukázat i obráceně. Kdybychom mohli splácet 7 500 Kč měsíčně, mohli bychom dnes dosáhnout na hypoteční úvěr ve výši 1 050 000 Kč místo původních 600 000 Kč. Díky poklesu sazeb si tak můžeme koupit byt o 450 000 Kč dražší a podmínky splácení budou stejné jako před lety při vyšších sazbách.

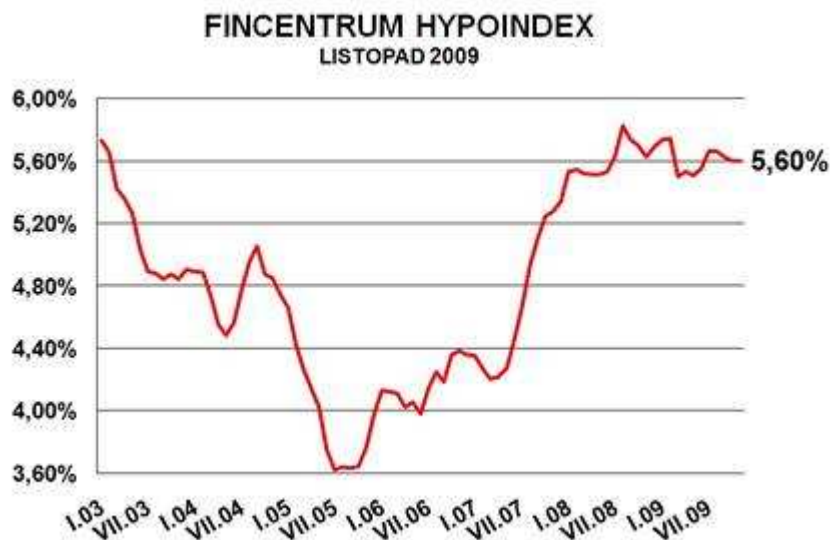
Právě díky poklesu úrokových sazeb jsou hypoteční úvěry dostupnější širším vrstvám obyvatelstva a jsou více žádané, přestože v posledním období ekonomické krize došlo k poklesu o 30 %.

V současnosti je objem poskytnutých a nesplacených hypotečních úvěrů 623 mld. Kč.

Následující graf znázorňuje průměrnou úrokovou sazbu poskytnutých hypotečních úvěrů.

²⁶ Sazby klesaly až na cca 5 % pro 5letou dobu fixace. V posledních měsících začaly růst a tento trend se dá předpokládat i v budoucnu.

Obrázek 6 Průměrná úroková sazba poskytnutých hypotečních úvěrů ²⁷



Zájem o hypoteční úvěry je podpořen nejen snížením úrokových sazeb, ale i zvýšeným zájmem o úvěry obecně. Lidé si zvykají žít na dluh a svou spotřebu pořizovat na úvěr. To se odráží nejen v růstu počtu hypotečních úvěrů, ale i v růstu objemu spotřebitelských úvěrů. Co se týče bydlení, zde je logickým řešením hypotéka, v oblasti spotřebního zboží již není moc rozumné vše řešit úvěrem.

3.1 Účelovost úvěru

Hypoteční úvěry byly dříve použitelné pouze na investici do bydlení a bylo vždy třeba, aby byl úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti. V roce 2004 došlo k úpravě zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech a byla zrušena podmínka, že úvěr musí být použit na investici do bydlení. V dnešní době je tedy podmínkou pouze to, že úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Nyní je tedy možné použít úvěr na cokoli. Je možné koupit si auto za 500 000 Kč na úvěr a tento úvěr zajistit nemovitostí v dostatečné hodnotě. Bude se jednat o hypoteční úvěr.

Vzhledem k tématu práce je středem zájmu financováním bydlení, proto budou dále popsány hypotéky, které se používají pro investici do bydlení. Hypoteční úvěry, které

²⁷

<<http://hypoindex.cz>>

nejsou použity na bydlení mají určitý charakter spotřebitelského úvěru. Banky rozlišují hypoteční úvěry na bydlení (klasické hypotéky) a úvěry na libovolný účel (tzv., „americké hypotéky“). Hypotéky na bydlení mají nižší úrokovou sazbu, protože jsou pro banky méně rizikové.

Bezúčelné hypotéky je možné použít v případě, kdy byl použit klasický spotřebitelský úvěr. Ten měl zpravidla dost vysokou úrokovou sazbu, proto hypoteční úvěry jsou zajímavou alternativou.

3.2 Doba splatnosti

Dobu splatnosti sjednává klient s bankou a záleží na jeho vůli, jakou si zvolí. Volba doby splatnosti není v případě hypotečních úvěrů dána pevně jako v případě stavebního spoření. Nabídka banky bývá od 5 do 30 let. Kratší doba splatnosti zpravidla nemá smysl, protože měsíční splátky by byly příliš vysoké. Delší doba také není příliš výhodná, protože rozdíly ve splátkách jsou při dlouhých splatnostech už jen velmi malé a navíc přeplatek bance je daleko větší než při kratší splatnosti.

Jak bylo uvedeno, nastavení doby splatnosti hypotéky je na rozhodnutí žadatele o úvěr. Doba, po kterou se rozhodne úvěr splácet přímo ovlivňuje velikost měsíční splátky hypotéky. Stejná pravidla platí i pro spotřebitelský úvěr či úvěr ze stavebního spoření.

Obečně tedy platí, že čím delší splatnost, tím menší splátka úvěru a obráceně. Pro klienty je samozřejmě dlouhá splatnost, a tedy nízká splátka, na první pohled atraktivní. Čím delší si klient nastaví splatnost úvěru, tím více v konečném důsledku za úvěr zaplatí.

Příklad:

Žadatelé: manželé ve věku 25 a 27 let

Výše hypotéky: 2 000 000 Kč

Úroková sazba: 5,82 % (FINCENTRUM HYPOINDEX srpen 2008)

Splatnost: mohou volit od 5 do 45 let

V následující tabulce je znázorněno, jakým způsobem se mění výše měsíční splátky v závislosti na době splatnosti úvěru. Nejnížší splátka logicky odpovídá 45leté splatnosti úvěru, kde však klienti za celou dobu splatnosti bance zaplatí přes 5,5 milionu Kč.

Naopak nejméně klienti zaplatí za úvěr s 5letou splatností, nicméně měsíční splátka ve výši 38 498 Kč je pro většinu domácností nad rámec jejich možností. Proto je pro žadatele velice důležité najít rovnovážný bod vycházející z klientovy finanční situace. Součástí tabulky je také celková suma zaplacených poplatků za vedení úvěrového účtu (150 korun/měsíc).²⁸

Tabulka 9 Měsíční splátky v závislosti na době splatnosti úvěru

<i>Doba splatnosti v letech</i>	Měsíční splátka (v Kč)	Poplatky za vedení účtu (v Kč)*	Celková suma měsíčních splátek (v Kč)*
5	38 498	9 000	2 309 880
10	22 024	18 000	2 642 880
15	16 683	27 000	3 002 940
20	14 122	36 000	3 389 280
25	12 667	45 000	3 800 100
30	11 761	54 000	4 233 960
35	11 163	63 000	4 688 460
40	10 754	72 000	5 161 920
45	10 468	81 000	5 652 720

Poznámka: Jedná se o zjednodušení, kde není zahrnuta časová hodnota peněz, která se v průběhu času kvůli inflaci snižuje.

Motivace bank k prodlužování doby splatnosti je jednoznačná. Díky prodloužení splatností úvěru na hypotéku dosáhne větší počet žadatelů, kteří by za dřívějších podmínek na úvěr buď vůbec nedosáhli nebo by částka, kterou vzhledem ke svým finančním možnostem mohli získat, zdaleka neodpovídala jejich požadavkům a cenám nemovitostí na trhu.

Z pohledu žadatele je nejdůležitější si stanovit, kolik je v rámci rodinného rozpočtu schopen dlouhodobě pohodlně splácet a na jak velkou částku úvěru tedy dosáhne (lze vycházet z průměrné doby splatnosti hypoték, která se nyní pohybuje kolem 25 let). Teprve poté začít hledat vhodnou nemovitost.

Klient by měl v každém případě při stanovení doby splatnosti počítat s tím, že hypotéka je dlouhodobá záležitost. V průběhu let se může leccos přihodit a úhrada měsíční splátky

²⁸ <http://finance.idnes.cz/dobu-splatnosti-hypoteky-volte-s-rozmyslem-fmo-/uver.asp?c=A081020_114344_uver_bab>

může být pro klienta nad jeho možnosti. Důvodů může být několik a mohou se i kumulovat. Může se jednat o výpadek pravidelných příjmů domácnosti (mateřská dovolená, ztráta zaměstnání, dlouhodobá nemoc apod.) nebo může dojít k nárůstu úrokových sazeb a po skončení doby fixace se tato změna negativně projeví ve výši měsíční splátky.

Klient by měl výše uvedeným událostem předcházet a pro tyto případy si tvořit odpovídající finanční rezervu a také si nechat prostor pro případné prodloužení doby splatnosti hypotéky, čímž si sníží výši měsíční splátky. U některých hypoték banky tuto možnost nabízí automaticky, jinde záleží na domluvě s bankéřem. Pokud se klient dostane do platební neschopnosti a bude chtít svou situaci řešit, banka mu s největší pravděpodobností vyjde vstříc.

České hypoteční banky ještě donedávna nabízely hypotéky s maximálně 30letou splatností. Nicméně tím, jak se hypoteční trh vyvíjel, postupně začaly tuto dobu prodlužovat a drtivá většina bank má nyní v nabídce hypotéky se splatností i 40 let. Výjimkou je mBank, která nabízí splatnost dokonce 45letou.²⁹

3.3 Úroková sazba

Úroková sazba se sjednává mezi bankou a klientem před uzavřením obchodu. Sjednání sazby je ve většině případů individuální záležitostí, kdy banka nabídne určitou sazbu a dále klient o této nabídce vyjednává. Nabídka úrokových sazeb závisí zejména na níže uvedených faktorech.

- **Úrokové sazby na trhu.** Úrokové sazby z hypotečních úvěrů jsou ovlivňovány úrokovými sazbami z dluhopisů, protože právě dluhopisy jsou zdrojem peněz pro banky. Záleží tak na tom, jak draze nebo levně hypoteční banky zdroje koupí.
- **„Kvalita“ klienta.** Banka určitě raději (a levněji) půjčí klientovi, který má velké, stabilní a do budoucna jisté příjmy, nízké splátky a vysokou hodnotu zástavy proti výši hypotečního úvěru. Klient, který má nízké (vůči splátce) nebo nestabilní

²⁹

<<http://finance.idnes.cz/dobu-splatnosti-hypoteky-volte-s-rozmyslem-fmo>>

příjmy je pro banku rizikovější. Kvůli vyššímu riziku banka nabídne klientovi vyšší úrokovou sazbu. „Kvalita“ se dá zvýšit životním pojištěním. Někdy je také oceněna nižší úrokovou sazbou.

- **Doba splatnosti hypotečního úvěru.** Dlouhá doba splatnosti pro banku znamená vyšší riziko, protože je víc času na to, aby se cokoli na straně klienta změnilo. Rizikovější obchod má pochopitelně opět vyšší úrokovou sazbu.
- **Doba fixace.** Úroková sazba závisí na tom, jak dlouho bude pevná a za jakou dobu se změní. Máme-li kratší dobu fixace, budeme mít nižší úrokovou sazbu. Chceme-li delší dobu fixace a mít větší jistotu, musíme si připlatit a budeme mít vyšší úrokovou sazbu. Tato logika vyplývá i z vlastností kapitálového trhu a jeho výnosové křivky. Dluhopisy s delší dobou splatnosti mají vyšší výnos než dluhopisy s kratší dobou splatnosti. Stejnou logiku promítají banky do úrokových sazeb úvěrů. Poslední dobou nicméně banky přizpůsobují strategii v oblasti hypotečního úvěrování více trhu v závislosti na tzv. „bankovní turistice“ a zvýhodňují více delší fixace ve smyslu udržení klienta v bance.
- **Konkurenční prostředí hypotečních bank.** Konkurenční prostředí mezi bankami stlačilo úrokové sazby dolů. Klient si již může banku vybírat a mnohdy si srovnává podmínky několika bank než si vybere tu, která bude jeho záměr realizovat. Klient je oproti minulosti v pozici, kdy může s bankou vyjednávat a tím docílit lepších podmínek.
- **Druh produktu.** Banky nemají pouze jediný hypoteční produkt. Jejich nabídka je pestrá a jednotlivé produkty se od sebe liší cenou (úrokovou sazbou). Banky nabízejí např. hypoteční úvěry do 85 % hodnoty nemovitosti a úvěry do 100 % hodnoty nemovitosti. Úvěry, které jsou zajištěné lépe, jsou pro banku méně rizikové, proto mohou nabídnout nižší úrokovou sazbu. Banky také nabízejí úvěry,

kteře se splácejí „klasicky“ anuitně³⁰ nebo progresivně.³¹ U progresivního splácejí postupně roste splátka úvěru. Toto progresivní splácejí může mít také jinou cenu (bude dražší).

- **Nový klient nebo konec fixace.** Banka může nabídnout různou úrokovou sazbu pro nového klienta nebo pro klienta, kterému skončila doba fixace a který pokračuje ve splácejí úvěru. Nového klienta chce banka získat, tak se mu „podbízí“ zajímavou úrokovou sazbou. Klient, který řádně splácel, skončila mu doba fixace a rozhoduje se co dál, dostane sazbu vyšší. Postup banky je podobný jako v případě prodeje kreditních karet, které se nabízejí „první rok zdarma“. Nebo se např. mobilní operátoři snaží lákat klienty na zajímavé akční nabídky, které jsou časově omezené. Poslední dobou se stává, že klienti nesouhlasí s novou nabídkovou sazbou a požadují snížení pod pohrůžkou přeřinancování do jiné banky. Zde dochází k situacím kdy banka, která samozřejmě nechce přijít o klienta, je tzv. tlačena do kouta a nucena přistoupit na podmínky klienta.

Prostředí úrokových sazeb se pružně mění, proto se silně liší úrokové sazby nabídnuté klientům v jednotlivých obdobích. Např. klienti, kteří čerpali hypoteční úvěr před rokem, mají úplně jinou úrokovou sazbu než klienti z roku 2009.

I kdyby se klient orientoval v aktuální nabídce úrokových sazeb, stejně ve většině případů nemůže dopředu počítat s tím, jakou sazbu mu banka nabídne. Nabídka závisí na tom, jak dobře (nebo špatně) se klient bude bance jevit a jak posoudí jeho schopnost splácejí úvěr.

Splácejí hypotečního úvěru je závazek na velmi dlouhou dobu, často i na 30 let. Pro banku i pro klienta by bylo příliš riskantní zavázat se k předem dané úrokové sazbě na tak dlouhou dobu. Kdyby tržní úrokové sazby po určité době klesly a úroková sazba z úvěru by byla stále vysoká, prodělával by klient. V opačném případě by prodělávala banka. Aby se

³⁰ <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Anuita>> **Anuita** (z lat. *annuus*, roční) je konstantní platba po smluvené období. Obvykle se jedná o pravidelnou splátku úvěru.

³¹ <<http://www.hypotecni-banky.info/progresivni-splaceni/>> **Progresivní splácejí** je způsob splácejí hypotečního úvěru, kdy se splátka na přelomu let zvyšuje o předem dané procento.

zamezilo tomuto riziku, je úroková sazba sjednávána na určité, pevně stanovené období. Nejčastěji klienti volí období 5 let, ale v nabídkách bank je i jiná doba platnosti pevné sazby (nejčastěji od 1 roku do 15 let). Po uplynutí této doby má klient právo úvěr úplně nebo částečně splatit a stanovuje se jiná úroková sazba.

Banka nám sazbu nabídne takovou, jaká bude v té době běžná na trhu. Při změně úrokové sazby máme právo hypoteční úvěr splatit. Tato volnost a konkurenční prostředí mezi bankami nedovolí stanovit výrazně vyšší úrokovou sazbu, než jakou nabízí trh.

3.4 Splátka úvěru

Splátka hypotečního úvěru v sobě zahrnuje jak splátku úroku, tak i splátku jistiny. Splátka jistiny je ta část splátky, která má za následek postupný pokles dluhu. Jak výše úvěru klesá, klesá i výše splátky úroků a zároveň roste výše splátky jistiny. Celková splátka je v čase stále stejně vysoká.

Následující tabulky znázorňují informace o splátkách. V tabulce 10 jsou výše splátky hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč pro danou dobu splatnosti a pro danou úrokovou sazbu (např. při výpočtu splátky hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč na 20 let s úrokovou sazbou 6 % vynásobíme číslo 7,16 Kč tisícem, dostaneme tak splátku 7 160 měsíčně).

Tabulka 10 Výše splátky hypotečního úvěru ve výši 1mil. Kč pro danou dobu splatnosti a pro danou úrokovou sazbu

Sazba	Splatnost (v letech)				
	5	10	15	20	30
3,0 %	17,97 Kč	9,66 Kč	6,91 Kč	5,55 Kč	4,22 Kč
3,5 %	18,19 Kč	9,89 Kč	7,15 Kč	5,80 Kč	4,49 Kč
4,0 %	18,42 Kč	10,12 Kč	7,40 Kč	6,06 Kč	4,77 Kč
4,5 %	18,64 Kč	10,36 Kč	7,65 Kč	6,33 Kč	5,07 Kč
5,0 %	18,87 Kč	10,61 Kč	7,91 Kč	6,60 Kč	5,37 Kč
5,5 %	19,10 Kč	10,85 Kč	8,17 Kč	6,88 Kč	5,68 Kč
6,0 %	19,33 Kč	11,10 Kč	8,44 Kč	7,16 Kč	6,00 Kč
6,5 %	19,57 Kč	11,35 Kč	8,71 Kč	7,46 Kč	6,32 Kč
7,0 %	19,80 Kč	11,61 Kč	8,99 Kč	7,75 Kč	6,65 Kč

7,5 %	20,04 Kč	11,87 Kč	9,27 Kč	8,06 Kč	6,99 Kč
8,0 %	20,28 Kč	12,13 Kč	9,56 Kč	8,36 Kč	7,34 Kč
8,5 %	20,52 Kč	12,40 Kč	9,85 Kč	8,68 Kč	7,69 Kč
9,0 %	20,76 Kč	12,67 Kč	10,14 Kč	9,00 Kč	8,05 Kč

Tabulka 11 Vývoj splácení hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč a poměr úroku a úmuru jistiny

Ro k	Výše HÚ	Měsíční splátka	z toho úrok	z toho jistina	Daňová úspora	Pojistné	Čistá splátka	Reálná hodnota splátky
0	1 000 000 Kč	7 212 Kč	5 069 Kč	2 143 Kč	760 Kč	0 Kč	6 452 Kč	6 452 Kč
1	973 554 Kč	7 212 Kč	4 935 Kč	2 277 Kč	740 Kč	0 Kč	6 472 Kč	6 345 Kč
2	945 454 Kč	7 212 Kč	4 793 Kč	2 420 Kč	719 Kč	0 Kč	6 494 Kč	6 241 Kč
3	915 597 Kč	7 212 Kč	4 642 Kč	2 571 Kč	696 Kč	0 Kč	6 516 Kč	6 140 Kč
4	883 871 Kč	7 212 Kč	4 481 Kč	2 732 Kč	672 Kč	0 Kč	6 540 Kč	6 042 Kč
5	850 160 Kč	7 212 Kč	4 310 Kč	2 903 Kč	646 Kč	0 Kč	6 566 Kč	5 947 Kč
6	814 341 Kč	7 212 Kč	4 128 Kč	3 084 Kč	619 Kč	0 Kč	6 593 Kč	5 855 Kč
7	776 281 Kč	7 212 Kč	3 935 Kč	3 277 Kč	590 Kč	0 Kč	6 622 Kč	5 765 Kč
8	735 840 Kč	7 212 Kč	3 730 Kč	3 482 Kč	560 Kč	0 Kč	6 653 Kč	5 678 Kč
9	692 869 Kč	7 212 Kč	3 512 Kč	3 700 Kč	527 Kč	0 Kč	6 686 Kč	5 594 Kč
10	647 210 Kč	7 212 Kč	3 281 Kč	3 931 Kč	492 Kč	0 Kč	6 720 Kč	5 513 Kč
11	598 694 Kč	7 212 Kč	3 035 Kč	4 177 Kč	455 Kč	0 Kč	6 757 Kč	5 435 Kč
12	547 143 Kč	7 212 Kč	2 774 Kč	4 439 Kč	416 Kč	0 Kč	6 796 Kč	5 359 Kč
13	492 368 Kč	7 212 Kč	2 496 Kč	4 716 Kč	374 Kč	0 Kč	6 838 Kč	5 286 Kč
14	434 166 Kč	7 212 Kč	2 201 Kč	5 011 Kč	330 Kč	0 Kč	6 882 Kč	5 216 Kč
15	372 322 Kč	7 212 Kč	1 887 Kč	5 325 Kč	283 Kč	0 Kč	6 929 Kč	5 149 Kč
16	306 610 Kč	7 212 Kč	1 554 Kč	5 658 Kč	233 Kč	0 Kč	6 979 Kč	5 084 Kč
17	236 787 Kč	7 212 Kč	1 200 Kč	6 012 Kč	180 Kč	0 Kč	7 032 Kč	5 022 Kč
18	162 596 Kč	7 212 Kč	824 Kč	6 388 Kč	124 Kč	0 Kč	7 089 Kč	4 963 Kč
19	83 764 Kč	7 212 Kč	425 Kč	6 788 Kč	64 Kč	0 Kč	7 149 Kč	4 907 Kč
20	- 0 Kč	7 212 Kč	-0 Kč	7 212 Kč	0 Kč	0 Kč	7 212 Kč	4 854 Kč

Na počátku se splácí z velké části pouze úrok. Ze splátky 7 212 Kč je splátka úroku 5 069 Kč a na jistinu zbývá pouze 2 143 Kč. Ke konci splácení úvěru je situace opačná. Výše úvěru je minimální, proto je minimální i výše zaplaceného úroku a splátka jistiny je maximální.

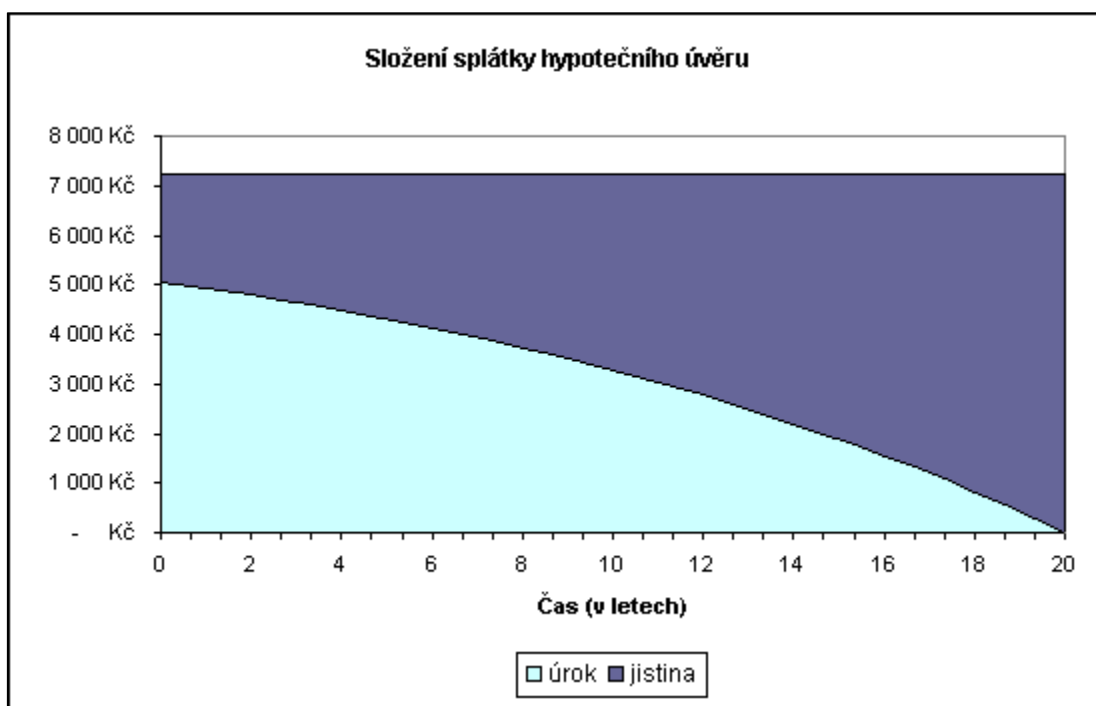
Tabulka 12 Znázornění celkového přeplatku hypotečního úvěru

Zaplacené úroky	730 993
Daňová úspora	109 649
Poplatek za zpracování	9 500
Poplatek za vedení	36 000
Celkem zaplaceno	1 666 844

Pozn.

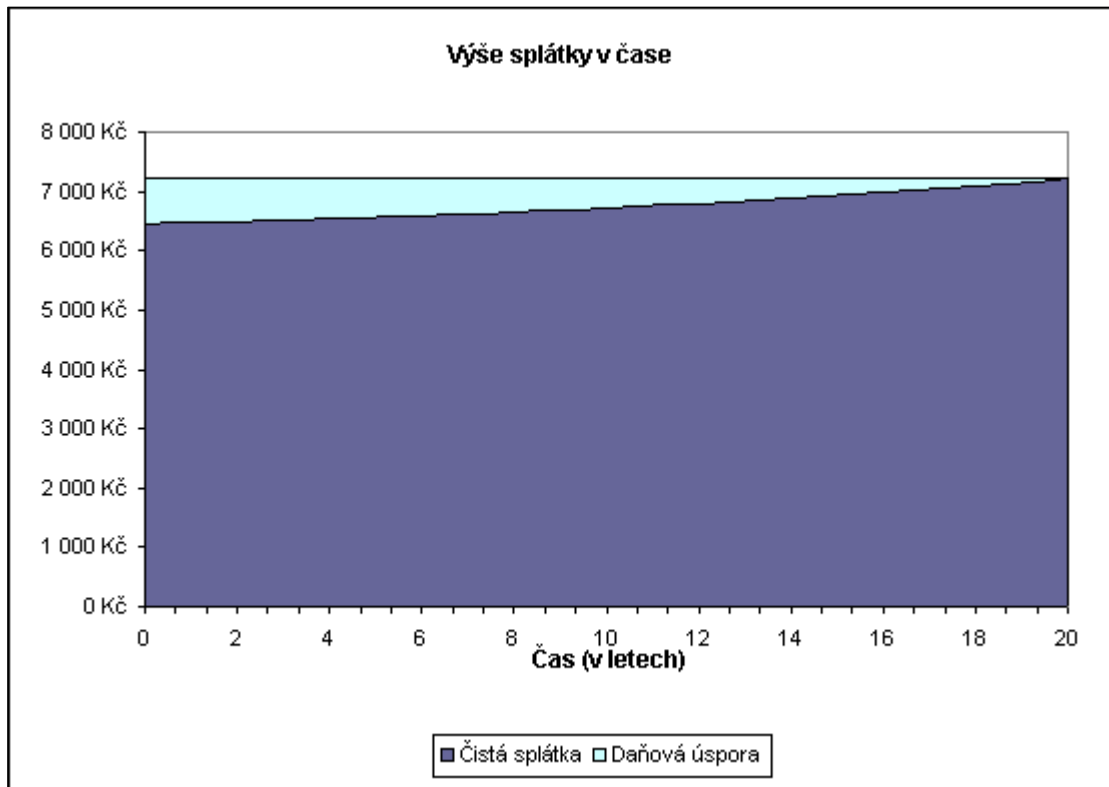
Čistá splátka je splátka hypotečního úvěru zahrnující daňový odpočet a pojistné. Reálná hodnota splátky vyjadřuje „kupní sílu“ peněz, která klesá vlivem inflace. V následujících obrázcích je znázorněno složení splátky hypotečního úvěru při výši úvěru 1 mil. Kč, sazbě 6 % a splatnosti 20 let a výše splátek v čase.

Obrázek 7 Složení splátky hypotečního úvěru



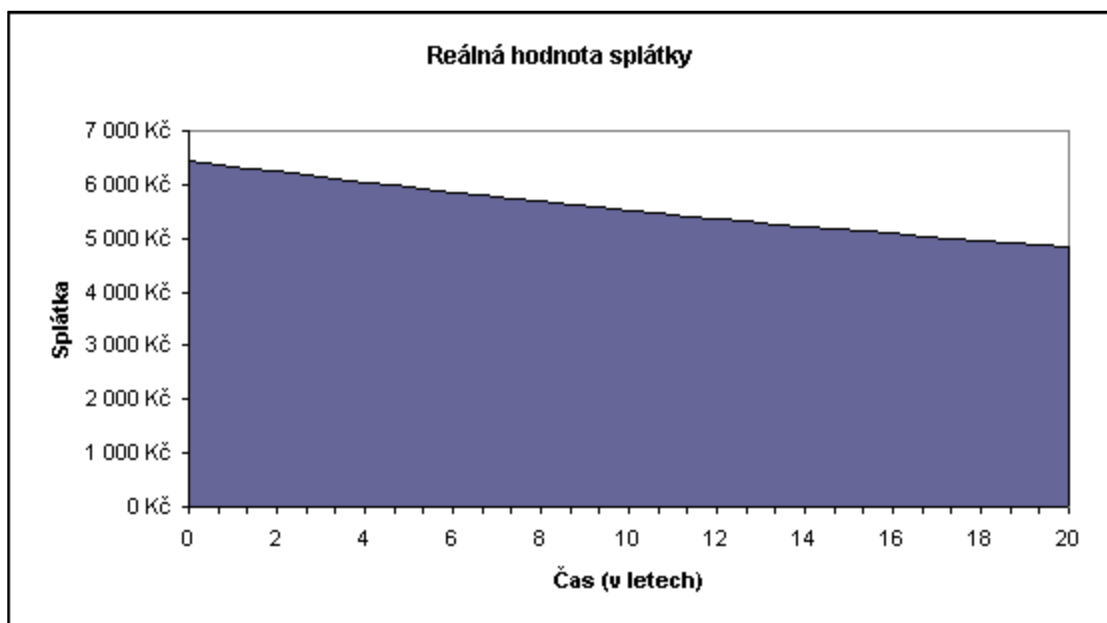
Splátka hypotečního úvěru v prvních letech obsahuje vyšší podíl úroku a nižší podíl jistiny. S postupem času a s poklesem hypotečního úvěru klesá i výše úroků a roste tak výše jistiny. Proto se hypoteční úvěr splácí rychleji.

Obrázek 8 Výše splátky hypotečního úvěru v čase



Splátka hypotečního úvěru postupně roste, protože klesá výše daňových odpočtů. Splátka je pevná po dobu, po kterou je sjednána pevná doba fixace úrokové sazby. Potom se může měnit. V případě progresivního splácení je na počátku splátky nízká a po změně doby fixace se zvyšuje.

Obrázek 9 Reálná hodnota splátky hypotečního úvěru

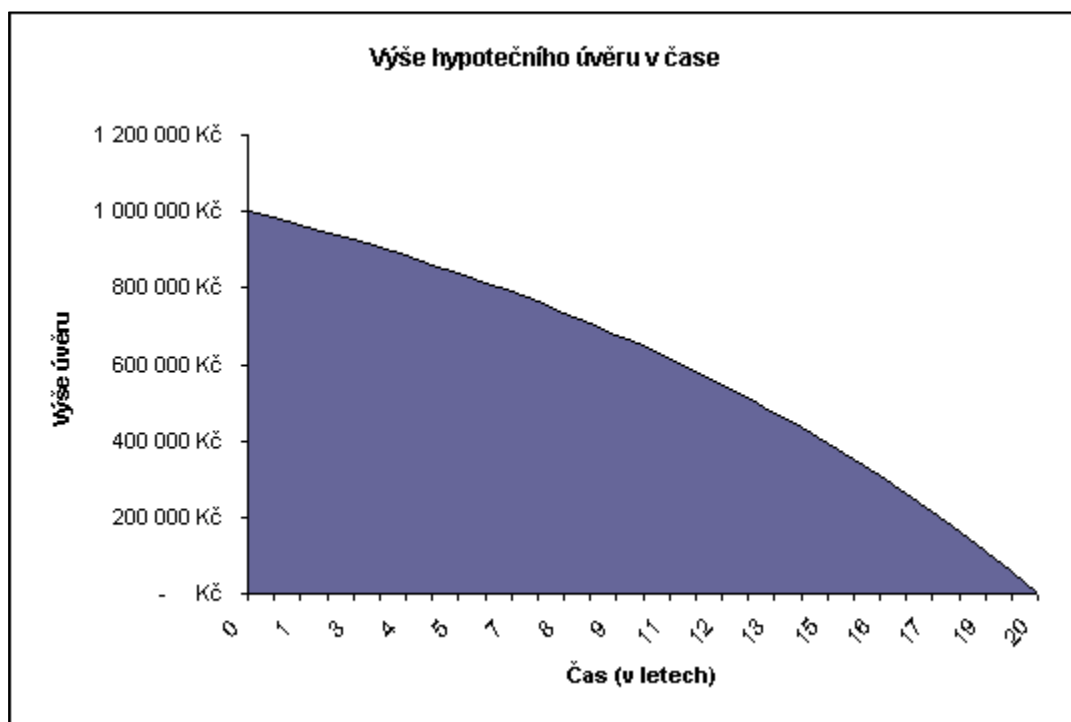


Reálná splátka hypotečního úvěru zohledňuje inflaci. Díky ní reálná splátka úvěru klesá. Pokles splátky souvisí se snižováním hodnoty peněz vlivem inflace.

Při době splatnosti 15 let bude výše splátky 8 439 Kč. Z toho splátka úroku bude na počátku stejně vysoká, 5 069 Kč (úrok se totiž počítá z aktuálního zůstatku). Na splátku jistiny tak zbude 3 370 Kč, tj. o 1 227 Kč více než v případě splatnosti 20 let. Navýšení splátky o pouhých 1 227 Kč má za následek, že doba splatnosti klesne o 5 let.

Úroky zaplacené z hypotečního úvěru je možno odečíst od základu daně. Fakt, že v prvních letech se splácejí především úroky znamená, že daňové odpočty jsou v prvních letech daleko významnější než ke konci doby splatnosti.

Obrázek 10 Pokles hypotečního úvěru v čase (výše úvěru 1 mil. Kč, sazba 6 %, splatnost 20 let)



Výše hypotečního úvěru postupně klesá. V prvních letech splácení klesá pomalu. S přibývajícím časem je pokles výše úvěru stále rychlejší.

Po 5 letech splácení hypotečního úvěru máme splaceno pouze 15 % z hodnoty úvěru, přitom jsme v ¼ doby splatnosti. Takto pomalý pokles je nepříjemný a má za následek:

- velké riziko růstu splátky při růstu úrokové sazby (růst splátky je tím vyšší, čím vyšší je výše úvěru),
- stále velký závazek, i když už hypoteční úvěr několik let splácíme.

Po uplynutí doby fixace (1, 3, 5,...let) má banka právo změnit úrokové sazby a klient má právo část úvěru (nebo i celý úvěr) splatit. Tato možnost je pouze v okamžiku změny doby fixace. Kdybychom chtěli úvěr splatit mimo toto období, nevyhnuli bychom se sankcím, které jsou s tímto krokem spojené.³²

Nestává se často, že bychom nečekaně měli dostatek peněz na splacení úvěru. Většinou máme možnost vyšší příjmy předpokládat (např. z prodeje bytu nebo pečlivým naspořením třeba na stavebním spoření). V tomto případě můžeme volit dobu fixace kratší, třeba 1 rok a část úvěru tak splatíme. Kdybychom měli peníze přece jen několik měsíců dopředu, je doporučením je uložit, zhodnotit a teprve potom úvěr splatit.

Nemožnost splatit hypoteční úvěr kdykoli je spíše nepohodlná věc, než že by nám přinášela nějaké finanční újmy. Je třeba být pečliví a plánovat dopředu. Splacení hypotečního úvěru není tak jednoduché jako např. u stavebního spoření, kdy můžeme úvěr splatit kdykoli a nemusíme ani nic dopředu hlásit.

Změna úrokové sazby znamená i změnu splátky. Splátka může buď vzrůst nebo klesnout. Je s tím spojeno určité riziko, které podstupujeme. Nyní je situace pro klienty hypotečních bank příjemná, protože od roku 1999 klesly úrokové sazby z 10 % na průměrně 6 %.

3.5 Zajištění úvěru

Základní podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti. Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru (hypoteční úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci) nebo to může být jiná či jiné (v zástavě může být i více nemovitostí) nemovitosti (hypoteční úvěr je čerpán jako neúčelový, tedy na cokoli) a musí se nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

³² Některé banky částečné splacení hypotečního úvěru umožňují bez sankce.

Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, tzn., že úvěr musí být zajištěn nemovitostí min. na 143 %. Pokud banky poskytují úvěry do vyšší výše, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší.

Na nemovitost, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý např. stavební spořitelnou za předpokladu, že stavební spořitelna s přednostním pořadím svého zástavního práva dala emitentovi HZL³³ ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. V tomto případě lze pro účely krytí HZL zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.

Nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu. Na nemovitosti také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání.

Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží.

Pokud je objekt úvěru a zástava totožná a jedná se o výstavbu, musí být v každém okamžiku vyčerpané peníze z úvěru zajištěny nejméně na 143 %, to znamená, že banka uvolňuje peníze postupně podle toho, jak roste cena nemovitosti v důsledku její výstavby.

Dalším nástrojem zajištění, které banka vyžaduje, je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky.

Banka někdy také může požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění opět ve prospěch banky. Banka může též vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet (nízká bonita, nebo vyšší věk klienta).³⁴

³³ Hypoteční zástavní listy (dále HZL) jsou dluhopisy vydávané hypotečními bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu HZL je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70 % ceny zastavených nemovitostí. Vedle institutu řádného krytí funguje také tzv. náhradní krytí, což mohou být jen vysoce likvidní a bonitní prostředky (například hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u ČNB).

³⁴ <<http://www.prima-hypoteka.cz/content/view/267/202/>>

3.5.1 Odhadní cena nemovitosti

Hodně chyb při stanovování ceny nemovitosti se dělá tím, že se dává rovnítko mezi odhadní cenu nemovitosti a cenu, za kterou nemovitost pořídíme. V nabídkách realitních kanceláří nebo developerských společností se předpokládá, že prodejní cena domu je rovna ceně odhadní a že banka půjčí např. 90 % z ceny (jako by měla půjčit 90 % z ceny pořizovací).

Cena odhadní a cena pořizovací se obecně nerovnaj. Odhadní cena může být buď vyšší nebo nižší.

Při rekonstrukci rodinného domu nebo při stavbě nástavby na rodinný dům bývají náklady daleko nižší, než je cena celého domu. V případě nástavby dáváme do zástavy celý rodinný dům, přitom investujeme pouze do jeho části. Hodnota domu (před nástavbou) může být např. 2 mil. Kč a náklady na nástavbu 500 000 Kč. V tomto (optimistickém) případě si můžeme půjčit od hypoteční banky celých 500 000 Kč, protože hodnota zástavy je dostatečná.

Častěji se v praxi vyskytuje pesimističtější případ, kdy odhadní cena nemovitosti je nižší než cena pořizovací. Tato situace nastává zejména při výstavbě bytů nebo rodinných domů. Největší rozdíl vzniká, když postavíme nový dům na místě, které je špatně dopravně dostupné, kde je velká nezaměstnanost, malá koupěschopná poptávka, případně na místě ekologicky závadném. Takový dům by si nikdo nechtěl koupit, proto odhadní (tržní) cena je nízká. Náklady na postavení domu jsou však stejné, ať stojí kdekoliv (s výjimkou ceny pozemku).

Stejný dům je možno postavit s různými náklady (výše ceny není vždy úměrná kvalitě). Odhadní cena přitom bude stejná, ať dům stavěla firma dražší nebo levnější.

Při koupi bytu si většinou můžeme určit, jaké bude jeho vybavení, jaká bude koupelna, podlahy nebo dveře. Kdybychom ihned po dostavění a předání bytu chtěli hledat kupce, asi bychom měli problém ho prodat za cenu, za kterou jsme jej pořídili. Kupující by raději stejné peníze investoval do stejného bytu, který je o patro výš a kde si může sám vybrat podlahu, obklady, dveře, atd. To jsou další logické argumenty, proč se liší cena pořizovací a cena odhadní.

Jestliže si u developerské firmy najdeme rodinný dům, který stojí 2 mil. Kč a zjistíme, že je zajištěno financování až do 90 % z hodnoty nemovitosti, můžeme si myslet, že nám stačí pouze 200 000 Kč vlastních prostředků a zbytek získáme od hypoteční banky. Tento postup nás však dovede před neřešitelný problém, protože nebudeme mít dostatek peněz

k tomu, abychom si byt koupili. Hypotéka nepokryje potřebných 1,8 mil. Kč a nám budou chybět prostředky.

Při plánování výše hypotečního úvěru si musíme nechat rezervu pro případ, že by výše odhadu nebyla taková, jakou potřebujeme. Při nižším odhadu bude nižší i výše úvěru, proto potřebujeme více vlastních finančních prostředků.

V případě, že banka odhadne nemovitost místo na 2 mil. Kč pouze na 1,75 mil. Kč, budeme potřebovat 33 % vlastních prostředků (pokud banka půjčí 90 % z ceny nemovitosti). Pokud půjčí pouze 70 %, budeme potřebovat dokonce skoro 50 % vlastních prostředků³⁵ (viz tabulka níže).

Tabulka 13 Výše potřebných prostředků při nižším odhadu ceny nemovitosti

Pořizovací cena nemovitosti – 2 mil. Kč				
Odhadní cena nemovitosti	Výše úvěru		Objem vlastní hotovosti	
	% z odhadu	(Kč)	(Kč)	% z ceny
2 000 000 Kč	70 %	1 400 000 Kč	600 000 Kč	30 %
1 800 000 Kč	70 %	1 260 000 Kč	740 000 Kč	37 %
1 500 000 Kč	70 %	1 050 000 Kč	950 000 Kč	48 %
2 000 000 Kč	90 %	1 800 000 Kč	200 000 Kč	10 %
1 800 000 Kč	90 %	1 620 000 Kč	380 000 Kč	19 %
1 500 000 Kč	90 %	1 350 000 Kč	650 000 Kč	33 %

Před počátkem financování je třeba mít představu, jaká je asi cena nemovitosti. Proto je vhodné se poradit s někým, kdo má zkušenosti s cenami nemovitostí v daném regionu (odhadce, poradce v oblasti hypoték). Jistotu však mít nebudeme, protože hypoteční banka může odhad změnit. Jedinou jistotou je ponechání si nějaké rezervy, aby bylo možné výpadek krýt z rezerv.

³⁵ Vlastní prostředky nemusejí být skutečně vlastními prostředky klienta. Může se jednat např. o úvěry ze stavebního spoření, které se zajistí ručiteli.

3.6 Bonita klienta

Logika hodnocení klientovy schopnosti splácet je hypoteční bankou posuzována velice podobně jako u stavebních spořitelen. Banka chce mít co možná největší jistotu, že klient bude mít dostatečně velké příjmy, ze kterých bude hradit všechny splátky.

Banka porovná příjmy klienta s jeho splátkami a dalšími závazky. Zároveň bude požadovat, aby klientovi zbylo dost peněz na živobytí a aby zůstala nějaká finanční rezerva. Dost peněz na živobytí většinou znamená několikanásobek životního minima. Rezerva v některých případech znamená např. 25 % ze splátky.

Kromě toho, že banka bude zkoumat, jestli má klient na splácení dlouhodobého závazku, i klient se musí rozhodnout, jestli bude pro něj závazek únosný, tzn. musí si naplánovat rodinný rozpočet a zvážit, jestli na sebe dlouhodobý závazek brát.

Následující kapitola bude věnována dalším, méně častým formám financování nemovitostí a potažmo bydlení.

4 OSTATNÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

V předchozích kapitolách byl věnován prostor možnostem financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Tyto formy jsou spolu s vlastními prostředky hlavním zdrojem financování bydlení. Pomocí nich se financuje bydlení v řádu desítek miliard korun ročně.

Objevují se však i jiné nabídky, které se vždy snaží tvářit jako výhodnější, lepší a levnější. V této práci není prostor věnovat se všem možným nabídkám, nehledě na to, že není možné prozkoumat tuto oblast do detailu a na to, že stále další možnosti přibývají a přibývají budou.

Situace je zde podobná jako v oblasti investic. Zde se většinou popisují „standardní“ možnosti investování prostřednictvím fondů, bank, investičních společností a podobně. Většinou se jedná o instituce s nějakou státní regulací, opírající se o zákony a často i s pojištěním vkladů. Dále je upozorňováno na to, aby se klient vždy řádně rozmyslel, než někam vloží peníze a aby dbal na omezení rizik krachu příslušné investiční příležitosti. Pozornost je často věnována „standardním“ tržním rizikům výkyvů tržní hodnoty a již není upozorňováno na kreditní riziko nabízených investičních příležitostí. Chybí zaměření na nabídky kampeliček a jiných institucí, které nabízejí nereálné výnosy. Obecně je doporučena maximální obezřetnost.

V oblasti bydlení je to podobné. Pozornost bude věnována běžným nabídkám (úvěry bank a stavebních spořitelen), netradiční nabídky budou popsány pouze obecně a s varováním pro maximální obezřetnost.

4.1 Leasing nemovitosti ³⁶

Leasingová společnost koupí nemovitost do svého majetku a klientovi ji pouze pronajme. Klient platí leasingové splátky a po určité době (např. po 20 letech) přejde nemovitost do majetku klienta.

³⁶ Jedná se o leasing nemovitostí pro vlastní bydlení, nikoli pro podnikatelské účely, kde je situace složitější, protože bychom museli zohlednit účetní a daňové otázky.

Leasing nemovitostí tak řeší stejný problém jako hypoteční úvěr. Klient nemá dostatek vlastních prostředků, proto se potřebuje peníze někde půjčit, pak může bydlet. Půjčené peníze se musí samozřejmě splácet. Hypotéka a leasing tak vypadají skoro totožně. Při volbě, kterou možnost upřednostnit, bude určitě hrát roli cena, kterou klient celkem zaplatí.

Dalším rozdílem mezi leasingem a pořízením nemovitosti na úvěr je, že v případě koupě nemovitosti pomocí úvěru jsme ihned vlastníci nemovitosti. Máme na ni sice zástavní právo, takže naše vlastní práva jsou omezena, ale jsme vlastníci. V případě leasingu je vlastníkem leasingová společnost. Je třeba tedy zkoumat, jestli je tato společnost důvěryhodným partnerem a jestli nebude mít v příštích 10 nebo 20 letech nějaké finanční problémy. Pokud by se dostala do nesnází, pak i vlastní nemovitost, ve které bydlíme a kterou splácíme.

4.2 Družstevní financování³⁷

Na trhu se objevila také možnost vstoupit do družstva a s jeho pomocí financovat koupi rodinného domu. Nabídka byla určena pro ty zájemce, kteří neměli dostatek vlastních prostředků a potřebovali rychle bydlet. Ti vstoupili do družstva společně s dalšími klienty, zaplatili část prostředků z vlastních zdrojů a zbytek prostředků si půjčili od družstva. Družstvu postupně spláceli svůj dluh a po určité době (např. po 15 letech) byl byt nebo dům jejich. Tato možnost se využívala spíše v minulosti, kdy nebyly takové možnosti hypotečního úvěrování jako v současnosti.

Družstvo samozřejmě nemělo dostatek vlastních prostředků, proto si muselo brát úvěr u banky. Splátky zájemců tak sloužily pro splacení tohoto úvěru bance a družstvo tak bylo jakýmsi prostředníkem mezi klienty a bankou.

Výhodou této kombinace bylo daleko příjemnější prokazování příjmů. Zatímco u banky klient musí „přesvědčit“ banku, že bude splácet hypoteční úvěr, u družstevního financování se žádné prokazování provádět nemuselo. Klient složil dostatečně vysokou zálohu, tím byl motivován k řádné platební morálce. Neplacení by znamenalo velké finanční sankce a v konečném důsledku i ztrátu bydlení. Na bydlení tak dosáhli i ti, kteří sice mohou splácet,

³⁷ Jedná se o leasing nemovitostí pro vlastní bydlení, nikoli pro podnikatelské účely, kde je situace složitější, protože bychom museli zohlednit účetní a daňové otázky.

ale nejsou schopni své příjmy prokázat. Do této klientely patří zejména ti, kteří mají příjmy, ale nemají např. pracovní smlouvu.

4.3 Cena půjčených peněz

Stavební spoření a hypoteční úvěry jsou státem podporované, tudíž se dá očekávat, že budou pro klienty výhodné. Asi těžko bychom hledali jinou možnost, která bude pro klienty výhodnější, a přitom nebude využívat žádnou ze státních dotací.

- Stavební spoření a hypoteční úvěry mají levné zdroje peněz. Hypoteční zástavní listy budou pro hypoteční banku levnější než podnikatelské úvěry pro leasingovou společnost nebo pro družstvo. Nízké náklady na zisk zdrojů pro hypoteční banku jsou dány mimo jiné i osvobozením hypotečních zástavních listů od daně z příjmu. Navíc banka získává kapitál přímo od investorů, kdežto leasingová společnost nebo družstvo si ho půjčuje od banky, která ho má z jiných důvodů.
- Stavební spořitelny a hypoteční banky, stejně jako leasingové společnosti a družstva, potřebují pokrýt své náklady a tvořit zisk. Je otázkou efektivitu fungování, která z těchto institucí má nižší náklady. Pro banky a stavební spořitelny hovoří vyšší objemy obchodů, tudíž úspory z rozsahu. Nedá se však jednoznačně říci, kdo bude v tomto bodě levnější.
- Zmiňované instituce zabývající se financováním bydlení půjčí klientovi a klient musí peníze splácet. V případě stavebních spořitelny a hypotečních bank má možnost odečítat úroky od základu daně a tak ušetří. V některých specifických případech má nárok ještě na další státní podpory. V případě leasingu a družstevního financování na tyto podpory mít nárok nebude.

Stavební spoření a hypoteční úvěry jsou pravděpodobně levnější než jiné formy financování, protože mají státní podpory. Banky a spořitelny mají levné finanční zdroje, cesta peněz od „vkladatelů“ po klienta je kratší a výsledné splátky jsou dotované.

Nedá se sice s jistotou tvrdit, že tento postup platí ve 100 % případech, ale lze doporučit, aby se klient snažil všechny nabídky financování bydlení posuzovat tímto způsobem.

Dalším doporučením je zaměřit se na právní stránku věci a na snahu mít co možná největší jistotu, že nabízený systém je stabilní a že v něm nejsou rizika, která by mohla mít negativní dopad.

4.4 Losování o nemovitost

Existují varianty, kdy klienti založí sdružení, kam postupně všichni spoří. V okamžiku, kdy je naspořeno dostatek peněz, je vylosován jeden z nich a ten bude bydlet. V tomto systému je poukazováno na to, že se jedná o rychlejší cestu, než kdyby si každý z nich chtěl koupit nemovitost např. za 1,8 mil. Kč a každý měsíc si odložit stranou 10 000 Kč, nemovitost by měl až za 15 let. Pokud se klienti sdruží a budou na nemovitost spořit společně, může po krátké době bydlet první z nich, potom další a tak dále. Ten, kdo bude mít největší smůlu bude bydlet přesně v okamžik, kdy by si na bydlení naspořil sám.

Systém pamatuje i na to, že ceny nemovitostí v čase rostou, proto je třeba, aby poslední dostal více peněz než ten první. Jedině tak se zaručí, že po 15 letech bude mít stejnou (stejně hodnotnou) nemovitost.

Systém vypadá důmyslně a neprůstřelně. Navíc působí velice líbivě, protože je zájemci představen pouze z potřebného úhlu pohledu. Tomuto systému se dá ale mnohé vytknout. Např. klient dopředu neví, kdy bude bydlet. Může bydlet ihned nebo až za 15 let. V případě hypotečního úvěru je možné termín bydlení plánovat daleko přesněji (v okamžiku, kdy potřebujeme bydlet, budeme čerpat hypoteční úvěr).

Další velkou nevýhodou je cena tohoto bydlení. Celý systém velice prodražuje systém prodeje. Prodává se pomocí multi-level marketingu.³⁸ Tento systém velice výhodný pro ty, kteří jsou na špici multi-levelové pyramidy.³⁹ Samozřejmě to musí někdo zaplatit, proto jsou se systémem spojeny vysoké poplatky, které se pohybují kolem 30 % z měsíční placené částky. V uváděném případě (spoření na dům za 1,8 mil. Kč) by to bylo přes 3000 Kč měsíčně. Náklady bank rozhodně nejsou takto vysoké.

Protože ceny nemovitostí rostou, rostou i měsíční platby (a s tím i poplatky). Dopředu nemůžeme tušit, kolik celkově zaplatíme. Měsíční platba na počátku (např. 10 000 Kč) bude narůstat. Ve smlouvě je sice uvedeno, že se částka bude zvyšovat o inflaci, která

³⁸ Multi-level marketing (zkráceně MLM) je forma přímého prodeje. Někdy také síťový marketing.

³⁹ Základní charakteristikou každého pyramidového systému je fakt, že peníze jednoduše plynou vzhůru od posledního článku řetězce směrem k zakládajícímu článku (jedna osoba nebo velmi úzká skupina osob). V nejhorší situaci se ocitají ti, kteří jsou v řetězci na konci. Ti, kteří přistoupili do schématu poslední, obvykle už nejsou schopni získávat další zájemce.

zohledňuje nárůst cen nemovitostí, ale skutečné navýšení s mírou inflace nemá nic společného. Nárůst je daleko vyšší.

Je ještě mnoho dalších důvodů, proč tento systém nelze doporučit. Každý by měl pečlivě zvážit, jestli danou možnost využít či nikoli a neměl by se spoléhat při zvažování pouze na informace předané zástupci těchto společností.

4.5 Vlastní hotovost

Pokud máme vlastní hotovost, pak se jedná o nejjednodušší způsob, jak financovat své bydlení. I v takovém případě stojí za zvážení, jestli ji opravdu použít (viz. následující případy a jejich řešení).

- 1. Právník postavil dům za 2,5 mil. Kč. Všechny peníze investoval z vlastního a nebral si žádný úvěr. Půl roku po postavení domu si chtěl pořídit auto na leasing.*
- 2. Podnikatel zvažuje, zda použije vydělané peníze na koupi domu nebo jestli si raději vezme hypoteční úvěr a ušetřené peníze použije v podnikání, kde je dokáže velice dobře zhodnotit.⁴⁰ Další možností je vzít si od banky úvěr na podnikání a z tohoto úvěru financovat otevření dalšího obchodu.*
- 3. "Spekulant" má 2 mil. Kč a chce koupit byt právě za tuto částku. Bud' všechny peníze investuje do bytu a nebude mít žádné dluhy, ale ani žádné peníze pro investice do kapitálového trhu, anebo za koupi bytu utratí jenom 1 mil. Kč a druhý si půjčí. Zbude mu tak 1 mil. Kč na investici do akcií a dluhopisů. Tyto peníze mu budou vydělávat a výnosy použije na splacení hypotečního úvěru.*
- 4. Mladí manželé použijí všechny své peníze při stavbě rodinného domu. Protože to nestačí, na zbytek si vezmou malou hypotéku. Uvažují tak, že budou mít malé úvěry a tedy je rychle splatí. Po dostavbě domu nemají mnoho peněz na zařízení, proto jim hodně dlouho trvá, než dům vybaví. Další možností je pořídit si spotřebitelský úvěr na nábytek a další vybavení.*

⁴⁰

např. investuje do otevření dalšího obchodu

Ad 1) Právník kupuje auto na leasing. Cena leasingu je určitě vyšší než cena hypotečního úvěru. Kdyby si pořídil na dům hypoteční úvěr a ušetřil vlastní hotovost, mohl si auto koupit za svoje peníze a neplatit drahý leasing. Místo leasingu by splácel hypoteční úvěr, navíc by si odečítal zaplacené úroky z daňového základu. Hypotéka by pro něj byla levnější.⁴¹

Ad 2) I podnikatel by se měl rozhodovat podle ceny úvěrů. Určitě bude levnější poříditi si hypoteční úvěr a na podnikání použít vlastní peníze než vlastní peníze použít na koupi domu a podnikání financovat úvěrem od banky. Při rozhodování by neměl zapomenout na riziko investovaných peněz. Vlastní podnikání je jednou z nejrizikovějších investic (rizikovější než investice do obligačních nebo akciových fondů). Předpokládá, že investice se mnohonásobně vrátí, ale není to jisté. Také se může stát, že se nevrátí vůbec. Pak by bylo lepší se do tohoto podnikání nepouštět. Jaký výsledek bude mít není jisté. Kdybychom ho znali dopředu, bylo by to hodně jednoduché. Přesto i tady by bylo dobré mít na paměti i pesimističtější scénáře.

Ad 3) „Spekulant“ doufá, že mu investované peníze přinesou takový výnos, který stačí na pokrytí nákladů spojených s hypotékou. Dlouhodobý výnos akcií se pohybuje kolem 10 % ročně. Hypoteční úvěr bude mít úrokovou sazbu kolem 6 % ročně. Po odečtení zaplacených úroků z daňového základu bude úrok ještě o něco nižší, někde kolem 4,5 % p.a. Rozdíl mezi výnosem z akcií a nákladem na úvěr je cca 5,5 % ročně. To při milionovém úvěru dává zisk 55 000 Kč v 1. roce. Je ale potřeba počítat s určitým rizikem. Takto dobře to také nemusí dopadnout. Akcie opravdu dlouhodobě a v průměru vydělávaly kolem 10 % ročně, ale neznamená to, že vydělaly 10 % každý rok. Klidně se také může stát, že prodělají 30 % za rok. Navíc se z portfolia budou muset vybrat peníze na zaplacení splátek úvěru. Další rok může dojít k dalšímu poklesu a opět se budou muset vybrat peníze na splátky úvěru. Po 2 nebo 3 letech z portfolia zbude tak málo peněz, že nám nestačí na splacení hypotéky a skončíme s velkou ztrátou. Spekulantovi se nedá jednoznačně

⁴¹ Úmyslně je používáno slovo „levnější“ než „výhodnější“. Cena se dá vyjádřit (např. úrokovou sazbou). Výhodnost je subjektivní. Sám si musí zvážit, kolik starostí je spojeno s jakým úvěrem nebo kolik volnosti mu který úvěr nabízí.

doporučit, aby si bral úvěr a svoje peníze investoval. Tento postup by byl výdělečný pouze kdyby mu přálo štěstí.

Ad 4) Mladí manželé jsou v podobné situaci jako právník. Budou si brát drahé úvěry (dražší než hypotéka) místo toho, aby si ponechali nějaké vlastní peníze v rezervě a na dům čerpali hypoteční úvěr. Jimi zvolené řešení je dražší.

Při rozhodování, jestli použít vlastní peníze, nebo hypoteční úvěr, hraje velice důležitou roli cena jednotlivých zdrojů. Hypoteční úvěr⁴² patří k těm nejlevnějším, proto bychom se měli snažit využívat právě tento levný úvěr místo použití jiných (dražších) forem financování.

Cena je samozřejmě pouze jeden z parametrů, podle kterého se rozhodujeme. Často však patří k těm důležitým.

Dále bude popisováno, jak se určí cena hypotečního úvěru a jak se dá vyčíslit úspora. Budeme-li vědět o kolik dražší je spotřebitelský úvěr nebo leasing než úvěr hypoteční, bude se nám lépe rozhodovat o použitých zdrojích (kdyby právník nebo mladí manželé z našeho příkladu věděli kolik prodělají, asi by se rozhodli jinak).

4.6 Netržní úvěry (úvěry v rodině)

Pro úplnost tématu je třeba zmínit i netržní možnosti, což jsou úvěry v rámci rodiny, známých, zaměstnavatelů, spolků a podobně. Nejsou zcela typické, ale mnoha lidem pomohly k bydlení a bez nich by se jen těžko obešli.

Tato oblast je pochopitelně velmi individuální, proto není možné se jí detailně věnovat. Záleží zde na konkrétní situaci každého člověka. Přesto je třeba upozornit na několik věcí, které je dobré brát v úvahu, pokud se budeme touto možností zabývat.

Hypoteční úvěry (a úvěry ze stavebního spoření) mají dlouhou dobu splatnosti, což s sebou nese nízkou splátku úvěru. Od příbuzných nebo známých si většinou nemůžeme půjčit na dobu 20 let a postupně jim peníze splácet jako bance. Na druhou stranu půjčka na

⁴² Pro úvěry ze stavebního spoření platí totéž, co pro hypoteční úvěry.

rok nás většinou nezachrání, protože za tak krátkou dobu ji nestihneme splatit. Proto u půjček od známých je vhodné zvážit, jestli budeme schopni peníze včas vrátit. Musíme počítat s tím, že splátka úvěru bude vyšší než u hypotéky.

Půjčky od známých jsou zpravidla bezúročné. To je výhodné, protože ušetříme za placení úroků bance. Díky bezúročnosti si také můžeme splátku úvěru počítat velice jednoduše. Je to objem úvěru děleno počtem měsíců (když si např. půjčíme 100 000 Kč, bude měsíční splátka při splatnosti 5 let 1 667 Kč).

Vysoká splátka bude nepříjemná v okamžiku, kdy použijeme půjčku od známých jako doplněk dalších úvěrů. Když si např. půjčíme 200 000 Kč od známých, 300 000 Kč od stavební spořitelny a 800 000 Kč od hypoteční banky, pak budeme muset kromě splátek bance a stavební spořitelně splácet půjčku známým a může to být pro náš rozpočet nejvyšší položka.

Jinou možností využití takto půjčených prostředků je pouze překlenutí určité krátké doby, např. do vyřízení hypotečního úvěru nebo do přidělení úvěru ze stavebního spoření, případně do doby prodeje stávajícího bytu. Výhodou je samozřejmě daleko jednodušší vyřízení a samozřejmě se po nás nikdo nebude chtít ručení a prokazování příjmů.

Tato oblast překračuje finanční poradenství a zde si musíme sami zvážit a rozhodnout, jestli využijeme nějaké podobné nabídky. Je dost lidí, kteří si nechtějí půjčovat peníze u svých blízkých, protože se bojí zhoršení vztahů.

Obecně nelze doporučit využití takové možnosti (pokud existuje), ale lze ji alespoň zvážit.

5 VLASTNOSTI ÚVĚRŮ

Úvěry, ať už se jedná o stavební spoření nebo o hypoteční úvěry, mají mnoho společných vlastností. Některé z nich se dají dokonce zobecnit na veškerou problematiku úvěrování. Proto se následující kapitoly budou zabývat problémy, se kterými se setkáváme, pokud využíváme úvěry. Většinou se jedná o všeobecně platné principy, které platí bez ohledu na výši inflace, úrokových sazeb nebo růstu mezd.

5.1 Úvěry a inflace

Inflace je ekonomický jev, který označuje všeobecný růst cenové hladiny, neboli snížení kupní ceny peněz. Opačným jevem k inflaci je deflace – tedy pokles cenové hladiny, zatímco dezinflace je snižování míry inflace (tzn. i při dezinflaci cenová hladina roste).

5.1.1 Inflace a růst cen

V případě úvěrů výše uvedené ale vždy neplatí. V tomto případě nám naopak inflace může pomoci snížit náklady. Systém funguje následovně.

Vlivem inflace tak rostou nejen ceny zboží, ale zároveň se znehodnocuje cena peněz. Dnes si za 1 000 Kč můžeme koupit více, než si budeme moci koupit za 5 let.

Zvykli jsme si bát se inflace, pokud chceme peníze spořit. Když dnes uložíme 1 000 Kč do banky a banka nám nabídne 1,5 % úroků, vypadá to, že vyděláme. Není to mnoho, ale za rok budeme mít více peněz než nyní. Jestli si za rok po vypovězení vkladu budeme moci koupit více nebo méně než nyní, bude záležet na pohybu cen. Jestli ceny nevzrostou, opravdu si koupíme více. Jestliže vzrostou např. o 2 %, budeme si moci koupit méně.

Při podpisu úvěrové smlouvy se můžeme bát, jestli budeme mít vždy dost peněz na splácení úvěru, protože z našeho příjmu se musíme uživit a navíc splácet hypoteční úvěr. Naše životní náklady porostou (vlivem inflace), a proto se ptáme, zda budeme tedy mít na splácení v budoucnu.

5.1.2 Růst splátek

Další obavu o splácení úvěru nám přináší pokles podpor a růst splátky úvěru. Uvažujme daňové odpočty. Na počátku splácíme velký objem úroků, proto je výše daňových odpočtů maximální. S postupným splácením úvěru objem úroků klesá a výše daňových odpočtů také. Výsledná splátka tak roste.

Kromě toho, že nám porostou výdaje (vlivem inflace), poroste nám zároveň i splátka. Otázky jsou: Není proto čerpání a splácení úvěru moc rizikové? Budeme mít na splátky i za 10 nebo 20 let?

5.1.3 Inflace nám pomáhá

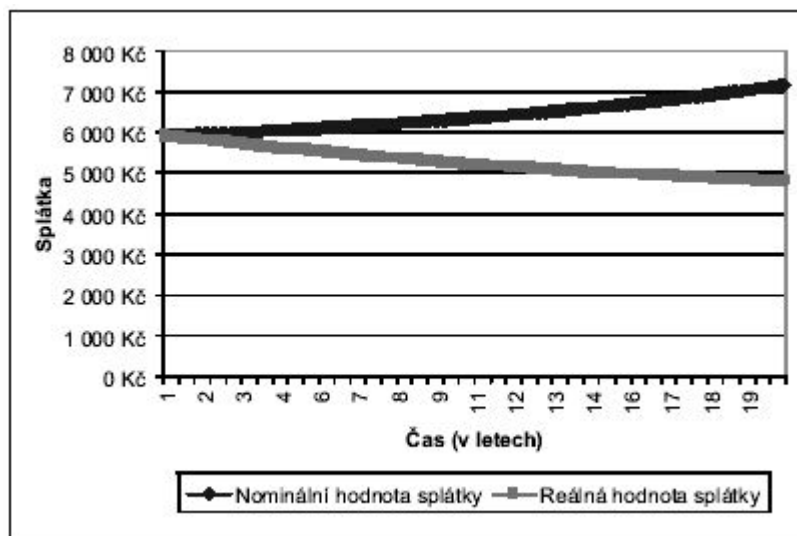
Zní to jako omyl. Vždyť komu inflace kdy pomohla? Asi s tím nemáme zkušenosti, protože jsme se na ni dívali z hlediska věřitele, tedy toho, kdo ukládá peníze. Po jejich zpětném vyplacení se musí od všech zisků (připsaných úroků) odečíst míra inflace. Čím je vyšší, tím méně nám reálně zbude.

V případě čerpání a splácení úvěrů jsme na druhé straně. Neukládáme peníze, ale půjčujeme si je. Ten, kdo si vlastně u nás ukládá peníze, je banka. Naše role se vyměnily, proto se mění i pohled na inflaci. Nyní nám inflace nevadí, protože čím je vyšší, tím méně platíme.

Splátka úvěru 1 000 Kč měsíčně před 10 lety nebyla vůbec malá. Nyní činí stále 1 000 Kč měsíčně, ale její výše je téměř směšná (v porovnání s tím, jaká byla kdysi). Stejně tak dnešní splátka úvěru 1 000 Kč se nám za 10 let bude zdát daleko nižší.

Částku 1 000 Kč vyděláme za 10 let snadněji než dnes (alespoň doufejme). Také to, co jsme si dnes koupili za celý úvěr, bude za 10 let vypadat jako velice dobrá koupě, protože daná věc bude pravděpodobně daleko dražší.

Obrázek 11 Porovnání reálné a nominální výše splátky hypotečního úvěru*



*výše úvěru 1 mil. Kč, úroková sazba 6 %, splatnost 20 let, výše inflace 2 % p.a.

To, co jsme intuitivně cítili, je přesně obsaženo v grafu. Inflace nám opravdu pomáhá, protože reálná hodnota splátky v čase klesá. Nominální splátka (kolik platíme měsíčně bance) roste. To je dáno poklesem podpor. Ale reálná hodnota splátky klesá. Vliv inflace je silnější než růst splátky úvěru.

V grafu počítáme s inflací 2 % a s daňovými odpočty. Kdyby:

- byla inflace vyšší, byl by pokles splátky výraznější,
- byla inflace pouze 1 % p.a., splátka by téměř neklesala – pokles reálné hodnoty splátky vlivem inflace by byl eliminován poklesem podpor,
- byla inflace nulová, byla by reálná splátka stejně vysoká jako splátka nominální,
- nebylo možné uplatnit daňové odpočty, byla by splátka vyšší, ale již by nerostla – jakákoli inflace by splátku snižovala.

V našem případě se dostáváme se splátkou z původních cca 6 000 Kč na konečných 4 800 Kč. To je pokles splátky asi o 19 %. Výše poklesu je diskutabilní. Vše záleží na tom, jaká bude inflace v příštích 20 letech. Nedokážeme spolehlivě předpovědět inflaci v příštím roce, natož za 20 let. Není proto důležité, kolik bude činit splátka na konci doby splatnosti, ale je důležité, že nám inflace pomůže, protože splátku sníží. Proto na počátku se nám bude úvěr splácet nejobtížněji, s postupem času by to mělo jít stále lépe a lépe.

5.2 Úvěry a růst mezd

Růst příjmů bude mít samozřejmě pozitivní dopad na splácení úvěrů. Vyšší příjmy znamenají, že výše splátky není vůči nim tak vysoká a činí stále menší část našich rodinných rozpočtů.

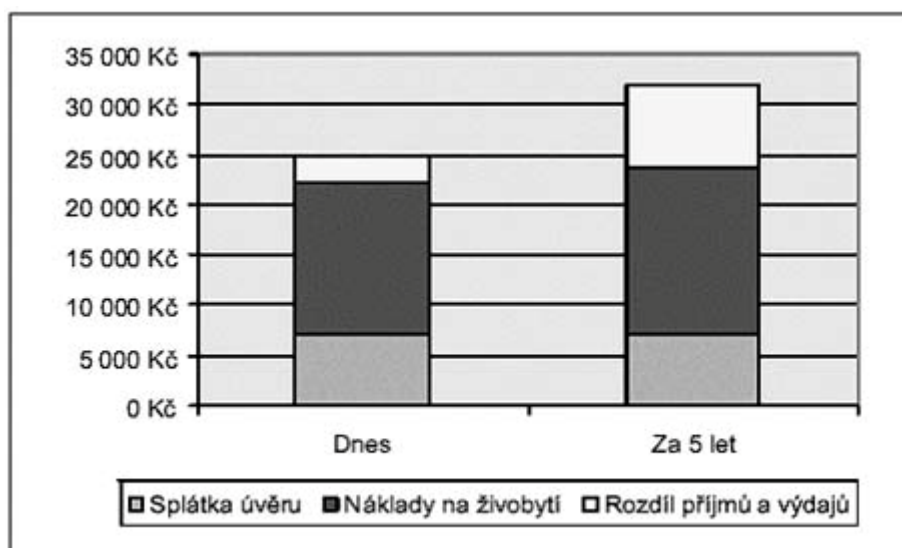
5.2.1 Růst mezd – pomoc při splácení úvěrů

Dopad růstu příjmů a inflace na splácení úvěru bude ukázáno na konkrétním příkladu. Budeme uvažovat hypoteční úvěr 1 mil. korun, splatnost 20 let, úrokovou sazbu 6 %, inflaci 2 % p.a. a růst mezd 5 % p.a.

V následujícím grafu je zobrazen případ, jak se změní jednotlivé součásti našeho rodinného rozpočtu po pěti letech. Splátka hypotečního úvěru bude 7 164 Kč jak dnes, tak za 5 let. Její výše se měnit nebude, pokud se po 5 letech nebude měnit výše úrokových sazeb u hypotečního úvěru.

Náklady na živobytí (jídlo, bydlení, služby, odívání, domácnost, cestování,...) jsou v našem příkladu 15 000 Kč měsíčně. Za 5 let vzrostou stejně jako inflace, která pro náš příklad činí 2 % ročně. Za 5 let tedy budou náklady na živobytí činit 16 561 Kč (budou cca o 10 % vyšší).

Obrázek 12 Dopad růstu příjmů a inflace na splácení úvěru*



*pro hypoteční úvěr 1 mil. Kč, splatnost 20 let, úrokovou sazbu 6 %, inflaci 2 % p.a. a růst mezd 5 % p.a.

Příjmy jsou v našem příkladu na počátku ve výši 25 000 Kč měsíčně. Za 5 let vzrostou stejně jako průměrné příjmy. Pokud to bude 5 % ročně, bude jejich výše za 5 let činit 31 907 Kč.

Příjmy vzrostly celkem výrazně, zatímco výdaje na živobytí stouply pouze mírně. Náklady na splácení hypotečního úvěru nevzrostly vůbec. To vše znamená, že nám z naší výplaty zbude více peněz. Dnes nám po pokrytí nákladů na živobytí a splátek úvěru zbude jenom 2 836 Kč, kdežto za 5 let by nám zbylo 8 182 Kč, tedy asi třikrát více.

Uvedený příklad počítal s růstem mezd 5 % ročně. Ekonomicky může být toto číslo opodstatněné, ale co když porostou mzdy pomaleji? Co když jejich růst bude pouze srovnatelný s inflací?

Tabulka 14 Vliv různého růstu mezd na rodinný rozpočet

	Dnes	Za pět let				
		Růst mezd				
		0%	1%	2%	3%	5%
<i>Příjmy</i>	25 000 Kč	25 000 Kč	26 275 Kč	27 602 Kč	28 982 Kč	31 907 Kč
<i>Splátka úvěru</i>	7 164 Kč	7 164 Kč	7 164 Kč	7 164 Kč	7 164 Kč	7 164 Kč
<i>Náklady na živobytí</i>	15 000 Kč	16 561 Kč	16 561 Kč	16 561 Kč	16 561 Kč	16 561 Kč
<i>Rozdíl příjmů a výdajů</i>	2 836 Kč	1 274 Kč	2 550 Kč	3 876 Kč	5 256 Kč	8 182 Kč

Při 5 % růstu mezd, jak bylo uváděno doposud, je situace samozřejmě velice příznivá. Ale i v případě, že růst mezd bude nižší, nebude se dostávat rodinný rozpočet do problémů. I při růstu o pouhé 1 % nehrozí, že bychom na splátku úvěru neměli. Jednoprocentní růst mezd je dokonce nižší, než kolik činí inflace. V reálném vyjádření by náš příjem poklesl. Ani v tomto pesimistickém případě se nedostáváme do problémů. Je to dáno tím, že výše splátky neroste. Rostou pouze výdaje na živobytí a ty tvoří cca polovinu rodinného rozpočtu. Jejich vzestup je pokryt růstem příjmu, i když tento růst je (procentuálně vyjádřeno) nižší.

Jediný případ, kdy dochází k problémům v rozpočtu (rozdíl příjmů a výdajů klesá), nastává při nulovém růstu mezd. V tomto případě tu není nic, co by dokázalo kompenzovat růst nákladů na živobytí

Výše uvedené potvrzuje, že nám inflace způsobí problémy pouze v případě, když nám vůbec neporostou mzdy. Inflace by zvýšila náklady na živobytí a my bychom se museli uskromnit. Jestliže nám porostou mzdy alespoň trochu (v našem případě o 1 %), nebudeme se muset uskromňovat a můžeme krýt stoupající náklady na živobytí. I mírný růst mezd ve výši inflace pro nás znamená zlepšení situace. Ve skutečnosti pravděpodobně porostou mzdy více než jenom o inflaci (dojde k reálnému růstu mezd).

To vše vede k optimistickému závěru, že v našem rodinném rozpočtu snad zbude dostatek prostředků pro splácení úvěrů i po několika letech.

6 KOMBINACE PRODUKTŮ

Jeden produkt neumí v sobě integrovat všechny výhody, které finanční trh nabízí. Každý z produktů má jiné výhody, zejména v oblasti státních podpor je situace pestrá a výhod je více. Některé produkty, jako je třeba stavební spoření, mají státní podpory, proto jsou výhodné na spoření. Jiné produkty v sobě zahrnují funkci pojištění, proto je výhodné použít je pro snížení rizik, která mohou ohrozit příjem žadatele.

6.1 Hypoteční úvěr a stavební spoření

Z výše uváděných důvodů se využívají různé kombinace jednotlivých produktů, které se mohou velice výhodně doplňovat. Nutnou podmínkou je jejich správné použití. Níže budou popsány některé výhody a uvedeny příklady a kombinace.

6.1.1 Výhody stavebního spoření

Stavební spoření je produkt, který má své velké výhody:

1. Je to vhodný produkt na spoření a nabízí zajímavý výnos. Efektivní úrok je přibližně 6 % p.a. Toho dosáhneme díky státním podporám, které se ke stavebnímu spoření váží.
2. Má nízkou úrokovou sazbu, která je navíc známá již při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Již dnes víme, za kolik budeme mít úvěr např. za 5 let.

Těchto výhod se dá dobře využít právě při kombinaci stavebního spoření a hypotečního úvěru.

6.1.2 Zajímavý výnos

Hypoteční úvěr je poměrně levný úvěr, jehož úrokové sazby se pohybují kolem 6 % p.a. Navíc většinou máme možnost daňových odpočtů, takže výsledné zatížení je ještě nižší. Pravděpodobně se dostaneme pod 6 % ročně. To je pod efektivní úrok stavebního spoření. To vede k následujícím myšlenkám:

- využijme levný hypoteční úvěr, nespěchejme s jeho splácením a zároveň,
- spořme ve stavebním spoření s vyšším výnosem.

Díky státní podpoře ve stavebním spoření dosáhneme zajímavých výnosů. Protože budeme mít nižší náklady na splácení hypotečního úvěru než budou výnosy ze stavebního spoření, vyděláme.

6.1.3 Zaručený levný úvěr

Druhý důvod pro použití kombinace hypotéky a stavebního spoření je ve výhodnosti úvěrů ze stavebního spoření. U hypotečního úvěru máme jistotu úrokové sazby pouze na určitou dobu, podle volby fixace. Po této době nám bude nabídnuta nová úroková sazba, kterou dnes neznáme. To pro nás znamená riziko, protože nevíme, jaké náklady budeme mít se splácením úvěru.

Přesně tuto nevýhodu hypoték nám pomůže zmírnit stavební spoření. U něj máme jistotu, že budeme moci čerpat úvěr cca 5 let a víme, jakou bude mít úrokovou sazbu. V případě růstu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů můžeme čerpat úvěr ze stavebního spoření a vyhneme se tak navýšení splátek hypotéky.

6.1.4 Kombinování produktů

Z výše uvedeného plyne, že je rozumné ke každému hypotečnímu úvěru uzavírat ještě stavební spoření.

Některým klientům to přijde nelogické, protože splácí hypoteční úvěr a v rodinném rozpočtu nejsou další zdroje k tomu, aby se ještě spořilo na stavební spoření.

Ke zvážení se dá doporučit následující:

1. Prodloužit splatnost hypotečního úvěru a snížit tak měsíční zatížení. Prodloužení doby splatnosti nemusí znamenat, že opravdu budeme splácet hypoteční úvěr např. 20 let místo 15 let. Bude to znamenat, že na počátku s bankou domluvíme delší splatnost, tím nám vyjde nižší splátka a při skončení doby fixace se rozhodneme, co uděláme s úvěrem dále. Pravděpodobně ho část splatíme, rezervu máme na stavebním spoření. Prodloužením doby splatnosti se úvěr stane dostupnějším. Musíme bance prokázat příjmy na nižší splátku.

2. Použít splácení úvěru s progresivně rostoucí splátkou. To znamená, že splátka na počátku splácení bude nižší a s postupujícím časem poroste. Nízká splátka na počátku nám dává prostor pro spoření do stavebního spoření a vytváření rezervy.

K hypotečnímu úvěru tedy máme ještě stavební spoření, kam pravidelně měsíčně spoříme. Nemusí se nutně jednat o nově uzavřené stavební spoření. Velice dobře se dá využít stavební spoření, které již nějakou dobu běží.

Ve chvíli, kdy bude končit doba fixace, máme možnost splatit část hypotečního úvěru. Buď použijeme jenom naspořenou částku nebo použijeme ještě úvěr ze stavebního spoření.

Pro použití stavebního spoření na mimořádnou splátku hypotečního úvěru musíme splnit podmínku, že stavební spoření je starší než 6 let. K tomu se velice dobře hodí již uzavřená smlouva o stavebním spoření. Stačil by úvěr jenom v symbolické výši.

Druhou možností, jak použít stavební spoření, je využití úvěru. O využití úvěru se rozhodneme až v době, kdy to bude aktuální. Těsně před změnou úrokové sazby rozhodneme o tom, zda je pro nás výhodnější splácet úvěr ze stavebního spoření nebo hypoteční úvěr. Rozhodneme se podle toho, který úvěr bude pro nás výhodnější (levnější). Kdyby vzrostly úrokové sazby hypoték (např. na 7 %), použijeme úvěr ze stavebního spoření, který bude mít úrokovou sazbu necelých 5 %. Jestliže sazby poklesnou (např. na 4 % p.a.), nebude pro nás využití úvěru ze stavebního spoření zajímavé. Úvěr ze stavebního spoření je pro nás jakousi úrokovou opcí.

Příklad:

Máme hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč s dobou splatnosti 20 let a s úrokovou sazbou 5,69 %. K tomuto hypotečnímu úvěru ještě uzavřeme stavební spoření s cílovou částkou 250 000 Kč. Na toto stavební spoření spoříme 1 500 Kč měsíčně.

Měsíční zatížení bude dáno anuitní splátkou (6 632 Kč) a spořením na stavební spoření (1 500 Kč). Celkové měsíční zatížení bude 8 132 Kč. Toto zatížení ještě klesne, když budeme počítat s daňovými odpočty.

Hypoteční úvěr klesá stejně jako u standardního anuitního splácení, ale navíc spoříme na stavební spoření. Po pěti letech splácíme část hypotečního úvěru ze stavebního spoření. Použijeme celou cílovou částku, tedy naspořenou částku včetně úvěru. Celkem 250 000 Kč.

Splátka hypotečního úvěru výrazně poklesne, protože nám klesla jeho výše. Kromě splátky hypotéky budeme splácet levný úvěr ze stavebního spoření. Jeho splátka bude 1 625 Kč měsíčně. Celkové měsíční zatížení za 5 let by pokleslo asi o 2 000 Kč měsíčně. Pokud chceme, je možné založit další stavební spoření a celý postup znovu opakovat.

6.2 Stavební spoření jako doplněk hypotečního úvěru

Již bylo uvedeno, že ne vždy si vystačíme pouze s hypotečním úvěrem. Abychom ho mohli čerpat, musíme mít dostatečně hodnotnou nemovitost, kterou poskytneme do zástavy. Tato podmínka není vždy splněna. Jak je popsáno v kapitole o hypotečním úvěru, není jisté, že nám banka půjčí opravdu 90 % z pořizovací ceny nemovitosti a nám bude stačit jenom 10 % vlastních prostředků. Odhadní hodnotu nemovitosti navíc dopředu neznáme, proto je dobré mít určitou rezervu.

V případě, že nemáme dostatek vlastní hotovosti, použijeme úvěry ze stavebního spoření a ty zajistíme ručiteli. Teprve potom čerpáme hypoteční úvěr.

Kombinaci hypotečního úvěru se stavebním spořením využijeme např. v následujícím příkladě.

Potřebujeme postavit nový dům v hodnotě cca 1,5 mil. Kč (200 000 Kč stojí pozemek, 1,3 mil. Kč stojí stavba na klíč). Máme pouze 200 000 Kč vlastních prostředků.

Dle reklamních letáků bychom na dům měli mít, protože máme asi 13 % z ceny stavby. Praxe je ale jiná. Není jisté, na kolik banka odhadne budoucí cenu domu a kolik nám opravdu půjčí. Také bychom se dostali do problémů při čerpání úvěru. Z našich peněz bychom koupili pozemek a hned bychom chtěli čerpat hypoteční úvěr na počátek výstavby. Banka by pozemek zastavila, ale opět bude záležet na tom, jak odhadne jeho cenu. V nejlepším případě by nám půjčila 90 % z ceny pozemku, tedy 180 000 Kč. Až tyto prostředky „prostavíme“, bude mít stavba hodnotu 380 000 Kč (200 000 Kč cena pozemku, 180 000 Kč cena stavby). Potom by nám banka půjčila maximálně 90 % z ceny stavby, tedy 342 000 Kč. Druhé čerpání by tak bylo ve výši 162 000 Kč. Takto bychom postupovali dále. Každé další čerpání by bylo nižší než to předchozí a stavba by se protahovala.

Mnohem jednodušší je postupovat jinak: první část platit ze stavebního spoření, a teprve na zbytek čerpat hypoteční úvěr. Nejprve do stavebního spoření vložíme 200 000 Kč

a zvolíme cílovou částku 500 000 Kč. Ihned můžeme čerpat překlenovací úvěr. Máme tak k dispozici 500 000 Kč. Za 200 000 Kč jsme koupili pozemek a dalších 300 000 Kč můžeme použít na stavbu. Výše překlenovacího úvěru není nijak vysoká, proto nám na jeho zajištění budou stačit ručitelé. Po vyčerpání peněz ze stavebního spoření a po jejich prostavění můžeme začít čerpat hypoteční úvěr. Bance dáme do zástavy pozemek a rozestavěnou stavbu. Hodnota obou bude cca 500 000 Kč, tak nám banka může půjčit 450 000 Kč. Výše prvního čerpání je určitě vyšší než v případě, kdy jsme použili jenom hypoteční úvěr.

Celkově budeme čerpat hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč, což jsou 2/3 z hodnoty stavby. Odhadní cena nemovitosti by snad měla být dostatečná. Bude nám stačit, když ji banka odhadne alespoň na 1,1 mil. Kč.

Kombinace hypotečního úvěru se stavební spořením se zejména používá v případě, kdy již máme stavební spoření založeno. Často máme stavební spoření, které běží např. 2 - 4 roky. Potom je vhodné použít stavební spoření a doplnit ho hypotečním úvěrem. Při volbě výše úvěru se často rozhodujeme podle toho, jak chceme úvěr ze stavebního spoření zajistit (podle počtu ručitelů).

6.3 Hypoteční úvěr a kapitálové životní pojištění

Hypoteční úvěr je samozřejmě možné splácet běžně anuitně, jak bylo několikrát zmiňováno. Často se objevuje na trhu nabídka životního pojištění, která má přinést úspory. Celkově zaplatíme méně než při běžném anuitním způsobu splácení. Navíc má několik dalších výhod (ale i nevýhod), které budou uvedeny v následujících kapitolách.

6.3.1 Běžná nabídka

Kromě hypotečního úvěru si založíme ještě kapitálové životní pojištění, kam ukládáme peníze. Z nich nakonec hypoteční úvěr splatíme. V průběhu splácení platíme bance pouze úroky z úvěru a nesplácíme jistinu. V životním pojištění se naše peníze zhodnocují. Běžně se zdůrazňují následující výhody.

1. Klient je během splácení úvěru pojištěn. V případě jeho smrti uhradí pojišťovna bance celou výši dluhu. Tento přístup je zodpovědný vůči osobám blízkým, kterým by mohly zbýt naše dluhy.

2. Více odečteme na daních. Výše hypotečního úvěru se nesnižuje, proto platíme více na úrocích. Čím více platíme na úrocích, tím více ušetříme na daních. Navíc v některých případech je možné odečíst zaplacené pojistné od základu daně a ušetřit tak další peníze.
3. Pojišťovny dosahovaly v minulosti zisků přibližně 6 - 10 % ročně. O naše peníze tak bude velice dobře postaráno. Na těchto výnosech se můžeme podílet. Po skončení hypotéky dostaneme od pojišťovny peníze navíc.
4. Hypoteční úvěr je úročen nižší sazbou, pokud má klient životní pojištění.
5. V celkovém součtu zaplatíme méně peněz než při běžně spláceném hypotečním úvěru.

V případě klasické hypotéky výše úvěru standardně klesá. Na počátku jsme si půjčili 1 mil. Kč, za 20 let máme úvěr splacen.

V případě kombinace s kapitálovým životním pojištěním je výše úvěru stále stejně vysoká a neklesá. Místo toho se tvoří kapitálová rezerva v životním pojištění, která po 20 letech při 3 % (které pojišťovna garantuje) bude mít hodnotu právě 1 mil. Kč. Při vyšším zhodnocení bude mít vyšší hodnotu a my tak dostaneme vyplaceny nějaké peníze navíc. Při zhodnocení 5 % ročně by to bylo asi 300 000 Kč.

Výhodnost kombinace se ukazuje na následující tabulce.

Tabulka 15 Kombinace hypotéky a kapitálového životního pojištění

	Běžná hypotéka	Kombinace
<i>Výše hypotečního úvěru</i>	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
<i>Splatnost</i>	20	20
<i>Úroková sazba</i>	6 %	5,5 %
<i>Měsíční splátka</i>	7 164 Kč	4 583 Kč
<i>Z toho úrok</i>	5 000 Kč	4 583 Kč
<i>Pojistné</i>	210 Kč	4 000 Kč
<i>Daňová úspora</i>	1 250 Kč	1 146 Kč
<i>Celková platba</i>	6 124 Kč	7 438 Kč
<i>Celkem zaplaceno</i>	1 671 667 Kč	1 874 250 Kč
<i>Podíl na zisku (6 %)</i>		446 935 Kč
<i>Celkové náklady</i>	1 671 667 Kč	1 427 315 Kč

Úspora		244 352 Kč
--------	--	------------

Komentář k jednotlivých řádkům tabulky

- Hypotéky mají stejnou výši a stejnou dobu splatnosti.
- V některých případech se můžeme setkat s nabídkou nižší úrokové sazby pro případ, že má klient životní pojištění. Nižší úroková sazba potom znamená snížení splátek úvěru.
- Pojistné se výrazně liší. Zatímco v případě klasické hypotéky máme rizikové životní pojištění s klesající pojistnou částkou, v případě kombinace máme kapitálové životní pojištění. U rizikového pojištění se netvoří žádná kapitálová rezerva. Pokud nedojde k pojistné události (nezemřeme), zaniká pojištění bez náhrady. U kapitálového životního pojištění jde část pojistného na krytí rizik a část na tvoření rezervy. Ta je vyplacena na konci pojištění.
- U běžné hypotéky je „celkem zapláceno“ méně peněz. Jenže v případě pojištění dostaneme vyplaceny podíly na zisku pojišťovny, které výrazně převýší náklady spojené se splácením úvěru.
- Celková úspora se pohybuje ve statisících. Přesná výše úspor závisí na tom, s jakým zhodnocením pojistných rezerv počítáme, na věku klienta, výši příjmu a podobně.

Takto vypadají běžné nabídky kombinace a běžné argumenty, které se snaží tuto nabídku klientům představit a následně prodat hypoteční úvěr a kapitálové životní pojištění. I když jejich kombinace vypadá zajímavě, ve skutečnosti tomu tak není. Pro klienta jde o finančně náročnější variantu než běžně splácená hypotéka. Kombinace je složitá a obsahuje mnoho „hezkých parametrů“. Zcela jistě se dá najít řešení, které je pro klienta levnější a přitom má všechny důležité vlastnosti (např. pojištění).

6.3.2 Argumenty proti kombinaci

Ještě jednou tedy bude porovnána kombinace způsobem „celkově zaplatíme“. Bylo řečeno, že takový postup vede k různým chybám a to zejména proto, že nezohledňujeme časovou hodnotu peněz.

V obou případech totiž není splátka stejně vysoká, a proto mícháme peníze, které zaplatíme dnes s penězi, které dostaneme až na konci (po splacení hypotečního úvěru). V našem příkladě nám vyšla anuitní splátka běžného úvěru bez kombinace (včetně

pojistného a podpor) ve výši 6 124 Kč. V případě kombinace je měsíční platba 7 438 Kč. Rozdíl je 1 314 Kč měsíčně. Tyto peníze můžeme pravidelně spořit a za 20 let z nich bude díky výnosům daleko více. Rozhodně budeme mít více peněz, než kdybychom je schovávali do šuplíku.

Uvádí se jako výhoda, že jsme pojištěni. K pojištění můžeme použít i jiné nástroje, než je kapitálové životní pojištění, např. rizikové životní pojištění, které je daleko levnější. Navíc náklady pojišťovny, které jsou s tímto typem pojištění spojené, jsou mnohem nižší. Z hlediska „kvality“ pojištění jsou oba produkty srovnatelné. V případě smrti dostaneme vyplacenu pojistnou částku, která stačí na zaplacení úvěru.⁴³

Jako další výhoda se uvádí, že více odečteme na daních a že můžeme v určitých případech odečíst z daní i zaplacené pojistné. Proto další část kapitoly bude zaměřena na daňovou otázku podrobněji.

Vzhledem k tomu, že neklesá výše úvěru, platíme více na úrocích, a proto můžeme více odečíst na daních. Přesto stále platíme celkově více. Jestliže za rok zaplatíme např. 60 000 Kč, může nás těšit, že dostaneme na daních zpět např. 15 000 Kč. Jenže celkem jsme zaplatili stále ještě 45 000 Kč. Daňová otázka je pouze jedním z aspektů celkové ceny, která se nedá hodnotit odtrženě od ostatních parametrů ovlivňujících cenu. Ceně (včetně daňových odpočtů) se budeme věnovat podrobněji.

Zaplacené pojistné je možné odečíst z daňového základu. To je sice pravda, jenom to má dvě „ale“. Aby bylo možné odečíst pojistné od základu daně je třeba, aby pojištění trvalo do 60 let věku klienta. Tato podmínka není u každého klienta splnitelná, zejména u mladších. Např. 30letý člověk by musel mít dobu splatnosti úvěru 30 let. Druhé „ale“ spočívá v limitu odpočtů. Daňový základ je možné snížit maximálně o 12 000 Kč za rok. V našem příkladu bylo pojistné 4 000 Kč měsíčně, tedy 48 000 Kč ročně. I kdybychom podmínky splnili, můžeme odečíst jenom zlomek pojistného.

Další daňový aspekt se v porovnáních moc neuvádí, protože znevýhodňuje kombinaci. Z vyplacených rezerv bylo v minulosti někde mezi 6 a 10 %. To je opět pravda, ale tyto výnosy jsou minulostí a v nejbližší budoucnosti se nebudou opakovat. Pojišťovny investují

⁴³ V případě kapitálového životního pojištění můžeme dostat i více, než kolik činí pojistná částka. (Pokud bude kapitálová hodnota vyšší). Tato „výhoda“ je plně „vyvážena“ daleko vyšší cenou. V případě rizikového životního pojištění budeme platit daleko méně. Tento rozdíl můžeme spořit a na konci pojistné doby budeme mít naspořeno daleko více, než o kolik bude kapitálová hodnota převyšovat pojistnou částku.

převážně do dluhopisů. V minulých letech byly vysoké úrokové sazby, proto dluhopisy generovaly vysoké úroky. Cenám dluhopisů navíc prospívá pokles úrokových sazeb. Právě k němu došlo a z toho důvodu rostly ceny dluhopisů. To byl důvod proč dosáhly pojišťovny vysokého zhodnocení.

Nyní jsou výnosy dluhopisů daleko nižší, někde mezi 3 a 5 % p.a. Pojišťovny investují právě do těchto dluhopisů, proto není možné čekat výnos 8 nebo 10 % za rok. Pokles úrokových sazeb, který by mohl znamenat růst cen dluhopisů se nedá očekávat. Sazby již nemohou klesnout o několik procent, jak tomu bylo v minulosti.

Výše výnosů by dlouhodobě měla být určitě nižší, než kolik činí úrokové sazby z hypotečních úvěrů. Vždyť pojišťovny investují, mimo jiné, do hypotečních zástavních listů, které slouží jako zdroj pro poskytování hypoték. Z těchto peněz půjčuje banka klientům peníze. Na cestě, kterou peníze urazí od klienta přes banku a dále přes pojišťovnu zpět ke klientovi, „číhá“ mnoho nákladů. Proto není možné dlouhodobě počítat s tím, že by pojistné rezervy generovaly vyšší zhodnocení, než jaké jsou náklady na úvěr.

6.3.3 Porovnání produktů

Kombinace hypotečního úvěru a kapitálového životního pojištění není výhodná a je drahá. Dále bude uvedeno porovnání, které zahrnuje co možná nejvíce všech různých aspektů, které byly prezentovány jako výhody kombinace. Při porovnání budeme vycházet ze stejného příkladu jako minule, který ukazoval „výhodnost“ kombinace (výše úvěru 1 mil. Kč, 6 % p.a., splatnost 20 let, věk klienta 30 let).

V kombinaci hypotéky s kapitálovým životním pojištěním bylo klientovi navrženo řešení, které znamenalo zatížení 7 438 Kč měsíčně. V příkladu zkusíme tyto prostředky využít účelněji. Koupíme za ně stejně kvalitní služby a ještě nám nějaké peníze zůstanou.

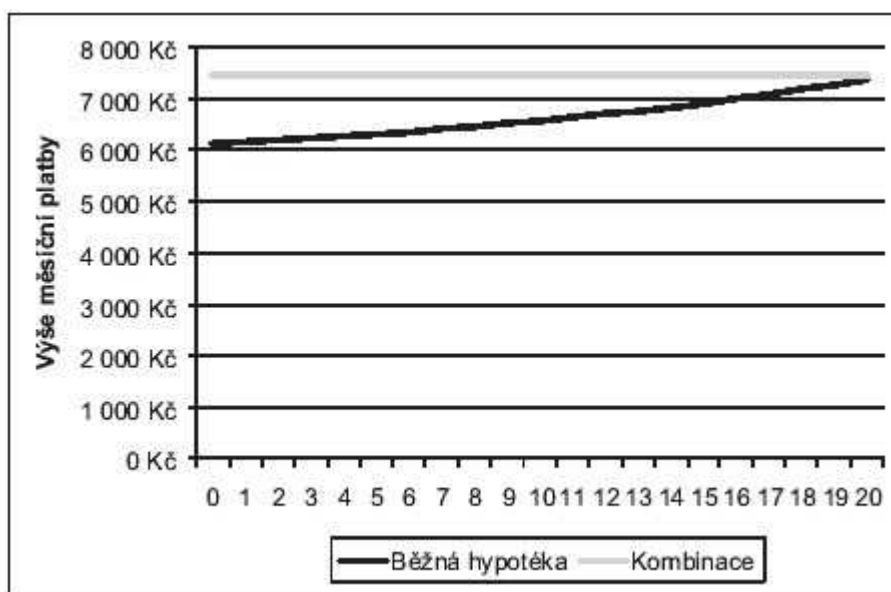
Nejprve je potřeba vyřešit problém s pojištěním. Kapitálové životní pojištění znamená, že klient je chráněn proti riziku smrti. Kromě toho může kryt i jiná rizika. To se ovšem zase odráží v ceně pojištění. Proto budeme počítat pouze s rizikem smrti. V případě jeho smrti pojišťovna vyplatí pozůstalým přesně tu částku, která se rovná výši úvěru. Úvěr je tak splacen. Místo kapitálového životního pojištění můžeme použít rizikové životní pojištění s klesající pojistnou částkou. V případě smrti je klient kryt úplně stejným způsobem.

Pokud jde o kapitálové životní pojištění, mohou pozůstalí v případě jeho smrti dostat i více, než kolik činí pojistná částka, jestliže je kapitálová hodnota smlouvy vyšší. To může nastat ke konci pojistné doby. Úvěr bude splacen a pozůstalým zůstanou nějaké prostředky

navíc. Není to ovšem argument pro kombinaci. Jestliže budeme uzavírat rizikové životní pojištění a splácet anuitně, zbude nám daleko více peněz.

Základní cíle jsou tedy splněny. V obou variantách (kombinace i běžná hypotéka) jsou úvěry za 20 let splaceny a klient je pojištěn. Nyní tedy budou porovnány ceny, za jaké jsme to dokázali pořídit.

Obrázek 13 Porovnání splátek běžné hypotéky a hypotéky s kapitálovým životním pojištěním



Splátka „běžné“ hypotéky je na počátku nižší a postupně narůstá. Nárůst je způsoben poklesem daňových odpočtů. Na konci je výše splátky srovnatelná u obou způsobů splácení. U kombinace totiž počítáme s optimistickým předpokladem, že budeme mít nižší úrokovou sazbu z hypotečního úvěru, a to o 0,5 %. Kdyby byly sazby v obou případech stejné, byla by splátka u kombinace o něco vyšší.

V grafu je vidět rozdíl splátek. Nyní je třeba porovnat, co je lepší. Jestli platit méně (běžná hypotéka) nebo za 20 let dostat od pojišťovny podíly na zisku. Porovnání nesmíme provést tak, že bychom sečetli rozdíl splátek bez zhodnocení a porovnali ho s podíly na zisku (tedy se zhodnocenými vklady). Musíme počítat se zhodnocením v obou případech.

Rozdíl splátek nebudeme ukládat do šuplíku, ale budeme tyto peníze zhodnocovat. Pojišťovna předpokládá, že se jí podaří zhodnotit peníze určitým procentem. Proto budeme předpokládat, že naše ušetřené peníze dokážeme zhodnotit stejným procentem.

Takovýto předpoklad klidně lze udělat. Pojišťovna investuje převážně do dluhopisů, tedy konzervativně. I my můžeme investovat stejně konzervativně a přinejmenším tak výnosně, jako to umí pojišťovna. Navíc máme další možnosti. Můžeme volit mírně rizikovější portfolio, kde dosáhneme pravděpodobně vyšších zhodnocení. Časový horizont 20 let by nám to umožňoval. Měli bychom vyšší výnos, ale zároveň větší riziko.

Tabulka 16 Porovnání přínosu za 20 let

Porovnání přínosu za 20 let: podíly na zisku v pojištění a uspořená částka vzniklá spo-			
řením rozdílu splátek			
Výnos trhu	Podíly na zisku (v pojištění)	Uspořená částka při anuitním splácení	
		úrok HÚ při kombinaci 5,5 %	úrok HÚ při kombinaci 6 %
3%	58 194 Kč	308 025 Kč	418 788 Kč
4%	173 377 Kč	354 916 Kč	479 596 Kč
5%	302 282 Kč	409 287 Kč	549 931 Kč
6%	446 935 Kč	472 332 Kč	631 303 Kč

V případě zhodnocení 3 %, které pojišťovna garantuje, bude vyplaceno jako podíl na zisku pouze 58 194 Kč. Kdybychom si rozdíl plateb spořili s výnosem 3 % ročně, měli bychom za 20 let 308 025 Kč (při úroku hypotéky 5,5 % p.a.). Při úroku hypotéky 6 % bychom měli 418 788 Kč. Stejně (podobně) bychom dopadli i v případech, kdy bude zhodnocení trhu vyšší. I kdyby bylo zhodnocení pojistných rezerv třeba 4 nebo 5 %, bude rozdíl stále v řádu statisíců ve prospěch anuitního splácení. Jedině v případě nižší úrokové sazby z hypotečního úvěru při kombinaci (sazba 5,5 %) a v případě zhodnocení 6 % bude přínos po 20 letech alespoň srovnatelný. Tento případ je však nereálný.

To by bylo porovnání z hlediska ceny. Nyní budou vyjmenovány další důvody, proč je výhodnější použít anuitní splácení.

Anuitní splácení nese nižší riziko změny úrokových sazeb. V případě růstu sazeb budeme platit vyšší úroky pouze z části hypotečního úvěru. V případě kombinace

hypotečního úvěru a kapitálového životního pojištění nás případný růst sazeb zasáhne citelněji. Budeme platit vyšší úroky z celé výše úvěru.

V porovnání jsme počítali se zhodnocením „volných“ peněz pouze tak, jak se zhodnocují rezervy v pojišťovně. Můžeme najít výhodnější způsob spoření. Např. stavební spoření by nám přineslo vyšší zhodnocení.

Anuitní splácení má více volnosti, je flexibilnější. Máme nižší splátku, proto s ní můžeme naložit, jak budeme chtít. Můžeme spořit (platit), ale nemusíme. V případě kombinace s životním pojištěním musíme. Jakmile se touto cestou dáme, nemáme tak jednoduchou volbu.

Existuje ještě jeden způsob cenového porovnání. Není sice tak přesný, protože nedokáže přesně zohlednit klesající daňové odpočty, ale je jednodušší a pochopitelnější.

Měsíční zatížení v kombinaci hypotéky a kapitálového životního pojištění nám vyšlo na 7 438 Kč. Celou dobu platíme tuto částku, jsme pojištěni, splatíme úvěr a za 20 let dostaneme podíly na zisku.

Kdybychom zvolili anuitní způsob splácení a dobu splatnosti 15 let, bude celkové měsíční zatížení včetně pojištění 7 400 Kč (počítáno s úrokovou sazbou 5,5 % v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním a se sazbou 6 % pro běžné anuitní splácení). Doba splatnosti je tedy o 5 let kratší. Také máme splacen úvěr a jsme pojištěni. Ušetříme si tak posledních 5 let splácení. Teď můžeme porovnat úsporu za 5 let splácení a slibované podíly na zisku, které jsou většinou nereálné a počítají s nepřiměřeným zhodnocením. Jenom pro zajímavost: zkrácením doby splatnosti o 5 let ušetříme minimálně 444 000 Kč ($7\,400 \times 12 \times 5 +$ nějaké to zhodnocení).

Toto srovnání ale není zcela přesné, protože splátka úvěru postupem času narůstá (vlivem klesajících odpočtů). Celkový finanční efekt by nebyl tak veliký.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

7 STANOVENÍ VÝZKUMNÉHO PROBLÉMU

Praktická část rigorózní práce je věnována výzkumu, který je zaměřen na studenty vysokých škol prezenčního a kombinovaného studia a jejich vztahu k financování bydlení prostřednictvím bankovních produktů a alternativních způsobů. Na základě dotazníkové metody byly zjišťovány odpovědi na otázky týkající se zkoumané problematiky a podle výsledků je zpracován výstup. Konkrétně mě zajímalo srovnání odpovědí studentů v prezenční formě studia a kombinované formě studia. Je zde předpoklad rozdílu v orientaci v problematice i způsobu řešení aktuální situace financování vlastního bydlení.

7.1 Vymezení cíle

Cílem praktické části rigorózní práce je zjistit a srovnat informovanost a znalosti studentů vysokých škol o financování bydlení a hypotečních úvěrech v prezenční a kombinované formě studia.

7.2 Formulace hypotéz

Na základě cíle této práce, kdy je třeba provést analýzu u studentů vysokých škol prezenčního a kombinovaného studia ve znalostech problematiky financování vlastního bydlení, a poté provést srovnání výsledků z obou forem studia, formuluji následující hypotézy.

H_A Mezi studenty jednotlivých fakult Univerzity Palackého jsou významné rozdíly v teorii a praxi týkající se financování bydlení.

H₀ Mezi studenty jednotlivých fakult Univerzity Palackého nejsou významné rozdíly v teorii a praxi týkající se financování bydlení.

Dílčí hypotézy:

1. K vyřešení bytové situace využívá úvěr více než 50 % dotázaných studentů ze všech fakult Univerzity Palackého v Olomouci.
2. Studenti kombinovaného studia Univerzity Palackého v Olomouci mají v porovnání se studenty prezenčního studia daleko častěji již vyřešeno bydlení ve smyslu vlastnictví bytové jednotky nebo rodinného domu.
3. Studenti k financování bydlení využívají častěji hypotečních bank než stavebních spořitelen.
4. Více než polovina studentů využívá stavební spoření jako formu spoření a úvěru.
5. Mezi studenty Univerzity Palackého v Olomouci kombinovaného a prezenčního studia jsou významné rozdíly v produktech stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření.
6. Studenti prezenčního studia nemají v bankách více aktivit jako studenti kombinovaného studia.
7. Studenti prezenčního a kombinovaného studia mají stejný odhad týkající se úrokových sazeb, které je možno získat v bance na hypotečním úvěru sloužícím k financování bydlení.
8. Studenti Univerzity Palackého v Olomouci dávají v budoucnu přednost vlastnímu rodinnému domu před vlastním bytem.
9. V současné době má nejvíce studentů vedený běžný účet v České spořitelně.
10. Nejvyhledávanější bankou pro financování bydlení je pro studenty Česká spořitelna.
11. Pro banku je podle studentů při žádosti o hypoteční úvěr nejdůležitější příjem.

12. Mezi studenty prezenčního a kombinovaného studia není rozdíl v názoru na řešení delikvence klientů hypotečních úvěrů.

13. Názor na obvyklou délku splatnosti hypotečního úvěru je u studentů prezenčního a kombinovaného studia stejný.

14. Studenti kombinovaného studia nejvíce využívají hypotéky na rekonstrukce a studenti prezenčního studia na koupi bytu.

15. Studenti Univerzity Palackého v Olomouci v bance obecně více trvají na změně podmínek nabídky a také si srovnávají nabídky napříč trhem.

16. Pro studenty je při poskytnutí hypotéky nejdůležitější úroková sazba.

7.3 Použité metody, techniky a postupy

Praktická část rigorózní práce se zabývá přímo skutečností sběru dat na vzorku respondentů za účelem zjištění konkrétních odpovědí. K ověření stanovených úkolů jsem vypracoval dotazník, který byl podkladem pro zpracování výstupů. Dotazník je přílohou práce.

Dotazník je jedním z nejběžnějších nástrojů pro sběr dat pro různé typy průzkumů. Skládá se ze série otázek, jejichž cílem je získat názory a fakta od respondentů. Oproti jiným typům průzkumů (jako například osobní nebo telefonický rozhovor, pozorování, skupinový rozhovor, atd.) je možné prostřednictvím dotazníku získat informace s mnohem menší námahou a levněji. Dále se výsledná data dají mnohem jednodušeji zpracovávat.

Přes tyto výhody může být sestavení a správné vyhodnocení dotazníku dost obtížné, obzvláště pokud jej nezpracovává odborník. Otázky mohou být špatně formulovány, navržené odpovědi nemusí poskytovat potřebný prostor pro validní odpovědi, forma nebo obsah dotazníku může odradit od dokončení jeho vyplňování a nakonec ani výsledky nemusí být dostatečně relevantní pro naplnění cíle dotazování.⁴⁴

⁴⁴

<<http://www.dotaznik-online.cz/>>

K výhodám dotazníků patří:

- je levný,
- jednoduchý při zpracování i vyhodnocování,
- není dotěrný (respondent jej může vyplnit v klidu doma).

K nevýhodám dotazníků patří:

- obtížnost při získání respondentů.
- nepravdivost odpovědí,
- redukce komunikace (90 % komunikace je nonverbální - dotazník ji nedokáže zachytit).

Při zpracování dotazníků je důležité, aby dokázal zaujmout a dále je potřeba se zaměřit především na: srozumitelnost, přehlednost a snadnou orientaci, jednoduchost vyplňování, jazykovou korektnost, typografickou a grafickou úpravu.

Hlavní zásady formulování otázek:

Jednoznačnost. Formulovat výstižné a jednoduché věty. Je lepší vyvarovat se dvojitých záporů a nejednoznačných slov jako občas, někdy, několik apod.

Srozumitelnost. Používat jazyk cílové skupiny respondentů, vžít se do role dotazovaného. Například manažeři a mládež mají rozdílné způsoby vyjadřování a v mnoha oblastech používají odlišné pojmy.

Stručnost. Používat krátké, stručné věty.

Validnost. Ptát se na to, co skutečně potřebujeme zjistit jinými slovy, zda-li odpověď na otázku pomůže dosažení stanoveného cíle průzkumu. Jinak je lepší otázku zcela vynechat.

Nepoužívat **sugestivní otázky**, tj. takových, které svou formulací napovídají odpověď.

Vyvarovat se **haló-efektu**, tj. řadě příbuzných otázek za sebou, kde se odpověď z první otázky přenáší i do ostatních.⁴⁵

Vytvořený dotazník se skládá z otázek otevřených i uzavřených.

Statistické vyhodnocení dotazníků bylo provedeno pomocí systému SPSS verze 12.

⁴⁵

<<http://www.dotaznik-online.cz/zaklady-dotazniku.htm>>

Jako první byla provedena frekvenční analýza (tj. počítané absolutní a relativní četnosti). Pro ověřování hypotéz je převážně použitý χ^2 test (s výpočtem kontingenčních tabulek s adjustovanými rezidui), případně porovnání dvou poměrů (k tomu je použita procedura systému STATISTICA (StatSoft CR s r.o. (2007). STATISTICA Cz (softwarový systém pro analýzu dat), verze 8.0. www.statsoft.cz). Pouze v jediném případě je použitý dvouvýběrový U test (Mann-Whitney). Vždy byla uvažovaná pětiprocentní hladina významnosti ($p < 0,05$).

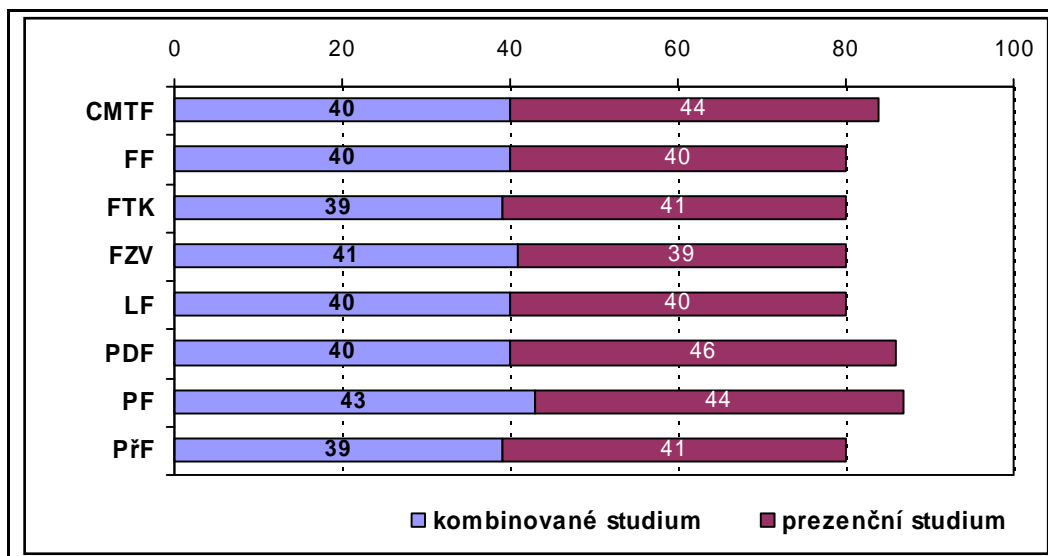
7.4 Charakteristika skupiny respondentů

Dotazníkové šetření bylo realizováno u studentů všech fakult Univerzity Palackého v Olomouci. Konkrétně tedy: Cyrilometodějské teologické fakultě, Lékařské fakultě, Filosofické fakultě, Přírodovědecké fakultě, Pedagogické fakultě, Fakultě tělesné kultury, Právnické fakultě a Fakultě zdravotnických věd. Na každé z těchto fakult bylo osloveno 100 respondentů z řad prezenčního a kombinovaného studia, u každé formy studia po 50-ti respondentech, celkově 800 respondentů za celou Univerzitu Palackého. Počty respondentů (studentů, kteří vyplnili dotazníky) jsou znázorněny graficky.

Věkové rozdíly obou zkoumaných skupin jsou patrné. Studenti prezenčního studia jsou ve věku 20 - 28 roků, s průměrným věkem 22,4 let (a směrodatnou odchylkou 1,76), u studentů kombinovaného studia je rozpětí 21 - 53 roků, průměrný věk 39,1 a směrodatná odchylka 10,1.

Složení respondentů ukazuje následující graf.

Obrázek 14 Složení respondentů



Mezi oběma zkoumanými skupinami studentů lze očekávat rozdíly v odpovědích na otázky uvedené v dotazníku, který jim bude předložen k vyplnění. Na základě statistické metody bude vyhodnocen závěr ve smyslu formulovaných hypotéz.

Studenti prezenčního studia převážně začali studovat na Univerzitě Palackého v Olomouci ihned po ukončení střední školy nebo gymnázia, naopak studenti kombinovaného studia jsou již lidé, kteří aktivně budují kariéru v pracovní oblasti a většinou mají i svou rodinu s dětmi. Z toho vyplývá, že studenti těchto skupin budou mít rozdílné názory, postoje a zkušenosti ve zkoumané oblasti financování bydlení.

7.4.1 Charakteristika prezenční formy studia

Prezenční forma studia = dříve denní forma – výuka může probíhat kterýkoliv všední den, dopoledne i odpoledne, student má povinnost navštěvovat povinné semináře, člověk, který studuje VŠ v prezenční formě má status studenta (a z toho vyplývající výhody).⁴⁶

7.4.2 Charakteristika kombinované formy studia

Kombinované studium je kombinací distančního vzdělávání s prezenční výukou. Tato forma vznikla ze snahy zvýšit podíl individuálního studia na celkovém objemu vzdělávání. Aktivit přímé výuky je méně, část tvoří řízené samostudium. Je typické pro vysokoškolské

46

<<http://www.vysokeskoly.cz/system/index.php?clanek=2768&id=2455>>

vzdělávání. Realizuje se většinou dvěma způsoby. Buď tak, že se některé konkrétní disciplíny uskutečňují v celistvosti formou čistě prezenční, jiné jako čistě distanční. Další možností je v rámci konkrétní jedné disciplíny některé tematické celky nebo moduly realizovat v prezenční formě, jinou část v distanční formě.⁴⁷

7.5 Sběr dat

Pro svůj účel zkoumání jsem si zvolil vzorek studentů všech fakult Univerzity Palackého v Olomouci a to jak studenty prezenční, tak kombinované formy studia. Studentům byl prostřednictvím jejich vyučujících předložen dotazník, který obsahuje 18 otázek týkajících se řešení jejich bytové situace. Před vyplněním dotazníku byli respondenti požádáni o jeho vyplnění - bez uvedení jejich totožnosti. Osloveno bylo 800 respondentů, odpovědi jsem obdržel od 657. Tento způsob předání dotazníků přímo ve vyučování se mi zdál nejvhodnější, což potvrzuje i 82 % návratnost dotazníků. Výzkum jsem provedl v průběhu měsíců leden - květen 2010.

⁴⁷ BEDNAŘÍKOVÁ, I. *Kapitoly z andragogiky* 2. vyd.1. Olomouc: UP, 2006. s. 51. ISBN 80-244-1193-8.

8 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ VÝZKUMU

H_A Mezi studenty jednotlivých fakult Univerzity Palackého jsou významné rozdíly v teorii a praxi týkající se financování bydlení.

H_0 Mezi studenty jednotlivých fakult Univerzity Palackého nejsou významné rozdíly v teorii a praxi týkající se financování bydlení.

K ověření tvrzení hypotézy H_A týkající se teorie financování bydlení je využito odpovědí studentů na otázku 3, kdy jsou odpovědi zařazeny pouze do dvou kategorií, jestli studenti znají možnosti (tj. odpovědi *a*, *b* a *c* dohromady nebo ne (odpověď *d*). Odpovědi vystihuje tabulka a graf

Otázka 3: Znáte možnost spoření a potažmo úvěru z produktu stavební spoření? Využíváte ho?

a) ano, znám a využívám spoření i úvěr

b) ano, znám a využívám jen spoření

c) ano, znám, ale nevyžívám

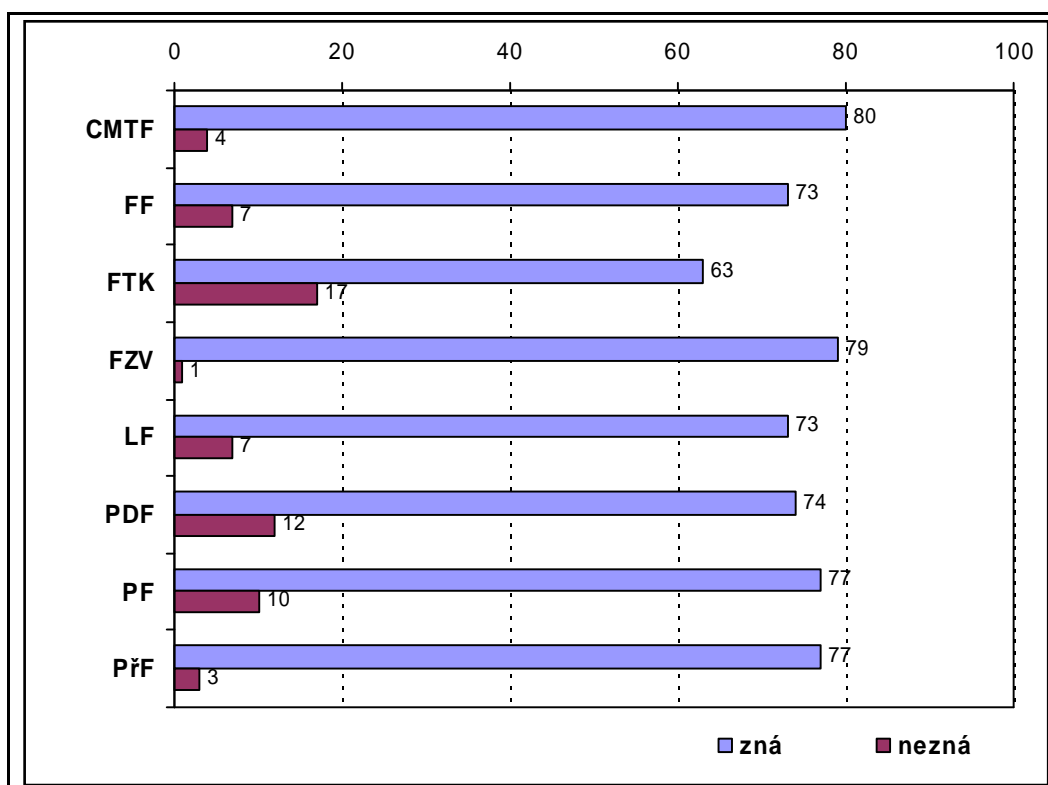
d) ne, neznám

Tabulka 17 Znázornění odpovědí na otázku č. 3

Znalost	Ano		Ne		celkem
	N	%	n	%	
<i>Fakulty</i>					
<i>CMTF</i>	80	95,2	4	4,8	84
<i>FF</i>	73	91,3	7	8,8	80
<i>FTK</i>	63	78,8	17	21,3	80
<i>FZV</i>	79	98,8	1	1,3	80
<i>LF</i>	73	91,3	7	8,8	80
<i>PDF</i>	74	86	12	14,0	86

<i>PF</i>	77	88,5	10	11,5	87
<i>PřF</i>	77	96,3	3	3,8	80
<i>Celkem</i>	596	90,7	61	9,3	657

Obrázek 15 Znárodnění odpovědí na otázku č. 3



Při ověřování tvrzení získáme $\chi^2 = 27,5$ a odpovídající $p = 0,00$, na obvyklé pětiprocentní hladině je významný rozdíl (a to konkrétně mezi studenty fakult FTK, kde je mnohem více studentů, kteří přiznávají neznalost možností a opačně mezi studenty FZV existuje pouze jeden s neznalostí možností financování bydlení).

K ověření tvrzení hypotézy H_A týkající se praxe financování bydlení je využito odpovědí na otázku 2 dotazníku

Otázka 2: Vlastní byt nebo dům jsem financoval/a:

a) v hotovosti

b) hypotékou

c) úvěrem ze stavebního spoření

d) kombinací úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru

e) nevlastním byt nebo dům

Pozn. Pro testování uvažujeme pouze odpovědi respondentů, kteří financování využili.

Odpovědi respondentů jsou uspořádané do tabulky a vyjádřeny graficky.

Tabulka 18 Znázornění odpovědí na otázku č. 2

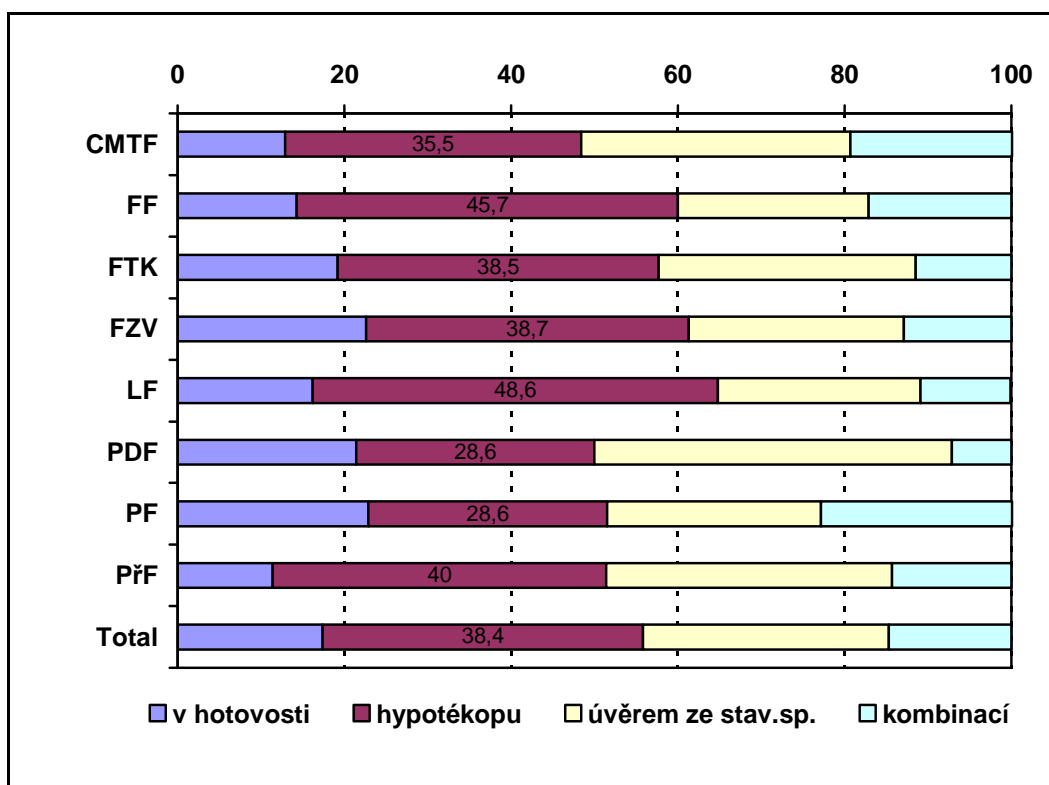
Financování	V hotovosti		Hypotékou		Úvěrem		kombinací		Σ
	n	%	n	%	n	%	n	%	N
<i>CMTF</i>	4	12,9	11	35,5	10	32,3	6	19,4	31
<i>FF</i>	5	14,3	16	45,7	8	22,9	6	17,1	35
<i>FTK</i>	5	19,2	10	38,5	8	30,8	3	11,5	26
<i>FZV</i>	7	22,6	12	38,7	8	25,8	4	12,9	31
<i>LF</i>	6	16,2	18	48,6	9	24,3	4	10,8	37
<i>PDF</i>	6	21,4	8	28,6	12	42,9	2	7,1	28
<i>PF</i>	8	22,9	10	28,6	9	25,7	8	22,9	35
<i>PřF</i>	4	11,4	14	40,0	12	34,3	5	14,3	35
<i>celkem</i>	45	17,4	99	38,4	76	29,5	38	14,7	258

Jestliže k ověření hypotézy použijeme χ^2 test, získáme $\chi^2 = 12,99$ a odpovídající $p = 0,909$.

Protože platí $p > 0,05$, nemůžeme zamítnout nulovou hypotézu (o rovnosti odpovědí), celkově tedy ,

Názorněji podobnost odpovědí studentů jednotlivých fakult ukazuje graf.

Obrázek 16 Znázornění odpovědí na otázku č. 2



Jestliže bereme v úvahu současnou platnost tvrzení týkajícího se teorie a praxe, protože v teorii (znalostech) jsou významné rozdíly, v praxi (využívání) nejsou, přikláníme se k platnosti hypotézy H_A , tj. *potvrzujeme H_A*

Dílčí hypotézy:

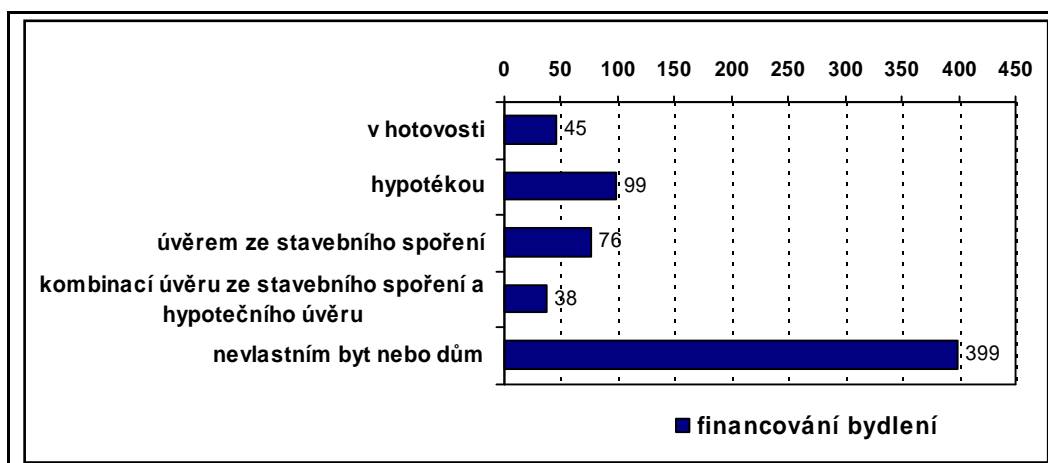
Hypotéza H1: K vyřešení bytové situace využívá úvěr více než 50 % dotázaných studentů ze všech fakult Univerzity Palackého v Olomouci.

K ověření hypotézy využíváme odpovědi respondentů na otázku č. 2 přiloženého dotazníku, neuvažujeme však odpovědi těch respondentů, kteří nevlastní byt nebo dům. Konkrétní odpovědi jsou pro účely ověření hypotézy rozděleny pouze do dvou kategorií, zda studenti financovali bydlení úvěrem nebo v hotovosti. Absolutní a relativní četnosti odpovědí vystihuje tabulka, absolutní četnosti všech odpovědí pak graf.

Tabulka 19 Způsob financování

<i>Financování bydlení</i>	n	%
<i>V hotovosti</i>	45	17,4
<i>Hypotékou, úvěrem nebo jejich kombinací</i>	213	82,6
<i>Celkem</i>	258	100,0

Obrázek 17 Grafické znázornění způsobu financování



Z tabulky vyplývá, že 82,6 % studentů využívá úvěr k řešení bytové situace, **platí hypotéza H1**.

Pozn. Jestliže testujeme statistický rozdíl mezi procenty uváděnými v tabulce, získáme $p = 0,000$, je tedy významný rozdíl na obvyklé pětiprocentní hladině ($p < 0,05$).

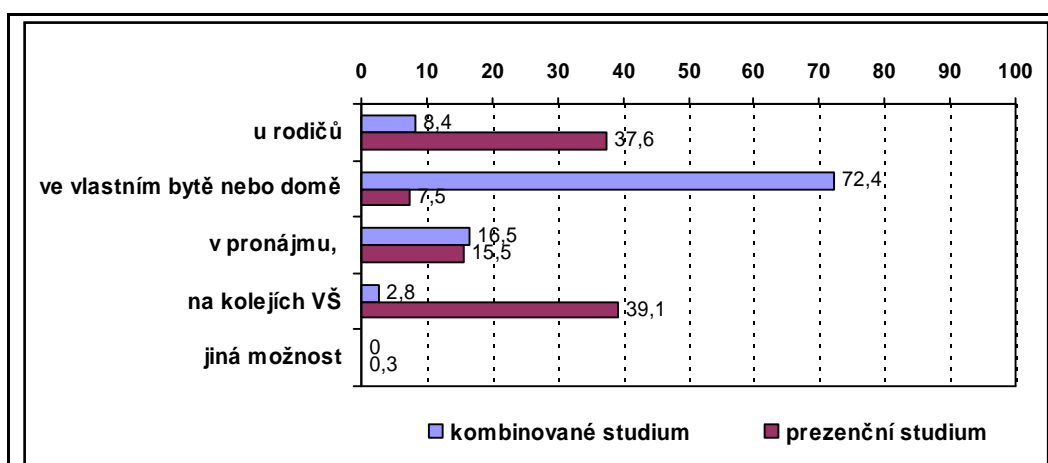
Hypotéza H2: Studenti kombinovaného studia UP mají v porovnání se studenty prezenčního studia častěji již vyřešeno bydlení ve smyslu vlastnictví bytové jednotky nebo rodinného domu.

K ověření dílčí hypotézy H2 jsou použity odpovědi respondentů na otázku č. 1, vyjádřené opět tabulkou a grafem. V tabulce jsou pro zvýraznění odpovědi rozděleny pouze do dvou kategorií, graf vystihuje rozložení původních odpovědí.

Tabulka 20 Znáznornění odpovědí na otázku č. 1

Studium	Kombinované		Prezenční		Celkem	
	n	%	n	%	n	%
<i>Bydlení:</i>						
<i>Ve vlastním bytě nebo domě</i>	233	72,4	25	7,5	258	39,3
<i>Ostatní možnosti</i>	89	27,6	309	92,5	398	60,7
<i>Celkem</i>	322	49,1	334	50,9	656	100,0

Obrázek 18 Znáznornění odpovědí na otázku č. 1



Jestliže k ověření hypotézy použijeme χ^2 test, získáme $\chi^2 = 289,2$ a odpovídající $p = 0,00$.

Protože platí $p < 0,05$, zamítáme nulovou hypotézu (o rovnosti odpovědí) na pětiprocentní hladině významnosti a přijímáme hypotézu H2, tj. **potvrzujeme platnost hypotézy H2.**

Hypotéza H3: Studenti k financování bydlení využívají častěji hypotečních bank než stavebních spořitelen.

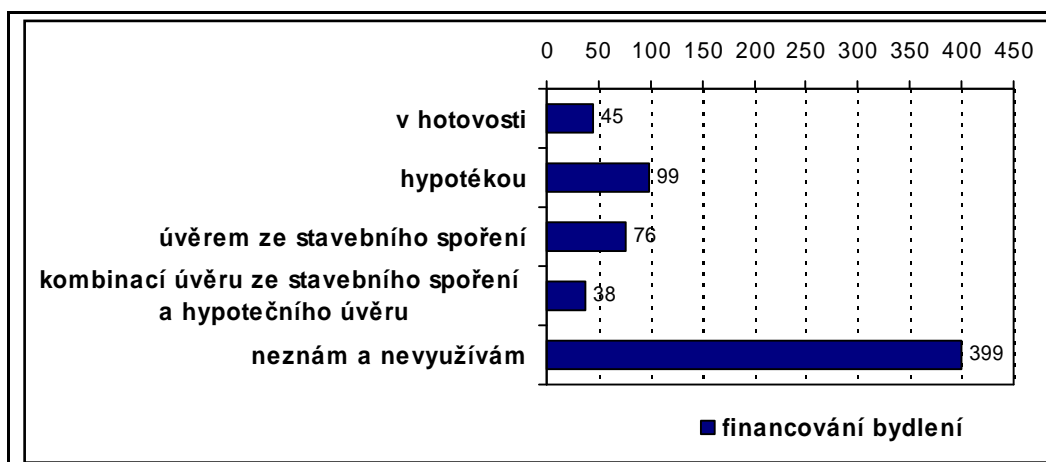
Využíváme odpovědi na otázku č.2. Z tabulky plyne, že nejčastější odpovědí studentů, kteří vlastní byt nebo dům je odpověď „financování hypotékou“, která se objevuje u 99 studentů (což je 38,4 %). **Hypotézu H3 přijímáme.**

Pozn. Při statistickém porovnání však není významný rozdíl mezi dvěma nejčastějšími odpověďmi, neboť získáme $p = 0,056$.

Tabulka 21 Znázornění odpovědí na otázku č. 2

Odpovědi:	n	%
<i>v hotovosti</i>	45	17,4
hypotékou	99	38,4
<i>úvěrem ze stavebního spoření</i>	76	29,5
<i>kombinací úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru</i>	38	14,7
<i>celkem</i>	258	100,0

Obrázek 19 Znázornění odpovědí na otázku č. 2



Hypotéza H4: Více než polovina studentů využívá stavební spoření jako formu spoření a úvěru.

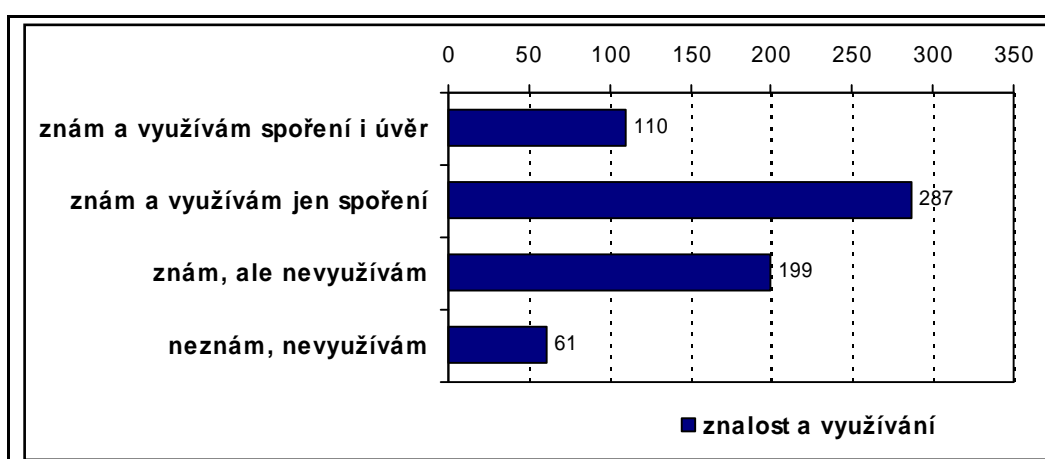
Problematiku vystihují odpovědi na otázku č. 3, kdy uvažujeme pouze odpovědi respondentů, kteří uvedli znalost problematiky.

Tabulka 22 Znárodnění odpovědí na otázku č. 3

<i>Znalost a využívání</i>	<i>n</i>	<i>%</i>
<i>ano, znám a využívám spoření i úvěr</i>	110	18,5
<i>ano, znám a využívám jen spoření</i>	287	48,2
<i>ano, znám, ale nevyžívám</i>	199	33,4
<i>Celkem</i>	596	100

Z tabulky je zřejmé, že pouze 18,5 % respondentů uvedlo využívání spoření i úvěr, *hypotézu H4 tedy zamítáme.*

Obrázek 20 Znárodnění odpovědí na otázku č. 3



Hypotéza H5: Mezi studenty UP kombinovaného a prezenčního studia jsou významné rozdíly v produktech stavebního spoření a úvěr ze stavebního spoření.

Problematiku řeší odpovědi studentů jednotlivých fakult na otázku č. 2, které jsou opět uspořádané do tabulky a vyjádřeny graficky.

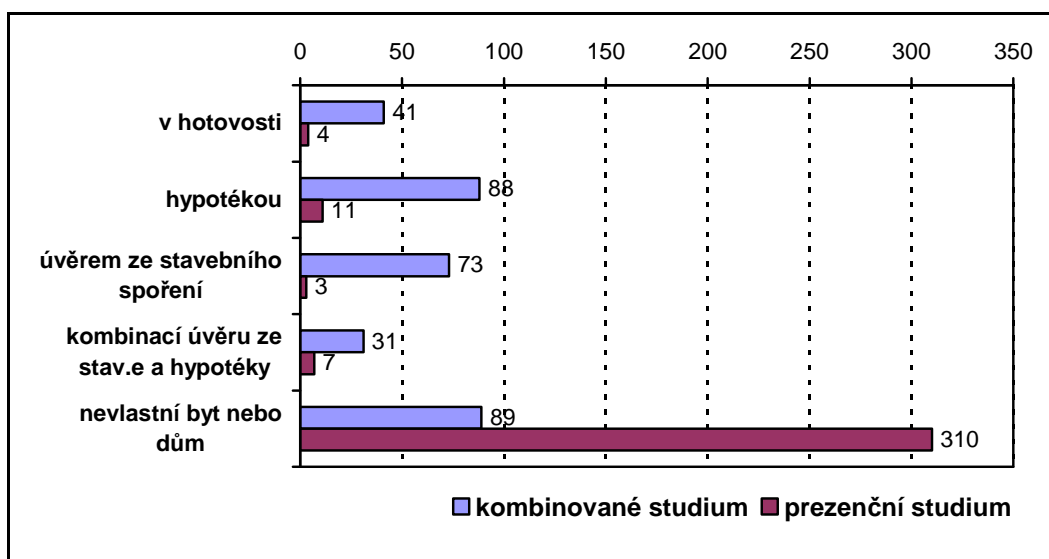
Odpovědi všech respondentů vystihují následující tabulka a graf.

Tabulka 23 Znárodnění odpovědí na otázku č. 2

Studium	Kombinované		Prezenční		Celkem	
	n	%	N	%	n	%
<i>financování</i>						
<i>a) v hotovosti</i>	41	12,7	4	1,2	45	6,8
<i>b) hypotékou</i>	88	27,3	11	3,3	99	15,1
<i>c) úvěrem ze stavebního spoření</i>	73	22,7	3	0,9	76	11,6
<i>d) kombinací úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru</i>	31	9,6	7	2,1	38	5,8
<i>e) nevlastním byt nebo dům</i>	89	27,6	310	92,5	399	60,7
<i>celkem</i>	322	49,0	335	51,0	657	100,0

Při použití χ^2 testu (pro kontingenční tabulku 2 x 5, tj. údaje v tabulce) získáme $\chi^2 = 292,2$ a odpovídající $p = 0,00$. Na obvyklé hladině významnosti $p = 0,05$ tedy nulovou hypotézu zamítáme ($p < 0,05$) a **potvrzujeme platnost hypotézy H5**. Z adjustovaných reziduí vyplývá, že studenti kombinovaného studia uvádějí mnohem častěji odpovědi a, b, c, nebo d, studenti prezenčního studia častěji uvádějí odpověď „e“. (nevlastní dům nebo byt) než můžeme považovat za vliv náhody.

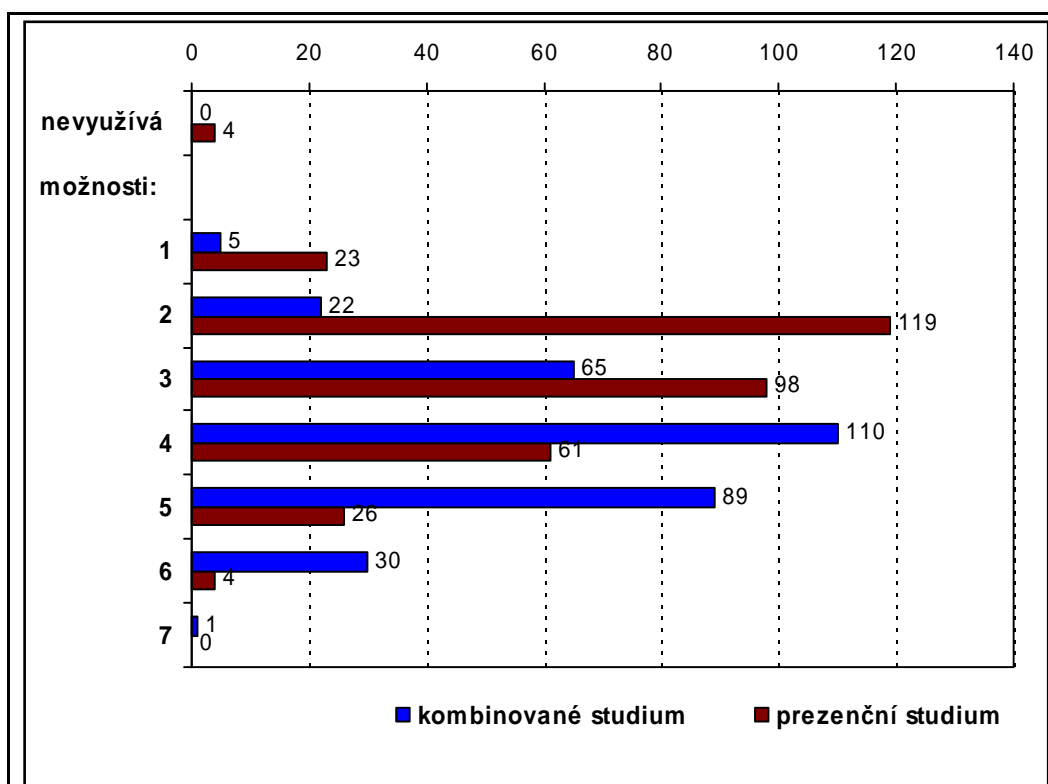
Obrázek 21 Znázornění odpovědí na otázku č. 3



Hypotéza H6: Studenti prezenčního studia nemají v bankách více aktivit jako studenti kombinovaného studia.

Aktivity studentů vystihují odpovědi na otázku č.5. Můžeme použít jednak počet aktivit, které současně posluchač uvedl (tj. počty kombinací dvojic, trojic, ...) a také zjišťovat rozdíl v četnostech výskytu jednotlivých aktivit samostatně (v kontextu s typem studia).

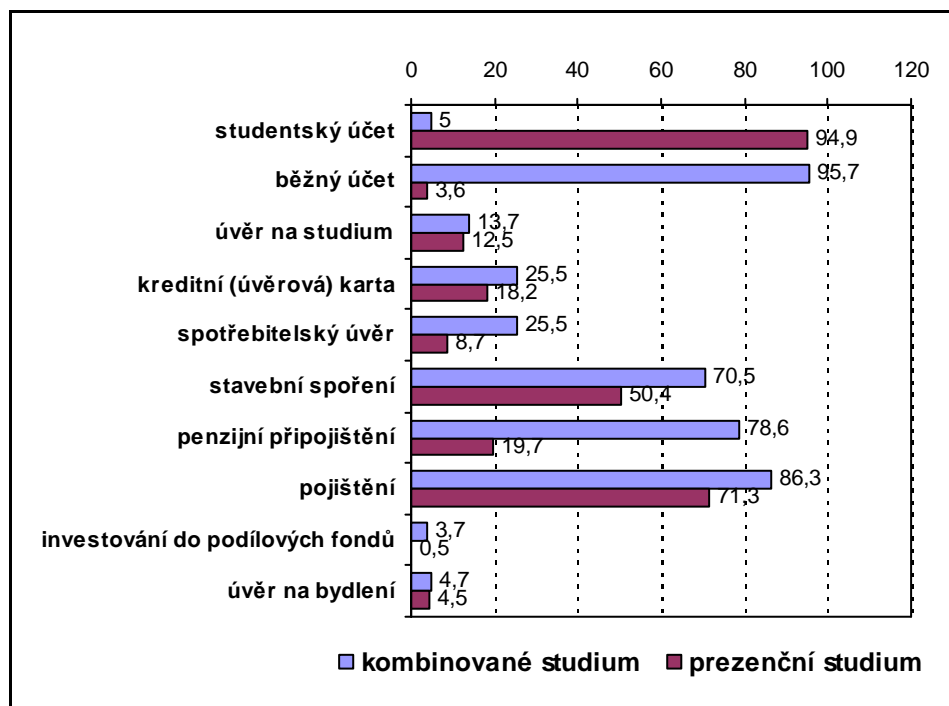
Obrázek 22 Počet aktivit studentů



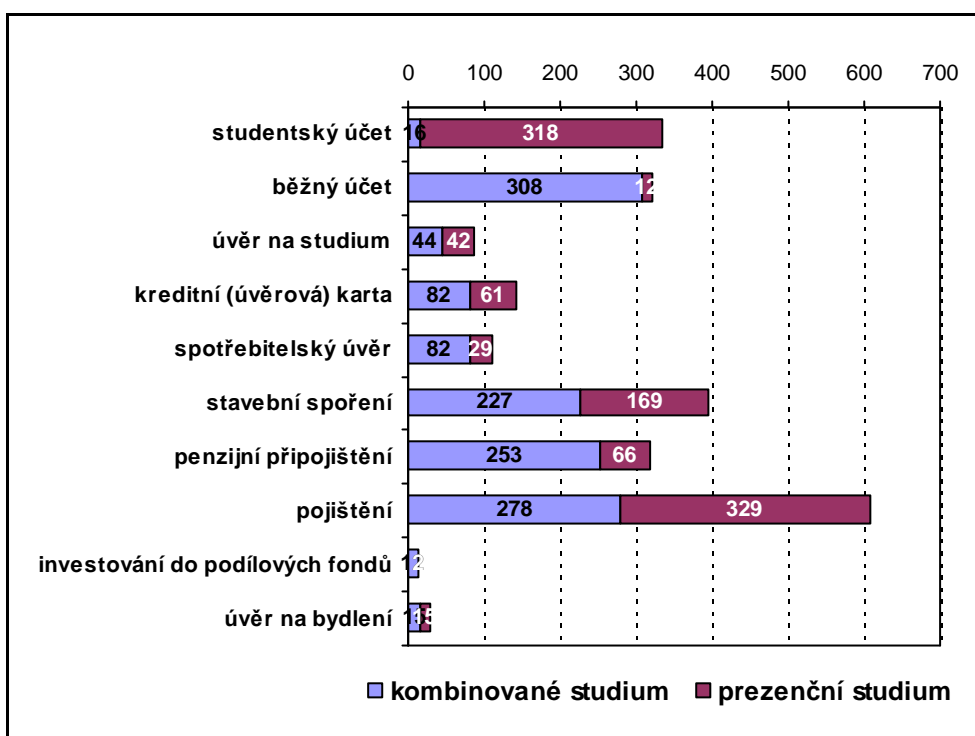
Počet aktivit se vyskytuje v rozpětí 0 – 7, pro porovnání skupin je proto zvolený Mann-Whitneyův test.. Vypočítaná hodnota U testu je $Z = 12,1$, odpovídající $p = 0,00$ (zamítáme nulovou hypotézu), je prokázán rozdíl ve využívání aktivit (průměrná hodnota je pro studenty kombinovaného studia 4,1, pro studenty prezenčního studia 2,8). **Platí hypotéza H6.**

Jestliže uvažujeme jednotlivé aktivity samostatně, situaci nejlépe vystihuje graf.

Obrázek 23 Grafické vyjádření počtu aktivit studentů I



Obrázek 24 Grafické vyjádření počtu aktivit studentů II



Při testování rozdílů (pomocí χ^2 testu), nejsou významné rozdíly pouze při využívání úvěru na studium a úvěru na bydlení, tj. u možností, které jsou používané nejméně.

Tabulka 24 Testování rozdílů

<i>Aktivita</i>	χ^2	p
<i>studentský účet</i>	531,6	0,000
<i>běžný účet</i>	557,1	0,000
<i>úvěr na studium</i>	0,183	0,668
<i>kreditní (úvěrová) karta</i>	5,08	0,024
<i>spotřebitelský úvěr</i>	33,04	0,000
<i>stavební spoření</i>	27,56	0,000
<i>penzijní připojištění</i>	227,8	0,000
<i>Pojištění</i>	22,0	0,000
<i>investování do podílových fondů?</i>	7,71	0,005
<i>úvěr na bydlení</i>	0,012	0,912

Z tabulky je zřejmé, že statisticky významný rozdíl (na obvyklé pětiprocentní hladině významnosti) mezi studenty kombinovaného a prezenčního studia není pouze u aktivit *úvěr na studia* a *úvěr na bydlení*, pominout bychom měli *investování do podílových fondů*, které je uváděné v zanedbatelné m počtu. V ostatních případech je (s výjimkou *studentského účtu*, který je uváděný převážně studenty prezenčního studia) zřejmá převaha (aktivita) studentů zkušenějších, tj. kombinovaného studia.

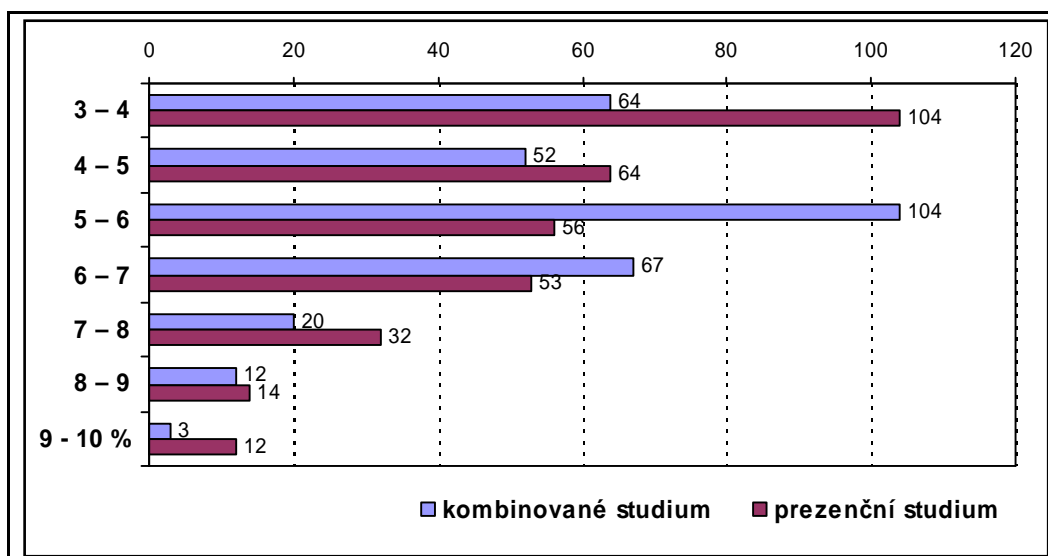
Hypotéza H7: Studenti prezenčního a kombinovaného studia mají stejný odhad týkající se úrokových sazeb, které je možno získat v bance na hypotečním úvěru sloužící k financování bydlení.

Odpovědi všech respondentů na otázku 7 vystihují následující tabulka a graf.

Tabulka 25 Znárodnění odpovědí na otázku č. 7

Úrokové sazby	Kombinované		Prezenční		Celkem	
	<i>n</i>	%	<i>N</i>	%	<i>n</i>	%
3 – 4	64	19,9	104	31,0	168	25,6
4 – 5	52	16,1	64	19,1	116	17,7
5 – 6	104	32,3	56	16,7	160	24,4
6 – 7	67	20,8	53	15,8	120	18,3
7 – 8	20	6,2	32	9,6	52	7,9
8 – 9	12	3,7	14	4,2	26	4,0
9 – 10 %	3	0,9	12	3,6	15	2,3

Obrázek 25 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 7



Jestliže k ověření hypotézy použijeme χ^2 test, získáme $\chi^2 = 34,9$, odpovídající $p < 0,00$, existuje tedy významný rozdíl v odhadech úrokových sazeb, **hypotézu $H7$ zamítáme**.

Je zřejmé, že studenti kombinačního a prezenčního studia se liší ve dvou odhadech sazeb: studenti kombinovaného studia uvádějí nejvíce sazbu 5 – 6 % , studenti prezenčního studia sazbu 3 4 %.

Hypotéza H8: Studenti UP dávají v budoucnu přednost vlastnímu rodinnému domu před vlastním bytem.

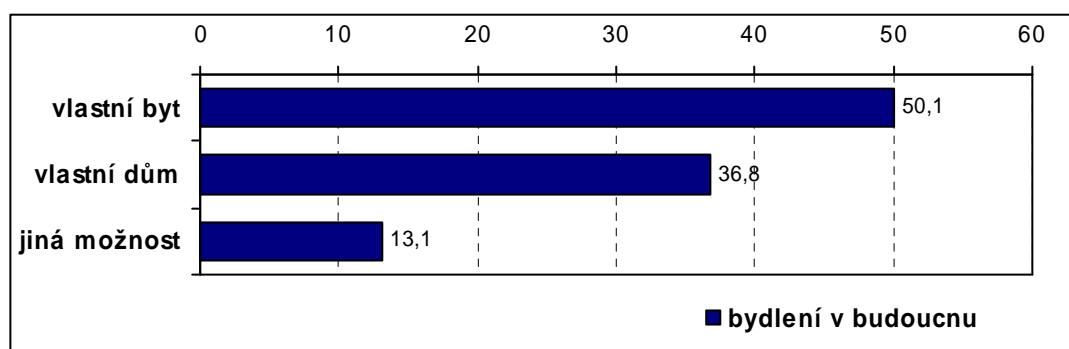
K ověření hypotézy H8 používáme odpovědi na otázku 8.

Jestliže sloučíme odpovědi podle formulace hypotézy, získáme následující tabulku.

Tabulka 26 Znárodnění odpovědí na otázku č. 8

<i>Bydlení v budoucnu</i>	n	%
<i>vlastní byt</i>	329	50,1
<i>vlastní dům</i>	242	36,8
<i>jiná možnost</i>	86	13,1
<i>celkem</i>	657	100,0

Obrázek 26 Grafické znárodnění odpovědí na otázku č. 8



Je zřejmé, že nejčastější odpovědí je *vlastní byt*, **hypotézu H8 zamítáme**.

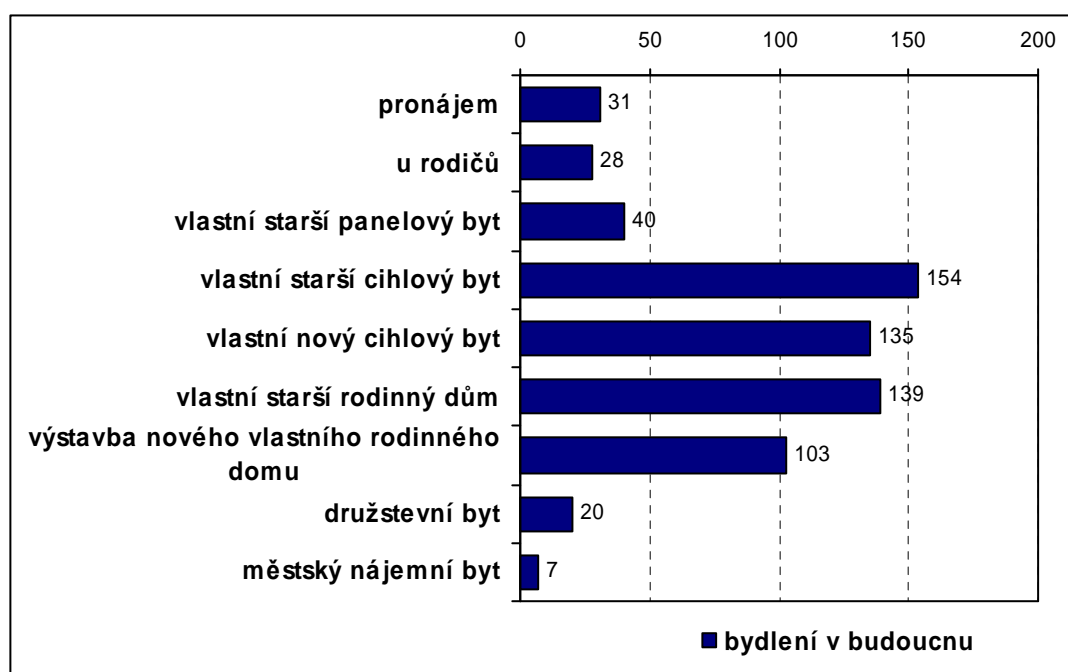
Při statistickém porovnání poměrů (50,1 a 36,8 %) získáme $p = 0,000$, je tedy navíc statisticky významný rozdíl v odpovědích.

Konkrétní odpovědi na ot. 8 jsou v následující tabulce (a grafu).

Tabulka 27 Znázornění konkrétních odpovědí na otázku č. 8

<i>Bydlení v budoucnu</i>	n	%
<i>pronájem</i>	31	4,7
<i>u rodičů</i>	28	4,3
<i>vlastní starší panelový byt</i>	40	6,1
<i>vlastní starší cihlový byt</i>	154	23,4
<i>vlastní nový cihlový byt</i>	135	20,5
<i>vlastní starší rodinný dům</i>	139	21,2
<i>výstavba nového vlastního rodinného domu</i>	103	15,7
<i>družstevní byt</i>	20	3,0
<i>Městský nájemní byt</i>	7	1,1
<i>Celkem</i>	657	100,0

Obrázek 27 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 8



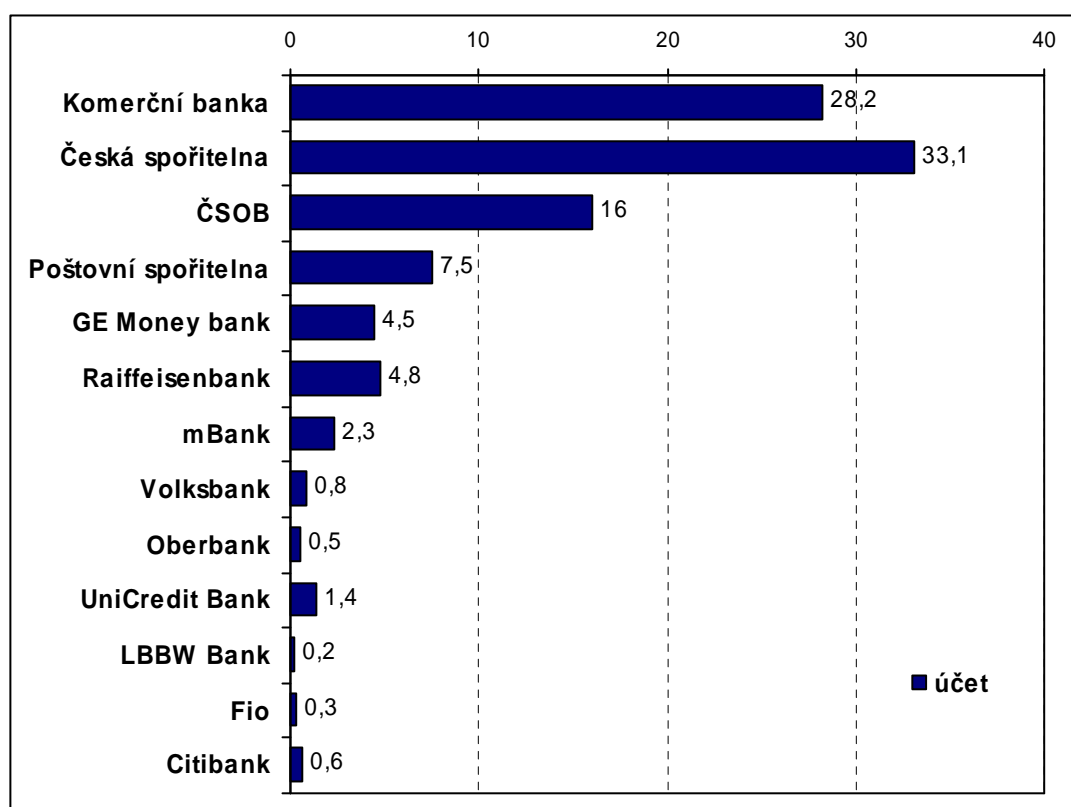
Při detailnějším porovnávání vychází, že je statisticky významný rozdíl pro *odpovědi starší rodinný dům* a *výstavba nového rodinného domu* ($p = 0,01$).

U odpovědí, které se týkají vlastnictví bytu, nehraje roli stáří, ale technologie (neliší se četností odpovědí pro starší nebo nový cihlový byt, ale cihlový nebo panelový byt)

Hypotéza H9: V současné době má nejvíce studentů vedený běžný účet v České spořitelně.

Četnosti odpovědi na otázku 9, (banky, ve kterých mají studenti vedený běžný účet) vystihuje dostatečně graf.

Obrázek 28 Znárodnění odpovědí na otázku č. 9

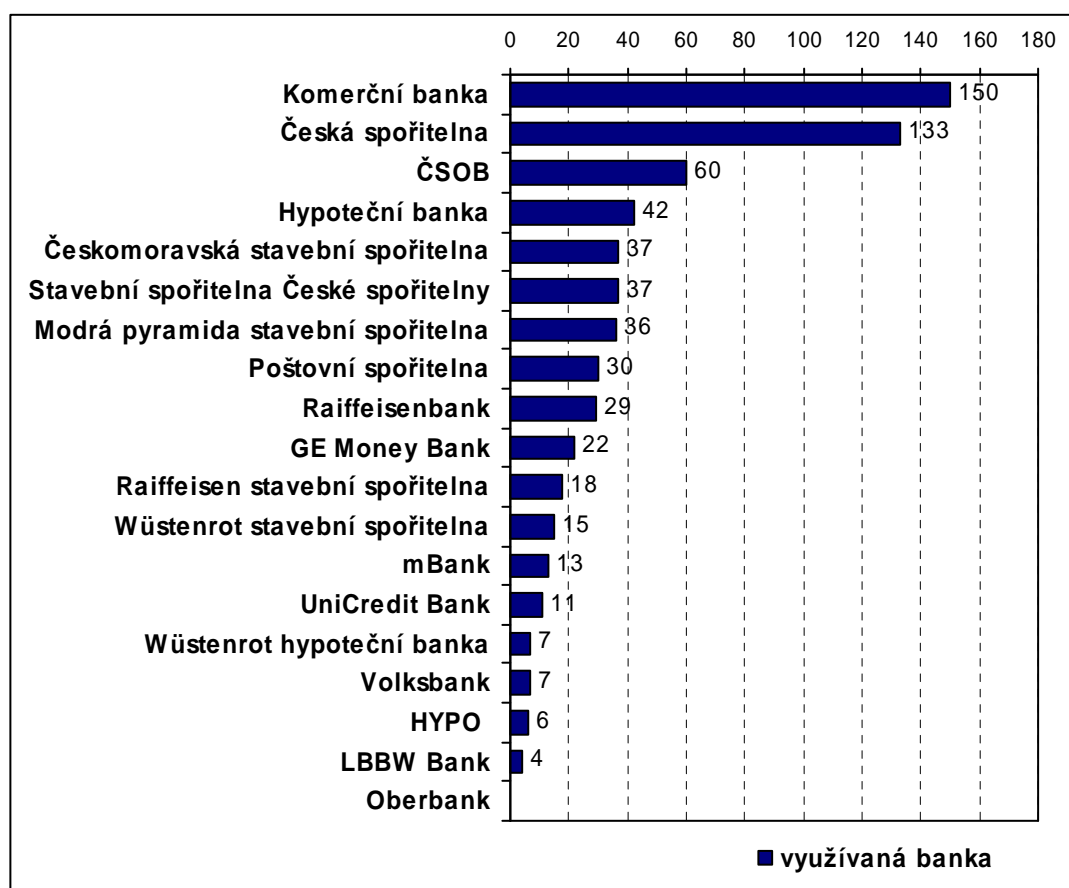


Z grafu četností odpovědí je zřejmé, že nejčastěji studenti uváděli běžný účet u České spořitelny, druhou nejčastější odpovědí je účet u Komerční banky. Porovnáme-li toto procentuální zastoupení, získáme $p = 0,049$, je tedy statisticky významný rozdíl, **hypotéza H9 platí**.

Hypotéza H10: Nejvyhledávanější bankou pro financování bydlení je pro studenty Česká spořitelna.

Přehled využívaných bank je vyjádřen graficky (odpovědi na otázku 10 jsou seříděny sestupně).

Obrázek 29 Přehled využívaných bank



Z grafu četností vyplývá, že nejčastější odpovědí byla možnost „Komerční banka“, při porovnání četností odpovědí „Komerční banka“ a „Česká spořitelna“ však nemůžeme nulovou hypotézu zamítnout, tj. využívání je obdobné ($p = 0,374$).

Hypotézu H10 zamítáme.

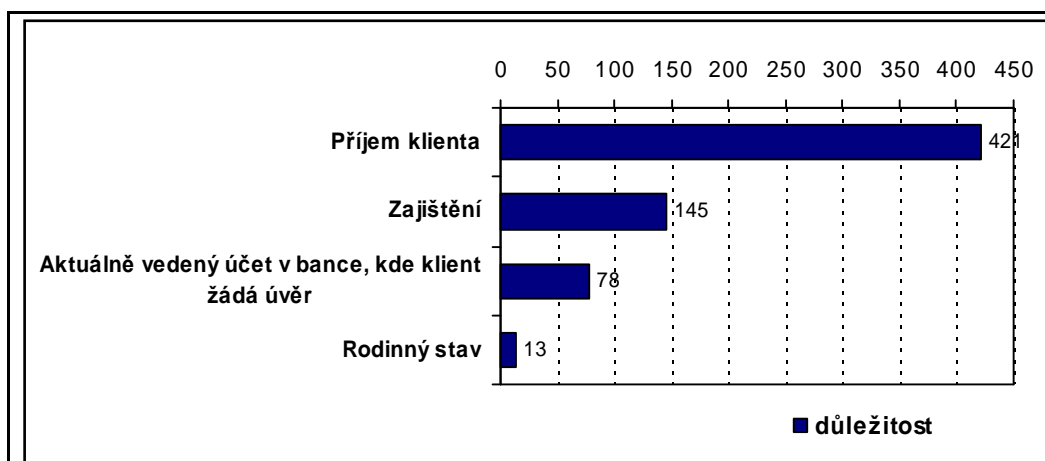
Hypotéza H11: Pro banku je podle studentů při žádosti o hypoteční úvěr nejdůležitější příjem.

Odpovědi studentů na otázku 12 jsou uvedeny v tabulce a grafu.

Tabulka 28 Znárodnění odpovědí na otázku č. 12

<i>Důležitost</i>	<i>n</i>	<i>%</i>
<i>Příjem klienta</i>	421	64,1
<i>Zajištění</i>	145	22,1
<i>Aktuálně vedený účet v bance, kde klient žádá úvěr</i>	78	11,9
<i>Rodinný stav</i>	13	2,0

Obrázek 30 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 12



Z tabulky je zřejmé, že nejčastější odpovědí je „příjem klienta“, *potvrzujeme platnost hypotézy H11.*

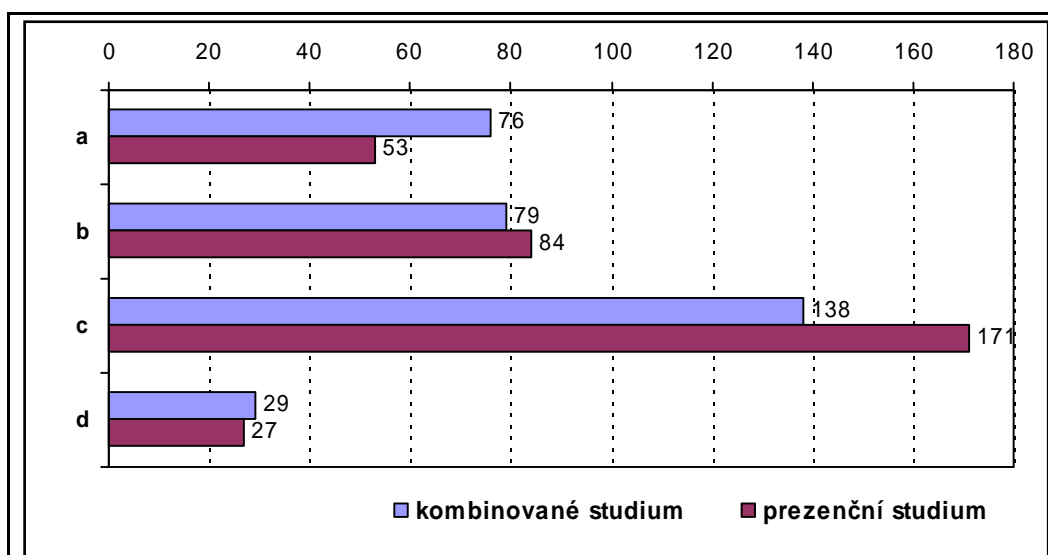
Hypotézy H12: Mezi studenty prezenčního a kombinovaného studia není rozdíl v názoru na řešení delikvence klientů hypotečních úvěrů.

Problematiku vystihují odpovědi na otázku 13. Četnosti odpovědi všech respondentů vystihují následující tabulka a graf.

Tabulka 29 Znárodnění odpovědí na otázku č. 13

	Studium		Prezenční		Celkem	
	<i>n</i>	%	<i>N</i>	%	<i>n</i>	%
Odpovědi:						
a) klient je vystěhován a nemovitost prodána v dražbě	76	23,6	53	15,8	129	19,6
b) klient je vyzván bankou korespondenčně k úhradě s tím, že banka čeká, jak klient zareaguje	79	24,5	84	25,1	163	24,8
c) s klientem banka aktivně komunikuje již po prvním prodlení ve splátce a nabízí řešení	138	42,9	171	51,0	309	47
d) banka nijak nereaguje a po delším prodlení pohledávku odepíše nebo prodá	29	9,0	27	8,1	56	8,5

Obrázek 31 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 13



Při výpočtu je $\chi^2 = 7,60$, $p = 0,06$, nulovou hypotézu nemůžeme zamítnout, ***potvrzujeme platnost hypotézy H12.***

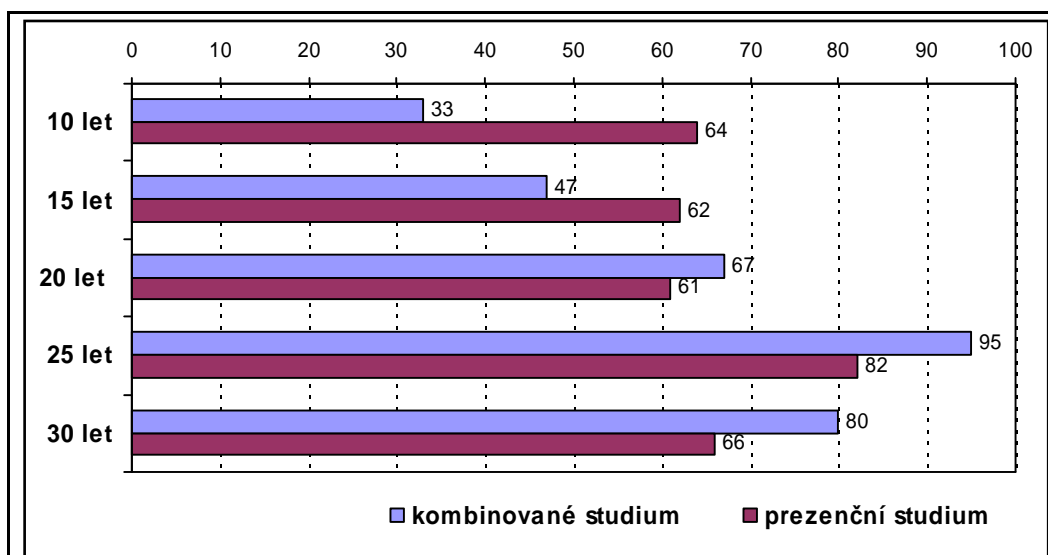
Hypotéza H13: Názor na obvyklou délku splatnosti hypotečního úvěru je u studentů prezenčního a kombinovaného studia stejný.

Odpovědi všech respondentů (na otázku 14) vystihují následující tabulka a graf.

Tabulka 30 Znárodnění odpovědí na otázku č. 14

Odpovědi:	Kombinované		Prezentační		Celkem	
	<i>n</i>	%	<i>N</i>	%	<i>n</i>	%
10 let	33	10,2	64	19,1	97	14,8
15 let	47	14,6	62	18,5	109	16,6
20 let	67	20,8	61	18,2	128	19,5
25 let	95	29,5	82	24,5	177	26,9
30 let	80	24,8	66	19,7	146	22,2

Obrázek 32 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 14



Při výpočtu získáme $\chi^2 = 14,3$, $p = 0,006$, statisticky významný rozdíl se objevuje konkrétně u odpovědi „10 let“, kterou častěji uvádějí studenti prezenčního studia, nulovou hypotézu tedy zamítáme. *Nepotvrdili jsme platnost hypotézy H13.*

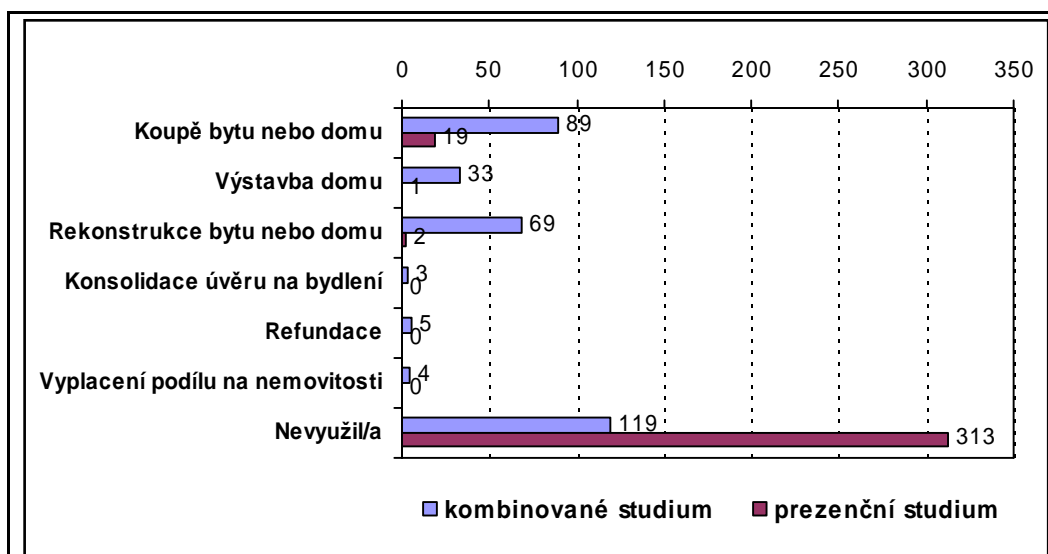
Hypotéza H14: Studenti kombinovaného studia nejvíce využívají hypotéky na rekonstrukce a studenti prezenčního studia na koupi bytu.

Odpovědi všech respondentů na otázku 15, která se týká uvedené problematiky, vystihují následující tabulka a graf.

Tabulka 31 Znárodnění odpovědí na otázku č. 15

Studium	Kombinované		Prezenční		Celkem	
	n	%	N	%	n	%
<i>Využití úvěru</i>						
<i>Koupě bytu nebo domu</i>	89	43,8	19	86,4	108	48,0
<i>Výstavba domu</i>	33	16,3	1	4,5	34	15,1
<i>Rekonstrukce bytu nebo domu</i>	69	34,0	2	9,1	71	31,6
<i>Konsolidace úvěru na bydlení</i>	3	1,5	0	0	3	1,3
<i>Refundace</i>	5	2,5	0	0	5	2,2
<i>Vyplacení podílu na nemovitosti</i>	4	2,0	0	0	4	1,8
<i>Celkem</i>	203	100	22	100	225	100

Obrázek 33 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 15



Je zřejmé, že nejčastější využití hypotéky je u studentů obou typů studia na koupi bytu nebo domu. Studenti kombinovaného typu však také uvádějí rekonstrukci bytu nebo domu a výstavbu domu.

Pozn. Tato otázka je však ovlivněna početnou skupinou studentů prezenčního studia, kteří uváděli, že úvěr nevyužívají a pro porovnání nebyly tyto odpovědi použity.

Hypotézu H14 zamítáme.

Hypotéza H15: Studenti UP v bance obecně více trvají na změně podmínek nabídky a také si srovnávají nabídky napříč trhem.

Hypotéza obsahuje dvě tvrzení, ke kterým se respondenti vyjadřovali v odpovědích na dvě samostatné otázky (otázky 16 a 18). Ověřování je proto prováděno dvakrát.

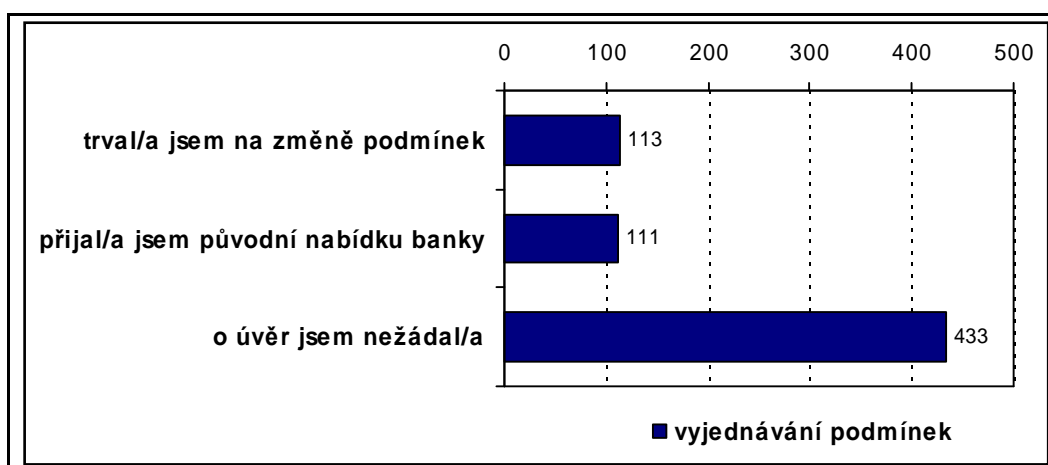
Tabulka 32 Vyjednávání podmínek

<i>Odpovědi</i>	N	%
<i>ano, trval/a jsem na změně podmínek</i>	113	17,2
<i>ne, přijal/a jsem původní nabídku banky</i>	111	16,9
<i>o úvěr jsem nežádal/a</i>	433	65,9
<i>Celkem</i>	657	100,0

Tabulka 33 Odpovědi studentů, kteří nežádali o úvěr

<i>Odpovědi</i>	n	%
<i>ano, trval/a jsem na změně podmínek</i>	113	50,4
<i>ne, přijal/a jsem původní nabídku banky</i>	111	49,6
<i>Celkem</i>	224	100,0

Obrázek 34 Grafické znázornění vyjednávání podmínek



Je zřejmé, že není významný rozdíl mezi počtem odpovědí „trval/a jsem na změně podmínek“ a „přijal/a jsem původní nabídku banky“.

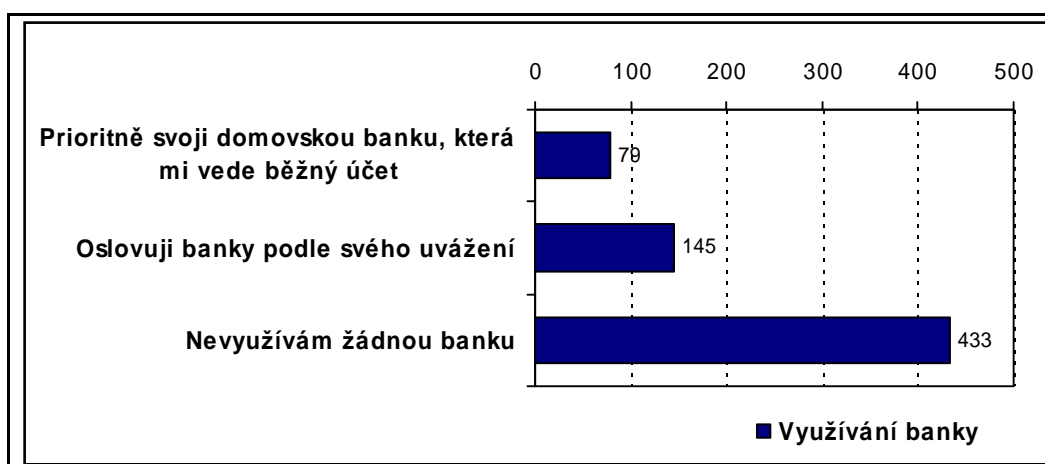
Tabulka 34 Využívání bank

<i>Odpovědi</i>	n	%
<i>Prioritně svoji domovskou banku, která mi vede běžný účet</i>	79	12,0
<i>Oslovuji banky podle svého uvážení</i>	145	22,1
<i>Nevyužívám žádnou banku</i>	443	65,9
<i>Celkem</i>	657	100

Tabulka 35 Znázornění odpovědí studentů, kteří možnost nevyužívají

<i>Odpovědi</i>	n	%
<i>Prioritně svoji domovskou banku, která mi vede běžný účet</i>	79	35,3
<i>Oslovuji banky podle svého uvážení</i>	145	64,7
<i>Celkem</i>	433	100

Obrázek 35 Grafické znázornění využívání bank



Při statistickém porovnání při „vyjednávání podmínek“ nemůžeme nulovou hypotézu (o stejném zastoupení odpovědí ve výše uvedené tabulce) zamítnout, při výběru bank sice studenti častěji uvádějí možnou odpověď „oslovuji banky podle svého uvážení“, ale hypotézu nemůžeme přijmout (neplatí obě části tvrzení), **hypotézu H15 zamítáme**.

Hypotéza H16: Pro studenty je při poskytnutí hypotéky nejdůležitější úroková sazba.

Pro ověření hypotézy jsou použity odpovědi na otázku 17 dotazníku. Hodnoty jsou zřejmé z tabulky a grafu.

Tabulka 36 Znáznornění odpovědí na otázku č. 17

<i>Rozhodující u hypotéky</i>	n	%
<i>úroková sazba</i>	257	39,1
<i>Splátka</i>	97	14,8
<i>rychlost vyřízení žádosti</i>	77	11,7
<i>100 % poskytnutí úvěru bez vlastních zdrojů</i>	105	16,0
<i>vztah a vazba s bankovním poradcem</i>	89	13,5
<i>korektnost, serióznost a profesionalita bez ohledu na podmínky úvěru</i>	32	4,9
<i>Celkem</i>	657	100

Obrázek 36 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 17



Nejčastější odpovědí je „úroková sazba“, *potvrzujeme platnost hypotézy H16.*

ZÁVĚR

Nemalé procento obyvatelstva České republiky si klade otázku, kde vzít prostředky na vlastní bydlení. Správné zvolení způsobu řešení může zájemcům o stavbu, koupi nebo rekonstrukci obydlí ušetřit nemalé finanční prostředky.

Přestože si vláda uvědomuje naléhavost řešení bytové otázky, zejména u mladých lidí, byla nucena učinit kroky, které povedou ke snížení státního rozpočtu. Rozhodla se snížit podporu na stavebním spoření. Stane se tak formou uvalení daně na státní příspěvek ve výši 50 %. Maximální výše podpory tedy klesne na 2500 Kč pro smlouvy uzavřené před rokem 2004 a 1500 Kč pro smlouvy pozdější. Tento krok pravděpodobně sníží zájem klientů o stavební spoření, zároveň spořitelny nebudou mít k dispozici „levné“ zdroje pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Diskutována je také otázka odbourání pomoci státu při splácení hypoték.

I přes výše uvedená opatření, která znesnadňují cestu k vlastnímu bydlení, lidé chtějí bydlet a hledají možnosti a řešení své životní situace.

V práci jsem se podrobně věnoval dvěma základním produktům, které slouží k bydlení, a to stavebnímu spoření a hypotečním úvěrům. Stěžejním bodem byla analýza, ze které bylo zjevné, že náklady na úvěr ze stavebního spoření jsou v porovnání s hypotečním úvěrem nižší. Stavební spořitelny si nekladou tak vysoké nároky na bonitu klienta jako hypoteční banky, na druhou stranu však účastník stavebního spoření musí naspořit minimálně 40 (resp. 50) % cílové částky než dostane úvěr ze stavebního spoření (překlenovací úvěr si mohou vzít dříve, např. při naspoření 20 % cílové částky - tento úvěr je však dražší než klasický).

Pro zajištění úvěru ze stavebního spoření není požadováno vždy zástavní právo k nemovitosti tak jako u hypotečního úvěru.

V obou případech platí, že je možné si nákladové úroky odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a že vždy, pokud chce rodina získat úvěr, musí doložit, že jej bude schopná splácet a mít již naspořenou určitou sumu peněz.

Banky jsou komerční instituce, které chtějí dosahovat zisku a brání se morálnímu hazardu svých klientů. Z tohoto důvodu mají požadavek na vlastní kapitál svých klientů.

Chtějí mít jistotu, že klient bude schopen úvěr v následujících letech splácet. Ten kdo chce investovat do nemovitosti musí mít na to vždy dostatek peněz, ať už naspořených v průběhu spořicíh fází stavebního spoření, nebo našetřených jiným způsobem.

Cílem rigorózní práce bylo srovnat informovanost a znalosti studentů vysokých škol o financování bydlení a hypotečních úvěrech v prezenční a kombinované formě studia vysokých škol. Záměrem práce bylo také provést analýzu trhu v oblasti financování bydlení, zejména z pohledu klienta, což bylo splněno v teoretické části práce. V praktické části práce jsem se již zaměřil na interpretaci výsledků dotazníkového šetření.

Rigorózní práci lze využít zejména pro studenty středních a vysokých škol ekonomických oborů, dále pak je vhodným podpurným materiálem všem, kdo se rádi orientují ve svých financích sami.

Vzhledem k tomu, že Univerzita Palackého v Olomouci je vyznaným klientem Komerční banky a autor rigorózní práce je členem jejího širšího vedení, je práce zpracována také se záměrem analyzovat současný stav obecného i konkrétního povědomí o financování bydlení v okruhu studentů univerzity napříč všemi fakultami. A to z důvodu lepšího poznání studentů jako klientů, jejich potřeb, současného stavu bydlení a plánů do budoucna na řešení této životně důležité otázky.

Výsledkem výzkumu jsou velmi cenné informace pro Komerční banku, jako finančního partnera Univerzity Palackého v Olomouci, kdy na základě zjištěných informací od studentů lze přizpůsobit následné nabídky studentům, kteří řeší bydlení např. v průběhu studia, kdy nemohou získat ubytování formou kolejí nebo řeší pronájem.

Komerční banka vnímá studenta vysoké školy jako velmi perspektivního partnera do budoucna, proto se snaží již v počátku studenty oslovit a zaujmout. Toto se děje formou přímých prezentací ve výuce nebo konkrétních akcí spojených např. se soutěžemi. Prezentace pak mohou být zpracovány tak, aby studenty oslovily nejen např. pro založení si studentského účtu, ale aby zaujaly studenta i v rámci řešení bydlení. Tomu bude možné následně přizpůsobit i metodiku jednotlivých úvěrových produktů, které se tak stanou pro studenty dostupnější.

RESUMÉ

Vzhledem k tomu, že oblast finančního poradenství je nesmírně široká, rozhodl se autor jít cestou specializace, tedy pouze financování bydlení.

Rigorózní práce se zabývá dvěma nejběžnějšími způsoby financování bydlení, stavebním spořením a hypotečním úvěrem. Tyto produkty podrobně popisuje, vysvětluje a ukazuje, jak lze použít stavební spoření či hypoteční úvěr i jak lze tyto způsoby financování bydlení kombinovat a tak využít výhod jednotlivých produktů. Dále nastiňuje ostatní možnosti financování bydlení, které se objevují na trhu v České republice. Popisované skutečnosti jsou ilustrovány na četných příkladech.

Následně v praktické části analyzuje názory studentů vysokých škol v prezenční a kombinované formě studia o financování bydlení a hypotečních úvěrech. Dochází k závěru, že mezi studenty jsou významné rozdíly v teorii a praxi týkající se zkoumané problematiky.

Záměrem autora bylo i nepřímo ovlivnit nepříznivou situaci s ubytováním studentů v rámci vysokoškolských kolejí a nabídnout příznivější a dostupnější řešení bydlení ať už v rámci studentských let, tak i do budoucna formou úvěrových produktů Komerční banky.

Regarding the fact that the service of administration of personal finances is really spread, the author has decided to focus on one area only, which is financing of housing.

This rigorous work is focused on the two most common ways of financing of housing – i.e. the building saving model or mortgage. Author describes these two models in detail, explains the features of each and shows how to use the building saving model or mortgage, how to combine them and thus to exploit the advantages of each product. Further on, author indicates other possibilities of financing of housing that occur on the Czech market. The described facts are illustrated in many examples.

Subsequently, in the practical part, author analyses the opinion of University students, (studying full time or having a distance-study form) about financing of housing and mortgages. Author finds the conclusion that there are significant differences among students regarding the theory and practical way of solving the problem of financing of housing.

The author's intention was also to indirectly influence through the loan products of Commercial Bank the inconvenient situation of students' accommodation related to the University Dormitory and to offer easier and more available solution of housing during the studying period or for the further time.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BEDNAŘÍKOVÁ, I. *Kapitoly z andragogiky 2.* 1.vyd. UP Olomouc, 2006. ISBN 80-244-1193-8.

DOBEŠOVÁ, K. *Úroky z úvěrů hypotečního a ze stavebního spoření jako nezdánitelná část základu daně.* 1. vyd. Praha: ASPI publishing, s.r.o., 2004. ISBN 80-86395-83-9.

DUPAL, L.-NOVÁK, K.-SCHLOSSBERGER, O. *Rádce spotřebitele – Uzavíráme spotřebitelské smlouvy.* 1. vyd. Brno: CP Books, 2005. ISBN 80-251-0497-4.

DUŠEK, P.-KOS, B. *Právo hypotečního úvěrování.* 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2001. ISBN 80-7179-384-1.

HOLOUŠOVÁ, D. – KROBOTOVÁ, M. *Diplomové a závěrečné práce.* 2. vyd. Olomouc: UP, 2005. s. 117. ISBN 80-244-1237-3.

CHRÁSKA, M. *Metody pedagogického výzkumu – základy kvantitativního výzkumu.* 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 2007. ISBN 978-80-247-1369-4.

KLUGEROVÁ, J., PRÁZOVÁ, I., VACÍNOVÁ, T. *Jak vypracovat bakalářskou, diplomovou, rigorózní a disertační práci.* 2. vyd. Praha: Univerzita J.A.K. 2009. ISBN 978-80-86723-72-3.

Kolektiv autorů *Člověk v tísní – společnost při České televizi, o.p.s.Dluhová problematika.* Občanská poradna Plzeň: 2007. ISBN 978-80-86961-28-6.

LIŠKA, A. *Finanční teorie 14 Bankovníctví – Úvěry a vklady.* 1.vyd. Praha: ČVUT, 1999. ISBN 8-01-02048-7

LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny.* 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-30-9.

MINICHOVÁ, B. *Hypoteční úvěry z pohledu mladé generace*. Diplomová práce, UP Olomouc, 2007.

PAVELKA, F. - OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-3.

PAVELKA, F. *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. Praha: PP Agency, 1995.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada Publishing, 2004. ISBN 80-247-1097-8.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

ŠIMÁNKOVÁ, J. - SYROVÝ, P. - ŠÍMA, J. *Jak na úvěry*. 1. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2004. ISBN 80-7357-015-7.

URBÁNKOVÁ, L. *Hypotéky a stavební spoření*. 1. vyd. Praha: Dashofer holding, Ltd., 2000. ISBN 80-86229-57-2.

VICHNAROVÁ, L. – NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: Era group s.r.o., 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

INTERNETOVÉ ZDROJE

<<http://www.burinka.cz>>

<<http://www.dotaznik-online.cz>>

<<http://finance.idnes.cz>>

<<http://www.fincentrum.idnes.cz>>

<<http://www.fincentrum.cz>>

<<http://hypoindex.cz>>

<<http://www.hypotecni-banky.cz>>

<<http://www.mesec.cz>>

<<http://www.penize.cz>>

<<http://www.prima-hypoteka.cz>>

<<http://www.vysokeskoly.cz>>

<<http://cs.wikipedia.org/wiki>>

PRÁVNÍ PŘEDPISY

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 103/1990 Sb., zákona ČNR č. 425/1990 Sb., zákona č. 262/1992 Sb. a zákona č. 43/1994 Sb.

Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění zákona č. 84/1995 Sb. a dalších novelizací

Zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 463/1991 Sb., o životním minimu, ve znění zákona č. 219/1996 Sb. a dalších předpisů

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění zákona č. 142/1996 Sb. a dalších předpisů

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění zákona č. 315/1993 Sb., zákona č. 242/1994 Sb., zákona č. 174/1995 Sb. a zákona č. 248/1995 Sb.

Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

Zákon ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 18/1993 Sb. a zákona č. 322/1993 Sb., zákona č. 113/1994 Sb., zákona č. 42/1994 Sb. a zákona č. 85/1994 Sb.

Zákon č. 509/1992 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a novelizací

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 41/1993 Sb., o ověřování shody opisů nebo kopie s listinou a ověřování pravosti podpisu obecními úřady a o vydávání potvrzení orgány obcí a okresními úřady

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění zákona ČNR č. 35/1993 Sb. a zákona č. 83/1995 Sb.

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům

Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon

Nářízení vlády č. 244/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby

Nářízení vlády č. 97/2002 Sb., o použití prostředků Státního Fondu rozvoje bydlení formou úvěru na výstavbu bytu osobami mladšími 36 let.

Nářízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního Fondu rozvoje bydlení formou poskytování nízko úročených úvěrů mladým rodinám

Vyhláška Federálních ministerstva pro technický a investiční rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu č. 83/1976 Sb., ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. a vyhlášky č. 376/1992 Sb.

Vyhláška ministerstva financí č. 178/1994 Sb., o oceňování nemovitostí, ve znění vyhlášky č. 295/1995 Sb.

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Nárůst nájemného při počátečním nájmu 10 000 Kč (resp. 8000 Kč), při ročním růstu nájmu o 2 % (resp. 4 %) ročně.....	13
Tabulka 2 Výše splátky úvěru pro jednotlivé stavební spořitelny a její poměr k výši úvěru	26
Tabulka 3 Porovnání termínu přidělení cílové částky	28
Tabulka 4 Příklad úrokových sazeb z vkladů a z úvěrů některých	28
Tabulka 5 Částky životního minima od 1. 1. 2007	32
Tabulka 6 Změny životního minima.....	33
Tabulka 7 Příklad posouzení příjmů pro poskytnutí úvěru.....	33
Tabulka 8 Výše splátky překlenovacího úvěru při různé úrokové sazbě.....	38
Tabulka 9 Měsíční splátky v závislosti na době splatnosti úvěru	43
Tabulka 10 Výše splátky hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč pro danou dobu splatnosti a pro danou úrokovou sazbu	47
Tabulka 11 Vývoj splácení hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč	48
Tabulka 12 Znázornění celkového přeplatku hypotečního úvěru	48
Tabulka 13 Výše potřebných prostředků při nižším odhadu ceny nemovitosti	55
Tabulka 14 Vliv různého růstu mezd na rodinný rozpočet.....	69
Tabulka 15 Kombinace hypotéky a kapitálového životního pojištění	76
Tabulka 16 Porovnání přínosu za 20 let	81
Tabulka 17 Znázornění odpovědí na otázku č. 3	91
Tabulka 18 Znázornění odpovědí na otázku č. 2	93
Tabulka 19 Způsob financování.....	95
Tabulka 20 Znázornění odpovědí na otázku č. 1	96
Tabulka 21 Znázornění odpovědí na otázku č. 2	97
Tabulka 22 Znázornění odpovědí na otázku č. 3	98

Tabulka 23 Znázornění odpovědí na otázku č. 2	99
Tabulka 24 Testování rozdílu	103
Tabulka 25 Znázornění odpovědí na otázku č. 7	104
Tabulka 26 Znázornění odpovědí na otázku č. 8	106
Tabulka 27 Znázornění konkrétních odpovědí na otázku č. 8	107
Tabulka 28 Znázornění odpovědí na otázku č. 12	111
Tabulka 29 Znázornění odpovědí na otázku č. 13	112
Tabulka 30 Znázornění odpovědí na otázku č. 14	114
Tabulka 31 Znázornění odpovědí na otázku č. 15	115
Tabulka 32 Vyjednávání podmínek	117
Tabulka 33 Odpovědi studentů, kteří nežádali o úvěr	117
Tabulka 34 Využívání bank	118
Tabulka 35 Znázornění odpovědí studentů, kteří možnost nevyužívají	118
Tabulka 36 Znázornění odpovědí na otázku č. 17	119

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Porovnání nájmu a splátky úvěru	14
Obrázek 2 Průběh smlouvy o stavebním spoření při vkladu 1 500 Kč měsíčně.....	22
Obrázek 3 Průběh smlouvy o stavebním spoření při jednorázovém vkladu 120 000 Kč	23
Obrázek 4 Ukázka překlenovacího úvěru	36
Obrázek 5 Složení splátky překlenovacího úvěru s cílovou částkou 1 mil. Kč a s nulovou akontací.....	38
Obrázek 6 Průměrná úroková sazba poskytnutých hypotečních úvěrů	41
Obrázek 7 Složení splátky hypotečního úvěru.....	49
Obrázek 8 Výše splátky hypotečního úvěru v čase.....	50
Obrázek 9 Reálná hodnota splátky hypotečního úvěru.....	50
Obrázek 10 Pokles hypotečního úvěru v čase (výše úvěru 1 mil. Kč,	51
Obrázek 11 Porovnání reálné a nominální výše splátky hypotečního úvěru*	67
Obrázek 12 Dopad růstu příjmů a inflace na splácení úvěru*	68
Obrázek 13 Porovnání splátek běžné hypotéky a hypotéky s kapitálovým	80
Obrázek 14 Složení respondentů	89
Obrázek 15 Znázornění odpovědí na otázku č. 3.....	92
Obrázek 16 Znázornění odpovědí na otázku č. 2.....	94
Obrázek 17 Grafické znázornění způsobu financování	95
Obrázek 18 Znázornění odpovědí na otázku č. 1.....	96
Obrázek 19 Znázornění odpovědí na otázku č. 2.....	97
Obrázek 20 Znázornění odpovědí na otázku č. 3.....	98
Obrázek 21 Znázornění odpovědí na otázku č. 3.....	100
Obrázek 22 Počet aktivit studentů	101
Obrázek 23 Grafické vyjádření počtu aktivit studentů I.....	102
Obrázek 24 Grafické vyjádření počtu aktivit studentů II.....	102

Obrázek 25 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 7	104
Obrázek 26 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 8	106
Obrázek 27 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 8	107
Obrázek 28 Znázornění odpovědí na otázku č. 9.....	109
Obrázek 29 Přehled využívaných bank.....	110
Obrázek 30 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 12	111
Obrázek 31 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 13	112
Obrázek 32 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 14	114
Obrázek 33 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 15	115
Obrázek 34 Grafické znázornění vyjednávání podmínek	117
Obrázek 35 Grafické znázornění využívání bank	118
Obrázek 36 Grafické znázornění odpovědí na otázku č. 17	119

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Dotazník pro studenty vysokých škol

Příloha č. 2 – Podklady pro ověřování hypotéz

Příloha č. 1**Dotazník**

Vážení kolegové studenti, předkládám Vám dotazník, jehož cílem je zjistit informovanost a znalosti Vás, studentů vysokých škol, o možnostech financování bydlení a hypotečních úvěrech v prezenční a v kombinované formě studia.

Každou otázku si nejprve přečtete, včetně odpovědí a teprve poté odpovídejte. Vaše názory mají pro zpracovatele tohoto dotazníku velký význam, a proto Vás prosím o pravdivé odpovědi.

Vaše odpovědi prosím zakroužkujte.

Děkuji za spolupráci.

Mgr. Jan Michael Vlček

Pohlaví	Muž x Žena
Věk	
Fakulta	CMTE, LF, FF, PřF, PdF, FTK, PF, FZV
Forma studia	Prezenční x Kombinované

1. Jakou formou nyní bydlíte?

- a) u rodičů
- b) ve vlastním bytě nebo domě
- c) v pronájmu,
- d) na kolejích VŠ

2. Vlastní byt nebo dům jsem financoval/a:

- a) v hotovosti
- b) hypotékou
- c) úvěrem ze stavebního spoření
- d) kombinací úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru
- e) nevlastním byt nebo dům

3. Znáte možnost spoření a potažmo úvěru z produktu stavební spoření? Využíváte ho?

- a) ano, znám a využívám spoření i úvěr
- b) ano, znám a využívám jen spoření
- c) ano, znám, ale nevyžívám
- d) ne, neznám

4. Jakým způsobem jste žádal/a (byste žádal/a) o financování svého bydlení?

- a) přímo v bance, která mi vede účet
- b) oslovením několika bank pro vyhotovení nabídky financování mého investičního záměru
- c) prostřednictvím hypotečního makléře
- d) prostřednictvím externího zástupce stavební spořitelny

5. Jakých služeb bank jako studenti využíváte?

- a) studentský účet
- b) běžný účet
- c) úvěr na studium
- d) kreditní (úvěrová) karta
- e) spotřebitelský úvěr
- f) stavební spoření
- g) penzijní připojištění
- h) pojištění
- i) investování do podílových fondů
- j) úvěr na bydlení
- k) žádnou banku nevyužívám

6. Pro jaký účel využíváte účet v bance?

- a) pro zasílání přídavků, kapesného, mzdy z brigády
- b) pro zasílání mzdy od zaměstnavatele
- c) pro účely běžného osobního platebního styku
- d) pro účely platebního styku v podnikání
- e) pro obchodování se zahraničím
- f) pro jiné účely (konkrétně jaké)
- g) nemám účet

7. Jakou úrokovou sazbu lze získat na hypotečním úvěru?

- a) 3-4
- b) 4-5
- c) 5-6
- d) 6-7
- e) 7-8
- f) 8-9
- g) 9-10

8. Jakou formou chcete v budoucnu bydlet?

- a) pronájem
- b) u rodičů
- c) vlastní starší panelový byt
- d) vlastní starší cihlový byt
- e) vlastní nový cihlový byt
- f) vlastní starší rodinný dům
- g) výstavba nového vlastního rodinného domu
- h) družstevní byt
- i) městský nájemní byt

9. Ve kterém bankovním domě máte vedený účet?

- a) Komerční banka
- b) Česká spořitelna
- c) ČSOB
- d) Poštovní spořitelna
- e) GE Money bank
- f) Raiffeisenbank
- g) mBank
- i) Volksbank
- j) Oberbank
- k) UniCredit Bank

- l) LBBW Bank
- m) Fio
- n) Citibank
- o) nemám účet

10. Proč máte právě v této bance vedený účet? Vypište důvody.

11. Na kterou banku jste se (byste se) obrátil/a v případě financování bydlení?

- a) Komerční banka
- b) Česká spořitelna
- c) ČSOB
- d) Hypoteční banka
- e) Raiffeisenbank
- f) Poštovní spořitelna
- g) mBank
- h) Wüstenrot hypoteční banka
- i) Oberbank
- j) LBBW Bank
- k) Volksbank
- l) UniCredit Bank
- m) GE Money Bank
- n) Raiffeisen stavební spořitelna
- o) Modrá pyramida stavební spořitelna

- p) Wüstenrot stavební spořitelna
- r) Českomoravská stavební spořitelna
- s) Stavební spořitelna České spořitelny
- t) HYPO stavební spořitelna

12. Co je podle Vás pro banku při poskytování hypotečního úvěru nejdůležitější, podle čeho klienta posuzuje?

- a) příjem klienta
- b) zajištění
- c) aktuálně vedený účet v bance, kde klient žádá o úvěr
- d) rodinný stav

13. Co myslíte, že se stane, když je klient na úvěru několik splátek po splatnosti?

- a) klient je vystěhován a nemovitost prodána v dražbě
- b) klient je vyzýván bankou korespondenčně k úhradě s tím, že banka čeká, jak klient zareaguje
- c) s klientem banka aktivně komunikuje již po prvním prodlení ve splátce a nabízí řešení
- d) banka nijak nereaguje a po delším prodlení pohledávku odepíše nebo prodá

14. Jaká je podle Vás maximální obvyklá délka splatnosti úvěru na bydlení?

- a) 10 let
- b) 15 let
- c) 20 let
- d) 25 let
- e) 30 let

15. Na jaký účel jste využil/a úvěrový produkt sloužící k financování bydlení?

- a) koupě bytu nebo domu
- b) výstavbu domu
- b) rekonstrukce bytu nebo domu
- c) konsolidace (refinancování) úvěru na bydlení
- d) refundace (zpětné refinancování investice do nemovitosti)
- e) vyplacení podílu na nemovitosti (po rozvodu, z dědictví, atd.)
- f) nevyužil/a jsem

16. Pokud u Vás existuje nebo existoval investiční záměr s cílem financovat tento záměr hypotékou, jakou banku využíváte?

- a) využívám prioritně svoji domovskou banku, která mi vede běžný účet – další banky již neoslovuji bez ohledu na podmínky, které mi „moje“ banka nabídne
- b) oslovuji banky podle mého uvážení, poté se rozhoduji

c) nevyžil/a jsem

17. Co je pro Vás rozhodující kritérium při výběru banky pro financování investičního záměru?

a) úroková sazba

b) splátka

c) rychlost vyřízení žádosti

c) 100 % poskytnutí úvěru bez vlastních zdrojů

d) vztah a vazba s bankovním poradcem

e) korektnost, serióznost a profesionalita bez ohledu na podmínky úvěru

18. Vyjednával/a jste se svou bankou podmínky poskytnutí hypotečního úvěru?

a) ano, trval/a jsem si na změně podmínek (úroková sazba, poplatky, atd.)

b) ne, přijal/a jsem původní nabídku banky bez podmínek

c) o hypoteční úvěr jsem zatím nežádal/a

Příloha č. 2

Podklady pro ověřování hypotéz

(výpočty pomocí SPSS 12.0)

otázka3

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	110	16,7	16,7	16,7
	b	287	43,7	43,7	60,4
	c	199	30,3	30,3	90,7
	d	61	9,3	9,3	100,0
	Total	657	100,0	100,0	

fakulta * o3_2 Crosstabulation

		o3_2		Total	
		abc	d		
fa- kulta	CMTF	Count	80	4	84
		% within fakulta	95,2%	4,8%	100,0%
		% within o3_2	13,4%	6,6%	12,8%
		Adjusted Residual	1,5	-1,5	
FF		Count	73	7	80
		% within fakulta	91,3%	8,8%	100,0%
		% within o3_2	12,2%	11,5%	12,2%
		Adjusted Residual	,2	-,2	
FTK		Count	63	17	80
		% within fakulta	78,8%	21,3%	100,0%
		% within o3_2	10,6%	27,9%	12,2%
		Adjusted Residual	-3,9	3,9	
FZV		Count	79	1	80
		% within fakulta	98,8%	1,3%	100,0%
		% within o3_2	13,3%	1,6%	12,2%
		Adjusted Residual	2,6	-2,6	
LF		Count	73	7	80
		% within fakulta	91,3%	8,8%	100,0%
		% within o3_2	12,2%	11,5%	12,2%
		Adjusted Residual	,2	-,2	

Total	PDF	Count	74	12	86
		% within fakulta	86,0%	14,0%	100,0%
		% within o3_2	12,4%	19,7%	13,1%
		Adjusted Residual	-1,6	1,6	
	PF	Count	77	10	87
		% within fakulta	88,5%	11,5%	100,0%
		% within o3_2	12,9%	16,4%	13,2%
		Adjusted Residual	-,8	,8	
	PřF	Count	77	3	80
		% within fakulta	96,3%	3,8%	100,0%
		% within o3_2	12,9%	4,9%	12,2%
		Adjusted Residual	1,8	-1,8	
	Count	596	61	657	
	% within fakulta	90,7%	9,3%	100,0%	
	% within o3_2	100,0%	100,0%	100,0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	27,464(a)	7	,000
Likelihood Ratio	28,335	7	,000
N of Valid Cases	657		

a 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 7,43.

otázka2

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	45	6,8	17,4	17,4
	b	99	15,1	38,4	55,8
	c	76	11,6	29,5	85,3
	d	38	5,8	14,7	100,0
	Total	258	39,3	100,0	
Miss- ing	e	399	60,7		
Total		657	100,0		

fakulta * otázka2 Crosstabulation

		otázka2				Total	
		a	b	c	d		
fa- kulta	CMTF	Count	4	11	10	6	31
		% within fakulta	12,9%	35,5%	32,3%	19,4%	100,0%
		% within otázka2	8,9%	11,1%	13,2%	15,8%	12,0%
		Adjusted Residual	-,7	-,4	,4	,8	
FF	Count	5	16	8	6	35	
		% within fakulta	14,3%	45,7%	22,9%	17,1%	100,0%
		% within otázka2	11,1%	16,2%	10,5%	15,8%	13,6%
		Adjusted Residual	-,5	1,0	-,9	,4	
FTK	Count	5	10	8	3	26	
		% within fakulta	19,2%	38,5%	30,8%	11,5%	100,0%
		% within otázka2	11,1%	10,1%	10,5%	7,9%	10,1%
		Adjusted Residual	,3	,0	,2	-,5	
FZV	Count	7	12	8	4	31	
		% within fakulta	22,6%	38,7%	25,8%	12,9%	100,0%
		% within otázka2	15,6%	12,1%	10,5%	10,5%	12,0%
		Adjusted Residual	,8	,0	-,5	-,3	
LF	Count	6	18	9	4	37	
		% within fakulta	16,2%	48,6%	24,3%	10,8%	100,0%
		% within otázka2	13,3%	18,2%	11,8%	10,5%	14,3%
		Adjusted Residual	-,2	1,4	-,7	-,7	
PDF	Count	6	8	12	2	28	
		% within fakulta	21,4%	28,6%	42,9%	7,1%	100,0%
		% within otázka2	13,3%	8,1%	15,8%	5,3%	10,9%
		Adjusted Residual	,6	-1,1	1,6	-1,2	
PF	Count	8	10	9	8	35	
		% within fakulta	22,9%	28,6%	25,7%	22,9%	100,0%
		% within otázka2	17,8%	10,1%	11,8%	21,1%	13,6%
		Adjusted Residual	,9	-1,3	-,5	1,5	
PřF	Count	4	14	12	5	35	
		% within fakulta	11,4%	40,0%	34,3%	14,3%	100,0%
		% within otázka2	8,9%	14,1%	15,8%	13,2%	13,6%
		Adjusted Residual	-1,0	,2	,7	-,1	
Total	Count	45	99	76	38	258	
		% within fakulta	17,4%	38,4%	29,5%	14,7%	100,0%
		% within otázka2	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	12,993(a)	21	,909
Likelihood Ratio	12,970	21	,910
N of Valid Cases	258		

a 6 cells (18,8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,83.

H1

otázka2

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid a	45	6,8	17,4	17,4
bcd	213	32,4	82,6	100,0
Total	258	39,3	100,0	
Missing	399	60,7		
Total	657	100,0		

H2

otázka1 * forma studia Crosstabulation

% within forma studia

		forma studia		Total
		K	P	
otázka	a	8,4%	37,6%	23,3%
1	b	72,4%	7,5%	39,3%
	c	16,5%	15,5%	16,0%
	d	2,8%	39,1%	21,3%
	e		,3%	,2%
Total		100,0%	100,0%	100,0%

forma studia * otázka1 Crosstabulation

		otázka1		Total	
		acd	b		
forma studia	K	Count	89	233	322
		% within forma studia	27,6%	72,4%	100,0%
		% within otázka1	22,4%	90,3%	49,1%
		Adjusted Residual	-17,0	17,0	
P		Count	309	25	334
		% within forma studia	92,5%	7,5%	100,0%
		% within otázka1	77,6%	9,7%	50,9%
		Adjusted Residual	17,0	-17,0	
Total		Count	398	258	656
		% within forma studia	60,7%	39,3%	100,0%
		% within otázka1	100,0%	100,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	289,175(b)	1	,000		
Continuity Correction(a)	286,463	1	,000		
Likelihood Ratio	321,957	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
N of Valid Cases	656				

a Computed only for a 2x2 table

b 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 126,64.

H3

otázka2

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	45	6,8	17,4	17,4
	b	99	15,1	38,4	55,8
	c	76	11,6	29,5	85,3
	d	38	5,8	14,7	100,0
	Total	258	39,3	100,0	

Missing	e	399	60,7		
Total		657	100,0		

H4

otázka3

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	110	16,7	18,5	18,5
	b	287	43,7	48,2	66,6
	c	199	30,3	33,4	100,0
	Total	596	90,7	100,0	
Missing	d	61	9,3		
Total		657	100,0		

H5

otázka2 * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total	
		K	P		
otázka2	a	Count	41	4	45
		% within otázka2	91,1%	8,9%	100,0%
		% within forma studia	12,7%	1,2%	6,8%
		Adjusted Residual	5,9	-5,9	
	b	Count	88	11	99
		% within otázka2	88,9%	11,1%	100,0%
		% within forma studia	27,3%	3,3%	15,1%
		Adjusted Residual	8,6	-8,6	
	c	Count	73	3	76
		% within otázka2	96,1%	3,9%	100,0%
		% within forma studia	22,7%	,9%	11,6%
		Adjusted Residual	8,7	-8,7	
	d	Count	31	7	38
		% within otázka2	81,6%	18,4%	100,0%
		% within forma studia	9,6%	2,1%	5,8%
	Adjusted Residual	4,1	-4,1		
e	Count	89	310	399	
	% within otázka2	22,3%	77,7%	100,0%	
	% within forma studia	27,6%	92,5%	60,7%	
	Adjusted Residual	-17,0	17,0		
Total	Count	322	335	657	
	% within otázka2	49,0%	51,0%	100,0%	
	% within forma studia	100,0%	100,0%	100,0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	292,208(a)	4	,000
Likelihood Ratio	329,355	4	,000
N of Valid Cases	657		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 18,62.

H6

ot5pocet * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total
		K	P	
ot5pocet 0	Count	0	4	4
	% within ot5pocet	,0%	100,0%	100,0%
	% within forma studia	,0%	1,2%	,6%
1	Count	5	23	28
	% within ot5pocet	17,9%	82,1%	100,0%
	% within forma studia	1,6%	6,9%	4,3%
2	Count	22	119	141
	% within ot5pocet	15,6%	84,4%	100,0%
	% within forma studia	6,8%	35,5%	21,5%
3	Count	65	98	163
	% within ot5pocet	39,9%	60,1%	100,0%
	% within forma studia	20,2%	29,3%	24,8%
4	Count	110	61	171
	% within ot5pocet	64,3%	35,7%	100,0%
	% within forma studia	34,2%	18,2%	26,0%
5	Count	89	26	115
	% within ot5pocet	77,4%	22,6%	100,0%
	% within forma studia	27,6%	7,8%	17,5%
6	Count	30	4	34
	% within ot5pocet	88,2%	11,8%	100,0%
	% within forma studia	9,3%	1,2%	5,2%
7	Count	1	0	1
	% within ot5pocet	100,0%	,0%	100,0%
	% within forma studia	,3%	,0%	,2%
Total	Count	322	335	657

% within ot5pocet	49,0%	51,0%	100,0%
% within forma studia	100,0%	100,0%	100,0%

A

otázka5a * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total
		K	P	
otázka5a	Count	306	17	323
	% within otázka5a	94,7%	5,3%	100,0%
a	Count	16	318	334
	% within otázka5a	4,8%	95,2%	100,0%
Total	Count	322	335	657
	% within otázka5a	49,0%	51,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	531,596(b)	1	,000		
Continuity Correction(a)	528,003	1	,000		
Likelihood Ratio	648,883	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
N of Valid Cases	657				

a Computed only for a 2x2 table

b 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 158,30.

B

otázka5b * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total
		K	P	
otázka5b	Count	14	323	337
	% within otázka5b	4,2%	95,8%	100,0%
b	Count	308	12	320
	% within otázka5b	96,3%	3,8%	100,0%
Total	Count	322	335	657
	% within otázka5b	49,0%	51,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	557,087(b)	1	,000		
Continuity Correction(a)	553,408	1	,000		
Likelihood Ratio	691,713	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
N of Valid Cases	657				

a Computed only for a 2x2 table

b 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 156,83.

C

otázka5c * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total
		K	P	
otázka5c	Count	278	293	571
	% within otázka5c	48,7%	51,3%	100,0%
c	Count	44	42	86
	% within otázka5c	51,2%	48,8%	100,0%
Total	Count	322	335	657
	% within otázka5c	49,0%	51,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	,183(b)	1	,668		
Continuity Correction(a)	,098	1	,755		
Likelihood Ratio	,183	1	,669		
Fisher's Exact Test				,729	,377
N of Valid Cases	657				

a Computed only for a 2x2 table

b 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 42,15.

D

otázka5d * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total
		K	P	
otázka5d	Count	240	274	514
	% within otázka5d	46,7%	53,3%	100,0%
d	Count	82	61	143
	% within otázka5d	57,3%	42,7%	100,0%
Total	Count	322	335	657
	% within otázka5d	49,0%	51,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	5,078(b)	1	,024		
Continuity Correction(a)	4,660	1	,031		
Likelihood Ratio	5,089	1	,024		
Fisher's Exact Test				,029	,015
N of Valid Cases	657				

a Computed only for a 2x2 table

b 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 70,09.

E

otázka5e * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total
		K	P	
otázka5e	Count	240	306	546
	% within otázka5e	44,0%	56,0%	100,0%
e	Count	82	29	111
	% within otázka5e	73,9%	26,1%	100,0%
Total	Count	322	335	657
	% within otázka5e	49,0%	51,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	33,040(b)	1	,000		
Continuity Correction(a)	31,854	1	,000		
Likelihood Ratio	34,108	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
N of Valid Cases	657				

a Computed only for a 2x2 table

b 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 54,40.

F

otázka5f * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total
		K	P	
otázka5f	Count	95	166	261
	% within otázka5f	36,4%	63,6%	100,0%
f	Count	227	169	396
	% within otázka5f	57,3%	42,7%	100,0%
Total	Count	322	335	657
	% within otázka5f	49,0%	51,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	27,563(b)	1	,000		
Continuity Correction(a)	26,732	1	,000		
Likelihood Ratio	27,828	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
N of Valid Cases	657				

a Computed only for a 2x2 table

b 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 127,92.

G

otázka5g * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total
		K	P	
otázka5g	Count	69	269	338
	% within otázka5g	20,4%	79,6%	100,0%
g	Count	253	66	319
	% within otázka5g	79,3%	20,7%	100,0%
Total	Count	322	335	657
	% within otázka5g	49,0%	51,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	227,796(b)	1	,000		
Continuity Correction(a)	225,445	1	,000		
Likelihood Ratio	243,158	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
N of Valid Cases	657				

a Computed only for a 2x2 table

b 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 156,34.

H

otázka5h * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total
		K	P	
otázka5h	Count	44	96	140
	% within otázka5h	31,4%	68,6%	100,0%
h	Count	278	239	517
	% within otázka5h	53,8%	46,2%	100,0%
Total	Count	322	335	657
	% within otázka5h	49,0%	51,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	22,008(b)	1	,000		
Continuity Correction(a)	21,123	1	,000		
Likelihood Ratio	22,472	1	,000		
Fisher's Exact Test				,000	,000
N of Valid Cases	657				

a Computed only for a 2x2 table

b 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 68,61.

I

otázka5i * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total
		K	P	
otázka5i	Count	310	333	643
	% within otázka5i	48,2%	51,8%	100,0%
i	Count	12	2	14
	% within otázka5i	85,7%	14,3%	100,0%
Total	Count	322	335	657
	% within otázka5i	49,0%	51,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	7,711(b)	1	,005		
Continuity Correction(a)	6,284	1	,012		
Likelihood Ratio	8,490	1	,004		
Fisher's Exact Test				,006	,005
N of Valid Cases	657				

a Computed only for a 2x2 table

b 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 6,86.

J

otázka5j * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total
		K	P	
otázka5j	Count	307	320	627
	% within otázka5j	49,0%	51,0%	100,0%
j	Count	15	15	30
	% within otázka5j	50,0%	50,0%	100,0%
Total	Count	322	335	657
	% within otázka5j	49,0%	51,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	,012(b)	1	,912		
Continuity Correction(a)	,000	1	1,000		
Likelihood Ratio	,012	1	,912		
Fisher's Exact Test				1,000	,530
N of Valid Cases	657				

a Computed only for a 2x2 table

b 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 14,70.

H7

otázka7 * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total	
		K	P		
otázka7	a	Count	64	104	168
		% within otázka7	38,1%	61,9%	100,0%
		% within forma studia	19,9%	31,0%	25,6%
		Adjusted Residual	-3,3	3,3	
b		Count	52	64	116
		% within otázka7	44,8%	55,2%	100,0%
		% within forma studia	16,1%	19,1%	17,7%
		Adjusted Residual	-1,0	1,0	
c		Count	104	56	160

	% within otázka7	65,0%	35,0%	100,0%
	% within forma studia	32,3%	16,7%	24,4%
	Adjusted Residual	4,7	-4,7	
d	Count	67	53	120
	% within otázka7	55,8%	44,2%	100,0%
	% within forma studia	20,8%	15,8%	18,3%
	Adjusted Residual	1,7	-1,7	
e	Count	20	32	52
	% within otázka7	38,5%	61,5%	100,0%
	% within forma studia	6,2%	9,6%	7,9%
	Adjusted Residual	-1,6	1,6	
f	Count	12	14	26
	% within otázka7	46,2%	53,8%	100,0%
	% within forma studia	3,7%	4,2%	4,0%
	Adjusted Residual	-,3	,3	
g	Count	3	12	15
	% within otázka7	20,0%	80,0%	100,0%
	% within forma studia	,9%	3,6%	2,3%
	Adjusted Residual	-2,3	2,3	
Total	Count	322	335	657
	% within otázka7	49,0%	51,0%	100,0%
	% within forma studia	100,0%	100,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	34,878(a)	6	,000
Likelihood Ratio	35,594	6	,000
N of Valid Cases	657		

a 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 7,35.

H8

otázka8

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	31	4,7	4,7	4,7
	b	28	4,3	4,3	9,0
	c	40	6,1	6,1	15,1
	d	154	23,4	23,4	38,5
	e	135	20,5	20,5	59,1
	f	139	21,2	21,2	80,2
	g	103	15,7	15,7	95,9
	h	20	3,0	3,0	98,9
	i	7	1,1	1,1	100,0
	Total	657	100,0	100,0	

H9

otázka9

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	183	27,9	28,2	28,2
	b	215	32,7	33,1	61,2
	c	104	15,8	16,0	77,2
	d	49	7,5	7,5	84,8
	e	29	4,4	4,5	89,2
	f	31	4,7	4,8	94,0
	g	15	2,3	2,3	96,3
	i	5	,8	,8	97,1
	j	3	,5	,5	97,5
	k	9	1,4	1,4	98,9
	l	1	,2	,2	99,1
	m	2	,3	,3	99,4
	n	4	,6	,6	100,0
	Total	650	98,9	100,0	
Miss- ing		7	1,1		
Total		657	100,0		

H10

otázka11

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	150	22,8	22,8	22,8
	b	133	20,2	20,2	43,1
	c	60	9,1	9,1	52,2
	d	42	6,4	6,4	58,6
	e	29	4,4	4,4	63,0
	f	30	4,6	4,6	67,6
	g	13	2,0	2,0	69,6
	h	7	1,1	1,1	70,6
	i	4	,6	,6	71,2
	k	7	1,1	1,1	72,3
	l	11	1,7	1,7	74,0
	m	22	3,3	3,3	77,3
	n	18	2,7	2,7	80,1
	o	36	5,5	5,5	85,5
	p	15	2,3	2,3	87,8
	r	37	5,6	5,6	93,5
	s	37	5,6	5,6	99,1
	t	6	,9	,9	100,0
	Total	657	100,0	100,0	

H11

otázka12

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	421	64,1	64,1	64,1
	b	145	22,1	22,1	86,1
	c	78	11,9	11,9	98,0
	d	13	2,0	2,0	100,0
	Total	657	100,0	100,0	

H12

otázka13 * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total	
		K	P		
otázka13	a	Count	76	53	129
		% within otázka13	58,9%	41,1%	100,0%
		% within forma studia	23,6%	15,8%	19,6%
		Adjusted Residual	2,5	-2,5	
	b	Count	79	84	163
		% within otázka13	48,5%	51,5%	100,0%
		% within forma studia	24,5%	25,1%	24,8%
		Adjusted Residual	-,2	,2	
	c	Count	138	171	309
		% within otázka13	44,7%	55,3%	100,0%
		% within forma studia	42,9%	51,0%	47,0%
		Adjusted Residual	-2,1	2,1	
d	Count	29	27	56	
	% within otázka13	51,8%	48,2%	100,0%	
	% within forma studia	9,0%	8,1%	8,5%	
	Adjusted Residual	,4	-,4		
Total	Count	322	335	657	
	% within otázka13	49,0%	51,0%	100,0%	
	% within forma studia	100,0%	100,0%	100,0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	7,596(a)	3	,055
Likelihood Ratio	7,621	3	,055
N of Valid Cases	657		

a 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 27,45.

H13

otázka14 * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total	
		K	P		
otázka14	a	Count	33	64	97
		% within otázka14	34,0%	66,0%	100,0%
		% within forma studia	10,2%	19,1%	14,8%
		Adjusted Residual	-3,2	3,2	
	b	Count	47	62	109
		% within otázka14	43,1%	56,9%	100,0%
		% within forma studia	14,6%	18,5%	16,6%
		Adjusted Residual	-1,3	1,3	
	c	Count	67	61	128
		% within otázka14	52,3%	47,7%	100,0%
		% within forma studia	20,8%	18,2%	19,5%
		Adjusted Residual	,8	-,8	
	d	Count	95	82	177
		% within otázka14	53,7%	46,3%	100,0%
		% within forma studia	29,5%	24,5%	26,9%
	Adjusted Residual	1,5	-1,5		
e	Count	80	66	146	
	% within otázka14	54,8%	45,2%	100,0%	
	% within forma studia	24,8%	19,7%	22,2%	
	Adjusted Residual	1,6	-1,6		
Total	Count	322	335	657	
	% within otázka14	49,0%	51,0%	100,0%	
	% within forma studia	100,0%	100,0%	100,0%	

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	14,298(a)	4	,006
Likelihood Ratio	14,478	4	,006
N of Valid Cases	657		

a. 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 47,54.

H14

otázka15

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	108	16,4	48,0	48,0
	b	34	5,2	15,1	63,1
	c	71	10,8	31,6	94,7
	d	3	,5	1,3	96,0
	e	5	,8	2,2	98,2
	f	4	,6	1,8	100,0
	Total	225	34,2	100,0	
Miss- ing	g	432	65,8		
Total		657	100,0		

otázka15 * forma studia Crosstabulation

		forma studia		Total	
		K	P		
otázka15	a	Count	89	19	108
		% within forma studia	43,8%	86,4%	48,0%
	b	Count	33	1	34
		% within forma studia	16,3%	4,5%	15,1%
	c	Count	69	2	71
		% within forma studia	34,0%	9,1%	31,6%
	d	Count	3	0	3

	% within forma studia	1,5%	,0%	1,3%
e	Count	5	0	5
	% within forma studia	2,5%	,0%	2,2%
f	Count	4	0	4
	% within forma studia	2,0%	,0%	1,8%
Total	Count	203	22	225
	% within forma studia	100,0%	100,0%	100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	14,478(a)	5	,013
Likelihood Ratio	16,359	5	,006
N of Valid Cases	225		

a 7 cells (58,3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,29.

Nejsou splněny předpoklady pro použití tohoto testu

H15a

otázka18

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	113	17,2	50,4	50,4
	b	111	16,9	49,6	100,0
	Total	224	34,1	100,0	
Missing	c	433	65,9		
	Total	657	100,0		

H15b

otázka16

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	79	12,0	12,0	12,0
	b	145	22,1	22,1	34,1
	c	433	65,9	65,9	100,0
	Total	657	100,0	100,0	

H16

otázka17

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	a	257	39,1	39,1	39,1
	b	97	14,8	14,8	53,9
	c	77	11,7	11,7	65,6
	d	105	16,0	16,0	81,6
	e	89	13,5	13,5	95,1
	f	32	4,9	4,9	100,0
	Total	657	100,0	100,0	

ANOTACE

Jméno a příjmení:	Mgr. Jan Michael Vlček
Katedra:	Ústav pedagogiky a sociálních studií
Rok obhajoby:	2010
Název práce:	Komparativní paradigma studentů prezenčního a kombinovaného studia vysoké školy v oblasti financování bydlení
Název v angličtině:	Comparative Paradigm of Full-time and Distance Studying University Students in the Area of Financing of Housing
Anotace práce:	<p>Teoretická část je věnována vysvětlení nejčastěji využívaných produktů k financování bydlení, stavebního spoření a hypotečních úvěrů, vysvětlení pojmů s nimi souvisejících a popisu výhod nevýhod při jejich využití z pohledu klienta. To je demonstrováno na četných příkladech. Dále je poukázáno na vzájemnou kombinaci těchto produktů, daňového zvýhodnění a státní podpory. Pro úplnost jsou nastíněny i další možnosti financování bydlení.</p> <p>Praktická část se věnuje srovnání informovanosti a znalostí studentů vysokých škol, konkrétně tedy všech fakult Univerzity Palackého v Olomouci, o financování bydlení a hypotečních úvěrech. Záměrem bylo zjištění jejich názorů na zkoumanou problematiku. Tento výzkum se zaměřuje na srovnání výsledků v prezenční a proti tomu kombinované formě studia. Tyto výsledky byly porovnány příslušnými metodami a výstupy interpretovány.</p>
Klíčová slova:	Financování bydlení, stavební spoření, hypoteční úvěr, Komerční banka, Univerzita Palackého v Olomouci, studenti vysoké školy, prezenční studium, kombinované studium, státní podpora
Anotace v angličtině:	<p>The theoretical part is dedicated to explanation of the most frequently used products for financing of housing, building saving, mortgage, explanation of related terms and description of advantages, disadvantages if any of the above products applied by a client. This is being demonstrated in many examples. Subsequently, the mutual combination of these products is pointed out as well as the existing tax bonus and the government support. To picture the complex view the author indicates also other possibilities of financing of housing.</p> <p>The practical part is dedicated to comparison of knowledge level and awareness of the financing of housing and awareness of mortgages among University students, particularly across all faculties at the Palacky University. The target was to find out their opinions related to this topic. This research is focused on comparison of results given by the full-time students against the result given by the</p>

	student in the distance studying form. The results were compared according to the relevant methods and the outputs were interpreted.
Klíčová slova v angličtině:	Financing of housing, building saving, mortgage, Commercial Bank, Palacky University in Olomouc, University students, full-time students, distance studying form, government support.
Přílohy vázané v práci:	Dotazník pro studenty vysoké školy Podklady pro ověřování hypotéz
Rozsah práce:	133 strany
Jazyk práce:	Český jazyk