

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

Financování bytových potřeb v České republice

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Růžena Víšková, Ph.D.

Autor:

Lucie Střelečková

2008

Ráda bych poděkovala vedoucí bakalářské práce paní Ing. Růženě Víškové, Ph.D. za vedení a odbornou pomoc při zpracování této bakalářské práce. Dále děkuji paní Daně Svobodové, manažerce pobočky České spořitelny, a. s. v Kaplici, za pomoc a cenné rady v oblasti financování bydlení.

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Financování bytových potřeb v České republice“ vypracovala samostatně, na základě vlastních zjištění, s použitím literatury a studijních materiálů uvedených v literárním přehledu.

V Českých Budějovicích dne 15. 4. 2008

.....
Lucie Střelečková

OBSAH

I. Úvod	1
II. Literární rešerše	2
2. Analýza způsobů financování bytových potřeb	2
2.1 Úvod ke stavebnímu spoření	2
2.1.1 Řádný úvěr ze stavebního spoření	4
2.1.2 Překlenovací úvěr	5
2.1.3 Úroková sazba	6
2.1.4 Použití peněz ze stavebního spoření	7
2.1.5 Předčasný výběr finančních prostředků	8
2.2 Úvod k hypotečním úvěrům	9
2.2.1 Účelové a neúčelové hypotéky	11
2.2.2 Úroková sazba	12
2.2.3 Splátka úvěru	13
2.3 Ostatní možnosti financování	15
2.3.1 Spotřebitelský úvěr	15
2.3.2 Státní fond rozvoje bydlení	15
2.3.3 Leasing nemovitosti	16
2.3.4 Družstevní financování	16
2.3.5 Losování o nemovitost	16
2.3.6 Vlastní hotovost	17
2.3.7 Netržní úvěry	17
III. Metodika	18
IV. Analytická část	20
4. Česká spořitelna, a. s.	20
4.1 Charakteristika České spořitelny, a. s.	20
4.1.1 Přehled jednotlivých společností	21

4.2	<i>Nabízené produkty pro financování bytových potřeb.</i>	26
4.2.1	Překlenovací úvěr TREND	27
4.2.2	Překlenovací úvěr HYPO TREND	28
4.2.3	Úvěr ze stavebního spoření	28
4.2.4	Hypotéka na bydlení	30
4.2.5	ČS Hypotéka na počkání	31
4.2.6	Hypotéka na investice	32
4.2.7	Spotřebitelský úvěr	32
V.	Syntetická část	33
5.1	<i>Simulace jednotlivých produktů.</i>	33
5.1.1	Simulace překlenovacího úvěru TREND	33
5.1.2	Simulace překlenovacího úvěru HYPO TREND	35
5.1.3	Simulace úvěru ze stavebního spoření	38
5.1.4	Simulace Hypotéky na bydlení	40
5.1.5	Simulace ČS Hypotéky na počkání a na investice	42
5.2	<i>Přehled úrokových sazeb</i>	43
5.3	<i>Náklady spojené s uzavřením úvěrových smluv</i>	43
5.4	<i>Přehled výše poskytovaných úvěrů</i>	45
5.5	<i>Kombinace produktů</i>	46
5.5.1	Hypoteční úvěr jako doplněk stavebního spoření	46
5.5.2	Úvěr s investičním životním pojištěním	46
5.6	<i>Vyhodnocení způsobů řešení bytových potřeb</i>	47
VI.	Závěr	51
VII.	Summary	53
VIII.	Přehled použité literatury	54

I. Úvod

Každý jistě má nebo měl sen o tom, jak si postaví vlastní dům či koupí vlastní byt. Vždyť od nepaměti platí pořekadlo: „Postavit dům, zasadit strom a zplodit dítě“. Sníme o tom, jak si ho po svém vkusu vybavíme a strávíme v něm šťastné chvíle s rodinou nebo přáteli a vybudujeme si své teplo domova. Střecha nad hlavou nám přináší jistotu. Mít vlastní bydlení patří k základním lidským potřebám. Stejně jako potřebujeme jíst a oblékat se, tak potřebujeme i někde bydlet. Potřeba bydlení se samozřejmě netýká jen mladých lidí, různé životní osudy sebou přinášejí nečekané situace, kdy je potřeba řešit bydlení v každém věku nutná.

Jelikož situace financování bytových potřeb je pro mnoho lidí neprůhledná, bude tato bakalářská práce věnována možnostem financování bytových potřeb v rámci jedné finanční skupiny v České republice, a to České spořitelně, a. s. Nabízí se především stavební spoření a hypoteční úvěry. Stavební spoření totiž neslouží pouze jako prostředek pro výhodné uložení vkladů, ale stává se pro své účastníky významným nástrojem realizace plánů na zlepšení bydlení, především na koupi bytu nebo domu či na jejich rekonstrukce. Obvyklá je i kombinace obou produktů, je možno také využít spotřebitelské úvěry nebo úvěry od státního fondu rozvoje bydlení.

V literární rešerši budou zanalyzovány způsoby financování bytových potřeb, čtenáři budou uvedeni do problematiky stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Cílem je podat jednoduché a jasné informace o těchto možnostech financování, upozornit na výhodné státní podpory, objasnit některé pojmy a odkázat na zákony, které tyto způsoby financování upravují. Dále budou čtenářům přiblíženy další možnosti financování, které se nabízejí.

Vlastní práce bude poté zaměřena na nabízené produkty v České spořitelně, a. s. a bude vytvořen přehled jednotlivých společností této finanční skupiny. Samozřejmě budou zdůrazněny výhody a nevýhody konkrétních produktů. Dále bude práce věnována kombinacím produktů a závěrem budou vyhodnoceny způsoby řešení bytových potřeb a nalezeno výhodné řešení pro běžného klienta.

II. Literární rešerše

2. Analýza způsobů financování bytových potřeb

Občanům, kteří si nemohou dovolit financovat bydlení vlastními prostředky se nabízí možnost nákupu na úvěr. Úvěry jsou sice dražší než vlastní hotovost, z důvodu placení úroku, ale potřebná věc se dá získat dříve a může se dříve používat. Tím se dá vyřešit např. naléhavá bytová situace. Základem financování vlastního bydlení by mělo být stavební spoření nebo hypoteční úvěr popřípadě kombinace obou produktů. Je možno využít také spotřebitelský úvěr, který lze použít na vybavení domácnosti nebo na věci, které přímo s nemovitostí nesouvisí. Nabízí se však i levné úvěry od státního fondu rozvoje bydlení a jiných finančních produktů.

2.1 Úvod ke stavebnímu spoření

Stavební spoření vzniklo za účelem umožnit širokému spektru obyvatel formou výhodných podmínek spoření řešit a realizovat vlastní bytovou otázku. Stavební spoření vytváří za spoluúčasti státu podmínky pro tvorbu vlastního kapitálu, které neumožňuje žádná jiná forma spoření, a společně s výhodným úvěrem prostředky pro financování bydlení.

Na český trh se stavební spoření dostalo v 90. letech, schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Patří tedy u nás mezi nejmladší finanční produkty a i za tuto dobu se z něj stal velmi oblíbený a rozšířený produkt. Stavební spoření se stalo jedním z hlavních nástrojů financování vlastního bydlení. Asociace českých stavebních spořitelů uvádí, že u šesti stavebních spořitelů je celkem uzavřeno asi 5,2 mil. smluv, což je o cca 108 tis. smluv méně než na konci roku 2006.

V převážné většině jsou ukončovány tzv. staré smlouvy se státní podporou ve výši 4 500 Kč a dochází tak k příznivému vývoji zvyšování podílu počtu nových smluv na celkovém počtu smluv. Oproti srovnatelnému období roku 2006, kdy tzv. nové smlouvy s maximální státní podporou ve výši 3 000 Kč představovaly 15 % z celkového počtu smluv o stavebním spoření, k 30. 06. 2007 se podíl těchto nových smluv na celkovém počtu

uzavřených smluv zvýšil na 26 % a představuje meziroční nárůst o 11 procentních bodů. Stavební spořitelny formou úvěrů a překlenovacích úvěrů poskytly do bydlení asi 150,9 mld. Kč. (Asociace českých stavebních spořitelén, 2007)

Hlavní myšlenkou stavebního spoření je spojení spoření a poskytnutí účelového úvěru. Ten je charakterizován nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu jeho splácení. Ve své podstatě je stavební spoření uzavřený systém, nezávislý na negativních vlivech peněžního trhu.

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba, která uzavřela písemnou smlouvu o stavebním spoření (za nezletilé uzavírá smlouvu zákonný zástupce). Za uzavření smlouvy o stavebním spoření si stavební spořitelny účtují poplatek, který se pohybuje kolem 1 % z cílové částky.

Jednotlivé platby je možné poukázat buď v měsíčním intervalu, nebo nepravidelně, či jednou za rok. Ke své naspořené částce klient obdrží ještě státní podporu ve výši 15 % z ročně uspořené částky, za určitých podmínek viz § 4 zákona, maximálně však 3 000 Kč. Optimální ročně uspořená částka je tedy 20 000 Kč. Navíc jsou vklady a státní podpory úročeny 2 – 3 % p. a., dle smlouvy o stavebním spoření. Nárok na státní podporu však vzniká pouze při dodržení vázací doby 6 let, tzn., že klient peníze nemůže vybrat dříve jak za 6 let. Toto platí pro smlouvy uzavřené po 1. 1. 2004. U smluv uzavřených před tímto datem byla státní podpora ve výši 25 % z ročně uspořené částky, nejvíce však 4 500 Kč (optimální roční částka je 18 000 Kč) a vázací doba byla 5 let. Na státní podporu nemají nárok právnické osoby. Státní podpora se připisuje na rodné číslo, z toho vyplývá, že jedna osoba nemůže pobírat více státních podpor ze stavebního spoření, ale smluv může mít kolik chce.

Státní podpora je velice důležitý prvek stavebního spoření, protože činí stavební spoření atraktivním pro všechny střadatele. Díky státní podpoře jsou uložené prostředky zhodnocovány velice výhodně. Podobné zhodnocení jinou formou investování by bylo uložení těchto peněz s ročním výnosem přibližně 10 % p.a. (Syrový, P., 2003) To znamená, že stavební spoření je z hlediska spoření bezkonkurenčním produktem při srovnávání výnosu, rizika a likvidity.

Stavební spořitelny získají díky státním podporám prostředky, které později mohou použít na poskytování úvěrů. Uložené peníze jsou navíc pro stavební spořitelny poměrně levné, protože z nich vyplácejí nízké úroky, a mohou tak poskytovat i levné úvěry.

Po uplynutí vázací doby si klient může peníze buď vybrat a použít je dle svého uvážení, nebo může spořit dál, dokud nedosáhne cílové částky. Ta se ale dá zvýšit a tím prodloužit možnost spoření se státní podporou. Další výhodou je, že po uplynutí vázací doby si klient může peníze vybrat kdykoliv.

2.1.1 Řádný úvěr ze stavebního spoření

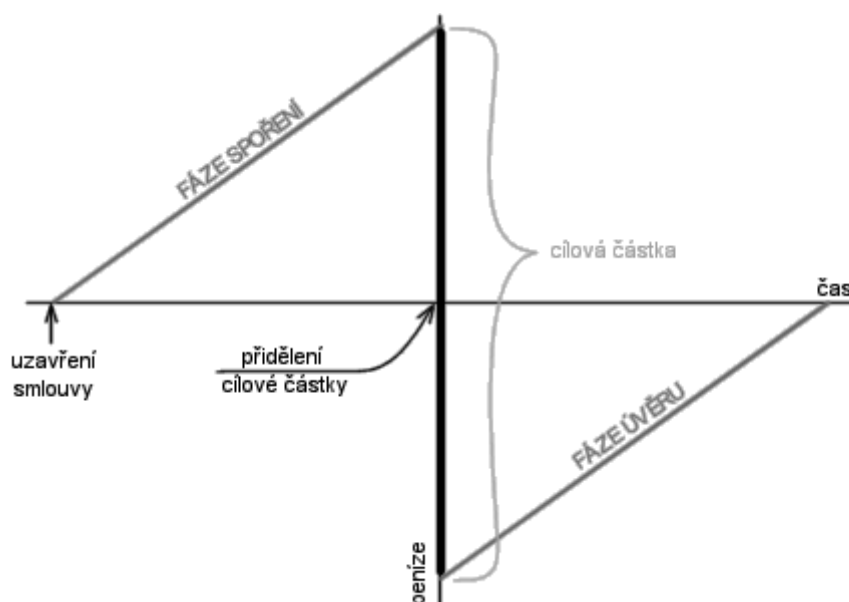
Revenda i Syrový se shodují, že hlavní podstatou stavebního spoření je levný úvěr, úročený 3,8 – 6 %, na který má klient ze zákona nárok při splnění tří následujících podmínek:

- dosažením určité výše hodnotícího čísla, dle podmínek konkrétní stavební spořitelny, které se odvíjí od toho, kolik a jak často klient spoří,
- splněním naspoření určitého procenta z cílové částky, obvykle kolem 40 % a také spořením po určitou dobu, tj. obvykle kolem 2 let. Cílová částka 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),
- samozřejmě musí klient také splnit schopnost splácet úvěr, tedy tzv. bonitu a dostatečné zajištění (stavební spořitelně se dává do zástavy nemovitost).

Průběh stavebního spoření můžeme rozdělit do tří fází:

1. fáze spoření
2. fáze přidělení úvěru
3. fáze splácení úvěru

Na počátku fáze spoření je uzavírání smlouvy o stavebním spoření a plnění výše uvedených podmínek. Po splnění těchto podmínek má účastník nárok na čerpání úvěru (viz. Obrázek 1)



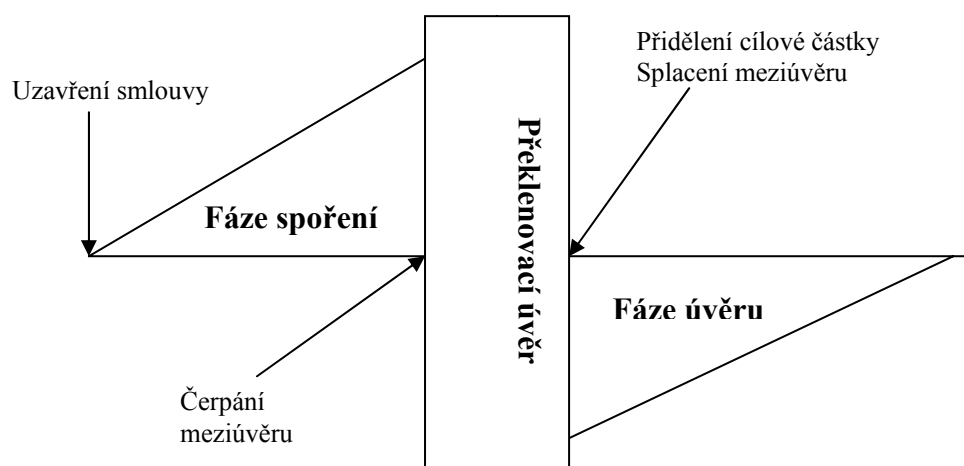
Obrázek 1 Ukázka řádného úvěru (www.wikipedia.org)

2.1.2 Překlenovací úvěr (meziúvěr, rychlá půjčka)

Pokud však klient potřebuje prostředky na financování bydlení dříve, než splní podmínky pro řádný úvěr, i tato situace se dá řešit. Jde o překlenovací úvěr nebo-li meziúvěr, případně rychlá půjčka. Na jeho přidělení ale klient nemá nárok ze zákona, vše závisí na posouzení stavební spořitelny. Tento typ úvěrů však nabízejí všechny stavební spořitelny svým klientům.

Splátka překlenovacího úvěru je ale vyšší než splátka klasického úvěru ze stavebního spoření, protože klient splácí úroky z výše meziúvěru (ale nesplácí jistinu) a dále také dospořuje, aby splnil podmínku naspoření určitého procenta vlastních prostředků z cílové částky a byl mu přidělen úvěr ze stavebního spoření, čímž by začal splácet i jistinu, musí ale splnit i ostatní podmínky pro přidělení úvěru, a splátka by se mu snížila o dospořování.

Konkrétní podmínky se pro překlenovací úvěr u jednotlivých spořitelen velmi liší. Různá je nejen výše úroku, který si spořitelny účtují, ale jiný je i princip, podle kterého se jeho výše vypočítá.



Obrázek 2 Ukázka překlenovacího úvěru (Syrův, P., 2003)

Na obrázku 2 klient spoří na smlouvu o stavebním spoření a potřebuje rychle použít celou cílovou částku. Proto spoří velmi rychle až do okamžiku, kdy má naspořený potřebný zůstatek (40 % cílové částky). Nemá ještě splněno hodnotící číslo. Nemusí již spořit, jenom musí čekat na jeho splnění. Stavební spořitelna poskytuje překlenovací úvěr, který je splacen v okamžiku přidělení cílové částky.

2.1.3 Úroková sazba

Úroková sazba je pevná po celou dobu splácení úvěru ze stavebního spoření, klient se nemusí obávat změny úrokových sazeb na trhu. Pokud by sazby rostly, klientů stavebních spořitelen by se to nedotklo.

Výše úrokové sazby 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. Některé stavební spořitelny nabízejí více variant, kde si klient může volit mezi různými sazbami. Vyšší sazby z vkladů znamenají také vyšší sazby z úvěrů.

Úroky z úvěru ze stavebního spoření je možné si odečíst od základu daně a to až do výše 300 000 Kč na rodinu ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více odečet provádí jedna z nich, nebo každá z nich rovným dílem (Zákon č. 296/2007 Sb. O daních z příjmů, § 15).

Stavební spoření je považováno za jeden z nejbezpečnějších a nejvýhodnějších finančních produktů na českém trhu. Právo provozovat stavební spoření mají pouze specializované banky na základě zvláštního oprávnění a zároveň zákon omezuje obchodní aktivity stavebních spořitelen. Navíc klient již při podpisu smlouvy přesně ví, kolika procenty se mu budou prostředky úročit, jaké jsou podmínky pro státní podporu a jaká bude úroková sazba případného úvěru. Výnosnost smluv o stavebním spoření se při zpětném přepočtu pohybuje kolem 6 % ročně a to vše téměř bez jakéhokoliv rizika. Svoji výnosností se tak dá srovnávat s investicí na kapitálovém trhu, ovšem pouze při spoření optimálních částek. (Sýrový P., Dvořák M., 2004)

2.1.4 Použití peněz ze stavebního spoření

Naspořené peníze lze použít bez jakéhokoliv omezení, částku získanou jako úvěr pouze na koupi, výstavbu či opravy ubytovacích prostor či jejich pevně vestavěného vybavení (např. plastová okna), viz § 6 zákona.

2.1.5 Předčasný výběr finančních prostředků

Předčasný výběr finančních prostředků upravuje § 7 o Všeobecných obchodních podmínkách. Pokud se klient rozhodne stavební spoření ukončit před uplynutím vázací doby a vybrat peníze, může tak učinit, ale ztrácí veškerou státní podporu a musí zaplatit pokutu ve výši 0,5 % z cílové částky.

2.2 Úvod k hypotečním úvěrům

Hypoteční úvěr je dlouhodobý nebo střednědobý úvěr požadovaný klientem s nabídkou nemovitostní zástavy. V tomto smyslu je tedy hypotečním úvěrem půjčka jištěná konkrétní nemovitostí poskytnutá právnické či fyzické osobě na základě úvěrové smlouvy (úvěrové listiny). Hypoteční úvěr je jeden ze základních pilířů financování vlastního bydlení. Poskytování těchto úvěrů bylo umožněno přijetím zákona o dluhopisech č. 84/1995 Sb. Zároveň bylo vydáno nařízení vlády č. 244/1995 Sb., které umožňovalo čerpat pro novostavby státní finanční podporu. Toto nařízení bylo zrušeno nařízením vlády č. 33/2004 Sb., v němž se říká:

„Státní finanční podpora (dle 244/1995 Sb.) připadající na měsíční splátku hypotečního úvěru, poskytnutého na základě smlouvy uzavřené do 1.2.2004, se poskytne ve výši, která se stanoví jako rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku a výší splátky při úroku sníženém o procentní body; počet procentních bodů závisí na průměrné sazbě úroků z objemu úvěrů, které byly poskytnuty dle 244/1995 Sb. a došlo u nich v předchozím roce ke změně úrokové sazby sjednané s hypoteční bankou.“

Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem našeho vstupu do Evropské unie, tj. 1.5.2004, definoval nově hypoteční úvěry:

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

Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Znamená to, že dříve bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou vlastně všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

Hypotečními úvěry jsou míněny úvěry podřízené právní úpravě a vyznačují se určitými vlastnostmi, např.:

- jde zpravidla o úvěry dlouhodobé, doba splatnosti se obvykle pohybuje mezi 5 – 20 lety
- jsou spláceny obvykle pravidelnými konstantními anuitami
- i když nemusejí být spojeny z hlediska bank s konkrétním druhem refinancování, získávají banky zdroje k jejich poskytování zejména emisí hypotečních zástavních listů.
- stát obvykle podporuje hypoteční úvěry, v České republice je to formou příspěvků fyzickým osobám, které snižují úrokovou sazbu úvěru, nebo dotacemi právnickým osobám, které jsou poskytovány stejným způsobem, ale pouze v případě, že zdroje určené na podporu hypoték nebyly vyčerpány fyzickými osobami.
- v některých zemích, zejména v USA, je rozšířená sekuritizace hypotečních úvěrů, která spočívá v tom, že proti poskytnutým hypotečním úvěrům jsou emitovány tzv. postupované cenné papíry, které jsou sekundárně obchodovatelné.

Tento úvěr patří k nejstarším druhům bankovního úvěru, a však na počátku své existence nebyl příliš známý, a proto byl i málo používán. Jejímu většímu využití bránily také vysoké úrokové sazby, které neúměrně zvyšovaly měsíční zatížení žadatelů. Tím byl hypoteční úvěr nedostupný pro široký okruh klientů.

V poslední době úrokové sazby klesají. Např. od roku 1998 klesly z 14 % na současných cca. 5 %. Právě díky poklesu úrokových sazeb jsou hypoteční úvěry dostupnější širším vrstvám obyvatelstva a jsou stále více žádané. V současnosti má hypoteční více než 65 000 lidí a celkový objem poskytnutých úvěrů je kolem 100 mld. Kč.

Hypotéky jsou primárně určeny na financování bydlení, existují ale i neúčelové - americké hypotéky, které lze použít libovolným způsobem.

2.2.1 Účelové a neúčelové hypotéky

- *Účelové hypoteční úvěry* může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti, objektu bydlení a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví.
- *Neúčelový hypoteční úvěr*, tzv. americká hypotéka, nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil nebo studium v zahraničí.

Oba typy úvěru musí být zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví. Navíc většinou účelové úvěry, kdy banka ví co je úvěrem financováno (na bydlení), mají lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové.

Banky v České republice poskytují hypoteční úvěry v širokém rozsahu, v posledním období zejména v rámci podpory bydlení. Vyplyvá to ze skutečnosti, že se banky potřebují jistit proti platební neschopnosti a insolvenční dlužníků a nemovitosti jsou vhodnou formou reálného zajištění úvěru. Základní podmínky poskytování hypotečních úvěrů jsou definovány v § 30 příslušného zákona o dluhopisech. Musí se jednat o investici do nemovitosti zajištěnou zástavním právem k této, i rozestavěné nebo i jiné nemovitosti na území České republiky. Výše úvěru nesmí překročit 70 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti s tím, že se v okamžiku podpisu smlouvy o hypotečním úvěru nesmí na zastavované nemovitosti váznout jiné zástavní právo.

Nové znění zákona však umožnilo jednu zásadní změnu, kterou je možnost poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení, které nebylo možno financovat klasickým hypotečním úvěrem - na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod.

I pro stávající hypoteční úvěry, které banky poskytují jako účelové k investicím do nemovitostí, platí, že banka neposkytne tyto hypoteční úvěry na movité věci jako automobil, nábytek atd., ani na převzetí členského podílu na družstevní byt.

Investicí do nemovitostí tak i nadále zůstává:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.)

Objektem hypotečního úvěru k investici do nemovitosti může být např.:

- stavební pozemek
- nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka)
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci
- bytový dům, provozní dům
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.)
- případně podnikatelské objekty

2.2.2 Úroková sazba

Úroková sazba se sjednává mezi bankou a klientem před uzavřením obchodu a je primárně odvozena od ceny zdrojů, které banka používá k jejich refinancování. Nabídka úrokových sazeb závisí zejména na těchto faktorech:

- **úrokové sazby na trhu** (úrokové sazby jsou ovlivňovány úrokovými sazbami dluhopisů)
- **„kvalita“ klienta** (pro banku je „kvalitnější“ a tím pádem i nerizikový klient, který má stabilní příjmy, nízké splátky a velikou hodnotu zástavy. Kvalita se dá zvýšit životním pojištěním)
- **doba splatnosti úvěru** (dlouhá doba znamená pro banku větší riziko)
- **doba fixace** (pohled bank na tento faktor není jednotný)
- **konkurenční prostředí** hypotečních bank (dokonalá konkurence stlačila dolů úrokové sazby)

Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná sazba pro celou dobu splatnosti nebo pohyblivá v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru. Tato kombinace se sjednává zejména proto, aby se zamezilo situaci, kdy tržní úroková sazba klesá a úroková sazba z úvěru zůstává stále vysoká (klient prodělává) a opačné situaci, kdy by prodělávala banka. Nejčastěji bývá pevná sazba stanovena na 5 let, ale banky nabízejí i jiné platnosti pevných sazeb. Po uplynutí této doby má klient právo úvěr úplně nebo částečně splatit a stanovuje se nová úroková sazba, ta se bude odvíjet od běžné ceny na trhu v té době.

2.2.3 Splátka úvěru

Splátka hypotečního úvěru v sobě zahrnuje jak splátku úroku, tak i splátku jistiny. To 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.

Vzorec pro výpočet splátky úvěru (Srový, P., 2003):

$$S = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

S..... splátka úvěru

i.....úroková sazba (měsíční)

n.....počet období (měsíců)

Na podporu bytové výstavby byly zavedeny některé formy státní finanční podpory hypotečního úvěrování. Je to zejména nenávratný státní příspěvek k úrokům z hypotečních úvěrů a možnost získání neúročené půjčky do výše 200 000 Kč vedle úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. Podmínkou k získání jakékoliv z těchto podpor je, že hypotečním úvěrem musí vzniknout nová bytová jednotka a doba státní podpory bytové výstavby nesmí překročit 20 let. Další státní podporou je příspěvek k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. Tento příspěvek je upraven nařízením vlády č. 249/2002 Sb.

Zaplacené úroky z úvěrů je možné odpočítávat od základu pro výpočet daně z příjmů. Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru (i z úvěru ze stavebního spoření) na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300 000,- Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků, stejně jako u stavebního spoření.

2.3 Ostatní možnosti financování

Mezi hlavní zdroje financování vlastního bydlení patří, jak již bylo uvedeno financování prostřednictvím stavebního spoření, hypotečních úvěrů nebo použití vlastních prostředků. Pomocí těchto nástrojů se financuje bydlení v řádu desítek miliard korun ročně. Existují ale i jiné nabídky, které nemusí být vždy moc výhodné.

2.3.1 Spotřebitelský úvěr

Tento druh úvěru je úvěr fyzickým osobám, poskytnutý buď přímo klientovi banky (přímé úvěry), nebo prostřednictvím obchodní společnosti jejím zákazníkům (nepřímé úvěry). Spotřebitelské úvěry mohou být poskytovány na nákup zboží, které může sloužit jako zástavní instrument k zajištění dotyčného úvěru, nebo k uspokojení jiných potřeb bez jakéhokoliv zajištění. Splácení těchto úvěrů je v pravidelných splátkách, jednorázově nebo na požádání.

2.3.2 Státní fond rozvoje bydlení

Úkolem státního fondu rozvoje bydlení, který je upravován zákonem č. 211/2000 Sb., je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení. Zejména na podporu:

- výstavby bytů, z toho především bytů nájemních
- oprav bytového fondu, z toho především na podporu oprav domů vystavěných panelovou technologií
- výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků vhodných pro budoucí bytovou výstavbu.

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje úvěry také mladým lidem:

- žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, přitom není rozhodující, který z manželů podá žádost o úvěr
- samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě. Může jít i o dítě osvojené.

Úvěr může být poskytnut do výše 150 000 Kč, 200 000 Kč nebo 300 000 Kč, je splatný nejdéle do 10 (či 20) let a úročí se dvěma procenty ročně.

2.3.3 Leasing nemovitostí

Leasingová společnost koupí nemovitost do svého majetku a klientovi ji pouze pronajme. Klient platí leasingové splátky a po určité době přejde nemovitost do majetku klienta. Tato možnost řeší stejný problém jako hypoteční úvěr, a však v případě koupě nemovitosti pomocí úvěru je klient ihned vlastníkem nemovitosti, i když je omezen zástavním právem. V případě leasingu je vlastníkem leasingová společnost, která se může v průběhu let dostat do finančních problémů a vlastní nemovitost, kterou klient splácí a bydlí v ní.

2.3.4 Družstevní financování

Další možnost, která se na trhu objevila bylo vstoupit do družstva a s jeho pomocí financovat koupi rodinného domu. Tato nabídka byla výhodná pro ty zájemce, kteří neměli dostatek vlastních finančních prostředků. Klienti vstoupili do družstva, zaplatili část prostředků z vlastních zdrojů a zbytek si půjčili od družstva. Družstvu postupně spláceli svůj dluh a po určité době byl byt jejich. Družstvo si vzalo úvěr od banky a pomocí splátek klientů splácelo postupně úvěr. Družstvo se stalo prostředníkem mezi klienty a bankou.

2.3.5 Losování o nemovitost

Tato varianta se příliš nedoporučuje, protože přináší mnoho nevýhod. Spočívá v tom, že klienti založí sdružení a postupně všichni spoří. V okamžiku, kdy je naspořeno dostatečné množství peněz, se vylosuje jeden z nich a ten získá všechny uspořené prostředky na bydlení. Potom další klient a později další. Jedná se o rychlejší způsob, než kdyby si každý z nich spořil sám, a však jeden bude bydlet hned a další až za několik let.

2.3.6 Vlastní hotovost

Tento způsob je nejjednodušší, ne každý však disponuje potřebnou částkou. V některých případech se zdá být výhodnější čerpat úvěr, např. když si klient zaplatí vlastní hotovostí byt nebo dům a pak si nutně potřebuje koupit vůz, ale nemá už dostatečné množství finančních prostředků. Musí si vzít vůz na leasing a cena leasingu je vyšší než ceny hypotečního úvěru. Kdyby si vzal na dům hypoteční úvěr a ušetřil hotovost na vůz, splácel by hypoteční úvěr a navíc by si odečítal zaplacené úroky z daňového základu.

2.3.7 Netržní úvěry

Tyto netypické úvěry jako úvěry v rámci rodiny, známých, zaměstnavatelů, spolků a podobně hrají také důležitou roli v oblasti financování vlastního bydlení. Tato oblast překračuje finanční poradenství. Výhodou jsou zpravidla bezúročné půjčky a daleko jednodušší vyřízení. Často však dochází ke zhoršení vztahů se svými blízkými.

III. Metodika

Vybranou finanční skupinou této bakalářské práce je Česká spořitelna, a. s., která patří k jedné ze tří největších finančních institucí v České republice, neboť má více než 5,3 mil. klientů a v roce 2006 poskytla úvěry na bydlení za více než 44,5 mld. Kč. Více o ní bude stručně zmíněno v úvodu analytické části práce. Budou zde uvedeny též informace o historii i současnosti České spořitelny a také přehled dceřinných společností této finanční skupiny, včetně jejich krátké charakteristiky.

Analytická část bude dále zaměřena na nabízené produkty České spořitelny, a. s. pro financování bytových potřeb. Česká spořitelna poskytuje několik produktů pro financování bydlení ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů a také několik produktů hypotečního úvěrování. Nejprve budou produkty zcharakterizovány a na základě uvedených charakteristik budou provedeny simulace nabízených produktů pro běžného klienta. Cílem těchto simulací je získat co nejvíce informací o daných produktech v modelově vytvořené situaci a zjistit výhody a nevýhody těchto produktů a jejich případné kombinace. Žadatelem o úvěr bude běžný klient (jeho popis bude uveden v syntetické části), který potřebuje financovat své bytové potřeby a nemá k tomu dostatečné množství vlastních finančních prostředků.

Postup simulace u překlenovacích úvěrů bude takový, že se vypočítá datum přechodu na řádný úvěr ze stavebního spoření. Vypočítají se částky dospořování a částky úroků, které se pak sečtou s částkami úroků z úvěru ze stavebního spoření a odečtou od naspořených úroků z vkladů. Tím se získá skutečná výše zaplacených úroků. U simulace úvěru ze stavebního spoření to bude podobné, jen zjednodušené o dospořování.

Z výsledků vytvořených simulací bude vybrán produkt vhodný pro běžného klienta, eventuálně kombinace některých simulovaných produktů. Nejvýhodnější produkt bude vyhodnocen podle výše zaplacených úroků s ohledem na dobu splatnosti a výši měsíčních splátek. Dalším kritériem výběru bude výše poplatků za uzavření a za správu a vedení účtu a v poslední řadě také možná výše poskytnutého úvěru. Inflace a hodnota peněz v čase nebude brána v úvahu.

Informace budou získány na základě poznatků provedeného rozhovoru s vedoucí pobočky a z webových stránek České spořitelny, a. s.

Cílem této práce je nalézt výhodné řešení financování bytových potřeb běžného klienta v rámci finanční skupiny Česká spořitelna, a. s. Toto řešení bude předmětem syntetické části práce.

IV. Analytická část



4. Česká spořitelna, a. s.

4.1 Charakteristika České spořitelny, a.s.

Česká spořitelna, akciová společnost se sídlem v Praze 4, vznikla v roce 1992, kdy navázala na činnost jejího nejstaršího právního předchůdce - Spořitelnu českou, která vznikla v roce 1825. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem středoevropské skupiny Erste, která je jedním z největších poskytovatelů bankovních služeb a vedoucí retailová banka ve střední Evropě. V současné době má Erste Bank v České republice tržní podíl podle počtu klientů větší než 32 %, na Slovensku má podíl více než 40 % a v Rakousku okolo 20 %. Mezi další členy Erste Bank patří ještě Rumunsko, Maďarsko, Polsko, Slovinsko, Chorvatsko a Ukrajina.

K 30. 9. 2007 obsluhovalo 10 899 zaměstnanců na 636 pobočkách České spořitelny 5 291 256 klientů. Z toho více než 1,1 miliónů klientů využívá přímé bankovníctví SERVIS 24 a BUSINESS 24. Česká spořitelna vydala 3 297 335 karet, kterým slouží k dispozici 1 107 bankomatů. K tomuto datu činili celková aktiva společnosti 855,5 mld. Kč.

Dle aktuální akcionářské struktury České spořitelny má Erste Bank 98 procentní podíl na základním kapitálu a 99,5 procentní podíl na hlasovacích právech. Města a obce České republiky se podílí na základním kapitálu s 1,6 % a zbylá 0,4 % patří ostatním akcionářům, kteří se s 0,5 % podílí také na hlasovacích právech.

Nezávislé ratingové agentury hodnotí Českou spořitelnu velmi kladně, z dlouhodobého hlediska dostala spořitelna od agentury Fitch známku A, Moody's ji ohodnotili známkou A1 a agentura Standard & Poor's také A. To znamená, že Česká spořitelna patří mezi stabilní společnost, která dokáže dostát svým finančním závazkům.

Jistotu a důvěru v tuto finanční skupinu potvrzuje fakt, že jako první komerční instituce v České republice ustanovila institut ombudsmana, který chrání práva klientů. Prostřednictvím ombudsmana, Ing. Jitky Jakubcové a jejího týmu, buduje společnost dlouhodobé a kvalitní vztahy s klienty. Dále ještě nutno podotknout, že Česká spořitelna počtvrté obhájila titul Nejdůvěryhodnější banka roku v soutěži MasterCard Banka roku 2007 a získala také první místo za Osobní půjčku v kategorii Produkt roku.

4. 1. 1 Přehled jednotlivých společností České spořitelny

Česká spořitelna, a.s. má na území České republiky 14 dceřinných společností s přímou majetkovou účastí nad 25 % základního kapitálu:

1. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Stavební spořitelna České spořitelny zahájila svou obchodní činnost 22. června roku 1994 a je známá pod jménem Buřinka. Právní forma této společnosti je akciová společnost, přičemž 95 % akcií vlastní Česká spořitelna, a. s. a 5 % akcií patří Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG. Výše základního kapitálu zapsaná v obchodním rejstříku, stejně jako výše splaceného základního kapitálu činí 750 mil. Kč.

Stavební spořitelna smí působit podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, jako banka v oblasti stavebního spoření. V průběhu roku 2006 zaujímala dle výroční zprávy druhou pozici na trhu stavebního spoření. A o tom, že patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení na tuzemském trhu, svědčí i fakt, že koncem roku 2006 spravovala 1 155 812 vkladových a 167 329 úvěrových účtů. Výše poskytnutých úvěrů ve stejném období činila 24,2 mld. Kč, o 24 % více než v předešlém roce.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. je členem České bankovní asociace, Asociace českých stavebních spořitel a Evropského sdružení stavebních spořitel.

2. *sAutoleasing, a. s.*

Mezi další dceřinnou společnost České spořitelny, a. s. patří leasingová společnost sAutoleasing, a. s., jejímž stoprocentním vlastníkem je Česká spořitelna. Společnost poskytuje svým zákazníkům služby operativního a finančního leasingu. SAutoleasing, a. s. je mateřskou společností sAutoúvěr, a. .s., která svým klientům nabízí financování prostřednictvím spotřebitelského úvěru.

3. *REICO investiční společnost České spořitelny, a. s.*

Reico investiční společnost České spořitelny, a. s. poskytuje služby spojené s investováním do otevřených podílových fondů (speciálních fondů nemovitostí), správou majetku ve fondech a se zajišťováním doprovodných technických a poradenských služeb. Tato společnost vznikla teprve v prosinci 2006 a je 100 % dceřinná společnost finanční skupiny České spořitelny

4. *Realitní společnost České spořitelny, a. s.*

Finanční skupina České spořitelny, a. s. rozšířila závěrem roku 2002 založením Realitní společnosti, a. s. své služby také v oblasti nemovitostí. Společnost poskytuje komplexní služby v oblasti realit na celém území České republiky prostřednictvím vlastních makléřů, franšízových partnerů a spolupracuje s Hypotečními centry České spořitelny, a. s.

5. *RAVEN EU Advisory, a. s.*

Poradenská společnost Raven EU Advisory, a. s. se specializuje na komplexní poradenskou činnost na území České a Slovenské republiky při zajišťování celého procesu získání a čerpání dotací z fondů Evropské unie a České republiky pro všechny typy žadatelů. Společnost od svého zahájení v roce 2000 realizovala více než 750 projektů, díky kterým klienti získali více než 3,7 mld. Kč dotace. Raven EU Advisory, a. s. je držitelem certifikace ISO 9001:2001.

6. *Pojišťovna České spořitelny, a. s.*

1. 1. 1993 zahájila Pojišťovna České spořitelny, a. s. svou pojišťovací činnost pod názvem Živnostenská pojišťovna, která byla založena českým soukromým kapitálem. V roce 1995 vstoupila do pojišťovny Česká spořitelna, která přinesla potřebný kapitál. Důležitost akcionářské struktury se projevila již o dva roky později, kdy byl celý pojistný trh zasažen dopady rozsáhlých záplav. Nyní vlastní Česká spořitelna, a. s.

55,2 % akcií společnosti, zbývající akcie patří Rakouské Sparkassen Versicherung AG.

7. *Penzijní fond České spořitelny, a. s.*

Hlavním předmětem činnosti společnosti Penzijní fond České spořitelny, a. s. je poskytování penzijního připojištění podle zákona o penzijním připojištění se státním příspěvkem. Společnost vstoupila na finanční trh v roce 1995 a jejím 100 % vlastníkem je Česká spořitelna. Penzijní fond aktivně působí v Asociaci penzijních fondů České republiky.

8. *Leasing České spořitelny, a. s.*

Leasingová společnost České spořitelny, a. s. se zabývá finančním leasingem dopravní techniky, strojů a zařízení, operativním leasingem dopravní techniky, splátkovým prodejem a zpětným leasingem.

9. *Investiční společnost České spořitelny, a. s.*

Mezi další 100 % dceřinnou společnost finanční skupiny České spořitelny, a. s. patří Investiční společnost, která vznikla v prosinci roku 1991. Společnost poskytuje služby spojené s investováním do otevřených podílových fondů, se správou majetku ve fondech a se zajišťováním doprovodných technických a poradenských služeb.

10. *Informatika České spořitelny, a. s.*

Společnost Informatika vznikla v roce 1998 s cílem zajišťovat dodávky IT systémů a jejich servis pro mateřskou firmu. Pracovníci společnosti, v rámci regionálních servisních středisek, zajišťují 24 hodinový servis a zákaznickou podporu. Společnost získala v roce 2003 certifikát jakosti ISO 9001.

11. *Factoring České spořitelny, a. s.*

Factoring České spořitelny a. s. vznikl v listopadu 1995 původně jako CS Factoring s. r. o. V roce 1997 se společnost přeměnila na akciovou společnost, kdy Česká spořitelna získala 10 % podíl a o čtyři roky později odkoupila zbytek akcií. Stala se tak celkovým vlastníkem společnosti. Činnost společnosti se soustřeďuje na factoring tuzemský, exportní, importní a správu pohledávek v širokém spektru komodit. Společnost je členem světových factoringových organizací Factors Chain International a International Factors Group, a zakládajícím členem Asociace factoringových společností v České republice.

12. *Erste Corporate Finance, a. s.*

Erste Corporate Finance, a. s. je členem finanční skupiny Erste Bank, jejíž kořeny sahají až do roku 1819. ECF se zabývá finančním poradenstvím v zemích střední a východní Evropy, poskytuje služby v oblasti fúzí, akvizic, privatizace, vytváření joint ventures, strategických aliancí a oblasti spolupráce veřejného a soukromého sektoru. Zároveň je členem nadnárodní sítě poradenských kanceláří CDI Global, které se zaměřují na oblast podnikových financí, v rámci které odpovídá za transakce uskutečňované ve střední a východní Evropě.

13. *Consulting České spořitelny, a. s.*

Poradenská společnost Consulting působí na českém trhu od roku 1995 a je 100 % vlastněná Českou spořitelnou, a. s. Společnost je zapsána u Ministerstva spravedlnosti České republiky do seznamu znaleckých ústavů pro oceňování majetku a podniků a dílčích znaleckých činností z oblasti průmyslu a ekologie. V roce 2005 získala certifikát ISO 9001:2000. Cílem společnosti je poskytování služeb v oblasti podpory rozvoje podnikání, růstu výkonnosti a přidané hodnoty. Zaměřuje se na manažerské poradenství, poradenství v oblasti IS/IT, finanční a ekonomické poradenství a oceňování majetku.

14. *Brokerjet České spořitelny, a. s.*

Brokerjet České spořitelny, a. s. je dceřinná společnost České spořitelny, a. s. a rakouské společnosti Ecetra Internet Services AG, dceřinné společnosti Erste bank. Společnost Brokerjet byla v České republice založena v říjnu 2002 a na trh přinesla novou internetovou aplikaci brokerjet, která je určena všem investorům, kteří chtějí okamžitě reagovat na změny kurzů na trhu.

4. 2 Nabízené produkty pro financování bytových potřeb

Česká spořitelna, a. s. nabízí v rámci financování bytových potřeb následující produkty:

1. Úvěry ze stavebního spoření

- Překlenovací úvěr TREND
- Překlenovací úvěr HYPO TREND
- Úvěr ze stavebního spoření

2. Hypoteční úvěry

- Hypotéka na bydlení
- ČS hypotéka na počkání
- Hypotéka na investice

3. Ostatní produkty pro financování bydlení

- Kreditní a charqe karty
- Americká hypotéka – spotřebitelská
- Americká hypotéka – hotovostní
- Spotřebitelský úvěr
- Hotovostní úvěr
- Půjčka

4. 2. 1 Překlenovací úvěr TREND

Překlenovací úvěry, jak je již uvedeno v literární rešerši, umožňují poskytnutí úvěru ze stavebního spoření dříve, než vznikne klientovi nárok na řádný úvěr. Překlenovací úvěr TREND je určen pro klienty, kteří nemohou zajistit úvěr nemovitostí. Úvěr lze získat bez akontace, aniž by klient musel naspořit nebo jednorázově vložit finanční prostředky na účet stavebního spoření.

Výše překlenovacího úvěru TREND může dosahovat až 100 % cílové částky, která se může podle aktuální potřeby klienta před poskytnutím úvěru upravit. Při zvýšení cílové částky je nutno doložit potřebné úspory k poskytnutí překlenovacího úvěru.

Úroková sazba: 6,35 % p.a. (neměnná po celou dobu trvání úvěrového vztahu)

Doba splatnosti: až 18 let

Min. měsíční platba: a) 0,7 % z cílové částky nad 20 % akontace (včetně)
b) 0,85 % z cílové částky pod 20 % akontace

Zůstatek na účtu: a) 20 % z cílové částky a více
b) 0 – 20 % z cílové částky

Minimální měsíční platba zahrnuje u překlenovacího úvěru platbu úroků a úložku na účet.

4. 2. 2 Překlenovací úvěr HYPO TREND

Rozdíl v charakteristice mezi produkty překlenovací úvěr HYPO TREND a TREND je v tom, že klient může úvěr zajistit nemovitostí. *Výše úvěru* dosahuje 100 % cílové částky. Česká spořitelna nabízí dvě varianty úročení úvěru:

- a) HYPO TREND s pevnou sazbou
- b) HYPO TREND s pevnou sazbou na první 3 roky

Úroková sazba: a) 5,95 % p. a.
 b) 4,95 % p. a.

Doba splatnosti: u obou variant až 28 let

Min. měsíční platba: a) 0,67 % z cílové částky
 b) 0,6 % z cílové částky

Zůstatek na účtu: a) není předepsán
 b) 0 % a více

4. 2. 3 Úvěr ze stavebního spoření

Buřinka poskytuje úvěry ze stavebního spoření klientům, kteří:

- uzavřeli smlouvu o stavebním spoření minimálně před 24 měsíci
- zůstatek účtu dosáhl ke dni hodnocení minimálně 40 % cílové částky
- bodové hodnocení smlouvy o stavebním spoření dosáhlo ke dni hodnocení stanovené výše minimálně 220 bodů (dle Sdělení České spořitelny).

Bodové hodnocení se stanoví tak, že součet uspořené částky, záloh státní podpory evidovaných na účtu klienta a úrokového faktoru se dělí čtyřmi promilemi cílové částky.

$$BH = UČ + SP + ÚF / (0,004 * CČ)$$

BH bodové hodnocení

UČ uspořená částka

SP zálohy státní podpory

ÚF úrokový faktor

CČ cílová částka

Úrokový faktor představuje násobek všech úroků z vkladů i ze státní podpory připsaný na účet klienta ke dni hodnocení. Hodnota tohoto násobku je uvedena ve Sdělení a činí jednadvacetinásobek úroků.

Úroková sazba: 4,75 % p. a.

Doba splatnosti: 13 let

Min. měsíční splátka: 0,55 % z cílové částky

Výše úvěru ze stavebního spoření je až 60 % z cílové částky. Úvěr může být poskytnut maximálně ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem na účtu stavebního spoření v okamžiku poskytnutí úvěru.

Platba zahrnuje u úvěru ze stavebního spoření úrok a splátku jistiny.

4. 2. 4 Hypotéka na bydlení

Tento produkt je určen fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k bydlení. Doba splatnosti může být až 30 let a pevná úroková sazba stanovena na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15, nebo 20 let. Podle délky doby pevné úrokové sazby se samozřejmě odvíjí úrokové sazby.

Možnosti použití hypotéky na bydlení jsou následující:

- nákup nemovitosti (např. pozemek, rodinný dům, byt včetně garáže či sklepu)
- nákup objektu pro rekreaci (chata, chalupa)
- nákup družstevního bytu od města či obce i bez zástavy jiné nemovitosti
- nákup nemovitosti na bydlení za účelem jejího pronájmu
- nákup podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků
- financování výstavby a stavebních úprav nemovitostí (stavba, rekonstrukce, nástavba, přístavba)
- refinancování předchozích investic do nemovitosti
- splacení dříve poskytnutých úvěrů na nemovitost, kromě hypotečních úvěrů poskytnutých Českou spořitelnou
- na všechny prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti

Hypotéka na bydlení se poskytuje až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění dle účelu úvěru. Hypoteční úvěr je zajištěn smluvním zástavním právem k financované nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Minimální ani maximální výše hypotéky není stanovena. Zastavená nemovitost musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch České spořitelny.

Se splácením jistiny úvěru se začne až po jejím vyčerpání v podobě pravidelných splátek (anuit) po dobu zvolené doby splatnosti. Úroky z vyčerpané částky úvěru se platí po dobu čerpání hypotéky.

4. 2. 5 ČS Hypotéka na počkání

Hypotéka na počkání umožňuje financování bytových potřeb fyzickým osobám, které ještě nemají vybranou nemovitost nebo chtějí mít jistotu financování svého bydlení. Zvláštností této hypotéky je, že smlouva o úvěru se uzavře na základě uvedených údajů klienta. Poté si klient vybere nemovitost a doloží podklady. Na základě doložených podkladů a vybrané nemovitosti se teprve upřesňují detaily hypotéky. Doba splatnosti může být, stejně jako u Hypotéky na bydlení, 30 let. Liší se však pevná úroková sazba, která je stanovena na 5 let nebo 1 rok fixovaná k podpisu smlouvy.

Možnosti použití hypotéky na počkání nejsou již tak široké jako u Hypotéky na bydlení:

- koupě a rekonstrukce nemovitosti (rodinného domu, bytu)
- financování výstavby nebo dostavby nemovitosti (před kolaudací)
- na všechny prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti

Výši hypotečního úvěru lze získat také až do výše 100 % hodnoty pořizované a zároveň zastavené nemovitosti, maximálně však do 6 mil. Kč. Minimální výše úvěru není stanovena, současně je posuzována schopnost klienta splácet měsíční splátky. Zajištění je stejné jako u Hypotéky na bydlení.

Forma splácení Hypotéky na počkání je obdobná jako u Hypotéky na bydlení. Jistina úvěru se začne splácet až po jejím vyčerpání v anuitních splátkách. Po dobu čerpání úvěru klient platí úroky z vyčerpané částky úvěru.

4. 2. 6 Hypotéka na investice

Další produkt hypotečního úvěrování je Hypotéka na investice, která není určena na financování nemovitosti k bydlení (nebo jen částečně). Jedná se o nemovitosti s prostory k podnikání (např. rodinný dům s ordinací, kanceláří apod.), činžovní domy, ubytovací a stravovací zařízení či drobné provozovny a pozemky pro další investici. Doba splatnosti je kratší než u předchozích produktů, tzn. 20 let. Pevná úroková sazba nabízí stejné možnosti jako Hypotéka na bydlení.

Výše této hypotéky činí 90 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění. Klient se podílí vlastními prostředky minimálně na 15 % celkových nákladů. Minimální a maximální výše úvěru není u tohoto typu úvěru stanovena.

Splácení hypotečního úvěru na investici probíhá stejně jako u předchozích obou produktů.

4. 2. 7 Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelský úvěr je účelový úvěr, který je poskytovaný bezhotovostně na soukromé účely např. na nákup spotřebních předmětů, nemovitostí, na úhradu nákladů spojených s modernizací bytu či domu a mnoho dalších. Tímto úvěrem lze doplnit hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření.

Výše úvěru je minimálně 100 000 Kč, maximální výše není stanovena, řídí se úvěrovou potřebou klienta a jeho schopností splácet úvěr. Do 300 000 Kč není nutné zajištění úvěru.

Úroková sazba: 8,5 % p. a.

Doba splatnosti: 120 měsíců

V. Syntetická část

5. 1 Simulace jednotlivých produktů

Za běžného klienta bude považována osoba narozená v roce 1986. Klient bude dostávat průměrnou měsíční mzdu, povinné výdaje v domácnosti činí 1 000 Kč měsíčně. Klient si přišel 17. 03. 2008 zažádat do České spořitelny o úvěr nebo hypotéku ve výši 1 mil. Kč. Hodnota zastavené nemovitosti by na základě znaleckého ocenění činila 1,1 mil. Kč. Žádá o maximální dobu splatnosti úvěru a o minimální měsíční splátky. Následující simulace byly vypracovány v České spořitelně s pomocí vedoucí pobočky.

5. 1. 1 Simulace překlenovacího úvěru TREND

	Akontace 0 %	Akontace 20 %
<u>Údaje pro stavební spoření:</u>		
Cílová částka:	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
Počátek spoření:	17. 03. 2008	17. 03. 2008
Konec spoření:	30. 04. 2017	30. 04. 2015
Vkladová úroková sazba:	2 %	2 %
Úroky celkem:	34 672,20 Kč	41 665,90 Kč
Státní podpora celkem:	30 000 Kč	24 000 Kč
<u>Údaje pro překlenovací úvěr:</u>		
Výše úvěru:	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
Datum poskytnutí úvěru:	17. 03. 2008	17. 03. 2008
Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření:	30. 04. 2017	30. 04. 2015
Potřebná akontace:	0 Kč	200 000 Kč
Úroková sazba:	6,35 %	6,35 %
Typ úrokové sazby:	pevná	pevná
Min. měsíční náklady celkem:	8 500 Kč	7 000 Kč
- platba úroků:	5 394 Kč	5 394 Kč
- dospořování:	3 106 Kč	1 606 Kč
Max. měsíční daňová úspora:	798 Kč	799 Kč
Zaplacené úroky celkem:	579 676,70 Kč	452 502,70 Kč

Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:

Výše úvěru:	596 144,60 Kč	598 317 Kč
Datum poskytnutí úvěru:	01. 05. 2017	01. 05. 2015
Datum doplacení úvěru:	25. 04. 2024	25. 03. 2024
Úroková sazba:	4,75 %	4,75 %
Zaplacené úroky celkem:	106 749,70 Kč	137 266,80 Kč
Max. měsíční daňová úspora:	386 Kč	388 Kč
<i>Minimální měsíční čistý příjem:</i>	15 719 Kč	13 868 Kč

Ze simulace lze vypočítat, že klient při zvolení produktu TREND bez akontace, při minimálních měsíčních splátkách 8 500 Kč, zaplatí za dobu trvání úvěru (cca 17 let), v hodnotě 1 mil. Kč, více jak 621 000 Kč na úrocích:

Celkové úroky z překlenovacího úvěru	579 676,70 Kč
Celkové úroky z úvěru ze stavebního spoření	<u>106 749,70 Kč</u>
Zaplacené úroky celkem	686 426,40 Kč
Úroky z vkladů na stavební spoření	- 34 672,20 Kč
Celková státní podpora	- <u>30 000,00 Kč</u>
Skutečná částka zaplacená na úrocích	<u>621 754,20 Kč</u>

Když by klient zvolil stejný produkt, ale jednorázově by vložil na účet stavebního spoření 200 000 Kč, t. j. 20 % cílové částky, činily by minimální měsíční splátky 7 000 Kč. Při použití akontace žadatel splní dříve podmínky pro čerpání řádného úvěru. V této simulaci je to o 2 roky dříve než u předešlého modelu. Tím pádem klient dříve využije levnější úrokové sazby z řádného úvěru ze stavebního spoření. V tomto případě přeplatí za stejný úvěr na úrocích o 97 650 Kč méně než v předešlém případě:

Celkové úroky z překlenovacího úvěru	452 502,70 Kč
Celkové úroky z úvěru ze stavebního spoření	<u>137 266,80 Kč</u>
Zaplacené úroky celkem	589 769,50 Kč
Úroky z vkladů na stavební spoření	- 41 665,90 Kč
Celková státní podpora	- <u>24 000,00 Kč</u>
Skutečná částka zaplacená na úrocích	<u>524 103,60 Kč</u>

Výhody

- úvěr nemusí být zajištěn nemovitostí
- úvěr lze získat bez akontace
- pevná úroková sazba po celou dobu splácení
- se složením akontace možný dřívější přechod na řádný úvěr ze stavebního spoření

Nevýhody

- vyšší úroková sazba než u ostatních produktů
- doba splatnosti je kratší než u produktu HYPO TREND

5. 1. 2 Simulace překlenovacího úvěru HYPO TREND

	Pevná sazba	Variabilní sazba (pevná na 3 roky)
<i><u>Údaje pro stavební spoření:</u></i>		
Cílová částka:	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
Počátek spoření:	17. 03. 2008	17. 03. 2008
Konec spoření:	30. 04. 2023	30. 04. 2022
Vkladová úroková sazba:	2 %	2 %
Úroky celkem:	56 492,80 Kč	52 432,60 Kč
Státní podpora celkem:	47 069 Kč	44 293 Kč

Údaje pro překlenovací úvěr:

Výše úvěru:	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
Datum poskytnutí úvěru:	17. 03. 2008	17. 03. 2008
Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření:	30. 04. 2023	30. 04. 2022
Potřebná akontace:	0 Kč	0 Kč
Úroková sazba:	5,95 %	4,95 %
Typ úrokové sazby:	pevná	variabilní
Min. měsíční náklady celkem:	6 700 Kč	6 000 Kč
- platba úroků:	5 054 Kč	4 205 Kč
- dospořování:	1 646 Kč	1 795 Kč
Max. měsíční daňová úspora:	746 Kč	621 Kč
Zaplacené úroky celkem:	900 324,70 Kč	699 509,60 Kč

Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:

Výše úvěru:	595 237,80 Kč	599 515,90 Kč
Datum poskytnutí úvěru:	01. 05. 2023	01. 05. 2022
Datum doplacení úvěru:	25. 08. 2032	25. 02. 2033
Úroková sazba:	4,75 %	4,75 %
Zaplacené úroky celkem:	143 620 Kč	169 424 Kč
Max. měsíční daňová úspora:	388 Kč	394 Kč

Minimální měsíční čistý příjem:	13 562 Kč	12 590 Kč
---------------------------------	-----------	-----------

U produktu HYPO TREND s variabilní sazbou je možné vypočítat výsledky pouze na první tři roky, po uplynutí tohoto období stanoví Česká spořitelna novou výši úrokové míry s ohledem na aktuální stav i očekávaný vývoj úrokových sazeb na trhu s úvěry na bydlení v České republice. Nelze tedy přesně vypočítat simulaci na celou dobu splácení úvěru, lze pouze předpokládat mírný růst úrokových sazeb.

Když by si klient zvolil produkt HYPO TREND s pevnou úrokovou sazbou, za 24 let splácení úvěru by zaplatil necelý 1 mil. Kč na úrocích:

Celkové úroky z překlenovacího úvěru	900 324,70 Kč
Celkové úroky z úvěru ze stavebního spoření	<u>143 620,00 Kč</u>
Zaplacené úroky celkem	1 043 944,70 Kč
Úroky z vkladů na stavební spoření	- 56 492,80 Kč
Celková státní podpora	- <u>47 069,00 Kč</u>
Skutečná částka zaplacená na úrocích	<u>940 382,90 Kč</u>

U druhé varianty, s pevnou úrokovou sazbou na první tři roky, vychází skutečná částka zaplacená na úrocích o něco méně než u varianty s pevnou úrokovou sazbou. Není ale možné vypočítat přesné číslo z důvodu změny úrokové sazby po třech letech. Doba splácení úvěru je tedy počítána s neměnnou úrokovou sazbou:

Celkové úroky z překlenovacího úvěru	699 506,60 Kč
Celkové úroky z úvěru ze stavebního spoření	<u>169 424,00 Kč</u>
Zaplacené úroky celkem	868 930,60 Kč
Úroky z vkladů na stavební spoření	- 52 432,60 Kč
Celková státní podpora	- <u>44 293,00 Kč</u>
Skutečná částka zaplacená na úrocích	<u>772 205,00 Kč</u>

Výhody

- úvěr lze získat bez akontace
- delší splatnost úvěru než u produktu TREND
- nižší úrokové sazby
- nižší minimální splátky (pro méně bonitní klienty)

Nevýhody

- úvěr musí být zajištěn nemovitostí
- změna úrokové sazby u varianty s pevnou sazbou na první 3 roky
- při delší době splatnosti přeplatí klient hodně na úrocích

5. 1. 3 Simulace úvěru ze stavebního spoření

Pokud by klient nechtěl využít překlenovacích úvěrů a chtěl by čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření, musel by počkat než budou splněny podmínky pro čerpání tohoto úvěru.

Údaje pro stavební spoření:

Cílová částka:	1 000 000 Kč
Počátek spoření:	17. 03. 2008
Konec spoření:	31. 01. 2018
Měsíční úložka:	3 000 Kč
Vkladová úroková sazba:	2 %
Úroky celkem:	37 555,40 Kč
Státní podpora celkem:	33 000 Kč
Uspořená částka celkem:	414 865,40 Kč

Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:

Výše úvěru:	591 134,60 Kč
Datum poskytnutí úvěru:	01. 02. 2018
Datum doplacení úvěru:	01. 12. 2029
Úroková sazba:	4,75 %
Zaplacené úroky celkem:	181 551,60 Kč
Měsíční platba:	5 500 Kč

Podmínky pro čerpání řádného úvěru by byly splněny k 1. 2. 2018, to je za necelých 10 let. Klient by měl naspořeno více jak 40 % z cílové částky a jeho hodnotící číslo by přesahovalo požadovaných 220 bodů:

$$BH = \frac{414865,40 + 33000 + (21 * 37555,4)}{0,004 * 1000000} = 309,13$$

Skutečná zaplacená částka na úrocích by činila:

Celkové úroky z úvěru ze stavebního spoření	181 551,60 Kč
Úroky z vkladů na stavební spoření	- 37 555,40 Kč
Celková státní podpora	- <u>30 000,00 Kč</u>
Skutečná částka zaplacená na úrocích	<u>113 996,20 Kč</u>

Z výpočtu je patrné, že skutečná zaplacená částka na úrocích je ze všech výše vypočítaných typů úvěrů nejmenší. Výše úvěru ale není celých 100 % cílové částky, více jak jednu třetinu si klient naspoří sám. Pokud by klient neměl uzavřenou smlouvu o stavebním spoření již dříve, nárok na úvěr ze stavebního spoření by mu vznikl až v roce 2018, a to ve výši 600 000 Kč. Nabízí se otázka, zda je klient ochoten čekat a zda budou tyto peněžní prostředky stačit.

Výhody

- nejnižší úroková sazba
- nejnižší minimální měsíční splátka
- nejnižší skutečná částka zaplacená na úrocích

Nevýhody

- klient musí splnit tři požadované podmínky
- výše úvěru je pouze 60 % cílové částky
- kratší splatnost úvěru – 13 let
- klient musí naspořit 40 % z cílové částky

5. 1. 4 Simulace Hypotéky na bydlení

	Prime rate
Pevná úroková sazba na 1 rok	4,99 %
Pevná úroková sazba na 2 roky	*
Pevná úroková sazba na 3 roky	4,99 %
Pevná úroková sazba na 4 roky	*
Pevná úroková sazba na 5 let	4,99 %
Pevná úroková sazba na 10 let	5,29 %
Pevná úroková sazba na 15 let	5,59 %
Pevná úroková sazba na 20 let	*

** úroková sazba se stanovuje individuálně*

Výpočet skutečné výše úroků je u hypotečních úvěrů složitější než u úvěrů ze stavebního spoření. Vychází se z uvedené prime rate, z poměru výše úvěru k zástavě a poměru splátek úvěru k příjmům. Zjistí se základní klientská sazba, ze které se vybere v rozpětí sazeb skutečná sazba úroků. Viz. následující příklad:

Prime rate pro zvolenou fixaci 5 let	4,99 %
Výše úvěru	1 000 000
Odhad nemovitosti	1 100 000
Poměr výše úvěru k zástavě	91 %
Splatnost úvěru v letech	30
Orientační výše splátek	6 106
Čisté příjmy	16 000
Povinné výdaje na domácnost	1 000
Poměr splátek úvěru k příjmům	44 %

Na základě vypočtených poměrových ukazatelů vyhodnotí program používaný v České spořitelně **základní klientskou sazbu**:

Základní klientská sazba	6,42 %
Sleva za účet u ČS	- 0,10 %
Sleva za uzavření pojištění proti insolventnosti	- 0,10 %
Individuální klientská sazba (IKS)	6,22 %

V České spořitelně používají určité rozpětí sazeb, ze kterého se vybere skutečná úroková sazba pro hypoteční úvěr. Záleží zejména na bonitě klienta a na tom, zda je dlouhodobým zákazníkem. Roli zde můžou hrát i jiné faktory.

	Klientská Prime rate	IKS	Maximální
Vypočtená sazba:	5,92 %	6,22 %	6,52 %

V tomto případě je určena klientovi úroková sazba 6,22 %, stejná sazba jako individuální klientská sazba.

Údaje pro hypoteční úvěr:

Výše úvěru:	1 000 000 Kč
Datum poskytnutí úvěru:	17. 03. 2008
Datum doplacení úvěru:	16. 03. 2038
Úroková sazba:	6,22 %
Měsíční platba:	6 196,50 Kč
Zaplacené úroky celkem:	<u>1 230 740 Kč</u>

Celkové zaplacené úroky za dobu splatnosti 30 let činí nejméně 1,2 mil. Kč, protože po stanovené fixační době se budou úrokové sazby měnit a je předpoklad, že porostou. Tyto úroky jsou již skutečné, klientovi není poskytnuta státní podpora.

Výhody

- okamžité pořízení nemovitosti
- dlouhá doba splatnosti, která sníží momentální zatížení rodinného rozpočtu

Nevýhody

- úvěr musí být zajištěn nemovitostí
- pevná úroková sazba jen na několik let
- vysoká úroková sazba vycházející z bonity klienta
- při dlouhé době splatnosti přeplatí klient na úrocích více než je hodnota zastavené nemovitosti

5. 1. 5 Simulace ČS Hypotéky na počkání a Hypotéky na investice

Výpočet úvěru u produktu ČS Hypotéky na počkání by při uzavření dne 17. 03. 2008 byl stejný jako u Hypotéky na bydlení. Klient na základě jím uvedených údajů uzavře smlouvu o úvěru, využije tedy nabídky aktuálních úrokových sazeb a detaily hypotéky se upřesňují až po vybrání konkrétní nemovitosti.

Výhody

- klient využije aktuální úrokové sazby, čerpat úvěr může až později
- rychlejší vyřízení úvěru než u Hypotéky na bydlení

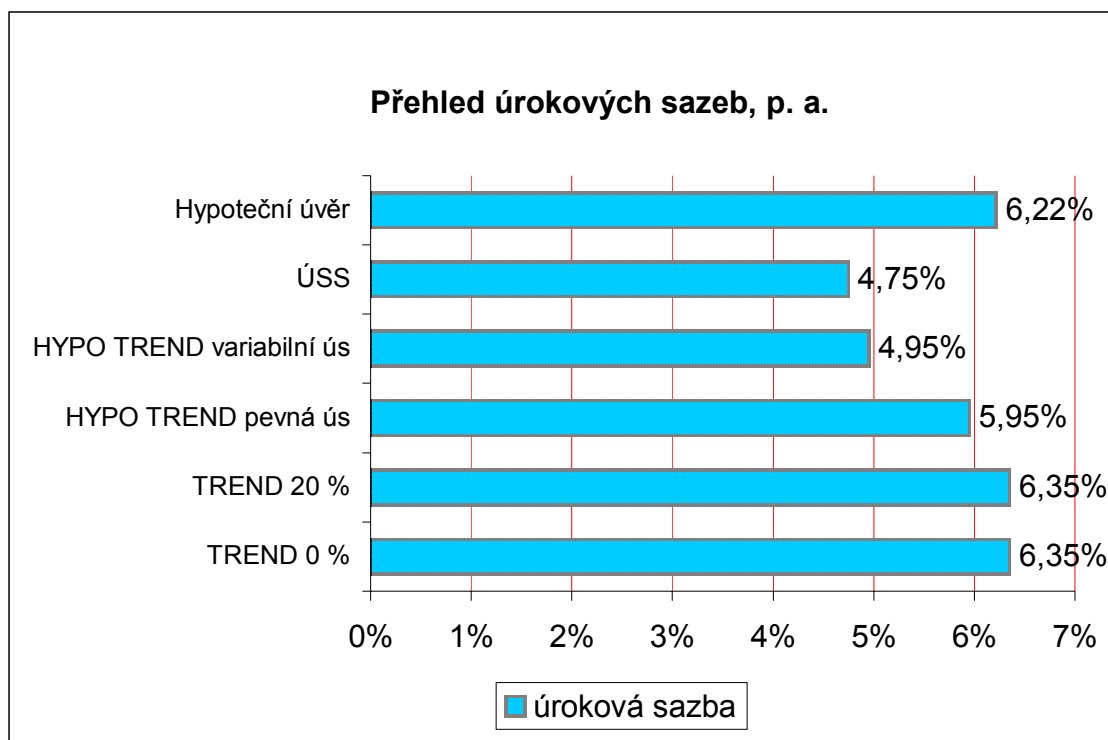
Nevýhody

- pevná úroková sazba fixovaná pouze na 1 rok nebo na 5 let
- detaily hypotéky se upřesňují až po uzavření smlouvy o úvěru a doložení dokladů k vybrané nemovitosti

Hypotékou na investice doporučují pracovníci České spořitelny financovat prostory k podnikání, tudíž se tento produkt běžného klienta netýká.

5.2. Přehled úrokových sazeb

Přehled úrokových sazeb je vyobrazen v následujícím grafu 1, nejvyšší úroková sazba je u produktu TREND, nejlépe vychází úroková sazba u úvěru ze stavebního spoření.



Graf 1

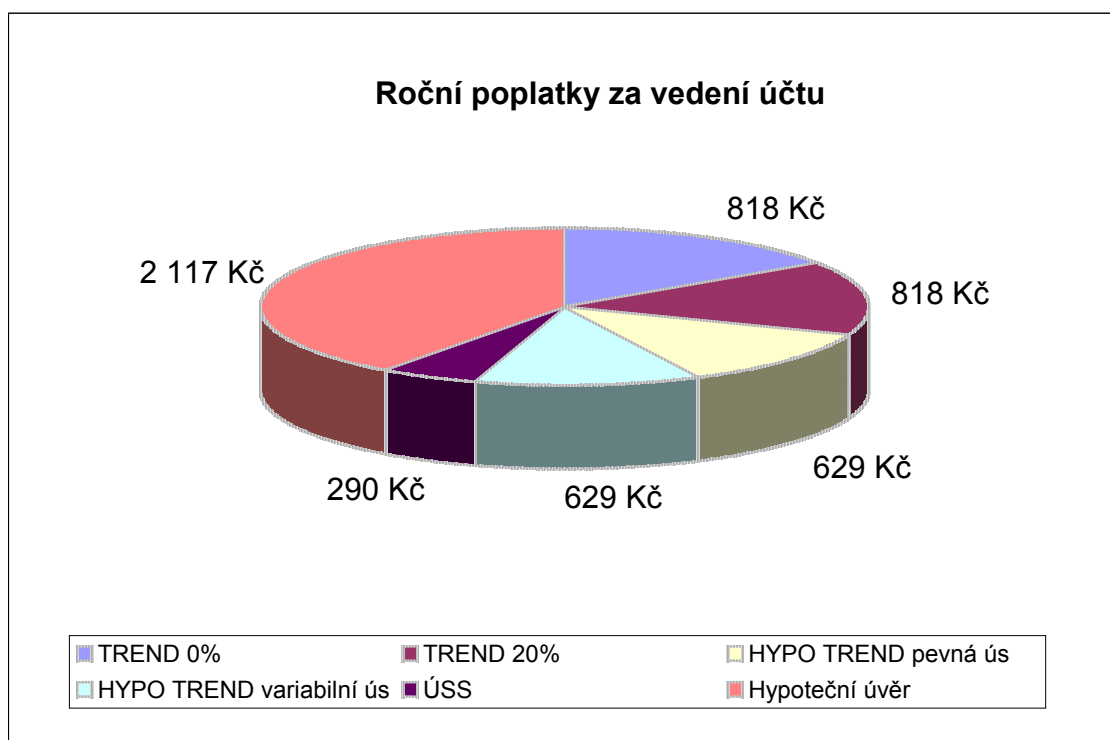
5.3 Náklady spojené s uzavřením úvěrových smluv

Dle sazebníku České spořitelny, a. s. je poplatek za uzavření smlouvy překlenovacího úvěru 1 % ze sjednané výše úvěru, maximálně však 9 500 Kč. U úvěru ze stavebního spoření je uzavření smlouvy zdarma. Poplatky za správu a vedení účtu činí u všech variant úvěrů ze stavebního spoření 290 Kč ročně. U hypotečních úvěrů do 5 mil. Kč činí poplatek za uzavření smlouvy 0,9 % z hodnoty úvěru, minimálně 9 500 Kč a maximálně 25 000 Kč. Správa a vedení úvěrového obchodu je ve výši 150 Kč měsíčně, tzn. 1 800 Kč ročně. V následující tabulce 1 je uveden přehled poplatků pro všechny produkty, přepočítaný na maximální dobu splatnosti a průměrné roční poplatky (poplatek za uzavření smlouvy je rozložen do celkové doby splatnosti).

	Poplatky spojené s uzavřením smlouvy a správou vedení účtu				
Produkt	Poplatek za uzavření smlouvy (1)	Poplatek za správu a vedení účtu (2) (roční)	Maximální doba splatnosti v letech	Poplatek za (1) + (2) za celou dobu splatnosti	Roční poplatky
TREND 0 %	9 500 Kč	290 Kč	18	14 720 Kč	818 Kč
TREND 20 %	9 500 Kč	290 Kč	18	14 720 Kč	818 Kč
HYPO TREND p.ús.	9 500 Kč	290 Kč	28	17 620 Kč	623 Kč
HYPO TREND v. ús.	9 500 Kč	290 Kč	28	17 620 Kč	623 Kč
ÚSS	0 Kč	290 Kč	13	3 770 Kč	290 Kč
Hypoteční úvěr	9 500 Kč	1 800 Kč	30	63 500 Kč	2 117 Kč

Tabulka 1

Celkovými zaplacenými poplatky se rozumí poplatek za správu a vedení účtu, vynásobený dobou splatnosti, a k němu přičtený poplatek za uzavření smlouvy. Roční poplatek je celkový poplatek vydělený maximální dobou splatnosti. Celkové roční zaplacené poplatky u jednotlivých produktů znázorňuje graf 2.

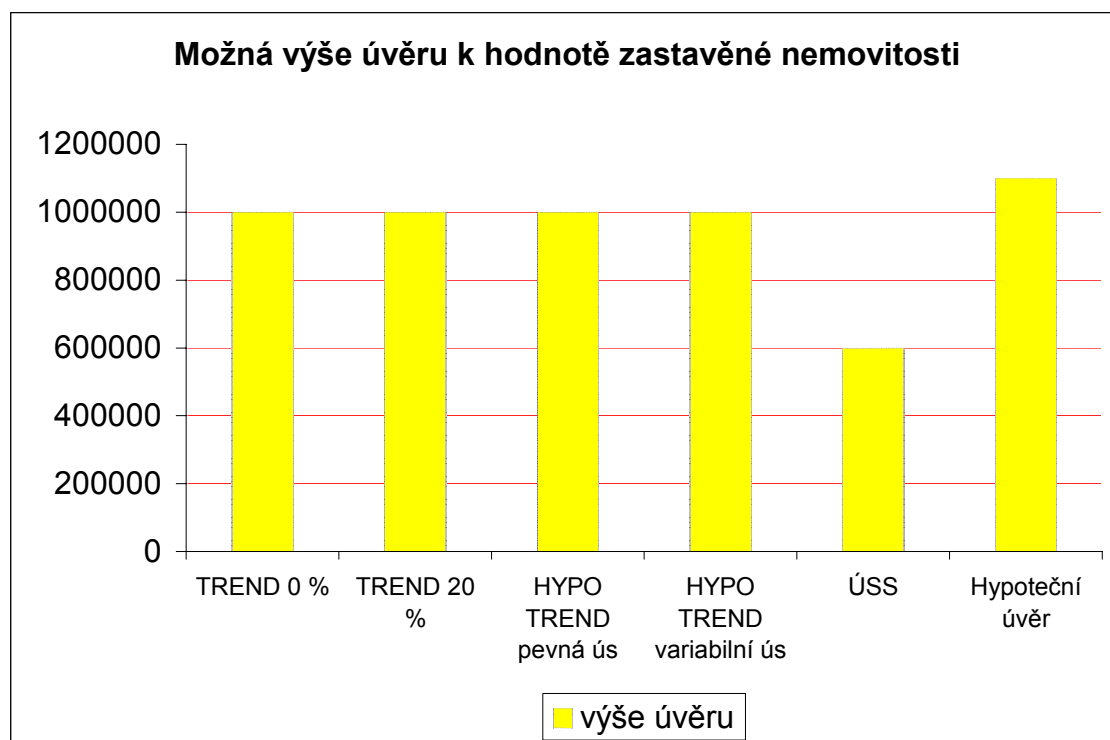


Graf 2

Z grafu 2 je vidět, že nejmenší poplatky na správu a vedení účtu jsou u úvěru ze stavebního spoření. Je to dáno tím, že uzavření smlouvy o úvěru je zdarma. U zbývajících produktů činí poplatek v tomto modelu 9 500 Kč. Při zvážení těchto poplatků vychází roční přepočtené poplatky nejlépe u produktu HYPO TREND. Je to dané také dobou splatnosti, která je 28 let. Při kratší době splatnosti by byly poplatky samozřejmě vyšší. Nejdražší poplatky vycházejí u hypotečního úvěru.

5. 4 Přehled výše poskytovaných úvěrů

Překlenovací úvěry poskytuje Česká spořitelna zpravidla do výše 100 % cílové částky, která v simulovaném modelu činí 1 mil. Kč. Úvěry ze stavebního spoření jsou poskytovány pouze do výše 60 % z cílové částky, tudíž výše úvěru v tomto modelu by byla 600 000 Kč. Hypoteční úvěry se dají získat v České spořitelně až do plné výše hodnoty nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění. Klientova nemovitost byla oceněna částkou 1,5 mil. Kč, proto by výše úvěru mohla být také ve výši 1,1 mil. Kč. Přehled je zobrazen v následujícím grafu 3.



Graf 3

5. 5 Kombinace produktů

Finanční trh nabízí některé výhody, zejména v oblasti státních podpor, ale málokterý produkt zahrnuje v sobě více výhod. Proto je výhodné některé produkty kombinovat, např. stavební spoření má státní podpory a jiné zase zahrnují funkci pojištění, které je možno využít ke snížení rizik. Česká spořitelna nabízí několik pojistných produktů: pojištění schopnosti splácet k úvěrům, pojištění nemovitosti (nemovitost musí být pojištěna vždy), úvěrové životní pojištění a pojištění k úvěrům.

5. 5. 1 Hypoteční úvěr jako doplněk stavebního spoření

Tato kombinace se používá v případě, že klient má již založeno stavební spoření a má nárok na úvěr ze stavebního spoření. Jelikož tento úvěr může získat maximálně do 60 % cílové částky (to je např. 600 000 Kč z 1 mil. Kč), nemusí vždy tyto finanční prostředky stačit. Klient proto využije levného úvěru ze stavebního spoření, který je úročen 4,75 % a zbytek doplňuje dražším hypotečním úvěrem.

K doplnění hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření je možno také využít ostatních produktů nabízených Českou spořitelnou. Jedná se především o spotřebitelské úvěry, hotovostní úvěry, půjčky, americké hypotéky a úvěry z kreditních karet. Tyto produkty nejsou však moc vhodné k financování bytových potřeb.

5. 5. 2 Úvěr s investičním životním pojištěním

Klient si kromě úvěru založí ještě investiční životní pojištění, kam ukládá peníze. Z nich nakonec splácí úvěr, protože v průběhu splácení platí bance pouze úroky z úvěru a nesplácí jistinu. Klient je během splácení pojištěn, v případě smrti uhradí pojišťovna celou výši dluhu. Další výhodou je, že si klient odečte více peněz z daní. Samozřejmě vznikají větší náklady na úvěr. Pojistné se vypočítává jako 0,333 % z 1000.

5. 6 *Vyhodnocení způsobů řešení bytových potřeb*

V úvodu literární rešerše je zmíněno, že základem financování vlastního bydlení by mělo být stavební spoření nebo hypoteční úvěr. Vybraná finanční skupina, Česká spořitelna, a. s., nabízí svým klientům možnost výběru mezi třemi produkty stavebního spoření a stejně tak mezi třemi produkty hypotečního úvěrování. Samozřejmě jsou možné i jejich kombinace. Je možno využít i jiných úvěrových produktů, které jsou většinou dražší. Základem financování bytových potřeb by proto mělo zůstat stavební spoření či hypoteční úvěr.

Byly provedeny simulace nabízených produktů České spořitelny, a. s., určených pro financování bytových potřeb. Z výsledků simulací vyplývá, že zvolený běžný klient by neměl mít čistý měsíční příjem menší než 12 590 Kč, pokud si chce vzít úvěr ve výši 1 mil. Kč, chce splácet minimální splátky a musí platit 1 000 Kč povinné náklady na domácnost. Nabízené produkty se samozřejmě liší ve způsobu zajištění, ve výši úrokových sazeb, či v délce splácení.

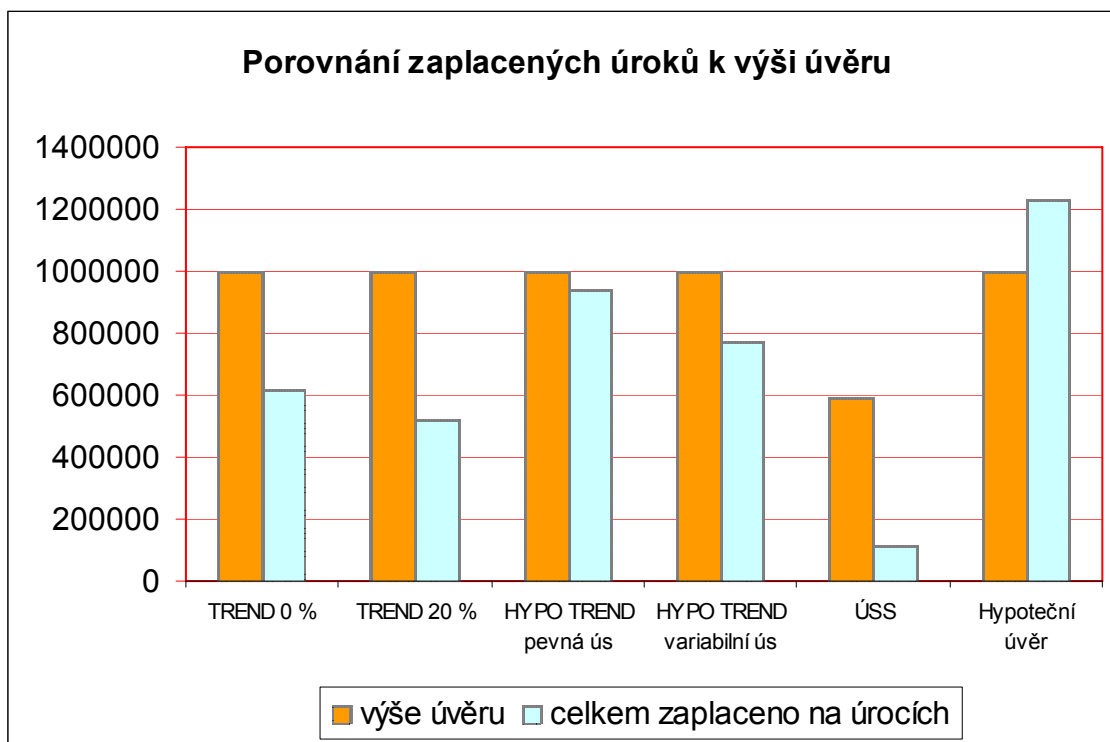
Při simulaci pro produkt **překlenovacího úvěru TREND** bez akontace bylo vypočteno, že klientovi vznikne nárok na přechod čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření za 9 let od data poskytnutí úvěru. Když by zvolil variantu s 20 procentní akontací, přešel by na řádný úvěr o dva roky dříve, tím pádem by dříve využil levnější úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření. Přišel by sice o 6 000 Kč na státní podpoře, ale na úrocích by ušetřil 97 650 Kč.

Překlenovací úvěr HYPO TREND má delší dobu splatnosti, nárok na čerpání řádného úvěru vznikne až za 15 let od data poskytnutí úvěru. Klient může splácet nižší splátky než u produktu TREND. Skutečné zaplacené úroky na maximální dobu splatnosti jsou ale podstatně vyšší, i když úroková sazba je nižší. Tato varianta by byla výhodnější, pokud by klient zvolil kratší dobu splatnosti a měsíčně by splácel vyšší splátky, bez ohledu na to, zda zvolil variantu s pevnou sazbou či variantu s pevnou sazbou na první tři roky.

Úvěr ze stavebního spoření vychází nejvýhodněji. Úroková sazba je nejnižší, i minimální měsíční splátky jsou nejmenší. Výše úvěru není však požadovaný 1 mil. Kč, klient by musel využít jednu z možností kombinací produktů k dosažení požadované částky. V tom případě by splácel úroky z úvěru 4,75 % a k tomu ještě úroky z vybraného produktu.

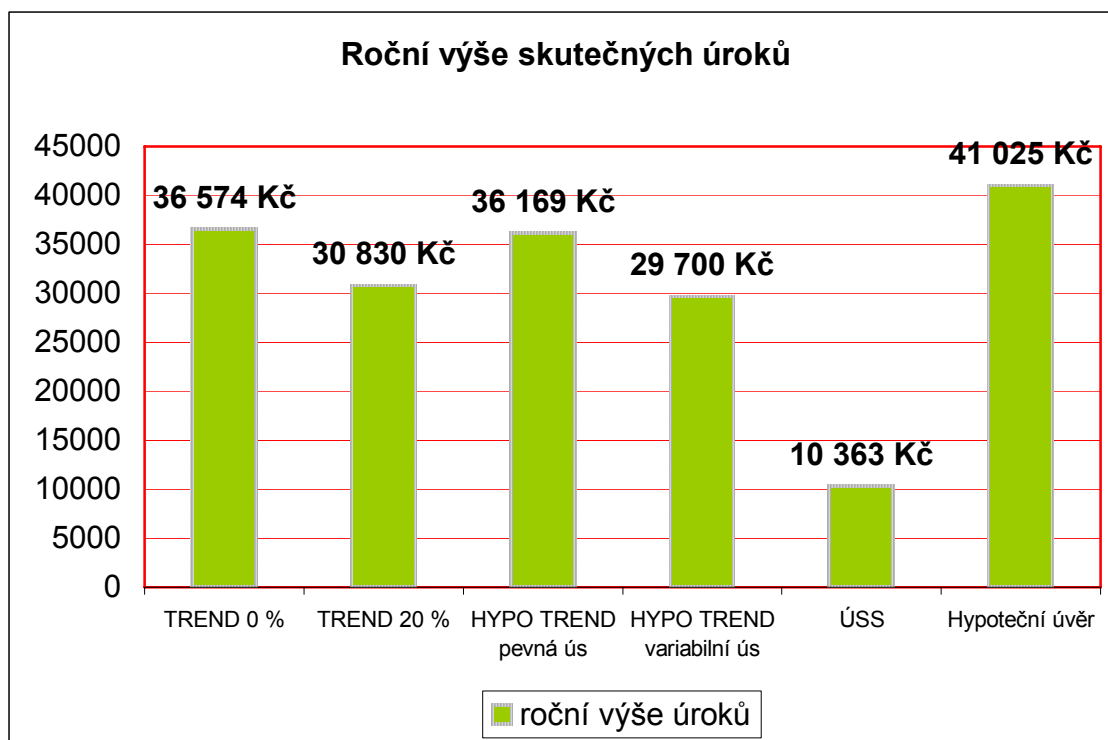
Oproti úvěru ze stavebního spoření vyšla simulace **hypotečního úvěru** nejméně výhodná. Skutečné zaplacené úroky převyšují výši úvěru o 123 % za dobu splatnosti 30 let. Klient si může samozřejmě zvolit kratší dobu splatnosti, ale musí počítat s tím, že se mu navýší měsíční splátky a zhodnotit, zda je bude schopen splácet.

Následující graf 4 znázorňuje výši skutečně zaplacených úroků k výši úvěru. Je vycházeno z jednotlivých výsledků simulací nabízených produktů. V grafu není zohledněna doba splatnosti úvěrů.



Graf 4

Z grafu 4 je patrné, že při výši úvěru 1 mil. Kč by byl pro běžného klienta nejvýhodnější překlenovací úvěr TREND s 20 % akontací. Ve skutečnosti by bylo výhodnější zvolit překlenovací úvěr HYPO TREND, ne však s maximální dobou splatnosti, viz graf 5:



Graf 5

V grafu 5 je zohledněna doba splatnosti úvěrů k zaplaceným úrokům. Graf znázorňuje roční výši zaplacených skutečných úroků. Zde vychází také nejnákladněji hypoteční úvěr. Roční náklady na překlenovací úvěr TREND a HYPO TREND jsou již srovnatelné.

Běžnému žadateli o úvěr by mohl být doporučen překlenovací úvěr HYPO TREND s kratší dobou splatnosti než je maximálních 28 let. Tento produkt má nižší úrokové sazby a nižší minimální měsíční splátky než jiné produkty, tudíž by pro klienta nemuselo být finančně náročné splácet vyšší úrok a vyšší úložku na účet než je 6 000 Kč měsíčně (eventuelně 6 700 Kč). Překlenovací úvěr by byl splacen dříve než za 15 let a klient by přešel o to dříve na výhodnější úvěr ze stavebního spoření. Výhodou je také, že klient nemusí naspořit nebo jednorázově vložit žádné peníze na účet stavebního spoření.

Zda klientovi doporučit HYPO TREND s pevnou či variabilní úrokovou sazbou je sporné. U varianty s pevnou sazbou je úroková sazba po celou dobu čerpání úvěru neměnná, klient se nemusí obávat jejího zvýšení. Tato sazba je však o 1 % vyšší než u variabilní sazby. Variabilní varianta s pevnou úrokovou sazbou na první 3 roky je rizikovější, klient neví, jestli se po uplynutí fixních tří let úroková sazba sníží či zvýší. Jak se bude vyvíjet finanční trh za tři roky je spekulativní.

Co se týká poplatků za uzavření smlouvy, klient bude muset zaplatit 9 500 Kč. Tuto částku by zaplatil i u ostatních produktů, kromě u uzavření úvěru ze stavebního spoření. Náklady spojené se správou a vedením účtu činí u všech produktů, vyjma hypotečních úvěrů, 290 Kč ročně, tzn. 8 120 Kč za maximální dobu splatnosti u produktu HYPO TREND. Zde také platí, že čím dříve úvěr splatí, logicky tím méně zaplatí na poplatcích.

Dalším výběrovým kritériem byla poskytnutá výše úvěru. Jelikož si klient přišel zažádat do České spořitelny o úvěr ve výši 1 mil. Kč, zvolil si cílovou částku také na 1 mil. Kč, a tu mohl u překlennovacích úvěrů čerpat hned. U úvěru ze stavebního spoření by mohl dostat pouze 600 000 Kč, naopak u hypotečního úvěru by podle hodnoty zastavené nemovitosti získal až 1,1 mil. Kč.

VI. Závěr

Říká se, že bydlení je hra. Každá hra má svůj start a svůj cíl. Aby se člověk dostal na pomyslný start této hry, musí vlastnit dostatečné množství finančních prostředků. Tyto finanční prostředky mohou být z vlastních zdrojů, ale ne vždy se „hráčům“ podaří sehnat dostatečný obnos k financování vlastního bydlení. Nabízí se tedy zkusit to jinde, půjčit si, aby se „hráči“ mohli postavit na startovní čáru co nejdříve. Jednou z možností opatření finančních prostředků je stavební spoření, respektive úvěry a překlenovací úvěry ze stavebního spoření. Jako další možnost přicházejí v úvahu hypoteční úvěry, úvěry od státního fondu rozvoje bydlení, spotřebitelské úvěry a mnoho dalších produktů k financování bytových potřeb od různých finančních skupin.

Cílem této práce bylo nalezení výhodného řešení financování bytových potřeb běžného klienta v rámci jedné finanční skupiny v České republice. Zvolenou finanční skupinou se stala Česká spořitelna, a. s., která patří k nejsilnějším na finančním trhu.

V literární rešerši byly uvedeny hlavní možnosti financování bytových potřeb (úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry) a tyto konkrétní možnosti byly vysvětleny. Bylo zde odkázáno na zákony, které způsoby financování upravují a dále byly krátce zcharakterizovány ostatní možnosti financování bydlení.

Česká spořitelna, a. s. má na území České republiky 14 dceřinných společností, o kterých je zmínka v analytické části, včetně jejich stručného popisu. Dále jsou zde zanalyzovány nabízené produkty určené k financování bytových potřeb. Česká spořitelna, a. s. nabízí k řešení bytové problematiky překlenovací úvěr TREND, HYPO TREND, úvěry ze stavebního spoření a tři varianty hypotečních úvěrů. Na základě těchto produktů byly provedeny simulace určené k financování bytových potřeb běžného klienta. Cílem simulací bylo získat co nejvíce informací o uvedených produktech v modelově vytvořené situaci, zjistit výhody a nevýhody a běžnému klientovi doporučit vhodný produkt.

Jako nejvýhodnější produkt byl vybrán překlenovací úvěr HYPO TREND. Produkty byly vyhodnoceny podle výše zaplacených úroků s ohledem na dobu splatnosti a výši měsíčních splátek. Dále bylo rozhodováno na základě poplatků za uzavření smlouvy, za správu a vedení účtu. Dalším kritériem volby byla možná výše poskytnutého úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti.

VII. Summary

This bachelor thesis is dealing with the different ways, how to finance housing needs in the Czech Republic within one particular financial group. By this group was chosen Česká spořitelna, inc., because it is one of the biggest and most important banks at czech financial market, which offer and provide many products taking care of this problem.

One of the possibilities how to obtain some financial resources to solve the housing situation, is establishing of building savings, or more precise bridge loans from these savings. As another choice people can take mortgage credits, loans from national housing development fund, consumer lendings and a lot more products provided by another different financial groups.

In literary background research were presented main possibilities of financing housing needs (loans provided by the building savings and mortgage credits) and these specifical possibilities were explained. Laws, conditioning the ways of financing these housing needs, were shown there and then other possibilities were characterized.

In practical part there is short characteristic of Česká spořitelna, inc. and also description of the offered products. There were made some simulations and tests on these products. Target was to get the most information about these products at model created situation and find out all the advantages and disadvantages of the products and thanks to that be able to recommend suitable product to different clients.

Key words: financing housing needs, building saving, mortgage credit,

JEL code: G21

VIII. Přehled použité literatury

SYROVÝ, P., Financování vlastního bydlení. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. ISBN 80-247-1097-8.

POLIDAR, V., Management bank a bankovních obchodů. 1999. upr. vyd. Praha: Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-11-4.

SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. Osobní a rodinné finance. Praha: Grada Publishing, 2004. ISBN 80-247-1098-6.

REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2004. ISBN 80-7261-031-07.

LIŠKA, V. Finanční teorie bankovníctví: Úvěry a vklady. 1. vyd. Praha: ČVUT, 1999. ISBN 80-01-02048-7.

DVOŘÁK, P. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. 2. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-310-6.

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 321/2001 Sb., o spotřebitelských úvěrech

Zákon č. 211/200 Sb., o státním fondu rozvoje bydlení

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

www.csas.cz

www.acss.cz

www.finance.cz

www.fincentrum.cz

www.wikipedia.org