

Univerzita Hradec Králové
Fakulta informatiky a managementu
Katedra ekonomie

Moderní formy financování bydlení

Bakalářská práce

Autor: Michal Pochobradský
Studijní obor: Finanční management

Vedoucí práce: Ing. Ivan Soukal, Ph.D.

Prohlášení

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

V Hradci Králové dne 27. 4. 2016

Michal Pochobradský

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval vedoucímu své bakalářské práce Ing. Ivanovi Soukalovi, Ph.D. za metodické vedení, rady a trpělivost v průběhu tvorby práce.

Anotace

Bakalářská práce „Moderní formy financování bydlení“ se zabývá analýzou současného stavu bankovního trhu a zejména jeho produktů se zaměřením na financování potřeb spojených s bydlením. V teoretické části jsou popsány základní pojmy a principové fungování hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Praktická část je věnována analýze současného stavu bankovního i nebankovního trhu a nabídce produktů čtyř konkrétních bank a všech spořitelů. Zjištěné informace jsou využity k namodelování příkladů, jejichž zadání je nastaveno na základě situací a potřeb reálných klientů. Rozborem vlastností produktů a jejich vzájemnou komparací je vybrána pro klienta vhodná varianta. Závěrem bakalářské práce je obecné doporučení postupu při rozhodování ve výběru vhodného způsobu financování bydlení.

Klíčová slova

Banka, stavební spoření, hypoteční úvěr, úroková sazba, financování bydlení, žadatel

Annotation

Title: Modern forms of housing finance

Bachelor thesis “Modern forms of housing finance” analyzes the current state of the banking market and mainly its products in consideration of funding needs related to housing. The theoretical part describes the basic concepts and principles of the functioning of mortgage loans and the building saving. The practical part is devoted to analysis the current state of the banking and non-banking market and offered products in four specific banks and all savings banks. The findings are used to model examples whose input is based on real situation and needs of clients. By analyzing the characteristics of the products and their comparison is selected suitable option for the client. The conclusion of the thesis is a general recommendation in decision-making in selection the right method of housing finance.

Keywords

Bank, building savings, mortgage loan, interest rate, housing finance, applicant

Obsah

1. ÚVOD	1
2. TEORETICKÁ ČÁST.....	2
2.1. <i>Finanční trh.....</i>	<i>2</i>
2.2. <i>Stavební spoření.....</i>	<i>3</i>
2.2.1. Historie.....	3
2.2.2. Popis produktu	5
2.2.3. Část spořicí.....	7
2.2.4. Část úvěrová.....	8
2.3. <i>Hypoteční úvěr.....</i>	<i>10</i>
2.3.1. Historický vývoj produktu v ČR	10
2.3.2. Popis produktu	14
2.3.3. Variace hypoték	17
2.3.4. Výhody a nevýhody hypotečního úvěru.....	19
2.4. <i>Finanční matematika.....</i>	<i>19</i>
3. PRAKTICKÁ ČÁST	22
3.1. <i>Vlastní bydlení vs. nájem.....</i>	<i>22</i>
3.2. <i>Situace na trhu.....</i>	<i>24</i>
3.2.1. Nabídky hypotečních úvěrů	28
3.2.2. Nabídky úvěrů stavebních spořitelen	37
3.2.3. Nabídky nebankovních úvěrů.....	45
3.3. <i>Modelové příklady.....</i>	<i>46</i>
3.3.1. Příklad č. 1 – koupe nového bytu	46
3.3.2. Příklad č. 2 – pořízení většího bytu.....	48
3.3.3. Příklad č. 3 – rekonstrukce stávajícího bydlení.....	50
4. SHRUTÍ VÝSLEDKŮ	52
5. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ	54
6. SEZNAM ZDROJŮ.....	55

6.1. Tisknén zdroje	55
6.2. Internetovén zdroje	55
7. PŘÍLOHY.....	62
8.1. Příloha č. 1 - Seznam obrázků	62
8.2. Příloha č. 2 - Seznam grafů.....	62
8.3. Příloha č. 3 - Seznam tabulek	62

1. ÚVOD

Otázka bydlení k životu neodmyslitelně patří. Již od pradávna člověk staví přístřešky pro sebe a svou rodinu. Jak se civilizace vyvíjela, zvyšovaly se také nároky na výstavbu bydlení. Nestačí mít jen zručné ruce a materiál dostupný z přírody, člověk je dokonce jen sporadicky v situaci, kdy na pořízení bydlení má své vlastní prostředky. Právě proto vznikly hypoteční banky, stavební spořitelny a jiné instituce podporující financování bydlení. Dnes je těchto institucí dokonce takové množství, že běžný smrtelník bez hlubšího zkoumání nemá šanci objektivně všechny porovnat a vybrat si tak pro sebe nejvhodnější variantu. Z tohoto důvodu a z důvodu nadčasovosti tématu si jej autor této práce vybral jako objekt svého zkoumání.

Teoretická část bakalářské práce je věnována popisu nejobvyklejších produktů bankovních společností, které lidé pro financování bydlení využívají, a to stavebnímu spoření, úvěru ze stavebního spoření a hypotečnímu úvěru. Jejich hlavní vlastnosti jsou rozebrány a důraz je kladen především na vysvětlení principu samotných produktů. Zároveň je věnována pozornost také vývoji těchto produktů na českém území doplněném o faktická data z nejvýznamnějších let jejich historie.

Praktická část se zabývá analýzou aktuálního stavu bankovního i nebankovního trhu a nabídek produktů vybraných společností v České republice, což je i samotným cílem této práce. Na počátku kapitoly je tak rozebrána aktuální situace trhů a porovnání stavu s minulými lety. Následuje představení vybraných bank a jejich produktů, zejména různých variací hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Zjištěné informace jsou využity při rozhodování ve výběru vhodné varianty financování potřeb klientů v modelových příkladech. Vlastnosti a požadavky těchto klientů jsou nastaveny tak, aby reprezentovaly požadavky a situace reálných lidí. Typologicky každý z klientů představuje vzorek nejběžnějších žadatelů o úvěr v České republice. Aby se zachovala objektivita při výběru a doporučení nejvhodnější možnosti financování, jsou rozebrány nabídky úvěrování od všech společností. Metodou komparace výsledků je pak vybrána pro klienta nejvhodnější varianta.

Příklady jsou počítány pomocí vzorců finanční matematiky, online kalkulátorů jednotlivých bank a kalkulátorů poskytnutých finančními poradci.

2. TEORETICKÁ ČÁST

2.1. Finanční trh

Časy, kdy úroková sazba úvěrů dosahovala i více než 20 % a dnes by byla považována za lichvu, jsou pryč. Po vstupu více nových bankovních institucí na finanční trh razících teorii nulových poplatků jsou i dosavadní velcí hráči nuceni přehodnotit svou strategii a své služby zlevňovat. Tím, kdo by měl na této situaci nejvíce získat, je právě člověk, který se rozhodl jít do vlastního bydlení a nemá na něj dostatek vlastních prostředků.

Při srovnání např. koncové částky splatné spotřebitelem v úvěrech získaných nyní a s úvěry před dvaceti lety, tomu tak skutečně je. Ovšem v porovnání s člověkem, který žádné úvěry od bank nepotřebuje a dokáže pořízení a chod domácnosti zajistit vlastními prostředky, prohrává. I když jsou nyní úvěry výhodné a levnější než v minulosti, je nutné si uvědomit, že banky byly založeny za účelem generování zisku svým majitelům. Ač se tedy na první pohled nabídky zdají být velmi výhodné, pro banku stále představují jeden z hlavních zdrojů příjmů.

Lidí schopných zajistit chod domácnosti vlastními prostředky je ale jen malý zlomek oproti lidem, kteří jej musejí zajistit cizími prostředky. Právě tito lidé by si tedy měli zodpovědět další otázku: „Bude pro mě výhodnější pořídit si nemovitost na vlastní jméno, byť za cenu splácení úvěru od banky, nebo platit nájemné skutečnému majiteli?“.

Z dlouhodobého hlediska by mělo být jasnou volbou pořízení nemovitosti za použití cizích prostředků od banky. „*V současné době jsou splátky úvěrů srovnatelné s platbou nájemného. Takže úspora je patrná již v prvních měsících. V dalších měsících je ještě patrnější, protože nájemné pravděpodobně dlouhodobě poroste a splátka úvěru zůstane stejná. Po splacení úvěru už nemusíte platit vůbec nic. V případě placení nájmu bychom platili neustále více a více.*“ (Syrový, Novotný, 2005)

Po splacení úvěru tak nemovitost zůstane již jen v osobním vlastnictví člověka, který si na ní bral úvěr, a po celou dobu splácení může mít na paměti, že si platí svůj domov.

Naopak je tomu u bydlení placeném nájemném. Člověk platí relativně vysokou částku srovnatelnou se splátkami hypotečního úvěru, ale nemovitost mu nikdy patřit nebude. Z krátkodobého hlediska je pochopitelné, že úvěr zde není na místě, ale z dlouhodobého, např. 15 let a více, by byl správnou volbou.

Člověk, který se rozhodl pro pořízení nemovitosti na hypoteční nebo jiný úvěr, ale nemá dostatek vlastních prostředků, je nemilosrdně postaven před otázkou: „Jaký typ, jakou formu financování zvolit?“, a pokud se k celému problému nestaví lhostejně, a nepodlehne první nabídce, kterou mu v bance nabídnou, bude se zajímat o všechny možnosti, které má. Vedle již zmíněného hypotečního úvěru existují úvěry ze stavebního spoření nebo např. americká hypotéka. Nově se objevuje např. australská hypotéka od Hypoteční banky, a.s., nebo pro fyzické osoby, kteří přemýšlejí o koupi nemovitosti určené k budoucímu pronájmu také například Hypotéka na pronájem.

2.2. Stavební spoření

Jedním z nejrozšířenějších způsobů financování bydlení je úvěr ze stavebního spoření. *„Pro financování bydlení se zpravidla využívá jak vlastních, tak cizích zdrojů – tedy úspor klienta a poté získání úvěru. Stavební spoření oba tyto zdroje spojuje do jednoho produktu a využívá všech výhod, které z tohoto spojení plynou. Motivaci ke spoření podporuje navíc stát poskytováním určité podpory.“ (Lukáš, 2007)*

Právě pak spojení vlastních zdrojů s cizími přináší výhody v dosažení úvěru. Banka se na klienta dívá mnohem přívětivěji, když vidí, že je schopen si měsíčně ukládat bokem určitou sumu peněz. Zároveň pak není klient nucen vzít si úvěr na celou částku, kterou by normálně potřeboval, neboť je schopen ji částečně vykrýt vlastními prostředky.

2.2.1. Historie

Není bez zajímavosti, že první stavební spořitelna byla založena v Německu. Za první stavební spořitelnu je považován spolek Gemeinschaft der Freude (Spolek přátel), který založil v roce 1921 Georg Kropp v německém Wüstenrotu. Cílem spolku bylo zajistit financování bydlení pro své členy, neboť financování bydlení bylo nejpálčivějším problémem poválečného Německa. (Lukáš, Kielar, 2007). Německá škola finanční gramotnosti je velmi kvalitní. Již žáci základních školy jsou poučováni o tom, jak správně zacházet s penězi a jak důležité je pravidelně si ukládat menší částky někam, kde se jim mohou dále zhodnocovat.

Velkého zájmu se stavebnímu spoření dostalo po první světové válce v letech 1924–1929, kdy vznikla potřeba výstavby nových bytů.

Koncem 30. let 20. století došlo ke změně systému. Dosavadní podmínky pro přidělení peněžních prostředků na bydlení závisely pouze na losu, nové byly založeny na tzv. hodnoticím čísle.

Druhá vlna rozvoje byla zaznamenána po 2. světové válce, znovu kvůli nedostatku bytů. Do roku 1948 bylo evidováno kolem 300 tisíc smluv o stavebním spoření, o 23 let později se tento stav výrazně změnil na více než 12 milionů smluv.

Na český trh se stavební spoření dostalo až v 90. letech, schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Další úpravy přinesly novely zákona o stavebním spoření (zákon č.83/1995Sb.zákon 423/2003Sb a zákon 292/2005Sb). Stavební spoření u nás tedy patří mezi nejmladší finanční produkty. (Stavebko,info)

Německo i nadále zůstává jedničkou co do počtu smluv stavebního spoření na obyvatelstvo země. Kromě Německa patří mezi země s dlouholetou tradicí stavebního spoření také Rakousko, které je co do počtu uzavřených smluv na obyvatelstvo druhé. Po pádu železné opony se systém stavebního spoření rozvinul také v dalších evropských zemích. (Kielar, 2010)

Česká republika je co do počtu uzavřených smluv o stavebním spoření na obyvatelstvo v žebříčku třetí.

V průběhu historie docházelo k častým změnám podmínek stavebního spoření. Mnohdy byly změny i velmi zásadní. Měnila se sazba pro úročení vkladů, doba spoření, ale i největší lákadlo pro uzavření, a to státní podpora. *„Klienti, kteří podepsali se stavební spořitelnou smlouvu do konce roku 2003, získali státní podporu ve výši 25 % z uspořené částky, maximálně však 4500 Kč ročně. Spořit stačilo 5 let, pak mohl klient využít naspořené prostředky k libovolnému účelu nebo k získání úvěru ze stavebního spoření za podmínek uvedených ve smlouvě podepsané při zřízení stavebního spoření. Připsané úroky na prvních smlouvách dosahovaly výše okolo 5 % a byly osvobozeny od daně z příjmu.“* (Filip, 2006)

Prvním zlomovým rokem, kdy došlo k výraznějším změnám, byl rok 2004. Změny byly upraveny zákonem č. 423/2003 Sb a týkaly se např. výše státní podpory, která se změnila z původních 25 % na nových 15 %. Rovněž se prodloužila i doba spoření a to z 5 na 6 let. Hodnota výše příspěvku od státu dnes již neplatí, naproti tomu doba trvání spoření 6 let je v platnosti dodnes. (Syrový, 2005)

Během roku 2011 totiž došlo ke snížení státního příspěvku z 15 % na nyníjších 10 % z naspořené částky, maximálně však 2000 Kč ročně. Tato novinka platí i pro staré smlouvy uzavřené do roku 2003. Jednalo se také o zavedení 50% daně, která by snížila příspěvky u všech smluv, ale tento návrh neprošel přes Ústavní soud, který jej označil za nepřípustnou retroaktivitu. Další změnou, která neprošla, byla navrhovaná změna, podle níž by mohly vedle stavebních spořitelien stavební spoření nově nabízet i banky. Novinka měla být účinná od roku 2015. (Aktuálně.cz, 2013)

Změna, která v roce 2011 naopak prošla, byla, že úroky již nebudou osvobozeny od daně z příjmu, ale budou zdaněny běžnou sazbou 15%, státní podpora se zdaňovat nebude.

Dalším rokem ve znamení velkých změn měl být rok 2014. Právě od roku 2014 měl státní podporu získat jen ten, kdo ji použije na bydlení nebo si ke stejnému účelu vezme úvěr od stavební spořitelny. Takzvané účelové vázání se mělo týkat státní podpory, na kterou vznikne nárok po plánovaném nabytí účinnosti zákona, tedy počínaje podporou za rok 2014, vyplácenou začátkem roku 2015. Změna se měla týkat jak nových, tak i dříve uzavřených smluv o stavebním spoření. Tehdejší ministr financí rovněž navrhoval, aby od roku 2015 na trh stavebního spoření vstoupily i také univerzální banky. Svůj návrh opíral o tvrzení, že zavedením této změny by bylo posíleno konkurenční prostředí a současně podpořena stabilita systému stavebního spoření. Rozkol ale nastal v limitování nakládání se vklady klientů. Zatímco stavební spořitelny jsou omezeny zákonem, univerzální banky by s těmito penězi mohly nakládat stejně jako s jinými primárními vklady. Tyto změny však již poslanci schválit nestihli. (Aktuálně.cz, 2013)

2.2.2. Popis produktu

„Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření. Stavební spoření spojuje v jeden kompaktní celek 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.“ (acss.cz)

V prvé řadě je třeba definovat několik základních pojmů týkajících se stavebního spoření a smluv o stavebním spoření.

Cílová částka je částka tvořená součtem vlastních vkladů, státní podpory a úroků. Klient si ji stanovuje sám podle toho, kolik peněz chce mít k dispozici od stavební spořitelny. Cílovou částku překročit nelze, navýšit však ano. Cílová částka rovněž udává, jak vysoký bude poplatek za sjednání smlouvy o stavebním spoření. Obvykle se pohybuje mezi 0,5 až 1 %.

Smlouva o stavebním spoření obsahuje řadu důležitých informací. Mimo cílové částky také úrokovou sazbu pro úročení vkladů a úvěru. Obě úrokové sazby jsou pevné dle zákona a jejich rozdíl nesmí být větší než tři procentní body. Dále je ve smlouvě sjednávána výše měsíčních úložek, které bude klient ukládat na účet stavebního spoření a prohlášení klienta, zda na tuto smlouvu bude žádat státní podporu. Podmínky pro poskytnutí úvěru stejně tak jako další podmínky produktu jsou součástí všeobecných obchodních podmínek přikládaných ke každé smlouvě o stavebním spoření. Obvykle každá stavební spořitelna nabízí několik variant stavebního spoření, které se liší především výší úrokových sazeb nebo rychlostí a způsobem získání úvěru ze stavebního spoření. (Lukáš, Kielar, 2007)

Bonita představuje schopnost klienta splácet své závazky. Je dána příjmy, výdaji, počtem vyživovaných osob, věkem, zaměstnáním a bydlištěm žadatele o úvěr.

Vázací doba, po kterou musí být spoření aktivní, je 6 let. Tato doba musí být dodržena, aby vznikl nárok na státní podporu. Dojde-li k předčasnému ukončení stavebního spoření, státní podpora, včetně již připsané, je odebrána.

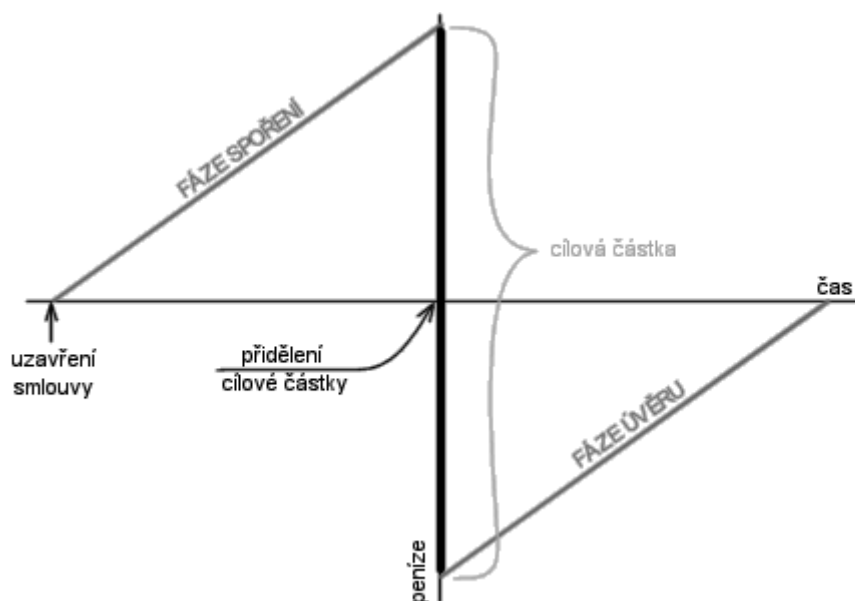
Řádný úvěr ze stavebního spoření smí být použit pouze pro bytové účely. Na rozdíl tedy od peněz, které klient dostane na konci vázací doby, a které může použít k libovolným účelům. Použití peněz získaných z úvěru se spořitelně dokládá doklady.

Největším lákadlem stavebního spoření pro většinu lidí není ani tak jeho zhodnocování úrokovou mírou, která se prakticky každým rokem snižuje, ale připsování státní podpory. Ta se sice také snižuje, k její změně ovšem nedochází tak často. Od roku 2011 činí 10 % z roční naspořené částky, maximálně však 2000 Kč ročně.

Stavební spoření si klient zakládá z jednoho ze dvou důvodů – úschova a zhodnocení peněz, nebo vidina dosažení lepších podmínek při žádosti o úvěr. Právě z části spořicí a úvěrové se stavební spoření ve své podstatě skládá.

Jak stavební spoření dle své definice vypadá, znázorňuje následující Obrázek 1.

Obrázek 1 Fáze stavebního spoření



Zdroj: *Stavebko.info*. [online]. [cit. 2015-03-25]. Dostupné z: <http://stavebko.info/images/graf.png>

2.2.3. Část spořicí

Stavební spoření je vhodné pro spoření ve střednědobém horizontu šesti let. Je to nejkratší možná doba pro spoření a zároveň nejefektivnější. V případě úložek kolem 20 000 korun ročně (částka pro spoření s maximálním efektem) činí čistý roční výnos přibližně 4 procenta. A to žádná banka u produktu s nízkou rizikovostí nabídnout nedokáže.

Na státní podporu nemají nárok právnické osoby. Státní podpora se připisuje na rodné číslo, takže 1 osoba nemůže pobírat více státních podpor ze stavebního spoření, ale smluv může mít, kolik chce. Výjimkou je situace, kdy účastník stavebního spoření, který pobírá na svoji smlouvu státní podporu, další spořicí smlouvu se státní podporou zdědí. (stavebko.info)

Po šestileté vázací době můžete čerpat peníze na cokoliv. Během vázací doby se nevyplácí peníze vybrat, klient by přišel o státní příspěvek. I když lze i po šesti letech spořit dál a nárok na peníze od státu při splnění stanovených podmínek stále trvá, efektivita spoření klesá a nedoporučuje se tento časový horizont příliš překračovat. (chytryhonza.cz, kurzy.cz, 2015)

Častým důvodem uzavření smlouvy o stavebním spoření je ale také právě získání úvěru ze stavebního spoření.

2.2.4. Část úvěrová

Pro běžného žadatele o úvěr je úvěr ze stavebního spoření levný, úročený 2–6 %, na který má klient nárok při splnění tří podmínek.

Člověku, který zakládá stavební spoření pouze za účelem získání úvěru ze stavebního spoření, je částečně jedno, kolik naspoří. Částečně proto, protože hypoteční banky si dávají jako podmínku (první podmínka) získání úvěru ze stavebního spoření buď 2/5 až 50 % z cílové částky, nebo alespoň dva roky trvání stavebního spoření (druhá podmínka).

Třetí podmínkou, kterou musí žadatel splnit, je bonita. Jako dostatečné zajištění se většinou počítá ručitel nebo zástava nemovitosti. Dle výše a typu úvěru pak žadatel může dostat i úvěr bez zajištění. (stavebko.info)

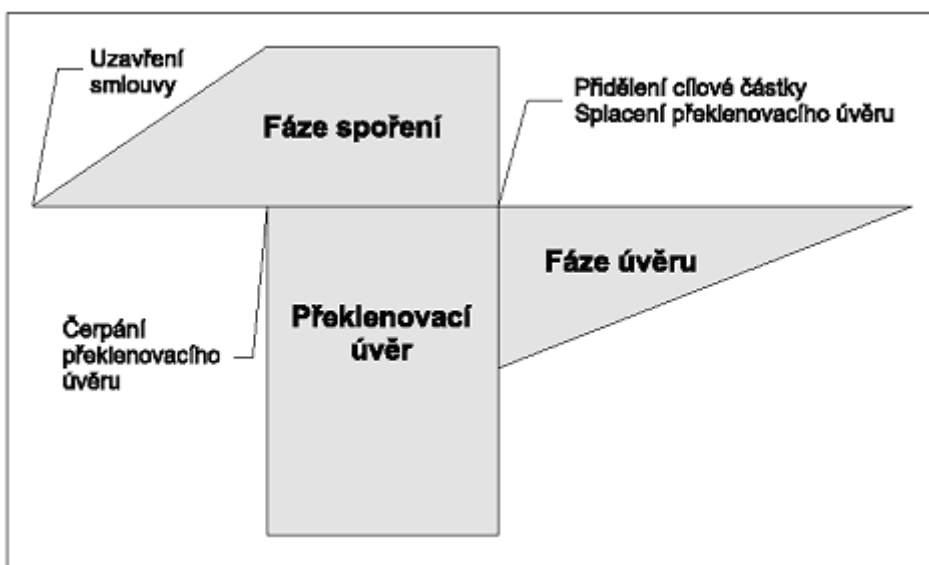
„Doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je provázaná s dobou čekání na úvěr ze stavebního spoření. Často můžeme slyšet, že doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je až 20 let. Jenže k tomuto je třeba říci, že to není pro každou smlouvu a na takovýto úvěr si musíme počkat. Čím delší bude doba splatnosti, tím delší bude doba čekání.“ (Syrový, 2005)

Výši splátek a také částkou, kterou si chce klient půjčit, se určí doba splatnosti úvěru. Zjednodušeně řečeno, hypoteční banka má samozřejmě daleko složitější vzorce pro výpočet výše splátek a doby splatnosti. Peníze pak takto získané klient musí využít výhradně k bydlení, nikoli k něčemu jinému.

Potřebuje-li však klient částku dříve, a nesplňuje tak ani jednu z předchozích podmínek, může využít tzv. překlenovací úvěr. Jedná se o speciální úvěr poskytnutý stavební spořitelnou, který je vázaný ke konkrétnímu účtu stavebního spoření a určený na překlenutí období do přidělení cílové částky. Překlenovací úvěr je zpravidla poskytován ve výši cílové částky (může být i nižší, nikdy však vyšší). (Kielar, 2010).

Jak funguje překlenovací úvěr znázorňuje Obrázek 2.

Obrázek 2 Překlenovací úvěr



Zdroj: iDNES.cz. [online]. [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: http://imgs.idnes.cz/fi_osobni/A041118_VRA_OBR%201_N.BMP

Na jeho přidělení ale klient nemá nárok ze zákona, vše závisí na posouzení stavební spořitelny. Úroková sazba tohoto druhu úvěru je vyšší, než klasického úvěru ze stavebního spoření, 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. Tím by začal splácet i jistinu (musí ale splnit i ostatní podmínky pro přidělení úvěru) a skladba splátky by se změnila: místo úroků z meziúvěru a dospořování bude hradit úrok z přiděleného úvěru a umořovat jistinu (zbývající dluh). Produkt bývá nastaven tak, aby se celkové finanční zatížení klienta před přidělením cílové částky a po něm příliš nelišilo. Doba do přidělení tedy bývá při poskytnutí překlenovacího úvěru delší, než při samotném spoření. Klient může vyššími úloškami tuto dobu ovlivnit (zkrátit). (stavebko.info)

Je také důležité si uvědomit, že doba trvání překlenovacího úvěru se může pohybovat od několika dnů až po celou dobu spořicí části. V extrému se může jednat o klienty, kteří potřebují financovat své bytové potřeby a nemají dosud uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Ti pak uzavřou smlouvu o překlenovacím úvěru současně se smlouvou o stavebním spoření. Dále uvádí, že v některých zemích je běžné poskytování překlenovacích úvěrů i jinými bankami, naopak v ČR tyto úvěry poskytují pouze stavební spořitelny. (Kielar, Lukáš, 2007)

Na úvěr ze stavebního spoření tedy může dosáhnout i ten klient, který stavební spoření dosud neměl a nesplňoval tak žádnou z podmínek pro získání toho úvěru.

Úvěr ze stavebního spoření přináší řadu nevýhod, především ale výhod. 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. (Srový, 2005)

Dále klient již předem zná podmínky úvěru a jeho pevnou úrokovou sazbu, možnost snížit si daňový základ o zaplacené úroky a zároveň také ušetří na poplatcích, neboť např. oproti hypotečnímu úvěru jsou poplatky za vyřízení a správu úvěru nižší. (Vichnarová, Nováková, 2007)

Při výběru finanční instituce, stavební spořitelny, která by klientovi úvěr ze stavebního spoření mohla poskytnout, je nejdůležitějším kritériem výběru výše úrokové sazby, výše poplatků a délka splácení.

2.3. Hypoteční úvěr

Nejvyužívanější formou financování vlastního bydlení cizími prostředky je ve vyspělých státech jednoznačně využití hypotečního úvěru.

Definice hypotečního úvěru ze zákona č. 190/2004 Sb. (O dluhopisech) „*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.*“

2.3.1. Historický vývoj produktu v ČR

Jedním ze základních pilířů financování bydlení je právě hypoteční úvěr. Dříve jsme ho znali pouze ze zahraničí a z filmů. Postupem doby se stává čím dál tím víc využívaným i u nás. Hypoteční úvěry nebyly zpočátku příliš známé, a 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. (Srový, 2005)

Historicky se hypoteční úvěry na našem území vyskytuje již od 18. století na území Slezska, odkud se později rozšířily do dalších zemí. Velký význam mělo hypoteční bankovníctví především v době rozvoje zemědělství, obchodu i průmyslu v polovině 19. stol., kdy hypoteční úvěry představovaly dostupnou možnost získání finančních prostředků. (Partners.cz, 2011)

První hypoteční bankou na českém území byla Hypoteční banka Království českého založena roku 1865. Jednalo se o první zemskou banku v habsburském soustátí – založena byla totiž jako veřejnoprávní instituce bez výdělečných tendencí. Největší zásluhu na jejím vzniku měl hrabě Albert Nostic. Cílem této banky bylo zejména zlepšení existujících úvěrových možností (především prostřednictvím poskytování dlouhodobých úvěrů zemědělským podnikatelům) a zároveň boj proti lichvářským úrokům. (Kalabis, zlatakoruna.info, 2013)

S nástupem Protektorátu byl zastaven vzestupný hospodářský vývoj českých zemí zhruba na 10 let, ale sektor hypotečního bankovníctví byl prakticky zlikvidován. Vývoj této oblasti bankovníctví byl po druhé světové válce násilně přerušena na více než padesát let, proto běžný občan je s touto problematikou mnohem méně obeznámen než například s problematikou týkající se klasického spořitelnictví prostřednictvím vkladních knížek. Hypoteční úvěrování bylo u nás znovu zavedeno poměrně nedávno. (Partners.cz, 2011)

Příprava podmínek, respektive legislativního rámce hypotečního financování probíhala v období let 1990 až 1995. Podmínkou formálního startu hypoték byl funkční zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Zákon o dluhopisech sice vzniknul už v roce 1990, ale právě nefunkčnost kapitálového trhu byla jednou z překážek reálného startu hypoték. Až v roce 1995 byly splněny podmínky pro formální start hypotečního úvěrování a dne 14. 9. 1995 došlo k udělení prvního oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů „hypoteční“ licence ČNB Českomoravské hypoteční bance (dnes Hypoteční banka). (Ostatek, 2010)

Formální rámec pro rozjezd stavebního spoření vznikala rovněž na počátku devadesátých let a faktický start stavebního spoření umožnilo schválení Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v roce 1993. Stavební spořitelny zahájily svoji činnost tedy s dvouletým předstihem oproti hypotečnímu financování. Nešlo však logicky o úvěrování, neboť na počátku bylo prvotním cílem vybudovat oblast spoření a následně pozvolna rozjet

úvěrování. To se stavebním spořitelnám začalo pomalu dařit v letech 1995 až 1997, kdy se fakticky začaly poskytovat první úvěry ze stavebního spoření. (Ostatek, 2010)

Vývoj hypoték by se dal rozdělit do tří fází:

a) Období let 1995 až 1999

V roce 1995 vzniklo toto nové bankovní odvětví. Banky se učily jak hypotéky „konstruovat“, jak je distribuovat, zpracovávat a jaká jsou s nimi spojená primární rizika. V tomto období byly uvedeny do života státní podpory, které pomohly k pozvolnému rozjezdu hypoték. Zároveň je toto období charakterizováno velmi malým objemem poskytnutých hypotečních úvěrů, přičemž důvodem bylo především poměrně vysoké úrokové zatížení hypotečních úvěrů, kdy minimální sazby hypotečních úvěrů se u jednotlivých bank pohybovaly mezi 11 a 12 %. Nemalým důvodem byly zřejmě i malé zkušenosti s touto formou financování bydlení, neznalost podmínek, nedůvěra v nový „nevyzkoušený“ produkt a vysoké ceny nemovitostí. Vzhledem k rostoucímu trendu cen nemovitostí a současně úrokových sazeb v roce 1997, zájem o hypotéky dokonce poklesl. Na druhou stranu ale došlo ke zvýšení průměrné výše úvěrů, což vedlo k nárůstu celkového objemu úvěrů vyjádřeného v korunách. (Ostatek, 2010, partners.cz)

b) Období let 2000 až 2005

Pro toto období je charakteristický vznik hypotečního trhu jako takového a konkurence mezi poskytovateli hypotečních úvěrů. Nastala expanze inovací, rozvinuly se produkty a způsob distribuce.

Rok 2000, se již vyznačoval vysokým zájmem o hypoteční úvěry, neboť stále pokračoval trend snižování úrokových sazeb. Zatímco v roce 1999 se pohybovaly na průměrných 10,3 %, klesly v roce 2000 na celoroční průměr 8,8 % a v závěru roku 2000 dokonce na 8,4 %. Významný vliv na vývoj českého hypotečního trhu mělo i značné zesílení konkurence v této oblasti, na trh vstoupily další tři hypoteční banky. Současně systém státní podpory výrazně podněcoval poptávku na trhu hypotečních úvěrů, neboť státní podpora nadále zůstávala ve výši 4 procentních bodů, což znamenalo snížení úrokového zatížení mnohých hypotečních úvěrů pod 5 %. V neposlední řadě důležitým vlivem je snižující se hranice příjmů pro získání úvěru, jež souvisí s výše uvedenými vlivy.

Roky 2001, 2002 i 2003 pokračovaly v nastaveném tempu snižování úrokových sazeb. Souběžně se snižováním úroků ovšem také klesala výše státní finanční podpory na nové bydlení a to ze 4 % v roce 2001 na 0 % v roce 2003. (partners.cz)

Poměrně významným rokem byl pro hypoteční trh rok 2004. Česká republika vstoupila do Evropské Unie a v platnost vstoupil nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb, meziroční nárůst nově poskytnutých hypoték činil 30 % v počtu a 43 % v objemu. Průměrná hypotéka pro fyzické osoby dosáhla částky 1, 268 mil. Kč. Za růstem zájmu o hypoteční úvěry stál především příznivý vývoj úrokových sazeb, za které banky hypotéky poskytovaly. V prvním pololetí roku 2004 průměrná úroková sazba hypoték klesla až pod 4,5 %. Nezanedbatelným faktorem byl rovněž růst reálných mezd a tím rozšíření okruhu osob schopných pořídit si vlastní nemovitost a zadlužit se. Dalším nezanedbatelným důvodem byla zvyšující se nabídka kvalitních nemovitostí, a to především developerských projektů, ale i stagnující ceny nemovitostí; konkurenční boj především v úrokové politice bank; inovace hypotečních úvěrů (např. možnost fixace úrokových sazeb pro klienta v rozmezí 1 až 30 let); nový produkt tzv. neúčelové (americké) hypotéky. Důležitým faktorem podporující zájem o hypotéky byla také nenaplněná obava ze zvýšení cen nemovitostí po přistoupení ČR do EU. (partners.cz)

V roce 2005 Hypoteční banky poskytly v České republice celkem 52 388 hypotečních úvěrů ve výši 98 320 mil. Kč, což ve srovnání s rokem 2004 představuje nárůst o 25 % v počtu a o 44 % v objemu. (partners.cz)

c) Období let 2006 až 2010

Historické maximum střídá pozvolný pád. Tak by se dal charakterizovat vývoj úrokové míry a celého hypotečního trhu v tomto období.

Roky 2006, 2007 a část roku 2008 trhají dosavadní rekordy v objemech poskytnutých úvěrů. Úrokové sazby se drží nízko a developéři realizují jeden projekt za druhým.

V roce 2008 však i na český hypoteční trh doléhá americká hypoteční krize. Trh dosahuje špičky pomyslného ledovce a následující dva roky bude již jen klesat.

V roce 2011 vstupuje v platnost zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelských úvěrech, který omezil poskytování některých typů hypotečních úvěrů. Nakonec to však nezastavilo naplnit velkou poptávku po hypotékách. Po dvou letech velkého útlumu nastává opět boom. Úrokové sazby klesají na historické minimum hluboko pod 4%. Uvolňují se metodické

parametry. Většina těch, kteří financování bydlení odkládali v nejistých letech 2008-2010, vidí rok 2011 jako příznivou dobu pro hypoteční úvěr. Kvůli navýšení DPH od roku 2012 se snaží plno klientů profinancovat své bydlení ještě v roce 2011. Rok 2011 byl nad všechna očekávání ve znamení enormního nárůstu objemu hypotečních úvěrů. (partners.cz, Ostatek, 2010)

2.3.2. Popis produktu

Hypoteční úvěr je druh dlouhodobého finančního úvěru, který je zastaven nemovitostí. Žádost o poskytnutí musí být doložena dokladem, potvrzujícím její vlastnictví. Po předložení všech potřebných dokladů zajistí banka nejprve provedení odhadu ceny nemovitosti a zejména prověří, zda na předmětnou nemovitost není v katastru zaneseno břemeno. Před vyplacením dohodnuté peněžní částky však ještě zpravidla požaduje splnění celé řady dalších podmínek, jako např. pojištění nemovitosti, zanesení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí apod. (Rejnuš, 2011)

Stejně jako u stavebního spoření, je i u hypotečního úvěru třeba nejprve upřesnit několik souvisejících pojmů.

Žadatelem o hypotéku se může stát zletilý občan České republiky, ale i cizinec, který zde má dlouhodobý nebo trvalý pobyt. Banka u žadatele posuzuje zejména jeho schopnost splácet úvěr. Je tedy nutné prokázat dostatečnou výši příjmů ze závislé činnosti (zaměstnání), podnikání, nájemného nebo různých sociálních dávek (starobní důchod, invalidní důchod, rodičovský příspěvek). Žadatel o hypotéku by měl mít dobrou platební historii (platit své závazky včas). (cs.wikipedia.org)

Hypoteční úvěr je v zásadě dvojího typu – **účelový a neúčelový (americká hypotéka)**. Účelové úvěry musejí být striktně použity k financování bydlení, například k pořízení nemovitosti, k výstavbě, koupi stavebního pozemku, rekonstrukci, nebo splacení dřívějších úvěrů, tzv. refinancování. Neúčelový hypoteční úvěr nemá pro klienta žádná omezení v užití. Peníze mohou být využity na pořízení automobilu, letní dovolenou, začátek podnikání, nebo na cokoliv jiného.

Výše úvěru je podle zákona č. 84/1995 Sb. je stanovena hranice poskytnutí hypotečního úvěru, a to ve výši 70 % ceny zastavěné nemovitosti, pokud hypoteční úvěr bude financován prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Některé banky však umožňují i 100 %. Minimální výši hypotéky mají jednotlivé banky stanovené individuálně, obvykle je to 200 000 Kč, naproti maximální výše hranici nemá, je však omezena výší zástavní

hodnoty nemovitosti. Maximální výše úvěru tedy může dosáhnout až 100 % zástavní hodnoty nemovitosti, bývá však vykoupena vyšší úrokovou sazbou nebo přísnějšími kritérii např. vyšší nároky na bonitu žadatele. (cs.wikipedia.org)

Zajištění úvěru je zřízení zástavního práva k nemovitosti a u některých bank také uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění ve prospěch banky. Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru nebo to mohou být i jiné nemovitosti. Nemovitost se však musí nacházet na území České republiky, Evropské Unie nebo jiného státu, tvořící Evropský hospodářský prostor. Do zástavy lze také dát rozestavěnou nemovitost. Podmínkou je, aby v katastru nemovitostí byla zapsána jako rozestavěná a měla postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. (finance.cz)

Zástavní hodnota nemovitosti je označována jako **LTV**.

K čerpání úvěru dochází v momentě, kdy banka žadatele uzná za vhodného adepta k jeho získání. Podmíněné je zapsání zástavního práva v katastru nemovitostí. V závislosti na katastrálním úřadě tento krok může trvat až 3 měsíce. Banky se ale snaží svému klientovi vyjít vstříc a nabízejí tzv. předběžné čerpání části již po podání návrhu do katastru nemovitostí. (Srový, Novotný, 2005)

Úvěr může být čerpán jak jednorázově, tak i postupně.

Splácení hypotečního úvěru si klient s bankou domluví tak, jak mu nejvíce vyhovuje. Nejobvyklejší způsob splácení je tzv. anuitní měsíční splácení. Anuita je konstantní měsíční splátka složená z úmoru (vrácená částka dluhu) a úroku (absolutní peněžní částka placená bance za poskytnutý úvěr), která je placená ve stejných časových intervalech po dobu pevné úrokové sazby. Výpočet měsíční anuity se dá provést nenáročným vzorcem. Ze vzorce jasně vyplývá vztah mezi dobou splatnosti a úrokovou mírou, potažmo výší úvěru. Lze tak konstatovat, že výše měsíční splátky je tím nižší, čím nižší je úroková sazba, čím delší je doba splatnosti a čím nižší je výše jistiny (nesplacené částky úvěru). (Jileček, 2008)

Dalšími způsoby splácení jsou tzv. progresivní splácení a tzv. degresivní splácení. Progresivní splácení je založeno na principu stoupající výše splátky. Je vhodné pro lidi, kteří očekávají, že jejich příjmy časem porostou. Degresivní splácení tak analogicky znamená opačný přístup. Měsíční splátka je zpočátku vysoká a postupem času se snižuje. Tento způsob splácení je vhodný pro lidi, kteří jsou na vrcholu své pracovní kariéry a mohou si dovolit měsíčně splácet vysoké částky.

Doba splatnosti hypotečního úvěru se odvíjí od výše měsíční splátky, kterou je ochoten splácet, resp. kterou si může dovolit. Čím nižší splátka bude, tím delší je doba splácení a naopak. Žadatel o úvěr by si měl předem rozmyslet jakou částku je schopný měsíčně hradit. Při krátké době splácení je měsíční splátka vysoká a mohla by tak značně zatížit rodinný rozpočet. Z hlediska rizik pro rodinný rozpočet přináší dlouhá splatnost nízkou splátku, tedy nízké závazky a povinnosti a je snazší tyto povinnosti plnit, také je zde prostor pro budování majetku a tvorbu rezerv. Naopak pro krátkou splatnost je typická vysoká splátka, která znamená vyšší závazky, netvoří se rezervy a není kam sáhnout v případě nouze. (Syrový, Tyl, 2011)

Úroková sazba a doba fixace je dalším z parametrů, které určují výši měsíční splátky. Jelikož je hypoteční úvěr závazek na poměrně dlouhou dobu, většinou 15 až 30 let, finanční ústavy si s klientem stanovují úrok vázaný na určité období. Jedná se o tzv. fixaci úrokové sazby. Banka klientovi nabídne ze dvou variant, a to úrokovou sazbu pevnou (fix), nebo plovoucí (float). Pevná úroková sazba neplatí po celou dobu splatnosti, ale je dle možností dané banky nabízena v několika variantách – na 1,3,5 a 10let. Po dobu tohoto období bude úroková sazba stejná, fixní. Po skončení fixního období banka klientovi nabídne novou smlouvu s novou fixní dobou a novým úrokem. Při fixaci úrokové sazby na jeden rok dostane klient nižší úrokovou sazbu než klient, který si ji zafixuje např. na pět let. To je způsobeno tím, že krátké peníze jsou levnější než dlouhé peníze. Nicméně z nabídek bank je běžně vidět, že roční sazba není nižší než pětiletá sazba, což je vysvětleno dvěma důvody. Může se jednat o období, kdy se sazby chovají abnormálně nebo se banky mohou bát, že jim klient odejde. (Syrový, Tyl, 2011)

Plovoucí úroková sazba se mění v bankou stanoveném období, např. každý měsíc, každé tři měsíce nebo každý jeden rok. Banka jí určuje podle sazby PRIBOR (sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém bankovním trhu; je udávána Českou národní bankou) a z pravidla je k ní připočtena určitá procentní odchylka. Klientovi je nabídnuta smlouva s určitou sazbou, která je aktuální. Za bankou určené období je pak sazba změněna na novou aktuální sazbu.

Pro klienta je to v dlouhodobém horizontu velmi nevýhodné, protože ač zpočátku může být úroková sazba nižší než u úvěrů s pevnou úrokovou sazbou, nedokáže přesně určit, jaká bude například za 4 roky. Z nižší úrokové sazby tak ve výsledku může být sazba několikanásobně vyšší než původní sazba. U fixní úrokové sazby tak klient alespoň ví, s jakou sazbou a na jak dlouho může počítat.

Refinancování úvěru znamená splacení úvěru jiným úvěrem, který klient získal od jiné banky za výhodnějších podmínek. Tato možnost přichází v úvahu v momentě, kdy dojde k uplynutí fixního období původně žádaného úvěru. V tomto období má klient jedinou možnost splatit úvěr předčasně mimořádnou splátkou bez sankcí za předčasné splacení. Refinancování úvěru tak ve své podstatě je mimořádná splátka, kterou splatíme celý úvěr. Po skončení fixního období však nemusí být jedinou volbou refinancování a snaha úvěr splatit celý. Dokázal-li během splácení úvěru žadatel ve fixním období nahromadit volné prostředky, může je použít k umoření alespoň části svého úvěru a například si tak zkrátit celkovou dobu splácení úvěru nebo snížit měsíční splátky.

2.3.3. Variace hypoték

Americká hypotéka je neúčelový typ hypotečního úvěru. Na rozdíl od hypotečního úvěru může žadatel peníze využít, jak bude chtít, například financování koupě nového automobilu. Oproti spotřebitelskému úvěru, který také nabízí možnost využít peníze na cokoli, má americká hypotéka nižší úrokovou sazbu, byť je vyšší než u klasického hypotečního úvěru. Některé banky však nabízejí snížení úrokové sazby, udá-li klient, k čemu peníze využije, například právě ke koupi automobilu.

K zajištění úvěru je vždy nutno disponovat nemovitostí, ale podmínkou není její vlastnictví žadatelem o úvěr. Některé banky přijmou jako zástavu dům či pozemek, který vlastní někdo jiný. Maximální výše úvěru je omezena hodnotou zastavované nemovitosti. Na rozdíl od klasických hypoték může činit výše úvěru jen 50 až 70 procent její odhadní ceny. Banky si stanovují také absolutní minimum a maximum takového úvěru. (Srov. Novotný, 2005)

Australská hypotéka obecně funguje jako klasický hypoteční úvěr. Hypoteční úvěr je určen fyzickým i právnickým osobám a vždy je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Degresivní výpočet úrokové sazby znamená, že se zvyšujícím úvěrem klesá úroková sazba. Takže při výši úvěru do 1 mil. Kč klient ušetří 0,1 %, nad 1 mil. Kč klient ušetří 0,2 %, nad 2 mil. Kč ušetří 0,3 %, nad 3 mil. Kč pak 0,4 %, atd. Využití australské hypotéky je dle jejich podmínek výhodné v případě, že si klient přemýšlí o částce úvěru a jeho výši. V případě vyššího úvěru totiž může financovat jednak nemovitost, ale i rekonstrukci nemovitosti a vybavení (tehdy se jedná o kombinovanou australskou hypotéku, tedy účelovou i neúčelovou). Klient tak získá mnohem dříve vyšší komfort bydlení a díky tomu,

že si vzal vyšší úvěr, dostane i slevu v rámci podmínek australské hypotéky. (wikipedia.org)

Australské hypotéka je spíše pojem, který vymyslelo marketingové oddělení Hypoteční banky, a.s. Produkt jako takový totiž již několik let nabízí například GE Money Bank nebo ČSOB jen pod jiným názvem. (wikipedia.org)

Hypotéka na pronájem – v případě financování koupě nemovitosti sloužící k pronájmu banka umožňuje variantu tzv. Buy to Let (započítání příjmů z budoucího pronájmu). U této varianty je možné započítat do příjmů žadatele příjmy z budoucího pronájmu, a to 50-60 % obvyklého nájemného stanoveného externím odhadcem banky. Externí odhadce současně posoudí, zda je nemovitost v dané lokalitě pronajímatelná. (wikipedia.org)

Předhypoteční úvěr je poskytován fyzickým osobám, které zatím nemohou zajistit svou hypotéku nemovitostí. Je vhodný pro ty žadatele, kteří chtějí koupit nemovitost do osobního vlastnictví od firmy či třeba obce, nebo nemovitost získat v rámci developerských projektů. Banka poskytne částečně zajištěný úvěr na dobu až 24 měsíců (u Raiffeisenbank), který se po zřízení zástavního práva k financované nemovitosti změní na klasický hypoteční úvěr. Do této doby klient platí pouze úrok, ale nesplácí jistinu. Ve chvíli, kdy nemovitost získává do osobního vlastnictví, vloží k němu do katastru nemovitostí zástavní právo ve prospěch banky, a ta splatí předhypoteční úvěr úvěrem hypotečním. Předhypoteční úvěr tak zaniká. V tuto chvíli už také klient přestává platit úroky z předhypotečního úvěru, ale začíná platit úroky a splátku jistiny hypotečního úvěru. Předhypoteční úvěr v České republice poskytují banky a dceřiné společnosti bank ČSOB, Komerční banky a Raiffesenbank. (rb.cz, Felcman, 2006)

Kontokorentní hypotéka, nebo také variabilní hypotéka, je variantou neúčelového úvěru zajištěného nemovitostí. Stejně jako u kontokorentu se nastaví úvěrový rámec, který je možné v období čerpání využívat libovolně. Během této doby se nesplácí úvěr, ale pouze úroky z vyčerpané částky. Každý vklad peněz na účet snižuje vyčerpaný rámec, což vede ke snížení úroků. Hypotéku je možné v období čerpání bez sankce kdykoliv splatit nebo ukončit. Po ukončení období čerpání bude úvěr převeden na klasické anuitní splácení s fixní úrokovou sazbou. To se stane také v případě, že klient úvěrový rámec přečerpá na déle než 60 dní (např. při prodlení se splácením úroků). (rb.cz, Boušová, 2007)

Variabilní hypotéku na našem trhu poskytuje Raiffeisenbank.

2.3.4. Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je například oproti úvěru ze stavebního spoření výhodný zejména v tom, že žadatel je schopný získat velký objem peněz. Zároveň oproti získání řádného úvěru ze stavebního spoření je také rychlejší, neboť zde není žádná podmínka trvání spoření alespoň dvou let. Jako výhoda a zároveň i nevýhoda může být možnost delší doby splatnosti úvěru. Žadatel sice dosáhne nižší splátky, ovšem zadluží se na dlouhou dobu.

Mezi hlavní nevýhody patří fakt, že úroková sazba je zafixována pouze na určitou dobu. Po uplynutí této doby se mění a s ní se mění i výše měsíční splátky. Dále pak poplatky s úvěrem spojené (některé bankovní instituce požadují 2900 Kč už za žádost o úvěr). Pro žadatele může také být komplikovanější úvěr získat, neboť sítím požadavků hypotečních bank neprojde každý. Například chce-li žadatel úvěr použít pro umoření jiných dluhů, na které nemá prostředky ke splácení, hypoteční banka mu úvěr nepřidělí. V tento moment často přechází volba na nebankovní sektor a nebankovní úvěry. Rozhodně je však nelze doporučit. Často bývají doprovázeny vysokými úrokovými sazbami nebo přehnanými požadavky na zajištění.

2.4. Finanční matematika

Banky pro své výpočty využívají vzorců a pravidel finanční matematiky. Bez nich by nemohly fungovat. Níže uvedené vzorce jsou v základní formě, každá banka si k nim přidává své vlastní položky (různé poplatky, přírážky, atd.). Pokud si klient např. chce vypočítat výši pravidelné splátky úvěru, který mu banka nabízí, bez znalosti dalších informací není schopen dosáhnout přesného výsledku.

Jednoduché úročení

Jednoduché úročení je typ úročení, kdy úroky jsou počítány pouze z původního kapitálu, a nikoliv i z úroků připsaných v rámci uplynulých úrokových období. Nedochozí tak k připsování úroků z úroků. Jednoduché úročení je používání tehdy, je-li počet úrokových období menší než jedna. (Šoba, Širůček, Ptáček, 2013)

Vzorec: $FV = PV \cdot (1 + r \cdot t)$

kde: FV budoucí hodnota kapitálu
PV současná hodnota kapitálu
r úroková sazba za úrokové období
t počet úrokových období

Složené úročení

Složené úročení je typ úročení, při kterém se úroky počítají k již dosaženému kapitálu a spolu s ním se dále úročí. (Borkovec, Ptáček, Toman, 2001)

Vzorec: $FV = PV \cdot (1 + r)^t$

kde: FV, PV, r a t znamenají totéž, co u úročení jednoduchého.

Spoření a pravidelné investice

Spořením se rozumí ukládání stejných částek v pravidelných časových intervalech.

Jednotlivé typy spoření lze rozdělit:

- a) podle délky spoření
 - krátkodobé – z pravidla období jednoho roku
 - dlouhodobé – delší doba spoření než jeden rok
- b) podle okamžiku uložení spořené částky
 - předlhůtní – spořená částka se uloží na začátku úrokového období
 - polhůtní – spořená částka se uloží na konci úrokového období (Borkovec, Ptáček, Toman, 2001)

Spoření předlhůtní krátkodobé

$$Kc = K \cdot m \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot r\right)$$

Spoření polhůtní krátkodobé

$$Kc = K \cdot m \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot r\right)$$

Vzorci:

Spoření předlhůtní dlouhodobé

$$Kc = K \cdot (1 + r) \cdot \frac{(1 + r)^n - 1}{r}$$

Spoření polhůtní dlouhodobé

$$Kc = K \cdot \frac{(1 + r)^n - 1}{r}$$

kde:

- Kc cílová částka
- K výše úločky
- m počet úložek za úrokovací období
- n počet úrokových období
- r úroková sazba

Umořování dluhu

Umořování dluhu představuje splácení dluhu (půjčky, úvěru) podle tzv. umořovacího plánu, který je předem odsouhlasen dlužníkem i věřitelem. Dluh lze splácet stejnými splátkami (anuitami) a nestejnými splátkami. Splácení anuitami se běžně využívá u hypoték, splácení nestejně velkými splátkami se pak využívá u ostatních bankovních úvěrů. (Aristoteles.cz)

Vzorec pro výpočet anuity:

$$s = K \cdot \left(r^n \cdot \frac{r - 1}{r^n - 1} \right)$$

$$r = 1 + \left(\frac{p}{100} \right)$$

kde:

- s anuitní splátka
- K půjčená částka
- p úročení v procentech
- n počet období

3. PRAKTICKÁ ČÁST

Praktická část této bakalářské práce se zabývá konkrétními nabídkami hypotečních bank a jejich produktů, jejich analyzováním a porovnáním. Jednotlivé produkty jsou demonstrovány na modelových příkladech několika modelových žadatelů.

3.1. Vlastní bydlení vs. nájem

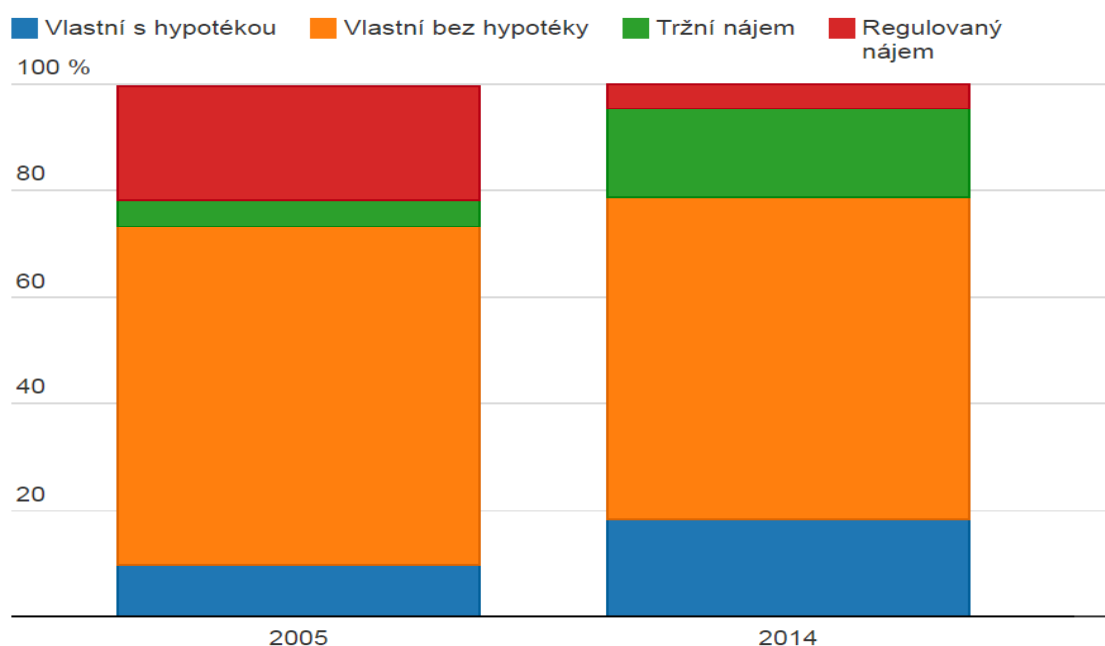
Otázka, zda začít vlastní bydlení za cenu zadlužení, nebo raději zvolit nájemní bydlení, ale bez dluhů, byla předeslána již v podkapitole 3.1. Finanční trh. Odpověď na tuto otázku lidé často nehledají snadno, záleží totiž na mnoha aspektech a konkrétních situacích, které rozhodování ovlivňují. Je rozdíl, hledá-li bydlení student, který se do dané lokality stěhuje pouze kvůli studiu, nebo mladí lidé zakládající rodinu, případně rodina již s dětmi.

Rozmýšlení mladého páru o společném bydlení nebývá jednoduché. Většinou se jedná o absolventy vysokých škol, kteří právě nastoupili do nového zaměstnání a veškeré velké úspěchy ve své pracovní kariéře mají teprve před sebou. Zatím pouze samy dva, ale přemýšlejí o manželství a založení rodiny. Jako velká náhoda by se jevila situace, kdyby oba dva již hned po absolvování vysoké školy nastoupili do vysněného povolání, ve kterém které by chtěli být až do konce života. Samozřejmě i takové jsou případy, například pokud se rozhodnou podnikat, jejich nápad se uchytí a již od začátku jsou schopni vydělávat zajímavé peníze. Mnohem častější obraz této skupiny lidí je však ten, kdy jsou oba rádi za první zaměstnanecké poměry a svou práci považují spíše jako sběr zkušeností a praxe pro další zaměstnání. I pro tuto skupinu lidí je tedy lepší raději zvolit bydlení nájemné. Nemusejí se soustředit na jiné výdaje, než na běžné každodenní, a možný rozvoj bydlení řeší s majitelem nemovitosti.

Rodina s dětmi během rozhodování o bydlení musí brát v potaz co nejvíce souvislostí. Pro své děti bude chtít bydlení v klidné lokalitě s dostatkem dětských hřišť v nejbližším okolí, stejně tak jako mateřských a základních škol. Většinou pro již zajištěné rodiče se stálou prací je jejich potomek zároveň i největší investicí, která vyžaduje spoustu výdajů. Manželé vybírají nemovitost tak, aby ji po svém dožití zanechali materiální hodnotu, kterou jejich potomci zdědí. Nejčastější volbou tedy již není nájemné bydlení, ale pořízení vlastního bydlení. Z této skupiny lidí, která se tak rozhodne, je nepoměrná část těch, kteří si jej mohou dovolit pořídit za své vlastní prostředky. Drtivá většina na pořízení, vybavení

a provoz nemovitosti žádá o úvěr. Ve výsledku tedy splácejí měsíčně částku, kterou by platili, kdyby zvolili nájemné bydlení, po splacení dluhu však nemovitost bude patřit pouze jim a splácení oproti nájemnému bydlení skončí. A uvědomuje si to stále více Čechů. Jak z Obrázku 3 Vývoj způsobu vlastnictví nemovitosti vyplývá, od roku 2005 do roku 2009 se podíl hypoték bezmála zdvojnásobil (z 9,9 % na 18,2 %), byty s regulovaným nájmem téměř zmizely (z 21,6 % na 4,5 %), přičemž je nahradily zejména nájmy tržní (z 4,9% na 16,6 %). Podíl vlastníků nemovitosti bez hypotéky či nájmného se prakticky nezměnil (63,6 % v roce 2005, resp. 60,7 % v roce 2009). Zhruba jedna pětina obyvatelstva tak žije v nájemném bydlení, další necelá jedna pětina v bytech pořízených na hypoteční úvěr a tři pětiny ve svém vlastním. (Boček, Cibulka, 2016)

Obrázek 3 Vývoj způsobu vlastnictví nemovitosti



Zdroj: BOČEK, Jan; CIBULKA, Jan. Bydlení v Česku. *Rozhlas.cz*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: http://www.rozhlas.cz/zpravy/data/_zprava/jen-petina-cechu-bydli-v-najmu-ostatni-ziji-ve-vlastnim-pro-ekonomiku-je-to-riskantni-tvrdi-sociolog--1588756

Ze sociologického hlediska to však může být i problém. Trh bydlení stále není stoprocentně stabilní, je náchylný k finančním krizím a cenovým bublinám (více v kapitole 4.2. Situace na trhu). Navíc lidé bydlící v nemovitosti pořízené na hypoteční úvěr jsou k nemovitosti daleko více vázání, což se prakticky odráží na snížení migrace za prací a struktuře nezaměstnanosti. Zajímavá jsou také data říkající jaký podíl vlastníků

nemovitosti pořízených s pomocí hypotečního úvěru má problém s jeho splácením. Celých 8 % oproti 30 % obyvatelům bytů s tržním nájmem. Tato čísla mohou mimo jiné říkat to, že lidé s nižšími příjmy častěji bydlí v nájemném bydlení a v momentě, kdy se jejich příjmy zlepší a splní podmínky hypotečních bank pro získání úvěru, o úvěr zažádají. (Boček, Cibulka, 2016)

Rovněž stojí za povšimnutí výsledky výzkumu společnosti Ppm factum provedené v únoru roku 2014 na vzorku tisíce respondentů. Podle nich většina Čechů ve věku 15–85 let (77 %) bydlí v bytě nebo domě, které mají ve vlastnictví: u 64 % lidí jde o přímé vlastnictví nebo spoluvlastnictví, u zbývajících 13 % pak o spoluvlastnictví ve formě členství v družstvu. Tato čísla tak potvrzují výsledky šetření Českého statistického úřadu, který vycházel z posledního sčítání lidu.

Z demografického pohledu na věc se podíl vlastního a nájemního bydlení liší v závislosti na velikosti místa bydliště. Zatímco v obcích pod 5 000 obyvatel bydlí v nájmu jen 18 % lidí, ve středních a velkých městech je to už 28 % lidí. V samostatně stojících nebo řadových rodinných domech žije téměř polovina (tedy 50 %) Čechů. Druhá polovina Čechů bydlí v domech s více byty. Zde pak převažuje panelákové bydlení (32 %) nad bydlením ve starší či naopak nové cihlové zástavbě (20 %).

V panelových domech podle agentury žije zhruba třetina lidí s příjmem do 10 tisíc korun, ale také třetina těch, jejichž příjem je 20 tisíc korun a více. Je to logické, náklady na provoz rodinného domu jsou daleko vyšší než na provoz bytu. Na druhou stranu mezi obyvateli rodinných domů je méně těch, kteří mají čistý měsíční příjem více než 40 tisíc korun, než mezi obyvateli paneláků a činžovních domů. (portalobydleni.cz, 2014)

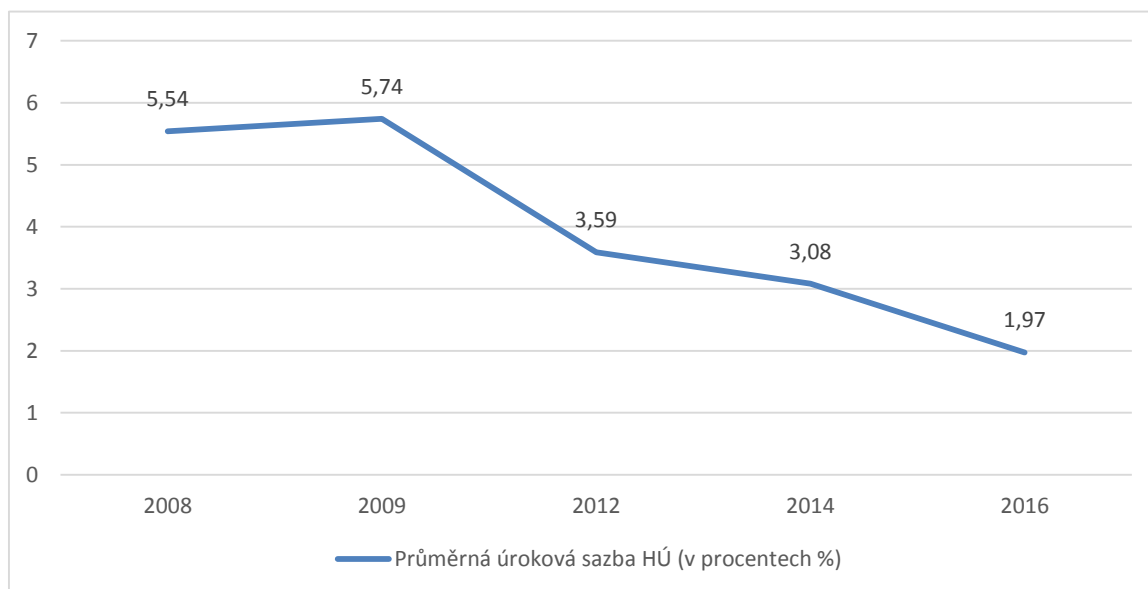
Dalo by se tedy říci, že emocionální uvažování o výběru nemovitosti je až na posledním místě. Mezi hlavní faktory ovlivňující výběr nemovitosti patří materiální a sociální jistoty, v některých případech také determinace minulostí (podědění nemovitosti po předcích; vyrůstání v menších obcích, ...) a zejména aktuální finanční situace.

3.2. Situace na trhu

V několika posledních letech je trh poměrně nestabilní. Úroková sazba se měsíc co měsíc mění, naštěstí pro spotřebitele ovšem k jeho prospěchu. Jak již bylo zmíněno v kapitolách 3.2.1. (Historie stavebního spoření) a 3.3.1. (Historie vývoje hypotečního úvěru v ČR),

úroková sazba jak u úvěru ze stavebního spoření, tak u hypotečního úvěru, klesla takřka o desítky procent (viz Graf 1 Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru). V letošním roce dokonce dosáhla historicky vůbec nejnižší hranice a to 1,97 % (březen 2016).

Graf 1 Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování podle dat z Hypoindex.cz

Ruku v ruce s takto nízkou úrokovou mírou jde také počet nově uzavřených hypotečních úvěrů.

Tabulka 1 Počet nově uzavřených hypotečních úvěrů (ks)

	2008	2009	2012	2014	2015	2016
Leden	4817	2675	5443	4225	5926	5912
Únor	4686	3204	5420	5842	6719	7872
Březen	5448	4417	6111	8270	9496	9375
Duben	6510	4443	5435	7193	8950	
Květen	6096	4106	6309	8103	9077	
Červen	7078	4764	7062	8938	10794	
Červenec	6725	3639	5636	8352	9515	
Srpen	5298	3352	6164	6515	8493	
Září	5453	3265	5302	8302	8600	
Říjen	5200	3521	6162	7724	8519	
Listopad	4488	3441	7151	7351	9032	
Prosinec	4315	3575	7637	7995	9459	
CELKEM	66114	44402	73832	88810	104580	23159

Zdroj: Vlastní zpracování podle dat Hypoindex.cz

Jak z Tabulky 1 vyplývá, rekordním měsícem byl měsíc červen roku 2015. I když úrokové sazby u hypoték zůstaly stejné jako předchozí měsíc, počty i objemy dosáhly svých nejvyšších hodnot. Zásahu na tom měly především zprávy, že úrokové sazby pravděpodobně brzy vzrostou. Pozitivní vliv na rozhodování zda úvěr uzavřít měly také toho času stále velmi příznivé ceny nemovitostí. Červen roku 2015 tak převzal pomyslnou štafetu rekordů z roku 2007, kdy bylo sjednání 10787 hypotečních úvěrů. Stejně jako počty, i objemy dosáhly svého maxima. Oproti stejnému měsíci v roce 2007 vzrostly o více než miliardu korun z 18,720 mld. Kč na 19,747 mld. Kč (viz Tabulka 2 Objem půjčených peněz HÚ).

Tabulka 2 Objem půjčených peněz HÚ (v mil. Kč)

	2008	2009	2012	2014	2015	2016
leden	8211	4595	9200	6964	10227	12646
únor	8397	5573	8888	9519	11632	14615
březen	9818	7506	10320	13796	16630	17906
duben	11627	7548	9067	11914	15961	
květen	10570	6802	10697	13423	16488	
červen	12408	8109	11629	15205	19747	
červenec	12190	6019	9143	14120	17441	
srpen	9554	5448	10282	11187	15637	
září	9773	5403	8698	13831	15937	
říjen	9193	5713	10202	12825	15901	
listopad	7807	5720	12006	12482	16654	
prosinec	7733	5953	13079	14390	18099	
CELKEM	117281	74389	123211	149656	190354	44985

Zdroj: Vlastní zpracování podle dat z Hypoindex.cz

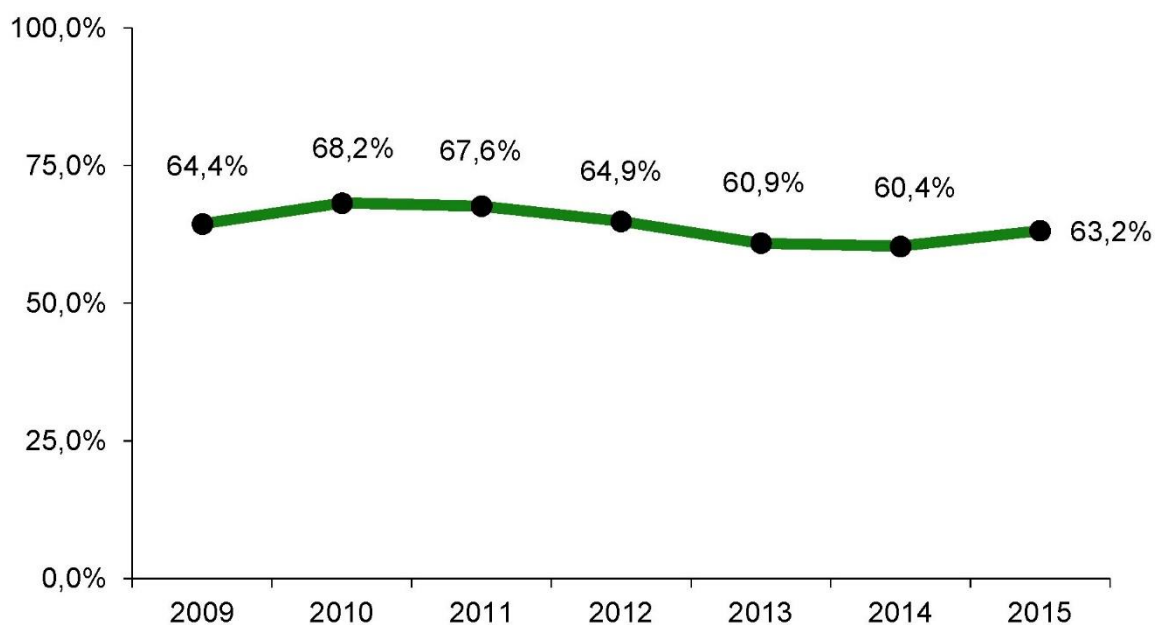
Hned první měsíc letošního roku (2016) ovšem přinesl jiný, nový rekord. Ač počet nově sjednaných hypoték oproti poslednímu měsíci předešlého roku výrazně klesl, zvedla se průměrná výše čerpané částky hypotéky. Poprvé v historii Fincentrum Hypoindexu, který tuto výši zaznamenává, se průměrná částka dostala přes 2 mil. Kč a to rovnou na 2 138 995 Kč. Stagnující úrokové sazby tedy neměly v lednu za následek nárůst počtu hypotečních úvěrů, ale zvýšení půjčované částky.

U stavebního spoření je situace velmi podobná. Alespoň co se objemu poskytnuté částky týče. Objem úvěrů vzrostl meziročně o téměř 23 % na 45,8 mld. Kč (37,3 mld. Kč v roce 2014). Navíc stavební spoření jako produkt primárně určený ke spoření je mezi Čechy stále

nejoblíbenější. Alespoň to vyplývá z výsledků průzkumu, který provedla Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS) na vzorku 1000 respondentů. Celých 52 % dotázaných uvedlo stavební spoření jako nejzajímavější formu spoření. Tato skutečnost je velmi důležitá, neboť bez lidí, kteří mají stavební spoření uzavřené pouze ke spoření, by stavební spořitelny nemohly poskytovat úvěry ze stavebního spoření (případně překlenovací úvěry). Počet nově uzavřených smluv totiž meziročně naopak klesl o více než 100 tisíc. Průměrný úvěr se vloni vyšplhal na 610 tisíc korun a průměrný vklad 110 tisíc korun. Stavební spořitelny mohou dlouhodobě fungovat, pouze pokud jsou poskytované úvěry a přijaté vklady v rovnováze. K financování jednoho průměrného klienta proto potřebují další čtyři klienty, kteří si nepůjčují, ale pouze spoří. Poměr celkových úvěrů k vkladům v České republice je za loňský rok 63,2 %, což české stavební spořitelny posunulo více do pásma 60-80% rozpůjčovaných vkladů, který je celosvětově považován za velmi dobrý. (Zámečnicková, 2016)

Navíc jak z grafu na Obrázku 4 (Podíl poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech) vyplývá, v tomto rozmezí jsou české spořitelny již několik let. Je to tak jen další známka toho, že pro Čechy je stavební spoření jako produkt mezi nejoblíbenějšími formami spoření a i způsobu financování bydlení dlouhodobě.

Obrázek 4 Podíl poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech



Zdroj: Grafy stavebního spoření. AČSS.cz. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

Podle výroční zprávy České leasingové a finanční asociace (ČLFA) za rok 2015 se dařilo také trhu nebankovních půjček. Členové ČLFA v roce 2015 leasingem, factoringem, prostřednictvím úvěrů pro spotřebitele i pro podnikatele poskytly celkem 144,87 mld. Kč, což je o 9,57 mld. Kč více než v roce 2014. Během roku celkově všechny společnosti uzavřely 856 022 nových leasingových a úvěrových obchodů, na konci roku pak společnosti spravovaly 1 935 755 aktivních leasingových a úvěrových smluv. Kromě nárůstu leasingu strojů, zařízení a dopravních prostředků pro podnikatele v souhrnné ceně 48,91 mld. Kč (16,7% nárůst oproti předešlému roku) došlo také k nárůstu nebankovních půjček pro podnikatele. V případě největších 15 členských společností došlo k nárůstu až o 25,3 %. (clfa.cz)

3.2.1. Nabídky hypotečních úvěrů

V České republice působí celkem patnáct hypotečních bank, do bakalářské práce byly vybrány následující čtyři z různých důvodů. Autor této práce při výběru zohlednil možný myšlenkový pochod běžného žadatele, který se rozhoduje, u které banky hypoteční úvěr pořídí. Česká spořitelna byla vybrána pro své vedoucí postavení na českém trhu, Raiffeisenbank proto, že ve své skupině má také stavební spořitelnu, Hypoteční banka jako průkopník hypotečních úvěrů v České republice a mBank pro svůj produkt, který v žebříčcích popularity obsazuje první místa.

a) Česká spořitelna

Česká spořitelna a.s. (dále jen ČS) je se svojí základnou téměř 5 milionů klientů největší tuzemskou bankovní institucí. V České republice funguje již 190 let a svým klientům nabízí nejširší výběr bankovních služeb. Pro své klienty je také nejdostupnější, neboť po celé republice vlastní nejrozsáhlejší síť poboček, bankomatů a platbomatů. Aktiva banky k 31. 12. 2015 činí 959,6 mld. Kč. ČS je členem koncernu Erste Group (v ČS má podíl na základním kapitálu 98,97 % a na hlasovacích právech 99,52 %), jehož mateřskou společností je Erste group Bank AG se sídlem ve Vídni. ČS také podvanácté v řadě získala ocenění Nejdůvěryhodnější banka roku v soutěži Fincentrum Banka roku a ocenění Banka roku 2015. (csas.cz)

ČS nabízí pouze dva produkty hypotečních úvěrů. Účelová hypotéka s názvem Hypotéka ČS slouží k financování nemovitostí určených k bydlení. Neúčelovou hypotéku k získání hotovosti ČS nabízí pod názvem Americká hypotéka ČS.

Hypotéka ČS se sjednává bez poplatků za sjednání a částku je možné čerpat až do 100 % hodnoty nemovitosti. Hypotékou lze financovat družstevní byty a dřevostavby (a to bez nutnosti zastavení jiné nemovitosti), pořízení nemovitosti, kterou klient kupuje pouze za účelem pronájmu (pro posouzení žádosti o tento typ úvěru je možné doložit i budoucí příjmy z pronájmu pořizované nemovitosti; uznána bude 50% výše tohoto příjmu), nebo refinancovat hypotéku od jiné banky (u refinancování není potřeba dokládat příjmy ani nový odhad nemovitosti a úrokovou sazbu je možné si smluvně domluvit až rok dopředu). Při výstavbě nového domu se navíc nemusejí předkládat faktury a peníze lze čerpat i bez nich. Díky službě Variabilita splátek je možné v průběhu čerpání měnit např. výši splátek, splácení odložit nebo jej úplně přerušit. (csas.cz, 2016, csas.cz)

Úrokovou míru je možné si zafixovat na dobu 1,2,3,4,5,8,10 a 15 let. Hypotéka s proměnnou úrokovou mírou je vázána na jednoměsíční vývoj sazby PRIBOR plus pevná odchylka banky minus slevy. (csas.cz)

Úroky pro hypotéky s fixační dobou úrokové sazby začínají na sazbě 1,85 % ročně a na základě výše požadované částky, době splatnosti, výše hodnoty zástavy nemovitosti a doby fixace se mění. Rovněž na ně mají vliv různé slevy, které ČS nabízí. Při splatnosti delší než 20 let a fixaci 3-5 let banka nabízí zvýhodnění 0,3 % z úrokové sazby pro první období fixace plus finanční prémii za věrnost, tzn., pokud klient u banky zůstane a nebude chtít hypotéku refinancovat u jiné banky. Další zvýhodnění klient dostane, bude-li platba odcházet z aktivního účtu u ČS (sleva z úrokové sazby 0,50 %). (csas.cz)

V Tabulce 3 je zobrazen přehled úrokových sazeb pro jednotlivé doby. Úrokové sazby již zohledňují maximálně možné slevy (sleva za splácení z Osobního konta ČS, sjednané pojištění splácat pojišťovnou PČS, sleva za službu Hypotéka s premií). Platné od 29. 3. 2016.

Tabulka 3 Úrokové sazby Hypotéky ČS

Doba fixace	Sazba úroku od
1-2 roky	3,19 % p.a.
3 roky	2,19 % p.a.
4 roky	2,09 % p.a.
5 let	1,99 % p.a.
8 let	1,99 % p.a.
10 let	1,89 % p.a.
15 let	individuálně
Proměnná úroková sazba	1M PRIBOR + odchylka ve výši 1,6 %

Zdroj: Vlastní zpracování podle zdroje dat z csas.cz

Americkou hypotéku ČS nabízí prakticky na cokoliv. Ať už klient uvede účel, za kterým o úvěr žádá, nebo ne, peníze mu jsou převedeny na jeho účet. Minimální výše úvěru je 150 000 Kč a je poskytován až do maximální výše 70 % zastavované nemovitosti. Úroková sazba je pevně daná po celou dobu úvěru. Výše sazby pro hotovostní variantu je 3,99 % p.a. a 5,9 % p.a. pro spotřebitelskou variantu. (csas.cz)

b) **Raiffeisenbank**

Raiffeisenbank a.s. (dále jen RBCZ) působí v České republice od roku 1993. Své produkty poskytuje jak soukromé, tak podnikové klientele v síti 120 poboček a klientských center. V současnosti je banka pátou největší na českém trhu a spravuje aktiva přesahující 200 miliard korun. Majoritním akcionářem banky je rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG (RBI), která vznikla v říjnu 2010 spojením Raiffeisen International a části RZB. Od roku 2005 jsou akcie skupiny kótovány na vídeňské burze. Majoritním vlastníkem Raiffeisen Bank International je RZB se zhruba 60 procenty, zbývající část se volně obchoduje. (rb.cz)

RBCZ nabízí vedle klasických hypoték na bydlení také hypotéky speciální. Mezi účelové hypotéky patří Hypotéka na bydlení (Klasik), Hypotéka se započtením úspor (Offset),

Hypotéka na pronájem (Profit rezidenční, Profit Komerční), Předhypoteční úvěr (Klasik plus), Refinancování a účelová verze Kontokorentní hypotéky. Neúčelové hypotéky jsou pak Americká hypotéka (Univerzál) a neúčelová verze Kontokorentní hypotéky.

V Tabulce 4 jsou zobrazeny úrokové sazby jednotlivých produktů.

Tabulka 4 Úrokové sazby pro hypotéky

Název produktu	Úroková sazba (p.a.), pevné sazby (1-7 let, 10 nebo 15 let)	Úroková sazba, plovoucí sazby (p.a.)
Hypotéka na bydlení (Klasik)	Od 1,79 %	Od 2,30 %
Hypotéka na pronájem (Profit rezidenční)	Od 1,79 %	Od 2,30 %
Hypotéka na nebytové prostory (Profit Komerční)	Od 2,09 %	Od 3,60 %
Předhypoteční úvěr (Klasik plus)	Od 4,79 %	Od 4,60 %
Americká hypotéka	Od 3,99 %	Od 5,80 %
Kontokorentní hypotéka	-	Od 2,90 % (účelová)
		Od 5,10 % (neúčelová)

Zdroj: Vlastní zpracování podle dat z rb.cz

Hypotéka na bydlení (Klasik) se poskytuje od 300 tisíc Kč až do výše 20 milionů Kč na financování koupě, rekonstrukce nebo stavby nové nemovitosti. Stejně jako u ČS, při výstavbě nového domu jsou peníze připsány na účet bez dokládání faktur. Na výběr jsou úrokové sazby s fixací na 1 rok až 15 let nebo plovoucí úroková sazba. Doba splácení je od 5 do 30 let a minimální věk žadatele je 18 let. Při pořízení úvěru na nemovitost, je úvěr poskytován až do výše 100 % hodnoty nemovitosti. V rámci jedné smlouvy je možné využít až 25 % účelového úvěru neúčelově (tzn. maximálně 5 mil. Kč). Nejnižší úrokové sazby k tomuto produktu (účelový úvěr) jsou při fixaci na 4 až 7 let (1,79 % až 2,79 % v závislosti na výši zástavy nemovitosti). (rb.cz)

Hypotéka se započtením úspor (Offset) je ve své podstatě hypotéka Klasik obohacená o produkt offsetového spořicího účtu (zřízeného u RBCZ), na který si žadatel převede své úspory. Offsetový účet je úročen nulovým výnosem, avšak měsíční úroky z hypotéky budou pravidelně účtovány pouze z rozdílu mezi nesplacenou jistinou úvěru a zůstatkem

spořicího účtu. Prostředky ze spořicího účtu se mohou kdykoliv vybrat. Zápočet lze začít uplatňovat počínaje dnem dočerpání úvěru. Poprvé se tedy offsetový výnos může uplatnit v první anuitní splátce. Tuto hypotéku je možné čerpat ve výši 300 tisíc Kč až 12 mil. Kč s výběrem fixace úrokové sazby 1 roku až 5 let, nebo s plovoucí úrokovou sazbou. (rb.cz)

Hypotéka na pronájem (Profit rezidenční, Profit Komerční), jak už název dává tušit, je vhodná pro žadatele, kteří chtějí koupit nemovitost a následně ji pronajímat. K běžným příjmům žadatele se mohou nechat přičíst budoucí příjmy z pronájmu ve výši až 50 %. Tento úvěr je poskytován ve výši 300 tisíc Kč až 12 mil. Kč do 70% hodnoty zastavené nemovitosti. Splatnost hypotéky je 5 až 20 let. (rb.cz)

Kontokorentní hypotéku je možné využívat 1 rok až 10 let i opakovaně, splácejí se pouze úroky z vyčerpané částky. Hypotéku lze čerpat v částce 300 tisíc Kč až 5 mil. Kč, v případě uvedení účelu až do výše 8 mil. Kč. V období čerpání je úvěr úročen plovoucí úrokovou sazbou PRIBOR 1M s pevnou marží, v období splácení je na výběr úročení s fixací úroku na dobu 1 rok až 15 let. Hypotéku je možné splácet až 30 let. (rb.cz)

Refinancování probíhá pomocí hypotéky na míru. Touto možností je možné splatit nejen hypotéky na bydlení, ale i úvěry a půjčky, které nebyly poskytnuté k financování nemovitosti. Všechny závazky jiným institucím tak jdou nahradit jednou neúčelovou hypotékou. Výše úvěru je od 300 tisíc Kč do 5 mil. Kč u neúčelové varianty, nebo až do výše 20 mil. Kč u účelové varianty. RBCZ akceptuje odhad zastavené nemovitosti doložený od banky, u které se čerpá současný úvěr. Na výběr jsou úrokové sazby s fixací 3 roky až 15 let, nebo plovoucí úroková sazba. Splatnost hypotéky je 30 let. (rb.cz)

Předhypoteční úvěr (Klasik Plus) je vhodný pro žadatele, kteří zatím nemohou zajistit svou hypotéku nemovitostí. RBCZ poskytne částečně zajištěný úvěr na dobu až 24 měsíců, který se po zřízení zástavního práva k financované nemovitosti změní na klasický hypoteční úvěr. Jedinou podmínkou k získání tohoto úvěru je zástava pozemku, na kterém se bude nacházet financovaný dům. Výše úvěru je od 500 tisíc Kč až do 4 mil. Kč podle účelu. Na výběr jsou úrokové sazby s fixací na 1 rok až 15 let, nebo plovoucí sazba. Splatnost hypotéky je 30 let. Výhodou je také možnost sjednat předčasné hypotéky ve výši až 25% ze zůstatku hypotéky každý rok zdarma. (rb.cz)

Americká hypotéka (Univerzál) je neúčelový typ hypotéky zajištěný nemovitostí. Hypotéku je možné čerpat již na návrh na vklad do zástavního práva. Výše úvěru je

300 tisíc Kč až 5 mil. Kč, na výběr jsou úrokové sazby s fixací na 1 rok až 15 let, nebo plovoucí úroková sazba. Splatnost hypotéky je 20 let. Stejně jako u jiných produktů RBCZ je i zde možnost předčasně splatit až 25 % ze zůstatku hypotéky každý rok. (rb.cz)

c) **Hypoteční banka**

Hypoteční banka (dále jen HB) vznikla 10. ledna 1991 pod názvem AGROBANKA v Hradci Králové a původně měla pouze regionální charakter. V roce 1994 banka změnila svůj název na Českomoravská hypoteční banka, akciová společnost. V roce 1995 přesídlila do Prahy a téhož roku také jako první banka v České republice získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů. V roce 2006 byl změněn název na současný a v roce 2009 se jediným akcionářem banky stala Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB). (wikipedia.org)

HB se specializuje výhradně jen na poskytování hypotečních úvěrů. Již 7 let je HB největším poskytovatelem hypotečních úvěrů v České republice. (hypotecnibanka.cz)

Existuje obecně rozšířená informace, že má-li klient problém se získáním úvěru v některé z jiných bank, v HB najdou způsob jak klientovi vyjít vstříc. Je to sice vykoupené vyššími úrokovými sazbami, ovšem servis klientovi je jedinečný.

Vedle klasických hypoték, jako jsou na bydlení (Hypotéka na byt, Hypotéka na rodinný dům, Hypotéka na pozemek, hypotéka na Stavbu, rekonstrukci, a Hypotéky na Refinancování), a neúčelové hypotéky v podobě Americké hypotéky, nabízí HB také Hypotéku bez doložení příjmů, Realitní hypotéku a Australskou hypotéku.

Úrokové sazby banka fixuje na 1 rok, 3 roky, 5, 7, 10, 15, 20, 25 nebo až 30 let. (hypotecnibanka.cz)

Úrokové sazby k jednotlivé době fixace zobrazuje Tabulka 5.

Tabulka 5 Úrokové sazby z úvěrů (p.a, v %.)

	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Předhypoteční úvěr	4,99	-	-	-	-	-	-	-	-
Hypoteční úvěr do 70%	Od 3,19	Od 1,89	Od 1,89	Od 1,89	Od 2,59	Od 2,89	Od 2,89	Od 2,99	Od 2,99
Hypoteční úvěr do 85%	Od 3,29	Od 2,29	Od 2,39	Od 2,49	Od 2,69	Od 2,99	Od 2,99	Od 3,09	Od 3,09
Hypoteční úvěr do 100%	Od 4,39	Od 3,39	Od 3,49	Od 3,59	Od 3,79	Od 4,09	Od 4,09	Od 4,19	Od 4,19
Hypotéka bez doložení příjmů	-	Od 3,69	Od 3,79	Od 3,89	Od 4,09	Od 4,39	Od 4,39	Od 4,49	Od 4,49
Realitní hypotéka	Od 3,49	Od 2,49	Od 2,59	Od 2,69	Od 3,19	Od 3,19	Od 3,19	Od 3,29	-
Americká hypotéka	Od 7,79	Od 7,69	Od 7,59						

Zdroj: Vlastní zpracování podle dat z hypotecnibanka.cz

Hypoteční úvěr na byt, Rodinný dům, Stavbu či rekonstrukci je vhodný ke koupi nemovitosti nebo vlastnického podílu. Poskytuje se ve výši 300 tisíc Kč až do 70 % hodnoty bytu. Splácet jej lze 5 až 40 let, úrokovou sazbu je možné fixovat na 1, 3, 5, 7 nebo 10 a více let. (hypotecnibanka.cz)

Úrokové míry jsou pak dány dobou fixace úrokové sazby (viz. Tabulka 5), jejíž rozpětí výběru je ve všech produktech stejné. Stejně tak podmínky pro získání. Žadatel musí být starší 18 let, HB pak přihlíží k příjmům za poslední 3 měsíce, u podnikatelů za posledních 6 měsíců. Oproti jiným bankám však má HB poplatek za zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, a to ve výši 3900 Kč, nebo např. poplatek za vedení úvěru (150 Kč). Platí se však pouze pokud bude úvěr schválen. (hypotecnibanka.cz)

Při **refinancování hypotéky** HB rozlišuje tři možnosti refinancování. Při běžném refinancování úvěru je nutné doložit veškeré dokumenty dle podmínek stanovených bankou. Převzetí původního dluhu probíhá převzetí dluhu novým klientem s podmínkami původního úvěru (úrokové sazby, slevy, atp.). Zjednodušené refinancování úvěru umožňuje za určitých podmínek zjednodušené dokládání příjmů, tzn., banka využije

podklady předložené klientem pro původní úvěr a informace týkající se platební morálky klienta. Poplatek za zpracování úvěru a odhadu je v tomto případě zdarma. Podmínkami pro zjednodušené refinancování jsou maximální výše úvěru je 85 % zástavní hodnoty nemovitosti, splatnost úvěru je maximálně 30 let a zároveň klient již 12 měsíců bezchybně splácí původní úvěr, objektem úvěru je obytný dům, bytová jednotka, stavební pozemek nebo rekreační jednotka. Další podmínky pro získání úvěru jsou stanoveny metodikou HB. (hypotecnibanka.cz)

Hypotéka ke koupi pozemku je jediná, která nemá maximální výši. Čerpat lze tedy částku od 300 tisíc Kč až do 100 % hodnoty pozemku. Hypotéku je možné splácet 5-30 let a úrokovou sazbu je možné zafixovat na 1, 3, 5, 7, 10 nebo i více let. Za hypotéku se ručí zástavním právem ke kupovanému pozemku. (hypotecnibanka.cz)

Americká hypotéka je, jako u jiných bank, jediným neúčelovým typem hypotéky. Klient si může půjčit 200 tisíc Kč až 5 mil. Kč maximálně do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, zároveň si může zvolit, zda využije jistoty v podobě fixovaného úroku (na 1, 3 nebo 5 let) nebo tzv. variabilní sazbu P plus (klasická float úroková sazba, kdy k sazbě PRIBOR HB připočítává pevnou odchylku, která je stejná vždy 5 let). Úvěr se splácí 3 až 20 let. (hypotecnibanka.cz)

Realitní hypotéka je u jiných bank nazývána hypotékou na pronájem. HB ji poskytuje od 200 tisíc Kč až do výše 70 % hodnoty nemovitosti na dobu 5 až 20 let. Také HB započítává budoucí zisky z pronájmů. (hypotecnibanka.cz)

Australská hypotéka je popsána v kapitole 3.3.4. HB se k ní na svých stránkách blíže nevyjadřuje. Pokud by klient žádal Australskou hypotéku, bude mu nabídnut Hypoteční úvěr na byt s možností degresivních splátek.

d) mBank

mBank do České republiky přišla v roce 2007. V České republice působí na základě evropského pasu pro podnikání v bankovním sektoru. Jako první banka zákazníkům přinesla zcela nový samoobslužný model, při kterém si zákazník spravuje své každodenní bankovní operace sám. Zákazníci obsluhují svůj účet přes internetové a telefonické bankovníctví. Pobočky slouží hlavně jako poradenská centra nebo místa pro sjednání

hypotéky. mBank je součástí skupiny mBank S.A. (dříve BRE Bank S.A.), která je dceřinou společností německé Commerzbank. (mbank.cz)

Ve své nabídce hypotečních úvěrů má pouze dva produkty. Účelová mHypotéka Light obsazuje první místa v žebříčcích popularity bankovních produktů, a neúčelová Americká hypotéka, která již několik let po sobě vyhrává titul Finanční produkt roku v anketě serveru Finparada.cz.

mHypotéka Light je účelová hypotéka, která slouží k financování nemovitosti (dům, byt, pozemek, celoročně obyvatelná nemovitost určená k rekreaci, družstevní byt). Žadatelem o hypotéku musí být osoba starší 18 let a o hypotéku mohou žádat až 4 žadatelé. Hypotéka je zřízena bez poplatků, stejně tak jako zřízení a vedení úvěrového účtu. Mimořádné splátky jsou zdarma do 20% jistiny úvěru ročně. Minimální výše úvěru je 200 tisíc Kč a maximální je do 100% zastavované nemovitosti. Maximální výše je však limitovaná schopností splácet. Při žádosti o hypotéku vy výši do 50% zastavované nemovitosti není potřeba dokládat potvrzení o výši příjmů. Úrokovou sazbu je možné zafixovat na 1, 2, 3, 4 nebo 5 let. Variabilní úroková sazba je přizpůsobována sazbě PRIBOR a kdykoliv je možné přejít na fixní úrokovou sazbu. Doba splácení je od jednoho roku do 40 let, maximálně však do 70 let věku nejstaršího žadatele. (mbank.cz)

Nejnižším úrokem, který lze u mBank získat, je 1,64 % p.a. při maximálně 50 % hodnoty zastavované nemovitosti a fixací úrokové sazby na jeden rok.

Americká hypotéka je jediným neúčelovým produktem této banky. Jak již bylo předesláno výše, tento produkt již několik let po sobě získává titul Finanční produkt roku. A nebylo tomu jinak ani v loňském roce 2015. A není se čemu divit. Při minimálních poplatcích žadatelé dostávají opravdu velmi zajímavou úrokovou sazbu. Ta nejvýhodnější ve výši 2,89 % p.a. při jednoleté fixaci je navíc nejvýhodnější na celém trhu. O hypotéku mohou žádat až 4 žadatelé. Nejnižší výše hypotečního úvěru je 200 tisíc Kč, maximální výše neúčelové hypotéky je 75 % hodnoty zastavované nemovitosti a je limitovaná schopností splácet. Úvěr je možné čerpat i bez doložení příjmů a to při hypotéce do 50 % hodnoty zástavní nemovitosti. (mbank.cz)

3.2.2. Nabídky úvěrů stavebních spořitelen

Na českém trhu stavebních spořitelen působí celkem 5 stavebních spořitelen. Všechny pět je členem Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS), která vznikla za účelem ochrany a podpory společných zájmů stavebních spořitelen působících na českém finančním trhu. (acss.cz)

Všechny pět spořitelen je podrobena analýze jejich produktů.

a) **Stavební spořitelna ČS**

Stavební spořitelna České spořitelny (dále jen SSČS) zahájila své obchodní činnosti v polovině roku 1994. Od té doby vyrostla v renomovanou společnost a zaujala přední pozice na trhu. Stavební spořitelna České spořitelny patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení na tuzemském trhu – Finanční skupiny České spořitelny – a představuje tak silnou, flexibilní a finančně zdravou banku, která garantuje svým klientům spolehlivost, jistotu a důvěryhodnost. (burinka.cz)

Stavební spoření SSČS se nazývá Stavební spoření s Buřinkou a je jedno z nejvýnosnějších. Naspořené peníze se dají využít k jakémukoliv účelu, díky úrokům od Buřinky a státní podpoře se vklady zhodnocují až 3,4 % ročně. (burinka.cz)

Úvěr ze stavebního spoření je poskytován na základě uzavřeného stavebního spoření. Až do výše 800 tisíc Kč je poskytován bez nutnosti zastavit nemovitost. Výhodou tohoto úvěru je fakt, že úroková sazba je garantována po celou dobu splácení a mimořádné splátky mohou být kdykoliv a bez sankcí. Žadatel si rovněž může odečíst zaplacené úroky od svého daňového základu. Podmínkou pro získání úvěru je naspořit alespoň 35 % z cílové částky, mít platnou smlouvu o stavebním spoření uzavřenou alespoň 24 měsíců a bodové ohodnocení smlouvy na nejméně 220 bodů. Bodové hodnocení je ukazatel, který hodnotí možnost poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Vypočítá se dle vzorce stanoveného ve Všeobecných obchodních podmínkách. Minimální bodové hodnocení pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je v současné době 220 bodů. Výpočet pro smlouvy o stavebním spoření se provádí jedenkrát měsíčně. Dnem hodnocení pro příslušný měsíc je vždy poslední den v měsíci. (burinka.cz) V případě, že žadatel nesplňuje podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření, může využít Úvěru od Buřinky nebo Hypoúvěru od Buřinky. (burinka.cz)

Úvěr od Buřinky lze využít do částky až 800 tisíc Kč bez zástavy nemovitosti, do 300 tisíc Kč bez nutnosti podpisu manžela/manželky. Celou částku spořitelna vyplatí na běžný účet ihned. Do jednoho roku je potřeba dodat faktury a účtenky od dodavatelů. Úvěr lze použít na rekonstrukci nemovitosti, zateplené nemovitosti nebo např. výměnu oken nemovitosti. (burinka.cz)

Hypou úvěr od Buřinky je možný až do 100 % hodnoty zastavované nemovitosti, maximálně do výše 5 mil. Kč. Úvěr lze použít na stavbu, koupi nemovitosti nebo větší rekonstrukci. Neplatí se žádné poplatky a úroková sazba je nejnižší v nabídce Buřinky. Úroková sazba je od 2,05 % p.a. a nepřekročí 5 % p.a. po celou dobu splácení úvěru. Mimořádné splátky jsou zdarma každých 12 měsíců v období změny úrokové sazby. Splatnost úvěru je až 28 let. (burinka.cz)

Překlenovací úvěr TREND lze využít při žádosti úvěr a nesplnění podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření. TREND není nutné zajistit nemovitostí. Úrokové sazby tohoto úvěru zobrazuje Tabulka 8.

Výši úrokové sazby pro Úvěr ze stavebního spoření a Úvěr od Buřinky zobrazuje Tabulka 6.

Tabulka 6 Úrokové sazby Úvěru ze stavebního spoření a Úvěru od Buřinky

Úvěr ze stavebního spoření	Úvěr od Buřinky
Od 2,99 % p.a.	Od 5,45 % p.a.

Zdroj: Vlastní zpracování podle dat z burinka.cz

Způsob úročení překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření znázorňuje Tabulka 7.

Tabulka 7 Úročení Hypoúvěru od Buřinky

	Typ úrokové sazby		
	Pevná na 3 roky	Pevná na 6 let	Pevná na 10 let
pevná úroková sazba překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření p. a.		5,00 %	
úrokové zvýhodnění od SSČS p. a.	-1,95 %	-1,95%	-1,65 %
sleva za úvěr 1,0 mil. Kč a vyšší p. a.		-0,10 %	
sleva za výši úvěru do 70 % hodnoty zástavy		-0,90 %	
nebo do 90 % hodnoty zástavy p. a.		nebo -0,80 %	
výsledná úroková sazba p. a. 1)	2,05 %	2,05 %	2,35 %

Zdroj: Vlastní zpracování podle dat z burinka.cz

Tabulka 8 Úročení překlenovacího úvěru TREND

Minimální měsíční platba	Úroková sazba p.a.	Typ úrokové sazby
0,70 % z cílové částky	4,95 %	pevná na 3 roky
0,76 % z cílové částky	6,05 %	pevná na 6 let
0,78 % z cílové částky	6,50 %	pevná na 10 let

Zdroj: Vlastní zpracování podle dat z burinka.cz

b) Raiffeisen stavební spořitelna

Raiffeisen stavební spořitelna (dále jen RSTS) byla založena roku 1993 jako AR stavební spořitelna a svou činnost zahájila jako vůbec první v České republice. V roce 1998 se AR stavební spořitelna stala součástí finanční skupiny Raiffeisen, která působí ve 37 zemích světa. V roce 2008 se RSTS sloučila s HYPO stavební spořitelnou a stala se jejím univerzálním právním nástupcem. V současné době drží 90 % akcií Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH a 10 % akcií Raiffeisenbank a.s. (rsts.cz)

RSTS nabízí Úvěr ze stavebního spoření, úvěr Hyposplátka (hypoteční úvěr na bydlení), Rekopůjčka (překlenovací úvěr), Rekorefin a Rekopůjčku expres.

Úvěr ze stavebního spoření RSTS nabízí s ročním úrokovou sazbou od 2,99 %, do výše až 700 tisíc Kč bez zajištění, bez prokazování příjmů a s volbou čerpání úvěru (buď jednorázově, nebo postupně během až dvou let). Maximální výše úvěru je 60 % z cílové částky. Stejně jako u SSČS lze zaplacené úroky odečíst od svého základu daně. Podmínkou pro získání úvěru je mít platnou smlouvu o stavebním spoření uzavřenou alespoň dva roky, naspořeno minimálně 35 % až 40 % cílové částky (dle zvoleného tarifu, započítávají se vklady, úroky a státní podpora) a dosažení potřebného ukazatele zhodnocení. (rsts.cz)

Hyposplátka je překlenovací úvěr zajištěný nemovitostí. Úroková sazba činí 1,89 % p.a a je možné jej splácet až 30 let. Pro získání je nutné mít naspořeno minimálně 10 % z pořizovací ceny. Stejně jako u úvěru ze stavebního spoření i u Hyposplátky klient může odečíst zaplacené úroky od svého základu daně, v průběhu čerpání úvěru změnit výši splátek nebo je až o 6 měsíců odložit. (rsts.cz)

Rekopůjčka je překlenovací úvěr bez zajištění nemovitostí určený pro rekonstrukci a modernizaci nemovitosti. Je možné čerpat až 700 tisíc Kč při úrokové sazbě od 4,69 % p.a. Pro získání nejsou potřeba žádné vlastní úspory, stejně jako u Hyposplátky je možné odečíst si zaplacené úroky od základu daně a upravovat výši splátek podle potřeby. V momentě, když se překlenovací úvěr dostane do fáze řádného úvěru ze stavebního spoření, úroková sazba se sníží na 3,5 % a tato sazba je garantována po celou dobu splácení úvěru. (rsts.cz)

Rekorefin je obdoba refinancování hypotečního úvěru (do výše 700 tisíc Kč, není zajištěn nemovitostí). Pomocí tohoto produktu klient může převést svůj spotřebitelský úvěr na bydlení do RSTS a snížit si tak splátky, úrokovou sazbu atd. Při převodu úvěru navíc klient nemusí prokazovat svůj příjem. V momentě převodu klient získává úrokovou sazbu 4,69 % p.a. a stejně jako u jiných produktů RSTS může libovolně měnit parametry splátek. Výhodou tohoto úvěru je možnost předčasného splacení nebo získání nižší úrokové sazby ve fázi stavebního úvěru. (rsts.cz)

Rekopůjčka expres víc než cokoliv jiného připomíná rychlopůjčku od nebankovní společnosti. Vyřízení úvěru po internetu nebo telefonu a schválení do několika minut (RSTS se pyšní rekordem, kdy půjčku schválili za 13 minut). Touto cestou je možné získat až 500 tisíc bez zajištění a bez doložení příjmů. Úroková sazba je od 4,69 % p.a. Jediný způsob, jak úvěr získat a jak se RSTS brání proti neplatičům, je podmínka být jejím stálým a dlouhodobým klientem s dobrou historií. (rsts.cz)

c) **Českomoravská stavební spořitelna**

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (dále jen ČMSS), mezi lidmi známá jako Liška. Je největší stavební spořitelnou v České republice. Od roku 1993 uzavřela téměř 5,6 milionu smluv o stavebním spoření a poskytla přes milion úvěrů na bydlení. Akcionáři ČMSS jsou banky ČSOB a BausparkasseSchwäbischHall AG (BSH). Majoritním vlastníkem je ČSOB s obchodním podílem 55 %. (cmss.cz)

ČMSS nabízí tři způsoby k financování bydlení (Úvěr na rekonstrukci, Úvěr na vlastní bydlení a Hypotéku od Lišky).

Úvěr na rekonstrukci ČMSS poskytuje až do výše 500 tisíc Kč bez zajištění. Roční úroková sazba je buď 5,9 % v případě, že žadatel zatím není klientem ČMSS (musí vložit 1000 Kč), 4,9 % pokud je žadatel zároveň klientem ČMSS a má již naspořeno nebo vloží alespoň 10 % z půjčované částky (doba trvání smlouvy o stavebním spoření musí být minimálně 6 měsíců), nebo 2,95 % v případě, že si žadatel postupně vytvořil nárok na získání řádného úvěru ze stavebního spoření svými vklady (tzn., má uzavřenou platnou smlouvu o stavebním spoření nejméně dva roky). Produkt Úvěr na rekonstrukci tak v sobě skrývá jednak překlenovací úvěr, tak i řádný úvěr ze stavebního spoření. Částku je možné

čerpat jednorázově, nebo zálohově, o zaplacené úvěry je možné si snížit základ daně. (cmss.cz)

Úvěr na vlastní bydlení je typ úvěru pro nové zájemce (předpokladem je uzavření smlouvy o stavebním spoření), vhodný pro pořízení bytu, rodinného domu, pozemku, atp. Až 20 % úvěru poskytnutého na výstavbu či rekonstrukci rodinného domu nebo bytu lze použít i na volně stojící stoly, židle, sedací soupravy, šatní skříně, pračky nebo třeba ledničky. Celková doba splatnosti je 30 let. Tento úvěr existuje ve dvou variantách. Ve variantě TOPKREDIT je základní úroková sazba od 2,3 % p.a. (možná sleva až 0,4 % p.a. za využitá doplňkových produktů, nebo naopak navýšení až od 1,0% ročně oproti standardní nabídce, tvoří-li výše překlenovacího úvěru více než 90% hodnoty zajištění nemovitosti). Celková doba splatnosti této varianty je až 20 let. Ve variantě TOPHYPO je základní úroková sazba 2,4 % p.a. (opět možné slevy ve výši 0,4 % p.a. za souběžně sjednané služby, nebo zvýšení o 1,0 % p.a., tvoří-li výše překlenovacího úvěru více než 90% hodnoty zajištění nemovitosti). Za vedení účtu překlenovacího úvěru si spořitelna účtuje 330 Kč ročně. Tento úvěr je nutné zajistit nemovitostí. (cmss.cz)

Hypotéka od Lišky je poskytována do výše až 100 % hodnoty nemovitosti. Roční sazba úroků se pohybuje v rozmezí od 1,89 % (při úvěru do 70 % LTV s dobou fixace na 3, 5 a 7 let) až po 4,19 % (při úvěru 100 % LTV s fixací sazby na 30 let). Předhypoteční úvěr má sazbu 4,99 % s fixací na jeden rok. Touto hypotékou je možné financovat pořízení bazénu, garáže, sauny, atd. (cmss.cz)

d) Modrá pyramida stavební spořitelna

Modrá pyramida se prezentuje jako moderní dynamická společnost zaměřující se na poskytování finančního poradenství, které staví na dlouhodobém vztahu mezi klientem a finančním poradcem. Vedle tradičního stavebního spoření a úvěrů na bydlení nabízí v současné době i řadu pojišťovacích produktů a přináší výhodné řešení pro klienty v podobě nových konceptů. Majitelem Modré pyramidy je Komerční banka. (modrapyramida.cz)

Modrá pyramida rozděluje svoji úvěrovou nabídku do tří skupiny. Nabídka Malé a střední úvěry (Rychloúvěr na lepší bydlení, Úvěr ze stavebního spoření), Velké úvěry (Hypoúvěr, Hypoteční úvěr KB) a Refinancování.

Rychloupvěr žadatel získá s minimem potřebných dokladů a bez nutnosti ručitele. Pokud je navíc žadatel klientem Modré pyramidy a má u ní založené stavební spoření, nepotřebuje ani dokládat své příjmy. Garantovaná úroková sazba je 4,99 % ročně, bez zajištění je možné získat až 700 tisíc Kč, zpracování úvěru a jeho vedení je zdarma, splátky je možné rozložit až na 15 let. Úvěr je možné splatit částečně nebo celý v průběhu čerpání bez sankcí. Úvěr je vhodný pro žadatele, kteří chtějí financovat bytové potřeby. (modrapyramida.cz)

Úvěr ze stavebního spoření může žadatel získat již po dvou letech od uzavření smlouvy o stavebním spoření, po naspoření minimálně 40% sjednané cílové částky a splnění kritéria poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, tzv. parametr ohodnocení. U produktu je garantovaná roční úroková sazba 3,49 % (po celou dobu splácení úvěru), úvěr je možné čerpat bez zajištění až do výše 700 tisíc Kč, bez prokazování příjmů do výše 300 tisíc Kč (při splnění podmínek). Žadatel má také možnost mimořádných splátek ve výši až 10 % z cílové částky ročně. (modrapyramida.cz)

Hypoupvěr kombinuje výhody úvěru ze stavebního spoření a hypotéky. Úroková sazba 1,89 %, možnost mimořádných vkladů a splátek bez sankcí, vedení a správa účtu zdarma, možnost rozložení splátek do 30 let, daňová úspora na základu daně. To je výčet největších předností tohoto produktu. Hypoupvěr je rovněž možné využít až do 3 mil. Kč v tzv. předhypoteční formě – tedy úvěr klient nejprve vyčerpá a následně do 12 měsíců zajistí nemovitostí. Produkt tak umožní financovat i pořízení nemovitosti, o které již při podání úvěrové žádosti klient ví, že ji není možné před čerpáním úvěru zastavit. (modrapyramida.cz)

Hypoteční úvěr KB je typ účelového úvěru pro investice do nemovitostí. Z hypotečního úvěru lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti, například kuchyňskou linku, vestavěné skříně (do 50 % objemu hypotečního úvěru). Minimální výše úvěru je 200 tisíc Kč, maximální je omezena 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka. Doba splatnosti je 5 až 30 let. (modrapyramida.cz)

e) **Wüstenrot stavební spořitelna**

V roce 1921 byl v německém městečku Wüstenrot založen „Spolek přátel“ s mottem „Každé rodině střechu nad hlavou“. Tím začala historie stavebního spoření na evropském kontinentě. Vzniklá stavební spořitelna Wüstenrot se stala základem naší finanční skupiny Wüstenrot, později expandovala do Evropy, aby se spojila s jednou z největších německých pojišťovacích společností Württembergische AG. V České republice stavební spořitelna Wüstenrot působí od roku 1993, v roce 1998 skupina v ČR založila svoji životní pojišťovnu, v roce 2003 hypoteční banku a v roce 2008 pojišťovnu. (wuestenrot.cz)

Spořitelna nabízí tři úvěrové produkty – Půjčka ProBydlení, Hypotéka Wüstenrot a ProRefin.

Půjčka ProBydlení je poskytována až do výše 1 mil. Kč bez zajištění nemovitostí, úvěr je bez poplatků a akontace a roční úroková sazba od 4,99%. Tímto produktem lze rovněž financovat pořízení družstevního bydlení (bez zástavy až do výše 2 mil. Kč). Wüstenrot žadatelům dává na výběr, zda chtějí úvěr splácet rychle (6 nebo 10 let), nebo delší dobu (14, 18 nebo 22 let). (wuestenrot.cz)

Hypotéka Wüstenrot je poskytována ve výši 300 tisíc Kč až do 90% zástavní hodnoty nemovitost stanovené bankou. Doba splatnosti úvěru je 5 až 30 let s možností výběru fixace úrokové sazby na 1, 2, 3 5 nebo 10 let. Nejnižší úroková sazba začíná na 1,74 % p.a.a je poskytována již při výši úvěru od 1 mil. Kč. Výjimečná je možnost mimořádné splátky části úvěru nad 70 % hodnoty zajištění kdykoliv a bez poplatku. Úvěr je také možné využít k vypořádání vlastnických a dědických nároků k nemovitosti. (wuestenrot.cz)

ProRefin je produkt určený ke konsolidaci půjček. Spořitelna garantuje roční úrokovou sazbu 1,64 % na hypoteční i spotřebitelské úvěry (při doložení původního odhadu nemovitosti, čestného prohlášení o stavu nemovitosti a aktuální fotodokumentaci, smlouvy ke všem refinancovaným úvěrům a čestného prohlášení o dostatečných příjmech) a minimální úrokovou sazbu již při úvěru od 1 mil. Kč. Spotřebitelský úvěr spořitelna refinancuje od 150 tisíc Kč a při výši refinancovaného úvěru do 300 tisíc Kč lze sjednat i dobu splatnosti kratší než 5 let. Hypoteční úvěr spořitelna refinancuje od 300 tisíc Kč do 90 % hodnoty nemovitosti. Stejně jako u jiných úvěru poskytovaných stavební spořitelnou,

i u tohoto je možné si odečíst zaplacené úroky od základu daně. Splatnost úvěru je 5 až 30 let. (wuestenrot.cz)

3.2.3. Nabídky nebankovních úvěrů

a) Cofidis

COFIDIS je mezinárodní finanční společnost, která se specializuje na poskytování spotřebitelských úvěrů na dálku. Nabízí především online půjčky a rozmanité spotřebitelské a revolvingové úvěry. V České republice COFIDIS poskytuje své finanční služby od roku 2004. Výhodná úvěrová nabídka, dlouhodobé zkušenosti a profesionální péče o zákazníka řadí COFIDIS mezi top společnosti v oblasti nebankovních úvěrů. (cofidis.cz)

Společnost nabízí tři typy půjček – Partnerskou půjčku, Půjčku pro jednotlivce a Novomanželskou půjčku.

Partnerská půjčka je poskytována v rozmezí 40 až 500 tisíc Kč. Roční úroková sazba je 6,69 % (RPSN 6,90 %) a dobu splácení lze nastavit až na 90 měsíců. O půjčku může žádat pouze občan ČR nebo SR s trvalým pobytem v České republice, starší 18 let, bez negativního zápisu v registrech dlužníků, s bankovním účtem a platným telefonickým kontaktem. Cofidis si neúčtuje žádný poplatek za správu ani vedení úvěrového účtu. (cofidis.cz)

Půjčka pro jednotlivce má stejné parametry jako Partnerská půjčka s rozdílem, že roční úroková sazba je 14,50 % (RPSN 15,50 %). (cofidis.cz)

Novomanželská půjčka je opět poskytována se stejnými parametry jako půjčka partnerská. Ovšem Cofidis novomanželům půjčuje pouze 200 tisíc Kč na dobu 90 měsíců při roční úrokové sazbě 5,90 % a RPSN rovněž 5,90 %. (cofidis.cz)

b) Home Credit

Společnost Home Credit a.s. byla založena v roce 1997. Home Credit je jedním z předních poskytovatelů spotřebitelského financování v České republice. Společnost nabízí širokou škálu úvěrových produktů: půjčky v místě prodeje, úvěry na automobily, hotovostní půjčky, kreditní karty a konsolidaci úvěrů. V první polovině roku 2015 společnost poskytla úvěry

v celkové výši 4,6 miliardy Kč. Společnost Home Credit a.s. je členem skupiny Home Credit. (homecredit.cz)

Společnost Home Credit nabízí jedinou půjčku. Minimální výše úvěru je 10 tisíc Kč a maximální 200 tisíc Kč na období 2 až 7 let. Základní úroková sazba je 13,83 % p.a. (RPSN 14,8 %), při řádném splácení je po šesti měsících úroková sazba snížena na 9,9 % a zaplacené úroky z těchto šesti měsíců vráceny v podobě bonusu. (homecredit.cz)

3.3. Modelové příklady

Cílem bakalářské práce je zjistit jaké jsou aktuálně nejvhodnější a nejvýhodnější možnosti financování bydlení a potřeb s nimi spojenými. Nejběžnějšími žadateli o úvěr v České republice jsou:

- a) mladé páry hledající společné bydlení,
- b) rodiny s malými dětmi hledající větší prostor k bydlení,
- c) rodiny se staršími dětmi chtějící rekonstruovat stávající bydlení,

a právě tyto tři skupiny poslouží jako modeloví žadatelé o úvěr na bydlení v modelových příkladech. Autor práce přitom vycházel z rad finančních poradců, se kterými na příkladech spolupracoval. Jednotlivé vlastnosti, finanční situace a potřeby jsou nastaveny podle reálných žadatelů, se kterými se finanční poradci setkali.

3.3.1. Příklad č. 1 – koupě nového bytu

Pro potřeby budoucích výpočtů jsou žadatelé o úvěr charakterizováni jako mladý osmadvacetiletý pár, do této doby žijící v nájemním bytě. Muž pracuje jako produktový manažer v IT firmě a měsíčně pobírá plat 31 tisíc Kč čistého. Žena po škole začala pracovat ve státní správě jako pracovnice městského úřadu v Pardubicích, kde měsíčně pobírá plat ve výši 21 tisíc Kč čistého. Jejich čistý měsíční příjem tak činí 52 tisíc Kč. Muži příští měsíc končí stavební spoření u Stavební spořitelny České spořitelny a bude tak disponovat částkou 400 tisíc Kč, žena vlastní úspory ve výši 100 tisíc Kč. V horizontu příštích 2 až 3 let si chtějí pořídit první dítě. Z tohoto důvodu by tak rádi výši splátek měli co nejnižší. Jejich dosavadní pravidelné měsíční náklady činí 10,5 tisíce Kč za nájem a 4500 Kč leasingová splátka na automobil.

V Pardubicích mají zájem o byt v lokalitě Zelené Předměstí ve velikosti 3+kk a o výměře 74m² za 2 599 000 Kč. Rozhodují se mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření.

Pár od příštího měsíce bude mít k dispozici volných 500 tisíc Kč, ale neradi by celou částku vložili do pořízení nového bytu, neboť si jej chtějí vhodně vybavit a také nechat finanční rezervu pro nenadálé případy (uschovají si 300 tisíc Kč). Budou tedy uvažovat o úvěru ve výši 2,4 mil. Kč, což je téměř 93 % hodnoty nemovitosti. Protože chtějí mít splátku co nejnižší, vybrali dobu splácení až na 30 let při době fixaci úroku 5 let.

Pár prošel stejné hypoteční banky, jako byly vybrány do této bakalářské práce, a zjistil informace uvedené v Tabulce 9.

Tabulka 9 Nabídka bank pro 2,4 mil. Kč, 93 % LTV

	Česká spořitelna	Raiffeisenbank	Hypoteční banka	mBank
Nabízený úrok	2,99 % p.a.	2,79 % p.a.	3,49 % p.a.	3,69 % p.a.
Měsíční splátka	10 106 Kč	9 849 Kč	11 301 Kč	11 033
Cena úvěru	3 668 640 Kč	3 545 640 Kč	3 909 833 Kč	4 008 478 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle dat poskytnutých bankou

Jak je z tabulky patrné, nejlevněji by žadatele vyšla hypotéka od Raiffeisenbank. Pár však napadlo, že by mohlo být výhodné zkombinovat hypoteční úvěr s úvěrem ze stavebního spoření.

Ač muž má platnou smlouvu o stavebním spoření, nechce celé prostředky využít ke koupi bytu, proto stavební spoření ukončí a následně vezme překlenovací úvěr ve výši 500 tisíc Kč. Při využití této možnosti kombinace by tak pár u hypoteční banky žádal pouze o 1,9 mil. Kč, což představuje 73% hodnoty nemovitosti.

Měsíční splátka překlenovacího úvěru Českomoravské stavební spořitelny by činila 3700 Kč při úroku 2,9 % p.a.. Celková délka úvěru je 14 let a 11 měsíců, což znamená, že celkem by úvěr stál 623 052 Kč. Kolik by stála hypotéka ve výši 1,9 mil. Kč, LTV 73 % a fixaci úrokové sazby na 5 let zobrazuje následující tabulka (Tabulka 10).

Tabulka 10 Nabídka bank pro 1,9 mil. Kč, 73 % LTV

	Česká spořitelna	Raiffeisenbank	Hypoteční banka	mBank
Nabízený úrok	1,99 % p.a.	1,99 % p.a.	2,39 % p.a.	2,24 % p.a.
Měsíční splátka	7 013 Kč	7 013 Kč	7 399 Kč	7 253
Cena úvěru	2 524 680 Kč	2 524 680 Kč	2 683 540 Kč	2 629 798 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle dat poskytnutých bankou

Závěr a doporučení

Nejnižší nabídky bank pro úvěr ve výši 1,9 mil. Kč jsou od České spořitelny a Raiffeisenbank. Celkově za oba úvěry by pár zaplatil 3 147 732 Kč, což je o 397 908 Kč méně, než kdyby žádali jen o nejlepší hypotéku.

Jelikož pár bude disponovat volnými prostředky ve výši 300 tisíc Kč, měl by určitě zvážit výběr této druhé varianty a hypotéky a překlenovacího úvěru od Raiffeisenbank. Jak bylo popsáno v kapitole 4.2.1., Raiffeisenbank nabízí tzv. Hypotéku se zápočtem úspor. Volné prostředky by pár vložil na spořicí účet s nulovým úročením a úroková sazba úvěru by se počítala z rozdílu částky na spořicím účtu a nezaplacené části úvěru. Výsledná cena úvěru by byla nižší a pár by tímto mohl ušetřit značnou sumu peněz. Peníze na spořicím účtu jsou navíc volně k dispozici a pár by tak mohl bez problémů vybavit svůj nový byt.

3.3.2. Příklad č. 2 – pořízení většího bytu

Druhým případem je rodina se dvěma dětmi do pěti let, která se chce ze svého dosavadního 2+1 bytu v Pardubicích přestěhovat do většího. Manželé (muž 33 let, žena 31 let) mají zájem o byt o velikosti 4+1 a o výměře 86m² v Chrudimi nedaleko centra města. Společně vlastní malou stavební firmu s 5 řemeslníky a sami jsou ve firmě vedeni jako zaměstnanci. Muž má výplatu 30 tisíc Kč čistého, žena, která firmě vyřizuje účetnictví, má plat 25 tisíc Kč čistého. Byt, ve kterém do této doby bydleli, mají v osobním vlastnictví a jeho tržní hodnota je 1,5 mil. Kč.

Protože ovšem nemají kde přečkat dobu mezi prodejem vlastního bytu a koupí nového, musejí si na nový byt vzít úvěr. Koupí úvěru nechtějí zatěžovat svou firmu, a proto budou žádat o úvěr pro fyzickou osobu. Jak je z Příkladu č. 1 patrné, hypotéka na 100% hodnotu nemovitosti je nevýhodná. Manželé to z vlastní zkušenosti vědí také a budou tedy kombinovat hypoteční úvěr s úvěrem překlenovacím. Americká hypotéka ani v tomto

případě nepřipadá v úvahu, neboť ta je vždy zajištěná nemovitostí, a jelikož na stejnou nemovitost bude pořizován také hypoteční úvěr, banky by takovou žádost mohly zamítnout.

Manželé mohou počítat s tím, že do několika měsíců budou disponovat částkou 1,5 mil. Kč, kterou mohou využít k umoření části úvěru. Bylo by tedy vhodné vybrat např. hypotéku s fixací úrokové sazby na 1 rok, kdy v období změny úrokové sazby by mohli použít celou částku k umoření dluhu, nebo postupně během pěti let každý rok mimořádnou splátkou ve výši 25 % část splatit.

Stejně jako u Příkladu č. 1 by bylo vhodné zvolit poměr rozložení částky úvěru tak, aby částka pro hypoteční úvěr byla do 75 % hodnoty nemovitosti, neboť u většiny hypotečních bank je tato hranice zlomová a od 75 % výše jsou i vyšší úrokové sazby. Částka pro hypoteční úvěr tak bude 1 450 000 Kč a 550 000 Kč pro úvěr překlenovací.

Hypotéky ve výši 1,45 mil. Kč pro 72,5 % LTV a dobou fixace 1 rok zobrazuje Tabulka 11.

Tabulka 11 Nabídka bank pro 1,45 mil. Kč, 72,5 % LTV

	Česká spořitelna	Raiffeisenbank	Hypoteční banka	mBank
Nabízený úrok	3,19 % p.a.	3,69 % p.a.	3,29 % p.a.	1,89 % p.a.
Měsíční splátka	6 263 Kč	6 666 Kč	6 342 Kč	5 280 Kč
Cena úvěru	2 274 191 Kč	2 399 760 Kč	2 303 336 Kč	1 913 018 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle dat poskytnutých bankou

Nejlepší nabídku při době fixace úrokové sazby na 1 rok má jednoznačně mBank.

Informace pro stejnou výši hypotéky i LTV a dobu fixace 5 let zobrazuje Tabulka 12.

Tabulka 12 Nabídka bank pro 1,45 mil. Kč, 72,5% LTV

	Česká spořitelna	Raiffeisenbank	Hypoteční banka	mBank
Nabízený úrok	1,99 % p.a.	1,99 % p.a.	2,39 % p.a.	2,24 % p.a.
Měsíční splátka	5 352 Kč	5 352 Kč	5 647 Kč	5 535 Kč
Cena úvěru	1 926 720 Kč	1 926 720 Kč	2 047 965 Kč	2 006 951 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování podle dat poskytnutých bankou

V případě fixace úrokové sazby na 5 let se situace otočila a nejlepší nabídky mají shodně Česká spořitelna a Raiffeisenbank. Pro úplnost je potřeba uvést nabídky stavebních spořitelen a jejich překlenovacích úvěrů.

Nabídka překlenovacích úvěrů stavebních spořitelen pro částku 550 000 Kč je zobrazena v Tabulce 13.

Tabulka 13 Nabídka stavebních spořitelen PÚ 550 tisíc Kč

	Stavební spořitelna České spořitelny	Raiffeisen stavební spořitelna	ČMSS	Wüstenrot stavební spořitelna	Modrá pyramida
Nabízený úrok	4,95 % p.a.	4,69 % p.a.	2,9 % p.a.	5,69 % p.a.	4,99 % p.a.
Měsíční splátka	3 906 Kč	4 900 Kč	4 100 Kč	4 857 Kč	4 512 Kč
Doba splatnosti	18 let	12 let a 2 měsíce	15 let	14 let	15 let
Cena úvěru	843 603 Kč	734 737 Kč	686 085 Kč	812 576 Kč	794 287 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle dat poskytnutých bankou

Závěr a doporučení

Evidentně nejlepší nabídku překlenovacího úvěru pro potřeby manželů nabízí ČMSS. Nyní by tedy záleželo na jejich rozhodování, zda zvolí variantu, kdy hypoteční úvěr po prvním roce z velké části umoří penězi získanými z prodeje bytu a zbylou část úvěru např. refinancují u jiné banky, nebo zda budou dluh penězi z prodaného bytu mořit po dobu pěti let. Rozdíl oběma variantami je nepatrný - 2 599 103 Kč u varianty s fixací úrokové sazby hypotéky na jeden rok, nebo 2 612 805 s fixací úrokové sazby hypotéky na 5 let.

Samozřejmě si manželé musí uvědomit, že aktuální situace na bankovním trhu, kdy úrokové sazby trhají historické rekordy a dlouhodobě klesají, po roce může být opačná a nově nabídnutá úroková sazba může být o několik procent vyšší. Na druhou stranu je logické, zvolí-li druhou variantu a úvěr budou splácet mimořádnými splátkami, úvěr bude dražší, neboť za každý rok trvání si banka strhne poplatky za vedení účtu, za výpis, atp. Možností jak tyto ztráty eliminovat, by bylo převést peníze z prodeje na spořicí účet, kde se roční míra zhodnocení u částek nad milion korun pohybuje okolo 0,5 %.

3.3.3. Příklad č. 3 – rekonstrukce stávajícího bydlení

Třetí případ je rodina s již staršími dětmi (15 a 17 let) žijící ve starším domě v hodnotě 2 mil. Kč, který zdědili, ve Starých Jesenčanech na předměstí Pardubic. Muž (45 let) je zaměstnaný jako výpravčí u Českých drah a jeho čistý měsíční plat činí 31 tisíc Kč. Žena (42 let) je zaměstnaná jako prodavačka v místní samoobsluze a její měsíční příjem činí

12 tisíc Kč. Čistý měsíční příjem rodiny je tak 43 tisíc Kč. Manželé uvažují o rekonstrukci domu a počítají s částkou okolo 800 tisíc Kč. Muž má platnou smlouvu o stavebním spoření, kterou vede již 8 let (po dosažení cílové částky ji nechal zvýšit) a v současnosti má naspořeno 300 tisíc Kč. V případě žádosti o úvěr ze stavebního spoření tak splňuje podmínku výše naspoření z CČ u většiny spořitelen. Při výši naspoření 37,5 % z CČ, tuto podmínku nesplňuje pouze u Modré pyramidy.

Z předešlých příkladů je zjištěno, že aktuálně nejlepší překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření nabízí Českomoravská stavební spořitelna. Konkrétně pro tento případ spořitelna nabízí úvěr s těmito specifiky: měsíční splátka 11 640 Kč, úroková sazba 2,95 % a doba splácení 6 let a 4 měsíce. Celková částka splatná manželé je pak 888 727 Kč, tzn., úvěr přeplatí pouze o 88 727 Kč.

U hypotečního úvěru by ovšem dopadli lépe. Z předešlých příkladů je rovněž patrné, že aktuálně nejvýhodnější úvěry nabízí Raiffeisenbank. Konkrétně pro manžele by úvěr ve výši 800 tisíc Kč (tzn. 40% hodnoty nemovitosti), splatnosti 7 let (aby se co nejvíce přiblížili nabídce úvěru ze stavebního spoření) a fixaci úroku na 5 let vypadal takto: měsíční splátka 10 140 Kč, úroková sazba 1,79 % a celková cena úvěru 851 760 Kč. Úvěr by tedy přeplatili o 51 760 Kč.

Závěr a doporučení

Je ovšem nutné brát v potaz, že děti již nejsou nejmenší, stejně tak vydaje za ně, navíc starší z nich již brzy půjde na vysokou školu, což bude další zásah do rodinného rozpočtu. Proto by bylo vhodnější vzít hypoteční úvěr se splatností alespoň 15 let, čímž se výrazně sníží měsíční splátka. Stejný úvěr se splatností 15 let by pak vypadal takto: měsíční splátka 5 071 Kč, úroková sazba 1,79 % a celková cena úvěru 912 780 Kč.

Muž naspořené peníze ze stavebního spoření může buď využít k snížení úvěru a půjčit si pouze 500 tisíc Kč (úvěr by pak vypadal takto: měsíční splátka 3 169 Kč, úroková sazba 1,79 %, splatnost 15 let a celková cena úvěru 570 420 Kč), nebo si je ponechat jako finanční rezervu.

4. SHRNU TÍ VÝSLEDKŮ

V bakalářské práci je nejprve popsáno teoretické fungování stavebních spořitelen a jejich produktů. Stejně tak u hypotečních bank. Vedle vymezení důležitých pojmů je u obou typů institucí popsána jejich historie. Dále se práce zabývá analýzou trhu bankovních, ale i nebankovních, půjček, kterému se v posledních letech opravdu daří. Samozřejmě největší podíl na tomto úspěchu má klesající úroková sazba úvěrů. Ta setrvale klesá a posouvá historické rekordy nejnižších hodnot. Že se trhům daří, podtrhuje fakt, že rok 2015 byl absolutně nejúspěšnějším co do počtu poskytnutých úvěrů a objemu půjčených peněz. V nastaveném trendu pokračuje i letošní rok. V měsíci únoru bylo poskytnuto o 1153 úvěrů a téměř 3 mld. Kč více než ve stejném měsíci v loňském roce. Hned následující měsíc ovšem padl rekord nejnižší úrokové sazby a březen 2016 tak jeho novým držitelem s hodnotou 1,97 %. U lidí tato zpráva nezůstala bez odezvy a oproti únoru si od bank půjčili o 3,3 mld. Kč více. Pozadu nezůstává ani nebankovní trh. Za loňský rok členové asociace ČLFA poskytli úvěry, leasingy a dalšími produkty 145 mld. Kč, což je téměř tolik, co banky v roce 2014.

V kapitole Nabídka hypotečních úvěrů byly vybrány 4 hypoteční banky působící v České republice. Produkty České spořitelny, Raiffeisenbank, Hypoteční banky a mBank byly podrobně vypsány a jejich specifika analyzována. Na první pohled lákavé úrokové sazby, které nabízejí, pak v konkrétních případech nejsou dosažitelné, což je názorně demonstrováno v modelových příkladech.

V kapitole Nabídka úvěrů stavebních spořitelen bylo popsáno všech pět stavebních spořitelen. Protože v každé stavební spořitelně má vlastnický podíl hypoteční banka, každá má také ve svém produktu hypoteční úvěr. Z analýz však vyplynulo, že pro klienta to nepředstavuje prakticky žádnou výhodu, protože stejné a mnohdy i lepší podmínky pro hypoteční úvěry získají v mateřské společnosti. Proto bylo zajímavé sledovat, jaké nabízejí podmínky zejména pro úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry. Nabídka spořitelen se lišily v maximální výši úvěru bez zástavy nebo, a to především, úrokové sazby. Nejlépe v tomto hodnocení vyšla Českomoravská stavební spořitelna s nabízeným úrokem 2,9 % pro překlenovací úvěr (viz Příklad č. 3)

V kapitole modelových příkladů byly vybrány konkrétní situace, se kterými se autor reálně setkal. Vždy byly vybrány situace, kdy modeloví žadatelé nemají dostatek svých prostředků na nové bydlení, avšak nové bydlení si chtějí pořídit. U každého příkladu je

názorně předvedeno kolik by pár zaplatil, kdyby využil např. jen hypotečního úvěru. Pokud žadatel potřebuje vyšší částku a nemůže využít úvěru ze stavebního spoření, který by úrokovou sazbou mohl hypotečnímu úvěru konkurovat, je vhodné sumu rozdělit na dva úvěry. Nejprve je však potřeba vždy žádat o úvěr u stavební spořitelny, protože o částku, kterou si půjčí u stavební spořitelny, poníží částku, kterou si bude půjčovat u hypoteční banky. Žadatel si díky tomu sníží LTV, což mu zaručí nižší úrokovou sazbu hypotéky a díky tomu ve výsledku zaplatí, jak je z modelových příkladů zřejmé, podstatně méně.

5. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

Jak je již v úvodu práce řečeno, téma financování bydlení je nadčasové. Je proto důležité průběžně sledovat nabídky, jež nám předkládají bankovní instituce. Ví-li člověk dopředu, že otázku změny bydlení bude za určitou dobu řešit, platí toto doporučení dvojnásob. Trh se neustále mění, poslední roky toho jsou důkazem. Na bankách je znát, že si uvědomují, že klient má v současné době na výběr z více bankovních institucí než v minulosti a díky internetu a internetovým kalkulačkám může nabídky téměř všech bank porovnat prakticky z domova. Proto v získávání nových klientů již nejsou tak dravé a raději sázejí na bonusy, slevy a různé odměny, které mají potencionálního klienta přesvědčit, že oni jsou ta pravá banka, co to s ním myslí dobře.

Teoretická část bakalářské práce je věnována popisu vlastností a představení pojmů hypotečního úvěru, stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření. Dále je představena a popsána finanční matematika, která je bankami využívána k výpočtu hypoték.

Cílem této práce bylo analyzovat aktuální situaci na trhu bankovních a nebankovních společností. To je také obsahem praktické části. Samotná analýza proběhla na základě vyhodnocení dat poskytnutých jednotlivými bankami a specializovanými institucemi, které finanční trh v České republice sledují. Dále se autor zabýval rozбором produktů vybraných institucí – z hypotečních bank produkty České spořitelny, Raiffeisenbank, Hypoteční banky a mBank. Stavebních spořitelen je rozboru podrobena všech pět (Stavební spořitelna ČS, Raiffeisen stavební spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna, Modrá pyramida a Wüstenrot stavební spořitelna). Ze společností působících na nebankovním trhu jsou vybrány společnosti Cofidis a Home Credit. Rozbor produktů těchto společností byl důležitý, neboť na něj navázala další kapitola „Modelové příklady“. Výsledky rozboru jsou využity pro vybrání nejvhodnějšího způsobu financování potřeb, které měli modeloví žadatelé těchto příkladů. Vlastnosti žadatelů jsou záměrně nastaveny tak, aby reprezentovaly nejčastější klienty bank.

Tvorba bakalářské práce probíhala v období, kdy docházelo k poměrně zásadním změnám a událostem na českém finančním trhu. Úroková sazba v březnu 2016 nastavila nový rekord, když se dostala na historicky nejnižší úroveň. První měsíce tohoto roku byly rovněž velmi silné, a to jak do počtu poskytnutých úvěrů, tak do objemu půjčené částky. Bylo by tak zajímavé sledovat, jestli letošní rok převezme pomyslnou štafetu od toho loňského a nestanoví nová maxima.

6. SEZNAM ZDROJŮ

6.1. Tištěné zdroje

SYROVÝ, Petr; NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. 2 aktualizované vydání. Praha: GRADA Publishing, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. přepracované vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2005. ISBN 80-247-1097-8.

KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.

Zákon č. 190/2004 Sb., O dluhopisech

ŠOBA, Oldřich; ŠIRŮČEK, Martin; PTÁČEK, Roman. *Finanční matematika v praxi*. Praha: Grada Publishing, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4636-4.

BORKOVEC, Petr; PTÁČEK, Roman; TOMAN, Petr. *Základy finanční matematiky*. Skripta MZLU v Brně. Brno, 2001

6.2. Internetové zdroje

1. JILEČEK, Pavel. Hypotéka versus stavební spoření. *Měšec.cz*. [online]. 2008. [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/hypoteka-versus-stavebni-sporeni/>
2. Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. 2011 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
3. Stavební spoření 2015 a snížení státní podpory. *Aktuálně.cz*. [online]. 2013 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://www.aktualne.cz/wiki/finance/stavebni-sporeni-snizeni-statni-podpory/r~i:wiki:699/>
4. Co to je? *Asociace českých stavebních spořitelů*. [online]. [cit. 2015-03-23]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>

5. Stavební spoření. *Stavebko.info*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://stavebko.info/>
6. chytruhonza.cz. Díky státnímu příspěvku stavebko stále válí. *Kurzy.cz*. [online]. 2015 [cit. 2015-04-01]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/379035-diky-statnimu-prispevku-stavebko-stale-vali/>
7. Stavební spoření. *Stavebko.info*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://stavebko.info/>
8. NOVÁKOVÁ, Jolana. Rady, jak spořit ve stavebním spoření, abyste dostali co nejvíce. *iDNES*. [online]. 2013 [cit. 2015-03-13]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/jak-sporit-vyhodne-ve-stavebni-sporebni-fdf-/stavebni-sporeni.aspx?c=A131119_2001720_spor_zuk
9. Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
10. KALABIS, Zbyněk. Z historie hypotečních úvěrů u nás. *Zlatá koruna*. [online]. 2013 [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.zlatakoruna.info/zpravy/hypoteky/z-historie-poskytovani-hypotecnich-uveru-u-nas>
11. Historie hypotečních úvěrů. *Partners*. [online]. [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
12. OSTATEK, Libor. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh? *Hypindex*. [online]. 2010 [cit. 2015-04-02]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>
13. Wikipedia, česká verze, část Hypoteční úvěr. *Wikipedia*. [online]. [cit. 2015-04-02]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br
14. Zajištění hypotečního úvěru. *Finance.cz*. [online]. [cit. 2015-04-4]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>
15. Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR, PRIBID. *Finance.cz*. [online]. [cit. 2015-04-02]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb/pribor/>
16. Wikipedia, česká verze, část Australská hypotéka. *Wikipedia*. [online]. [cit. 2015-04-02]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Australsk%C3%A1_hypot%C3%A9ka

17. FELCMAN, Michal. Předhypoteční úvěr: Jak funguje a kdo ho nabízí? *Měšec.cz*. [online]. 2006 [cit. 2016-04-24]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/predhypotecni-uver-jak-funguje-a-kdo-ho-nabizi/>
18. Předhypoteční úvěr. *Raiffeisenbank*. [online]. [cit. 2016-04-24]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/predhypotecni-uver>
19. Kontokorentní hypotéka. *Raiffeisenbank*. [online]. [cit. 2016-04-24]. Dostupné online z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/kontokorentni-hypoteka>
20. BOUŠOVÁ, Kateřina. Hypotéka jako kontokorent či s pevným úrokem? Ale ano! *Peníze.cz*. [online]. 2007 [cit. 2016-04-24]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/18689-hypoteka-jako-kontokorent-ci-s-pevnym-urokem-ale-ano!>
21. Finanční matematika. *Aristoteles*. [online]. [cit. 2016-04-25]. Dostupné z: http://www.aristoteles.cz/matematika/financni_matematika/financni-matematika-priklady-vzorci.php
22. BOČEK, Jan; CIBULKA, Jan. Jen pětina Čechů bydlí v nájmu, ostatní žijí ve vlastním. Pro ekonomiku je to riskantní, tvrdí sociolog. *Rozhlas.cz*. [online]. 2016 [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: http://www.rozhlas.cz/zpravy/data/_zprava/jen-petina-cechu-bydli-v-najmu-ostatni-ziji-ve-vlastnim-pro-ekonomiku-je-to-riskantni-tvrdi-sociolog--1588756
23. Většina lidí bydlí ve vlastním. *Portálobydlení.cz*. [online]. 2014 [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/242-vetsina-lidi-bydli-ve-vlastnim/>
24. ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. Stavební spoření: Úvěry s nohou na plynu. *Hypindex.cz*. [online]. 2016 [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/stavebni-sporeni-uvery-s-nohou-na-plynu/>
25. Výroční zpráva r. 2015. *Česká a leasingová asociace*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.clfa.cz/index.php?textID=85>
26. Profil České spořitelny. *Česká spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>
27. Přehled výhod. Česká spořitelna [online]. 2016 [cit. 2016-04-24]. Dostupné z: http://www.csas.cz/static_bydleni/cs/Obchodni_informace-Produkty/Uvery_a_financovani/Soukroma_klientela/Prilohy/hypo_sluzby.pdf
28. Hypotéka České spořitelny. *Česká spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open_product_80.xml

29. Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou. *Česká spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/hypoteka-s-promennou-urokovou-sazbou-d00018967>>
30. Hypotéka České spořitelny. *Česká spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open_product_80.xml>
31. Americká hypotéka. *Česká spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/hc/bydleni/cs/STANDARD_CONTENT_OT01_007051.XML
32. Úrokové sazby – úvěrové produkty pro soukromou klientelu. *Česká spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/hc/bydleni/cs/STANDARD_CONTENT_OT01_007051.XML
33. Profil a historie Raiffeisenbank v ČR. *Raiffeisenbank*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/o-spolecnosti/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>
34. Hypotéka na bydlení. *Raiffeisenbank*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-klasik>
35. Hypotéka se zápočtem úspor. *Raiffeisenbank*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-se-zapoctem-uspor>
36. Hypotéky: Hypotéka na nebytové prostory. *Raiffeisenbank*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné online z: <http://www.banky.cz/raiffeisen-bank-hypoteka-na-nebytove-prostory>
37. Kontokorentní hypotéka. [online]. *Raiffeisenbank*. [cit. 2016-04-18]. Dostupné online z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/kontokorentni-hypoteka>
38. Refinancování. *Raiffeisenbank*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/refinancovani>
39. Předhypoteční úvěr. *Raiffeisenbank*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/predhypotecni-uver>
40. Americká hypotéka. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/americka-hypoteka>
41. Hypoteční banka. *Wikipedia*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_bank
42. Proč zvolit Hypoteční banku. *Hypoteční banka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/proc-zvolit-hypotecni-banku/>

43. Úrokové sazby. *Hypoteční banka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>
44. Hypoteční úvěr na byt. *Hypoteční banka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver-na-byt>
45. Sazebník. *Hypoteční banka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osoby>
46. Refinancování hypotéky. *Hypoteční banka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/refinancovani>
47. Hypotéka na stavbu či rekonstrukci. *Hypoteční banka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypoteka-na-stavbu-ci-rekonstrukci/>
48. Americká hypotéka. *Hypoteční banka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/americka-hypoteka/>
49. Hypotéky: Realitní hypotéka. *Banky.cz*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/hypotecni-banka-realitni-hypoteka>
50. O bance. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/o-nas/o-bance/>
51. Hypotéka na koupi nemovitosti. *mBank*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/osobni/uvery/hypoteka-a-refinancovani-hypoteky/>
52. Neúčelová hypotéka na cokoliv. *mBank*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/osobni/uvery/americka-hypoteka-a-konsolidace-hypotekou/>
53. Historie AČSS. *Asociace českých stavebních spořitelén*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/historie-acss/>
54. Buřinka se představuje. *Buřinka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>
55. Stavební spoření. *Buřinka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/stavebni-sporeni/>
56. Slovník pojmů. *Buřinka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/srv/www/qf/cs/ramjet/lettersListing?selectedLetter=B#t11>
57. Úvěr ze stavebního spoření. *Buřinka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/uver-ze-stavebniho-sporeni/>
58. Úvěr od Buřinky. *Buřinka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/uver-od-burinky>

59. Hypoúvěr od Buřinky. *Buřinka*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/hypouver-od-burinky/>
60. Raiffeisen stavební spořitelna. *Raiffeisen stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>
61. Úvěr ze stavebního spoření. *Raiffeisen stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/>
62. Hyposplátka. *Raiffeisen stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/hyposplatka>
63. Rekopůjčka. *Raiffeisen stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/rekopujcka/>
64. Rekorefin. *Raiffeisen stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/rekorefin/>
65. Rekopůjčka expres. *Raiffeisen stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/rekopujcka-expres>
66. O ČMSS. *Českomoravská stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>
67. Úvěr na rekonstrukci. *Českomoravská stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-rekonstrukci>
68. Úvěry na vlastní bydlení. *Českomoravská stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni>
69. Hypotéka od Lišky. *Českomoravská stavební spořitelna*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/hypoteka-od-lisky>
70. O Modré pyramidě. *Modrá pyramida*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-nas/o-modre-pyramide>
71. Rychloúvěr na lepší bydlení. *Modrá pyramida*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/rychlouver-na-lepsi-bydleni>
72. Úvěr ze stavebního spoření. *Modrá pyramida*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/male-a-stredni-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni>
73. Hypoúvěr. *Modrá pyramida*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/velke-uvery/hypouver>

74. Hypoteční úvěr KB. *Modrá pyramida*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/produkty/financovani-bydleni/velke-uvery/hypotecni-uver-kb>
75. Profil společností skupiny Wüstenrot. *Wüstenrot*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti>
76. Půjčka ProBydlení překlenovací úvěr. *Wüstenrot*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/preklenovaci>
77. Hypotéka Wüstenrot financování bydlení. *Wüstenrot*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypoteka-wustenrot>
78. ProRefin refinancování úvěrů. *Wüstenrot*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/refinancovani-prorefin>
79. Společnost Cofidis. *Cofidis*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.cofidis.cz/o-spolecnosti/spolecnost-cofidis/>
80. Partnerská půjčka. *Cofidis*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.cofidis.cz/partnerska-pujcka>
81. Půjčka Cofidis. *Cofidis*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.cofidis.cz/pujcka-cofidis/>
82. Novomanželská půjčka. *Cofidis*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.cofidis.cz/novomanzelska-pujcka/>
83. Kdo jsme? *Home Credit*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/o-nas/>
84. Půjčky. *Home Credit*. [online]. [cit. 2016-04-18]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/pujcky/>

7. PŘÍLOHY

8.1. Příloha č. 1 - Seznam obrázků

Obrázek 1 Fáze stavebního spoření	7
Obrázek 2 Překlenovací úvěr.....	9
Obrázek 3 Vývoj způsobu vlastnictví nemovitosti.....	23
Obrázek 4 Podíl poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech	27

8.2. Příloha č. 2 - Seznam grafů

Graf 1 Průměrná úroková sazba hypotečního úvěru	25
---	----

8.3. Příloha č. 3 - Seznam tabulek

Tabulka 1 Počet nově uzavřených hypotečních úvěrů (ks)	25
Tabulka 2 Objem půjčených peněz HÚ (v mil. Kč)	26
Tabulka 3 Úrokové sazby Hypotéky ČS	30
Tabulka 4 Úrokové sazby pro hypotéky.....	31
Tabulka 5 Úrokové sazby z úvěrů (p.a, v %.)	34
Tabulka 6 Úrokové sazby Úvěru ze stavebního spoření a Úvěru od Buřinky	38
Tabulka 7 Úročení Hypoúvěru od Buřinky	39
Tabulka 8 Úročení překlenovacího úvěru TREND	39
Tabulka 9 Nabídka bank pro 2,4 mil. Kč, 93 % LTV	47
Tabulka 10 Nabídka bank pro 1,9 mil. Kč, 73 % LTV	48

Tabulka 11 Nabídka bank pro 1,45 mil. Kč, 72,5 % LTV	49
Tabulka 12 Nabídka bank pro 1,45 mil. Kč, 72,5% LTV	49
Tabulka 13 Nabídka stavebních spořitelén PÚ 550 tisíc Kč	50

Oskenované zadání práce

14.10.2014

Tisk zadání závěrečných prací



UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu
Rokitanského 62, 500 03 Hradec Králové, tel: 493 331 111, fax: 493 332 235

Zadání k závěrečné práci

Jméno a příjmení studenta:

Michal Pochobradský

Obor studia:

Finanční management

Jméno a příjmení vedoucího práce:

Ivan Soukal

Název práce:

Moderní formy financování bydlení

Název práce v AJ:

Modern forms of housing finance

Podtitul práce:

Podtitul práce v AJ:

Cíl práce: Analýza, komparace finančních produktů bankovních i nebankovních institucí pro sestavení optimálního portfolia při zajištění potřeb spojených s bydlením.

Osnova práce:

1. Úvod
2. Cíl a metodika práce
3. Teoretická část
 - 3.1 Finanční trh
 - 3.2 Stavební spoření
 - 3.3 Hypoteční úvěr
4. Praktická část
 - 4.1 Vlastní bydlení vs. nájem
 - 4.2 Situace na trhu
 - 4.3 Modelové příklady
5. Shrnutí výsledků
6. Závěry a doporučení
7. Seznam použité literatury
8. Přílohy

Projednáno dne: 14. 10. 2014

Podpis studenta

Podpis vedoucího práce