



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra aplikované matematiky a informatiky

Bakalářská práce

# Využití překlenovacího úvěru či hypotečního úvěru u vybraných peněžních ústavů vzhledem k ceně pořizované nemovitosti

Vypracovala: Jana ŠEBESTOVÁ  
Vedoucí práce: Mgr. Klára VOCETKOVÁ

V Českých Budějovicích 2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Fakulta ekonomická  
Akademický rok: 2015/2016

**ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana ŠEBESTOVÁ**  
Osobní číslo: **E14293**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Obchodní podnikání**  
Název tématu: **Využití překlenovacího úvěru či hypotečního úvěru u  
vybraných peněžních ústavů vzhledem k ceně pořízované  
nemovitosti**  
Zadávací katedra: **Katedra aplikované matematiky a informatiky**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je zmapovat nabídky vybraných peněžních ústavů na využití překlenovacího či hypotečního úvěru a vybrat optimální variantu vzhledem k ceně nemovitosti.

Metodický postup:


1. Prostudování literatury.
2. Prostudování souvisejících produktů.
3. Analýza trhu - sběr informací o produktech vybraných peněžních ústavů.
4. Komparace nabízených produktů.
5. Vlastní analytická část - provést analýzu na získaná data.
6. Shrnutí výhod a nevýhod vybraných produktů vzhledem k dané ceně nemovitosti.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**  
Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**  
Seznam odborné literatury:

1. CIPRA, T. (2005). *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. Praha: Ekopress.
2. DVOŘÁK, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde.
3. REJNUŠ, O. (2014). *Finanční trhy*. Praha: Grada Publishing, a.s.
4. ŠULISTA, M., NÝDL, V., & AKEHURST-MOORE G. (2014). *Introduction to financial and actuarial mathematics*. České Budějovice: Jihočeská univerzita, Ekonomická fakulta.
5. *Metodiky jednotlivých bank*.

Vedoucí bakalářské práce: **Mgr. Klára Vocetková**  
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Datum zadání bakalářské práce: **15. ledna 2016**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2017**

  
doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
E.S.  
SAJDLOVÁ 13  
370 05 ČESKÉ BUDĚJOVICE

  
prof. RNDr. Pavel Elustý, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 8. února 2016

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracoval samostatně pouze použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s §47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to – v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalení plagiátů.

V Českých Budějovicích dne .....

.....  
Jana ŠEBESTOVÁ

## **Poděkování**

Touto cestou bych ráda poděkovala své vedoucí bakalářské práce paní Mgr. Kláře Vocetkové za odborný dohled, za pomoc a cenné rady při zpracování mé práce a za čas, který mi věnovala. Dále bych chtěla poděkovat poradcům z jednotlivých finančních institucí, kteří si našli ve svém nabitém programu čas, ochotně mi pomohli a poskytli materiály, které byly potřeba ke vzniku mé práce. To největší poděkování patří mé rodině a příteli, kteří se mnou měli i v těch nejtěžších chvílích trpělivost a snažili se mě podržet.

## Obsah

1. Úvod.....	4
2. Úvěry .....	5
1.1. Základní charakteristika úvěrů .....	5
2.2. Členění úvěrů .....	5
2.3. Rizika .....	8
2.4. Druhy zajištění úvěru .....	11
2.5. Průběh poskytnutí úvěru .....	12
3. Hypoteční úvěr.....	14
3.1. Vznik a poskytování hypotečních úvěrů v ČR.....	14
3.2. Hypoteční banky .....	16
3.3. Základní pojmy .....	17
3.4. Výše hypotečního úvěru.....	18
3.5. Poskytnutí hypotečního úvěru.....	18
3.5.1. Fáze přípravná.....	18
3.5.2. Fáze schvalovací .....	18
3.6. Způsob splácení hypotečního úvěru.....	19
3.7. Druhy sazeb.....	20
3.7.1. Fixní sazba .....	20
3.7.2. Variabilní (pohyblivá) sazba.....	21
3.8. Druhy hypotečních úvěrů .....	21
3.8.1. Hypoteční úvěr bez doložení příjmů.....	21
3.8.2. Předhypoteční úvěr a flexibilní hypoteční úvěr .....	22
3.8.3. Účelová hypotéka .....	22
3.8.4. Bezúčelová hypotéka .....	24
3.9. Oceňování majetku při hypotečním úvěru .....	24
3.10. Změny zákona o spotřebitelském úvěru .....	24
4. Stavební spoření a překlenovací úvěr .....	26
4.1. Historie stavebního spoření a stavebních spořitelen .....	26
4.2. Stavební spořitelna .....	27
4.3. Stavební spoření .....	27
4.4. Úvěry ze stavebního spoření .....	27
4.4.1. Řádný úvěr.....	28

4.4.2.	Překlenovací úvěr .....	29
4.5.	Podpora stavebního spoření .....	32
5.	Cíl a metodika práce .....	33
5.1.	Cíl práce .....	33
5.2.	Metodika práce.....	33
6.	Praktická část .....	34
6.1.	Výběr cen nemovitostí a vytvoření modelových situací.....	34
6.1.1.	První modelová situace .....	34
6.1.2.	Druhá modelová situace.....	35
6.2.	Výběr finančních institucí.....	35
6.2.1.	MODRÁ PYRAMIDA .....	35
6.2.2.	RAIFFEISENBANK .....	36
6.2.3.	WÜSTENROT.....	36
6.2.4.	KOMERČNÍ BANKA.....	37
6.3.	Nabídky úvěrů - Modelová situace A .....	37
6.3.1.	Wüstenrot.....	37
6.3.2.	Komerční banka a Modrá pyramida, stavební spořitelna .....	42
6.3.3.	Raiffeisenbank a Raiffeisen stavební spořitelna.....	46
6.4.	Nabídky úvěrů – modelová situace B .....	50
6.4.1.	Wüstenrot.....	50
6.4.2.	Raiffeisenbank a Raiffeisen stavební spořitelna.....	54
6.4.3.	Komerční banka a Modrá pyramida stavební spořitelna .....	57
7.	Analýza a porovnání hypotečních a překlenovacích úvěrů .....	60
7.1.	Analýza modelové situace A.....	60
7.1.1.	Porovnání hypotečních úvěrů .....	61
7.1.2.	Porovnání překlenovacích úvěrů .....	63
7.1.3.	Porovnání hypotečních a překlenovacích úvěrů .....	67
7.1.4.	Shrnutí a výběr té nejlepší varianty u modelového příkladu A .....	71
7.2.	Analýza modelové situace B.....	72
7.2.1.	Porovnání hypotečních úvěrů .....	73
7.2.2.	Porovnání překlenovacích úvěrů .....	75
7.2.3.	Porovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.....	78
7.2.4.	Shrnutí a výběr té nejvýhodnější varianty u modelového příkladu B.....	82

8. Závěr .....	83
9. Sumarry and keywords .....	85
Seznam použité literatury a zdrojů .....	87
Seznam obrázků, tabulek a grafů .....	91



# 1. Úvod

V současné době si mnoho mladých lidí nedokáže naspořit tak vysokou částku, aby si mohli pořídit vlastní bydlení. Pro většinu z nich patří možnost vlastního bydlení k jedné z priorit jejich života. Z tohoto důvodu začínají pátrat po dalších možnostech a způsobech, jak si vlastní bydlení pořídit. Tyto možnosti dále analyzují a vybírají zodpovědně tu možnost, která je pro ně nejvýhodnější.

Nemovitost si můžeme pořídit či získat mnoha způsoby a to například prostřednictvím dědictví, darování, pronájmu, rekonstrukce, či samotnou výstavbou. Zvláště v posledních dvou uvedených případech (koupě či výstavba) získání nemovitosti se na trhu vyskytuje mnoho bankovních produktů od bankovních institucí, které lidem pomáhají tuto situaci vyřešit.

Z důvodu velkého množství produktů, které jsou na trhu finančních institucí nabízeny, musí si člověk, který chce využít jednu z možností získání peněžních prostředků, zjistit veškeré informace a podmínky jednotlivých druhů úvěrů a poté pečlivě zanalyzovat veškeré nabídky, které jsou nabízeny jednotlivými finančními institucemi. Zanalyzování a pochopení poznatků, které se týkají těchto finančních produktů, mohou být pro člověka, který se touto problematikou ve svém každodenním životě nezabývá, velmi složité.

K tomu, aby se člověk alespoň lehce začal orientovat v problematice, mohou pomoci například články v novinách, či odborných časopisech, které se zaměřují na jím vyhledávanou tematiku, dále i diskuze, či poradny na internetu, rozhovory v televizních programech a v posledním případě přímo finanční instituce, které konkrétní druh produktu mají ve své nabídce. Další, velice podstatné věci, které by si člověk měl před uzavřením smlouvy důkladně promyslet, je způsob splácení úvěru v případě, že ztratí práci a tím i finanční prostředky, které by použil na splácení úvěru.

Poté, co se klient definitivně rozhodne, že zvolí druh financování pomocí cizích zdrojů, je seznámen s konkrétními vhodnými produkty, které se týkají především oblasti hypoték či stavebního spoření. Poté, co klient získá potřebné informace z ověřených zdrojů, se sám rozhoduje, která varianta je pro něj nejvhodnější.

## 2. Úvěry

### 1.1. Základní charakteristika úvěrů

Pojmem úvěr se rozumí přenechání peněžních prostředků na určitou dobu, které může být využito k jakémukoli použití či musí být využito k tomu, k čemu bylo ve smlouvě určeno.

Šenkýřová (1998) definuje ve své knize úvěr jako „*přenechání hospodářského práva disponovat kapitálem oproti závazku vrátit později zapůjčený kapitál majiteli a vyplatit mu jistou peněžní částku (úrok), která je odměnou za zapůjčení.*“

S pojmem úvěr je úzce spojen také pojem kredit, který má původ v latinském slově „*credere*“, které znamená věřit, důvěřovat. Tento latinský název se dá pochopit dvěma různými způsoby. Prvním způsobem chápání výrazu důvěřovat, je důvěra vypůjčovateli, že mu budou jím poskytnuté peníze vráceny. Druhým způsobem je důvěra v to, že subjekt, kterému byly peníze půjčeny, řádně veškeré své závazky včas a řádně splní.

### 2.2. Členění úvěrů

Šenkýřová (1999) uvádí, že oblast úvěrů je velmi široká a velmi složitá. Existuje zde mnoho možností, kombinací a variant, které jsou pro člověka, který se v tomto odvětví nepohybuje, nelogické a v některých případech nepochopitelné. Úvěry, jako takové, můžeme dělit z mnoha hledisek. Mezi nejčastější a nejzákladnější dělení patří například:

#### 1) Podle subjektu, kterému je úvěr poskytován:

- podnikatelům (podnikatelem může být fyzická ale i právnická osoba),
- fyzickým osobám, které nejsou podnikatelé,
- jiným subjektům (obce, nadace aj.).

#### 2) Základní dělení úvěrů:

- a) zbožové úvěry,
- b) obchodní úvěry,
- c) revolvingové úvěry,
- d) peněžní úvěry.

Polouček (2006) definuje další možné formy financování:

- e) faktoring,
- f) forfaiting,
- g) leasing.

3) Podle délky trvání můžeme úvěry rozdělit na:

### **Krátkodobé úvěry**

Krátkodobé úvěry jsou charakteristické dobou splatnosti do 1 roku. Do těchto úvěrů můžeme zařadit:

#### Kontokorentní úvěr

Tento úvěr je poskytován klientovi k jeho běžnému účtu. Základní podmínkou je mít založený tzv. kontokorentní účet. Kontokorentní účet je podobný běžnému účtu, avšak s tím rozdílem, že kontokorentní účet může mít jak debetní tak i kreditní účet.

Klient čerpá úvěr naprosto automaticky tím, že pokud nemá na svém účtu dostatek finančních prostředků, tak může dále platit kreditní kartou do určité výše. Tato výše je dána tzv. úvěrovým rámcem. Úvěrový rámec stanovuje maximálně přípustný debet, který může nastat na kontokorentním účtu (Dvořák, 1996).

#### Eskontní úvěr

Eskontní úvěr je poskytován prostřednictvím odkoupení neboli eskontu směnky před její dobou splatnosti. Banka si sráží úrok neboli diskont za dobu, která začíná eskontem až do dne, kdy je směnka splatná (Dvořák, 1999).

V době splatnosti může banka předložit směnku směnečnému dlužníkovi k zaplacení, nebo ji může odprodat (reeskontovat) jiným subjektům. K tomu, aby byly směnky reeskontovány, musí (Dvořák, 1996):

- splňovat formální náležitosti, které stanovuje směnečný zákon,<sup>1</sup>
- jedná se o obchodní směnky,
- příjemce eskontního úvěru musí mít dostatečnou bonitu,
- délka zbytkové směnky nesmí přesáhnout určitou dobu,
- minimální částka směnečné částky.

---

<sup>1</sup> Zákon směnečný a šekový č. 191/1950 Sb.

Šenkýřová (1998) uvádí, že eskontní úvěr je výhodnější a levnější oproti úvěru kontokorentnímu. Tento úvěr je levnější hlavně z toho důvodu, že banka při tomto druhu úvěru není vystavena tak vysokému úvěrovému riziku.

- Akceptační úvěr

Akceptační úvěr se řadí mezi starší formy poskytovaných úvěrů, kdy klient banku požádá o akceptaci směnky, kterou na ni klient či nějaká další osoba vystavil. V úvěrové smlouvě je potom uvedena částka, na kterou byla vystavena směnka a doba splatnosti (Dvořák, 1996).

Tento druh úvěru se poskytuje zpravidla jen zavedeným klientům. Poskytování úvěru jednotlivě je spíše výjimka a proto nejčastějším způsobem, kterým banka tento druh úvěru poskytuje je tzv. akceptační licence, kdy je úvěr poskytován opakovaně. Také se používá kombinace akceptačního úvěru spolu s eskontem (Šenkýřová, 1998).

- Remboursní úvěr

Remboursní úvěr je využíván především v mezinárodním obchodě a je formou akceptačního úvěru. Princip tohoto úvěru spočívá v tom, že remboursní banka akceptuje směnky na žádost dovozce, které na ni byly vystaveny vývozcem. K tomu, aby byl akcept uskutečněn, musí dojít k předání dokumentace, která je spojena s celým obchodem (Dvořák, 1999).

Do krátkodobých úvěrů můžeme dále zařadit ručitelský úvěr, provozní úvěr či úvěr revolvingový.

### **Střednědobé úvěry**

Tyto úvěry se pohybují s dobou splatnosti od 1 do 4 let. Do těchto úvěrů můžeme zařadit především úvěr investiční.

- Investiční úvěr

Tento úvěr je poskytován především podnikům, pro které má velký význam právě ve formě financování rozvoje, či plánů. Jeho výše a způsob splácení je ovlivněno především úroky, které tvoří součást nákladů finančních, a z druhé strany peněžními toky, které jsou tvořeny především splátkami úvěru.

Růčková & Roubíčková (2012) ve své knize uvádějí, že investiční úvěr má především účelový charakter a je poskytován v případech, kdy je časový nesoulad mezi

finanční potřebou a mezi tvorbou těchto finančních zdrojů. Úvěr může být využit na výstavbu budov, nákupu zařízení.

To v jaké výši bude úvěr poskytnut, závisí především na klientově bonitě a způsobu zajištění. Formou zajištění může být v případě investičního úvěru buď samotný předmět investice, pokud to je umožněno jeho povahou, nebo dalšími možnými způsoby, jako je zástava jiného movitého či nemovitého majetku, cennými papíry, směnkou, bankovními zárukami.

### **Dlouhodobé úvěry**

U dlouhodobých úvěrů se uvádí doba splatnosti nad 4 roky. Mezi dlouhodobé úvěry můžeme zařadit:

- hypoteční úvěr<sup>2</sup> - hypoteční úvěr je charakteristický především tím, že je poskytován na základě zástavy nemovitosti.
- úvěr ze stavebního spoření<sup>3</sup> - úvěry ze stavebního spoření můžeme rozdělit na úvěry řádné a na úvěry překlenovací.

### **2.3. Rizika**

Polouček (2006) charakterizuje obecně riziko jako nebezpečí vzniku škody, poškození, ztráty či zničení avšak u rizika jsme schopni dát situacím, které by mohly v budoucnosti nastat, pravděpodobnost výskytu. V ekonomii či v oblasti financí je riziko spojováno s nejednoznačností průběhu ekonomických či finančních procesů a jejich výsledků.

#### **Úvěrové riziko neboli dlužnické**

Toto riziko řadíme mezi základní bankovní rizika, jelikož jeho špatné řízení může ovlivnit úspěch banky. Toto riziko se dá vysvětlit či pojmout jako určitá nejistota, že druhá strana (klient či obchodní partner) se při finančních operacích nebude chovat podle ujednání a podmínek obsažených ve smlouvě či jiných ustanoveních a tím vystaví banku možnosti finanční ztráty. Jako nejběžnější případ se uvádí, že klient si od banky vypůjčí peníze, avšak v průběhu času tento úvěr nesplatí (Dvořák, 1996).

---

<sup>2</sup> více je tomuto tématu věnováno v kapitole č. 3

<sup>3</sup> úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr viz. kapitola č. 4

Toto riziko je především závislé na struktuře aktiv banky v rozvaze a banky se mu snaží bránit pomocí celkového a pečlivého prověření svých „potencionálních“ klientů. Do těchto opatření můžeme zahrnout (Polouček, 2006):

- ručení či záruky,
- zástava nemovitých věcí.

Waterhouse (1994) uvádí, že úvěrové riziko může mít dva druhy příčin:

- Příčina interní

Tyto příčiny jsou úzce spojeny s vlastním rozhodnutím banky, tudíž pokud banka rozhodne špatně, tak je to příčina interní.

- Příčina externí

Tyto příčiny, na rozdíl od příčin interních, nejsou závislé na rozhodnutí banky, avšak jsou ovlivňovány např. vývojem ekonomické či politické situace apod.

Úvěrové riziko se skládá ze dvou částí:

- Riziko nesplnění závazku druhou stranou

Waterhouse (1994) uvádí, že toto riziko je dáno odhadem, který zkoumá pravděpodobnost toho, že vznikne ztráta. Tato rizika dále rozčleňuje a charakterizuje na:

- a) Riziko zákazníka

Toto riziko je také známo jako obchodní riziko a vyznačuje se tím, že klient (zákazník) nebude v budoucnu ochoten či schopen dostát svému závazku vůči bance.

- b) Riziko transferu

Z důvodu nedostatečného množství devizových prostředků nebude daná země schopna, i navzdory platební schopnosti subjektů, plnit své mezinárodní závazky

- c) Riziko země

Všechny či jeden ekonomický subjekt v určitém státě nebudou z nějakého důvodu moci plnit své závazky.

- d) Riziko aktiv neboli také riziko koncentrace

Toto riziko se vyznačuje nedostatečným rozčleněním aktiv mezi různé regiony, počty zákazníků či různá odvětví.

- Inherentní riziko produktu

Toto riziko je odhad ztráty, která nastane, pokud druhá strana nesplní svůj závazek. Riziko se zaměřuje spíše na výši ztráty a na její původ. V rámci inherentního rizika rozlišujeme tyto další rizika:

- a) Riziko z jistiny a úroků

S tímto rizikem se setkáváme v oblasti rozvahového úvěrového portfolia banky – u úvěrů atd.

Riziko z jistiny a úroků je riziko, že v době splatnosti, banka nebude moci získat jistinu a úroky nazpět.

- b) Platební riziko

Platební riziko nastává v okamžiku, kdy bance nejsou vyrovnány závazky od jejího partnera, či jsou tyto závazky uhrazeny až po termínu splatnosti.

- c) Riziko zajištění

### **Úrokové riziko**

Toto riziko vychází ze změny úrokových sazeb na trhu a jejich negativnímu dopadu na výnosy a zisk banky. Výše rizika závisí na skladbě bilance banky z pohledu toho, jak jsou úrokové sazby položek aktiv a pasiv citlivé na změnu tržních úrokových sazeb (Polouček, 2006).

### **Riziko likvidity**

Každá banka by měla být v každém okamžiku likvidní. Tímto se rozumí, že by měla být schopna plnit své závazky. K tomu, aby toto banka mohla zabezpečit, musí mít k dispozici pohotové zdroje likvidity. I krátkodobý problém likvidity v bance může vyvolat nedůvěru, ze strany klientů vůči bance, která může vést až k té situaci, kdy si klienti raději vyberou své finanční prostředky z banky a raději je převedou k jiné bance (Dvořák, 1996).

### **Kapitálové riziko**

Kapitálové riziko neboli *capital risk*, také nazýváno jako riziko solventnosti se řadí k základním rizikům v bankovníctví. Toto riziko souvisí i s tím, že může nastat situace, kdy banka nemusí mít dostatečné finanční prostředky na pokrytí ztrát, které jsou zapříčiněny negativními dopady všech jí podstupovaných rizik. Jednoduše se toto riziko může také nazývat riziko úpadku banky (Dvořák, 1996).

Existuje mnoho dalších rizik, které se mohou vyskytnout. Zařazujeme mezi ně systémové neboli systematické riziko, provozní neboli operační riziko, jedinečné riziko či měnové riziko.

## 2.4. Druhy zajištění úvěru

Dvořák (1996) charakterizuje zajištění úvěru, jako všechna opatření, které jsou prováděny bankou, aby minimalizovala rizika, která by se mohla vyskytnout současně s poskytnutím úvěru. Dále uvádí základní nástroje, které jsou využívány na zajištění úvěrů.

Mezi tyto nástroje zařazuje:

- kontrolování úvěrového subjektu i objektu,
- zkoumání úvěrové bonity klienta,
- určování výše úvěrů jednotlivým klientům.

Další úvěrové zajištění, úvěrové záruky:

Pomocí zajištění úvěru může banka uspokojit své pohledávky pomocí sjednaných záruk, v případě, že klient neboli dlužník, není ochoten nebo není schopen dále plnit své závazky vůči bance. Záruky můžeme členit podle formy zajištění na:

- **Osobní záruky**

Vedle věřitele (banky) a dlužníka (klienta), vstupuje do závazku ještě třetí osoba, která ručí bance za její pohledávku v případě, že by dlužník nebyl schopen či ochoten splácet (Dvořák, 1996).

- **Věcné záruky**

Tato záruka zajišťuje bance právo na majetkové hodnoty zpravidla dlužníka pro případ neschopnosti splácet.

Dále je můžeme dělit dle svázanosti s pohledávkami na:

- **Akcesorické**

Tyto záruky jsou úzce spojeny se splněním zaručeného závazku.



- **Abstraktní**

Abstraktní záruky se vyznačují tím, že jsou samostatné a nezávislé na závazku, který je zajišťován. Mezi nejsilnější typ z abstraktních bankovních záruk patří záruka, která je vyplatitelná na první výzvu a bez jakýchkoli námitek.

Revenda, Mandel, Kodera, Musílek & Dvořák (2012), ve své knize dělí dále záruky dle povahy zajišťovaného závazku na:

- **Platební záruku**

U platební záruky se banka zaručuje za zaplacení platebního závazku klienta.

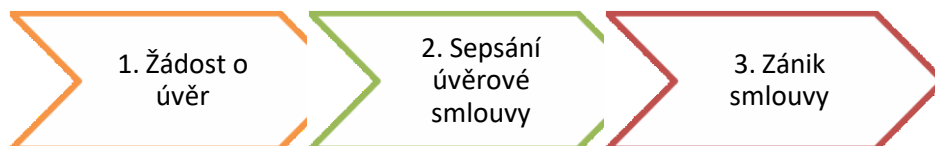
- **Neplatební záruku**

Neplatební záruka se vztahuje na jiný než platební závazek. Do tohoto typu záruky můžeme zařadit záruku za nabídku či akontační záruku.

## 2.5. Průběh poskytnutí úvěru

Jak je uvedeno na obrázku, můžeme průběh celého procesu poskytnutí úvěru rozdělit do 3 základních částí.

Obrázek 1 – Schéma průběhu poskytnutí úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování

### **Žádost o úvěr**

Žádost o úvěr je tím nejdůležitějším bodem, který předchází uzavření úvěrové smlouvy mezi klientem a bankou. Tuto žádost předkládá klient a banky k tomuto účelů mají speciální formuláře, které slouží k ujednacení, zrychlení a zjednodušení toho procesu.

Tento formulář obsahuje veškeré údaje, které jsou pro banku podstatné a které bude po svém klientovi požadovat. Tyto formuláře se mohou u jednotlivých bank lišit, avšak jsou určité náležitosti, které různé banky vyžadují stejné, a to (Dvořák, 1999):

- a) údaje o klientovi (právnícká nebo fyzická osoba),

- b) pokud jde o podnikatelský úvěr tak předmět a oprávnění k podnikatelské činnosti, údaje o stavu podnikatelské činnosti – majetková situace, rozvaha, výkaz zisku a ztrát,
- c) účel úvěru,
- d) měna a výše úvěru,
- e) způsob čerpání úvěru,
- f) způsob splácení úvěru.

### **Uzavření smlouvy o úvěru**

V tomto procesu vystupují ve smlouvě dvě strany – věřitel a dlužník. Podstatou této smlouvy je, že dlužník – neboli klient, se zavazuje zaplatit ve prospěch věřitele – banky, peněžní prostředky, které mu byly bankou poskytnuty a za poskytnuté finanční prostředky zaplatit úroky (Šenkýřová, 1998).

#### Základní náležitosti smlouvy o úvěru:

- určení smluvních stran,
- výše úvěru a měna,
- lhůta kdy lze úvěr čerpat,
- doba splatnosti,
- způsob splácení,
- zajištění úvěru,
- výše a způsob stanovení úrokové sazby.

### **Zánik smlouvy**

Dvořák (1999) uvádí, že smlouva o úvěru může být ukončena několika způsoby.

K těmto možnostem patří:

- úplným splněním smlouvy,
- dohodou,
- odstoupením od smlouvy,
- výpověď.

### 3. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr neboli mortgage či real estate loan je typem akcesorické záruky a patří do skupiny dlouhodobých účelových úvěrů. Jedním z charakteristických a nejpodstatnějších rysů poskytnutí tohoto druhu úvěru je způsob jeho zajištění, což je zajištění pomocí zástavního práva k nemovitosti (Hypotéky, © 1998 - 2016).

Tento druh úvěru se řadí mezi nejběžněji používaný zdroj získání financí. Ačkoli hypoteční úvěr není nijak omezen z hlediska účelu, je nejčastěji využíván k financování oprav, výstavby nové nemovitosti či jako financování nákupu nemovitosti. Hypoteční úvěr neboli „hypotéka“, je nejrychlejším a nejdostupnějším způsobem, jak si zajistit vlastní bydlení. U hypotečních úvěrů se běžná doba splatnosti pohybuje od 5 do 30 let, nejčastěji jsou však poskytovány na dobu od 10 – 20 let (Pavelka, 1995).

Pavelka (1995) uvádí, že nemovitost může být předmětem více počtu hypoték, avšak pro věřitele je podstatné, v jakém pořadí byl proveden v pozemkových knihách záznam. V případě, že dlužník není dále schopen či ochoten splácen, jsou pohledávky věřitelů uspokojovány právě v pořadí, ve kterém byli zapsáni v pozemkových knihách.

#### 3.1. Vznik a poskytování hypotečních úvěrů v ČR

Právní úprava tohoto typu úvěru je zakotvena v §28 odstavci 3 v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Tento zákon charakterizuje hypoteční úvěr jako, „*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci.*“

První zmínky o hypotečních úvěrech a hypotečních zástavních listech, které s nimi úzce souvisí, se vyskytují už v 18. století na území Slezska. Hypoteční úvěry měly velký význam v polovině 19. století, kdy docházelo k rozvoji obchodu, zemědělství či průmyslu, jelikož představovaly způsob, jak lidé či podniky mohli získat finanční prostředky. V roce 1865 byla na území Česka založena první banka, která se zabývala hypotečními úvěry a nesla název Hypoteční banka Království českého.

V období Protektorátu však vývoj českých zemí byl zastaven a po druhé světové válce došlo k násilnému přerušení celé oblasti bankovníctví, týkající se hypotečních úvěrů, které trvalo přes 50 let (Partners, 2013).

Pavelka (1995) uvádí, že v České republice jsou tyto úvěry, které se vyznačují zástavou nemovitosti, poskytovány běžně až od 90. let 20. století, avšak hypoteční úvěr jako takový, je poskytován až od 1. července roku 1995 kdy proběhla novela zákona o dluhopisech a dalších zákonech.

Partners (2013) rozděluje a blíže charakterizuje jednotlivá období v historii a vývoji hypotečních úvěrů v těchto obdobích:

#### Období od roku 1995 - 1998

V tomto období byl poskytnut jen velmi malý objem hypotečních úvěrů. Malý objem, který byl poskytnut, měl hned několik důvodů. Velkou roli zde hrály malé zkušenosti s produktem, nedůvěra v něco nového, vysoké ceny nemovitostí a také to, že hypoteční úvěry byly poměrně vysoce úrokově zatížené. Minimální sazby v tomto období u bank byly okolo 11 – 12 %. Postupem let tento zájem o hypoteční úvěry klesal.

#### Období od roku 1999 - 2010

V roce 1999 nastal zlom a o hypoteční úvěry se projevil větší zájem. Zvyšoval se nejen zájem obyvatelstva, ale také počet hypotečních bank, které tento produkt poskytovaly. V roce 1999 také došlo k poklesu průměrné úrokové sazby, která se pohybovala okolo 10,3 %, díky České národní bance, která snížila diskontní sazbu.

Na začátku roku 2000 se průměrná sazba snížila na 8,8 % a na konci roku sazba činila 8,4 %. Hypoteční úvěry se staly, díky snižující se úrokové sazbě a snižování hranice pro jejich získání, velmi vyhledávaným produktem. Zájem o hypoteční úvěry byl podporován i ze strany státní podpory, která snižovala úrokové zatížení až na úroveň 5 %.

V roce 2001 stav hypoteční bankovníctví zaznamenal zřetelný nárůst, který byl zapříčiněn dalším snížením úrokových sazeb na 7 %. V roce 2002 znamenal rok plný změn a nových produktů. Na trhu se objevily nové produkty, jako například hypoteční úvěr, který byl poskytován do plné výše zástavy, či nová forma státní podpory.<sup>4</sup>

V roce 2003 činil meziroční nárůst nových hypotečních úvěrů 49 % v počtu a zároveň 57 % v objemu a v roce 2004 činil 30 % v počtu a 43 % v objemu. V tomto roce klesla průměrná úroková sazba až pod 4,5 %. Důvodem byl růst reálných mezd a

---

<sup>4</sup> Podpora staršího bydlení pro žadatele do 36 let

tím i množství osob, které si mohly dovolit se zadlužit a pořídit si vlastní nemovitost. Na trh vstoupil nový druh hypotéky tzv. bezúčelová (americká) hypotéka.

I v letech 2006 a 2007 byly nízké úrokové sazby, avšak na konci roku hypoteční trh zaznamenává útlum v důsledku hypoteční krize, která proběhla v Americe. V období let 2009 - 2010 hypoteční banky pozastavují financování 100 % LTV a hypoték bez dokládání příjmů. Po tomto období nastala velká změna a úrokové sazby se začaly pohybovat pod 4 %.

### 3.2. Hypoteční banky

Hypoteční banky se specializují na emisi vlastních zástavních hypotečních listů a dále poskytují hypoteční úvěry. K tomu, aby banky mohly poskytovat tyto služby, potřebují licenci, kterou uděluje Česká národní banka (Šenkýřová, 1999).

V České Republice je spousta bank, které hypotéky poskytují. Můžeme sem zařadit například:

- UniCredit Bank
- Wüstenrot
- Fio banka
- Raiffeisen stavební spořitelna
- Česká spořitelna
- Komerční banka
- Českomoravská stavební spořitelna
- UniCredit Bank
- Hypoteční banka
- Modrá pyramida

Tabulka 1 – Přehled úrokových sazeb u vybraných institucí podle doby fixace 2016

<b>Přehled úrokových sazeb u vybraných institucí za rok 2016</b>				
	Úrok - fixace 1 rok	Úrok - fixace 3 roky	Úrok - fixace 5 let	Úrok - fixace 10 let
UniCredit Bank (KH)	4,04 %	1,29 %	1,29 %	1,29 %
Komerční banka (KH)	2,49 %	1,79 %	1,79 %	1,99 %
Česká Spořitelna (KH)	3,19 %	1,79 %	1,79 %	1,89 %
Equa Bank (KH)	3,79 %		1,79 %	1,79 %
Moneta (KH)	2,45 %	1,85 %	1,85 %	2,19 %
ERA a ČSOB (KH)	3,19 %	1,89 %	1,89 %	1,89 %
Hypoteční banka (KH)	3,19 %	1,89 %	1,89 %	2,59 %
ČMMS (KH)	3,19 %	1,89 %	1,89 %	1,89 %
Wüstenrot (AH)		4,44 %	4,54 %	
ERA, ČSOB (AH)	7,79 %	7,59 %	7,59 %	

Zdroj: Hypoteční specialista, 2016, vlastní zpracování

V **tabulce č. 1** je uveden základní přehled úrokových sazeb u vybraných institucí za rok 2016. U jednotlivých bank jsou úroky rozděleny dle doby fixace. Dále je tabulka rozdělena podle druhu nabízené hypotéky. Zkratka „KH“ představuje klasickou hypotéku a „AH“ představuje americkou (bezúčelovou) hypotéku. V tabulce, kde není uvedena úroková sazba, tak tento typ fixace není poskytován. Pokud budeme srovnávat rozdíl úrokových sazeb mezi americkou a klasickou hypotékou je nejvyšší rozdíl patrný u bankovních institucí ERA a ČSOB, kde fixace úroku na jeden rok u americké hypotéky činí 7,79 % a u klasické hypotéky 3,19 %. Rozdíl zde činí tedy 4,6 %. Nejvyšší sazbu u fixace na jeden rok u klasických hypoték poskytuje UniCredit Bank 4,04 % a nejnižší Fio Banka s hodnotou 2,19 %. U fixace na 3, 5, 10 tyto rozdíly nejsou u klasické hypotéky tak výrazné.

### 3.3. Základní pojmy

Bardová, Opltová & Pavelka (1997) a Pavelka (1995), charakterizují a definují vybrané základní pojmy jako:

**Anuita** – způsob splácení úvěru, který je složen ze splátky jistiny a úroků. V době fixace úrokové sazby se výše anuitní splátky nemění.

**Amortizace** – neboli úmor znamená splátka úroku/jistiny.

**Bonita** – vyjadřuje schopnost klienta splácet své závazky, které vyplývají z jím uzavřené úvěrové smlouvy. Čím vyšší bonita, tím menší riziko pro banku. Bonita závisí na výši příjmů, věku, vzdělání, předchozí platební morálce.

**Čerpání úvěru** – vyjadřuje způsob získání finančních prostředků. Prvním způsobem je čerpání finančních prostředků jednorázově a druhým způsobem je čerpání postupné.

**Jistina** – částka, která ještě nebyla splacena a je z ní vypočítáván úrok.

**LTV (Loan to Value)** – poměr výšky úvěru vzhledem k hodnotě zastavované nemovitosti.

**Refinancování** – způsob splacení současného úvěru úvěrem novým, jenž je poskytnut jinou bankou, která nabízí lepší podmínky než banka původní.

**RPSN (Roční procentní sazba nákladů k úvěru)** – tato sazba vyjadřuje veškeré náklady, které se pojí k úvěru (poplatky za vedení úvěru, úroky atd.).

### 3.4. Výše hypotečního úvěru

O tom, jaká bude výše hypotečního úvěru, rozhodují především tyto faktory (Radová, Dvořák & Málek, 2013):

- výše disponibilních zdrojů, které klient může využít na splácení úvěru,
- cena zastavované nemovitosti – banky požadují, aby cena zastavované nemovitosti nepřesahovala výši poskytovaného úvěru.

### 3.5. Poskytnutí hypotečního úvěru

Než je klientovi schválen hypoteční úvěr, musí proces schvalování projít několika fázemi. Tyto fáze jsou:

- fáze přípravná,
- fáze schvalovací,
- fáze realizační (fáze čerpání úvěru).

#### 3.5.1. Fáze přípravná

Tato fáze se zaměřuje především na zjištění a posouzení bonity klienta, což znamená, že se snaží zjistit, zda klient má dostatečné příjmy na to, aby mohl v budoucnosti tento úvěr splácet. Dále také banka analyzuje bankovní registry, ve kterých jsou údaje o klientových předchozích půjčkách, zjišťují tedy jak a jestli splácel.

V této fázi klient potřebuje doložit především (Žádost o hypotéku, 2013):

- vyplněnou žádost o úvěr (výše úvěru, účel úvěru, předpokládaná doba splácení),
- podepsaný dokument, který souvisí se souhlasem s nahlížením do registru,
- potvrzení příjmů,
- doklad totožnosti.

#### 3.5.2. Fáze schvalovací

V této fázi banka ověřuje žádost o poskytnutí hypotečního úvěru. V případě, že je tato žádost schválena, banka definitivně zkoumá a ověřuje úplnost a správnost všech údajů, které klient uvedl v žádosti. Dále banka posuzuje rizika a stupeň zajištění úvěru, stanovuje detailní podmínky poskytnutí úvěru či výši úrokové sazby. To jak banka o úvěru rozhodne, záleží z velké části na vyhodnocení kvality investičního záměru, bonity klienta či vhodnosti zastavovaného majetku (Finance bankovníctví, 2016).

### 3.6. Způsob splácení hypotečního úvěru

Syrový (2009) uvádí, že hypoteční úvěry se splácí většinou pomocí anuitních splátek. Tato anuitní splátka v sobě obsahuje jistinu i úrok. Výše splátky se stanovuje v závislosti na výši úvěru, doby splatnosti a úrokové splátky.

Polouček (2006) uvádějí, jakým způsobem bude úvěr splácen, záleží na domluvě s bankou ve fázi dojednávání podmínek úvěru. Splácení úvěru probíhá dle splátkového kalendáře (umořovacího plánu), ve kterém je uvedena výše splátky, pořadí splátky, část umořované částky, úrok a částka, která zbývá splatit.

Mezi způsoby splácení hypotečního úvěru patří (Kurzy, © 2000 – 2016):

- anuitní splácení,
- degresivní splácení,
- progresivní splácení.

Další typy splácení hypotečního úvěru jsou (Kurzy, © 2000 – 2016):

- splácení úvěru s odloženou splátkou jistiny,
- splácení úvěru s plovoucí sazbou.

#### **Progresivní splácení**

Progresivní typ splácení se vyznačuje především tím, že se klientovi, po dobu splácení hypotečního úvěru, výše splátek postupně zvyšuje. Princip progresivního splácení spočívá v tom, že měsíční splátka je po dobu jednoho roku stejná a následně se zvyšuje o stanovený koeficient růstu. Tento typ splácení je určen i pro mladé klienty, jejichž výše příjmů na začátku jejich kariéry nedosahují ve většině případů tak vysokých částek (Kurzy, © 2000 – 2016).

#### **Degresivní splácení**

Princip tohoto splácení je opačný oproti progresivnímu typu splácení. Na začátku splácení jsou splátky ve vyšší výši (vyšší částka než splácení anuitními splátkami) a postupem času výše splátek klesá (Švorba, 2013).

#### **Anuitní splácení**

Pro anuitní splácení je charakteristické, že splácení probíhá v pravidelných splátkách a je splácena umořována půjčka i úrok (jediné co se mění, je jejich struktura, co se týče podílu úroku a úmoru). Podmínky, které jsou stanoveny smlouvou, umožňují



v mnoha zemích splatit dlužníkovi úvěry předčasně. V České republice je toto možné pouze v době, kdy se mění úroková sazba<sup>5</sup> (Polouček, 2006).

$$A = D * \frac{r}{1 - v^n}$$

Kde je (Polouček, Pečená & Teplý, 2006):

*a* ... výše anuity

*D* ... výše poskytnutého úvěru

*v* ... diskontní faktor ( $\frac{1}{1+r}$ )

*r* ... úroková sazba za období

*n* ... počet anuitních splátek

### 3.7. Druhy sazeb

Způsob úročení úvěru je velmi důležitý, a proto musí být obsažen v každé smlouvě, která je za účelem úvěru uzavřena.

Calhoun (2010) uvádí tyto dva typy sazeb a to fixní sazbu a variabilní (pohyblivou) sazbu.

#### 3.7.1. Fixní sazba

Pojem „fixace“ znamená, že je úvěr po celou svou dobu existence úročen pevnou nepohyblivou úrokovou sazbou (Calhoun, 2010).

Toto období může trvat od jednoho roku až po desetiletí avšak velmi často se sjednávají na tři nebo pět let. Výhodou je, že po celou dobu trvání úvěru nemůže banka změnit tuto úrokovou sazbu. Fixní sazba se pro klienta stává výhodná tehdy, když úrokové sazby oproti té dané sazbě rostou a naopak (Janda, 2013).

K výhodám fixní sazby tedy můžeme zařadit stálost úrokové sazby a částky, která je měsíčně splácena a odpadá starost se sledováním vývoje úrokové sazby na trhu. K nevýhodám patří zejména pomalejší splácení jistiny úvěru v začátku úvěru. (Golemfinance, 2012 - 2016).

---

<sup>5</sup> U tzv. „Americké hypotéky“ se mohou lišit podmínky splácení

### 3.7.2. Variabilní (pohyblivá) sazba

Úvěr, který má tento druh sazby, je fixován většinou na jeden měsíc a úrok je měněn v závislosti na vývoji sazby PRIBOR, kterou ovlivňuje ČNB,<sup>6</sup> na mezibankovním trhu. Tento způsob úročení je zpravidla levnější, než fixace úrokové sazby (Janda, 2013).

### 3.8. Druhy hypotečních úvěrů

Druhy hypotečního úvěru, stejně jako komerční bankovní úvěry můžeme rozdělit podle několika hledisek.

Dle Bardové, Opltové & Pavelky (1997) k jednomu z nejobecnějších členění patří rozdělení podle časového hlediska. Podle délky trvání můžeme úvěr rozdělit na:

- krátkodobé hypoteční úvěry s dobou splatností do jednoho roku,
- střednědobé hypoteční úvěry s dobou splatnosti od jednoho roku do čtyř let,
- dlouhodobé hypoteční úvěry, jejichž hranice doby splatnosti je od pěti let.

Dále můžeme hypoteční úvěry rozdělit podle subjektu, kterému jsou poskytovány na (Bardová, Opltová & Pavelka, 1997):

- hypoteční úvěry, které jsou poskytovány podnikatelům,
- hypoteční úvěry, které jsou poskytovány nepodnikatelským subjektům (např. domácnostem).

Svačina (2009), rozděluje dále hypoteční úvěry dle účelu na účelové a bezúčelové hypotéky.

Do hypotečních úvěrů se zařazuje i tzv. hypotéka bez doložení příjmů či flexibilní hypotéka.

#### 3.8.1. Hypoteční úvěr bez doložení příjmů

Hypotéka bez doložení příjmů je charakteristická tím, že je poskytována klientům, kteří mají dostatečné množství finančních prostředků ke splácení úvěru, avšak nebyla jim prokázána dostatečná výše bonity (Hypotéky, 2009).

---

<sup>6</sup> Česká národní banka

### 3.8.2. Předhypoteční úvěr a flexibilní hypoteční úvěr

Flexibilní hypoteční úvěr je typ hypotéky, u které je klientovi umožněno jedenkrát za rok změnit její parametry, jako je například výše splátek (Hypotéky, 2009).

Předhypoteční úvěr je definován jako krátkodobý účelový úvěr, který má dobu splatnosti do jednoho roku. Tento úvěr je poskytován na investice do nemovitostí. Od klasického hypotečního úvěru se však liší tím, že v okamžik uzavírání úvěru nemůže být na zastavovanou nemovitost vloženo zástavní právo.

Klient, který žádá o tento typ úvěru, musí doložit dostatečnou výši svých příjmů a ve většině případů banka nepožaduje jiný typ zajištění (např. ručení třetí osoby). U předhypotečního úvěru jsou spláceny jen úroky (bývají vyšší než u klasického typu hypotéky) a jistina je splacena v okamžiku, kdy je klientem vloženo zástavní právo do katastru nemovitostí (Předhypoteční úvěr, 2009).

### 3.8.3. Účelová hypotéka

Jako u bezúčelové hypotéky je podmínkou, že hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavou nemovitostí, avšak od bezúčelové hypotéky se liší tím, že klient, k tomu aby mohl čerpat peníze, musí doložit, že účel čerpání souvisí s bydlením (Svačina, 2009).

Do účelové hypotéky tedy může být zahrnuto:

Obrázek 2 – Využití účelové hypotéky



Zdroj: Vlastní zpracování

Charakteristika jednotlivých pojmů z obrázku č. 2. dle Svačiny (2009):

a) Koupě

Hypoteční úvěr může být použit na nákup nemovitosti, která bude sloužit k trvalému bydlení (může jít o dům či byt) avšak může být použita i na financování nemovitostí, které lidé budou využívat k odpočinku (chata). Podmínkou je, že daná nemovitost musí být zapsána v katastru nemovitostí) Dále nemovitost, která má být předmětem hypotečního úvěru nesmí sloužit k podnikání (restaurace, hotely, hospody). Hypotéka může sloužit i k nákupu pozemku avšak pozemek musí být zapsán jako stavební parcela.

b) Výstavba domu

Do výstavby patří nejenom stavba nového rodinného domu, ale dále sem můžeme také zahrnout dostavbu domu, přestavbu či další úpravy na nemovitosti avšak proces stavění musí být doložen.

c) Rekonstrukce bydlení či jeho modernizaci

Hypoteční úvěr lze v tomto případě využít například na omítnutí budovy, stavbu střechy, rekonstrukci vnitřního zařízení jako je například výměna podlah, zmodernizování způsobu vytápění, výměnu oken či podlah, rekonstrukci kuchyně a dalších.

Refinancování – Refinancování úvěru je možné v případě, že klient, který je nespokojen s dosavadními podmínkami úvěru který má sjednaný s danou hypoteční bankou, získá výhodnější podmínky od jiné banky.

d) Refundace

Refundace neboli zpětné proplacení znamená, že klient má možnost na proplacení prostředků, které vložil do svého bydlení buď na pořízení, nebo na jeho následnou úpravu či vylepšení. Tento nárok může klient využít v případě, že bance doloží veškeré doklady, které účelově souvisely s bydlením (faktura za nákup materiálu potřebného k přestavbě, kupní smlouva, faktura za práce – zedník, instalatér atd.) avšak nejpozději do jednoho roku od obdržení těchto faktur či smluv a banka mu poté tyto vynaložené finanční prostředky zpětně vyplatí (Svačina, 2009).

### 3.8.4. Bezúčelová hypotéka

Tato hypotéka je také známá pod pojmem „Americká hypotéka“. S účelovou hypotékou má společnou část a to tu, že její poskytnutí musí být zajištěno zástavním právem na nemovitost.

Odlišná je však v tom, že dále banka nepožaduje další dokládání, na co byly poskytnuté peníze vynaloženy. Úvěr tak může být použit na financování věcí pro osobní potřebu (luxusní dovolená, studium, podnikání), nákup movitých věcí jako je například luxusní automobil, motocykl, dovolená či vzdělávací pobyt. Americká hypotéka se vyznačuje především tím, že je zde vyšší úroková sazba. U bezúčelové hypotéky jsou banky většinou ochotny poskytnout částku do 70 % hodnoty zástavy nemovitosti, ale i nižší a to například 60 % i 50 % (Finance, 2000 - 2016). Příklad: Pokud člověk vlastní nemovitost, u které odhadní hodnota činí 5 500 000 Kč, banka bude ochotna půjčit částku v maximální výši Kč 3 850 000 Kč.

### 3.9. Oceňování majetku při hypotéčním úvěru

Potencionální klient, který žádá o hypotéku, musí bankovnímu ústavu doložit doklady o zástavě nemovitosti. K dokladům, které k žádosti dokládá, patří znalecký posudek, ve kterém je určen odhad hodnoty nemovitosti, která bude zastavovaná. Tato žádost je zpracovávána znalcem. Každá banka, která poskytuje úvěry, má k dispozici seznam odhadců, které jsou klientovi k dispozici (Antoš, 2006).

### 3.10. Změny zákona o spotřebitelském úvěru

Nové znění zákona o spotřebitelském úvěru vstoupí v platnost 1. prosince 2016. Tento zákon mění podmínky, které do této doby platily na trhu spotřebitelských úvěrů, a díky provedeným změnám zvyšuje ochranu spotřebitele.

Zámečnicková (2016), uvádí, že celá tato změna souvisí i s přípravnou fází, kdy banky budou mít povinnost opravdu důkladně prověřit schopnost klienta splatit úvěr, příjmy či jeho dluhovou historii. S tímto bodem souvisí i to, že pokud nebude schopnost klienta splácet důkladně prověřena, klient bude mít právo napadnout smlouvu pomocí soudu a pokud se toto tvrzení klienta potvrdí, smlouva se stane neplatnou a banka přijde o veškeré úroky (již zaplacené, ale i budoucí), takže klient zaplatí jen částku samotného úvěru. Napadnout smlouvu bude moci klient až po dobu tří let od uzavření smlouvy

Mezi další výrazné změny patří ta skutečnost, že banky budou muset svým klientům poskytnout ucelené informace o nákladech, které budou souviset s poskytnutím úvěru. Dále klient bude mít ze zákona stanovenou čtrnáctidenní lhůtu, která bude sloužit k rozmyšlení, zda úvěr uzavře či nikoli a banka po tuto dobu nesmí měnit podmínky, které klientovi nabídla.

Jako další důležitou změnu, můžeme označit tu skutečnost, že banky už nebudou moci účtovat poplatky za předčasné splacení úvěru. Budou si moci načítovat pouze účelně vynaložené náklady, do kterých můžeme zařadit například administrativní náklady, které jsou spojeny se zpracováním žádosti, či náklady na vydání hypotečních zástavních listů. Tyto náklady však nebude muset plat klient, který předčasně splatí hypoteční úvěr, avšak bude v těžké životní situaci v případě těžké nemoci nebo invalidity (Zámečnicková 2016).

## 4. Stavební spoření a překlenovací úvěr

### 4.1. Historie stavebního spoření a stavebních spořitelen

První myšlenka stavebního spoření a i pravidla pro poskytování pochází z Anglie, avšak bohatou historii má také v Německu a Rakousku. První stavební spořitelna vznikla v roce 1775 v Birminghamu a jmenovala se Building Society. Tato stavební spořitelna fungovala tak, že úvěry na bytové účely členů byly financovány vklady, které poskytovali členové spolku do určeného fondu (ACSS, 2014).

Princip, který byl uplatňován v nejstarší stavební spořitelně, byl stejný, jako je dnes, avšak v té době nebyla žádná státní podpora. Členové spořitelny byli povinni vkládat každý měsíc danou sumu do společné pokladny. Po té následovalo (většinou v pravidelných intervalech) losování, kdy si člen, který byl vylosován, mohl postavit za společné peníze dům. Povinnost vkládat měli členové až do té doby, kdy celkový vložený vklad dosáhl předem určené částky (Dvořáková & Smrčka, 2011).

První stavební spořitelna, která byla založena v roce 1885 v Bielefeldu a byla určená opravdu pro každého. Větší rozvoj stavebních spořitelen byl v Německu až období mezi roky 1924 a 1929. Další zásadní změnou, která změnila postup pro získání úvěru, bylo kritérium pro získání úvěru (tzv. hodnotící číslo). Před touto změnou celý systém probíhal formou losování.

V roce 1948 proběhla měnová reforma, která ovlivnila rozvoj stavebního spoření. Toto období bylo nazýváno, jako období „hospodářského zázraku. Po měnové reformě došlo v Německu k velkému zvýšení smluv, které byly uzavřeny. Pro porovnání bylo na začátku roku 1948 uzavřeno okolo 300 000 smluv a v roce 1971, tedy o 23 let později, tento počet převýšil 12 milionů uzavřených smluv (ACSS, 2014).

ACSS (2014) uvádí, že dalším důležitým milníkem byl rok 1973, ve kterém vstoupil v platnost Zákon o stavebním spoření, který určil podmínky, pro tuto oblast podnikání. Do České republiky začalo stavební spoření pronikat až v 90. letech 20. století a jeho rozvoj byl zaznamenán i v celé Východní Evropě, na Slovensku a v dalších zemích (ACSS, 2014).

I když se stavební spoření zařazuje k jednomu z nejmladších poskytovaných bankovních produktů, získalo si svou důležitou a nezastupitelnou roli.

## 4.2. Stavební spořitelna

Stavební spořitelna je speciálním druhem spořitelny. Činnost těchto institucí je zaměřena především na stavební spoření, které poskytuje fyzickým i právnickým osobám finanční prostředky na řešení jejich situace, která souvisí s bydlením.

*Zákon o stavebním spoření charakterizuje stavební spořitelnu jako banku, „která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona.“*

Stavební spořitelna uzavře se svým klientem smlouvu, ve které jsou uvedeny veškeré podmínky, které se týkají spoření, splácení úvěru a poskytnutí úvěru (Šenkýřová, 1999).

Na trhu v České republice můžeme najít pět stavebních spořitel:

- Modrá pyramida, stavební spořitelna,
- Raiffeisen stavební spořitelna,
- Českomoravská stavební spořitelna,
- Wüstenrot stavební spořitelna,
- Stavební spořitelna České republiky.

## 4.3. Stavební spoření

Doucha (1995) charakterizuje stavební spoření jako systém, při kterém se ukládají peníze a na jehož výnosech se přímo podílí stát. Pravidla tohoto druhu strádání jsou stanovena v zákonu o stavebním spoření.<sup>7</sup>

Základním principem stavebního spoření je to, že účastníci spoření si po stanovenou dobu spoří a pokud splní určité podmínky, mají možnost získat své uložené úspory nazpět či právo na účelový stavební úvěr, který je poskytován stavebními spořitelny (Dvořák, 1996).

## 4.4. Úvěry ze stavebního spoření

Tento druh úvěru patří k jedné z dostupnějších možností, která umožňuje lidem získat finance na své bydlení, vybavení či rekonstrukci. Když je porovnáme s hypotečními úvěry, tak úvěry ze stavebního spoření jsou dostupnější a výše úvěru může být i v menších částkách, než nabízejí hypoteční banky.

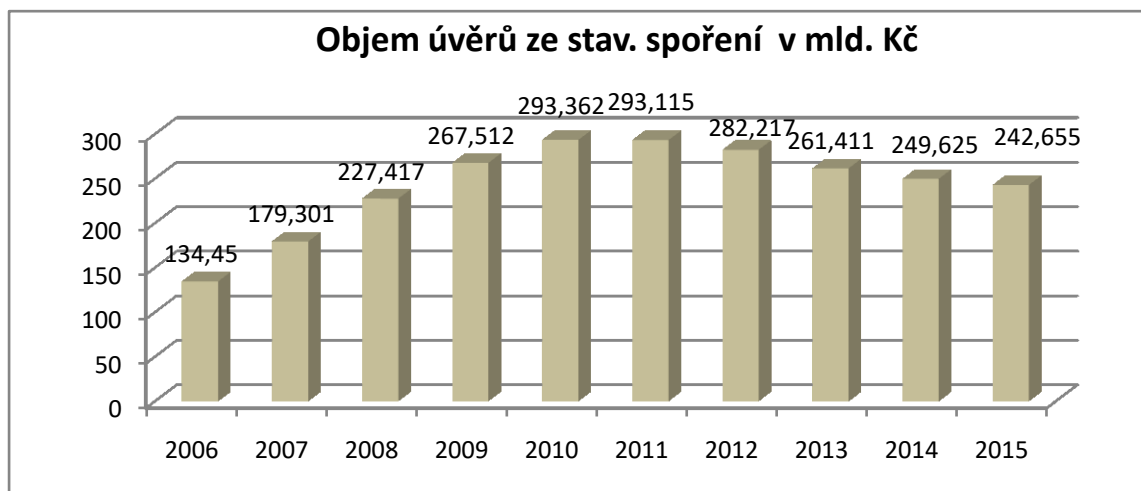
---

<sup>7</sup> Zákon č. 96/1993 Sb., Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření



Mezi další výhody můžeme zařadit, že úvěry ze stavebního spoření může klient splatit v jakémkoli datu i před termínem splatnosti, aniž by se musel obávat nějakého sankčního poplatku za předčasné splacení (Janda, 2013).

Graf 1 - Poskytnuté úvěry ze stavebního spoření v mld. Kč



Zdroj: ACSS (2014), Vlastní zpracování

**Graf č. 1** - Z tohoto grafu můžeme vidět, že v roce 2006 byl objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření nejnižší a jeho hodnota byla 134,45 mld. Kč. Objem úvěrů od roku 2006 do roku 2010 rostl. V roce 2010 činil objem všech poskytnutých úvěrů 293,362 mld. Kč, což je v porovnání s rokem 2006 nárůst o 158,912 mld. Kč. Od roku 2010 objem pomalu klesá a za rok 2015 tento objem činil 242,655 mld. Kč, což je v porovnání s rokem 2010, kdy objem činil 293,362 mld. Kč pokles o 50,7070 mld. Kč.

Na trhu v České republice se vyskytují dva typy úvěrů ze stavebního spoření, a to:

- řádný úvěr,
- překlenovací úvěr.

#### 4.4.1. Řádný úvěr

Na poskytnutí stavebního úvěru má účastník nárok, pokud splní uvedené podmínky. Tento druh úvěru, může být použit pouze na bytové potřeby (stavba domu, koupě bytu, nákup pozemku, rekonstrukce nemovitosti, atd.) a to, že tak byl použit, musí dlužník patřičně prokázat (Dvořák, 1996).

V porovnání dostupnosti řádného úvěru a hypotečního úvěru, je řádný úvěr ze stavebního spoření snadněji dostupný a v některých případech není potřeba, aby byl úvěr zajištěn zástavou nemovitostí. Výše úroku je spořitelny zaručena na určité roky dopředu a tak je zajištěna stejná měsíční splátka po několik let. U těchto úvěrů je možné ve většině případů splatit úvěr dříve, než je stanoveno smlouvou. Obvyklá délka splácení úvěru je 10 let, ale může to být i delší období, například délka 20 či 30 let (Stavební spoření, © 2009 – 2016).

Janda (2013) uvádí, že získané peněžní prostředky, které klient získá z úvěru, může použít například na:

- pořízení družstevního bytu,
- pořízení vlastní nemovitosti,
- opravy, rekonstrukce či modernizace,
- projektová dokumentace,
- nákup pozemku,
- uhrazení jiných úvěrů, které jsou určeny na bytové účely.

K tomu aby klient úvěr získal, musí splnit několik podmínek. Jako první podmínka, kterou musí klient splnit, je délka spoření alespoň 24 měsíců a naspoření částky, která odpovídá 30 – 50 % z cílové částky. Pokud jsou, ze strany klienta, splněny všechny stanovené podmínky, na řadu přichází další faktor tzv. hodnotící číslo. (Stavební spoření, © 2009 – 2016).

Každá bankovní instituce, která poskytuje stavební spoření má jiný způsob výpočtu hodnotícího čísla a způsob, kterým bylo číslo vypočteno, je obsaženo ve smlouvě. Výše čísla závisí na výši cílové částky, částky, která byla již naspořena, délce spoření, zajištění způsobu. Růst čísla se dá také zpomalit či zrychlit. Pokud si klient vybere variantu, ve které číslo roste rychle, je měsíční splátka úvěru vyšší a hodnotící číslo dosáhne optimální hodnoty přibližně po dvou letech spoření, zatímco když bude růst klasickým způsobem, je optimální hodnota hodnotícího čísla dosažena po 6 letech (Stavební spoření, © 2009 – 2016).

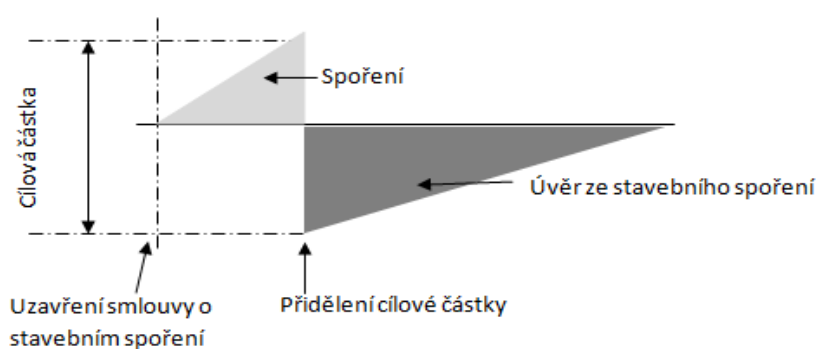
#### 4.4.2. Překlenovací úvěr

V České republice je pro překlenovací úvěr používán pojem „*meziúvěr*“, jehož původ je z němčiny. Avšak v Německu tento pojem, neboli *Zwischendarlehen*

(meziúvěr), znamená, že klient splnil jedno kritérium a to právě to, že dosáhl minimálního procenta naspoření. V případě, že klient nesplnil tyto podmínky a musí ještě dospořovat, je používán pojem *Vorausdarlehen* neboli předúvěr (Stavebky, 2016).

Překlenovací úvěr je klientovi poskytován v případě, že klient nesplní nějakou z podmínek, které jsou nutné k tomu, aby mu mohl být poskytnut řádný úvěr ze stavebního spoření. Na překlenovací úvěr není právní nárok. Úvěr slouží k tomu, aby klient, který nesplnil podmínky, získal rychle finanční prostředky a překlenul tak dobu, ve které splní podmínky pro řádný úvěr (Měšec, © 1998 – 2016).

Obrázek 3 – Schéma poskytnutí jednotlivých fází úvěru ze stavebního spoření



Zdroj: Stavebky (2016), vlastní zpracování

Překlenovací úvěr není obvykle splácen postupně, ale jednorázovou splátkou v okamžiku, kdy je přidělena cílová částka. Po dobu přidělení cílové částky jsou klientem placeny pouze úroky a současně s placením úroků klient spoří na účtu stavebního spoření. V okamžiku, kdy je přidělena částka, je úvěr jednorázově cílovou částkou splacen (tedy úvěrem ze stavebního spoření a vklady, které naspořil na účtu ze stavebního spoření). V tento moment klient začíná splácet úvěr ze stavebního spoření (Stavebky, 2016).

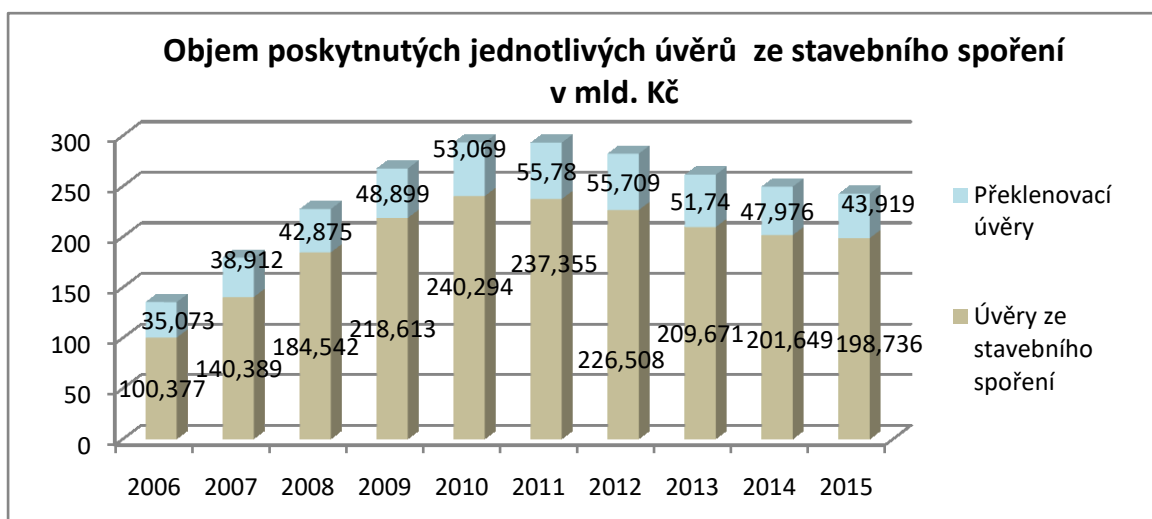
Tabulka 2 – Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření od roku 2006 - 2015

Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	705463	575292	532765	410461	433093	449588	481439	373096

Zdroj: ACSS (2014), vlastní zpracování

Z **tabulky č. 2** můžeme vidět, že nejvyšší počet uzavřených smluv je v roce 2008, tedy 705 463 smluv. Naopak nejnižší hodnota je v roce 2015, kde se snižující zájem projevil i na počtu smluv, jejichž hodnota je 373 096, což je téměř o polovinu (tedy o 332 367 uzavřených smluv) méně než v roce 2008.

Graf 2 – Objem poskytnutých překlenovacích a řádných úvěrů ze stavebního spoření v mld. Kč



Zdroj: ACSS (2014), vlastní zpracování

Z **grafu č. 2** můžeme vidět, že je více využíván úvěr ze stavebního spoření, tedy řádný úvěr, který klienti využívají v případě, že splnili veškeré podmínky. Například v roce 2010 je objem řádných úvěrů ze stavebního spoření téměř 4krát větší než objem překlenovacích úvěrů. Nejvyšší objem poskytnutých řádných úvěrů ze stavebního spoření byl v roce 2010, kdy hodnota byla 240,294 mld. Kč a od tohoto roku se hodnota objemu snižuje. Nejnižší hodnota objemu řádných úvěrů je uvedena v roce 2006 a to 100,377 mld. Kč. Naopak objem překlenovacích úvěrů byl nejvyšší v roce 2011, kdy jeho hodnota byla 55,78 mld. Kč, v letech 2010, 2012 a 2013 byl objem překlenovacích úvěrů nad hranicí 50 mld. Kč.

Tabulka 3 – Počet uzavřených úvěrů ze stavebního spoření celkem a počet jednotlivých uzavřených úvěrů

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Počet úvěrů celkem	988353	993357	956659	894358	815160	752558	695439
Počet úvěrů ze stav. spoř.	565485	564633	552999	521312	471441	425508	380873
Počet překlenovacích úvěrů	422868	428724	403660	473046	343719	327050	314566

Zdroj: ACCS (2014), vlastní zpracování

## 4.5. Podpora stavebního spoření

Podpora stavebního spoření je určena pro každou fyzickou osobu, která je nejméně po dobu 6 let klientem stavební spořitelny či klient, který nejdříve po dvou letech spoření bude čerpat úvěr ze stavebního spoření. (Průvodce – státní podpora, © 1998 - 2016).

Podle zákona o stavebním spoření má na podporu nárok:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, který má povolení k pobytu v České republice a bylo mu přiděleno rodné číslo,
- FO, která má trvalé bydliště na území ČR, a má přiděleno rodné číslo.

Podpora ze stavebního spoření tvoří vždy 10 % z uspořené částky v daném kalendářním roce. Maximální částka, ve které může být podpora poskytnuta, je ve výši 2 000 Kč za rok, z čehož vyplývá, že maximální částku státní podpory získá klient, který vloží na spořicí účet za rok 20 000 Kč. Pokud klient za rok vloží na účet více než 20 000 Kč, bude mu částka, která tuto hranici přesahuje, převedena do následujícího roku spolu s podporou z přesahující částky.

Klient, který chce získávat státní podporu, však nesmí se vkladem nijak disponovat a to po dobu šesti let (výjimku tvoří žádost o úvěr ze stavebního spoření či překlenovací úvěr). Po uplynutí 6 let spoření mohou být peněžní prostředky použity na jakýkoli účel. (Průvodce – státní podpora, © 1998 – 2016).

## 5. Cíl a metodika práce

### 5.1. Cíl práce

Cílem mé bakalářské práce je zmapovat trh v České republice, který je zaměřen na poskytování hypotečních a překlenovacích úvěrů. Dále zjistit jednotlivé nabídky hypotečních a překlenovacích úvěrů s ohledem na určitou cenu nemovitostí a poté provést jejich porovnání.

Porovnávání spočívá v komparaci jednotlivých nabídek hypotečních bank a jejich nabídek mezi sebou, poté komparaci jednotlivých finančních institucí, které nabízí překlenovací úvěry. Dále jsou porovnány hypotečních úvěry a překlenovací úvěry a vzniklé výsledky jsou vyhodnoceny a je vybrána ta nejlepší varianta.

### 5.2. Metodika práce

Bakalářská práce se skládá z teoretické a praktické části. První část neboli **teoretická část** spočívala především v nastudování literatury, která je zaměřena na tuto problematiku. První část teoretické části je zaměřena na úvěry jako obecný celek. Jsou zde popsány další úvěrové produkty, které jsou finančními institucemi nabízeny, dále jsou zde popsána rizika, dělení záruk či stručně popsán proces uzavírání smluv. Následující část je věnována už konkrétnímu produktu, který je podstatný pro tuto práci a to popisu a přiblížení hypotečního úvěru. V této části je popsána historie hypotečních úvěrů, definovány základní pojmy, rozdělení úvěrů, způsob splácení. V další kapitole se práce zaměřuje na přiblížení stavebního spoření, konkrétně na překlenovací úvěr. Zde je popsána historie stavebního spoření, definice spořitelny, rozdělení úvěrů ze stavebního spoření a jejich následná charakteristika.

Druhá část neboli **praktická část** je založena na prostudování situace nabídky hypotečních a překlenovacích úvěrů u konkrétních finančních institucí, které působí na českém trhu. Budou určeny dvě ceny nemovitostí a pro porovnání budou vybrány u každého typu úvěru tři finanční instituce. Získané informace budou zpracovány v tabulkách a v grafech. Nejdříve budou porovnávány jednotlivé varianty hypotečních úvěrů (vzhledem ke každé ceně), poté porovnání překlenovacích úvěrů a následně porovnání hypotečních a překlenovacích úvěrů mezi sebou.

## 6. Praktická část

Praktická část práce se zabývá analýzou dat, která byla, na základě dvou modelových situací, získána z osobních setkání s obchodními zástupci vybraných finančních institucí. Získaná data jsou následně znázorněna v grafech či v tabulkách. U vybraných finančních produktů jsou uvedeny pro porovnání i výše základních nákladů, které jsou s jednotlivými produkty spojeny jak měsíčně, tak i v delším časovém období. Nabídky jsou porovnávány z hlediska výše splátek, výše úroku či dále z hlediska celkové částky, kterou klient opravdu zaplatí. V poslední části je vybrán ten nejvýhodnější produkt v obou modelových situacích, který by byl pro daný případ doporučen.

### 6.1. Výběr cen nemovitostí a vytvoření modelových situací

Prvním a tím nejdůležitějším krokem k vypracování celé mé bakalářské práce je vybrání cen nemovitostí a tím i následné vytvoření modelových situací, ve kterých bude tato cena figurovat. Na ceny nemovitostí, které budou následně předmětem jednotlivých typů úvěrů, budou zjišťovány důkladné informace, které následně budou analyzovány a budou sloužit k vyhodnocení situace na trhu finančních produktů. Následně bude vybrána ta nejlepší a zároveň nejvýhodnější varianta, která by v případě potřeby byla doporučena potenciálnímu klientovi se stejnými požadavky.

#### 6.1.1. První modelová situace

První modelovou situaci tvoří rodina Novákových. Tato rodina se skládá ze 4 členů – otec, matka a dvě děti. V současné době žijí v panelovém domě ve městě, avšak tato situace jim už delší dobu, především z hlediska velikosti bytu a výše nájemného, nevyhovuje. Rádi by se přestěhovali do menšího rodinného domu někde na vesnici či v menším městě. Měsíční mzda pana Nováka je 26 000 Kč a měsíční mzda paní Novákové je 16 000 Kč. Dohromady mají na vkladní knížce naspořeno 250 000 Kč.

Pan Novák na internetu hledal nabídky domů a narazil na menší domek, jehož cena je 1 450 000 Kč. Rodina dlouho váhala, a nakonec se rozhodla pro koupi tohoto domu a tím i o tom, že by si na koupi chtěla půjčit 1 250 000 Kč. Jejich požadavky ohledně doby splácení nejsou specifikovány, avšak u měsíční splátky by nechtěli přesáhnout 10 000 Kč.

## 6.1.2. Druhá modelová situace

V druhé modelové situaci figuruje mladý bezdětný manželský pár Starých, který má půl roku po svatbě. V současné době, bydlí u rodičů, ale situace mezi oběma stranami je vypjatá, proto se manželský pár rozhodl pro stavbu nového domu (z hlediska velmi dobrého zaměstnání v blízkosti současného bydliště pana Starého, nepřichází stěhování do větší vzdálenosti v úvahu). Od rodičů dostali, jako svatební dar, pozemek ve vedlejší vesnici a rozhodli se, že rodinný domek postaví zde.

Zmapovali a zvážili nabídky jednotlivých stavebních firem a rozhodli se pro rodinný dům, jehož cena je ve výši 4 000 000 Kč. Měsíční příjem pana Starého, který pracuje jako počítačový technik v nadnárodní společnosti je přibližně 60 000 Kč měsíčně a příjem paní Staré je 20 000 Kč měsíčně. Dále má pan Starý spořicí účet, na kterém je naspořena částka 400 000 Kč a paní Stará má naspořeno 250 000 Kč. Pro svoje potřeby se rozhodli vzít si úvěr ve výši 4 000 000 Kč. Jako ručení bude v tomto případě použit dům rodičů pana Starého, jehož hodnota je 4 500 000 Kč.

## 6.2. Výběr finančních institucí

Druhým krokem při vypracování mé bakalářské práce je vybrání finančních institucí, které nabízejí své produkty na českém finančním trhu. Pro moji práci jsem vybrala tři finanční instituce, které svým klientům nabízejí možnost hypotečního úvěru, ale současně i úvěr překlenovací. Mezi vybrané finanční instituce patří:

- Modrá pyramida stavební spořitelna,
- Raiffeisenbank a Raiffeisen stavební spořitelna,
- Wüstenrot stavební spořitelna,
- Komerční banka.

Obrázek 4 – Logo Modrá pyramida

### 6.2.1. MODRÁ PYRAMIDA

Finanční organizace Modrá pyramida tak jak jí známe dnes, zahájila svou finanční činnost v prosinci v roce 1993. V této byla známa jako Všeobecná stavební spořitelna, a. s., a na jejím založení se podíleli tři velké společnosti – Česká pojišťovna, a. s., Komerční banka, a. s. a BHW Holding AG Německo.



Zdroj: Modrá pyramida, 2017



V roce 2005 byla společnost přejmenována z tehdejší Všeobecné stavební spořitelny, a. s. na současně známou Modrou pyramidu stavební spořitelnu, a. s.. V roce 2006 se stala výhradním akcionářem Komerční banka, a. s.. Modrá pyramida má v České republice přibližně 242 poradenských center, ve kterých je zaměstnáváno okolo 1500 finančních poradců. (Modrá pyramida, © 2017)

### 6.2.2. RAIFFEISENBANK

Majoritním akcionářem banky je finanční instituce v Rakousku, která se nazývá Raiffeisen Bank International AG. Raiffeisenbank působí na českém trhu od roku 1993 a v ohledu velikosti celkových aktiv, můžeme tuto banku zařadit na pátou banku, co se týče velikosti na českém finančním trhu.

V současné době má 130 poboček, které vykonávají například služby hypotečních center, či poradců v osobní, podnikatelské či firemní oblasti.

Obrázek 5 – Logo Raiffeisenbank



Zdroj: Raiffeisenbank, 2017

Banka se zaměřuje především na klientelu, která má vyšší požadavky, především na vysokou kvalitu služeb, aktivní správu svých finančních prostředků či profesionální poradenství. Raiffeisenbank získala i řadu oceněných za nabídku kvalitních služeb. Za rok 2015 získala například ocenění „Klientsky nejpřívětivější banka roku 2015“, či „Nejlepší banka v České republice za rok 2015“ v soutěži Europe Banking Awards, který je organizován Prestižním mezinárodním magazínem EMEA Finance. Raiffeisen bank se kromě svých obchodních aktivit zaměřuje i na některé veřejně prospěšné aktivity. Do těchto aktivit můžeme zahrnout vzdělávací či charitativní projekty.

### 6.2.3. WÜSTENROT

Wüstenrot vznikla mezi prvními spořitelny na světě v německém malém městě Wüstenrot v roce 1921 tvořena v České republice čtyřmi společnostmi, a to – Wüstenrot stavební spořitelna, a. s., Wüstenrot hypoteční banka a. s., Wüstenrot Pojišťovna a Wüstenrot životní pojišťovna a. s. V období vzniku této finanční instituce bylo jejím mottem „Každé rodině střechu nad hlavou“.

Obrázek 6 – Logo Wüstenrot



Zdroj: Wüstenrot

V České republice začala, díky přijetí zákona o stavebním spoření, poskytovat své služby v roce 1993. V dnešní době poskytuje tato finanční skupina velké portfolio produktů a služeb například v oblasti rodinných financí.

#### 6.2.4. KOMERČNÍ BANKA

Komerční banka se zařazuje mezi přední bankovní instituci, která působí na finančním trhu České republiky. Nabízí širokou škálu bankovních produktů a specializovaných služeb (například v oblasti penzijního připojištění, stavebního spoření, pojištění či spotřebitelských úvěrů). Komerční banka vznikla v roce 1990, kdy se vyčlenila z obchodní činnosti tehdejší Státní banky Československé, která fungovala

Obrázek 7 – Logo Komerční banky



Zdroj: Novinky (2017)

na území České Republiky. Dalším důležitým rokem ve fungování komerční banky byl rok 2001, kdy francouzská společnost Sociétés Générale získala státní podíl v Komerční bance a ujala se manažerské kontroly a to za hodnotu 40 miliard korun. Dalším významným mezníkem, pokud nejsou brány v potaz ocenění, které Komerční banka získala za své služby a produkty je říjen roku 2006, kdy banka získala zbývající akcie společnosti Modrá pyramida stavební spořitelna, která byla vlastněna společností BHW a Českou pojišťovnou. Tímto krokem získala banka 100 % podíl v Modré pyramidě (Komerční banka, © 2017).

### 6.3. Nabídky úvěrů - Modelová situace A

#### 6.3.1. Wüstenrot

První finanční institucí, kterou jsem pro získání informací k mé bakalářské práci navštívila, byla Wüstenrot. V tabulkách jsou uvedeny základní informace k hypotečnímu a překlenovacímu úvěru, které byly zjištěny, a které budou následně v práci vysvětleny a porovnány.

Při žádosti o hypoteční či překlenovací úvěr, musí klient vždy doložit níže uvedené doklady. Pokud klient dokumenty nepředloží, úvěr mu nebude poskytnutý. Mezi tyto doklady patří:

- dva doklady totožnosti, případně povolení k pobytu,
- potvrzení zaměstnavatele o výši příjmů ze závislé činnosti,

- daňové přiznání za poslední zdaňovací období,
- potvrzení od finančního úřadu, že poplatník není daňovým dlužníkem,
- výpis z osobního účtu za poslední 3 měsíce po sobě jdoucí,
- výdaje (doklady o současných či budoucích úvěrech, půjčkách apod.)
- výdaje - informace o nákladech na bydlení, stravování, domácnost, jiné pravidelné výdaje – internet, telefon.

Do ostatních dokumentů, které je také potřeba doložit, patří například smlouva o budoucí kupní smlouvě či přímo kupní smlouva, výpis z katastru nemovitostí, doklad, který zaručuje, že se jedná o stavební pozemek, žádost o úvěr, kopie pojistné smlouvy – pojištění nemovitosti, fotografie současného stavu nemovitosti či posudek na nemovitost.

Nejprve bude porovnávána modelová situace A, tedy rodina Novákových. Tato rodina se rozhodla, vzít si úvěr na dům, který bude stát 1 450 000 Kč. První možností je hypoteční úvěr. Finanční instituce Wüstenrot poskytuje úvěr, pokud klient splní podmínky, nejvýše do 90 % hodnoty zástavy nemovitosti - LTV (další možnosti, které Wüstenrot uvádí, jsou 70 % a 85 %). Rodina splnila podmínky pouze pro LTV 90 %, proto se rozhodla, že si vezmou úvěr ve výši 1 250 000 Kč a zbylou částku zaplatí z úspor, které mají uložené na vkladní knížce.

Tabulka 4 – Základní informace o vybrané nabídce od finanční instituce Wüstenrot

<b>Finanční instituce: Wüstenrot</b>	
<b>Název produktu</b>	Hypotéka pro vlastní bydlení
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	1 250 000 Kč
<b>Doba splatnosti úvěru</b>	15 let
<b>Doba platnosti úrokové sazby</b>	5 let
<b>Úroková sazba (p. a.)</b>	3,14 %
<b>Měsíční splátka</b>	8 717 Kč
<b>Měsíční splátka (včetně poplatku za správu)</b>	8 717 Kč
<b>RPSN</b>	3,23 %
<b>Celková částka plateb a úhrad, které jsou zahrnuty do RPSN</b>	1 573 460 Kč

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 4** jsou obsaženy základní údaje z nabídky, kterou by rodina Novákových dostala při navštívení Wüstenrot. Jak můžeme vidět, rodina by tento úvěr splácela 15 let. Jelikož žadatelem je pan Novák, kterému je 48 let a finanční instituce Wüstenrot požaduje, aby hypotéka byla splacena do věku 75 let žadatele, mohl si pan Novák sjednat hypotéku, jejíž délka je maximálně na 27 let. Výše splátek je 8 717 Kč za měsíc. Tato výše splátky nepřekročila hranici 10 000 Kč, která byla jednou z podmínek. Minimální doba splácení, aby hranice 10 000 Kč nebyla překročena, je 13 let. Dále můžeme vidět, že výše úrokové sazby je při délce splatnosti 15 let a při době fixace úrokové sazby na 5 let ve výši 3,14 % p. a..

Tabulka 5 – Přehled základních poplatků k vybrané nabídce od Wüstenrot

<b>Poplatky, které jsou spojeny s tímto hypotečním úvěrem</b>	
<b>Zpracování a poskytnutí úvěru</b>	2 400 Kč
<b>Měsíční správa úvěru</b>	0 Kč
<b>Čerpání úvěru</b>	zdarma

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 5** vidíme přehled poplatků, které jsou placeny k úvěru. Klient kromě poplatků na notáře či například náklady na pořízení výpisu z katastru nemovitostí, zaplatí pouze zpracování a poskytnutí úvěru ve výši 2 400 Kč a například čerpání a měsíční správa úvěru je ve výši 0 Kč.

Dále například můžeme vidět tabulku srovnání, jak se mění výše splátek v závislosti na délce splácení a na délce fixace úrokové sazby.

Tabulka 6 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a při fixaci úrokové sazby na 3 roky

<b>Délka splácení úvěru</b>	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>	<b>25 let</b>	<b>27 let</b>
<b>Fixace úrokové sazby</b>	<b>3 roky</b>	<b>3 roky</b>	<b>3 roky</b>	<b>3 roky</b>	<b>3 roky</b>
<b>Výše úrokové sazby</b>	2,99 %	2,99 %	2,99 %	2,99 %	2,99 %
<b>Výše měsíční splátky</b>	12 064 Kč	8 626 Kč	6 926 Kč	5 921 Kč	5 627 Kč

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 6** můžeme vidět, změnu výše měsíční splátky v závislosti na délce splácení a při délce fixace úrokové sazby na 3 roky. Výše měsíčních splátek se při prodlužování délky splácení úvěru snižuje. Rozdíl mezi výší splátky, při délce splácení 10 a 27 let je 6 437 Kč. To znamená, že splátka při délce splatnosti 10 let je o 114,39 %

vyšší než splátka při délce splatnosti 27 let. Výše úrokové sazby je konstantní po všechny možné varianty délky splácení. Údaje, které souvisí s vybranou variantou, pro rodinu Novákových, v rámci délky splácení úvěru, jsou v tabulce zvýrazněny červeně.

Tabulka 7 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	25 let	27 let
Délka fixace úvěru	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Výše úrokové sazby	3,14 %	3,14 %	3,14 %	3,14 %	3,14 %
Výše měsíční splátky	12 151 Kč	8 717 Kč	7 020 Kč	6 019 Kč	5 727 Kč

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 7** můžeme vidět, že se úroková sazba zvýšila v porovnání s tabulkou č. 6 o 0,15% a je nižší než úroková sazba uvedena v tabulce č. 8 ve stejné výši, tedy o 0,15 %. Dále můžeme vidět, že v závislosti na délce fixace se výše měsíční splátky zvýšila při 5 leté fixaci úrokové sazby zvýšila z 8 626 Kč na 8 717 Kč. Rozdíl mezi těmito částkami je 91 Kč, tedy 1,05 %.

Tabulka 8 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 7 let

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	25 let	27 let
Délka fixace úvěru	7 let	7 let	7 let	7 let	7 let
Výše úrokové sazby	3,29 %	3,29 %	3,29 %	3,29 %	3,29 %
Výše měsíční splátky	12 238 Kč	8 808 Kč	7 115 Kč	6 118 Kč	5 827 Kč

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 8** můžeme vidět, že výše úrokové sazby při fixaci úrokové sazby na 7 let je konstantní a zároveň je o 0,30 % vyšší než při fixaci úrokové sazby na 3 roky a o 0,15 % vyšší než při fixaci úrokové sazby na 5 let. Zároveň můžeme vidět, že se výše měsíční splátky při délce splatnosti 15 let a fixaci 5 let zvýšila o 91 Kč a při fixaci úrokové sazby na 3 roky o 182 Kč.

V případě druhého typu úvěru – tedy úvěru překlenovacího, finanční instituce Wüstenrot nepožaduje po klientovi, aby měl u ní založen účet ze stavebního spoření. To znamená, že klient nemusí splnit určitou dobu spoření, aby měl nárok na stavební spoření a ani naspořit určitou částku či procento ze stanovené cílové částky.

Tabulka 9 - Základní informace o vybrané nabídce překlenovacího úvěru od Wüstenrot

<b>Finanční instituce: Wüstenrot</b>	
Název produktu	Překlenovací úvěr
Výše úvěru	1 250 000 Kč
Doba splatnosti úvěru z toho:	18 let
• doba fáze překlenovacího úvěru	122 měsíců
• doba fáze úvěru ze stavebního spoření	94 měsíců
Úroková sazba - překlenovací úvěr (p. a.)	4,39 %
Měsíční splátka ve fázi překlenovacího úvěru, z toho:	8 764 Kč
• povinné dospořování	4 191 Kč
• úroky překlenovacího úvěru	4 573 Kč
Měsíční splátka ve fázi stavebního spoření	8 764 Kč
RPSN	5,28 %

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 9** můžeme vidět vybranou konkrétní nabídku, pro rodinu Novákových, od finanční instituce Wüstenrot. Je důležité říct, že rodina nemá žádné spoření ani jiný bankovní produkt jako je karta, či právě stavební spoření u této instituce. Délka splatnosti úvěru je 18 let a je rozdělena na fázi překlenovacího úvěru, který trvá 122 měsíců a na fázi úvěru ze stavebního spoření v délce 94 měsíců.

Úroková sazba pro obě fáze úvěru je 4,39 % a výše měsíční splátky je 8 764 Kč. Tato výše splátky splňuje požadavky rodiny, jelikož nepřevyšuje hranici 10 000 Kč za měsíc.

Tabulka 10 – Příklady nákladů, které jsou spojené s překlenovacím úvěrem

<b>Příklady náklady spojené se smlouvou o stavebním spoření a překlenovacím úvěru</b>	
Úhrada za uzavření smlouvy o SSp	12 500 Kč
Úhrada za vedení účtu	27 Kč
Úhrada za roční výpis	30 Kč
Úhrada za změnu tarifu	0 Kč
Úhrada za zpracování a vedení překlenovacího úvěru	0 Kč
Úhrada za vklad zástavního práva na KN	1 000 Kč

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2014), vlastní zpracování

Tabulka 11 – Nabídka překlenovacího úvěru podle délky splatnosti úvěru

<b>Finanční instituce: Wüstenrot</b>				
Název produktu	Úvěr ze stavebního spoření			
Výše úvěru	1 250 000 Kč			
Doba splatnosti úvěru z toho: <ul style="list-style-type: none"> <li>• doba fáze překlenovacího úvěru</li> <li>• doba fáze úvěru ze stavebního spoření</li> </ul>	22 let 156 měsíců 108 měsíců	18 let 122 měsíců 94 měsíců	14 let 95 měsíců 73 měsíců	6 let 56 měsíců 16 měsíců
Úroková sazba - překlenovací úvěr	4,39 %	4,39 %	4,39 %	3,89 %
Měsíční splátka ve fázi překlenovacího úvěru, z toho: <ul style="list-style-type: none"> <li>• povinné dospořování</li> <li>• úroky překlenovacího úvěru</li> </ul>	7 796 Kč 3 223 Kč 4 573 Kč	8 764 Kč 4 191 Kč 4 573 Kč	10 415 Kč 5 842 Kč 4 573 Kč	20 800 Kč 16 748 Kč 4 052 Kč
Měsíční splátka ve fázi stavebního spoření	7 796 Kč	8 764 Kč	10 415 Kč	20 800 Kč
RPSN	5,28 %	5,28 %	5,45 %	6,87 %

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 11** jsou uvedeny jednotlivé částky, které jsou závislé na délce splácení. V tabulce jsou vypočteny údaje při délce splatnosti na 22, 18, 14 a 6 let. Pro rodinu Novákových byla vybrána situace, s délkou splatnosti 18 let. Úroková sazba pro jednotlivé možnosti se liší pouze u délky splatnosti 6 let, kde její výše činí 3,89 %.

### 6.3.2. Komerční banka a Modrá pyramida, stavební spořitelna

Druhou finanční institucí, vybranou pro tuto bakalářskou práci, je Komerční banka. Komerční banka nabízí široké spektrum bankovních produktů a služeb s tím spojené. Z hlediska financování vlastního bydlení nabízí klasický Hypoteční úvěr, Předhypoteční úvěr či Rychloúvěr MPSS.

Produkt s názvem Předhypoteční úvěr slouží především na krátkodobé financování výstavby nemovitosti či její rekonstrukce a je také vhodný v případě, že nastane situace, že klient nemá nemovitost, která by byla vhodná k zajištění (týká se to především v případě družstevních bytů, developerských projektů či privatizace). Minimální výše úvěru, kterou lze získat je 100 000 Kč a může být poskytnuta bez zajištění nemovitosti až do výše 3 000 000 Kč (Komerční banka, © 2017).

Produkt Rychloúvěr od MPSS představuje překlenovací úvěr ze stavebního spoření, který je poskytován Modrou pyramidou, stavební spořitelnou. Tento úvěr lze čerpat v době, kdy nejsou splněny podmínky pro přidělení a následné čerpání úvěru ze stavebního spoření, tedy přiděleného úvěru. Úvěr může být použit na rekonstrukci bytu či domu, jeho následného vybavení, ale může sloužit i k úhradě závazků, které plynou z pořízení bydlení. Tyto závazky či uskutečněné investice mohou být proplaceny zpětně až 12 měsíců. Pro modelovou situaci je použita varianta Hypotečního úvěru.

Tabulka 12 - Základní informace o vybrané nabídce od Komerční banky

<b>Finanční instituce: Komerční banka</b>	
<b>Název produktu</b>	Spotřebitelský úvěr na bydlení
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	1 250 000 Kč
<b>Doba splatnosti úvěru</b>	15 let
<b>Doba platnosti úrokové sazby</b>	5 let
<b>Úroková sazba (p. a.)</b>	3,09 %
<b>Měsíční splátka</b>	8 725 Kč
<b>Měsíční splátka (včetně poplatku za správu)</b>	8 725 Kč
<b>RPSN</b>	3,23 %
<b>Celková částka plateb a úhrad, které jsou zahrnuty do RPSN</b>	1 570 245 Kč

Zdroj: Finanční poradce Modrá pyramida (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 12** vidíme nabídku hypotečního úvěru od Komerční banky. Délka splácení úvěru ve výši 1 250 000 Kč byla stanovena na 15 let s úrokovou sazbou ve výši 3,09 % p. a. s výší měsíční splátky 8 725 Kč a roční procentní sazbou nákladů ve výši 3,23 %. Je zde uvedena i konečná částka, kterou klient zaplatí v případě, že nezaplatí žádné mimořádné splátky. Tato částka činí 1 570 245 Kč. Klient v tomto konkrétním případě, zaplatí bance o 320 500 Kč více, než si prvotně půjčil.

Tabulka 13 – Poplatky spojené s hypotečním úvěrem od Komerční banky

<b>Poplatky, které jsou spojeny s hypotečním úvěrem od KB</b>	
<b>Zpracování a vyhodnocení žádostí o úvěr</b>	2 900 Kč
<b>Měsíční správa úvěru</b>	0 Kč
<b>Vedení běžného účtu</b>	zdarma
<b>Výpis z úvěrového účtu – elektronicky (poštou)</b>	zdarma (20 Kč měsíčně)
<b>Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou</b>	2 900 Kč
<b>Návrh na vklad zástavního práva do KN</b>	1 000 Kč

Zdroj: Finanční poradce Modrá pyramida (2017), vlastní zpracování



V **tabulce č. 13** jsou uvedeny základní poplatky, které jsou spojené s hypotečním úvěrem od Komerční banky. Mezi ně patří především prvotní náklad spojený s úvěry a to je zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr ve výši 2 900 Kč. Další náklady jsou měsíční správa úvěru, vedení běžného účtu, či výpis z úvěrového účtu. Tyto poskytované služby jsou zdarma. Výjimku tvoří výpis z úvěrového účtu, který je zasílán klientovi v papírové podobě. Cena za tento výpis je 20 Kč měsíčně.

Tabulka 14 - Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 3 roky

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	25 let	27 let
Délka fixace úvěru	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky
Výše úrokové sazby	3,09 %	3,09 %	3,09 %	3,09 %	3,09 %
Výše měsíční splátky	12 210 Kč	8 725 Kč	7 011 Kč	6 000 Kč	5 705 Kč

Zdroj: Finanční poradce Modrá pyramida (2017), vlastní zpracování

Tabulka 15 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 5 let

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	25 let	27 let
Délka fixace úvěru	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Výše úrokové sazby	3,09 %	3,09 %	3,09 %	3,09 %	3,09 %
Výše měsíční splátky	12 210 Kč	8 725 Kč	7 011 Kč	6 000 Kč	5 705Kč

Zdroj: Finanční poradce Modrá pyramida (2017), vlastní zpracování

V **tabulkách č. 14 a 15** je uvedeno, jak se vyvíjejí a mění výše splátky při různé době fixace úrokové sazby. Jak můžeme vidět, výše úrokové sazby je v obou tabulkách při různých fixacích (5 a 3 roky) stejná, tedy 3,09 %. Z důvodu stejné úrokové sazby je výše splátek, v těchto dvou případech v jednotlivých délkách splatnosti neměnná.

Tabulka 16 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 7 let

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	25 let	27 let
Délka fixace úvěru	7 let	7 let	7 let	7 let	7 let
Výše úrokové sazby	3,29 %	3,29 %	3,29 %	3,29 %	3,29 %
Výše měsíční splátky	12 326 Kč	8 846 Kč	7 137 Kč	6 132 Kč	5 839 Kč

Zdroj: Finanční poradce Modrá pyramida (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 16** můžeme vidět, jak se změnila výše úrokové sazby, v porovnání s úrokovými sazbami v tabulkách č. 14 a 15. Při fixaci úrokové sazby na 7 let vzrostla úroková sazba z 3,09 % na 3,29 %, tedy o 0,20 %. Z tohoto důvodu se zvýšily i výše splátek v jednotlivých letech splatnosti. Při délce splatnosti 10 let by klient u Komerční banky zaplatil při fixaci na 3 nebo 5 let 12 210 Kč měsíčně, zatímco při fixaci úrokové sazby na 7 let by zaplatil 12 326 Kč měsíčně, což je rozdíl o 116 Kč.

Při splátce na 15 let by při fixaci úrokové sazby na 3 nebo 5 let zaplatil klient měsíčně 8 725 Kč, zatímco při fixaci úrokové sazby na 7 let by byla měsíční splátka ve výši 8 846 Kč. Rozdíl mezi těmito částkami činí 121 Kč. Pokud by klient volil delší dobu splácení, například 27 let, měsíční splátka při fixaci úrokové sazby na 7 let by byla 5 839 Kč měsíčně a při době fixace na 3 nebo 5 let 5 705 Kč měsíčně. Rozdíl mezi splátkami s různou dobou fixace úrokové sazby je tedy 134 Kč.

V případě překlenovacího úvěru byla vybrána Modrá pyramida stavební spořitelna, která patří pod Komerční banku. V následujících tabulkách bude, tak jako v předešlých případech, zobrazena konkrétní nabídka na modelovou situaci A.

Tabulka 17 – Nabídka překlenovacího úvěru od MSSP

<b>Finanční instituce: Modrá pyramida, stavení spořitelna</b>	
Název produktu	Hypoúvěr 85
Výše úvěru	1 250 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	15 let
Úroková sazba - překlenovací úvěr (p. a.)	2,29 %
Měsíční splátka ve fázi překlenovacího úvěru	8 665 Kč
Měsíční splátka ve fázi stavebního spoření	8 665 Kč
Úroková sazba – úvěr ze stavebního spoření	3,49 %
RPSN	2,87 %
RPSN – suma všech plateb	1 538 293 Kč

Zdroj: Finanční poradce Modrá pyramida (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 17** je uvedena konkrétní nabídka úvěru ze stavebního spoření od finanční instituce Modrá pyramida, stavební spořitelna. Délka splatnosti úvěru je 15 let. Jelikož klient nemá naspořené dostatečné finanční prostředky, tudíž nesplňuje jednu z podmínek pro úvěr ze stavebního spoření, předchází tomuto úvěru fáze úvěru překlenovacího. Splátka překlenovacího úvěru činí 8 665 Kč měsíčně, přičemž tato částka se skládá z dospořování a úroku. Dospořování činní v tomto případě 6 280 Kč a úrok 2 385 Kč. Úroková sazba ve fázi překlenovacího úvěru je 2,29 %, tedy je

v porovnání s úrokovou sazbou úvěru ze stavebního spoření nižší. Úroková sazba u úvěru ze stavebního spoření je 3,49 %. RPSN v tomto konkrétním případě je 2,87 % a celková částka všech plateb je ve výši 1 538 293 Kč.

### 6.3.3. Raiffeisenbank a Raiffeisen stavební spořitelna

Třetí finanční instituce, která byla vybrána pro tuto práci, je finanční instituce Raiffeisenbank a Raiffeisen stavební spořitelna. V první části bude popsána konkrétní bankovní nabídka na hypoteční úvěr. Raiffeisenbank nabízí produkt s názvem Hypotéka Klasik.

Produkt Hypotéka na bydlení (KLASIK) lze využít především na koupi nemovitosti či její celkovou výstavbu. Další možné využití této hypotéky je na vypořádání majetkových poměrů nebo může být využita i na koupi podílu v bytovém družstvu. Výše úvěru, kterou si může klient sjednat je od 300 000 Kč až do maximální výše 20 000 000 Kč. Splátky hypotéky si je možné rozložit do 30 let a klient si může vybrat délku fixace od 1 roku až na 15 let.

V další části této kapitoly bude zaměřena na nabídku překlenovacího úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny.

Tabulka 18 – Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank

<b>Finanční instituce: Raiffeisenbank</b>	
<b>Název produktu</b>	Hypotéka Klasik
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	1 250 000 Kč
<b>Doba splatnosti úvěru</b>	15 let
<b>Doba platnosti úrokové sazby</b>	5 let
<b>Úroková sazba (p. a.)</b>	2,49 %
<b>Měsíční splátka</b>	8 329 Kč
<b>RPSN</b>	3,0 %
<b>Celková částka plateb a úhrad, které jsou zahrnuty do RPSN</b>	1 554 151 Kč

Zdroj: Finanční poradce Raiffeisen stavební spořitelny (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 18** jsou uvedeny jednotlivé údaje k Hypotéce Klasik od Raiffeisenbank na úvěr 1 250 000 Kč s dobou splatnosti 15 let. Tak jako v předešlých příkladech byla pro porovnávání zvolena fixace úrokové sazby na 5 let. Úroková sazba je 2,49 % p. a. a měsíční splátka je ve výši 8 329 Kč. Roční procentní sazba nákladů činí 3,0 %. Celková částka, kterou klient zaplatí je ve výši 1 554 151 Kč.

Tabulka 19 - Poplatky u hypotečního úvěru od Raiffeisenbank

Poplatky, které jsou spojeny s hypotečním úvěrem od Raiffeisenbank	
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 500 Kč
Měsíční správa úvěru	0 Kč
Vedení běžného účtu	zdarma
Výpis z úvěrového účtu – elektronicky	zdarma
Návrh na vklad zástavního práva do KN	1 000 Kč

Zdroj: Hypoteční kalkulačka Raiffeisenbank (2017), vlastní zpracování

Tabulka 20 - Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 3 roky

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	25 let	27 let
Délka fixace úvěru	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky
Výše úrokové sazby	2,49 %	2,49 %	2,49 %	2,49 %	2,49 %
Výše měsíční splátky	11 778 Kč	8 329 Kč	6 618 Kč	5 601 Kč	5 303 Kč

Zdroj: Hypoteční kalkulačka Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

**Tabulka č. 20** znázorňuje, jak se vyvíjí splátky hypotečního úvěru při různých délkách splácení při fixaci úrokové sazby na 3 roky. Jak můžeme vidět, tak úroková sazba je konstantní ve výši 2,49 % p. a..

Tabulka 21 - Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 5 let

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	25 let	27 let
Délka fixace úvěru	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Výše úrokové sazby	2,49 %	2,49 %	2,49 %	2,49 %	2,49 %
Výše měsíční splátky	11 778 Kč	8 329 Kč	6 618 Kč	5 601 Kč	5 303 Kč

Zdroj: Hypoteční kalkulačka Raiffeisenbank (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 21** je vedena výše splátek při různé délce splácení úvěru při délce fixaci úrokové sazby 2,49 %, která je nezávislá na délce splácení úvěru. Při délce splácení úvěru na 15 let je výše měsíční splátky úvěru ve výši 8 329 Kč. Jak můžeme vidět, v porovnání s tabulkou č. 20, ve které jsou vypočtené údaje na stejné délky splatnosti s rozdílem délky fixace na 3 roky, poskytuje banka stejnou úrokovou sazbu a to ve výši 2,49 % p. a. a výše měsíčních splátek placených klientem je také stejná.

Tabulka 22 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 7 let

<b>Délka splácení úvěru</b>	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>	<b>25 let</b>	<b>27 let</b>
<b>Délka fixace úvěru</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>
<b>Výše úrokové sazby</b>	2,59 %	2,59 %	2,59 %	2,59 %	2,59 %
<b>Výše měsíční splátky</b>	11 835 Kč	8 388 Kč	6 679 Kč	5 665 Kč	5 367 Kč

Zdroj: Hypoteční kalkulačka Raiffeisenbank (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 22** můžeme vidět, jak se změnila výše úrokové sazby v porovnání s údaji, které jsou uvedeny v tabulkách č. 20 a 22, kde výše úrokové sazby byla ve výši 2,49 %. V tabulce č. 22 je tato úroková sazba při délce fixace úrokové sazby na 7 let ve výši 2,59 %, což je o 0,10 % více. Výše měsíční splátky, současně se zvýšením úrokové sazby, se zvýšila při délce splácení 15 let z 8 329 Kč na 8 388 Kč.

V další části se budu věnovat popisu překlenovacího úvěru, který je nabízen touto finanční institucí. Dále je důležité říci, že pokud klient chce čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření a tím získat i výhodnější podmínky, musí mít naspořeno z cílové částky nejméně 40 %. Raiffeisenbank poskytuje dva produkty, které lze použít na financování vlastního bydlení v rámci stavebního spoření. Prvním z těchto produktů je Rekopůjčka a druhým z těchto produktů je Hyposplátka.

Produkt Rekopůjčka je určený především pro modernizaci či rekonstrukci bydlení klienta. Tento úvěr na bydlení je charakteristický především tím, že je bez zajištění nemovitostí a může být čerpán až do výše 700 000 Kč.

Produkt Hyposplátka slouží především na zajištění vlastního bydlení. Je charakteristický tím, že úroková sazba je už od 1,78 % a klient musí mít naspořeno alespoň 10 % z pořizovací ceny nemovitosti, přičemž splátky je možné rozdělit až do období 30 let. I v případě této finanční instituce prochází úvěr dvěma fázemi. První fáze je fáze překlenovacího úvěru a druhá fáze je čerpání úvěru ze stavebního spoření.

Tabulka 23 – Nabídka překlenovacího úvěru od Raiffeisen, stavební spořitelny

<b>Finanční instituce: Raiffeisen stavební spořitelna</b>	
Název produktu	Překlenovací úvěr
Výše úvěru	1 250 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	15 let
Úroková sazba - překlenovací úvěr (p. a.)	1,78 %
Měsíční splátka ve fázi překlenovacího úvěru	7 960 Kč
Úroková sazba – úvěr ze stavebního spoření (p. a.)	2,99 %
Měsíční splátka ve fázi stavebního spoření	7960 Kč
RPSN	2,68 %
RPSN – celková částka	1 518 815 Kč

Zdroj: Finanční poradce Raiffeisen stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 23** je uvedena nabídka překlenovacího úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny. Délka splatnosti je 15 let. Ve fázi překlenovacího úvěru je úroková sazba 1,78 % a výše splátky je 7 960 Kč, z čehož splátka překlenovacího úvěru je 1 860 Kč a vklad 6 100 Kč měsíčně. Ve druhé fázi, tedy ve fázi úvěru ze stavebního spoření je splátka ve stejné výši jako u překlenovacího úvěru a to 7 960 Kč měsíčně, přičemž úroková sazba se zvýšila o 1,21 %, tedy z 1,78 % na 2,99 %. Výše RPSN je 2,68 %.

## 6.4. Nabídky úvěrů – modelová situace B

### 6.4.1. Wüstenrot

V modelové situaci B figuruje rodina Starých, která má v úmyslu vzít si hypoteční úvěr na svůj dům ve výši 4 000 000 Kč. Jako zástavu použijí nemovitost rodičů v hodnotě 4 500 000 Kč. Takováto hodnota zastavované nemovitosti jim umožní čerpat úvěr v celé výši a to bez dokládání dokladů a faktur v rámci úvěru.

Jako první navštívenou institucí, u které budu zjišťovat jejich konkrétní nabídku na danou situaci, je finanční instituce Wüstenrot. Doklady, které potřebuje klient k tomu, aby mohl o úvěr zažádat a aby mu byl finanční institucí úvěr schválen jsou uvedeny v kapitole 6.3.1.. Tak jako v prvním případě, i tato rodina splnila podmínky pouze pro 90 % LTV.

Tabulka 24 - Základní informace o vybrané nabídce pro rodinu Starých od Wüstenrot

<b>Wüstenrot</b>	
<b>Název produktu</b>	Hypotéka pro vlastní bydlení
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	4 000 000 Kč
<b>Délka splatnosti úvěru</b>	30 let
<b>Doba platnosti úrokové sazby</b>	5 let
<b>Úroková sazba (p. a.)</b>	3,14 %
<b>Měsíční splátka</b>	17 168 Kč
<b>Měsíční splátka (včetně poplatku za správu)</b>	17 168 Kč
<b>RPSN</b>	3,19 %
<b>Celková částka plateb a úhrad, které jsou zahrnuty do RPSN</b>	6 184 880 Kč

Zdroj: Wüstenrot (2017), vlastní zpracování

Tabulka 25 – Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u finanční instituce Wüstenrot

<b>Poplatky, které jsou spojeny s tímto hypotečním úvěrem</b>	
<b>Zpracování a poskytnutí úvěru</b>	2 400 Kč
<b>Měsíční správa úvěru</b>	0 Kč
<b>Čerpání úvěru</b>	zdarma

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

**Tabulka č. 24** obsahuje informace o konkrétní nabídce od finanční instituce Wüstenrot, která souvisí s požadavky rodiny Starých, kteří si chtějí vzít hypoteční úvěr, na stavbu svého domu, ve výši 4 000 000 Kč. Pro tuto konkrétní situaci byla vybrána

délka splácení 30 let. Tuto délku splatnosti, oproti modelovému příkladu A, tedy rodině Novákových, můžeme použít z toho důvodu, že panu Starému je v současné době 35 let a tedy pokud hypoteční úvěr splatí za 30 let, tedy v 65 letech, splní tím požadavek finanční instituce, jenž zní, že klient musí mít splacený svůj úvěr do svých 75 let. Úroková sazba v tomto konkrétním případě činí 3,14 %.

V **tabulce č. 25** můžeme vidět poplatky, které jsou spojeny s hypotečním úvěrem. V porovnání s nabídkou od finanční instituce Wüstenrot v modelové situaci A vidíme, že se výše poplatků nemění v závislosti na změně výše úvěru, který bude klientem čerpán.

Tabulka 26 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 3 roky

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	22 let	30 let
Délka fixace úvěru	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky
Výše úrokové sazby	2,99 %	2,99 %	2,99 %	2,99 %	2,99 %
Výše měsíční splátky	38 606 Kč	27 604 Kč	22 164 Kč	20 695 Kč	16 843 Kč

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 26** je znázorněno, jak se vyvíjí výše měsíčních splátek při fixaci úrokové sazby na 3 roky při konstantní výši úrokové sazby 2,99 %. Jak můžeme vidět, výše úrokové míry je stejná jako v modelovém příkladu A. Rozdíl mezi výší splátek s délkou splatnosti 10 let a 30 let činí 21 763 Kč.

Tabulka 27 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 5 let

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	22 let	30 let
Délka fixace úvěru	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Výše úrokové sazby	3,14 %	3,14 %	3,14 %	3,14 %	3,14 %
Výše měsíční splátky	38 883Kč	27 893 Kč	22 465 Kč	21 002Kč	17 168 Kč

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 27** můžeme vidět, že výše úrokové sazby při fixaci 5 let konstantní, tedy 3,14 %. Výše měsíční splátky při době splácení 30 let je 17 168 Kč, což je oproti splátce, s dobou fixace úrokové sazby 3 roky, rozdíl o 325 Kč. V případě že vezmeme nejkratší dobu splácení z uvedených údajů, tedy 10 let, činí tento rozdíl 277 Kč.



Tabulka 28 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby 7 let

<b>Délka splácení úvěru</b>	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>	<b>22 let</b>	<b>30 let</b>
<b>Délka fixace úvěru</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>
<b>Výše úrokové sazby</b>	3,29 %	3,29 %	3,29 %	3,29%	3,29 %
<b>Výše měsíční splátky</b>	39 162 Kč	28 185 Kč	22 769 Kč	21 310 Kč	17 496 Kč

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 28** vidíme úrokovou sazbu 3,29 % při fixaci úrokové sazby na 7 let, která je jako ve všech délkách doby splácení neměnná. Jak můžeme vidět, tak se výše splátky při délce splácení 30 let a při fixaci úrokové sazby na 7 let zvýšila z 17 168 Kč na 17 496 Kč.

V druhém případě byla zjišťována nabídka překlenovacího úvěru u finanční instituce Wüstenrot.

Tabulka 29 – Vybraná nabídka překlenovacího úvěru ve výši 4 000 000 Kč od finanční instituce Wüstenrot

<b>Finanční instituce: Wüstenrot</b>	
Název produktu	Překlenovací úvěr
Výše úvěru	4 000 000 Kč
Doba splatnosti úvěru z toho:	22 let
<ul style="list-style-type: none"> <li>• doba fáze překlenovacího úvěru</li> <li>• doba fáze úvěru ze stavebního spoření</li> </ul>	156 měsíců 108 měsíců
Úroková sazba - překlenovací úvěr (p. a.)	4,39 %
Měsíční splátka ve fázi překlenovacího úvěru, z toho:	25 134 Kč
<ul style="list-style-type: none"> <li>• povinné dospořování</li> <li>• úroky překlenovacího úvěru</li> </ul>	10 501 Kč 14 633 Kč
Měsíční splátka ve fázi stavebního spoření	25 134 Kč
RPSN	5,28 %

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

**Tabulka č. 29** znázorňuje základní informace, které se týkají konkrétní nabídky překlenovacího úvěru pro pana Josefa Starého, který uvažuje o úvěru, který by byl ve výši 4 000 000 Kč od finanční instituce Wüstenrot. Tak jako v modelovém příkladu A, rodina nemá žádný bankovní produkt od této finanční instituce.

Pro tuto konkrétní situaci byla vybrána délka splácení 22 let, kdy 156 měsíců tvoří fáze překlenovacího úvěru a 108 měsíců tvoří fáze úvěru ze stavebního spoření. Úroková sazba je ve výši 4,39 % p. a. a měsíční částka v obou fázích činí 25 134 Kč měsíčně.

Tabulka 30 – Přehled základních údajů o překlenovacím úvěru ve výši 4 000 000 Kč v závislosti na délce splácení

Finanční instituce: Wüstenrot				
Název produktu	Překlenovací úvěr			
Výše úvěru	4 000 000 Kč			
Doba splatnosti úvěru z toho:	22 let 156 měsíců	18 let 122 měsíců	14 let 95 měsíců	10 let 76 měsíců
<ul style="list-style-type: none"> <li>• doba fáze překlenovacího úvěru</li> <li>• doba fáze úvěru ze stavebního spoření</li> </ul>	108 měsíců	94 měsíců	73 měsíců	44 měsíců
Úroková sazba - překlenovací úvěr (p. a.)	4,39 %	4,39 %	4,39 %	3,89 %
Měsíční splátka ve fázi překlenovacího úvěru, z toho:	25 134 Kč	28 196 Kč	33 497 Kč	42 694 Kč
<ul style="list-style-type: none"> <li>• povinné dospořování</li> <li>• úroky překlenovacího úvěru</li> </ul>	10 501 Kč 14 633 Kč	13 563 Kč 14 633 Kč	18 864 Kč 14 633 Kč	29 727 Kč 12 697 Kč
Měsíční splátka ve fázi stavebního spoření	25 134 Kč	28 196 Kč	33 497 Kč	42 694 Kč
RPSN	5,28 %	5,27 %	5,44 %	5,46 %

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

**Tabulka č. 30** znázorňuje různé možnosti výše splátek v závislosti na délce splácení překlenovacího úvěru. Pro modelový příklad B byla vybrána možnost 22 let splácení při úrokové sazbě 4,39 % a výši splátek 25 134 Kč měsíčně.

V tomto případě nejspíše nepřipadá délka splácení úvěru 6 let (není v tabulce uvedena), jelikož výše splátek v tomto případě činí 66 560 Kč měsíčně. Tato výše splátek je velmi vysoká a rodina by mohla mít po nějakém čase finanční problémy.

Tabulka 31 – Příklady nákladů spojených s překlenovacím úvěrem ve výši 4 000 000 Kč

<b>Příklady nákladů spojených se smlouvou o stavebním spoření a překlenovacím úvěru</b>	
Úhrada za uzavření smlouvy o SSp	30 000 Kč
Úhrada za vedení účtu	27 Kč
Úhrada za roční výpis	30 Kč
Úhrada za zpracování a vedení překlenovacího úvěru	0 Kč
Úhrada za vklad zástavního práva na KN	1 000 Kč

Zdroj: Finanční poradce Wüstenrot stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 31** jsou uvedeny základní náklady, které se pojí s tímto typem úvěru. V porovnání s náklady uvedenými v tabulce č. 10, které jsou spojeny s modelovou situací A, tedy úvěrem ve výši 1 250 000 Kč, se zvýšily pouze náklady za úhradu za uzavření smlouvy o stavebním spoření z 12 500 Kč na 30 000 Kč, tedy o 17 500 Kč.

#### 6.4.2. Raiffeisenbank a Raiffeisen stavební spořitelna

Další finanční institucí, u které jsem se rozhodla zjišťovat konkrétní podmínky překlenovacího a hypotečního úvěru je Raiffeisenbank. Tak jako v předešlých příkladech budou uvedeny informace o konkrétním vybraném produktu a dále informace o dalších možných možnostech, které budou sloužit k porovnání.

Tak jako v předešlém modelovém případě, bude použit bankovní produkt Hypotéka na bydlení (KLASIK), která je nabízena finanční institucí Raiffeisenbank.

Tabulka 32 – Nabídka konkrétního hypotečního úvěru od Raiffeisenbank

<b>Finanční instituce Raiffeisenbank</b>	
<b>Název produktu</b>	Hypotéka na bydlení
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	4 000 000 Kč
<b>Doba splatnosti úvěru</b>	30 let
<b>Doba platnosti úrokové sazby</b>	5 let
<b>Úroková sazba (p. a.)</b>	2,49 %
<b>Měsíční splátka</b>	15 784 Kč
<b>RPSN</b>	2,7 %
<b>Celková částka plateb a úhrad, které jsou zahrnuty do RPSN</b>	5 787 897 Kč

Zdroj: Finanční poradce Raiffeisen stavební spořitelna (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 32** je uvedena nabídka bankovního produktu Hypotéka na bydlení od Raiffeisenbank. Délka splácení je 30 let při délce fixace úrokové sazby 5 let. Úroková sazba je v tomto případě 2,49 % a v porovnání s nabídkou od Wüstenrot stavební spořitelny, za stejných podmínek, je úroková sazba 3,14 %. Úroková sazba je tedy o 0,65 % nižší právě v případě Raiffeisenbank. Výše roční procentní sazby nákladů je 2,7 % a částka, kterou klient zaplatí navíc, je ve výši 1 787 897 Kč. Poplatky, které jsou spojeny s tímto úvěrem, můžeme vidět v kapitole 6.3.3. v tabulce č. 19.

Tabulka 33 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 3 roky

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	22 let	30 let
Délka fixace úvěru	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky
Výše úrokové sazby	2,49 %	2,49 %	2,49 %	2,49 %	2,49 %
Výše měsíční splátky	37 690 Kč	26 653 Kč	21 177 Kč	19 694 Kč	15 784 Kč

Zdroj: Hypoteční kalkulačka Raiffeisenbank (2017), vlastní zpracování

Tabulka 34 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 5 let

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	22 let	30 let
Délka fixace úvěru	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Výše úrokové sazby	2,49 %	2,49 %	2,49 %	2,49 %	2,49 %
Výše měsíční splátky	37 690 Kč	26 653 Kč	21 177 Kč	19 694 Kč	15 784Kč

Zdroj: Hypoteční kalkulačka Raiffeisenbank (2017), vlastní zpracování

Jak můžeme vidět v **tabulkách č. 33 a č. 34**, výše úrokové sazby je stejná jako u modelového příkladu A a nemění se ani při změně délky fixace úrokové sazby z 3 na 5 let. V tomto případě se nemění ani výše splátek. Pro porovnání, změna úrokové sazby by nastala až při fixaci úrokové sazby z 5 na 6 let. Výše úrokové sazby při fixaci úrokové sazby na 6 let by byla 2,59 % (stejná úroková sazba jako je uvedena v tabulce č. 35). Výše splátky, při délce splatnosti 30 let, by při zvýšení úrokové sazby byla místo původních 15 784 Kč ve výši 15 993 Kč.

Tabulka 35 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 7 let.

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	22 let	30 let
Délka fixace úvěru	7 let	7 let	7 let	7 let	7 let
Výše úrokové sazby	2,59 %	2,59 %	2,59 %	2,59 %	2,59 %
Výše měsíční splátky	37 872 Kč	26 841 Kč	21 372 Kč	19 892 Kč	15 993 Kč

Zdroj: Hypoteční kalkulačka Raiffeisenbank (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 35** vidíme změnu ve výši úrokové sazby a tudíž i ve výši měsíční splátky placenou klientem oproti tabulkám č. 33 a č. 34. Úroková sazba při fixaci úrokové sazby na 7 let stoupla z 2,49 % na 5,59 %. Jak můžeme vidět v tabulce, výše splátky, při délce splácení 10 let, se zvýšila z 37 690 Kč na 37 872 Kč, tedy o 182 Kč. Zároveň při délce splácení po dobu 30 let se tato výše splátky zvýšila z 15 784 Kč na 15 993 Kč. Rozdíl činí 209 Kč. Pokud by klient chtěl fixovat úrokovou sazbu při délce splácení 30 let na období 6 let, zůstala by výše úrokové sazby a tudíž i výše měsíční splátky stejná. Její výše by se nezměnila ani při fixaci na 7 let. Změna nastává až v případě fixace úrokové sazby na 10 let. Pokud by klient chtěl splácet svůj úvěr 30 let při fixaci úrokové sazby na 10 let, zvýšila by se úroková sazba na 2,79 % a výše splátky by byla 16 415 Kč. Poslední možností pro klienta je fixace úrokové sazby na 15 let, kde by se úroková sazba zvedla na 3,09 % a při délce splatnosti 30 let by klient zaplatil měsíční splátku ve výši 17 059 Kč, což je vyšší částka o 1 126 Kč než při délce fixace na 7 let.

V další části bude představena nabídka překlenovacího úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny.

Tabulka 36 – Nabídka překlenovacího úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny

<b>Finanční instituce: Raiffeisen stavební spořitelna</b>	
Název produktu	Překlenovací úvěr
Výše úvěru	4 000 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	28 let
Úroková sazba - překlenovací úvěr (p. a.)	1,78 %
Měsíční splátka ve fázi překlenovacího úvěru	12 740 Kč
Úroková sazba – úvěr ze stavebního spoření	2,99 %
Měsíční splátka ve fázi stavebního spoření	22 000 Kč
RPSN	2,31 %
RPSN – celková částka	5 667 812 Kč

Zdroj: Finanční poradce Raiffeisen stavební spořitelny (2017), vlastní zpracování

Informace uvedené v **tabulce č. 36** jsou pro překlenovací úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny. Na první pohled je vidět, že se liší výše měsíční splátky u překlenovacího úvěru (dospořování), a u fáze úvěru ze stavebního spoření. Výše měsíční splátky u fáze dospořování, neboli u překlenovacího úvěru je 12 740 Kč a výše úrokové sazby v této fázi je 1,78 %. Ve chvíli, kdy se překlenovací úvěr přehoupne do fáze úvěru ze stavebního spoření, zvýší se výše úrokové sazby z 1,78% na 2,31 % a výše měsíční splátky bude ve výši 22 000 Kč měsíčně. Výše roční procentní sazby nákladů je 2,31 %. Celková částka, kterou klient zaplatí je ve výši 5 667 812 Kč, tudíž zaplatí finanční instituci o 1 667 812 Kč vyšší částku, než si prvotně vypůjčil.

### 6.4.3. Komerční banka a Modrá pyramida stavební spořitelna

V první části nabídky od těchto dvou finančních institucí bude popsán hypoteční úvěr od Komerční banky a v druhé části bude ukázána konkrétní nabídka překlenovacího úvěru s názvem Hypoúvěr 85 od Modré pyramidy stavební spořitelny.

V kapitole 6.3.2. jsou popsány veškeré bankovní produkty nabízené finanční institucí Komerční banka, které lze použít na financování vlastního bydlení. Tato konkrétní nabídka produktů by se však, podle informací získaných při osobní schůzce s finančním poradcem, měla od dubna tohoto roku změnit. V tabulce vidíme kalkulaci na modelový případ B, který byl vykalkulován poradcem v Modré pyramidě (součást Komerční banky) a následně byl porovnán i s hypoteční kalkulačkou na internetových stránkách Komerční banky. Při porovnání nebyly nalezeny žádné zásadní rozdíly.

Tabulka 37 – Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky

<b>Finanční instituce: Komerční banka</b>	
<b>Název produktu</b>	Spotřebitelský úvěr na bydlení – Hypoteční úvěr
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	4 000 000 Kč
<b>Doba splatnosti úvěru</b>	30 let
<b>Doba platnosti úrokové sazby</b>	5 let
<b>Úroková sazba (p. a.)</b>	3,09 %
<b>Měsíční splátka</b>	17 088 Kč
<b>RPSN</b>	3,61 %
<b>Celková částka plateb a úhrad, které jsou zahrnuty do RPSN</b>	6 501 441 Kč

Zdroj: Finanční poradce Modrá pyramida (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 37** jsou uvedeny údaje k Hypotečnímu úvěru na bydlení ve výši 4 000 000 Kč při délce splácení 30 let. Výše úrokové sazby je 3,09 %, což je stejná úroková sazby jako v případě nabídky v modelovém příkladu A. V porovnání například s nabídkou Raiffeisenbank, která má úrokovou sazbu ve výši 2,49 % má Komerční banka tuto sazbu vyšší. Výše měsíční splátky je 17 088 Kč. Výše roční procentní sazby nákladů je ve výši 3,61 %. Částka, která je klientem zaplacená nad rámec částky úvěru je ve výši 2 501 441 Kč. Seznam nákladů, které jsou spojeny s hypotečním úvěrem od Komerční banky, je uveden v kapitole 6. 3. 2. v tabulce č. 13.

Tabulka 38 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 3 roky.

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	22 let	30 let
Délka fixace úvěru	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky
Výše úrokové sazby	3,09 %	3,09 %	3,09 %	3,09 %	3,09 %
Výše měsíční splátky	39 069 Kč	27 919 Kč	22 433 Kč	20 955 Kč	17 088 Kč

Zdroj: Finanční poradce Modré pyramidy (2017), vlastní zpracování

Tabulka 39 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 5 let

Délka splácení úvěru	10 let	15 let	20 let	22 let	30 let
Délka fixace úvěru	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Výše úrokové sazby	3,09 %	3,09 %	3,09 %	3,09 %	3,09 %
Výše měsíční splátky	39 069 Kč	27 919 Kč	22 433 Kč	20 955 Kč	17 088 Kč

Zdroj: Finanční poradce Modré pyramidy (2017), vlastní zpracování

V **tabulkách č. 38 a č. 39** můžeme vidět výši měsíčních splátek při fixaci úrokových sazeb na 3 a 5 let. V obou případech je úroková sazba konstantní ve výši 3,09 % a výše splátek je v také stejná. Pokud by klient chtěl u vybrané situace při délce splácení úvěru 30 let, fixovat úrokovou sazbu pouze na 1 rok, byla by úroková sazba ve výši 3,29 % a výše splátky by byla 17 525 Kč měsíčně. Tato samá úroková sazba by byla i při fixaci úrokové sazby na 2 roky.

Tabulka 40 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 7 let

<b>Délka splácení úvěru</b>	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>	<b>22 let</b>	<b>30 let</b>
<b>Délka fixace úvěru</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>	<b>7 let</b>
<b>Výše úrokové sazby</b>	3,29 %	3,29 %	3,29 %	3,29 %	3,29 %
<b>Výše měsíční splátky</b>	39 441 Kč	28 307 Kč	22 837 Kč	19 620 Kč	17 525 Kč

Zdroj: Hypoteční kalkulačka Komerční banky (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 10** je uvedena úroková sazba, kterou nabízí Komerční banka, ve výši 3,29 %. Při délce splácení 30 let a fixaci úrokové sazby na 7 let je výše splátky 17 525 Kč. V porovnání s výší splátky uvedené v tabulce č. 39 při délce splácení 30 let je 17 088 Kč. Rozdíl mezi těmito částkami je 438 Kč.

Tabulka 41 – Nabídka překlenovacího úvěru od Modré pyramidy stavební spořitelny

<b>Finanční instituce: Modrá pyramida stavební spořitelna</b>	
Název produktu	Hypoúvěr 85
Výše úvěru	4 000 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	18 let
Úroková sazba - překlenovací úvěr (p. a.)	2,29 %
Měsíční splátka ve fázi překlenovacího úvěru	24 076 Kč
Úroková sazba – úvěr ze stavebního spoření (p. a.)	3,49 %
Měsíční splátka ve fázi stavebního spoření	24 076 Kč
RPSN	2,91 %
RPSN – celková částka	5 142 045 Kč

Zdroj: Finanční poradce Modré pyramidy (2017), vlastní zpracování

V **tabulce č. 41** je uvedena konkrétní nabídka překlenovacího úvěru od finanční instituce Modrá pyramida, stavební spořitelna. Délka splatnosti úvěru je 18 let při výši hypotečního úvěru 4 000 000 Kč. Fáze překlenovacího úvěru je úročena sazbou 2,29 % p. a.. Výše měsíčních splátek, které by pan Starý platil ve fázi dospořování, neboli fázi překlenovacího úvěru je 24 076 Kč. Ve fázi přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření je výše úrokové sazby 3,49 % a výše měsíční splátky je jako ve fázi překlenovacího úvěru 24 076 Kč. Roční procentní sazba nákladů je ve výši 2,91 % a celková částka, kterou by klient zaplatil, pokud by chtěl uzavřít tento úvěr, by byla 5 142 045 Kč. To znamená, že by zaplatil o 1 142 045 Kč navíc.



## 7. Analýza a porovnání hypotečních a překlenovacích úvěrů

V předešlé kapitole, jsem provedla rozbor a popis jednotlivých nabídek, které jsem získala prostřednictvím osobních setkání s finančními poradci jednotlivých bank a v jednom případě s použitím hypoteční kalkulačky. Pro připomenutí, pro tuto bakalářskou práci byly vytvořeny dva modelové příklady, které se lišily v ceně nemovitosti. Pro dvě ceny jsem se rozhodla z toho důvodu, abych zjistila, zda se nějak podmínky těchto dvou typů úvěru budou lišit v závislosti na výši úvěru. U obou modelových situací jsem se snažila, aby modelovým klientům podmínky jednotlivých nabídek vyhovovaly. Následně byly zjišťovány nabídky jednotlivých bank.

V této části budou porovnány jednotlivé části, které k úvěrům, jak k hypotečním, tak i překlenovacím, neodmyslitelně patří. Do těchto částí patří především výše měsíčních splátek, které klient bude splácet, výše úrokové sazby, výše roční procentní sazby nákladů a celková částka, která bude v konečné fázi zaplacená. Nejprve budou porovnávány mezi sebou nabídky hypotečních úvěrů, poté úvěrů ze stavebního spoření a následně tyto dva typy úvěrů budou porovnány v jednotlivých modelových situacích mezi sebou. U každé z těchto situací bude vybrána optimální varianta a finanční instituce.

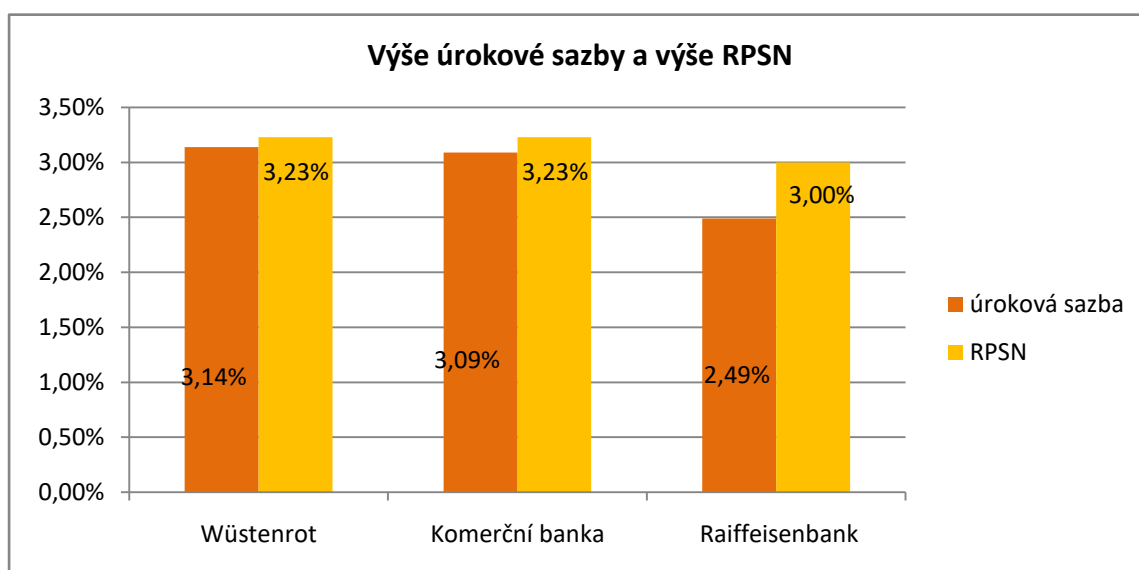
### 7.1. Analýza modelové situace A

V modelové situaci A, pro připomenutí, figuruje rodina Novákových, která by si ráda vzala úvěr ve výši 1 250 000 Kč na svůj nový rodinný dům. Její jediná podmínka byla, aby výše měsíční splátky nepřesáhla 10 000 Kč. Jak už, ale bylo uvedeno, pan Novák si nemůže vzít hypoteční úvěr na 30 let, jelikož by úvěr nestihl splatit do dovršení svého 75 roku. Tuto věkovou hranici mají stanovenou všechny finanční instituce, které jsem za účelem vypracování své bakalářské práce navštívila. Aby hypoteční úvěr šel porovnávat, byla vybrána délka splácení 15 let a pro překlenovací úvěr délka splácení 18 let (při obou délkách splácení, byla dodržena výše hranice měsíční splátky). K porovnání byly vybrány pro hypoteční úvěr Raiffeisenbank, Komerční banka a Wüstenrot a pro překlenovací úvěr Raiffeisen stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna.

### 7.1.1. Porovnání hypotečních úvěrů

Jako první budou porovnávány hypoteční úvěry, které byly kalkulovány na základě stejných požadavků. Mezi tyto požadavky patří, u hypotečních úvěrů, délka splatnosti 15 let, fixace úrokové sazby na 5 let a maximální hranice měsíčních splátek 10 000 Kč. U překlenovacího úvěru jsou tyto podmínky pouze dvě a to délka splácení 18 let a stejně jako u hypotečních úvěrů, hranice měsíčních splátek do 10 000 Kč.

Graf 3 – Porovnání výše úrokové sazby a RPSN u vybraných finančních institucí

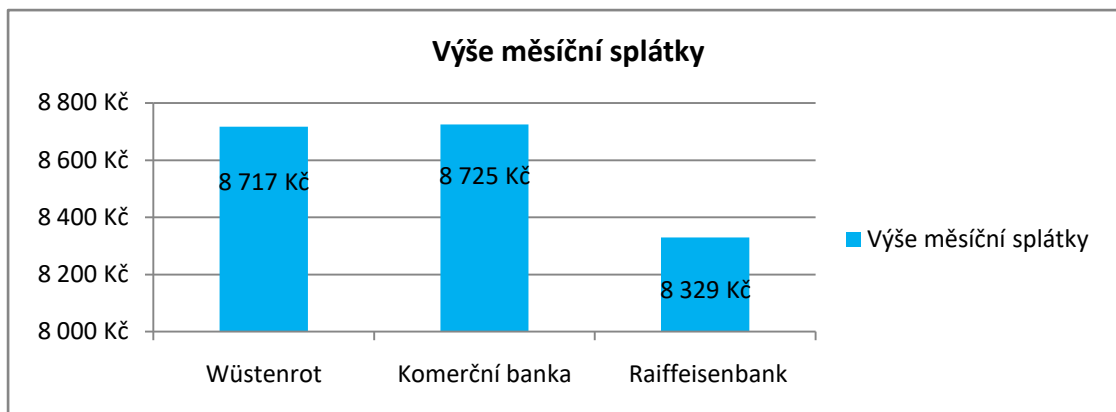


Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

**Graf č. 3** znázorňuje výši úrokové sazby a zároveň výši RPSN (roční procentní sazby nákladů) u finančních institucí Wüstenrot, Komerční banka a Raiffeisenbank. Jak můžeme vidět z grafu, výše úrokové sazby je nejnižší u Raiffeisenbank a to 2,49 %. V porovnání s finanční institucí Wüstenrot, jejíž úroková sazba je z porovnávaných institucí nejvyšší a to ve výši 3,14 %, je hodnota úrokové míry nabízené u Raiffeisenbank v porovnání nižší o 0,65 %.

Pokud budeme chtít srovnávat sazbu RPSN, vidíme, že u nabídky od Wüstenrot a od Komerční banky je RPSN ve stejné výši, 3,23 %. Nejnižší RPSN má Raiffeisen bank a to 3,00 %.

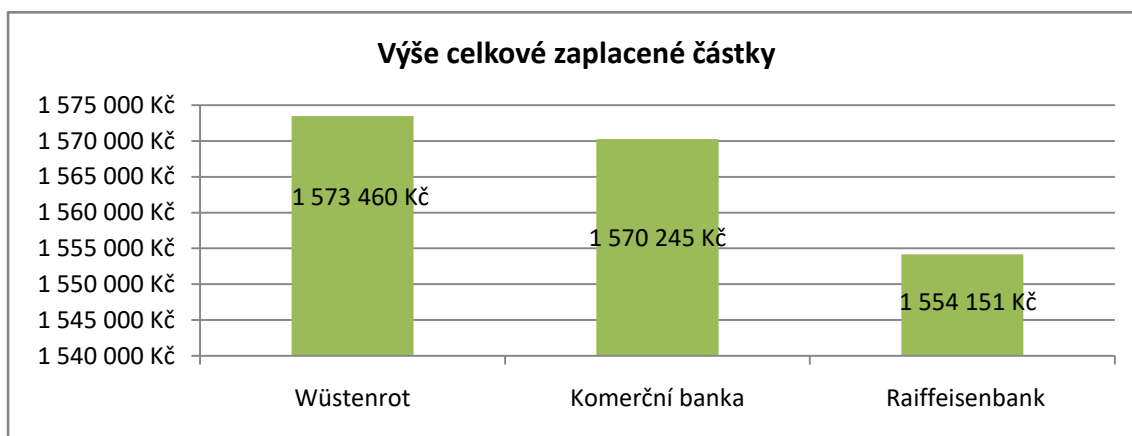
Graf 4 - Výše měsíční splátky u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

V **grafu č. 4** jsou uvedeny výše měsíčních splátek u jednotlivých finančních institucí – Wüstenrot, Komerční banka a Raiffeisenbank. Jak je patrné z grafu, nejvyšší měsíční splátka je u Komerční banky, u které by klient zaplatil 8 725 Kč. Nepatrný rozdíl v podobě 8 Kč měsíčně je u finanční instituce Wüstenrot. Větší rozdíl je vidět v případě porovnání měsíční splátky u Raiffeisenbank, kde je splátka 8 329 Kč a Komerční bankou s výší splátky 8 725 Kč. Rozdíl mezi těmito měsíčními splátkami je 396 Kč, což znamená, že měsíční splátka u Raiffeisenbank je o 4,54 % nižší než u Komerční banky. Pokud by byl brán v potaz rozdíl 396 Kč v měsíčních splátkách, a při předpokládání, že by klient platil po celou dobu stejnou výši měsíční splátky, činil by tento rozdíl za 15 let 71 280 Kč.

Graf 5 – Celková konečná částka zaplacená u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

V **grafu č. 5** vidíme, že konečná cena, kterou klient zaplatí, se u všech porovnávaných institucí pohybuje přes částku 1 500 000 Kč. Nejvyšší částku, kterou klient zaplatí, je u finanční instituce Wüstenrot, kde je částka ve výši 1 573 460 Kč. Náklady, které tedy klient zaplatí navíc, jsou ve výši 323 460 Kč. U Komerční banky je zaplacená konečná částka ve výši 1 570 245 Kč a náklady, které jsou zaplacený nad rámec úvěru, jsou ve výši 320 245 Kč. Nejnižší částka, která bude zaplacená za poskytnutý úvěr je jako v předešlých případech u Raiffeisenbank, kde hodnota této částky činí 1 554 151 Kč a navíc je tedy zaplacená 304 151 Kč. Pokud bychom porovnávali následně pouze nejvyšší a nejnižší hodnotu, rozdíl mezi těmito částkami by činil 19 309 Kč, které by klient v případě, že by si vybral hypoteční úvěr od Raiffeisenbank, ušetřil.

Pokud by se klient při svém vybírání rozhodoval pouze mezi tím, že si vezme hypoteční úvěr, a vezmeme-li v úvahu výsledky, které nám vznikly při předchozím porovnávání kalkulací hypotečních úvěrů k modelovému příkladu A, doporučila bych rodině Novákových, aby si vzala hypoteční úvěr u finanční instituce Raiffeisenbank. Jelikož ve všech porovnávaných aspektech měl ty nejlepší nabídky

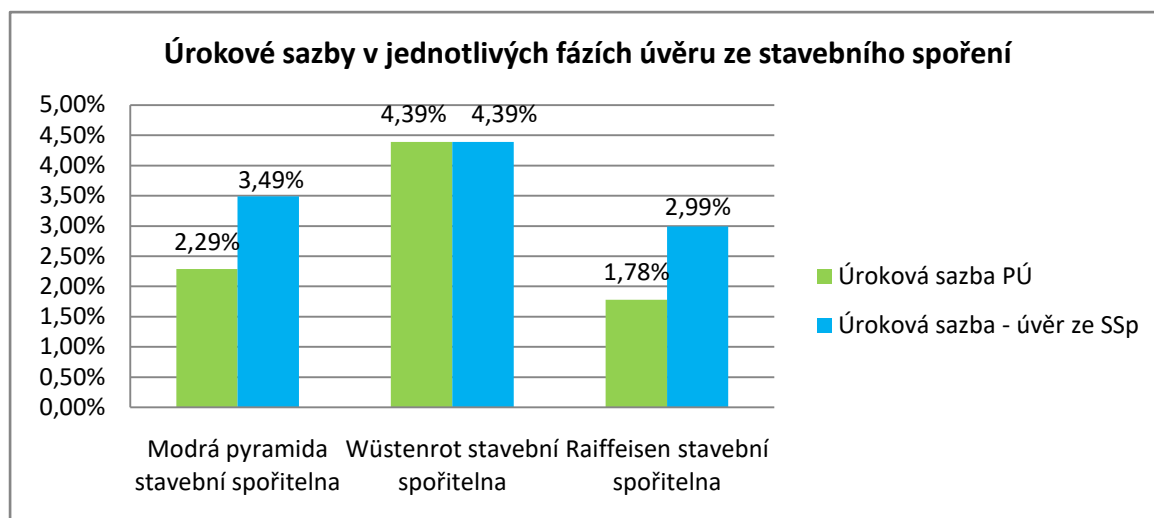
### 7.1.2. Porovnání překlenovacích úvěrů

Jako v předešlých případech budou porovnávány jednotlivé nabídky překlenovacích úvěrů k modelové situaci A.

Překlenovací úvěry budou porovnávány ze základních hledisek, podle kterých se většinou klienti rozhodují. Mezi tyto hlediska tak jako v předešlém porovnávání hypotečních úvěrů patří, výše úrokové sazby ve fázi překlenovacího úvěru, výše úrokové sazby ve fázi úvěru ze stavebního spoření, výše sazby RPSN, výše měsíční splátky, či celková suma, kterou klient zaplatí.

Aby bylo možné porovnávat překlenovací úvěry, bylo nezbytné stanovit jednotné podmínky. V tomto případě to byla délka splatnosti 15 let.

Graf 6 - Výše úrokové sazby ve fázi překlenovacího úvěru a ve fázi úvěru ze stavebního spoření u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

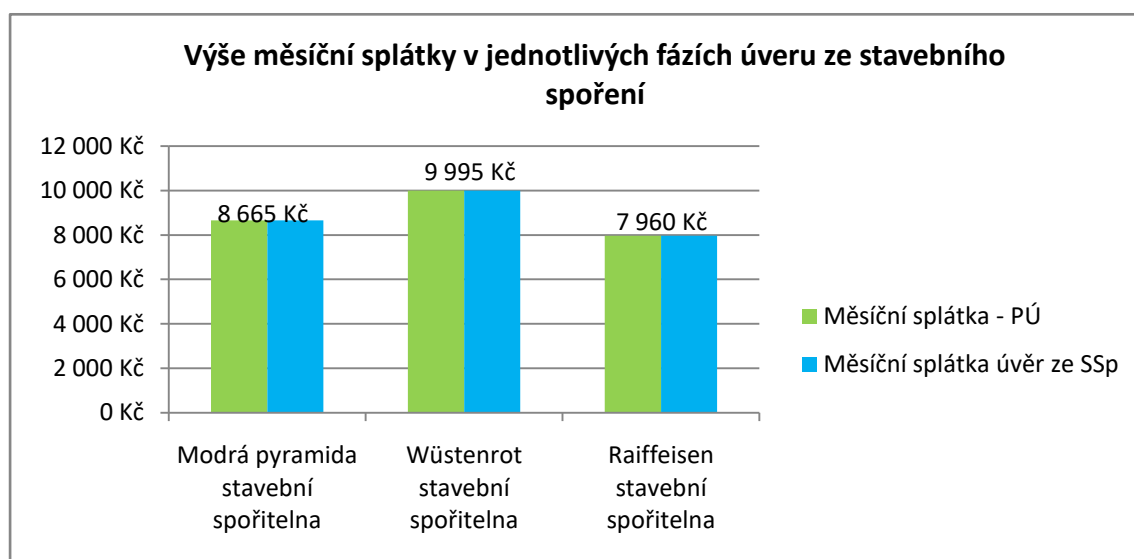
**Graf č. 6** znázorňuje výši úrokové sazby ve fázi překlenovacího úvěru a v druhé části úrokovou sazbu ve fázi čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření. V první řadě budou porovnávány nejdříve výše úrokové sazby z překlenovacího úvěru, které jsou v grafu znázorněny zeleně. Nejvyšší úrokovou sazbu má Wüstenrot stavební spořitelna, jejíž hodnota je 4,39 %. V porovnání s Wüstenrot stavební spořitelnou nabízí zbylé dvě finanční instituce, v této fázi úvěru podstatně nižší úrokové sazby. Modrá pyramida stavební spořitelna má výši úrokové sazby ve výši 2,29 %. V porovnání s úrokovou sazbou Wüstenrot stavební spořitelnou je úroková sazba Modré pyramidy stavební spořitelny o 2,1 % nižší. Nejnižší úrokovou sazbu v této fázi úvěrů nabízí Raiffeisen stavební spořitelna, jejíž výše je 1,78 %. Tato sazba je v porovnání s Wüstenrot stavební spořitelnou o 2,61 % nižší a v porovnání s úrokovou sazbou Modrou pyramidou stavební spořitelnou o 0,51 % nižší.

Při porovnání úrokové sazby ve fázi čerpání úvěru ze stavebního spoření, která je v grafu znázorněna modrou barvou, vidíme, že jako ve fázi překlenovacího úvěru nabízí nejvyšší úrokovou sazbu Wüstenrot stavební spořitelna a to 4,39 %. Modrá pyramida stavební spořitelna nabízí úrokovou sazbu ve výši 3,49 %. Tato hodnota se liší od nabídky Wüstenrot stavební spořitelny nižší o 0,9 %. Nejnižší úrokovou sazbu nabízí jako ve fázi překlenovacího úvěru, Raiffeisen stavební spořitelna a to ve výši 2,99 %.

Tato hodnota je nižší, v porovnání s nabídkou Wüstenrot stavební spořitelny o 1,4 % a v porovnání s Modrou pyramidou stavební spořitelnou o 0,5 %.

Pokud bychom porovnávali, jak se liší úrokové sazby mezi jednotlivými fázemi, můžeme vidět, že v případě Wüstenrot stavební spořitelny, je konstantní úroková sazba v obou fázích úvěru. V ostatních případech můžeme vidět, že úroková sazba je nižší u překlenovacího úvěru.

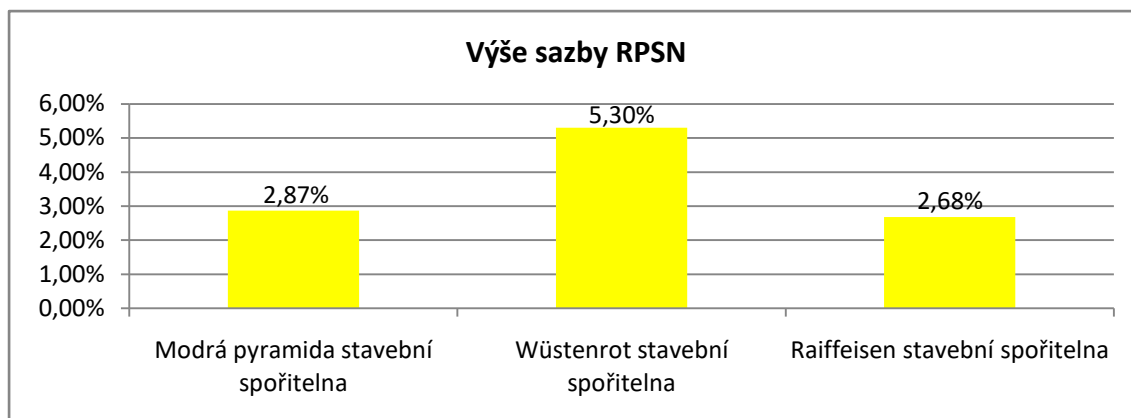
Graf 7 – Výše měsíční splátky v jednotlivých fázích úvěru u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

**Graf č. 7** znázorňuje měsíční splátku v jednotlivých fázích úvěru. Jak můžeme vidět, jsou jednotlivé splátky ve stejné výši a to díky domluvě s finančním poradcem v případě uzavírání úvěru, avšak výše měsíční splátky se v jednotlivých fázích může lišit. Jak můžeme vidět v grafu, tak nejnižší měsíční splátku v obou fázích úvěru nabízí Raiffeisen stavební spořitelna a to ve výši 7 960 Kč. Nejvyšší měsíční splátku však uvádí Wüstenrot stavební spořitelna a to ve výši 9 995 Kč v obou fázích úvěru. Tato částka je o 2035 Kč vyšší v porovnání s Raiffeisen stavební spořitelnou. Modrá pyramida stavební spořitelna nabízí měsíční splátku ve výši 8 665 Kč.

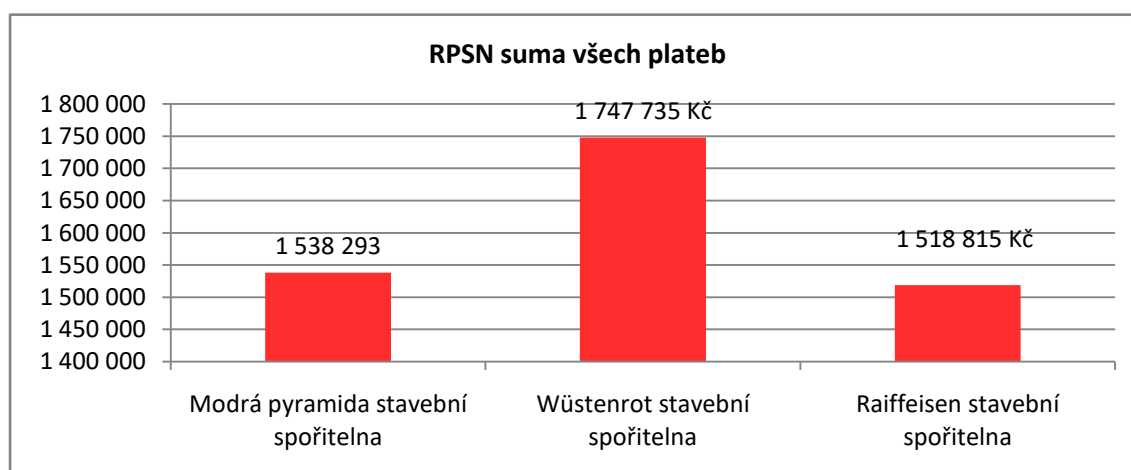
Graf 8 – Výše sazby RPSN u úvěrů ze stavebního spoření u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

Z grafu č. 8 je zřejmé, že RPSN je nejvyšší u stavební spořitelny Wüstenrot a to ve výši 5,30 %. Tato hodnota je v porovnání podstatně vyšší v porovnání s nabídkami ostatních stavebních spořitel. Nejnižší hodnota RPSN je u Raiffeisen stavební spořitelny a to 2,68 %. Nepatrně vyšší hodnotu nabízí Modrá pyramida stavební spořitelna a to 2,87 %. Rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami je 0,19 %. Při porovnání nejnižší a nejvyšší sazby RPSN činí rozdíl 2,62 %.

Graf 9 – Konečná částka zaplacená klientem u úvěru ze stavebního spoření u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

V **grafu č. 9** vidíme, že nejvyšší celkovou částku zaplatí klient u Wüstenrot stavební spořitelny. Konečná částka je ve výši 1 747 735 Kč. V porovnání s ostatními stavebními spořitelny je tato částka nesrovnatelně vyšší. U Modré pyramidy stavební spořitelny je tato částka ve výši 1 538 293 Kč. Pokud tuto částku srovnáme s částkou u Wüstenrot stavební spořitelny, je nižší o 209 442 Kč. Nejnižší částku a tudíž nejvýhodnější z hlediska konečné částky, které klient zaplatí za úvěr, uvádí Raiffeisen stavební spořitelna. Tato částka je ve výši 1 518 815 Kč. V porovnání s nabídkou stavební spořitelny Modrá pyramida je rozdíl 19 478 Kč. Pokud bude konečná zaplacená cena za úvěr u Raiffeisen stavební spořitelny porovnávána s nejvyšší cenou u Wüstenrot stavební spořitelny, bude činit tento rozdíl 228 920 Kč.

Pokud budeme porovnávat jednotlivé finanční instituce podle jednotlivých porovnávaných kritérií, nejvýhodnější by bylo pro klienta, kdyby si úvěr ze stavebního spoření vzal u Raiffeisen stavební spořitelny. Tato finanční instituce měla nejvýhodnější podmínky ve všech porovnávaných kritériích. Pokud bychom měli určit finanční instituci, která nemá výhodnou nabídku pro klienta, je to Wüstenrot stavební spořitelna. Její konečná celková zaplacená částka, výše úrokové sazby u obou fází úvěrů, či výše měsíční splátky byla podstatně vyšší než u dalších dvou finančních institucí.

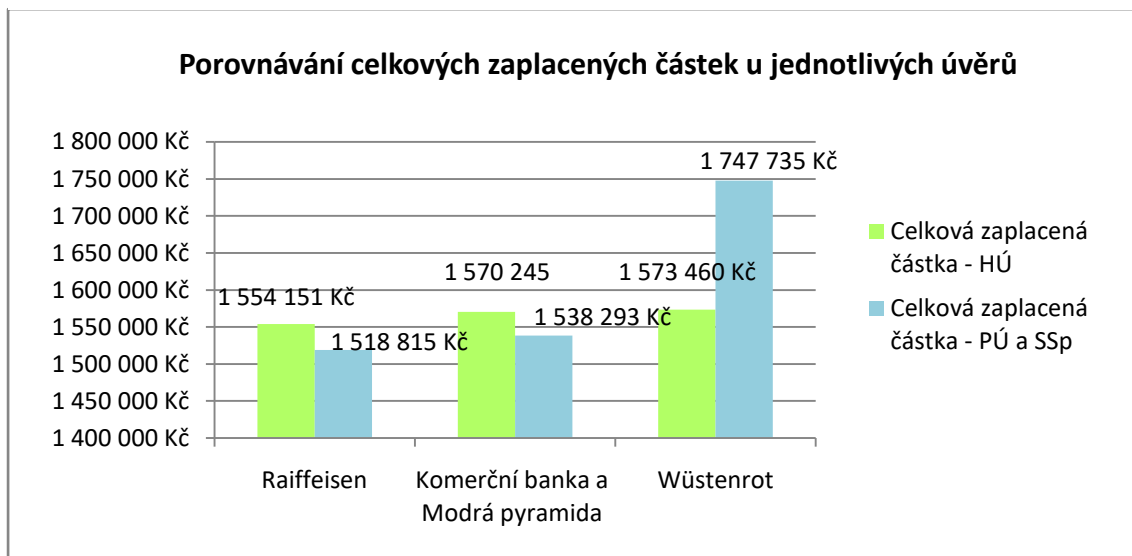
### 7.1.3. Porovnání hypotečních a překlenovacích úvěrů

V této kapitole budeme porovnávat vzájemně hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření, které se skládají, pokud klient nesplnil podmínky naspoření určité částky či určitého procenta z určené cílové částky, z fáze překlenovacího úvěru a fáze řádného úvěru ze stavebního spoření.

Aby mohly být tyto dva typy úvěrů srovnány navzájem, musely být tak jako v předešlých případech stanoveny určité požadavky. V tomto případě je to délka doby splácení úvěru na 15 let. U hypotečních úvěrů bude použit hypoteční úvěr s délkou splácení 15 let a fixací úrokové sazby na 5 let.



Graf 10 - Porovnání celkových zaplacených částek u jednotlivých úvěrů u vybraných finančních institucí

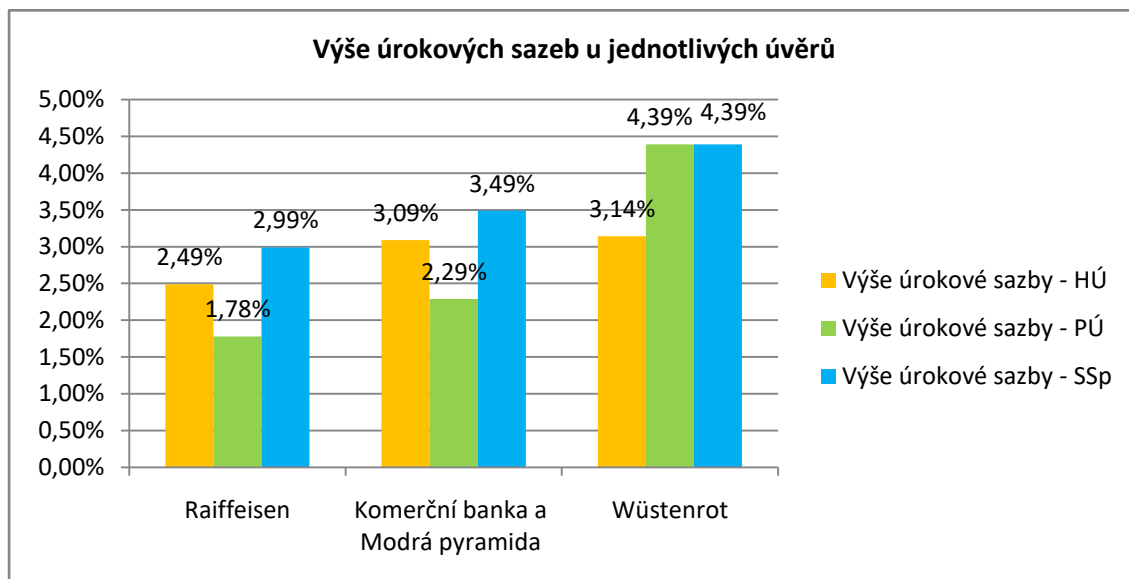


Zdroj: Finanční poradci Komerční banky, Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

Jak můžeme vidět z **grafu č. 10**, celková částka, kterou klient za úvěr zaplatí u jednotlivých institucí, je ve dvou ze tří případů nižší u úvěru ze stavebního spoření, oproti celkové částce zaplacené u hypotečních úvěrů. Výjimkou je úvěr ze stavebního spoření od Wüstenrot stavební spořitelny (který se skládá při nesplnění podmínek pro řádný úvěr ze stavebního spoření, z úvěru překlenovacího a řádného úvěru ze stavebního spoření). Zde je celková výše nesrovnatelně vyšší, díky vysoké sazbě RPSN. Částka činí 1 747 735 Kč.

Nejnižší částku, kterou klient celkově zaplatí, je u úvěru ze stavebního spoření a ji uvádí finanční instituce Raiffeisen bank a to částku 1 518 815 Kč. Tato částka je v porovnání s úvěrem ze stavebního spoření od Wüstenrot stavební spořitelny o 15 %, tedy o 228 920 Kč nižší. Druhou nejnižší částku uvádí Modrá pyramida stavební spořitelna. I v tomto případě jde o úvěr ze stavebního spoření. Celková částka, kterou by klient zaplatil je ve výši 1 538 293 Kč. Na třetím místě je hypoteční úvěr od finanční instituce Raiffeisen bank a to ve výši 1 554 151 Kč. Na dalších dvou místech je hypoteční úvěr od Komerční banky a od finanční instituce Wüstenrot, kde je rozdíl mezi zaplacenými celkovými částkami ve výši 3 215 Kč.

Graf 11 – Výše úrokových sazeb u jednotlivých úvěrů u vybraných finančních institucí

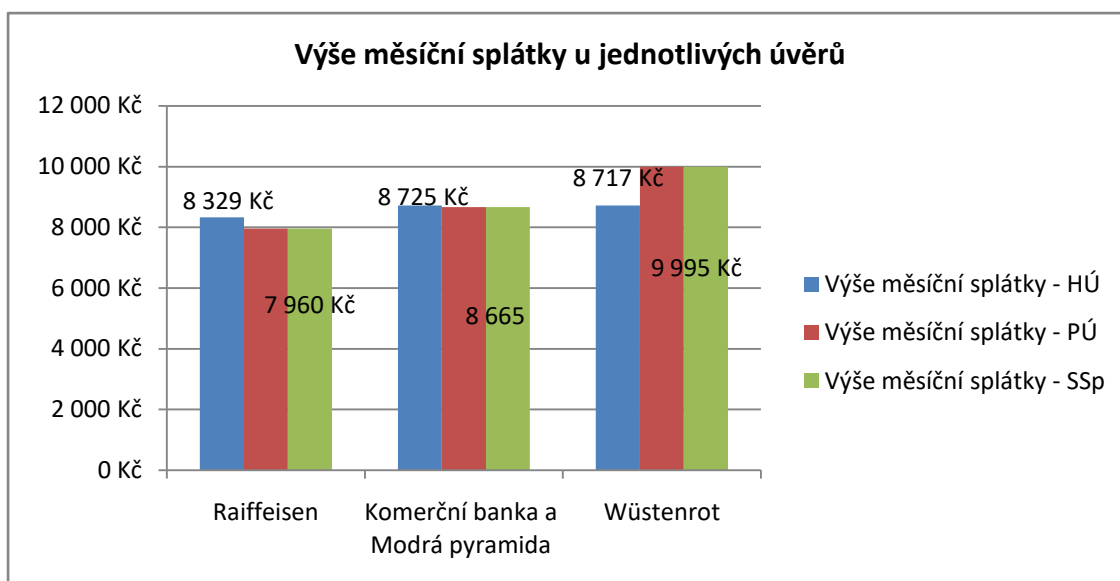


Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

V **grafu č. 11** je vidět, že u finančních institucí Raiffeisen stavební spořitelny a Modré pyramidy je nejnižší úroková sazba u překlenovacího úvěru. U Raiffeisen stavební spořitelny je úroková sazba 1,78 % a u Modré pyramidy je 2,29 %. Výjimku tvoří překlenovací úvěr od Wüstenrot stavební spořitelny, kde je tato sazba 4,39 %.

Jak je patrné z grafu, nejvyšší úroková sazba je uváděna u úvěru ze stavebního spoření, kde je tato sazba nejvyšší u všech finančních institucí. Úvěr z hypotečního úvěru má hodnotu úrokové sazby, s výjimkou finanční instituce Wüstenrot, mezi hodnotami úrokových sazeb překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

Graf 12 – Výše měsíční splátky u jednotlivých úvěrů u vybraných finančních institucí



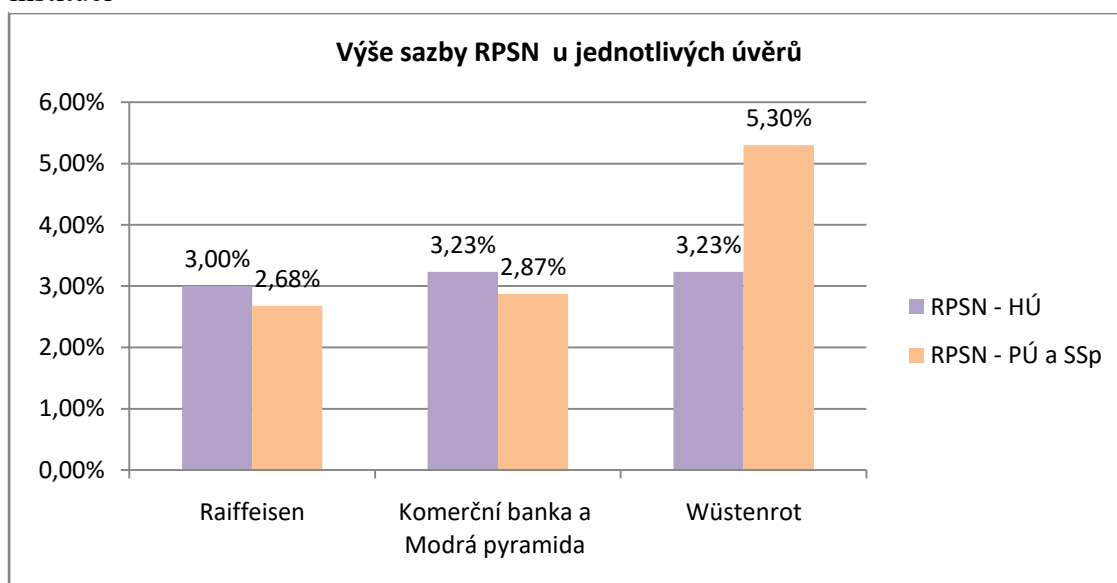
Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

**Graf č. 12** znázorňuje výše měsíčních splátek u jednotlivých druhů úvěrů a u jednotlivých vybraných institucí. U překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření jsou uvedené částky stejné po celou dobu splácení.

Z údajů uvedených v grafu, nemůžeme přesně určit, který z druhů úvěrů je nejvýhodnější. Můžeme pouze říci, že nejnižší splátku by klient platil u finanční instituce Raiffeisen stavební spořitelny. V tomto případě se jedná o úvěr ze stavebního spoření a částka měsíční splátky by činila 7 960 Kč měsíčně. Jako druhý nejvýhodnější bankovní úvěr je hypoteční úvěr od Raiffeisen bank, kde by výše měsíční splátky byla ve výši 8 329 Kč. Na třetím místě by se umístil úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny s měsíční splátkou ve výši 8 665 Kč.

Nejvyšší měsíční splátku v porovnání s ostatními uvádí Wüstenrot stavební spořitelna u úvěru ze stavebního spoření a to ve výši 9 995 Kč.

Graf 13 – Výše sazby RPSN u jednotlivých druhů úvěrů u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

Z grafu č. 13, která uvádí výši sazby RPSN, je patrné, že výjimku bude tvořit výše RPSN u Wüstenrot stavební spořitelny. Výše této sazby u úvěrů ze stavebního spoření je neporovnatelně vyšší a její hodnota je ve výši 5,30 %. Ze zbylých kalkulací finančních institucí je zřejmé, že RPSN u hypotečních úvěrů je vyšší než u úvěrů ze stavebního spoření. Raiffeisen uvádí RPSN ve výši 3,00 % u hypotečního úvěru zatímco u úvěru ze stavebního spoření je tato částka 2,68 %. V porovnání s Komerční bankou a Modrou pyramidou stavební spořitelnou jsou sazby RPSN u finanční instituce Raiffeisen vyšší. Nejnížší sazbu RPSN má Raiffeisen stavební spořitelna s úvěrem ze stavebního spoření. Na druhém místě je úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny. Nejvyšší sazbu však má úvěr ze stavebního spoření od finanční instituce Wüstenrot stavební spořitelny.

#### 7.1.4. Shrnutí a výběr té nejlepší varianty u modelového příkladu A

Pokud bych měla určit, zda - li by byl pro klienta výhodnější úvěr ze stavebního spoření, nebo úvěr hypoteční, nelze ze získaných údajů určit přesně. Výjimkou v tomto případě tvoří Wüstenrot stavební spořitelna, která udává velmi výrazně vysokou

úrokovou sazbu, sazbu RPSN a tím i celkovou konečnou částku, kterou klient zaplatí, u úvěru ze stavebního spoření. Pokud by byly následně porovnávány nabídky zbylých finančních institucí, z hlediska celkové částky, kterou klient zaplatí, doporučila bych klientovi, aby využil spíše úvěr ze stavebního spoření, než hypoteční úvěr.

U úvěru ze stavebního spoření, který zahrnuje fázi dospořování, neboli fázi překlenovacího úvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření, je celková zaplacená částka nižší než u hypotečních úvěrů. U kalkulace od Raiffeisen stavební spořitelny by klient zaplatil u úvěru ze stavebního spoření 1 518 815 Kč a u Modré pyramidy stavební spořitelny 1 538 293 Kč. Pokud porovnáme úvěr ze stavebního spoření s hypotečními úvěry u těchto finančních organizací, zaplatil by klient u Raiffeisenbank 1 554 151 Kč a u Komerční banky 1 570 245 Kč.

Pokud bych měla doporučit potencionálnímu klientovi panu Novákovi konkrétní finanční instituci, u které by si měl vzít úvěr je to finanční instituce Raiffeisen. Naopak, pokud by měl být vybrán produkt, a finanční instituci, která by panu Novákovi nebyla doporučena, je úvěr ze stavebního spoření od Wüstenrot stavební spořitelny, který nemá pro klienta výhodné podmínky.

## 7.2. Analýza modelové situace B

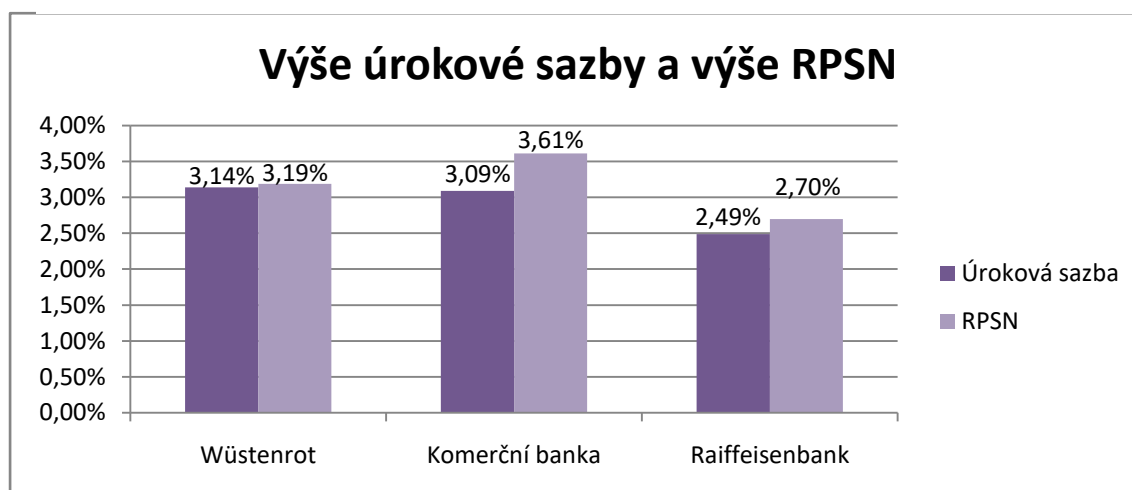
V případě modelové situace B figuruje mladá rodina Starých. Tato rodina by si ráda vzala hypoteční úvěr ve výši 4 000 000 Kč. Jelikož pan Novák má vysoký měsíční příjem ve výši 60 000 Kč a jeho manželka má měsíční příjem nižší a to 25 000 Kč. Z důvodu větších příjmů a zlatím bezdětného manželství, mají větší množství volných finančních prostředků. Z tohoto důvodu nemají stanovenou žádnou horní hranici výše měsíčních splátek jako v předešlém případě.

Aby bylo možné porovnávat jednotlivé typy úvěrů, byla vybrána délka pro splácení hypotečního úvěru na 30 let a pro délku úvěru splácení překlenovacího úvěru v délce 18 let. K porovnání byly, tak jako v předešlém modelovém příkladu A, vybrány pro hypoteční úvěr Raiffeisenbank, Komerční banka a Wüstenrot a pro překlenovací úvěr Raiffeisen stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna.

## 7.2.1. Porovnání hypotečních úvěrů

Tak jako v kapitole 7.1.1., kde byly porovnávány nabídky hypotečních úvěrů pro modelovou situaci A, bude i v tomto případě porovnávána především úroková sazba, sazba RPSN, celková částka plateb a úhrad zahrnutých v RPSN (neboli částka, kterou klient celkově zaplatí) a v neposlední řadě výše měsíčních splátek.

Graf 14 – Výše úrokové sazby a výše RPSN u vybraných finančních institucí

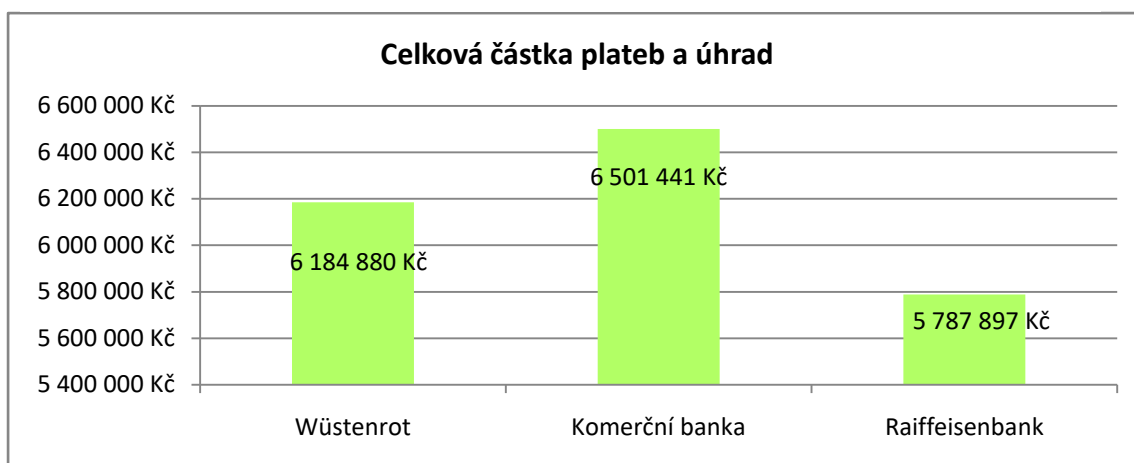


Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

V **grafu č. 6** vidíme výši úrokových sazeb a v druhé části výši sazby RPSN. V případě úrokových sazeb vidíme, že nejvyšší úrokovou sazbu nabízí Wüstenrot ve výši 3,14 % a o něco nižší úrokovou sazbu nabízí Komerční banka a to ve výši 3,09 %. Podstatně rozdílnou úrokovou sazbu nabízí Raiffeisenbank a to 2,48 %. Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší nabízenou úrokovou sazbou činí 0,65 %.

Při porovnávání sazby RPSN je nejvyšší sazba u Komerční banky, která uvádí sazbu ve výši 3,61 %. Na druhém místě je Wüstenrot, jenž uvádí sazbu 3,19 %, a rozdíl činí 0,42 %. Nejnižší sazbu RPSN uvádí Raiffeisen bank a to ve výši 2,70 %, kde tento rozdíl je téměř 0,91 %. Výše RPSN u Komerční banky je o 45,56 % vyšší než v případě Raiffeisenbank.

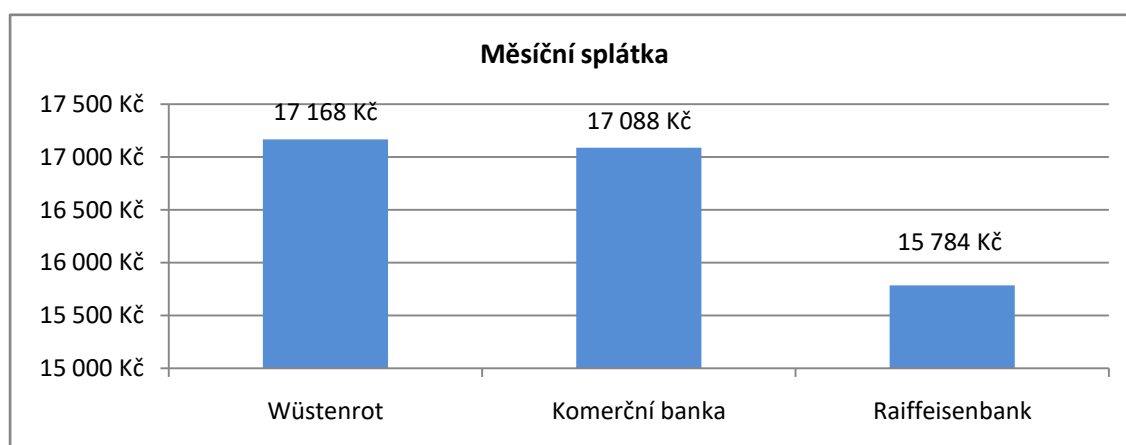
Graf 15 – Celková částka plateb a úhrad zahrnutých v RPSN



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

V **grafu č. 15** můžeme vidět částky, které klient zaplatí celkově v případě, že by si vzal hypoteční úvěr u jednotlivých finančních institucí. Jelikož zde jsou uvedeny sazby včetně RPSN, můžeme pozorovat, že pořadí jednotlivých finančních institucí, posuzovaných z hlediska celkové zaplacené částky, je ve stejném pořadí, jako při srovnávání sazby RPSN v grafu č. 6. Nejvyšší celková částka je u Komerční banky, kde tato hodnota je ve výši 6 501 441 Kč. Nejnižší částku by zaplatil klient u Raiffeisenbank a to ve výši 5 787 987 Kč. Celková částka, kterou klient zaplatí u Raiffeisenbank je o 713 544 Kč nižší v porovnání s částkou u Komerční banky.

Graf 16 - Výše měsíčních splátek u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

Jak můžeme vidět z **grafu č. 16**, nejvyšší měsíční splátku má finanční instituce Wüstenrot s částkou 17 168 Kč. Nejnižší výši měsíční splátky nabízí finanční instituce Raiffeisen bank a to ve výši 15 784 Kč.

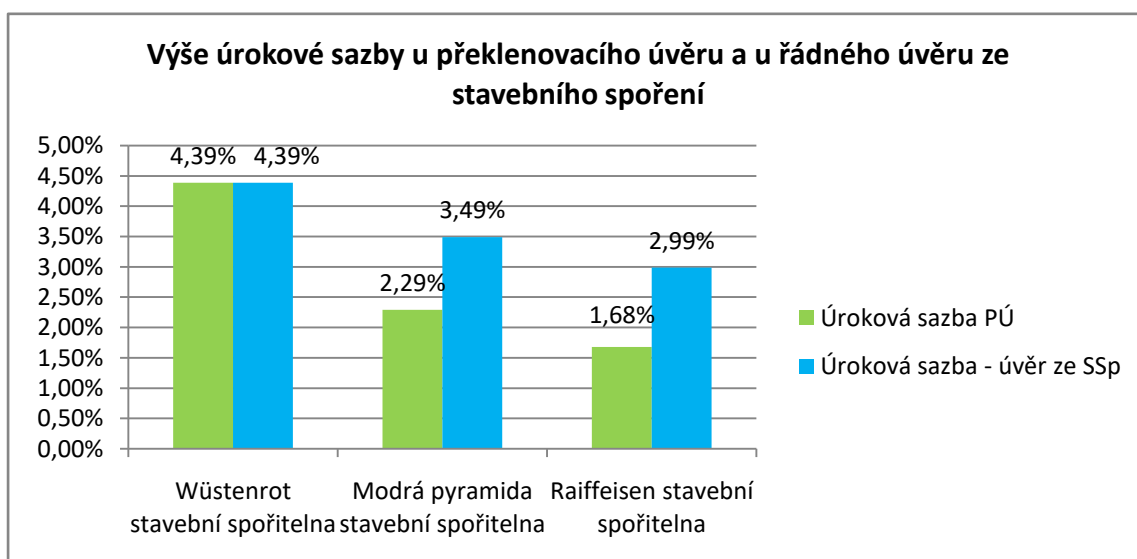
Stejně jako u modelového příkladu A, bych doporučila, aby si klient, pokud by se rozhodoval pouze mezi tím, u jaké finanční instituce si vezme hypoteční úvěr, vzal hypoteční úvěr u Raiffeisenbank. Tato finanční instituce oproti například Wüstenrot nabízí výhodnější měsíční splátky, s nižší úrokovou sazbou a sazbou RPSN a klient za celou dobu trvání úvěru přeplatí menší část než u zbylých dvou porovnávaných finančních institucí.

### 7.2.2. Porovnání překlenovacích úvěrů

V této části budou porovnávány pouze překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření. K tomu aby mohly být úvěry porovnány, byla zvolena jednotná doba splácení a to doba 18 let.

K získání kalkulací a jejich následnému porovnání, byly vybrány tři finanční instituce a to Modrá pyramida stavební spořitelna, Wüstenrot stavební spořitelna a Raiffeisen stavební spořitelna.

Graf 17 – Výše úrokové sazby u překlenovacího úvěru a u řádného úvěru ze stavebního spoření u vybraných finančních institucí

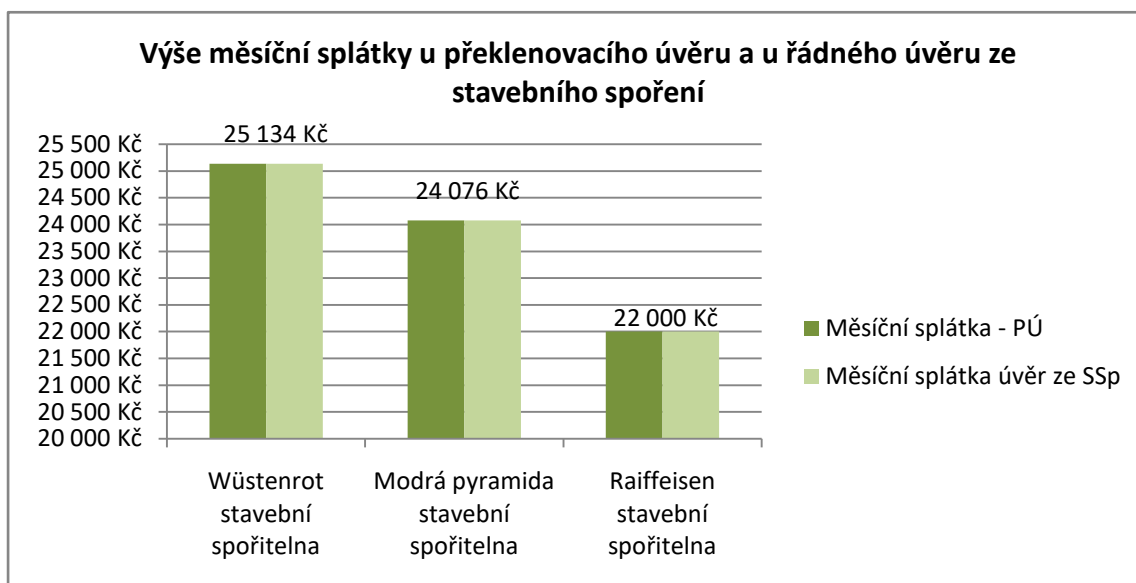


Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování



Jak je patrné z **grafu č. 17**, s výjimkou úrokových sazeb od Wüstenrot stavební spořitelny, jejichž výše je stejná a to 4,39 %, jsou úrokové sazby ve fázi překlenovacího úvěru nižší než úrokové sazby ve fázi řádného úvěru ze stavebního spoření. Nejnižší sazbu z překlenovacího úvěru nabízí Raiffeisen stavební spořitelna a to 1,68 %. Nejvyšší úrokovou sazbu z řádného úvěru ze stavebního spoření nabízí 2,99 %. Nejvyšší úroková sazba z obou fází úvěru ze stavebního spoření uvádí Wüstenrot stavební spořitelna.

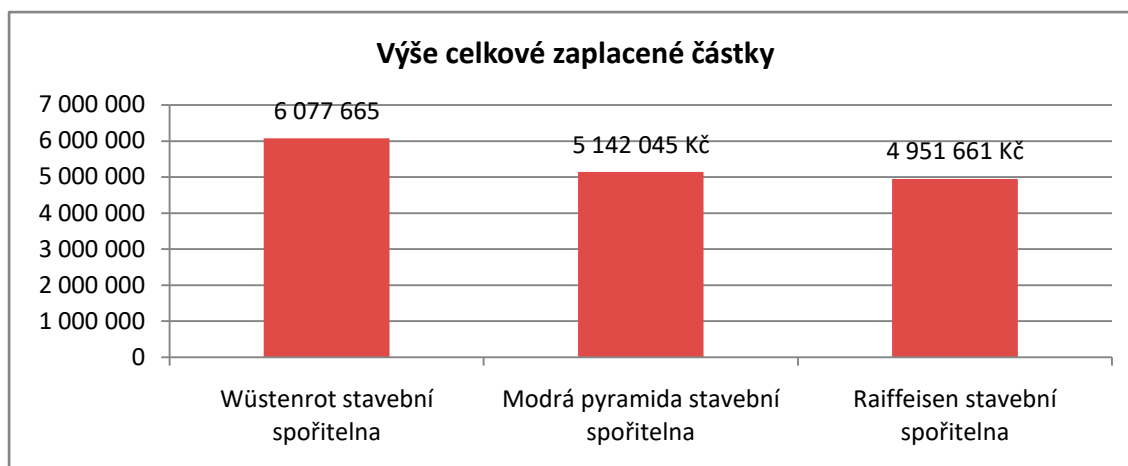
Graf 18 – Výše měsíční splátky překlenovacího úvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

Jak můžeme vidět v **grafu č. 18** výše měsíční splátky u překlenovacího úvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření v jednotlivých vybraných finančních institucích, jsou ve stejné výši. Jestli budou splátky ve stejné výši, nebo se bude jejich výše lišit, závisí na dohodě s finančním poradcem. Jak je patrné z grafu, nejnižší výše měsíční splátky je u Raiffeisen stavební spořitelny. Tato částka je 22 000 Kč měsíčně. Nejvyšší měsíční splátku uvádí Wüstenrot stavební spořitelna a to ve výši 25 134 Kč.

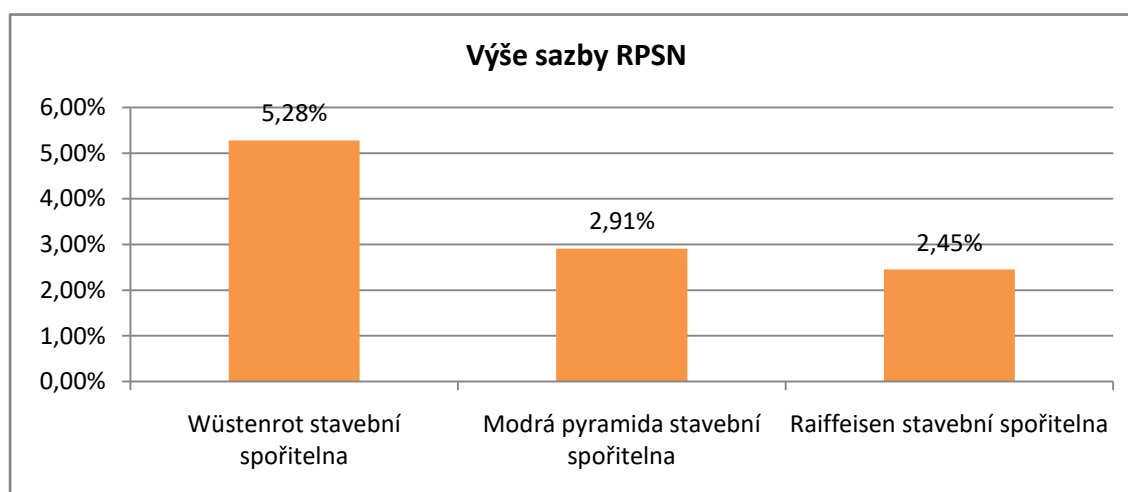
Graf 19 – Výše všech celkových plateb u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

Jak můžeme vidět v **grafu č. 19** nejvíce klient zaplatí u Wüstenrot stavební spořitelny. Celková zaplacená částka u této finanční instituce je 6 077 655 Kč. Nejnižší částka, kterou by klient zaplatil, je u Raiffeisen stavební spořitelně a to 4 951 661 Kč. Při porovnání nejvyšší a nejnižší částky je rozdíl 1 125 994 Kč. Pokud by byla porovnávána nabídka Modré pyramidy stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny, rozdíl by byl ve výši 190 384 Kč. Pokud by byla porovnávána nabídka Wüstenrot stavební spořitelny a Modré pyramidy stavební spořitelny, rozdíl by činil částku 935 620 Kč.

Graf 20 – Výše sazby RPSN u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

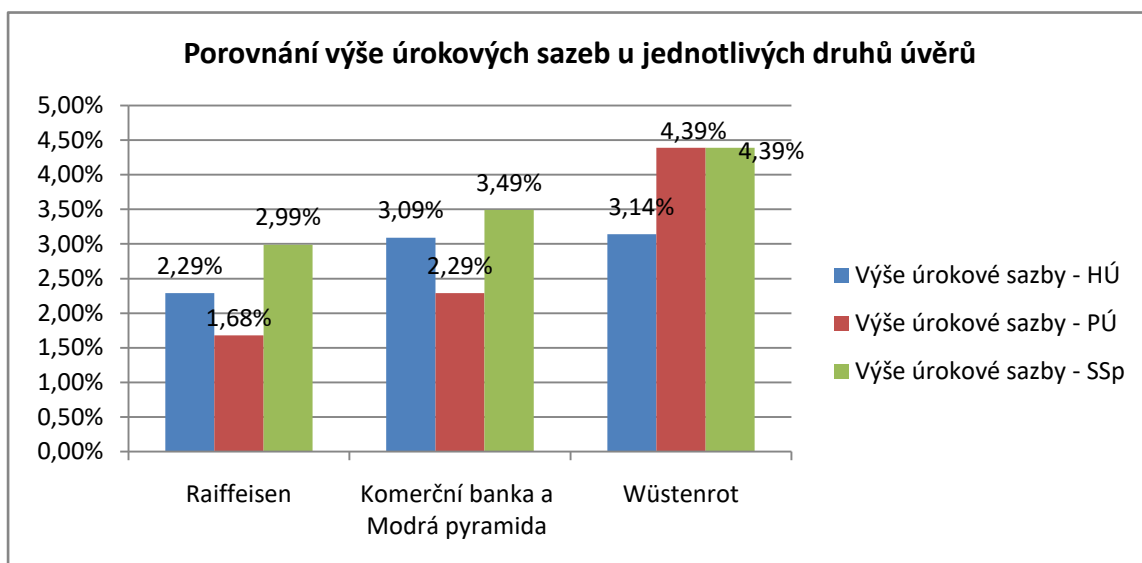
Jak můžeme vidět z **grafu č. 20** nejvyšší sazbu RPSN uvádí tak jako v předešlých kalkulacích Wüstenrot stavební spořitelna a to ve výši 5,28 %. V porovnání s nejnižší sazbou RPSN, kterou uvádí Raiffeisen stavební spořitelna ve výši 2,45 %, je nejvyšší sazba vyšší o 2,83 %. Modrá pyramida stavební spořitelna uvádí ve výši 2,91 %.

Při vyhodnocení všech základních kritérií bych doporučila klientovi, který by se rozhodoval pouze pro úvěr ze stavebního spoření, respektive pro úvěr překlenovací, finanční instituci Raiffeisen stavební spořitelnu. Tato finanční instituce nabízí dle získaných kalkulací a jejich následné komparace nejnižší splátky s nejnižší úrokovou sazbou a klient zaplatí za úvěr nejnižší celkovou částku v porovnání s ostatními vybranými finančními institucemi.

### 7.2.3. Porovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření

V této kapitole budou porovnávány hypoteční úvěry a jednotlivé fáze úvěru ze stavebního spoření. Jelikož se jedná o odlišné druhy úvěrů, musela být stanovena stejná délka splatnosti úvěrů, aby mohly být úvěry porovnány. Délka splatnosti úvěrů byla stanovena na 18 let.

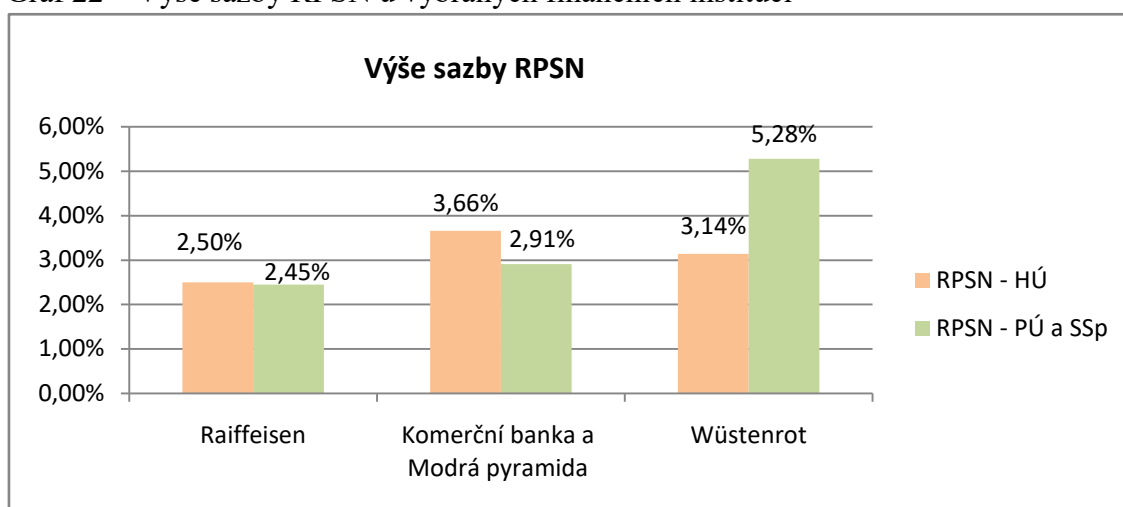
Graf 21 - Porovnání výše úrokových sazeb u jednotlivých druhů úvěrů u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

**Graf č. 21** znázorňuje, výši úrokových sazeb u jednotlivých druhů úvěrů. Při porovnání s modelovou situací A vidíme, že Wüstenrot stavební spořitelna nabízí vyšší úrokovou sazbu v obou případech u úvěrů ze stavebního spoření. Pokud se tedy zaměříme na zbylé dvě finanční organizace, vidíme, že úroková sazba je vždy nejvyšší ve fázi řádného úvěru ze stavebního spoření. U Modré pyramidy stavební spořitelny je výše této sazby 3,49 % a u Raiffeisen stavební spořitelny je výše úrokové sazby 2,99 %. Nejnižší úrokové sazby má, u těchto dvou finančních institucí, překlenovací úvěr.

Graf 22 – Výše sazby RPSN u vybraných finančních institucí

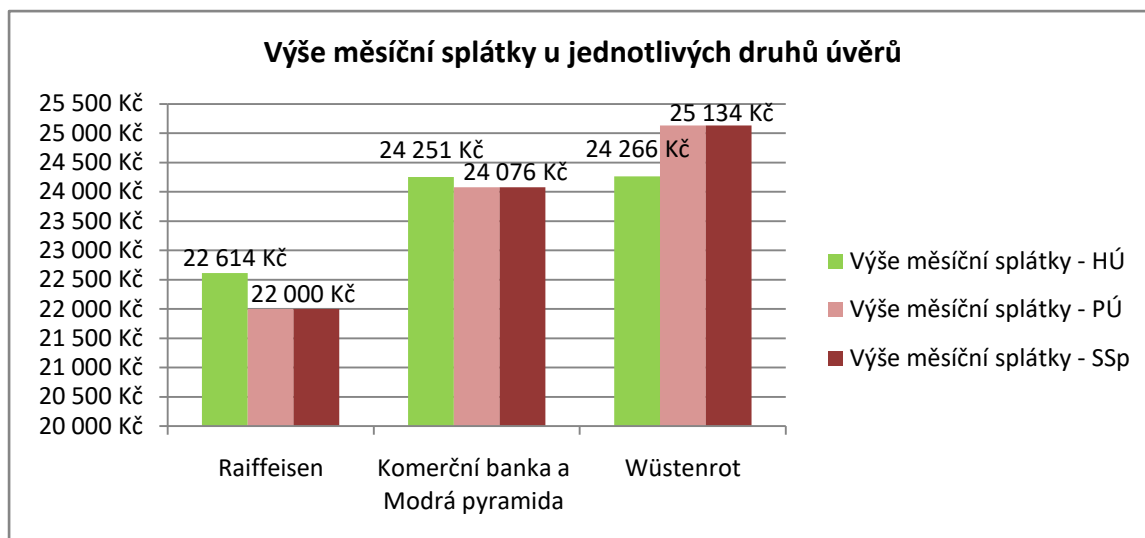


Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

Při porovnání sazby RPSN můžeme v **grafu č. 22** vidět, že nejvyšší sazbu RPSN uvádí tak jako v předešlých případech, tak i v případě modelové situace A, finanční instituce Wüstenrot. Výše nejvyšší sazby je 5,28 %. Pokud nebude brána v potaz finanční instituce Wüstenrot, můžeme vidět, že zbylé finanční instituce uvádějí nižší sazbu RPSN u úvěru ze stavebního spoření než u hypotečního úvěru.

Nejnižší sazbu RPSN uvádí Raiffeisen stavební spořitelna u úvěru ze stavebního spoření a to ve výši 2,45 %. Na druhém místě je hypoteční úvěr u Raiffeisenbank a to ve výši 2,50 %. Na třetím místě je překlenovací úvěr od Modré pyramidy stavební spořitelny ve výši 2,91 %. Na dalších místech je hypoteční úvěr od Wüstenrot a hypoteční úvěr od Komerční banky.

Graf 23 – Výše měsíční splátky jednotlivých druhů úvěrů u vybraných finančních institucí

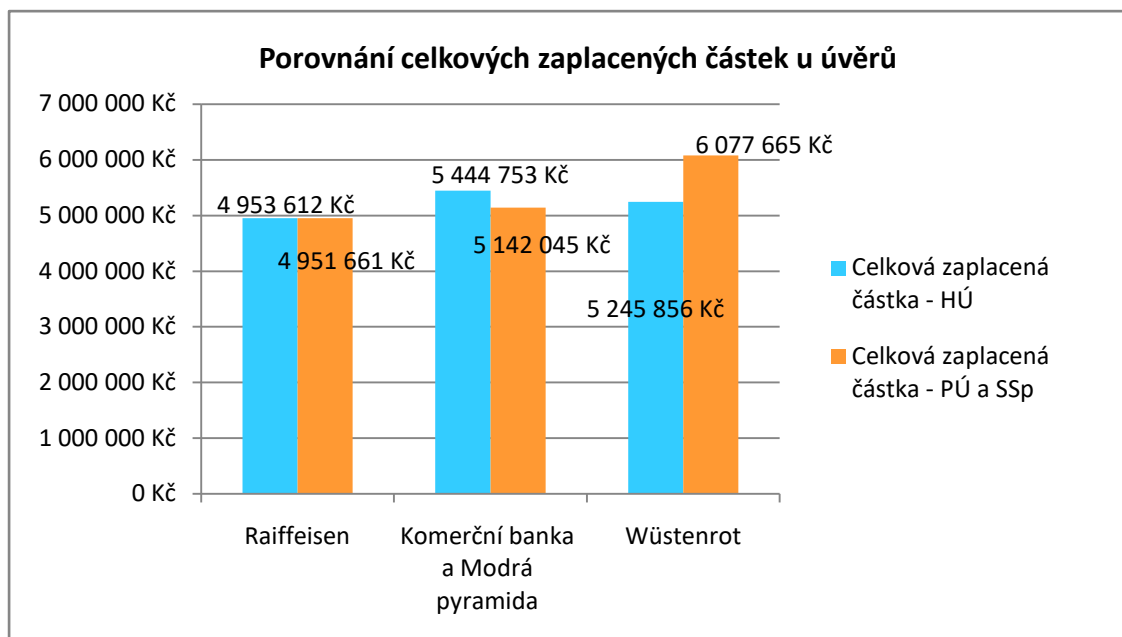


Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

V grafu č. 23 vidíme výši měsíčních splátek u jednotlivých finančních institucí a u jednotlivých druhů úvěrů. U úvěrů ze stavebního spoření vidíme, že výše splátek ve fázi překlenovacího úvěru a ve fázi řádného úvěru ze stavebního spoření, jsou stejné. Nejvyšší výše splátek je u Wüstenrot stavební spořitelny u úvěru ze stavebního spoření. Nejnižší výši splátek uvádí úvěr ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny a to ve výši 22 000 Kč měsíčně.

Na druhé místo podle výše splátek můžeme určit hypoteční úvěr od Raiffeisenbank a to ve výši 22 614 Kč. Na dalších místech je překlenovací úvěr od Modré pyramidy, hypoteční úvěr od Komerční banky a hypoteční úvěr od Wüstenrot, jejichž výše se pohybuje okolo částky 24 000 Kč. Pokud srovnáme nejnižší a nejvyšší výši měsíční splátky, je zde rozdíl 3 134 Kč, které by klient mohl ušetřit, respektive použít na něco jiného.

Graf 24 – Porovnání celkových zaplacených částek u jednotlivých druhů úvěrů u vybraných finančních institucí



Zdroj: Finanční poradci Modré pyramidy stavební spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelny a Raiffeisen (2017), vlastní zpracování

V **grafu č. 24** jsou znázorněny celkové částky, které by klient zaplatil, pokud by uzavřel jednotlivé úvěry. Nejvyšší částku by zaplatil u úvěru ze stavebního spoření od finanční instituce Wüstenrot. Výše částky je 6 077 665 Kč, což znamená, že by klient zaplatil 2 077 665 Kč nad rámec částky úvěru.

Nejnižší částku by klient zaplatil u Raiffeisen stavební spořitelny, kde by si sjednal úvěr ze stavebního spoření. Celková zaplacená částka je 4 951 661 Kč. Tady můžeme vidět, že částka, kterou klient zaplatí navíc je ve výši 951 661 Kč. V porovnání s částkou zaplacenou navíc u úvěru ze stavebního spoření od finanční instituce Wüstenrot, kde rozdíl byl 2 077 665 Kč. Je vidět, že klient zaplatí nesrovnatelně vyšší částku. Na druhém místě je hypoteční úvěr od Raiffeisenbank, kde je výše zaplacené částky ve výši 4 953 612 Kč. Na dalším místě je úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy.

#### 7.2.4. Shrnutí a výběr té nejvýhodnější varianty u modelového příkladu B

Pokud bych chtěla vyhodnotit a určit nejvýhodnější variantu pro potenciálního klienta pana Starého, byla by to tak jako v předešlém případě u modelového příkladu A, varianta úvěru ze stavebního spoření od finanční instituce Raiffeisen stavební spořitelny. V případě, že by byly úvěry vyhodnocovány podle celkové částky, kterou klient v konečné fázi zaplatí, byl by to právě úvěr ze stavebního spoření od finanční instituce Raiffeisen stavební spořitelny.

Tak jako v modelovém příkladu A je nejméně výhodná pro klienta varianta úvěru ze stavebního spoření, kde Wüstenrot stavební spořitelna uvádí velmi vysokou sazbu RPSN, úrokovou částku apod., které mají vliv na celkovou částku, kterou klient zaplatí a která je ve výši 6 077 665 Kč. Z tohoto důvodu je nejvýhodnější úvěr ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny, která uvádí celkovou zaplacenou částku 4 951 661 Kč. Na dalším místě by byl hypoteční úvěr od Raiffeisenbank. Na třetím a čtvrtém místě by se umístila Modrá pyramida stavební spořitelna s úvěrem ze stavebního spoření a Wüstenrot s hypotečním úvěrem.

## 8. Závěr

Tématem této bakalářské práce je Využití překlenovacího úvěru či hypotečního úvěru u vybraných peněžních ústavů vzhledem k ceně pořizované nemovitosti. Cílem této bakalářské práce bylo porovnání podmínek jednotlivých úvěrů a zároveň určení té nejlepší varianty, která by následně mohla být doporučena klientovi, který by měl stejné podmínky jako rodiny v modelových situacích.

Pro dosažení stanoveného cíle byly vytvořeny dvě modelové situace, které se lišily především v ceně nemovitosti, která byla předmětem úvěru. Následně byly, na vytvořené modelové situace, získány kalkulace jednotlivých vybraných finančních institucí. Kalkulace byly vytvářeny na úvěr ze stavebního spoření, který je rozdělen v případě, že klient nemá spořicí účet, na fázi dospřování, neboli překlenovací úvěr a na řádný úvěr ze stavebního spoření. Pro získávání konkrétních kalkulací na modelové příklady byly vybrány finanční instituce Raiffeisenbank, Raiffeisen stavební spořitelna, Komerční banka, Modrá pyramida stavební spořitelna a finanční instituce Wüstenrot. Data byla získávána pomocí osobních schůzek s finančními poradci jednotlivých finančních institucí. Po získání potřebných dat k vyhodnocení byly porovnávány mezi sebou, hypoteční úvěry a vybrána nejlepší varianta, poté úvěry ze stavebního spoření a nakonec porovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření mezi sebou.

V první modelové situaci byl úvěr ve výši 1 250 000 Kč. Při porovnání v modelové situaci A jsem zjistila, že nejvíce výhodný úvěr pro potenciálního klienta je úvěr ze stavebního spoření a to konkrétně u Raiffeisen stavební spořitelny. K tomuto výsledku jsem došla při porovnávání jednotlivých nabídek finančních institucí. Na druhém místě se umístil hypoteční úvěr od Raiffeisenbank. Na třetím místě byl úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny. Naopak úvěr, který bych klientovi nedoporučovala je úvěr ze stavebního spoření od Wüstenrot stavební spořitelny, u které se podmínky poskytnutí úvěru výrazně lišily od ostatních nabídek a celkově by klient na úvěru zaplatil mnohem větší částku v porovnání s ostatními. V tomto konkrétním případě nelze říci, že je pro klienta výhodnější pouze jeden konkrétní typ úvěru.

U modelové situace B byla výše úvěru 4 000 000 Kč. Tak jako v předešlém případě, nabízela nejvýhodnější podmínky Raiffeisen stavební spořitelna s úvěrem ze



stavebního spoření. Na druhém místě byl hypoteční úvěr, který nabízí Raiffeisenbank a třetí místo obsadil překlenovací úvěr od Modré pyramidy stavební spořitelny. Tak jako u modelové situace A, produktem, který bych klientovi nedoporučila, byl úvěr ze stavebního spoření od finanční instituce Wüstenrot stavební spořitelny. I přesto že je výše úvěru vyšší a je vyšší i cena zastavované nemovitosti, podmínky se u této finanční instituce nesnížily ani jinak nezměnily.

Závěrem bych chtěla říci, že situace je na bankovním trhu velmi nevyzpytatelná a velmi rychle se mění. Na bankovním trhu funguje velká konkurence a nabídka nabízených produktů se čím dál tím více zvětšuje. Z tohoto důvodu je pro potencionálního klienta, pokud se v tomto odvětví nepohybuje, velmi těžké se zorientovat. Avšak v dnešní době, kdy lidé touží po vlastním bydlení, je úvěr ve většině případů jedinou možností, jak jejich snu mohou dosáhnout.

## 9. Summary and keywords

The topic of this bachelor thesis is The Use of a Bridging Loan or Mortgage in Selected Financial Institutions Regarding the Value of a Purchased Asset. The objective of this work was compared conditionals of particular types of loans, selected the most convenient variant and recommended to the client at the same time.

To achieve objective I have created two specific variants which were differ in the purchasing prices of a real estate. The price of real estate of first specific variants was 1,250,000 of CZK and second price was 4,000,000 of CZK. The calculations were obtained for two specific variants from particular selected financial institutions. I selected to achieve objective of this work six financial institutions - Raiffeisenbank, Raiffeisen stavební spořitelna, Komerční banka, Modrá pyramida stavební spořitelna and bank and building bank of Wüstenrot. The data important for work were gained by personal interview with sales representative of particular financial institutions.

In the first specific variant the most convenient supply of loan was offered by financial institution Raiffeisen stavební spořitelna. It was a loan from building savings (which is composed from bridging loan and from regular loan from building savings). The mortgage from Raiffeisen bank was second. On the third place was loan from building saving which was offered by Modrá pyramida stavební spořitelna. The disadvantageous type of loan was loan from building savings which was offered by Wüstenrot stavební spořitelna. The conditions of loan from building savings by Wüstenrot were very different. The interest rate, height of monthly repayments and total price, which is paid by client to financial institution for lending money were essentially higher than offer from other financial institutions.

The most convenient supply in specific variant B was offered by financial institution Raiffeisen stavební spořitelna such as the specific variant A. The most convenient loan was a loan from building savings. On the second place was mortgage by Raiffeisen bank and next was loan from building savings by Modrá pyramida stavební spořitelna. The worst conditions offered loan from building savings by Wüstenrot stavební spořitelna such as the specific variant A. The conditions of loans didn't change in dependence of high of loan.

Finally, I would like to tell about situation which is very inscrutably in banking market. There is a big competition across the banking market. The offer of financial products is too huge. For this reason, the potential client has a very difficult decision. Mortgages and bridge loans are essential financial products in this time, because especially young people can't save such a high amount of money to build or buy their own houses and loans and mortgages are the only way how they can solve this situation.

**Key words:** loans, mortgages, bridge loans, financial products, comparison of mortgages, comparison of bridge loans

## Seznam použité literatury a zdrojů

### Literární zdroje

Bardová, D., Opltová, R., & Pavelka, F. (1997). *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest.

Calhoun, J. W. (Ed.). (©2010). *Banking systems* (2nd ed.). Mason, OH: South-Western Cengage Learning.

Doucha, R. (1995). *Stavební spoření: výhody a rizika*. Praha: Grada.

Dvořák, P. (1996). *Bankovníctví*. Praha: Vysoká škola ekonomická.

Dvořák, P. (1999). *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde.

Dvořáková, Z. & Smrčka, L. (2011). *Finanční vzdělávání pro střední školy: se sbírkou řešených příkladů na CD*. V Praze: C.H. Beck.

Janda, J. (2013). *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada.

Pavelka, F. (1995). *Hypoteční úvěry*. Praha: PP Agency.

Polouček, S. (2006). *Bankovníctví* (1. vyd.). Praha: C.H. Beck.

Radová, J., Dvořák, P. & Málek, J. (2013). *Finanční matematika pro každého* (8., rozš. vyd.). Praha: Grada.

Reveda, Z., Mandel, M., Kodera, J., Musílek, P., & Dvořák, P. (2012). *Peněžní ekonomie a bankovníctví* (5., aktualiz. vyd.). Praha: Management Press.

Růčková, P., & Roubíčková, M. (2012). *Finanční management*. Praha: Grada.

Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení* (5. zcela přeprac. vyd.). Praha: Grada.

Šenkýřová, B. (1999). *Bankovníctví I: učebnice* (2. aktualiz. vyd.). Praha: Grada.

Šenkýřová, B. (1998). *Bankovníctví II: učebnice* (Vyd. 1.). Praha: Grada.

Waterhouse, P. (1994). *Úvod do řízení úvěrového rizika* (1. vyd.). Praha: Management Press.

### Další zdroje:

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

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

Osobní rozhovor s finančním poradcem Modré pyramidy stavební spořitelny, dne 8. 3. 2016 ve Vodňanech

Osobní rozhovor s finančním poradcem Raiffeisen stavební spořitelny, dne 6. 3. 2017 v Českých Budějovicích

Osobní rozhovor s finančním poradcem Wüstenrot stavební spořitelny, dne 6. 3. 2017 v Českých Budějovicích

## **Internetové zdroje**

Svačina, L. (2009). *Na co všechno je možné použít hypotéku?* Citováno dne 14. 9. 2016, Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/na-co-vsechno-je-mozne-pouzit-hypoteku/>

Měsíc. (1998-2016). *Hypotéky*. Citováno dne 14. 9. 2016, Dostupné z: <http://www.mesec.cz/specially/financni-gramotnost/hypoteky/>

Finance. (2000-2016). *Druhy hypoték*. Citováno dne 16. 10. 2016, Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

ACSS. (2014). *Historie stavebního spoření*. Citováno dne 2. 11. 2016, Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

Hypoteční domy. (2014). *Hypotéka*. Citováno dne 14. 9. 2016, Dostupné z: <http://www.hypotecnidomy.cz/cz/hypoteka.html>

Stavebky. (2016). *Překlenovací úvěr*. Citováno dne 18. 9. 2016, Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>

Hypotéky. (2009). *Předhypoteční úvěr*. Citováno dne 1. 10. 2016, Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/predhypotecni-uver/>

Hypotéky. (2009). *Typy hypoték*. Citováno dne 6. 10. 2016, Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/typy-hypotek/>

Kurzy. (2000-2016). *Typy splácení hypoték*. Citováno dne 1. 11. 2016, Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>

Antoš, O. (2006). *Jak se oceňuje nemovitost při žádosti o hypotéku*. Citováno dne 1. 11. 2016, Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jak-se-ocenuje-nemovitost-pri-zadosti-o-hypoteku/>

Stavební spoření. (2009-2016). *Fáze přidělení úvěru*. Citováno dne 2. 11. 2016, Dostupné z: <http://stavebni-sporeni.biz/stavebni-sporeni/faze-prideleni-uveru>

- Švorba, V. (2013). *Hypotéky: degresivní splácení, depresivní počty*. Citováno dne 1. 11.2016, Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/236988-hypoteky-degresivni-splaceni-depresivni-pocty>
- Golemfinance. (2012-2016). *Fixní sazba*. Citováno dne 5. 11. 2016, Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/fixni-sazba>
- Měšec. (1998-2016). *Průvodce – státní podpora*. Citováno dne 6. 11.2016, Dostupné z: <http://www.mesec.cz/sporeni/stavebni-sporeni/pruvodce/statni-podpora/>
- Měšec. (1998-2016). *Překlenovací úvěry*. Citováno dne 6. 11. 2016, Dostupné z: <http://www.mesec.cz/sporeni/stavebni-sporeni/pruvodce/preklenovaci-uvery/>
- Partners. (2013). *Historie hypotečních úvěrů*. Citováno dne 12. 11. 2016, Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- Žádost o hypotéku. (2013). *Vyřízení hypotéky*. Citováno dne 12. 11. 2016, Dostupné z: <http://www.zadostohypoteku.cz/vyrizeni-hypoteky>
- Finance bankovníctví. (2016). *Postupy hypotečního úvěrování*. Citováno dne 14.11.2016, Dostupné z: <http://finance-bankovnictvi.studentske.cz/2008/04/10-postupy-hypotenko-vrovn.html>
- Záměčnicková, J. (2016) *Hypotéky v novém již od prosince*. Citováno dne 15. 11. 2016, Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-v-novem-jiz-od-prosince/>
- Hypoteční specialista. (2010-2016) *Úrokové sazby hypoték*. Citováno dne 19. 11. 2016, Dostupné z: <http://www.hypotecnispecialista.cz/urokove-sazby-hypotek/>
- Měšec. (1998-2017) *Raiffeisenbank – adresář, logo*. Citováno dne 23. 2. 2017, Dostupné z: <http://www.mesec.cz/adresar/raiffeisenbank/>
- Raiffeisenbank. (© 1993 – 2017) *Profil a historie Raiffeisenbank*. Citováno dne 23. 2. 2017, Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/o-spolecnosti/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>
- Modrá pyramida. (© 2017) *O modré pyramidě*. Citováno dne 23. 2. 2017, Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/o-nas>
- Novinky. (© 2017) *Komerční banka*. Citováno dne 8. 3. 2017, Dostupné z: <https://tema.novinky.cz/komercni-banka>
- Komerční banka. (© 2017) *Základní informace*. Citováno dne 8. 3. 2017, Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace/>
- Wüstenrot. (nedatováno) *Logo Wüstenrot*. Citováno dne 8. 3. 2017, Dostupné z: <https://wustenrot.wordpress.com/about/>

Komerční banka. (© 2017) *Hypoteční kalkulačka Komerční banky*, citováno dne 9. 3. 2017, Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/uvery-a-financovani/nemovitosti/hypotecni-uver/>

## Seznam obrázků, tabulek a grafů

Obrázek 1 – Schéma průběhu poskytnutí úvěru .....	12
Obrázek 2 – Využití účelové hypotéky.....	22
Obrázek 3 – Schéma poskytnutí jednotlivých fází úvěru ze stavebního spoření.....	30
Obrázek 4 – Logo Modrá pyramida.....	35
Obrázek 5 – Logo Raiffeisenbank .....	36
Obrázek 6 – Logo Wüstenrot.....	36
Obrázek 7 – Logo Komerční banky.....	37
Graf 1 - Poskytnuté úvěry ze stavebního spoření v mld. Kč .....	28
Graf 2 – Objem poskytnutých překlenovacích a řádných úvěrů ze stavebního spoření v mld. Kč.....	31
Graf 3 – Porovnání výše úrokové sazby a RPSN u vybraných finančních institucí.....	61
Graf 4 - Výše měsíční splátky u vybraných finančních institucí .....	62
Graf 5 – Celková konečná částka zaplacená u vybraných finančních institucí .....	62
Graf 6 - Výše úrokové sazby ve fázi překlenovacího úvěru a ve fázi úvěru ze stavebního spoření u vybraných finančních institucí.....	64
Graf 7 – Výše měsíční splátky v jednotlivých fázích úvěru u vybraných finančních institucí.....	65
Graf 9 – Konečná částka zaplacená klientem u úvěru ze stavebního spoření u vybraných finančních institucí.....	66
Graf 8 – Výše sazby RPSN u úvěrů ze stavebního spoření u vybraných finančních institucí.....	66
Graf 10 - Porovnání celkových zaplacených částek u jednotlivých úvěrů u vybraných finančních institucí.....	68
Graf 11 – Výše úrokových sazeb u jednotlivých úvěrů u vybraných finančních institucí .....	69
Graf 12 – Výše měsíční splátky u jednotlivých úvěrů u vybraných finančních institucí	70
Graf 13 – Výše sazby RPSN u jednotlivých druhů úvěrů u vybraných finančních institucí.....	71
Graf 14 – Výše úrokové sazby a výše RPSN u vybraných finančních institucí.....	73
Graf 15 – Celková částka plateb a úhrad zahrnutých v RPSN .....	74
Graf 16 - Výše měsíčních splátek u vybraných finančních institucí .....	74
Graf 17 – Výše úrokové sazby u překlenovacího úvěru a u řádného úvěru ze stavebního spoření u vybraných finančních institucí .....	75



Graf 18 – Výše měsíční splátky překlenovacího úvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření u vybraných finančních institucí .....	76
Graf 19 – Výše všech celkových plateb u vybraných finančních institucí .....	77
Graf 20 – Výše sazby RPSN u vybraných finančních institucí .....	77
Graf 21 - Porovnání výše úrokových sazeb u jednotlivých druhů úvěrů u vybraných finančních institucí.....	78
Graf 22 – Výše sazby RPSN u vybraných finančních institucí .....	79
Graf 23 – Výše měsíční splátky jednotlivých druhů úvěrů u vybraných finančních institucí.....	80
Graf 24 – Porovnání celkových zaplacených částek u jednotlivých druhů úvěrů u vybraných finančních institucí.....	81

Tabulka 1 – Přehled úrokových sazeb u vybraných institucí podle doby fixace 2016... 16	16
Tabulka 2 – Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření od roku 2006 - 2015.. 30	30
Tabulka 3 – Počet uzavřených úvěrů ze stavebního spoření celkem a počet jednotlivých uzavřených úvěrů.....	31
Tabulka 4 – Základní informace o vybrané nabídce od finanční instituce Wüstenrot ... 38	38
Tabulka 5 – Přehled základních poplatků k vybrané nabídce od Wüstenrot.....	39
Tabulka 6 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a při fixaci úrokové sazby na 3 roky .....	39
Tabulka 7 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby .....	40
Tabulka 8 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 7 let.....	40
Tabulka 9 - Základní informace o vybrané nabídce překlenovacího úvěru od Wüstenrot .....	41
Tabulka 10 – Příklady nákladů, které jsou spojené s překlenovacím úvěrem.....	41
Tabulka 11 – Nabídka překlenovacího úvěru podle délky splatnosti úvěru.....	42
Tabulka 12 - Základní informace o vybrané nabídce od Komerční banky .....	43
Tabulka 13 – Poplatky spojené s hypotečním úvěrem od Komerční banky.....	43
Tabulka 14 - Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 3 roky .....	44
Tabulka 15 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 5 let.....	44
Tabulka 16 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 7 let.....	44
Tabulka 17 – Nabídka překlenovacího úvěru od MSSP.....	45
Tabulka 18 – Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank.....	46
Tabulka 19 - Poplatky u hypotečního úvěru od Raiffeisenbank.....	47

Tabulka 20 - Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 3 roky .....	47
Tabulka 21 - Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 5 let.....	47
Tabulka 22 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 7 let.....	48
Tabulka 23 – Nabídka překlenovacího úvěru od Raiffeisen, stavební spořitelny .....	49
Tabulka 24 - Základní informace o vybrané nabídce pro rodinu Starých od Wüstenrot .....	50
Tabulka 25 – Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u finanční instituce Wüstenrot ..	50
Tabulka 26 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 3 roky .....	51
Tabulka 27 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby na 5 let.....	51
Tabulka 28 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení a fixaci úrokové sazby 7 let .....	52
Tabulka 29 – Vybraná nabídka překlenovacího úvěru ve výši 4 000 000 Kč od finanční instituce Wüstenrot .....	52
Tabulka 30 – Přehled základních údajů o překlenovacím úvěru ve výši 4 000 000 Kč v závislosti na délce splácení .....	53
Tabulka 31 – Příklady nákladů spojených s překlenovacím úvěrem ve výši 4 000 000 Kč.....	54
Tabulka 32 – Nabídka konkrétního hypotečního úvěru od Raiffeisenbank .....	54
Tabulka 33 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 3 roky .....	55
Tabulka 34 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 5 let.....	55
Tabulka 35 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 7 let.....	56
Tabulka 36 – Nabídka překlenovacího úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny .....	56
Tabulka 37 – Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky .....	57
Tabulka 38 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 3 roky. ....	58
Tabulka 39 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 5 let.....	58
Tabulka 40 – Změna měsíční splátky v závislosti na délce splácení při fixaci úrokové sazby na 7 let.....	59
Tabulka 41 – Nabídka překlenovacího úvěru od Modré pyramidy stavební spořitelny. 59	