

Projekt financování bytových potřeb pro konkrétní klienty

Bc. Petra Mikešová

Diplomová práce
2012



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Petra MIKEŠOVÁ**
Osobní číslo: **M090513**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Finance**

Téma práce: **Projekt financování bytových potřeb pro konkrétní klienty**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Provedte průzkum literárních zdrojů a zpracujte teoretické poznatky týkající se řešené problematiky.
- Charakterizujte možnosti financování bytových potřeb v ČR.

II. Praktická část

- Analyzujte nabídku produktů na financování bydlení u vybraných stavebních spořitelen a hypotečních bank na trhu ČR.
- Na základě analýzy vyberte finanční produkty vhodné pro modelové klienty.
- Zhodnoťte získané poznatky u jednotlivých modelových příkladů a zformulujte závěrečná doporučení.

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

DOUCHA, Rudolf. Stavební spoření. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 89 s. ISBN 80-7169-894-6.

DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozšíř. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

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

POLOUČEK, Stanislav et al. Bankovníctví. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 736 s. ISBN 80-7179-462-7.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. přeprac.vyd.Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Jiří Polách**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání diplomové práce: **18. června 2012**
Termín odevzdání diplomové práce: **13. srpna 2012**

Ve Zlíně dne 18. června 2012

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacího zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

8. 8. 2012



⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jim dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Diplomová práce na téma „Projekt financování bytových potřeb pro konkrétní klienty“ je zaměřena na oblast financování vlastního bydlení prostřednictvím finančních a úvěrových produktů nabízených na trhu v ČR. Práce je složena ze dvou částí – teoretické a praktické. V první části je charakterizována podstata a principy fungování produktů, kterými je možné financovat bytové potřeby. Jedná se zejména o stavební spoření, hypoteční úvěr a další produkty, které lze spolu navzájem kombinovat. Praktická část je zaměřena na analýzu jednotlivých produktů nabízených bankami a stavebními spořitelny na trhu v ČR. V závěru jsou na základě analýzy vybrány optimální varianty a následně demonstrovány na konkrétní typy modelových klientů.

Klíčová slova: analýza, financování bydlení, hodnotící číslo, hypoteční úvěr, překlenovací úvěr, stavební spoření, státní podpora

ABSTRACT

Thesis on "Project of housing financing for specific clients" is focused on the financing of private housing through financial and credit products offered on the market in the Czech Republic. The work is composed of two parts - theoretical and practical. The first part is characterized by the nature and principles of the products, which can be funded housing finance needs. In particular the building savings, the mortgage loan and other products that can be combined together. The practical part is focused on the analysis of individual products offered by banks and building societies on the market in the Czech Republic. At the end are selected based on the analysis of an optimal alternative and subsequently demonstrated to model specific types of clients.

Keywords: analysis, housing financing, rating number, mortgage loan, bridge loan, building savings, state subsidy

Tímto bych ráda poděkovala vedoucímu diplomové práce panu Ing. Jiřímu Poláchovi za odborné vedení, praktické rady a čas, který mi po celou dobu věnoval. Dále děkuji slečně Daně Dychové ze společnosti OVB Allfinanz, a.s. ČR za poskytnuté konzultace.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	12
1.1 CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	12
1.2 VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	12
1.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA A SYSTÉM STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	13
1.3.1 Právní úprava.....	13
1.3.2 Systém stavebního spoření.....	15
1.4 POSKYTNUTÍ ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A JEHO FÁZE.....	17
1.4.1 Fáze spoření.....	18
1.4.2 Fáze přidělení cílové částky.....	18
1.4.3 Fáze úvěrová.....	19
1.4.4 Zajištění úvěru.....	19
1.5 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR.....	19
1.6 PODPORA ZE STRANY STÁTU.....	21
1.6.1 Státní podpora před rokem 2004.....	22
1.6.2 Státní podpora před rokem 2011.....	22
1.6.3 Státní podpora dnes.....	22
1.6.4 Funkce státní podpory.....	22
1.6.5 Daňové zvýhodnění stavebního spoření.....	23
1.7 VÝHODY A NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	23
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	25
2.1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	25
2.2 VÝVOJ HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ.....	25
2.3 PRÁVNÍ ÚPRAVA A ÚČELOVOST HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	26
2.3.1 Právní úprava a základní pojmy.....	26
2.3.2 Účelovost hypotečního úvěru.....	28
2.4 ÚROKOVÁ SAZBA.....	29
2.5 POSTUP A FÁZE PŘI VYŘIZOVÁNÍ ÚVĚRU.....	31
2.5.1 Přípravná fáze.....	31
2.5.2 Schvalovací fáze.....	32
2.5.3 Realizační fáze – čerpání a splácení úvěru.....	33
2.5.4 Zajištění úvěru.....	33
2.5.5 Hodnota zástavy.....	34
2.6 PODPORA ZE STRANY STÁTU.....	35
2.6.1 Státní příspěvek k úrokům.....	35
2.6.2 Daňové zvýhodnění hypotečních úvěrů.....	37
2.6.3 Osvobození úroků z HZL od daně z příjmu.....	37
2.7 VÝHODY A NEVÝHODY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	37

3	DALŠÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....	39
3.1	VLASTNÍ PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	39
3.2	NÁJEMNÉ.....	39
3.3	DRUŽSTEVNÍ FINANCOVÁNÍ.....	39
3.4	LEASING NEMOVITOSTÍ	40
3.5	SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR NA BYDLENÍ.....	41
3.6	AMERICKÁ HYPOTÉKA	41
3.7	ÚVĚR OD STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ	42
3.8	KOMBINACE PRODUKTŮ URČENÝCH K FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ	43
3.8.1	Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření.....	43
3.8.2	Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění.....	43
3.8.3	Kombinace hypotečního úvěru a úvěru od SFRB.....	45
II	PRAKTICKÁ ČÁST.....	46
4	NABÍDKA PRODUKTŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELN A HYPOTEČNÍCH BANK.....	47
4.1	KOMPARACE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ U VYBRANÝCH INSTITUCÍ V ČR	47
4.1.1	Situace na trhu stavebního spoření v ČR.....	48
4.1.2	Produkty nabízené stavebními spořitelny.....	51
4.1.3	Komparace nabídek stavebních spořiteln	56
4.2	KOMPARACE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ U VYBRANÝCH BANK V ČR.....	57
4.2.1	Situace na trhu hypotečního bankovníctví v ČR.....	57
4.2.2	Produkty nabízené hypotečními bankami	60
4.2.3	Komparace nabídek hypotečních bank.....	66
5	MODELOVÉ PŘÍKLADY	69
5.1.1	Výstavba rodinného domu.....	69
5.1.2	Koupě bytu.....	72
5.1.3	Rekonstrukce rodinného domu	73
5.1.4	Shrnutí výsledků modelových příkladů	78
	ZÁVĚR.....	81
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	83
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	88
	SEZNAM OBRÁZKŮ	89
	SEZNAM TABULEK.....	90
	SEZNAM PŘÍLOH.....	91

ÚVOD

Bydlení patří k základním lidským potřebám a hned po potřebách fyziologických se řadí v Maslowově pyramidě potřeb na druhé místo. Otázku týkající se bydlení řešil každý z nás již alespoň jednou za život. Převážně mladí lidé, kteří jsou na počátku své kariéry, mají velké problémy s vyřešením vlastního bydlení. Nejsou schopni zajistit financování nemovitostí pomocí soukromých zdrojů a spoléhají se v tomto ohledu na podporu ze strany státu a na nabídku bank či stavebních spořitelen, které jsou schopny jim pomoci formou hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebních spoření či různých kombinací nebo modifikací těchto produktů.

Lidé vybírají bydlení dle finančních možností a někdy nezbyvá nic jiného, než zvolit bydlení ve formě podnájmu. I to je samozřejmě způsob, jak si pořídit vlastní bydlení a osamostatnit se, ale většina z nás vždy touží po něčem, co by vlastnil a mohl by o dané věci, v tomto případě nemovitosti, říci „to je moje“. Navíc se nájemné bydlení jeví jako výhodné, jednodušší a rychlejší, ale z finančního hlediska tomu tak není.

Nejčastěji je bydlení financováno úvěrovými produkty. Samozřejmě se najdou i tací, kteří si díky vysokým peněžním příjmům dokážou zainvestovat nový dům vlastními prostředky. Ale těch je v dnešní době opravdu málo. Financování bydlení se tak stává dlouhodobou investicí a to nemalých finančních částek. Mezi nejčastěji nabízené produkty k financování bydlení na trhu patří zejména hypoteční úvěry a úvěry poskytované v rámci stavebního spoření. Pro běžného občana je téměř nemožné se v takto široké nabídce produktů na financování bydlení orientovat. Proto bych ráda v této diplomové práci budoucím zájemcům poskytla komplexní přehled, základní principy a rozdíly těchto produktů. Zaměřím se pouze na úvěry poskytované fyzickým osobám a pro účely financování vlastního bydlení.

Ke zpracování celé práce využiji převážně analýzy, statistická data, komparace jednotlivých produktů a modelové příklady. V první části práce se zaměřím na možnosti financování bytových potřeb v ČR. Produkty podrobně charakterizuji, určím jejich výhody a nevýhody. Ve druhé části pak postupně analyzuji nabídku produktů na financování bydlení jednotlivých stavebních spořitelen a hypotečních bank a provedu zhodnocení. Na modelové příklady konkrétních typů klientů následně aplikuji produkty, které pro ně a jejich životní i finanční situaci budou nejvhodnější. V samotném závěru potom zhodnotím získané poznatky a navrhuji závěrečná doporučení.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Jednou z možností financování bydlení je stavební spoření, kterému se budu věnovat v této kapitole. Zaměřím se na jeho základní charakteristiku, historii, právní úpravu a celý systém stavebního spoření. Následně rozeberu jednotlivé fáze při poskytování úvěru ze stavebního spoření a v závěru provedu analýzu slabých a silných stránek tohoto produktu.

1.1 Charakteristika stavebního spoření

Stavební spoření je u nás v současné době nejrozšířenější způsob financování vlastního bydlení. Spočívá v dlouhodobém pravidelném spoření, během kterého klient čerpá státní podporu. Díky svým parametrům patří stavební spoření k jednomu z nejoblíbenějších spořicíh produktů v České republice. (Stavební spoření, 2012)

Celý systém stavebního spoření je v podstatě založen na kolektivním principu spoření, kdy jednotliví účastníci nejprve vkládají peněžní prostředky do společného fondu stavební spořitelny a ta jim následně nabízí výhodné úvěry na řešení svých bytových potřeb. Stavební spořitelna zajišťuje, bez ohledu na vývoj finančního trhu, pevné úrokové sazby jak z vkladů, tak i z úvěru.

Na celý systém a průběh stavebního spoření bych navázala až v následujících podkapitolách, nyní bych ráda přistoupila k samotné historii stavebního spoření.

1.2 Vývoj stavebního spoření

Zajímavý příklad uvádí ve své knize Lukáš a Kielar (2007, s. 11) „Představme si člověka, který potřebuje 1 000 zlatých na koupi domu. Nemá k dispozici tak vysokou částku, je však schopen spořit 100 zlatých ročně, takže potřebných 1 000 naspoří za 10 let. Může se však dohodnout s dalšími devíti přáteli, kteří jsou ve stejné situaci. Všichni potřebují 1 000 zlatých a všichni mohou každý rok uspořit 100 zlatých. Když dají své úspory dohromady, mají první rok k dispozici 1 000 zlatých a mohou vylosovat jednoho z nich, který si koupí dům jako první. A tak budou postupovat celých deset let. Každý rok naspoří dohromady 1 000 zlatých a každý rok si jeden z nich koupí nový dům. Ten z nich, který má nejmenší štěstí, získá dům až po deseti letech, ale všichni ostatní získají dům dříve, než kdyby si spořili každý zvlášť.“

Z uvedené příkladu vyplývá, že již v minulosti měl tento systém spoření peněz hodně blízko k současnému stavebnímu spoření. A to zejména v samotném přispívání peněžních

prostředků do systému stavebního spoření a následné možnosti čerpat úvěr. Samozřejmě dnes již není určeno pro určitou skupinu osob, ale je otevřeno libovolnému počtu zájemců.

Když se tedy vrátíme ještě zpět do minulosti, tak první instituce, která z části připomínala současnou stavební spořitelnu, vznikla v 18. století v Anglii. Byla otevřena pouze na určitou dobu a pro omezený počet zájemců. Skutečná podoba stavební spořitelny má své počátky ve 20. století v Německu, kdy vzrostla potřeba finanční podpory na obnovu výstavby nových bytů válkou zničených zemí.

Založil ji pastor von Bondeschwingh roku 1885 v Bielefeldu. Ta byla známá jako Stavební spořitelna pro každého. Opravdový rozkvět však stavební spoření v Německu zažilo až během poválečné rekonstrukce, v letech 1924 až 1929. O rozvoj tohoto produktu se tehdy zasadil především Georg Kropp, zakladatel tzv. Společenství přátel. Již tři roky po jeho založení z něj byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu. (AČSS, ©2012)

Postupem času docházelo k mnoha změnám. Jednou z nich bylo zavedení kritéria při udělování úvěru, tzv. hodnotícího čísla, místo dřívějšího losování. V roce 1973 vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření a stavební spořitelny se tak staly nedílnou součástí finančního trhu v oblasti financování bydlení.

Na český trh bylo stavební spoření zavedeno schválením Zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Ačkoli je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo. (AČSS, ©2012a)

1.3 Právní úprava a systém stavebního spoření

1.3.1 Právní úprava

Jak je uvedeno výše, základní právní úpravou stavebního spoření v ČR je zákon číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tento zákon byl v průběhu let několikrát novelizován. Nejdůležitější novelizací však prošel v roce 2003, kdy byla s účinností od 1. ledna 2004 přijata novela zákona č. 423/2003 Sb. Novela se týkala především změn ve státní podpoře a ve vázací lhůtě. Nové podmínky platily pro smlouvy uzavřené po 1. lednu 2004.

Důležitým rokem pro stavební spoření byl i rok 2010, kdy byla v obou komorách Parlamentu a podpisem prezidenta republiky schválena další novela, která nabyla účinnosti od 1. ledna 2011. Motivem pro novelu zákona bylo zajištění úspor prostředků ze státního rozpočtu v rámci

reformy veřejných financí a sjednocení podmínek všech smluv při zaručení funkčnosti systému stavebního spoření do budoucna. (AČSS, ©2012b) Změny se týkaly především výše státní podpory, úrokového osvobození výnosu z úroků a nárokování podpory u více smluv.

Další zákony, které upravují oblast stavebního spoření, jsou:

- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- a některé vyhlášky ministerstva financí.

Nyní bych ráda uvedla několik základních pojmů, dle zákona o stavebním spoření:

Cílová částka (ČMSS, ©2012)

Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.

Hodnotící číslo (AČSS, ©2012c)

Hodnotící číslo představuje jednu z podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, která je vyjádřena číselně a jejíž bližší parametry výpočtu si každá stavební spořitelna samostatně určuje ve svých všeobecných obchodních podmínkách.

Provozovatel stavebního spoření (ČMSS, ©2012)

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona. Stavební spořitelna podléhá při své činnosti bankovnímu dohledu.

Překlenovací úvěr (AČSS, ©2012c)

Poskytováním překlenovacích úvěrů vychází stavební spořitelny vstříc těm účastníkům stavebního spoření, kteří dosud nemají nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a přitom potřebují urychleně řešit své bytové potřeby. Na poskytnutí překlenovacího úvěru není právní nárok. Překlenovací úvěry stavební spořitelny poskytnou až do výše cílové částky po splnění stanovených podmínek. Musí být použity k financování bytových potřeb v souladu se zákonem. Lze jej čerpat jednorázově i postupně. Úroková sazba je sjednána v úvěrové smlouvě.

Státní podpora (ČMSS, ©2012)

Státní podpora přísluší účastníkovi, pokud jím je fyzická osoba, při splnění podmínek stanovených v tomto zákoně a poskytuje se ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh.

Stavební spoření (ČMSS, ©2012)

Stavební spoření je účelové spoření spočívající

- a. v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření
- b. v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření
- c. v poskytování příspěvku fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření.

Účastník stavebního spoření (ČMSS, ©2012)

Fyzická nebo právnická osoba, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu o stavebním spoření.

Úrokové sazby (ČMSS, ©2012)

Smlouva musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 procentní body.

Vázací lhůta (Lukáš a Kielar, 2007, s. 63)

Jedná se o období, ve kterém klient nesmí s vkladem nakládat, v opačném případě přijde o nárok na státní podporu. Jedinou výjimkou je situace, kdy klient získá během tohoto období úvěr ze stavebního spoření a spolu se svými vklady je použije na financování bydlení.

1.3.2 Systém stavebního spoření

Jak již bylo zmiňováno výše, zájemce (fyzická či právnická osoba) o stavební spoření musí nejprve uzavřít se stavební spořitelnou písemnou smlouvu o stavebním spoření. Zde se zaváže k pravidelnému ukládání finančních prostředků po vázací dobu. Ve smlouvě musí být také uvedeny úrokové sazby z vkladů a z úvěru, které mohou být změněny až po uplynutí vázací doby. Dále druh tarifu, cílová částka a samozřejmě všeobecné obchodní podmínky, které podléhají schválení Ministerstva financí ČR.

Klient má možnost volby tarifní varianty, která ovlivňuje především délku doby k dosažení úvěru a s tím i požadovanou výši hodnotícího čísla. Tzn., čím rychlejší varianta je, tím se hodnotící číslo rychleji zvyšuje a klient má nárok na dřívější přidělení úvěru. Samozřejmě

za cenu vyšších splátek na kratší dobu. Obecně rozlišujeme tři tarifní varianty - pomalá, standardní a rychlá. Jednotlivé tarifní varianty se také mohou lišit minimální naspořenou částkou k získání řádného úvěru a úrokovými sazbami. Záleží pouze na klientovi, jaký tarif zvolí. Jedině on ví, jak rychle úvěr potřebuje, jak vysoké měsíční splátky je schopen splácet a za jakou dobu. (Půjčky-úvěry, ©2010)

Další věc, která musí být ve smlouvě uvedena, je výše cílové částky, ze které se většinou určuje poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Bývá stanoven procentuelně, tzn. čím vyšší cílová částka, tím vyšší poplatek za uzavření. Klient má možnost tuto částku celou naspořit nebo si do její výše vzít úvěr. Platí ale, že naspořené prostředky by tuto částku neměli překročit. Pokud by se tak stalo, má klient dvě možnosti. Buď stavební spoření ukončí a peněžní prostředky vybere nebo častější varianta, požádá spořitelnu o navýšení cílové částky a pokračuje dále ve spoření i s nárokem na případný úvěr. Zde si ale jednotlivé stavební spořitelny mohou stanovit nové podmínky.

Pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření hraje velkou roli ukazatel nazývaný hodnotící číslo. Každá stavební spořitelna má své specifické výpočty i názvy, ve kterých není vždy snadné se vyznat. Postup a výpočet tohoto ukazatele by měl být zakomponován ve všeobecných podmínkách jednotlivých spořitelen. Zájemce o stavební spoření a následné získání úvěru ze stavebního spoření, by tento ukazatel neměl brát na lehkou váhu, jelikož tento ukazatel nám napoví, zda se vyplatí spořit pravidelně nebo například vložit jednorázový vklad. Výše hodnotícího čísla se odvíjí od cílové částky, naspořených prostředků, tarifní varianty a délky spoření.

Tab. 1. Přehled názvů pro hodnotící číslo a způsob jeho výpočtu u jednotlivých SS [Vlastní zpracování dle Lukáš a Kielar, 2007, s. 46]

Stavební spořitelna	Název	Způsob stanovení HČ	Potřebná výše
Českomoravská stavební spořitelna	Hodnotící číslo	Součet zůstatků	64
Stavební spořitelna České spořitelny	Bodové hodnocení	Úroky	220
Modrá pyramida stavební spořitelna	Parametr ohodnocení	Součet zůstatků	55
Raiffeisen stavební spořitelna	Ukazatel zhodnocení	Úroky	64
Wüstenrot – stavební spořitelna	Ohodnocovací číslo	Součet zůstatků	600

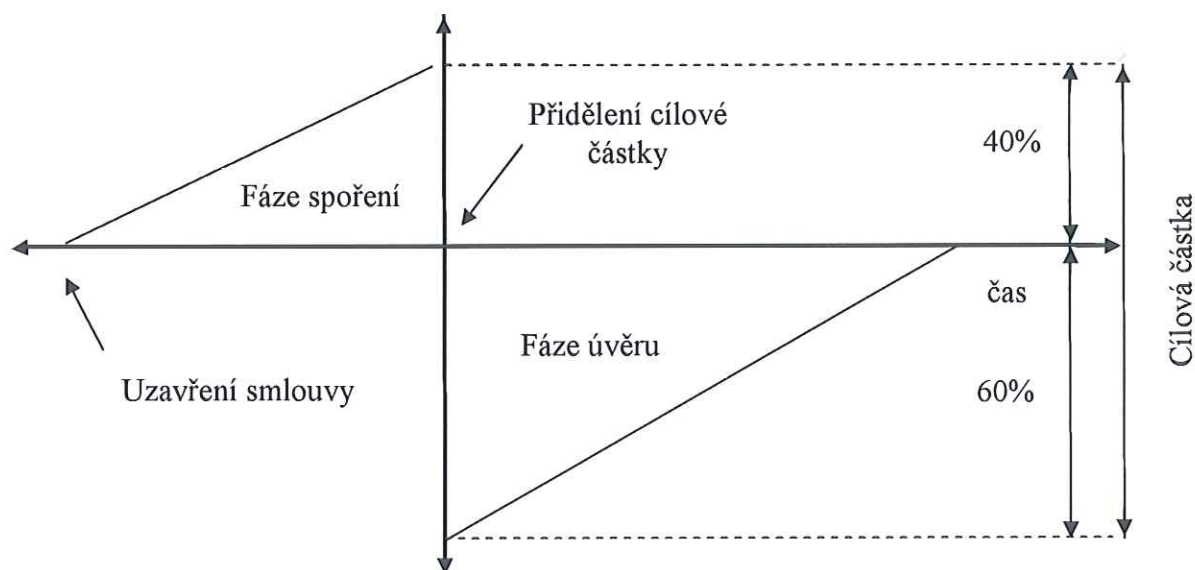
Z tabulky je zřejmé, že každá stavební spořitelna má pro hodnotící číslo svoje vlastní pojmenování a jiný způsob výpočtu. Vzorce by měli být vždy součástí všeobecných obchodních podmínek každé stavební spořitelny. Hranice hodnotícího čísla vyjádřena v bodech, která určuje, zda má klient nárok na řádný úvěr či ne, je taktéž odlišná.

1.4 Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a jeho fáze

Stavební spořitelny poskytují svým klientům výhodné úvěry ze stavebního spoření především na financování pořízení bytu, koupě nemovitosti či jejich rekonstrukci, koupě pozemku obecně tedy na řešení jejich bytových potřeb.

Stavební spoření můžeme rozdělit do tří fází – fáze spoření, fáze přidělení cílové částky a fáze úvěrová.

Celý tento proces nám znázorňuje následující obrázek:



Obr. 1. Proces a fáze stavebního spoření [Vlastní zpracování dle Lukáš a Kielar, 2007, s. 14]

Na počátku klient uzavře se stavební spořitelnou smlouvu. Po několika letech vkládání peněžních prostředků na účet stavebního spoření se klient dostává do fáze přidělení cílové částky, tzn., že má nárok získat řádný úvěr. Buď klient tuto možnost využije a tím přejde do fáze úvěrové nebo úvěr v danou chvíli nepotřebuje a bude dále spořit, dostávat státní

podporu a úročit vložené prostředky až do doby, pro něj vhodnou, k udělení souhlasu s přidělením úvěru.

1.4.1 Fáze spoření

Fáze spoření začíná běžet ode dne uzavření smlouvy o stavebním spoření a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však uplynutím doby spoření, nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření účastníka, nejpozději však dnem ukončení smlouvy, nebo zánikem právnické osoby jako účastníka. (AČSS, ©2012b)

V této fázi klient pravidelně ukládá na svůj účet dohodnutou částku, buď ve formě měsíčních úložek, nebo jednou za rok jako dvanáctinásobek této částky. Lze ale i čtvrtletně nebo může klient ukládat i mimořádné vklady. Stavební spoření má poměrně volné způsoby ukládání. Po dobu spoření jsou klientovi na účet připisovány úroky z vkladů a po splnění všech podmínek daných zákonem má nárok na státní podporu.

Hlavním cílem klienta v této části je, aby naspořil co možná nejvíce finančních prostředků a získal tak možnost za výhodných podmínek čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření.

Fáze spoření končí okamžikem přidělení cílové částky, na kterou bych následně navázala v následující podkapitole.

1.4.2 Fáze přidělení cílové částky

Dříve než klient přejde do úvěrové fáze, musí pro přidělení cílové částky splnit 3 základní podmínky, které jsou stanoveny zákonem či stavební spořitelnou.

Mezi tyto podmínky patří:

- dodržení minimální doby spoření (do 2 let od data uzavření smlouvy o stavebním spoření, stanoveno zákonem)
- naspoření minimální částky nutné pro přidělení (obvykle se pohybuje mezi 35 % - 50 % z CČ, záleží na konkrétní stavební spořitelně)
- dosažení stanoveného hodnotícího čísla (záleží opět na konkrétní stavební spořitelně). (Lukáš a Kielar, 2007, s. 16-17)

Dalším důvodem, proč by účastník stavebního spoření nemusel na úvěr dosáhnout je neschopnost splácet. Stejně tak jako banky i stavební spořitelny prověřují bonitu svých klientů.

1.4.3 Fáze úvěrová

V úvěrové fázi dochází k podpisu úvěrové smlouvy mezi klientem a stavební spořitelnou. Klient může začít čerpat úvěr až do výše rozdílu mezi cílovou částkou a doposud naspořenými prostředky.

Úvěr je obvykle splácen pravidelnými měsíčními splátkami, které mohou být doplněny jednorázovým či mimořádným vkladem. Jednotlivé měsíční splátky jsou složeny ze splátky jistiny úvěru a také z úroků. Velikost minimální splátky závisí na zvolené variantě úvěru. Délka splácení se samozřejmě odvíjí od výše měsíční splátky a výše úvěru. Typicky se úvěr splácí 10 let, výjimkou ale nejsou ani delší splátky, někdy i okolo 20 let. (Stavební spoření, © 2010)

Velkou výhodou úvěru ze stavebního spoření je, že může být kdykoli předčasně splacen mimořádnou splátkou a to bez jakýchkoli sankčních poplatků. V takovém případě pak klient může spořitelnu požádat buď o snížení splátek úvěru při zachování doby splatnosti úvěru, nebo si rovnou dobu splatnosti úvěru zkrátit.

1.4.4 Zajištění úvěru

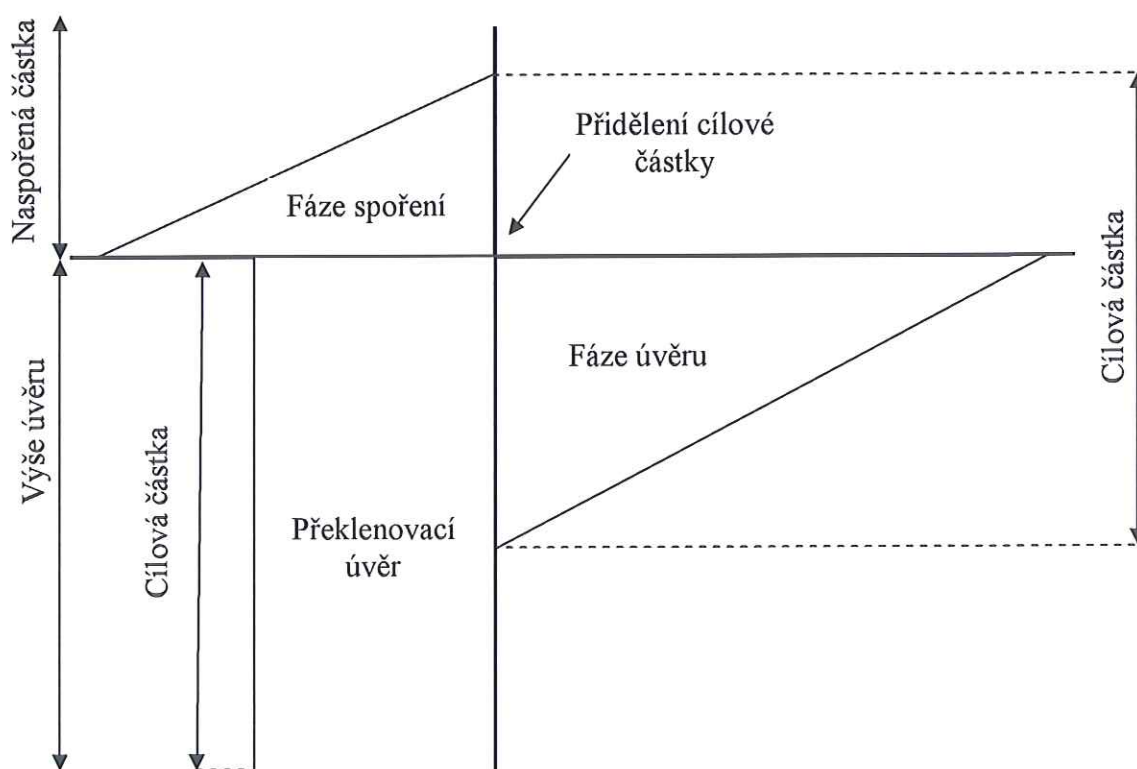
Některé stavební spořitelny poskytují úvěry do určité výše bez zajištění. Ale tyto částky jsou na potřeby financování bydlení příliš nízké, většinou se jedná o částky v řádech statisíců korun, nikoli milionů. Úvěry ze stavebního spoření jsou většinou zajištěny zástavním právem k nemovitosti, ale je zde i možnost ručitelského závazku třetí osoby (přístupitele) či vinkulací vkladu nebo zůstatku na účtu ve prospěch stavební spořitelny. Ke sjednaným úvěrům některé spořitelny dále vyžadují uzavření životního pojištění pro případ, že by se klientovi něco stalo a nebyl by schopen splácet. Pak pojistné plnění z těchto připojištění jde ve prospěch stavební spořitelny.

1.5 Překlenovací úvěr

Stavební spořitelny nabízejí svým klientům i tzv. překlenovací úvěry. Tuto možnost řeší především ti účastníci, kteří ještě nesplnili podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření a nutně potřebují řešit financování bydlení. Překlenovací úvěr je obvykle poskytován do výše cílové částky. Účastník do něj může vstoupit již v samotném počátku uzavření smlouvy o stavebním spoření nebo ve fázi spoření.

Překlenovací úvěry nejsou spláceny průběžně, ale jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky. Klient tak po dobu trvání překlenovacího úvěru na svém stavebním spoření pouze pravidelnými vklady spoří a platí úroky z překlenovacího úvěru. Samozřejmě je mu připisována státní podpora a úročí se mu vklady. Pokud klientovi finanční situace umožňuje vložit mimořádný vklad, zkrátí si tak dobu čekání na řádný úvěr ze stavebního spoření. Je nutné podotknout, že výše úroků, které klient splácí po dobu překlenovacího úvěru, se nemění, neboť nedochází ke splácení úvěru. Klient pouze musí pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření splnit tři základní podmínky, o kterých jsem se zmiňovala již výše. Poté mu naspořená část není vyplacena, ale je použita na splacení překlenovacího úvěru. Dále klient vstupuje do úvěru řádného, kde splácí již klasický úvěr, kde splátku tvoří jistina i úrok. Ten obvykle bývá nižší než u úvěru překlenovacího. Navíc úroková sazba je po celou dobu splácení neměnná na rozdíl od překlenovacího úvěru, kde úroková sazba není státem regulovaná a může se během času měnit.

Celý princip fungování překlenovacího úvěru znázorňuje následující obrázek.



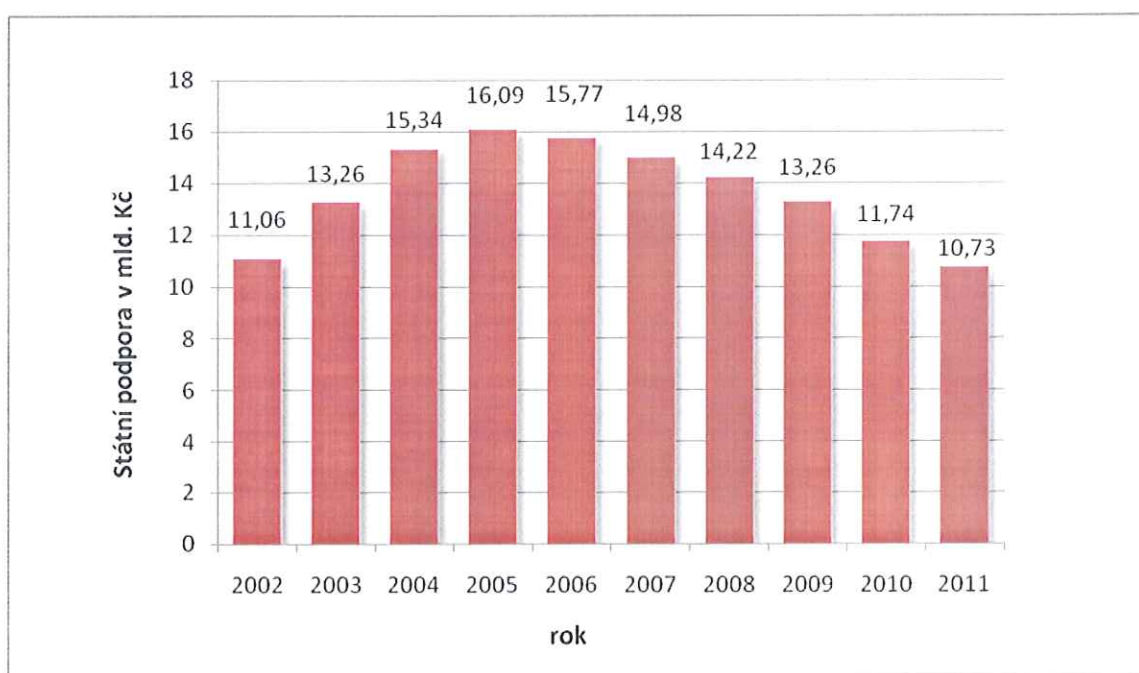
Obr. 2. Fungování překlenovacího úvěru [Vlastní zpracování dle Lukáš a Kielar, 2007, s. 20]

1.6 Podpora ze strany státu

I přesto, že došlo v oblasti stavebního spoření k několika novelám, které se týkaly především postupného snižování státní podpory, zůstal tento produkt pro klienty stále zajímavý a výhodný. V této části bych se ráda zaměřila na státní podporu, a to před rokem 2004 a po tomto roce, kdy vstoupila v platnost novela zákona č. 423/2003 Sb. Dále na rok 2011, kde došlo opět k dalším změnám v oblasti stavebního zákona.

Státní podpora, nazývaná též státní prémie, přísluší účastníkovi při splnění podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření. Státní podpora je poskytována ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh. Účastník má právo na státní podporu v případě, že po dobu vázací lhůty se svým vkladem nenakládal nebo přešel do tzv. fáze splacení poté, co požádal a následně obdržel úvěr. Pokud klient vypoví smlouvu před koncem vázací lhůty, nebude mu žádná z připsaných záloh na státní podporu přiznána a obdrží pouze svůj vklad s běžným bankovním úročením. (Doucha, 1999, s. 21)

Zálohy státní podpory jsou úročeny stejnou úrokovou sazbou jako vklady a v případě vrácení státní podpory Ministerstvu financí tyto vzniklé úroky nadále zůstávají účastníkovi stavebního spoření.



Obr. 3. Objem záloh státní podpory připsané na účty SS v letech 2002 - 2011 [Vlastní zpracování dle údajů Ministerstva financí ČR]

1.6.1 Státní podpora před rokem 2004

Státní podpora u smluv uzavřených do 31. prosince 2003 byla ve výši 25 % z vkladů účastníka za kalendářní rok až do výše 4 500 Kč, tedy 25 % z max. 18 000 Kč. Při veškerých vkladech nad rámec 18 000 Kč, zůstávala státní podpora konstantní.

1.6.2 Státní podpora před rokem 2011

Novelou zákona o stavebním spoření č. 423/2003 došlo ke snížení státní podpory, tzn., že veškeré smlouvy uzavřené po roce 2003, již měly státní podporu ve výši 15 % z vkladů účastníka tj. maximálně 3 000 Kč, tedy 15 % z 20 000 Kč. Pokud klient vložil na účet stavebního spoření částku vyšší než 20 000 Kč, tak státní podpora zůstala taktéž konstantní a to co bylo nad rámec, se jako vklad převedlo do dalšího roku a klient tak nemusel pro získání plné státní podpory vkládat následující rok celou částku 20 000 Kč.

1.6.3 Státní podpora dnes

K dalšímu snížení státní podpory došlo poprvé v tomto roce. Za vklady vložené na účet stavebního spoření v roce 2011 a následně připsanou státní podporou na počátku tohoto roku (2012). Došlo ke sjednocení státní podpory u všech smluv a to na maximální výši 2 000 Kč ročně při maximálním vkladu 20 000 Kč u smluv uzavřených po roce 2003 a 1 000 Kč u smluv uzavřených do roku 2003. Tzn., že stát nově přispívá pouze 10 % z naspořených vkladů a to jak u smluv uzavřených po roce 2003, tak i před rokem 2003.

1.6.4 Funkce státní podpory

Hlavním cílem stavebního spoření je poskytnout účastníkům co nejvýhodnější podmínky pro financování bydlení. Stavební spoření plní funkci velmi stabilního produktu. Klient má po celou dobu fáze spoření i v případě budoucího čerpání úvěru garantovanou úrokovou sazbu. To samozřejmě nedává možnost stavební spořitelně pružně reagovat na vývoj peněžního trhu. Další velmi důležitou roli hraje ve stavebním spoření státní podpora. Zde ze strany státu připadá v úvahu podpora ve fázi úvěru, která snižuje cenu poskytovaného úvěru a to buď příspěvkem státu ke splátce úvěru, nebo daňovým zvýhodněním. Druhý způsob státní podpory je přímo ve fázi spoření, zde se jedná o námi známou dotaci v současné době ve výši 2 000 Kč ročně při úložce 20 000 Kč. Poskytovaná státní podpora tak klientům nabízí efektivní zhodnocení vkladů na účtech stavebního spoření a zároveň je motivuje ke spoření. Dále může být pro klienty zajímavé i zhodnocení vkladů ve výši 2 %. Závěrem můžeme konstatovat, že hlavní funkcí státní podpory je motivace přátelských

klientů k ukládání finančních prostředků do systému stavebního spoření, kteří následně svými vklady umožňují stavebním spořitelnám zlepšovat podmínky a poskytovat úvěry těm klientům, kteří mají zájem o úvěr. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 51- 54)

1.6.5 Daňové zvýhodnění stavebního spoření

Každý klient, který má u stavební spořitelny řádný nebo překlenovací úvěr, má nárok na odpočet zaplacených úroků z úvěru od základu daně z příjmu fyzických osob. Pokud ve smlouvě figuruje více zletilých osob, pak může odpočet úroků dle zákona uplatnit buď pouze jedna z nich, nebo všichni rovným dílem.

Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně ze všech úvěrů poplatníků v téže domácnosti, nesmí překročit 300 tis. Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. (Business.center.cz, ©1998 – 2012)

1.7 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Mezi základní výhody stavebního spoření patří:

- věková neomezenost, každý člen rodiny může spořit a získat tak státní podporu
- státní podpora ve výši 10 % z max. vkladu 20 000 Kč, tzn. max. 2 000 Kč ročně
- osvobození veškerých výnosů ze stavebního spoření (úroky z vkladů a státní podpory) od daně z příjmu
- uspořené prostředky lze po ukončení stavebního spoření použít na jakékoli účely (pokud není čerpán úvěr)
- zákonné pojištění úspor
- možnost získání výhodného úvěru ze stavebního spoření
- do určité výše není potřeba ručit nemovitostí, postačuje max. jeden ručitel
- stavební spořitelny garantují po celou dobu trvání smluvního vztahu pevnou úrokovou sazbu
- úvěr lze kdykoliv předčasně splatit nebo ho mimořádnou splátkou snížit, aniž by byl klient penalizován

- možnost získání překlenovacího úvěru v případě, že klient nesplňuje základní podmínky pro přidělení úvěru řádného
- odečet zaplacených úroků z úvěru či překlenovacího úvěru od základu daně z příjmu a to až do výše 300 tis. Kč za rok.

I přes všechny změny v oblasti stavebního spoření, zůstává tento produkt velice atraktivní a mezi lidmi nejoblíbenějším spořicíím produktem. Ale má samozřejmě i své nevýhody, mezi něž patří:

- omezená výše státní podpory ve výši 2 000 Kč při úložce 20 000 Kč ročně
- dlouhý časový horizont spoření v délce šesti let (pokud klient potřebuje peníze dříve, přijde tak o státní podporu a hrozí mu sankce)
- na řádný úvěr vznikne klientovi dle zákona nárok až po uplynutí 24 měsíců od data uzavření smlouvy o stavebním spoření
- poplatek za uzavření smlouvy ve výši cca 1 % z cílové částky a roční poplatek za vedení účtu
- omezená možnost výběru vkladů, tzn. po uplynutí vázací doby nelze vybrat pouze část naspořených prostředků, ale je nutné vybrat vše a smlouvu o stavebním spoření ukončit.

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Dalším velmi rozšířeným produktem v oblasti financování bytových potřeb jsou po stavebním spoření hypoteční úvěry. V této kapitole se zaměřím nejprve na stručnou charakteristiku tohoto produktu, jeho vývoj od počátků až po současnost. Vymezím základní pojmy z oblasti hypotečního bankovníctví a zákony, podle kterých se tato oblast řídí. Dále se budu blíže věnovat hypotečním úvěrům – druhům, postupu a fázím při poskytování úvěru, zajišťovacím instrumentům. Uvedu možnosti splácení ze strany klientů, možnosti podpory ze strany státu a v závěru stanovím výhody a nevýhody tohoto produktu.

2.1 Charakteristika hypotečního úvěru

Dle zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. §28, který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, můžeme hypoteční úvěr definovat takto - „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“

Hypoteční úvěry poskytují klientům bankovní ústavy především na investice do nemovitostí, které se nachází na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

2.2 Vývoj hypotečního bankovníctví

Počátky hypotečního bankovníctví sahají až do 17. století v Anglii. Do střední Evropy se poté postupně začalo rozvíjet až v 19. století, kdy se na českém trhu poprvé objevily hypoteční zástavní listy, jako nový druh finančních operací. Nejprve na území Slezska a poté se postupně rozšiřovaly do dalších zemí. Nejvíce tento produkt začali využívat především zemědělci a obchodníci v období 19. století, kdy pro ně tento produkt znamenal možnost získání finančních prostředků. První bankou na českém území byla Hypoteční banka Království českého, která byla založena v roce 1865 a poskytovala úvěry především na domovní a pozemkový majetek. V tomto století byly postupně zakládány další hypoteční banky ve městech Praha, Brno, Ostrava, Opava a to Zemská banka Království českého, Hypoteční banka Markrabství moravského, Slezský pozemkový ústav

a Komunální úvěrní ústav. Celý systém spočíval v tom, že tyto banky vydávaly na schválené úvěry hypoteční zástavní listy a dlužník je dále mohl prodávat těm, kdo chtěli tímto způsobem zhodnotit své peněžní prostředky. (Sůvová et al., 1997, s. 5-7) a (Pavelka a Opltová, 1997, s. 202-203)

V poválečném období byl vývoj hypotečního bankovníctví v českých zemích pozastaven zhruba na 50 let, můžeme hovořit téměř o likvidaci sektoru hypotečního bankovníctví z důvodu německé okupace.

Jako první banka v tehdejší Československu, která po válečném období získala licenci na vydávání hypotečních zástavních listů, nesla jméno Československá hypoteční banka, a.s. Zároveň byl pro obnovu hypotečního bankovníctví rozhodující nový zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech v němž byl poprvé definován pojem hypoteční úvěr. Vzhledem ale k právním nedostatkům, především těm, které se týkaly zástavního práva a nefunkčnosti kapitálového trhu, k poskytování hypotečních úvěrů ani v tomto období nedošlo.

Velikou zásluhu na znovu spuštění hypotečního bankovníctví měl až zákon č. 84/2005 Sb., který novelizoval dalších pět zákonů, týkajících se dané problematiky a jeho název byl hypoteční zákon. Od této doby se zájem o hypoteční úvěry rapidně zvýšil a lidé si tento produkt velmi oblíbili a slouží jim jako zdroj dlouhodobého financování především nemovitostí určených k bydlení.

2.3 Právní úprava a účelovost hypotečního úvěru

2.3.1 Právní úprava a základní pojmy

Sektor hypotečního bankovníctví je po právní stránce řešen zejména v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Vešel v platnost 1. 5. 2004 a můžeme v něm najít vysvětlení základních pojmů jako je hypoteční úvěr, hypoteční zástavní listy a vztahy mezi nimi. Zároveň byla tímto zákonem zrušena podmínka účelovosti hypotečního úvěru. Další velmi důležitý zákon upravující oblast hypotečního bankovníctví je zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, který nám blíže vysvětluje podmínky přidělování bankovních licencí a bankovní dohled. Nesmíme zapomenout ani na Obchodní a Občanský zákoník, kde jsou informace o smlouvě o úvěru a zástavním právu.

Hypoteční zástavní listy (HZL)

Jedná se o speciální druh dluhopisů, jejichž závazky z HZL jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů či částí těchto pohledávek (konkrétně zástavním právem k nemovitosti). Zdroje získané z jejich prodeje, může banka využít pouze na poskytování hypotečních úvěrů. Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat. (Kurzy.cz, © 2000 – 2012)

Emitent hypotečních zástavních listů

HZL může vydávat pouze banka se sídlem v ČR, která k tomu má dle zvláštního právního předpisu svolení. Zajišťuje dostatečné krytí závazků z HZL v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu. Emitent je povinen vést o tomto krytí samostatnou evidenci, která musí poskytovat úplné podklady pro posouzení, jak emitent HZL dodržuje ustanovení zákona. (Kurzy.cz, © 2000 – 2012)

Nemovitost

Za nemovitost jsou označovány věci movité i nemovité spojené se zemí pevným základem a k nim přísluší vše, co nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Dle zákona není stavba součástí pozemku. (Kurzy.cz, © 2000 – 2012a)

Refinancování

Refinancování hypotéky znamená splacení hypotečního úvěru úvěrem novým. Většinou tento proces lze provést v období změny fixace a v případě, kdy jiná banka nabízí výhodnější úrokové sazby než ta stávající.

Zástavní právo

Zástavní právo slouží zejména k zajištění pohledávky banky pro případ, že dluh, který má dlužník vůči bance, nesplatí. V tomto případě má banka možnost danou zástavu zpeněžit a uspokojit tak svou pohledávku. (Kurzy.cz, © 2000 – 2012b)

2.3.2 Účelovost hypotečního úvěru

Již v minulých letech sloužili hypoteční úvěry pouze na financování nemovitostí a musely být zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Dnes lze hypoteční úvěry využít téměř na cokoli. Tuto změnu přinesla novela zákona o dluhopisech. Banky tak mohly výrazně rozšířit účely, ale podmínka zajištění zastavením právem k nemovitosti zůstala zachována. Za hypoteční úvěry můžeme tedy označit ty úvěry, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti.

Účelové úvěry banky svým klientům poskytují za zvýhodněných podmínek, jako je např. nižší úroková sazba, doba splatnosti a to především z důvodu zdrojů získaných z emise hypotečních zástavních listů a menší rizikovosti těchto úvěrů. Vedle účelových hypoték nabízejí banky i hypotéky neúčelové tzv. americké hypotéky, jež mohou být využity na jakékoli účely.

Mezi nejčastější účely patří:

- koupě, výstavba, rekonstrukce, modernizace, oprava, přístavba, dostavba, nástavba, vestavba nemovitosti
- koupě pozemku, na kterém musí být stavba bytového nebo rodinného domu zahájena nejpozději do 4 let, případně se musí jednat o pozemek pořízený v souvislosti s koupí bytového nebo rodinného domu nebo jejich stavby
- vypořádání společného jmění manželů či dědictví, je-li předmětem vypořádání byt, rodinný nebo bytový dům
- refinancování hypotečního úvěru, překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření nebo jiného účelově poskytnutého úvěru či půjčky
- refinancování vlastních prostředků
- úhrada za převod členských práv v družstvu či obchodní společnosti v souvislosti se získáním práva užívání bytu v nájmu
- splacení členského vkladu družstvu nebo jiné právnické osobě v souvislosti se získáním práva užívání bytu v nájmu. (Gepard finance, ©2012)

2.4 Úroková sazba

Úrokovou sazbu si stanovují jednotlivé banky individuálně a klientovi je její výše známá již před uzavřením smlouvy. Její výše se odvíjí zejména od těchto faktorů:

- úroková sazba na trhu

Zde hodně záleží na tom, jak banky nakupují dluhopisy. Zda se jim je podaří nakoupit levně či draze.

- doba splatnosti hypotečního úvěru

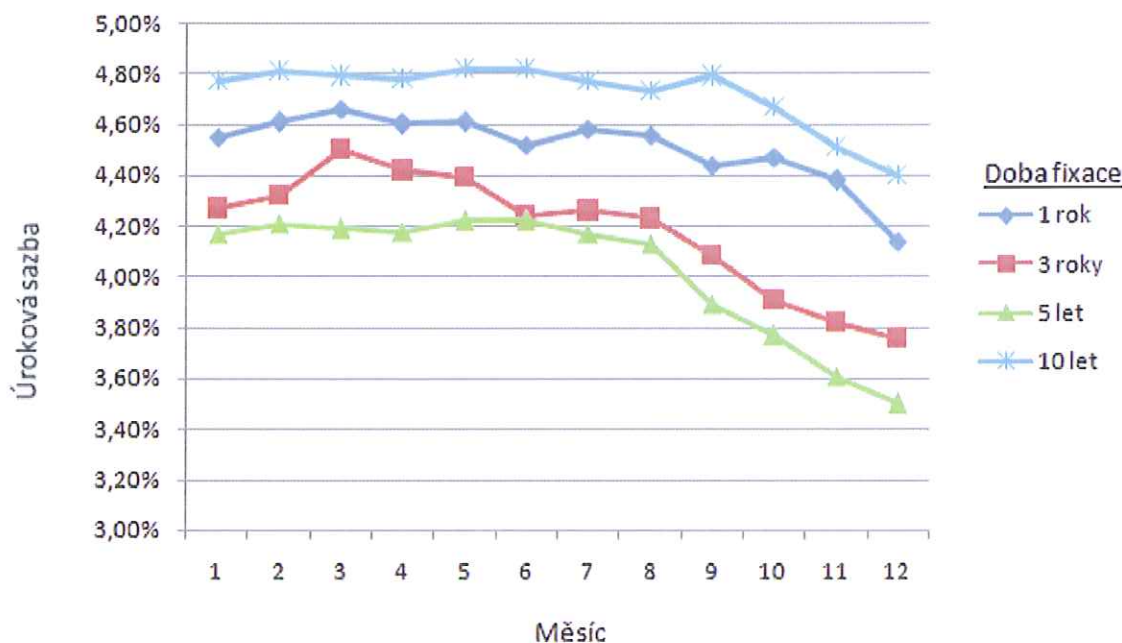
Banka s klientem uzavírá smlouvu na pevnou dobu a to minimálně na 5 let a maximálně na dobu třiceti let. Zde se úroková sazba odvíjí od délky splatnosti úvěru. Čím je splatnost delší, tím má klient menší splátky a zároveň nižší úrokovou sazbu a naopak.

- účel úvěru

Nejnižší úrokové sazby jsou samozřejmě u úvěrů, které jsou účelově poskytovány na financování bydlení. Pro banky jsou totiž nejméně rizikové. O něco dražší jsou pak úvěry poskytované na pronájem nemovitostí. Banka zde nemá jistotu, zda se podaří nemovitosti pronajímat a zda z nich majiteli poplyne nějaký zisk. A mezi nejdražší úvěry s vysokými úrokovými sazbami patří bezúčelné hypotéky, tzn. americké hypotéky. (Srov. Syrový, 2009, s. 31)

- doba fixace

Další faktor, který ovlivňuje výši úrokové sazby je doba fixace. Obecně platí, že čím delší je doba fixace, tím jsou úrokové sazby vyšší. Banky obvykle nabízejí dobu fixace 1 rok, 3 roky nebo 5 let, kde mohou úrokové sazby ještě klesat, ale zlom nastává v okamžiku doby fixace na 10 let, kdy se úroková sazba zvyšuje a dále zůstává konstantní, tzn. při době fixace na 15,20,25 a 30 let.



Obr. 4. Výše úrokové sazby v jednotlivých měsících roku 2011 podle doby fixace
[Vlastní zpracování]

- výše zajištění úvěru

Jak ve své knize zmiňuje Syrový (2009, s. 32-33), z hlediska banky je rozdíl, jestli na nemovitost za 2 mil. Kč má půjčit 1 mil. Kč, nebo 1,5 mil. Kč, nebo 1,8 mil. Kč či dokonce celé 2 mil. Nejrizikovější je pro banku samozřejmě půjčit celé 2 mil. Kč, proto si toto riziko musí nechat zaplatit formou vyšší úrokové sazby. Pokud by naopak půjčila pouze 1 mil. Kč, má jistotu, že klient bude schopen splácet a v případě prodeje nemovitosti s přehledem dosáhne na svoji pohledávku vůči dlužníkovi. Zde banky právě naopak nabízejí nižší úrokové sazby.

- bonita klienta

Ještě před uzavřením smlouvy banky prověřují bonitu klienta, tzn. schopnost klienta dostát svým závazkům. Ten musí prokázat svůj příjem za několik měsíců zpětně. Pokud se dlužník prokáže jako „kvalitnější“, tzn. má například sjednané životní pojištění a dobrou platební morálku, nabídne mu banka úrokovou sazbu zase o pár desetinek nižší. V případě, že banka nevyžaduje prokázání příjmů dlužníka, je nutná vyšší hodnota zástavy a vyšší úroková sazba.

2.5 Postup a fáze při vyřizování úvěru

V této kapitole se zaměřím na jednotlivé kroky při vyřizování úvěru. Zejména na doklady potřebné ještě před schvalovacím procesem. Dále jak probíhá samotné schvalování úvěru, čerpání a splácení úvěru. V závěru kapitoly pak popíši, jakým způsobem lze úvěr zajistit.

Mnoha lidem se celý proces vyřizování úvěru může zdát zdlouhavý, ale bankám jde především o to, aby zamezily situacím, kdy klienti nejsou schopni splácet a aby byly finanční prostředky využity na dané účely. (Jak na dotace, ©2010)

2.5.1 Přípravná fáze

Jestliže se klient rozhodne financovat nemovitost prostřednictvím hypotečního úvěru, musí nejprve podat žádost o poskytnutí úvěru, která má tyto náležitosti:

- základní údaje o žadateli a jeho spolužadatelích
- údaje o zdrojích a výši příjmů a výdajů
- výše a účel investičního záměru, předpokládaná doba a způsob čerpání, doba fixace úrokové sazby
- popis úvěrované nemovitosti a popis nemovitosti, která bude sloužit jako zástava (pokud není totožná s objektem úvěru). (Studentske.cz, ©2012)

Vždy je lepší, když si klient nechá udělat nabídku u více hypotečních bank a následně tak může posoudit podmínky a výhodnost nabízených produktů. Rozhodující kritéria jsou především výše úrokové sazby, současně s délkou fixace a dobou splatnosti. Banka klientovi poskytne základní informace a požádá ho, aby předložil další dokumenty, které jsou nutné ke schválení hypotečního úvěru. Samozřejmě každá banka má odlišné požadavky na tyto dokumenty a mezi ty základní patří:

- doklady ověřující totožnost
- doklady, které prokazují výši příjmů žadatelů popř. spoludlužníků či věřitelů (např. potvrzení od zaměstnavatele, daňové přiznání apod.)
- doklady prokazující vlastnictví či spoluvlastnictví zastavované nemovitosti v podobě listu vlastnictví z katastru nemovitostí a snímky pozemkových map

- doklady prokazující účel investičního záměru (např. u koupě - kupní smlouva, u výstavby a oprav - rozpočet, smlouva o dílo, stavební povolení s vyznačením nabytí právní moci atd.)
- doložení vlastních finančních prostředků v případě, že požadovaný úvěr nepokrývá celou hodnotu investičního záměru
- ověřený odhad ceny zastavované nemovitosti, provedený dle požadavků banky včetně dodání fotografií
- doklad o pojištění nemovitosti, úvěru a popř. životní pojištění s vinkulací ve prospěch banky. (Studentske.cz, ©2012)

V této fázi by měl každý žadatel o hypoteční úvěr počítat s časovými intervaly, které jsou nutné k vyřizování a získávání některých dokladů, to může trvat někdy i delší dobu a je spojeno s nemalými finančními náklady např. za odhad nemovitosti, výpisy z katastru či vystavení stavebního povolení.

2.5.2 *Schvalovací fáze*

Ve schvalovací fázi již banka od klienta přijala žádost o poskytnutí hypotečního úvěru a začíná proces prověřování správnosti a úplnosti všech údajů uvedených klientem. Banka se zaměřuje především na bonitu klienta (právní poměry, důvěryhodnost a finanční situaci), rizikovost jeho investičního záměru (zda se jedná o investice do nemovitosti určené pro soukromé účely či za účelem podnikání), vhodnost a hodnotu zastavované nemovitosti. Rozhoduje se, zda klientovi úvěr poskytnout, za jakých podmínek, především úrokových, či nikoliv.

Banka má na vyřízení žádosti výrazně kratší dobu oproti přípravné fázi (cca 1 – 2 týdny). Pokud úvěr schválí, vyzve klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Následně je klient seznámen se smluvními dokumenty. Úvěr může začít následně čerpat po splnění podmínek (vinkulace pojistek a zápis zástavního práva do katastru nemovitostí – postačuje i podání návrhu na zápis do katastru s označením data podání a razítkem). (Finance.cz, ©2000-2012)

2.5.3 Realizační fáze – čerpání a splácení úvěru

Klient může začít čerpat úvěr po podpisu úvěrové smlouvy, dále po podpisu zástavní smlouvy k nemovitosti ve prospěch hypoteční banky a samozřejmě také po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. Pokud banka vyžaduje i pojištění nemovitosti a životní pojištění musí i toto mít klient v pořádku. V tomto okamžiku nastává fáze čerpání a pro klienta povinnost splácet úvěr.

Banka má povinnost včas poskytnout bezhotovostním platebním stykem přislíbené peněžní prostředky a to buď jednorázovou platbou, nebo postupným čerpáním. Většinou klient využije jednorázové čerpání např. při koupi nemovitosti nebo při refinancování jiného dříve poskytnutého hypotečního úvěru. Naopak postupné čerpání je využíváno především při rekonstrukci, modernizaci či výstavbě nemovitosti a výše čerpaného úvěru nesmí přesáhnout hodnotu zastavené nemovitosti.

Klient má ve smlouvě domluven s bankou tzv. splátkový plán, kde má stanoveny termíny, kdy má docházet k čerpání a splácení pravidelných splátek a úroků z úvěru. Klient se zavazuje tyto termíny dodržovat a v případě neplnění musí banka provést opatření například ve formě upomínek či následných penalizací.

2.5.4 Zajištění úvěru

Zástavní právo se řídí § 152-174 zákona č. 40/1964 občanského zákoníku, kde se pravý, že zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžením zástavy. Zástavou může být věc movitá či nemovitá. Právě nemovitá věc nás v oblasti hypotečního bankovníctví zajímá.

Hypoteční úvěry musí být dle zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. zajištěny zástavním právem k nemovitosti a to takovým, které se nachází na území České republiky, členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Nejčastěji je k tomuto účelu využívána nemovitost, která je předmětem úvěru, ale lze zastavit i kteroukoli jinou nemovitost, případně více nemovitostí, které s financováním záměrem vůbec nesouvisí. Podmínkou je, že musí být zapsána v katastru nemovitostí České republiky.

Zajištění úvěru určuje bance možnosti, jak může uhradit svoji pohledávku z poskytnutého úvěru v případě, že dlužník úvěr nesplatí řádně a včas. (Dvořák, 2005, s. 516)

Zástavní právo k nemovitosti musí být uvaleno na celou nemovitost, tzn., že k zajištění nelze využít například pouze polovinu domu. Jako zástavu lze použít i rozestavěnou nemovitost, pokud je takto zapsána v katastru nemovitostí. Pro zápis rozestavěné nemovitosti do katastru nemovitostí musí mít stavba postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Úvěr je v takovém případě čerpán postupně, v závislosti na rostoucí ceně nemovitosti. (Hypotéky-online, ©2009)

Dále na nemovitosti nesmí být k datu čerpání úvěru jiné zástavní právo třetí osoby. Výjimkou je pouze zástavní právo, kterým je jištěn úvěr od stavební spořitelny. Další problém může nastat v situaci, kdy na danou nemovitost existuje předkupní právo, váže se na ní nějaké věcné břemeno či je u ní omezen převod nemovitosti. Všechny tyto skutečnosti lze zjistit na katastru nemovitostí, konkrétně v listu vlastnictví dané nemovitosti.

Banka může také po klientovi vyžadovat zajištění ve formě vinkulace pojištění zastavované nemovitosti a životního či úvěrové pojištění žadatele ve prospěch banky. Dobrovolně si klient také může sjednat pojištění pro případ neschopnosti splácet a v některých případech může banka požadovat další spoludlužníky či věřitele a to z důvodu, že by klient nebyl schopen úvěr splácet (nízká bonita, vyšší věk klienta). (Finance.cz, ©2000-2012b)

2.5.5 Hodnota zástavy

Banky mohou dle zákona o dluhopisech emitovat HZL pouze do výše 70 % zastavované nemovitosti. Odhadní cenu nemovitosti určují smluvní odhadci bank, dle pravidel banky pro oceňování. Tzn., že pravidla si stanovuje sama banka a cena nemovitosti tak nemusí být stejná jako u odhadu klasického. Od této odhadní ceny se pak odvíjí výše hypotečního úvěru a stanovení tzv. LTV (loan to value) poměru. LTV je dáno poměrem výše hypotečního úvěru a hodnoty zástavy.

Jako příklad můžeme uvést žádost o poskytnutí úvěru, jehož výše by činila 1 mil. Kč a odhadní cena zastavované nemovitosti 1,25 mil. Kč. Poté by poměr LTV byl ve výši 80 % a můžeme hovořit o tzv. osmdesáti procentní hypotéce.

Od této hodnoty se pak odvíjí maximální výše úvěru, kterou může banka klientovi poskytnout. Zároveň s vyšší LTV roste riziko pro banku a to klient pocítí ve zvýšené

úrokové sazbě. V případě standardních hypoték na financování bydlení poskytují banky maximálně 100 % LTV a k tomu samozřejmě vyžadují náhradní krytí a další zajištění.

2.6 Podpora ze strany státu

V oblasti hypotečního bankovníctví již nemůžeme mluvit o konkrétní státní podpoře, jako tomu bylo u stavebního spoření. I přesto je tato oblast ze strany státu podporována a to v těchto formách:

- příspěvek k úrokům
- odpočet úroků zaplacených za zdaňovací období z hypotečního úvěru od základu daně z příjmu fyzických osob
- osvobození úroků HZL od daně z příjmu. (Dvořák, 2005, s. 532 – 533)

Z výše uvedených podpor je většina z nich pozastavena či úplně zrušena. Blíže si jednotlivé z nich popíšeme v následujících podkapitolách.

2.6.1 Státní příspěvek k úrokům

Jedná se o příspěvek, který se řídí vládním nařízením č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 33/2004 Sb. a může být poskytnut především mladým lidem do 36 let, kteří se rozhodli financovat svůj první dům či byt starší jak 2 roky. Pokud si hypoteční úvěr vzali manželé, musí tuto věkovou podmínku splnit oba dva. Další podmínkou je čerpání hypotečního úvěru v době, kdy stát tuto dotaci poskytuje nebo když se zrovna v této době mění u hypotečního úvěru pevná úroková sazba.

Výše této dotace je dána aktuální úrokovou sazbou v daném roce a to ve výši od 1 do 4 procentních bodů. Na její odstupňování se můžeme podívat v následující tabulce.

Tab. 2. Výše státního příspěvku k úrokům [Vlastní zpracování]

Úrok na trhu ¹	Výše příspěvku v %
5 % - 5,99 %	1 %
6 % - 6,99 %	2 %
7 % - 7,99 %	3 %
vyšší	4 %

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že státní příspěvek může být poskytnut pouze v tom případě, že průměrná výše úrokového sazby z úvěru je v předchozím roce vyšší než 5 %. V opačném případě je výše podpory nulová. Vývoj dotace v letech 2002 – 2012 znázorňuje následující tabulka.

Tab. 3. Vývoj státního příspěvku v letech 2002 – 2012 [Vlastní zpracování]

Období	Výše příspěvku v %
1. 9. 2002 – 31. 1. 2003	3 %
1. 2. 2003 – 31. 1. 2004	2 %
1. 2. 2004 – 31. 1. 2005	1 %
1. 2. 2005 – 31. 1. 2006	0 %
1. 2. 2006 – 31. 1. 2007	0 %
1. 2. 2007 – 31. 1. 2008	0 %
1. 2. 2008 – 31. 1. 2009	0 %
1. 2. 2009 – 31. 1. 2010	1 %
1. 2. 2010 – 31. 1. 2011	1 %

Jak je z tabulky zřejmé, nejvyššího státního příspěvku bylo dosaženo na počátku vládního nařízení a to v roce 2002, kdy jeho výše činila 3 procentní body. Poté se průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů začala snižovat a státní příspěvek pomalu klesal. Od roku 2005 do roku 2009 byla jeho výše nulová, protože úrok nepřesáhl hranici 5 %. Dotace ve výši jednoho procentního bodu byla znovu oživena v roce 2009.

¹ Průměrná výše úrokové sazby hypotečních úvěrů na trhu

2.6.2 Daňové zvýhodnění hypotečních úvěrů

Informace o daňovém zvýhodnění hypotečních úvěrů můžeme nalézt v zákoně č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu fyzických osob, konkrétně §15 odst. 3,4. Funguje úplně stejně, jako u daňového zvýhodnění stavebního spoření. Zákon stanovuje, že se musí jednat o hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr ze stavebního spoření či předhypoteční úvěr. Vždy je podmínkou, že úvěr musí být použit na financování bytových potřeb a poplatník, který uplatňuje odpočet úroků, musí být účastníkem smlouvy o úvěru.

Od základu daně lze tedy odečíst částku, která nesmí překročit 300.000 Kč všech úroků zaplacených v roce, za který je podáváno daňové přiznání. Banky a stavební spořitelny zasílají většinou spolu s ročním výpisem z účtu originál potvrzení o poskytnutém úvěru a z něj zaplacených úroků. Poplatník je povinen toto potvrzení přiložit k daňovému přiznání.

2.6.3 Osvobození úroků z HZL od daně z příjmu

Toto zvýhodnění bylo možné využít do 31. prosince 2007, kdy byly podle zákona o dani z příjmu č. 586/1992 Sb. úrokové výnosy z HZL osvobozeny od daně. Novela zákona, která vešla v platnost 1. ledna 2008, zrušila osvobození od daně z příjmu u úrokových příjmů plynoucích z HZL a v současné době jsou HZL zdaňovány stejným způsobem jako ostatní dluhopisy, tzn. srážkovou daní 15 %. (Csas, ©2012)

2.7 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Mezi výhody hypotečního úvěru patří:

- úrokové sazby jsou nižší než u ostatních úvěrů (např. spotřebitelských)
- delší doba splatnosti těchto úvěrů a s tím související nižší splátky
- stejně jako u úvěru ze stavebního spoření, možnost snížení daňového základu o úroky zaplacené z hypotečního úvěru až do výše 300 tis. Kč
- možnost získání státní podpory, její výše se odvíjí od aktuální průměrné úrokové sazby, v současné době je nulová
- rychlost vyřízení úvěru v poměrně krátké době, u stavebního spoření se na finanční prostředky musí čekat minimálně 2 roky

- úrokové zvýhodnění při založení pojištění nemovitosti či životního pojištění
- více možností využití hypotečního úvěru oproti úvěru ze stavebního spoření, který je určen pouze pro potřeby bydlení
- možnost kombinace hypotečního úvěru s dalšími finančními produkty (stavební spoření, životní pojištění atd.).

K nevýhodám hypotečního úvěru patří:

- zástava nemovitosti, o kterou může klient v případě platební neschopnosti přijít
- dlouhodobé finanční zatížení klienta, dáno dlouhou dobou splatnosti hypotečního úvěru
- poměrně vysoké poplatky spojené s vyřizováním žádosti a následně za vedení úvěrového účtu
- zpoplatnění postupného čerpání finančních prostředků
- za postupné čerpání finančních prostředků z úvěru si klient musí také připlatit a zpoplatněna je i rezervace finančních prostředků v průběhu čerpání úvěru
- sankce za předčasné splacení úvěru. Hypoteční úvěr lze splatit pouze v období, kdy končí fixace úrokové sazby. Kdykoli jindy pak klient musí bance zaplatit poplatek za předčasné splacení úvěru.
- proměnlivost úrokové sazby. Na počátku si klient volí délku fixace úrokové sazby. Po tuto dobu jí má bankou garantovanou. U úvěru ze stavebního spoření je úroková sazba garantována po celou dobu splácení úvěru.

3 DALŠÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Kromě hypotečního úvěru a stavebního spoření lze bydlení financovat i jinými zdroji. Nejsou zdaleka tak častým způsobem financování, jako předchozí zmiňované produkty, ale i přesto se jim v této kapitole budu věnovat.

3.1 Vlastní peněžní prostředky

Pokud máme možnost financovat koupi či rekonstrukci nemovitosti vlastními prostředky, pak je to samozřejmě obrovská výhoda. Odpadá nám spousta dalších nákladů, které vznikají při financování vlastního bydlení cizími zdroji – poplatky za vyřízení úvěru, za správu účtu, dále samotné splátky a jiné. Bohužel tuto možnost má v České republice pouze zanedbatelná menšina lidí.

Na druhou stranu před námi může stát otázka, zda tyto volné finanční prostředky neinvestovat raději jinak a dosáhnout s nimi například vyšších zisků. Jako příklad můžeme uvést podnikatele, který hotovost vloží raději do své firmy a na koupi či výstavbu nemovitosti využije úvěr jako levnější formu financování. Z vlastních zdrojů je samozřejmě lepší financovat například i vybavení domácnosti, protože úvěry na bydlení by měly být využívány přednostně na koupi či rekonstrukci vlastního bydlení před jinými formami financování.

3.2 Nájemné

Další možnost, jak si zařídit své vlastní bydlení je podnájem. Zde je brána jako forma úvěru podnájem, kdy se nájemce zavazuje pronajímateli platit nájemné. Nabízí se zde hned dvě možnosti, buď jsou byty pronajímány státem, většinou na komunální úrovni obcemi nebo soukromými subjekty. V tomto případě má pronajímatel povinnost starat se a udržovat nemovitost ve stavu způsobilém k řádnému užívání a nájemce platí pravidelně nájemné, nemá možnosti vlastních oprav a stanovené nájemné není do budoucna garantováno. Byty pronajímané státem či obcemi lze získat jen velmi těžko. Existují tzv. pořadníky, kde jsou zaevidováni lidé sociálně slabší a na základě sociální potřeby jednotlivých čekatelů, jsou pak byty přidělovány. (Finance.cz, ©2000 – 2012b)

3.3 Družstevní financování

Družstevní financování je výhodné zejména pro ty, co uvažují o novém bydlení, ale hypotéka pro ně není přijatelná. Zde o úvěr banku žádají tzv. bytová družstva. Zájemce

o byt se stává jejich členem a zavazuje se platit družstvu pravidelné měsíční splátky (nájemné) po určitou dobu. Kdykoli může nemovitost v plné výši doplatit bez jakýchkoli penalizací a následně ji převést do osobního vlastnictví. Výhodou je, že zájemce o byt nemusí prokazovat výši příjmu a absolvovat tak složité bankovní procesy při vyřizování hypotečního úvěru. (Družstevní financování, ©2011)

Existují ale i odlišné finanční podmínky jednotlivých družstev. A to u družstev založených za účelem privatizace bytových domů bez státní finanční pomoci a u tzv. stavebních bytových družstev, vzniklých pro uspokojení bytových potřeb svých členů s nezanedbatelnou pomocí státu. Výše nájemného je také dáno lokalitou, ve které se daná nemovitost nachází. (Finance.cz, ©2000-2012b)

3.4 Leasing nemovitostí

Leasing nemovitostí je podobný způsobu financování hypotečním úvěrem s rozdílem, že majitelem nemovitosti je až do ukončení leasingu leasingová společnost, která požadovanou nemovitost klientovi koupí a následně pronajme. Zájemce platí leasingové společnosti splátky a po ukončení leasingové smlouvy přechází vlastnické právo na klienta. (Půjčka-úvěr-hypotéka, ©2012)

Tato forma financování není příliš vhodná pro soukromé osoby z důvodu vyšších úroků a nabízí tak spíše více výhod pro podnikatele a větší společnosti. Jednou z nich je možnost daňové uznatelnosti leasingových splátek. Většinou jsou na leasing pořizovány průmyslové budovy, prodejny, hotely, turistická a zábavní zařízení a to i ty, na kterých je zástavní právo. Další výhodou je také rychlost vyřízení.

Velkou nevýhodou je dvojí zdanění a to jak na začátku leasingu při nákupu nemovitosti leasingovou společností, tak i na konci, když se klient stává majitelem. Dále nájemce nemůže provádět opravy bez souhlasu leasingové společnosti a nese veškerá vlastnická rizika.

Pro naše účely financování vlastního bydlení tedy můžeme konstatovat, že tato forma je oproti hypotečním úvěrům či úvěrům ze stavebního spoření značně nevýhodná. Využít ho mohou maximálně osoby, které nemají nárok či nedosáhnou na úvěr ze stavebního spoření či hypotéku, mají negativní záznamy v bankovním registru či jsou v exekuci.

3.5 Spotřebitelský úvěr na bydlení

Další způsob jak lze financovat bydlení je běžný účelový spotřebitelský úvěr. Sice se řadí do role doplňkového zdroje financování potřeb souvisejících s bydlením, ale i přesto je určen osobám, které potřebují nutně řešit problémy s bydlením. Klient musí bance doložit, na co bude úvěr použit a před bezhotovostním čerpáním předložit i faktury. (Hypindex, © 2008 – 2012)

Úroková sazba u těchto úvěrů je dána na celou dobu splácení a její výše je oproti ostatním úvěrům poměrně vysoká (6 – 10 % p. a.) Spotřebitelské úvěry jsou obvykle poskytovány na kratší dobu, cca do deseti let a pro klienty jsou tak velmi drahým zdrojem financování. Na druhou stranu má jednodušší schvalovací proces a tedy i rychlejší dostupnost finančních prostředků. Do určité výše spotřebitelského úvěru banky nevyžadují ani zajištění, při vyšších částkách pak může vstoupit do úvěru ručitel či zástava nemovitosti. Spotřebitelské úvěry lze kdykoli, bez sankcí, předčasně splatit.

Takto získané prostředky může klient použít například na rekonstrukci, zateplení domu, výstavbu garáže či na vybavení a modernizaci bydlení. Oproti hypotečnímu úvěru či úvěru ze stavebního spoření má mnohem širší účelovost.

3.6 Americká hypotéka

Americkou hypotéku si mohou dovolit lidé, kteří vlastní nemovitost a jsou ochotni ji dát bance do zástavy. Nemovitost musí být zkolaudována a zapsána v listě vlastnictví v katastru nemovitostí, dále pojištěna a pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch banky. Pak žadatelé mohou získat neúčelovou půjčku, která může být použita téměř na cokoli – koupě nemovitosti, vybavení domácnosti, automobil, dovolená, vzdělávání atd. Její výše se pohybuje okolo 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. (Peníze.cz, © 2000 - 2012)

Výhodou je především nižší úrok a delší doba splatnosti oproti jiným spotřebitelským úvěrům. Opět se nabízí možnost předčasného splacení bez sankcí.

Jako nevýhodu můžeme jmenovat zástavu nemovitosti, ta v případě platební neschopnosti klienta propadá bance. Dále poplatky za schválení žádosti či vedení účtu jsou oproti klasickému hypotečnímu úvěru značně vysoké. U americké hypotéky nevzniká klientovi nárok na státní podporu ani možnost odpočtu úroků od daňového základu. (Peníze.cz, © 2000 – 2012)

3.7 Úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení

Další možností jak financovat bydlení je prostřednictvím programů Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB). Tento fond byl zřízen v roce 2000 zákonem č. 211/2000 Sb. a jeho úkolem stále je vytvářet a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení. Programy, které SFRB podporuje, jsou zejména z oblasti výstavby bytů (především nájemních), oprav bytového fondu (především opravy panelových domů) a výstavby technické infrastruktury v obcích (tzn. zainvestování pozemků vhodných pro budoucí bytovou výstavbu). Nás bude především zajímat podpora pro mladé lidi, kteří uvažují o vlastním bydlení.

Dle nařízení vlády byly z programu Státního fondu rozvoje bydlení poskytovány úvěry pro mladé v letech 2004 až 2011. Bohužel v současné době jsou tyto programy pozastaveny z důvodu vyčerpaných finančních prostředků určených na poskytování úvěrů mladým lidem. I přesto bych zde některé základní informace o tomto způsobu financování bydlení ráda zmínila.

SFRB poskytoval mladým lidem do 36 let tzv. program „Úvěr 300“, který se řídil Nařízením vlády č. 616/2004 Sb., ve znění pozdějších novel. Jednalo se o podporu ve formě úvěru na bydlení do výše 300 tis. Kč se splatností nejdéle 20 let a úrokovou sazbou 2 % p.a.. I zde bylo vyžadováno zajištění splácení úvěru, nejčastěji formou závazku ručitele. Žadatel o tento úvěr měl také možnost začít jistinu úvěru splácet až 10 let ode dne, kdy bylo čerpání úvěru zahájeno. Po dobu odkladu platil žadatel pouze úrok z úvěru. Dále se nabízela možnost přerušování splácení jistiny úvěru, kterou fond povolil nejdéle na dobu dvou let. Pokud byl byt pořízován výstavbou či koupí a během doby po uzavření úvěrové smlouvy se žadatelům narodil potomek, nabízel fond možnost snížit nesplacenou část jistiny úvěru o 30 tis. Kč za každé narozené nebo osvojené dítě.

A na co bylo možné prostředky ze SFRB využít? Především k financování výstavby či koupi bytu, výstavby bytu v rodinném domě, koupi rodinného domu s jedním bytem. Dále k úhradě členského vkladu nebo převodu členských práv v bytovém družstvu.

Naopak prostředky nelze poskytnout těm žadatelům, kteří již jsou vlastníky nějakého bytu, bytového či rodinného domu nebo nájemci družstevního domu. Dále též osobě opakovaně a na pořízení bytu či výstavbu bytu, na který už byl úvěr jednou poskytnut.

Tento způsob, jak získat prostředky na financování bydlení je velmi výhodný a můžeme pouze doufat, že do dalších let SFRB vyhradí finanční prostředky pro podporu bydlení mladých a znovu tyto programy aktivuje. (Státní fond rozvoje bydlení, © 2011)

3.8 Kombinace produktů určených k financování bydlení

Výše zmiňované produkty na financování bydlení mohou být využívány samostatně, jak jsme si již uvedli výše nebo je lze navzájem či s ostatními finančními produkty různě kombinovat. V následujících podkapitolách se těmto kombinacím budu věnovat.

3.8.1 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Kombinací hypotečního úvěru a stavebního spoření se klientovi otevírá další možnost způsobu financování bydlení. Nejčastěji tuto kombinace můžeme využít jako „pojistku“ pro případ růstu úrokových sazeb. Pokud nám to alespoň trochu finanční situace dovolí, měli bychom si k hypotečnímu úvěru založit stavební spoření, i když zrovna v danou chvíli nepotřebujeme čerpat úvěr či překlenovací úvěr. Výhodou je solidní zhodnocení vložených prostředků, které je vyšší než náklady na splácení hypotečního úvěru. Úvěr pak můžeme využít v případě velkého růstu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. V tomto okamžiku se pro nás stává drahým produktem a nabízí se zde možnost čerpat úvěr ze stavebního spoření a refinancovat tak větší část hypotečního úvěru. V opačném případě budeme na stavebním spoření dále spořit a po uplynutí vázací lhůty můžeme část hypotečního úvěru splatit. Snížíme si tak závazek vůči bance a zkrátíme původní dobu splatnosti hypotečního úvěru. Samozřejmě záleží na možnostech konkrétního klienta, pro něj to znamená větší měsíční zatížení, jelikož splácí hypoteční úvěr a zároveň spoří v systému stavebního spoření. Zde je ale nutné podotknout, že v případě finančních problémů si klient může libovolně upravit výši a četnost ukládání finančních prostředků nebo dokonce na nějakou dobu měsíční vklady omezit a věnovat se tak splácení pouze hypotečního úvěru. (Syrový, 2009, s. 108 – 112)

3.8.2 Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění

Další možnost jak provázat finanční produkty je kombinací hypotečního úvěru a životního pojištění. Zde klient uzavírá dvě smlouvy s bankou a s pojišťovnou. Bance se zavazuje platit pouze úroky z úvěru a pojišťovně pojistné do životního pojištění. K této kombinaci se využívá buď klasické kapitálové životní pojištění, nebo investiční životní pojištění.

Po uplynutí pojistné doby splatí klient jednorázově hypoteční úvěr z prostředků životního pojištění, kde se mu postupně za dobu trvání hypotéky kumulovali finanční prostředky. Výše úvěru tak po celou dobu splácení neklesá a pojistná smlouva je sjednána ve stejné výši jako hodnota půjčené částky a to z toho důvodu, aby pojišťovna mohla v případě úmrtí klienta splatit z pojistného plnění dlužnou částku.

Po uplynutí sjednané pojistné doby by měl klient mít dostatek finančních prostředků na splacení úvěru a za příznivých podmínek by mu životní pojištění mohlo vygenerovat i zisk. Zde záleží na druhu pojištění. U kapitálového pojištění má klient garanci, že o naspořené prostředky nepřijde a pokryjí mu částku na splacení úvěru. Naopak u investičního životního pojištění přebírá veškeré riziko klient. I když je produkt nastaven tak, aby pokryl úvěr, může se stát, že situace se na kapitálových trzích bude vyvíjet nepříznivě a klient tak potřebného zhodnocení nedosáhne. Pak nastává situace, kdy musí úvěr doplatit s využitím vlastních prostředků. Nebo mu pojišťovna bude prostředky zhodnocovat tak dobře, že po splacení úvěru zbude i zisk.

Co se týče úrokové sazby, tak banky při této kombinaci většinou nabízejí nižší úroky z důvodu menší rizikovosti klienta, ten je pojištěn i pro případ smrti.

Jak tedy zhodnotit tuto kombinaci? Je výhodnější financovat bydlení samotným hypotečním úvěrem či kombinací s životním pojištěním? Pro mnohé jistě složitá otázka, jelikož do celého procesu porovnávání vstupuje několik proměnných, které jsou nám neznámé. Především předpokládané výnosy, daňové zatížení či odpočty, změny úrokových sazeb hypoték, časová hodnota peněz atd.

Nyní bych ráda uvedla nejčastější uváděné výhody a k nim základní chyby. To, že je klient po celou dobu splácení úvěru pojištěn, není žádná novinka. U hypotečního úvěru lze sjednat taktéž rizikové životní pojištění, které nám vychází daleko levněji než pojištění kapitálové a plní stejnou funkci. Samozřejmě podíl na výnosech z životního pojištění je pravdivý. Akorát je třeba dát si pozor, kde budou peníze uloženy a která pojišťovna je bude zhodnocovat. Daňových úspor ze životního pojištění klient také dosahuje, ale daňový základ lze snížit maximálně o 12 tis. Kč ročně. To v našem případě znamená, že daňové odečte pouze malou část zaplaceného pojistného, protože spoření na životní pojištění bývá značně vysoké. Navíc pojistná smlouva musí trvat minimálně do 60 let věku klienta. Splátky u kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění bývají oproti klasické

hypotéce vyšší a to jak z důvodu drahého životního pojištění, tak i z mnohem vyšších úroků, protože ty se stále počítají z jistiny úvěru, která se po celou jeho dobu nesnižuje.

Záleží na konkrétním typu klienta, zda tuto možnost financování využije či ne. Nelze přesně říci, která varianta je lepší či horší, ale můžeme v dané chvíli alespoň předpokládat, která z variant bude pro daného klienta výhodnější. (Srov. Syrový, 2009, s. 94 – 108)

3.8.3 Kombinace hypotečního úvěru a úvěru od SFRB

Tato kombinace není v současné době možná. Jak jsem již zmiňovala v bodě 3.7, podpora na bydlení pro mladé, programem „Úvěr 300“ byla v roce 2011 SFRB dočasně pozastavena. Výhodou byla především rychlost vyřízení hypotéky, protože klient nemusel čekat na přidělení úvěru od státu, aniž by mohl zažádat o hypotéku banku. Klientovi se touto kombinací také zároveň snížilo měsíční zatížení a měl tak dostatek finančních prostředků na financování bydlení. Jediným omezením byla nemožnost použít úvěr od SFRB na splacení části hypotečního úvěru a jiných úvěrů. Kombinaci hypotečního úvěru a úvěru od Státního fondu rozvoje bydlení nabízí například Hypoteční banka, a.s. a lze tuto kombinace provádět se všemi produkty pro fyzické osoby, které banka nabízí, kromě americké hypotéky. (Hypoteční banka, © 2012)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

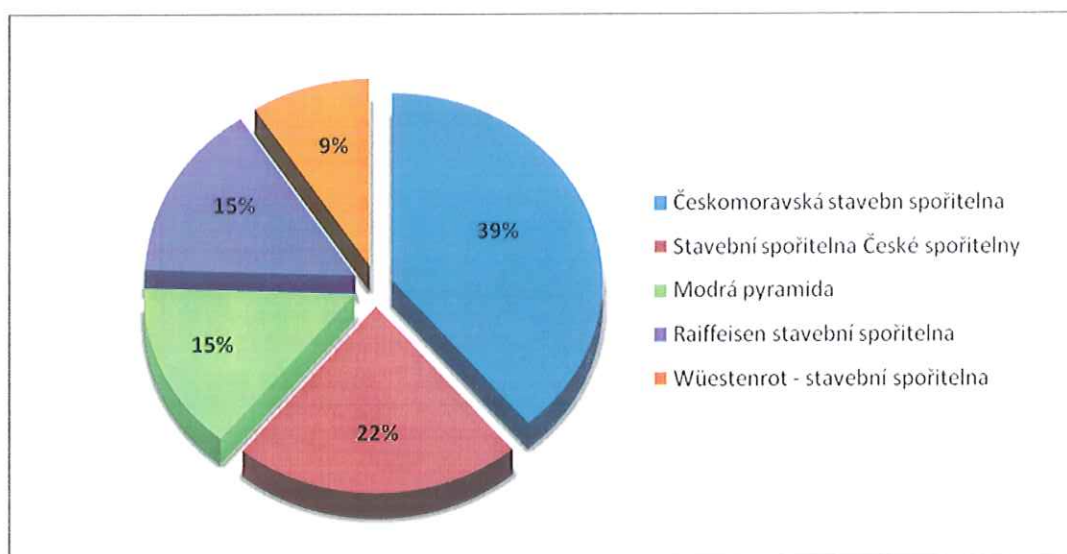
4 NABÍDKA PRODUKTŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELN A HYPOTEČNÍCH BANK

V této části práce bych se ráda zaměřila již na konkrétní druhy produktů stavebních spořitelen a hypotečních bank. Z postupně nasbíraných informací z předchozích textů teoretické části a z analýzy těchto produktů v části praktické bych následně na modelových příkladech znázornila, které druhy financování bydlení jsou vhodné pro konkrétní typy klientů.

4.1 Komparace stavebního spoření u vybraných institucí v ČR

Ochrannou ruku a podporu společných zájmů stavebních spořitelen na českém finančním trhu zajišťuje Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS). Toto seskupení má pět členů: Českomoravskou stavební spořitelnu, Modrou pyramidu stavební spořitelnu, Raiffeisen stavební spořitelnu, Stavební spořitelnu České spořitelny a Wüstenrot-stavební spořitelnu. Od svého vzniku roku 2000 však AČSS sdružovala stavebních spořitelen šest. Tou šestou byla Hypo stavební spořitelna, která se v roce 2008 spojila s Raiffeisen stavební spořitelnou. (AČSS, ©2012d)

Podíl jednotlivých stavebních spořitelen na finančním trhu v ČR můžeme vidět v následujícím grafu. Hlavním lídrem na trhu je s podílem 39 % Českomoravská stavební spořitelna, která měla ke konci roku 2011 1,92 mil. platných spořicíh a úvěrových smluv.



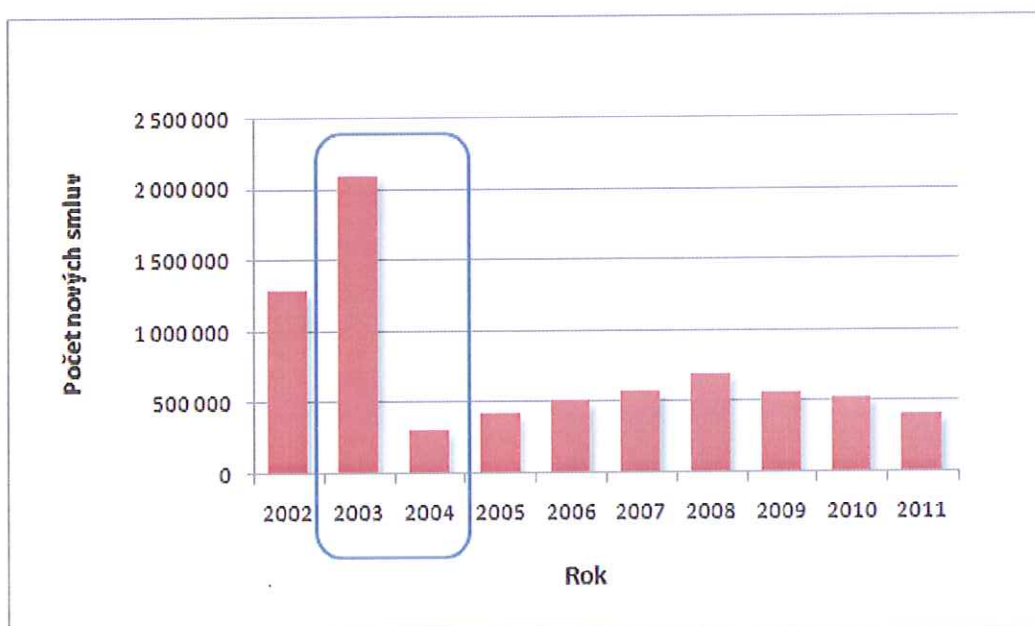
Obr. 5. Podíl stavebních spořitelen na trhu v roce 2011 dle počtu smluv celkem
[vlastní zpracování dle Hypoindex, © 2008 – 2012d]

Základní údaje o jednotlivých stavebních spořitelnách jsou uvedeny v příloze PI této práce.

4.1.1 Situace na trhu stavebního spoření v ČR

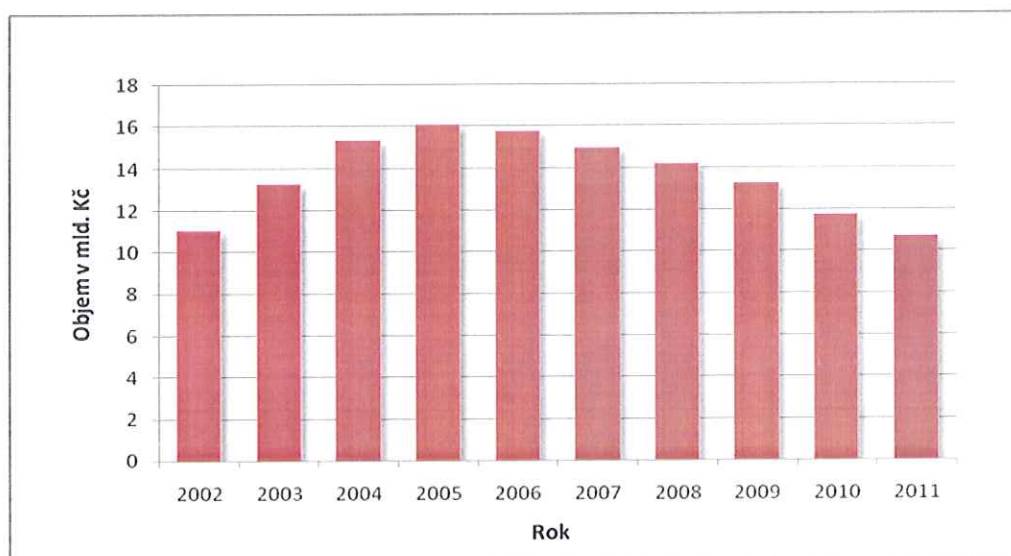
Ještě než přejdu k samotnému výčtu produktů jednotlivých stavebních spořitelen, ráda bych čtenářům přiblížila základní ukazatele vývoje stavebního spoření na finančním trhu v ČR.

V roce 2011 bylo dle zdrojů Ministerstva financí uzavřeno přibližně 410 tis. smluv o stavebním spoření. Když porovnáme s rokem 2003, kdy došlo k velmi velkému nárůstu uzavřených smluv, je to poměrně nízký počet. Trh se nasýtil již v roce 2003, kdy proběhla ona novela zákona o snížení státní podpory ze 4 500 Kč na 3 000 Kč. Kdo v tuto dobu měl zájem o stavební spoření, tak ho uzavřel ještě za výhodných podmínek. Proto je z obrázku 6 zřejmý i rapidní propad v počtu uzavřených smluv v roce 2004.



Obr. 6. Počet nově uzavřených smluv v jednotlivých letech [Vlastní zpracování dle údajů Ministerstva financí ČR]

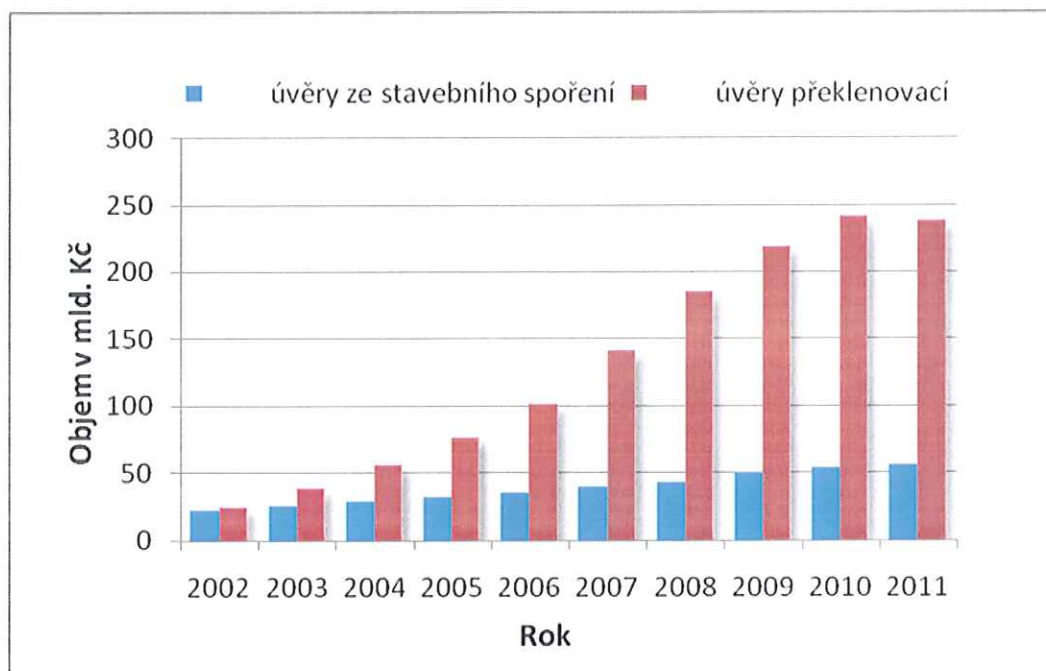
Dále na obrázku 7 můžeme vidět, že státní výdaje na poskytování státní podpory ke stavebnímu spoření zaznamenaly největší nárůst v letech 2004 – 2006. Dopad na tento nárůst měla opět novela zákona z roku 2003.



Obr. 7. Reálně vyplacená státní podpora v mld. Kč v jednotlivých letech
[Vlastní zpracování dle údajů Ministerstva financí ČR]

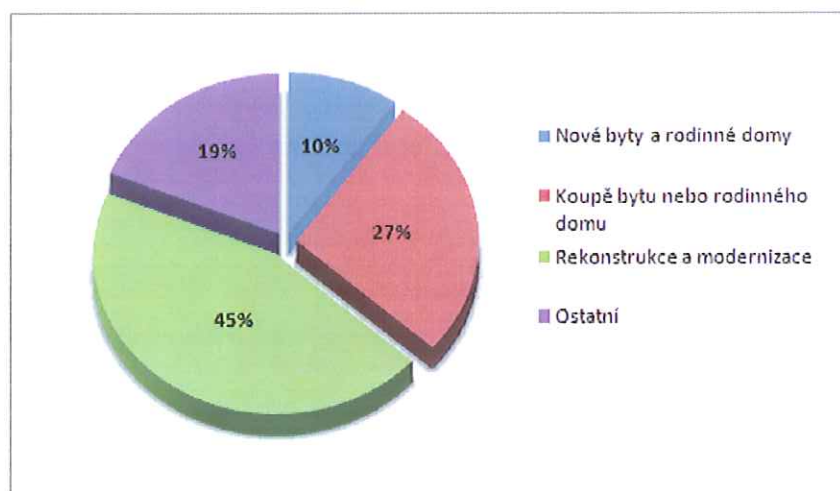
Stavební spořitelny nabízejí svým klientům produkty, které jsou na trhu dostupné a zároveň stabilní a příznivé. Klienti pak mohou volit mezi řádným úvěrem ze stavebního spoření a v případě, že nesplňují základní podmínky pro přidělení tohoto úvěru, nabízí jim stavební spořitelny úvěry překlenovací. Jak můžeme vidět na obrázku 8, objem překlenovacích úvěrů je vyšší než u řádných úvěrů ze stavebního spoření.

Za zmínku jistě stojí i porovnání roku 2010 a 2011, kdy objem celkových peněžních prostředků na úvěrových účtech klientů poprvé za celou historii stavebního spoření nevýrazně poklesl. Samozřejmě nic významného to v současné době neznamená a čas teprve ukáže, zda se jednalo o výkyv krátkodobý či skutečně dochází k postupné změně trendu.



Obr. 8. Vývoj úvěrů ze SS a překlenovacích úvěrů v mld. Kč v jednotlivých letech
[Vlastní zpracování dle údajů Ministerstva financí ČR]

Stavební spořitelny půjčují peněžní prostředky na financování bydlení, jak v malých objemech na drobné úpravy či vylepšení bydlení, tak i vyšší částky na koupi či výstavbu vlastního bydlení. Jak ukazuje následující obrázek 9, největší podíl 45 % z celkového počtu úvěrových smluv připadá na rekonstrukci a modernizace bydlení. Nejmenší část zaujímá výstavba nových bytů či rodinných domů se svým podílem 10 %, protože se již jedná o velké investice. V tomto okamžiku se stavební spoření stává nevýhodným produktem pro tento typ financování bydlení a to zejména z důvodu velkých splátek.



Obr. 9. Nejčastější využití peněžních prostředků z úvěrů stavebních spořitelen [Vlastní zpracování dle výroční zprávy AČSS]

Veškeré výše zmíněné ukazatele vyjádřené pomocí grafů a obrázků jsou přílohou PII této práce zároveň vyjádřeny za jednotlivá období číselně.

4.1.2 *Produkty nabízené stavebními spořitelny*

V této podkapitole se zaměřím již na pět stavebních spořitelen působících na finančním trhu v ČR a podrobně rozeberu nabízené produkty stavebního spoření a překlenovacích úvěrů.

Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

ČMSS od 1. 6. 2012 uvedla na trh nové varianty stavebního spoření s názvem *VARIANT* a *GARANT*. Ve starších smlouvách uzavřených do tohoto data byly na výběr tarifní varianty *INVEST*, *ATRAKTIV* a *PERSPEKTIV*. Nově uvedené tarify jsou, jak pro klienty, kteří chtějí pouze spořit, tak i pro klienty, kteří chtějí čerpat úvěr na bydlení. (ČMSS, © 2012a)

- *Tarif VARIANT* – tento tarif mohou využít především klienti, kteří chtějí zhodnocovat své vklady a počítají v budoucnu s překlenovacím úvěrem. K tomu mají možnost volby spořicích programů, které dávají klientovi možnost zvýšení zhodnocení. Jedná se o programy: Pravidelné spoření, Flexibilní spoření, Bonusový vklad od Lišky a Prémie za vysoké vklady. Tyto odměny jsou většinou ve formě bonusových úroků. Základní úroková sazba z vkladů činí 1,5 %.
- *Tarif GARANT* – tarif je určený zejména pro klienty, kteří si chtějí připravit co nejvýhodnější podmínky pro budoucí čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření. Pro tarif je typická nízká úroková sazba ve fázi úvěru ve výši 2,95 %. I zde je možné získat Prémii za vysoké vklady.

Překlenovací úvěry nabízí ČMSS ve formě těchto produktů:

- *Kredit Standard* – tento produkt je určen těm, kteří již dosáhli minimální naspořené částky 40 % - 45 % dle zvoleného tarifu, ale ještě nesplnili nějakou další základní podmínku (např. HČ). Úroková sazba je 4,4 % pro částku 150 tis. Kč a více a 4,8 % pro částku do 150 tis. Kč. Do 500 tis. Kč není potřeba zajištění. Lze si půjčit maximálně do 100 % CC a doba splatnosti překlenovacího i řádného úvěru je max. 10 let.

- *Kredit 90* – stále je u tohoto produktu požadována minimální výše naspořené částky 10 % z CČ. Oproti produktu Kredit Standard se úroková sazba pohybuje rapidně vysoko 6,1 % - 6,9 % v závislosti na době splatnosti překlenovacího úvěru. Doba splatnosti pak činí 15 až 30 let, záleží na vybraném tarifu. Jinak ostatní parametry zůstávají stejné.
- *Topkredit* – u tohoto produktu lze do překlenovacího úvěru vstoupit téměř hned po uzavření smlouvy o stavebním spoření, protože zde není vyžadována minimální naspořená částka v % z CČ, ale pouze částka ve výši 1 000 Kč. Topkredit má nejnižší úroky ze všech nabízených překlenovacích úvěrů od ČMSS, ve výši 3,5 % - 3,8 % v závislosti na celkovém objemu úvěrového případu. Jedinou nevýhodou je zástava nemovitostí či pohledávkou.
- *Tophyppo* – parametry u tohoto produktu jsou velmi podobné s produktem Topkredit. Úroková sazba se pohybuje od 3,7 % - 4,1 % dle splatnosti a výše překlenovacího úvěru.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

V nabídce stavební spořitelny modré pyramidy jsou nabízeny základní tarify, které jsou velmi variabilní a klient si tak může vybrat mezi úrokovými sazbami z úvěru a rychlostí splácení úvěru. Dále má produkty přímo pro děti a to *Stavební spoření Mopísek*, *Stavební spoření Mopy Junior*.

Klasické spoření pro fyzické osoby je nabízeno v základním tarifu *KREDIT* ve třech variantách a to rychlá, standardní a pomalá. Jedná se o rychlost nárůstu parametru ohodnocení, který určuje rychlost přidělení případného úvěru ze stavebního spoření. Všechny varianty mají společné tyto parametry – úrok z vkladů 2 %, min. CČ 50 tis. Kč, poplatek za vyřízení 1 % z CČ. Liší se pouze ve výši úrokové sazby řádného či překlenovacího úvěru. Ta se odvíjí od zvolené tarifní varianty, řádný úvěr nabízí úrok od 3 % až 5 % a překlenovací úvěr od 3,99 % až 6,9 %. Klient si tak může vybrat úrokovou sazbu a na základě ní pak stavební spořitelna určuje výši splátky úvěru následovně:

- *Varianta rychlá* - úrok z úvěru 5 %, min. splátka úvěru 0,75 % z CČ
- *Varianta pomalá* - úrok z úvěru 5 %, min. splátka úvěru 0,45 % z CČ
 - úrok z úvěru 4 %, min. splátka úvěru 0,6 % z CČ
 - úrok z úvěru 3 %, min. splátka úvěru 0,75 % z CČ

- *Varianta standardní* - úrok z úvěru 5 %, min. splátka úvěru 0,6 % z CČ
- úrok z úvěru 4 %, min. splátka úvěru 0,9 % z CČ

Obecně platí, čím nižší úrok z úvěru, tím je vyšší splátka úvěru. Úvěr ze stavebního spoření může klient získat po dosažení min. 40 % CČ a splnění hodnotícího čísla.

Modrá pyramida nabízí také velkou škálu dalších úvěrů *Hypoúvěr*, *Hypoúvěr 100*, *Hypoteční úvěr KB*, *Hypoúvěr Garant* či *Předhypoteční úvěr*. Jelikož se jedná o hypoteční produkty Komerční banky, budu se o nich zmiňovat až v následujících kapitolách.

Raiffeisen stavební spořitelna a. s.

Raiffeisen stavební spořitelna dává klientům na výběr ze tří tarifů:

- *Spořicí tarif S041* – je vhodný zejména pro spoření, má vyšší úročení vkladů 2 %. V případě, že bude chtít klient řádný úvěr, vyjde ho draž a bude mít delší dobu splatnosti než u tarifu úvěrového. Úroková sazba řádného úvěru při této zvolené tarifní variantě vychází na 4,9 % a minimální naspořená částka musí být 40 % CČ.
- *Úvěrový tarif U121* – klienti, kteří plánují do budoucna úvěr ze stavebního spoření by měli volit právě tento tarif. Vklady jsou úročeny pouze 1 %, ale úroková sazba z úvěru je pouhých 3,5 %. Raiffeisen stavební spořitelna požaduje zástavu nemovitosti při úvěru nad 700 tis. Kč, do 700 tis. Kč vyžaduje ručitele a úvěr do 500 tis. Kč je bez zajištění. Maximální výše úvěru je 60 % CČ.
- *Úvěrový tarif U122* – tento produkt má úplně stejné parametry jako tarif U121. Jediný rozdíl pro přidělení řádného úvěru je v minimální naspořené částce, která musí činit 35 % CČ, dále v maximální výši úvěru 65 % CČ a v minimální měsíční splátce 0,6 % CČ. Je výhodnější pro klienty, kteří potřebují půjčit více peněžních prostředků a mají na účtu stavebního spoření 35 % CČ.

V nabídce Raiffeisen stavební spořitelny jsou i tyto překlenovací úvěry:

- *HYPOsplátka* – tento překlenovací úvěr slouží převážně pro výstavbu, koupi či rozsáhlejší rekonstrukci. Pokud má klient naspořeno min. 0 % - 10 % CČ, pak činí úroková sazba 4,3 %, od 10 % CČ činí úrok 4,1 %. Podmínkou je zástava nemovitosti.

- *HYPOsplátka plus* – tento produkt má stejné parametry jako HYPOsplátka. Rozdíl je pouze v minimální naspořené částce, která může být nulová a ve výši úroku 3,9 %.
- *REKOpůjčka* – překlenovací úvěr je určen převážně pro rekonstrukce či opravy. Nevýhodou jsou vysoké úrokové sazby, které jsou při naspořené částce od 0 % - 10 % ve výši 6,5 % a nad 10 % ve výši 5,9 %. Tento typ úvěru se dá již přirovnat ke klasickému spotřebitelskému úvěru. Zástava nemovitostí je zde vyžadována při úvěru nad 300 tis. Kč. Do 300 tis. Kč postačí jeden ručitel a do 200 tis. Kč lze úvěr čerpat bez zajištění. Nemůžeme tedy hovořit o výhodném úvěru na financování bydlení.
- *REKOpůjčka plus* – jedná se o obdobný produkt, jako je REKOpůjčka s rozdílem úrokové sazby, která činí 4,9 %. Minimální naspořená částka není požadována a zástava nemovitosti je potřeba až v případě úvěru nad 600 tis. Kč. Do 600 tis. jeden ručitel a do 400 tis. Kč bez zajištění.

U všech výše zmiňovaných produktů překlenovacích úvěrů lze dostat slevu z úrokové sazby až 0,2 % při sjednání životního pojištění a při splácení úvěru z účtu zřízeného u Raiffeisenbank.

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.

Stavební spořitelna nabízí jednotný tarif stavebního spoření s variantami standardní a rychlou. Roční úroková sazba z vkladů je 2 % a minimální naspořená částka pro přidělení řádného úvěru je 40 % CČ. Řádný úvěr je úročen 4,75 % a splatnost úvěru je 13 let.

V nabídce má i dva typy překlenovacích úvěrů:

- *Trend* - u tohoto produktu není třeba ručit nemovitostí až do 800 tis. Kč. Úroková sazba se u této varianty překlenovacího úvěru je stanovena takto 5,4 % při pravidelné měsíční platbě ve výši 0,73 % z CČ a 5,9% při úložce 0,78 % z CČ. Česká spořitelna u tohoto produktu vyžaduje úvěrové pojištění, v případě nesplnění této podmínky se úroková sazba zvyšuje o 0,1 % a minimální měsíční platba o 0,08 % z CČ, dále zůstatek na účtu musí být min. 10 % z CČ.
- *Hypo Trend* – produkt, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti a nabízí nižší měsíční zatížení a nižší úroky ve výši 3,25 % při minimální měsíční platbě 0,46 % z CČ a 3,7 % při minimální měsíční platbě 0,48 % z CČ. U tohoto produktu

je navíc vyžadován účet vedený u České spořitelny, ze kterého bude úvěr splácen. Při nesplnění této podmínky opět dochází k navyšování úrokových sazeb a minimální měsíční platby. Splatnost úvěru je až 28 let.

U těchto dvou produktů si klient může vybrat typy úrokových sazeb, buď variabilní, která je pevná po 3 roky nebo pevnou, která je platná po celou dobu splácení úvěru. Pevná úroková sazba bývá obvykle vyšší.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.

Wüstenrot stavební spořitelna má ve své nabídce tři *Optimální* varianty stavebního spoření:

- *Speciální* – tato varianta je ideální pro spořicího klienta
- *Finanční* – při této variantě lze získat vysoký překlenovací úvěr za výhodných podmínek
- *Kreditní* – tuto variantu stavebního spoření využijí převážně klienti, kteří potřebují finanční prostředky ve formě překlenovacího úvěru s nízkou splátkou na dlouhou dobu

Úrokové sazby z vkladu u těchto variant jsou ve výši 1 % nebo 2,2 %, záleží na klientovi, kterou z nich zvolí. Při nižší úrokové sazbě z úspor má klient nárok na nižší úrokovou sazbu při čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření a to ve výši 3,7 %. Naopak u vyšší úrokové sazby z vkladů musí klient počítat s vyšší úrokovou sazbou při čerpání řádného úvěru a to ve výši 4,9 %. Tzn., ti klienti, kteří mají v plánu pouze spořit a nepotřebují financovat vlastní bydlení prostřednictvím řádného úvěru ze stavebního spoření, by měli využít variantu s vyšším procentem zhodnocení vkladů.

Dále stavební spořitelna Wüstenrot nabízí dva druhy překlenovacích úvěrů:

- *Superúvěr* – pod tímto názvem nabízí stavební spořitelna několik variant překlenovacích úvěrů, které jsou určeny těm, co jsou alespoň po dobu 12 měsíců klientem některé ze stavebních spořitel
- *Partner* – tento typ překlenovacího úvěru je šitý na míru těm klientům, kteří nemají uzavřenou žádnou smlouvu o stavebním spoření či jím smlouva trvá pouze 1 rok. Maximální možná výše úvěru je 100 % ČČ.

4.1.3 Komparace nabídek stavebních spořitelien

Z výše uvedených produktů stavebního spoření a úvěrů nelze určit jeden, o kterém by se dalo říci, že je nejvýhodnější či nejlepší. Úroková sazba z vkladů se nejčastěji pohybuje mezi 1 % až 2 %. Výjimku tvoří pouze stavební spoření ČMSS, kde má klient možnost zhodnotit své vklady až do výše 3,15 %, ale samozřejmě za splnění některých dalších podmínek. Výhodné je také stavební spoření od Wüstenrot stavební spořitelny, která nabízí výběr ze dvou sazeb, ta vyšší činí 2,2 % zhodnocení vkladů. Minimální cílová částka se většinou pohybuje v rozmezí 20 000 Kč – 50 000 Kč. Srovnání celé nabídky stavebních spoření jednotlivých stavebních spořitelien je přílohou PIII této práce.

Více už se však stavební spořitelny liší v nabídkách řádných úvěrů ze stavebního spoření a to především ve výši úrokových sazeb a maximální době splatnosti. Ty se pohybují od 2,95 % - 4,9 %. Nejnížší úrokovou sazbu nabízí ČMSS při tarifní variantě GARANT 15, která činí 2,95 %. Tato varianta je výhodná především pro klienty, kteří plánují financovat vlastní bydlení pomocí prostředků z řádného úvěru stavebního spoření. Naopak musí počítat s nižší úrokovou sazbou při zhodnocení vkladů, která činí 1 % a s tím, že stavební spořitelna mu půjčí maximálně 55 % CČ. Pro klienta by znamenalo doinvestovat záměr vlastními prostředky, což by pro něj mohlo být finančně náročné, jelikož splátky úvěru u této varianty jsou z důvodu krátké doby splatnosti taktéž vysoké. Tento tarif se tedy hodí pro ty klienty, kteří plánují menší investice do bydlení (modernizace či menší rekonstrukce). Nabídka řádných úvěrů všech stavebních spořitelien je přílohou PIV.

Stavební spořitelny nabízí velkou škálu překlenovacích úvěrů. Ty využijí zejména klienti, kteří tak nedosáhnou na úvěr řádný a toto období, než se tak stane, jim pomohou přečkat úvěry překlenovací. Ty se samozřejmě nejvíce liší v úrokových sazbách, které se pohybují od 3,5 % do 6,9 %. Nejnížší úrokovou sazbu překlenovacího úvěru nabízí opět ČMSS s produktem Topkredit k tarifu stavebního spoření VARIANT a to ve výši 3,5 %. Minimální naspořená částka není dána procentem z CČ, ale postačí mít na účtu stavebního spoření minimálně 1 000 Kč. Jedinou nevýhodou je zástava nemovitostí či pohledávkou, minimální nezajištěná částka je potom 300 tis. Kč. Ale stále je tento produkt na trhu nejvýhodnější. Klient by si také měl dát pozor na platnost úrokové sazby. Některé stavební spořitelny nabízí k překlenovacím úvěrům úrokové sazby fixní, některé naopak variabilní. Například Raiffeisen stavební spořitelna ve svém produktu HYPOsplátka plus nabízí úrokovou sazbu překlenovacího úvěru ve výši 3,9 %, ale fixace této sazby je pouze 5 let.

Kdežto právě ČMSS má u všech překlenovacích úvěrů platnost úrokových sazeb do přidělení CČ.

Poplatky spojené se stavebním spořením, řádným úvěrem a překlenovacím úvěrem

Každý, kdo má zájem uzavřít s některou stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření, by si měl zjistit poplatky spojené s tímto produktem. Nalezneme je v sazebnících jednotlivých stavebních spořitelen. Nejčastěji se jedná o poplatek za uzavření smlouvy. Většinou bývá 1 % z CČ a je omezen pouze maximální hranicí. Česká spořitelna má tento poplatek pouze 0,5 % z CČ a maximálně však 7 500 Kč. Dále zde hrají roli také poplatky za zvýšení CČ, které se u většiny stavebních spořitelen vypočítají jako 1 % z rozdílu CČ. Zde opět nejlépe vychází Česká spořitelna se svými 0,5 % z rozdílu CČ a maximální hranicí 7 500 Kč. Poplatky spojené s poskytnutím řádného úvěru jsou nulové a za překlenovací úvěr si stavební spořitelny účtují obvykle 1 % z úvěru, opět je zde minimální a maximální rozhraní. Klient by měl počítat i s poplatky za vedení účtu, i když jejich výše je zanedbatelná a pohybuje se v rozmezí 240 Kč – 330 Kč ročně.

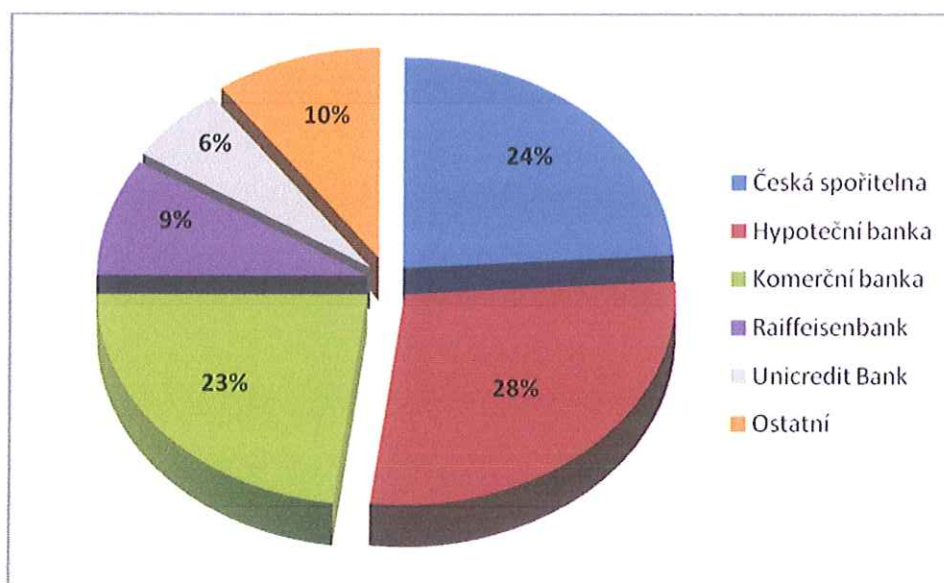
Přehled poplatků u jednotlivých stavebních spořitelen znázorňuje tabulka v příloze PV.

4.2 Komparace hypotečních úvěrů u vybraných bank v ČR

Na našem trhu hypotečního bankovníctví působí v současné době několik hypotečních bank, které mají ve své nabídce řadu produktů, které umožňují případným zájemcům financovat vlastní bydlení. V této kapitole se zaměřím nejprve na aktuální situaci na trhu hypotečního bankovníctví v ČR a vývoj úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Poté bude následovat podkapitola věnovaná výčtu produktů jednotlivých hypotečních bank a na závěr porovnání jednotlivých produktů.

4.2.1 Situace na trhu hypotečního bankovníctví v ČR

Na úvod této podkapitoly můžeme v následujícím grafu vidět podíl jednotlivých hypotečních bank na finančním trhu v ČR v roce 2011 podle objemu hypotečních úvěrů. Největším lídrem je Hypoteční banka s podílem 28 %. Banky s druhým a třetím nejvyšším podílem za Hypoteční bankou zaostávají pouze minimálně.



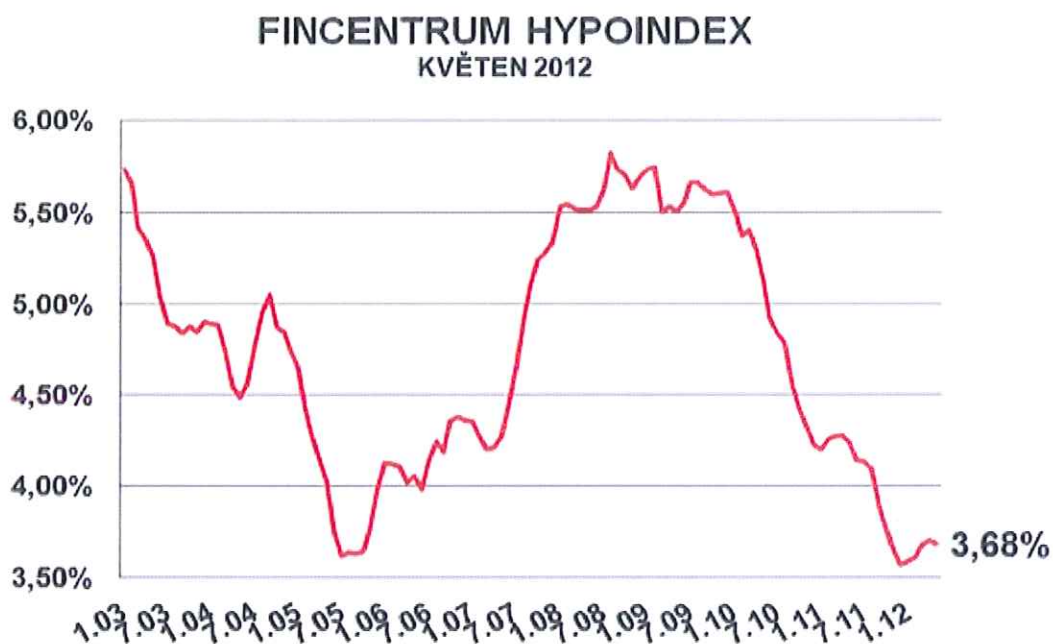
Obr. 10. Podíl jednotlivých bank na trhu v roce 2011 dle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů [Vlastní zpracování dle údajů z výročních zpráv jednotlivých bank]

V roce 2011 poskytly hypoteční banky svým klientům hypotéky na bydlení téměř za 120 mld. Kč. Nejčastěji jsou uzavírány na dobu 20 – 30 let. Většina klientů si nejčastěji bere další hypotéky na splacení starých hypoték. Jak můžeme vidět z následující tabulky, nedochází tak k nárůstu objemu nesplacených hypotečních úvěrů, ale pouze k přelévání klientů z jedné banky do druhé. V roce 2011 poprvé po čtyřech letech došlo k nárůstu objemu nesplacené jistiny téměř o 50 mld. a přírůstek počtu hypoték taktéž zaznamenal poprvé od roku 2007 nejvyšší příbytek 34,6 tis. (Hypoindex, © 2008 – 2012b)

Tab. 4. Vývoj objemu a počtu hypotečních úvěrů na bydlení v letech 2004 – 2011 [vlastní zpracování dle Ministerstva pro místní rozvoj ČR]

	Nesplacená jistina hypoték na bydlení (v mld. Kč)	Přírůstek nesplacené jistiny (v mld. Kč)	Počet hypoték na bydlení	Přírůstek počtu hypoték
2004	105,3	-	114 385	-
2005	160,6	55,3	162 043	47 658
2006	209,5	48,9	200 434	38 391
2007	314,6	105,1	271 803	71 369
2008	369,3	54,7	303 818	32 015
2009	404,3	35,0	320 179	16 361
2010	426,4	22,1	338 516	18 337
2011	475,6	49,2	373 134	34 618

Situace na trhu hypotečního bankovníctví je příznivá a zájem o hypoteční úvěry v ČR neklesá. Jak můžeme vidět z následujícího grafu, absolutního minima dosáhla úroková sazba v prosinci roku 2011, kdy její výše činila 3,56 %, což bylo nejméně od roku 2003. Po novém roce pak došlo k poměrně malému zvýšení úrokové sazby a v současné době, tzn. v květnu 2012, činí průměrná úroková sazba 3,68 %.



Obr. 11. Vývoj průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2003
[Hypoindex, © 2008 – 2012c]

Hypoteční banky se snaží samozřejmě přilákat nové klienty nejen nižšími úrokovými sazbami, ale i na různé slevové akce, které se týkají například odpouštění poplatků za uzavření smlouvy o hypotečním úvěru. Tuto akci nabízí v současné době Hypoteční banka, a.s. do konce letních prázdnin. Dále mohou banky svým klientům nabídnout nižší úrokovou sazbu cca o 0,1 – 0,2 procentní body za splnění určitých podmínek (sjednání životního pojištění, pojištění schopnosti splácet, pojištění nemovitosti či zřízení osobního účtu u banky, kde je žádáno o hypoteční úvěr).

Rok 2011 byl pro hypoteční trh velice úspěšným. Na trhu panovala příznivá situace, hypoteční banky nabízely výhodné úrokové sazby a ceny na trhu nemovitostí byly stabilní. Hypoteční úvěry vzrostly až o 40 % oproti roku 2010.

Novinkou druhé poloviny roku 2012 bude poskytování hypotečních úvěrů od AXA Bank. Tato banka spouští testovací program, kde bude nabízet hypoteční úvěry nejprve svým zaměstnancům, jejich rodinným příslušníkům a přátelům. (Hypoindex, © 2008 – 2012c)

4.2.2 Produkty nabízené hypotečními bankami

Pro porovnání produktů jsem zvolila devět hypotečních bank, které se svými daty podílí na výpočtu tzv. Fincentrum Hypoindexu, který hodnotí vývoj cen hypoték v čase a vypočítá se jako průměrná úroková sazba, za kterou banky poskytují v daném kalendářním měsíci hypoteční úvěry fyzickým osobám. Vahami jsou potom objemy poskytnutých úvěrů. Jedná se o banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka. (Hypoindex, © 2008 – 2012a)

Základní údaje jednotlivých hypotečních bank jsou přílohou PVI této práce.

Česká spořitelna, a.s.

ČS svým klientům nabízí produkt:

- *Hypotéka na bydlení* – tento hypoteční úvěr lze poskytnout až do 100 % hodnoty odhadní ceny nemovitosti. Maximálně lze splácet až 30 let. Úroková sazba se pohybuje od 3,49 % do 4,64 %. Záleží na fixaci úrokové sazby, a jak vysoká hypotéka bude, tzv. LTV. 100 % LTV znamená, že klient může získat hypotéku na 100 % z odhadované ceny nemovitosti. Tuto hodnotu, ale banka poskytuje pouze svým klientům. Dále nabízí další slevy z úrokových sazeb při sjednání osobního účtu u ČS a při sjednání pojištění, maximálně však do výše 0,65 procentních bodů.

Československá obchodní banka, a. s.

ČSOB má ve své nabídce hypoteční úvěry, které lze splácet až 40 let. Nejvyšší fixace úrokové sazby může být až 30 let, samozřejmě za cenu vyšších úroků. Sazby uvedené v příloze PVII této práce jsou již poníženy o úrokové bonusy, které jsou např. za zaslání platu na účet v ČSOB 0,30 %, za uzavření dvou ze tří pojištění, z nichž alespoň jedno je pojištění úvěru 0,20 %.

ČSOB nabízí k financování bydlení dva druhy hypoték, přičemž smlouvy o hypotečním úvěru uzavírá výhradně pod jménem Hypoteční banky, a. s., člena finanční skupiny ČSOB.

- *Hypotéka* – maximální výše hypotečního úvěru může být v tomto případě do 70 %, 85 % nebo 100 % tržní hodnoty zastavené nemovitosti. Od daného typu hypotéky se dále odvíjejí úrokové sazby, které jsou v rozmezí 3,49 % - 6,09 %. Hodně opět záleží na době fixace úrokové sazby. Nejnižší sazbu 3,49 % může klient získat v případě 70 % LTV při pětileté fixaci úrokové sazby, při úvěru nad 2 mil. Kč a při splnění podmínek pro přidělení úrokových bonusů.
- *Hypotéka bez dokládání příjmů* – při využití této hypotéky není potřeba dokládat své příjmy. Klienti si mohou ale půjčit pouze 50 % z ceny zastavené nemovitosti, maximálně 5 mil. Kč. Úrokové sazby se pohybují od 5,79 % do 6,79 %.

GE Money Bank, a.s.

I GE Money Bank má ve své nabídce zajímavé produkty, mezi něž patří:

- *Hypotéka* – tento produkt nabízí klientům hypotéku až do výše 80 % tržní ceny nemovitosti, minimálně však 300 tis. Kč se splatností až 30 let. Úroková sazba se pohybuje od 3,59 % do 5,39 %. Lze ji využít i na již proinvestované náklady do nemovitosti až 3 roky zpětně.
- *Variabilní hypotéka* – hypoteční úvěry tohoto typu jsou taktéž poskytovány maximálně do výše 80 % tržní ceny nemovitosti. Jediným rozdílem jsou výše úrokových sazeb a možnost rozdělení úrokové sazby na pevnou a variabilní část. Variabilní se mění jednou měsíčně a činí 0,75 % a pevnou lze fixovat na 1, 3 nebo 5 let, pevný úrok se pohybuje v rozmezí od 1,99 % do 2,59 %. Celková sazba má tedy rozmezí 2,94 % - 3,24 %. Hypotéku lze splatit kdykoli během úrokového období zcela zdarma.

Dále GE Money Bank nabízí svým klientům možnost vyřízení hypotéky bez doložení dokladu k nemovitosti, tzv. *HypoExpres*. Klient tak požádá o hypoteční úvěr a dokládá pouze podklady ke svým příjmům. Po schválení a podepsání úvěrové smlouvy má 6 měsíců na výběr nemovitosti. Banka se tak klientovi zavazuje smluvním příslibem o poskytnutí hypotečního úvěru za dohodnutých smluvních podmínek. (GE Money, © 2001 – 2012)

Hypoteční banka, a.s.

V nabídce hypoteční banky je základním produktem klasická hypotéka, která je rozdělena pouze podle maximální výše úvěru a to buď do 70 %, 85 % či 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Doba splatnosti je až 30 let a klient si může zvolit mezi fixní sazbou nebo tzv. P plus sazbou, kterou vyhláší každý rok ČNB a je tvořena roční sazbou PRIBOR a odchylkou, kterou stanoví banka. V případě, že si klient sjedná u ČSOB účet a pojištění nemovitosti nebo domácnosti a pojištění úvěru má nárok na slevu až 0,25 % z úrokové sazby. K těmto produktům lze dále sjednat i doplňkové služby jako jsou: Hypotéka bez poplatků, Hypotéka na pronájem či Doplňková část.

- *Hypoteční úvěr do 70 %* - při sjednání služby Doplňková část k tomuto úvěru lze čerpat až 20 % úvěru bez dokládání příjmu. Minimální výše úvěru je 300 tis. Kč. Tento úvěr lze splácet až 40 let. Úroková sazba se pohybuje od 3,49 % do 4,59 % a zahrnuje v sobě již slevu za využití účtu u ČSOB a za pojištění.
- *Hypoteční úvěr do 85 %* - jedná se o hypotéku do maximální výše 85 % zástavní hodnoty nemovitosti. Klient může část hypotečního úvěru přesahující 70 % hodnoty zastavené nemovitosti kdykoli bez sankcí splatit. Úroková sazba je o něco málo vyšší než u hypotéky do 70 % a to ve výši 3,69 % - 4,79 %, opět je započítána sleva.
- *Hypoteční úvěr do 100 %* - tímto úvěrem lze financovat celou kupní cenu nemovitosti. Jinak platí stejné podmínky a služby jako u hypotečního úvěru do 70 % a 85 %. Zde už jsou úrokové sazby poměrně vysoké 4,99 % - 6,09 %, pro banku totiž hypoteční úvěr do 100 % znamená mnohem větší riziko.
- *Hypotéka bez doložení příjmů* – tento úvěr poskytuje HB maximálně do 50 % zástavní hodnoty nemovitosti, aniž by klient musel dokládat příjem. Minimální hodnota zastavené nemovitosti musí být 1 mil. Kč. Dozajištění lze využít v případě, že ½ úvěru je zajištěna vhodným předmětem zajištění. (Hypoteční banka, © 2012a)

Komerční banka, a.s.

Komerční banka má ve své nabídce hned několik produktů hypotečních úvěrů, které jsou vždy nabízené ve variantě Klasik nebo Plus. Varianta Klasik je poskytována maximálně do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti a varianta Plus až do 100 %. Úrokové sazby jsou

samozejmě nižší při variantě Klasik, protože pro banku představuje 85 % hypotéka nižší riziko.

Mezi produkty patří:

- *Hypoteční úvěr* – minimální výše klasického úvěru je 200 tis. Kč. Lze ho mimo jiné využít i na předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy či na vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti, avšak celková cena těchto nákladů může být až 50 % objemu hypotečního úvěru. (Komerční banka, © 2012)
- *Flexibilní hypotéka* – umožňuje klientům odklad splátek až o 12 měsíců či dokonce přerušení splácení na dobu max. 3 měsíců bez jakýchkoli sankcí. Dále snížení splátky v průběhu trvání hypotečního úvěru až o 50 %. Snížení a přerušování splátek je možné vždy po zaplacení dvanácti po sobě jdoucích měsíčních splátek. Fixace úrokové sazby není možná na 1 a 2 roky. (Komerční banka, © 2012)
- *Hypotéka 2 v 1* – tento druh hypotečního úvěru nabízí klientům využít 20 % z celkové výše úvěru na financování věcí souvisejících s danou nemovitostí (vybavení, elektronika, nábytek atd.). Jedná se tedy o neúčelovou část úvěru do maximální výše 400 tis. Kč, kterou klient nemusí dokládat. Minimální výše účelové části úvěru je 250 tis. Kč a neúčelové části 50 tis. Kč. Tuto hypotéku lze také poskytnout jako „Flexibilní hypotéku“ – tzn. i s výhodami uvedenými v odstavci výše. (Komerční banka, © 2012)
- *Hypotéka Dopředu Dozadu* – jedná se o stejný druh hypotéky, jako nabízí GE Money Bank produktem HypoExpres. Navíc je zde možnost zpětné refundaci již vynaložených nákladů na bydlení (maximálně 12 měsíců zpětně). Po uplynutí a splnění podmínek úvěru lze hypotéku překlopit na Standardní hypoteční úvěr či Flexibilní hypotéku. (Komerční banka, © 2012)
- *Hypotéka bez dokládání příjmů* – tento druh hypotéky lze získat do maximálně 60 % hodnoty zastavené nemovitosti, aniž by klient musel doložit své příjmy. Postačí pouze doklad z finančního úřadu o bezdlužnosti.

Společnou mají tyto produkty dobu splatnosti, která činí maximálně 30 let. Fixaci úrokové sazby, kterou je možné volit od 1 do 10 let nebo na 15 let. Dále slevy ve výši 0,1 % za sjednání životního pojištění a sleva za výši hypotečního úvěru – do 3 mil. Kč sleva 0,1 %,

do 4 mil. Kč 0,2 % a nad 4 mil. Kč 0,3 %. Navíc pro žádosti, které byly podány v květnu 2012, nabízí KB ocenění a zpracování úvěru s fixací na 5 a více let zdarma.

Raiffeisenbank a.s.

Raiffeisenbanka má ve svém portfoliu také pestrou nabídku hypotečních úvěrů, mezi něž patří samozřejmě i většina neúčelových úvěrů a amerických hypoték. Ty ale nejsou předmětem této práce, proto níže uvádím pouze dva úvěry související s financováním bydlení fyzických osob.

K úvěru Klasik a Equi nabízí stejně jako předchozí banky i RB procentní slevy z úrokové sazby při sjednání životního pojištění a uzavření osobního účtu u Raiffeisenbank až do výše 1,2 %. Klient má možnost volby mezi fixními úrokovými sazbami či plovoucími, ty se pohybují mezi 3,7 % - 4,9 %.

- *Klasik* – tento typ hypotečního úvěru může klient čerpat až do 100 % hodnoty zástavní nemovitosti. Doba splatnosti až 30 let. V současné době nabízí RB vstupní poplatek a možnost mimořádné splátky opakovaně každý rok zcela zdarma. Dále si může klient sjednat variantu 2v1 a tím má k dispozici 20 % úvěru, které může čerpat neúčelově, ale pozor, platí pouze pro úvěry nad 1,88 mil. Kč. Minimální výše úvěru je 500 tis. Kč. Navíc je zde sleva 1,3 % při uzavření úvěru s fixací na 3 a více let. Úroková sazba se pohybuje od 3,39 % do 5,29 %.
- *Equi bez dokládání příjmů* – jelikož klient u tohoto produktu nemusí prokazovat své příjmy, lze tímto úvěrem získat maximálně 50 % odhadní ceny zastavené nemovitosti s maximální dobou splácení 20 let. Úvěr je úročen 5,78 % - 6,67 %.

UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

UniCredit Bank má ve své nabídce hned čtyři typy hypotečních úvěrů, které jsou poskytovány v minimální výši 200 tis. Kč a maximálně do 100 % odhadní ceny zastavené nemovitosti. Délka splatnosti je až 30 let. Slevy z úrokové sazby jsou do výše 1,1 % (jednorázové pojištění 0,5 %, aktivní účet v UniCredit Bank 0,5 % a aktivní využívání kreditní karty 0,1 %). Hypoteční úvěr lze čerpat bez doložení faktur pouze v případě výstavby či rekonstrukce a u produktu Twin u neúčelové části úvěru.

- *Individual* – veškeré základní parametry jsou uvedeny výše. Úroková sazba činí 2,99 % - 5,54 %.
- *Flexi* – jedná se o klasickou hypotéku s možností předčasné splátky v průběhu fixního období bez sankcí, maximálně 4x ročně. Splátka není nijak omezena. Úroková sazba se pohybuje od 3,26 % - 4,51 %.
- *Plus* – u této klasické hypotéky neplatí klient poplatek za sjednání hypotečního úvěru ani za správu a vedení úvěru. Úroková sazba činí 3,39 % - 3,49 %. Lze volit mezi fixní a variabilní úrokovou sazbou. Ostatní podmínky jsou stejné, jako u ostatních produktů UniCredit Bank.
- *Twin* – tento produkt je kombinací účelového a doplňkového neúčelového úvěru, který lze čerpat do 500 tis. Kč, maximálně však 20 % z úvěru účelového. Neúčelový úvěr je možné použít na konsolidaci spotřebitelských úvěrů. Klient si může vybrat mezi fixní a variabilní úrokovou sazbou. Fixní sazba se pohybuje od 3,11 % - 4,36 %.

Volksbank CZ, a.s.

Volksbank poskytuje tyto typy hypotečních úvěrů:

- *Standardní hypotéka* – minimální výše úvěru je 300 tis. Kč. Standardní hypotéku lze poskytnout až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti a předmět úvěru musí být ve vlastnictví žadatele či osoby blízké. Maximální doba splatnosti je 30 let. Hypotéku je možné předčasně splatit mimo fixaci ve výši 10 % z aktuální výše úvěru bez sankcí. Faktury není potřeba předkládat pouze při účelu výstavba či rekonstrukce. Úroková sazba se pohybuje od 3,19 % do 5,99 %.
- *Hypotéka bez příjmů* – tento úvěr je určen převážně fyzickým osobám, podnikatelům s prokazatelným vlastním majetkem pro řešení vlastního bydlení. Není totiž nutné dokládat příjmy. Podmínky jsou stejné jako u Standardní hypotéky, akorát s rozdílem maximální výše úvěru a to do 50 % zástavní hodnoty nemovitosti. Fixace úrokové sazby lze pouze na 3,4 a 5 let. Úroková sazba je vysoká 6,39 % - 6,49 %. (Volksbank CZ, © 2012)

Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Wüstenrot hypoteční banka nabízí u všech produktů možnost snížení úrokové sazby pro další období v případě, že bude klient řádně a včas splácet úvěr a další slevu z úrokové sazby při sjednání životního pojištění (0,2 %).

- *Hypotéka Wüstenrot* – maximální výše úvěru u tohoto produktu činí 90 % odhadní ceny zastavené nemovitosti. Splatnost je maximálně 30 let, fixní úrokovou sazbu lze volit na 1, 2, 3, 5 nebo 10 let. Pokud je Hypotéka Wüstenrot sjednána s tří a pětiletou fixací do 85 % hodnoty nemovitosti, pak je poskytována zcela zdarma. Úrokové sazby jsou 3,39 % - 7,45 %.
- *Hypotéka 100 %* - jedná se o hypoteční úvěr do výše 100 % odhadní ceny zastavené nemovitosti. V případě výstavby nemovitosti a zajištěním úvěru téže dokončenou nemovitostí není potřeba dokládat faktury. Část úvěru nad 70 % hodnoty zastavené nemovitost lze kdykoli splatit mimořádnou splátkou bez sankcí. Úrokové sazby se pohybují od 5,19 % do 7,65 %.
- *Hypotéka bez příjmů* – tuto hypotéku využijí bonitní klienti, kteří nemohou doložit své příjmy standardním způsobem. Jedná se zejména o podnikatele či vlastníky obchodních společností, kteří jsou bez pravidelného příjmu a jiné. Klient předkládá pouze čestné prohlášení o příjmech a majetku a potvrzení o bezdlužnosti od finančního úřadu a správy sociálního zabezpečení. Úvěr lze poskytnout minimálně od 300 tis. Kč a maximálně do 50 % hodnoty zastavené nemovitosti. Doba splatnosti až 20 let. Možnost úrokové sazby pevné na 3 nebo 5 let ve výši 6,59 % a 6,69 %. (Wüstenrot, © 2012)

4.2.3 Komparace nabídek hypotečních bank

Na hypotečním trhu je nabízena opravdu obrovská škála hypotečních úvěrů. Zájemci o tento způsob financování vlastního bydlení by měli brát v potaz především výši úrokových sazeb a samozřejmě také poplatky za jednotlivé úkony při vyřizování či čerpání hypotečního úvěru. Jejich výše může právě v konečné fázi značně ovlivnit celkové náklady. Z výše uvedeného výčtu hypotečních úvěrů jednotlivých bank je velmi obtížné vybrat produkt, o kterém bychom mohli říci, že je to jednička na našem trhu a nemá žádnou konkurenci. Záleží na konkrétním typu klienta, jeho finančních možnostech a potřebách. Na základě toho pak pro něj můžeme nalézt optimální nikoli nejlepší řešení.

Nejčastěji banky nabízí klasické hypotéky do 70 %, 85 %, 90 % či dokonce 100 % hodnoty zástavní nemovitosti. Můžeme se ale také setkat s hypotékou, kde klient nemusí dokládat své příjmy. V nabídce ji má například ČSOB, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Volksbank či Wüstenrot. Zde už je ale maximální výše úvěru nižší a to pouze do 50 % hodnoty zastavené nemovitosti. Navíc úrokové sazby jsou oproti klasické hypotéce značně vysoké. Z tabulky uvedené v příloze PVIII můžeme vidět, že nejvýhodněji vychází Hypotéka bez doložení příjmů od Komerční banky, která nabízí úrokové sazby od 4,54 % do 5,74 % a navíc jako jediná půjčuje až 60 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Výše úrokových sazeb se odvíjí zejména od doby, po kterou je úroková sazba neměnná a zároveň od výše úvěru k ceně zastavené nemovitosti. Nejdelší dobu fixace až 30 let nabízí ČSOB a Hypoteční banka, jsou na trhu ale velmi málo využívané kvůli vysokým úrokům. Obecně platí, že čím delší je fixace, tím vyšší je úroková sazba. Nejčastěji jsou nabízeny fixace tři a pětileté, u kterých klient získá nejnižší úrokové sazby. Dále platí, že čím vyšší je hodnota úvěru, tím se úrokové sazby taktéž zvyšují. V současné době se na trhu úrokové sazby pohybují kolem 4 % až 6 %. Navíc většina hypotečních bank poskytuje slevy z úrokových sazeb za zřízení osobního účtu a následné splácení úvěru z tohoto účtu, také za sjednání pojištění schopnosti splácet úvěr a to zejména pojištění pro případ smrti, plné invalidity či pracovní neschopnosti. Tyto slevy jsou v této práci již zohledněny. Pokud by klient neměl zájem o tyto dodatečné produkty, pokud tedy nejsou podmínkou hypotečního úvěru, budou úrokové sazby samozřejmě o nějakou desetinku vyšší.

Při rozhodování zájemců, který hypoteční úvěr zvolit, hrají velkou roli i výše jednotlivých poplatků. Hypoteční banky mají během roku různé omezené akce na vyřízení úvěrů zdarma. K 30. 6. 2012 nabízí hypotéku zdarma Česká spořitelna, Raiffeisenbank – hypotéku Klasik a UniCredit Bank – hypotéku Plus. Dále jsou banky, které mají pevné poplatky za vyřízení úvěru, GE Money, Komerční banka, UniCredit Bank, ve výši 2 500 Kč a 2 900 Kč. Ostatní banky mají poplatek za vyřízení úvěru stanoven v % z výše úvěru a zároveň omezen horním a dolním limitem. Nejvyšší poplatek si účtuje Raiffeisenbank u hypotéky Equi 3 % z úvěru a maximálně 150 tis. Kč. Za první čerpání úvěru klienti většinou neplatí, ale v případě postupného čerpání úvěru jsou druhé a další čerpání zpoplatněny částkou 450 Kč až 1 000 Kč. Banky jako je Komerční banka, UniCredit Bank a Wüstenrot si za čerpání úvěru žádné poplatky neúčtují. Nejdražší je v tomto ohledu Raiffeisenbank a GE Money, která má poplatek i za první čerpání ve výši

500 Kč. Zanedbatelné nejsou ani poplatky za vedení účtu, které jsou na rozdíl od stavebního spoření inkasovány měsíčně a jejich výše se pohybuje převážně od 150 Kč do 250 Kč. Jediná banka UniCredit Bank má ve svém portfoliu produkt hypotéka Plus, u kterého je vedení účtu i výpisy z účtu zcela zdarma. Výpisy z účtu jsou zasílány jednou ročně buď elektronicky, nebo poštou. Elektronicky zdarma, poštou kolem 20 Kč. Poplatky za mimořádnou splátku mimo termín změny úrokové sazby a za nedočerpání úvěru jsou většinou počítány v % z výše mimořádné splátky či nevyčerpané částky. Při zohledňování celkových nákladů na úvěr nejsou tyto poplatky tak důležité, protože klient v mnoha případech nepředpokládá dřívější splacení či nedočerpání úvěru.

Veškeré poplatky spojené s hypotečními úvěry jednotlivých bank jsou k dispozici v příloze PVII. Zároveň tak přehled o základních parametrech hypotečních úvěrů jako je výše úvěru, doba splatnosti, úrokové sazby či maximální doba fixace je součástí této práce v příloze PVIII. Veškeré údaje jsou zpracovány dle sazebníků a úrokových listů, které jsou volně dostupné na webových stránkách jednotlivých hypotečních bank.

5 MODELOVÉ PŘÍKLADY

Na základě předchozích poznatků se v této kapitole pokusím na modelových příkladech konkrétních typů klientů a jejich potřeb o aplikaci vybraných produktů stavebního spoření a hypotečních úvěrů tak, aby byl navrhovaný způsob financování bydlení neoptimalnější a danému klientovi seděl na míru. Vybrala jsem tři účely financování bydlení – výstavbu rodinného domu, koupi bytu a rekonstrukci rodinného domu.

V rámci modelových příkladů se zaměřím především na celkové finanční zatížení jednotlivých klientů. Přitom nebudu uvažovat klientovu bonitu ani jednotlivé poplatky za mimořádnou splátku či za nedočerpání úvěru. Pouze zohledním poplatky za vyřízení úvěru a za vedení účtu. U stavebního spoření, překlenovacího úvěru ze stavebního spoření či hypotečního úvěru je možný odečet od daňového základu ve výši zaplacených úroků. Jelikož se jedná o daňové zvýhodnění, které je u obou produktů stejné, taktéž ho do modelových příkladů nebudu zahrnovat. Samozřejmě budu volit takové úvěrové produkty, které podle předchozí analýzy vychází v současné době nejlépe.

5.1.1 Výstavba rodinného domu

Modelovým klientem je muž ve věku 35 let. Pracuje jako manažer a jeho měsíční příjem činí 25 000 Kč. Spolužadatelem o úvěr je zároveň jeho manželka ve věku 29 let s měsíčním příjmem 20 000 Kč. Oba mají v plánu postavit rodinný dům pro ně a jeho rodiče. Jsou bezdětní a mají byt v osobním vlastnictví financovaný hypotečním úvěrem od České spořitelny s měsíční splátkou 8 450 Kč.

Po výstavbě nového rodinného domku mají v plánu prodat byt a zároveň byt rodičů. Tím by se zbavili hypotéky u České spořitelny a prodejem bytu rodičů by umožili část nového úvěru.

Rozpočet na rodinný dům činí 2,5 mil. Kč. Vlastní zdroje jsou nulové a z dědictví mají pouze pozemek na vesnici o rozloze 1000 m², ale dle odhadu se cena pozemku pohybuje kolem 250 tis. Kč.

Jelikož je manželský pár již zadlužený, velmi těžko by dosahoval na další úvěr. Proto je nutné v první chvíli zastavit pozemek na vesnici a byt rodičů. Odhadovaná cena této nemovitosti je 1,7 mil. Kč, tzn., že celková zástavní hodnota by byla 1,95 mil. Kč. Bez zástavy bytu rodičů by nebylo možné úvěr čerpat.

Financování tohoto investičního záměru bude nejvhodnější pomocí hypotečního úvěru. Pokud bychom využili úvěru ze stavebního spoření, tak částka 2,5 mil. Kč je už dosti vysoká a měsíční splátky by pro klienta znamenali velké finanční zatížení. Navíc ani muž ani žena nemají sjednáno stavební spoření, tzn., že by nejprve museli uzavřít smlouvu o stavebním spoření s CČ 2,5 mil Kč a využít tak překlenovacího úvěru, kde jsou vyšší úrokové sazby. Samozřejmě i tuto variantu následně pro porovnání namodelují.

Z výše uvedených produktů hypotečních úvěrů mi nejlépe vychází hypoteční úvěr do 85 % při variantě Klasik od Komerční banky s úrokovou sazbou 3,49 % p. a. Budeme uvažovat splatnost úvěru 30 let s fixací úrokové sazby 3 roky. Výhodou u tohoto produktu je čerpání úvěru zdarma, kterého klient hned využije. Postupné čerpání bude probíhat ve třech etapách po dobu dvou let. První dvě etapy po 1 mil. Kč a poslední ve výši 500 tis. Kč. Vždy je nutné mezi jednotlivým čerpáním provést tzv. dohlídky. Provádí je banka, aby se ujistila, že poskytnuté finanční prostředky jsou skutečně vynakládány na daný účel, jelikož u zálohového čerpání u výstavby nebo rekonstrukce není třeba dokládat faktury. Klient bude po dobu čerpání splácet pouze úroky z aktuální vyčerpané částky a následně po vyčerpání celé částky anuitní část vč. úroků.

Po dokončení výstavby rodinného domu vyváží manželé ze zástavy byt rodičů a na katastru nemovitostí zapíší návrh na vklad nového rodinného domku, který následně dají do zástavy Komerční bance. Byt rodičů se prodá a ke konci tříleté fixační doby se ze získaných prostředků umoří část úvěru.

Tab. 5. Základní parametry hypotečního úvěru pro financování výstavby rodinného domu [vlastní zpracování]

Název banky	Komerční banka
Název produktu	Hypotéka do 85 % LTV – varianta Klasik
Výše úvěru	2 500 000 Kč
Úroková sazba	3,49 %
Doba splatnosti	30 let
Fixace úrokové sazby	3 roky
Anuita hypotečního úvěru	11 212 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	2 900 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč/měsíčně
Pojištění schopnosti splácet	652 Kč
Náklady celkem / za měsíc	14 914 Kč

Aby měl klient garantovanou úrokovou sazbu ve výši 3,49 %, musí si u Komerční banky sjednat pojištění schopnosti splácet, kde by pojistná částka byla rovna hypotečnímu úvěru. Pojistné by v tomto případě činilo 652 Kč měsíčně. Dále by musel směřovat své příjmy na účet vedený u Komerční banky.

Tato varianta financování výstavby rodinného domu je pro naše modelové klienty reálná a přijatelná.

Jelikož naši klienti nemají ani jeden uzavřené stavební spoření musíme v tomto okamžiku vyloučit financování řádným úvěrem a financování hypotečním úvěrem v kombinaci se stavebním spořením. Pojdme se ale zaměřit na variantu financování překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření.

Budeme předpokládat, že si manželé uzavřou smlouvu o stavebním spoření u České spořitelny na cílovou částku 2,5 mil. Kč. Jednorázový poplatek za uzavření smlouvy bude činit 7 500 Kč. Pomocí simulačního programu SSČS zjistíme, kolik budou činit splátky po dobu překlenovacího úvěru. Klient zde spoří 4 839 Kč a zároveň platí úroky z celé výše překlenovacího úvěru ve výši 9 661 Kč. Celkem tedy při úrokové sazbě 4,55 % zaplatí klient měsíčně 14 500 Kč. Na řádný úvěr mu vzniká nárok po dosažení HČ 200 a zároveň při naspoření 40 % CČ. Milionu korun na účtu dosáhne za 177 měsíců, poté přechází do fáze splácení řádného úvěru. Splátky zůstávají stejné ve výši 14 500 Kč a splácet ho bude po dobu 134 měsíců.

Tab. 6. Základní parametry překlenovacího úvěru ze stavebního spoření pro financování výstavby rodinného domu [vlastní zpracování]

Název stavební spořitelny	Stavební spořitelna Česká spořitelny
Název produktu	Překlenovací úvěr Hypo Trend
Výše překlenovacího úvěru	2 500 000 Kč
Úroková sazba	4,55 %
Doba splatnosti	26 let *
Fixace úrokové sazby	pevná po celou dobu splácení
Měsíční splátka	14 500 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	7 500 Kč
Poplatek za vedení účtu	26 Kč/měsíčně
Pojištění schopnosti splácet	není podmínkou
Náklady celkem / za měsíc	22 026 Kč

* z toho překlenovací úvěr 14 let a 9 měsíců, řádný úvěr 11 let a 1 měsíců

Tato varianta je samozřejmě pro naše klienty taktéž použitelná. Pojdme tedy shrnout obě varianty financování výstavby rodinného domu. V případě hypotečního úvěru budou manželé platit po dobu třiceti let 11 212 Kč, u překlenovacího a následně řádného úvěru po dobu 26 let 14 500 Kč. Nyní nebere ohled na ostatní poplatky související s hypotečním úvěrem a překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření.

Našemu manželskému páru bych doporučila financování prostřednictvím hypotečního úvěru od Komerční banky a to zejména z důvodu nižších splátek a nižší úrokové sazby. K tomu si mohou založit oba stavební spoření a zbylé finanční prostředky, které by jinak vynaložili na vysoké splátky překlenovacího a řádného úvěru ze stavebního spoření, na něj vkládat a čerpat tak státní podporu ve výši 2 000 Kč ročně.

5.1.2 *Koupě bytu*

Dalšími modelovými klienty jsou opět manželé – muž 30 let, který pracuje jako technik a programátor a jeho měsíční příjem činí 20 000 Kč. Žena 28 let, pracuje jako optička a její příjem činí taktéž 20 000 Kč. Muž platí měsíčně 8 000 Kč na alimenty. Manželé se rozhodli pro koupi nového bytu, jehož kupní a odhadní cena jsou stejné, činí 2,45 mil. Kč. Muž získal z prodeje rodinného domu, který byl předmětem majetkového vypořádání při rozvodu, 1,25 mil. Kč. Tzn., že manželé disponují vlastními prostředky, které mají v plánu rozdělit na 500 tis. Kč, které si ponechají na vybavení bytu a zbývajících 750 tis. Kč použijí do úvěru jako vlastní zdroje. Muž má zřízen osobní účet u České spořitelny. Jednoduchým výpočtem získáme částku, kterou si manželé potřebují půjčit na dofinancování koupě bytu a to 1,7 mil. Kč.

Zde se nám nabízí jediná, nejvýhodnější varianta. Jelikož je muž klientem České spořitelny a má zde zřízen osobní účet a navíc očekávaná hodnota zajištěné nemovitosti je dostatečně vysoká, pak se můžeme bavit právě o sedmdesátiprocentní hypotéce, kterou nabízí Česká spořitelna s úrokovou sazbou 3,94 % při splatnosti 30 let a pětiletou fixací. Navíc má klient nárok na slevu z úrokové sazby, která dohromady činí 1 % a skládá se z 0,5 % za to, že je muž klientem České spořitelny a má zde Osobní konto, 0,2 % za sjednání pojištění schopnosti splácet úvěr a 0,3 % činí sleva za úrokové zvýhodnění při volbě pětileté fixace. Výsledná úroková sazba činí tedy 2,94 %. Obdobný produkt pro tento typ modelového příkladu bychom na trhu těžko hledali.

Pojďme se tedy podívat na celkové měsíční náklady tohoto způsobu financování koupě bytu.

Tab. 7. Základní parametry hypotečního úvěru pro financování koupě bytu [vlastní zpracování]

Název banky	Česká spořitelna
Název produktu	Hypotéka na bydlení do 70 % LTV
Výše úvěru	1 700 000 Kč
Úroková sazba	2,94 %
Doba splatnosti	30 let
Fixace úrokové sazby	5 let
Anuita hypotečního úvěru	7 152 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	0 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč/měsíčně
Pojištění schopnosti splácet	634 Kč
Náklady celkem / za měsíc	7 936 Kč

Navíc manželé ušetří poplatek za vyřízení úvěru, který si v současné době Česká spořitelna neúčtuje. Manželskému páru můžeme tedy doporučit hypotéku do 70 % od České spořitelny. Jiný produkt na financování koupě bytu hledat nebudeme. Stavební spoření, aby využili financování prostřednictvím řádného úvěru, ani jeden z nich nemá. Pokud by se rozhodli založit stavební spoření a začali čerpat prostředky pomocí překlenovacího úvěru, byly by splátky a úroková sazba o mnohem vyšší než v případě úvěru hypotečního. Navíc částka 1,7 mil. Kč je značně vysoká. Taková pomyslná hranice, kdy využít hypoteční úvěr a kdy naopak úvěr ze stavebního spoření, je dle mého názoru kolem jednoho milionu korun.

5.1.3 Rekonstrukce rodinného domu

Muž 29 let manažer, měsíční příjem 25 000 Kč. Žena 28 let finanční účetní, měsíční příjem 15 000 Kč. Žijí spolu ve společné domácnosti a žádné další náklady nemají. Uvažují o rekonstrukci starého rodinného domku, která by podle předběžných odhadů vyšla na 1,5 mil. Kč. Muž má uzavřeno stavební spoření u ČS s ČČ 1 mil. Kč a naspořenými prostředky ve výši 150 tis. Kč. Žena má taktéž stavební spoření u ČS, ale ČČ činí pouze 300 tis. Kč a naspořená částka je 115 tis. Kč. Jako zástava by posloužil rodinný dům ve výši odhadní ceny 1,896 mil. Kč a pozemek v hodnotě 269 tis. Kč.

Pojďme si nyní na dvou různých variantách možných řešení ukázat, která bude pro naše modelové klienty ta správná a nejoptimálnější. Porovnávat budeme financování hypotečním úvěrem a financování meziúvěrem ze stavebního spoření.

a) Financování hypotečním úvěrem

Klienti tedy požadují finanční prostředky ve výši 1,5 mil. Kč. Zástavní hodnota rodinného domu a k tomu pozemku dohromady činí 2,165 mil. Kč. Pro nás to tedy znamená, že se klienti vejdou do 70 % hypotéky. Což je pro nás ideální zejména ve směru nízkých úrokových sazeb a následně i nižších měsíčních splátek. Budeme tedy uvažovat splatnost hypotečního úvěru 30 let při pětileté fixační době úrokové sazby.

Z tabulky v příloze PVIII jednoduše zjistíme, která banka nabízí nejnižší úrokové sazby při pětileté fixaci – Česká spořitelna 3,04 %, Komerční banka 3,49 % a Volksbank 3,39 %. V porovnávání půjdeme ještě hlouběji a to k poplatkům spojeným s poskytnutím úvěru.

Tab. 8. Porovnání hypotečních bank [vlastní zpracování]

Hypoteční banka	Úroková sazba (fixace 5 let)	Poplatek za vyřízení úvěru	Poplatek za vedení účtu
Česká spořitelna	3,04 %	zdarma	150 Kč
Komerční banka	3,49 %	2 900 Kč	150 Kč
Volksbank	3,39 %	12 000 Kč *	150 Kč

*0,8 % z výše úvěru

Dle výsledků z tabulky výše, můžeme konstatovat, že nejvhodnějším produktem bude hypoteční úvěr na bydlení od České spořitelny. Ta nabízí úrokovou sazbu 3,04 % a obrovskou výhodou je nulový poplatek za vyřízení úvěru.

Celkové měsíční náklady pro náš modelový pár znázorňuje následující tabulka.

Tab. 9. Základní parametry hypotečního úvěru pro financování rekonstrukce rodinného domu [vlastní zpracování]

Název banky	Česká spořitelna
Název produktu	Hypotéka na bydlení do 70 % LTV
Výše úvěru	1 500 000 Kč
Úroková sazba	3,04 %
Doba splatnosti	30 let
Fixace úrokové sazby	5 let
Anuita hypotečního úvěru	6 476 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	0 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč/měsíčně
Náklady celkem / za měsíc	6 626 Kč

b) Financování překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření

U této varianty budeme uvažovat, že muž i žena budou čerpat překlenovací úvěr ze stavebního spoření následujícím způsobem. Výše překlenovacího úvěru u muže bude 1 mil. Kč a u ženy 500 tis. Kč. Prvním krokem bude navýšení cílové částky u ženy z 300 tis. Kč na 500 tis. Kč. Za toto zvýšení zaplatí poplatek ve výši 1 % z rozdílu CČ, v našem případě tedy 2 000 Kč.

Průběh překlenovacího úvěru a následný přechod do úvěru řádného u muže bude vypadat následovně.

Tab. 10. Základní parametry překlenovacího úvěru ze stavebního spoření pro financování rekonstrukce rodinného domu - muž [vlastní zpracování]

Název stavební spořitelny	Stavební spořitelna Česká spořitelny
Název produktu	Překlenovací úvěr Hypo Trend
Výše překlenovacího úvěru	1 000 000 Kč
Úroková sazba	4,55 %
Doba splatnosti	173 měsíců
Fixace úrokové sazby	pevná po celou dobu splácení
Měsíční splátka spoření	1 935 Kč
Měsíční splátka úroků z překlenovacího úvěru	3 865 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	1 500 Kč
Poplatek za vedení účtu	26 Kč/měsíčně
Náklady celkem / za měsíc	7 326 Kč

Pokud muž začne čerpat překlenovací úvěr ve výši 1 mil. Kč v roce 2012, pak bude měsíční splátka ve výši **5 826 Kč**, z toho 3 865 Kč splátka úroků z překlenovacího úvěru, 1 935 Kč na pravidelné spoření a 26 Kč poplatek za vedení účtu. Na počátku zaplatí poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru ve výši 1 % z úvěru, což vychází na 1 000 Kč. Česká spořitelna má ale minimální výši tohoto poplatku 1 500 Kč. Celková částka zaplacená na úrocích z překlenovacího úvěru bude činit 668 645 Kč, úroky jsou počítány z celé výše překlenovacího úvěru po celou dobu splácení, tzn., nemění se jejich výše. Do řádného úvěru vstoupí po dosažení 40 % CČ, tzn. po 173 měsících (14 let a 5 měsíců), kdy stav účtu na stavebním spoření bude činit 404 059,90 Kč. Řádný úvěr pak muž čerpá pouze ve výši rozdílu CČ a stavu účtu stavebního spoření. Průběh řádného úvěru ukazuje následující tabulka č. 11.

Tab. 11. Základní parametry řádného úvěru ze stavebního spoření pro financování rekonstrukce rodinného domu – muž [vlastní zpracování]

Název stavební spořitelny	Stavební spořitelna Česká spořitelny
Název produktu	Řádný úvěr
Výše řádného úvěru	597 940,10 Kč
Úroková sazba	4,75 %
Doba splatnosti	134 měsíců
Fixace úrokové sazby	pevná po celou dobu splácení
Měsíční splátka vč. úroků	5 800 Kč
Poplatek za vedení účtu	26 Kč/měsíčně
Náklady celkem / za měsíc	5 826 Kč

Jak můžeme vidět z tabulky č. 11, měsíční splátky zůstanou stejné. Dochází ke změně výše úrokové sazby na 4,75 %. Úvěr je již v této fázi splácen klasicky, tzn. jistina + úrok, který se postupně snižuje na rozdíl od úvěru překlenovacího. I přesto ale měsíční splátka vč. úroků zůstává 5 826 Kč a bude placena po dobu 134 měsíců (11 let a 2 měsíce). Na úrocích muž zaplatí za dobu řádného úvěru dalších 173 148,40 Kč.

Nyní přejdeme k modelování překlenovacího úvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření u ženy.

Tab. 12. Základní parametry překlenovacího úvěru ze stavebního spoření pro financování rekonstrukce rodinného domu - žena [vlastní zpracování]

Název stavební spořitelny	Stavební spořitelna Česká spořitelny
Název produktu	Překlenovací úvěr Hypo Trend
Výše překlenovacího úvěru	500 000 Kč
Úroková sazba	4,55 %
Doba splatnosti	172 měsíců
Fixace úrokové sazby	pevná po celou dobu splácení
Měsíční splátka spoření	967 Kč
Měsíční splátka úroků z překlenovacího úvěru	1 933 Kč
Poplatek za navýšení CČ	2 000 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	1 500 Kč
Poplatek za vedení účtu	26 Kč/měsíčně
Náklady celkem / za měsíc	6 426 Kč

Žena začne čerpat překlenovací úvěr ve výši 500 tis. Kč. Měsíční splátka bude činit **2 926 Kč**. Z toho jde na spoření 967 Kč, úroky z překlenovacího úvěru dělají měsíčně 1 933 Kč a samozřejmě 26 Kč poplatků za vedení účtu. Navíc musí žena na počátku zaplatit 1 500 Kč za poskytnutí úvěru a navíc oproti muži 2 000 Kč za navýšení CČ. Celková částka, kterou žena zaplatí na úrocích po celou dobu splácení překlenovacího úvěru, činí 332 476 Kč. Do řádného úvěru se dostává při naspoření částky 201 504,80 Kč, což časově vychází po 172 měsících (14 let 4 měsíce).

Průběh řádného úvěru u ženy nám opět znázorňuje následující tabulka.

Tab. 13. Základní parametry řádného úvěru ze stavebního spoření pro financování rekonstrukce rodinného domu – žena [vlastní zpracování]

Název stavební spořitelny	Stavební spořitelna Česká spořitelny
Název produktu	Řádný úvěr
Výše řádného úvěru	299 823,20 Kč
Úroková sazba	4,75 %
Doba splatnosti	135 měsíců
Fixace úrokové sazby	pevná po celou dobu splácení
Měsíční splátka vč. úroků	2 900 Kč
Poplatek za vedení účtu	26 Kč/měsíčně
Náklady celkem / za měsíc	2 926 Kč

Měsíční splátka ve výši 2 926 Kč zůstane stejná. Změní se pouze úroková sazba a způsob splácení úvěru (jistina + úroky). Doba splatnosti řádného úvěru bude u ženy 135 měsíců (11 let a 3 měsíce).

Pokud dáme dohromady splátky, které by platil muž i žena, vychází nám celkové měsíční zatížení našeho páru na **8 752 Kč**.

Při porovnání těchto dvou variant financování rekonstrukce domu získáváme pro náš pár optimální řešení a to variantu financování hypotečním úvěrem. Měsíčně tak představuje nižší splátku až o 2 126 Kč oproti úvěru ze stavebního spoření. Tu by naši partneři mohli využít pro vklady na účet stavebního spoření a dál tak čerpat státní podporu a zhodnocovat finanční prostředky. Pokud by se dostali do finanční tísně, mohou vklady na účet stavebního spoření přerušit, protože nejsou smlouvou o stavebním spoření vázáni k pravidelným úlozkám. Jelikož se jedná o dlouhodobý hypoteční úvěr se splatností 30 let, nabízí se nám další varianta, jak by si muž se ženou mohli pomoci. Po uplynutí vázací

dobu stavebního spoření lze uspořenými částkami, včetně státních podpor a úroků z vkladů, část hypotečního úvěru umořit a zkrátit si tak buď dobu splatnosti úvěru, nebo ponížít měsíční splátky.

5.1.4 *Shrnutí výsledků modelových příkladů*

Jak jsme se mohli přesvědčit na výše uvedených modelových příkladech, vždy je potřeba znát konkrétní typy klientů, jejich finanční možnosti, potřeby a vztahy k riziku. Určitě nebudeme doporučovat klientovi pro financování investičního záměru ve výši 1,9 mil. Kč úvěr či překlenovací úvěr ze stavebního spoření, když víme, že mu finanční možnosti dovolují splácet měsíčně částku max. 9 000 Kč.

První modelový příklad byl zaměřen na financování výstavby rodinného domu. Jednalo se o investici ve výši 2,5 mil. Kč. Pojdme se nyní podívat na porovnání financování prostřednictvím hypotečního úvěru od Komerční banky a překlenovacího úvěru ze stavebního spoření od České spořitelny.

Tab. 14 Porovnání financování výstavby rodinného domu [vlastní zpracování]

Název banky/stavební spořitelny	Komerční banka	Stavební spořitelna České spořitelny
Název produktu	Hypotéka do 85 % LTV varianta Klasik	Překlenovací úvěr Hypo Trend
Výše úvěru	2 500 000 Kč	2 500 000 Kč
Úroková sazba	3,49 %	4,55 %
Doba splatnosti	30 let	26 let
Fixace úrokové sazby	3 roky	pevná po celou dobu splácení
Měsíční splátka	11 212 Kč	14 500 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	2 900 Kč	7 500 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč/měsíčně	26 Kč/měsíčně
Pojištění schopnosti splácet	652 Kč	není podmínkou
Náklady celkem / za první měsíc	14 914 Kč	22 026 Kč
Náklady celkem další měsíce	12 014 Kč	14 526 Kč
Celkem po dobu trvání smlouvy	4 325 040 Kč	4 532 112 Kč

Pokud pomíneme počáteční náklady na oba produkty (poplatek za vyřízení úvěru), dostáváme čisté měsíční zatížení našich klientů. U hypotečního úvěru ve výši 12 014 Kč a u překlenovacího úvěru ze stavebního spoření ve výši 14 526 Kč. Už zde můžeme vidět, že výhodněji vychází financování pomocí hypotečního úvěru, i když jeho splatnost je 30 let. Částku ušetřenou z rozdílu splátek manželé mohou využít ke vkladům na stavební

spoření a zhodnocovat tak své finanční prostředky. Závěr je u tohoto modelového příkladu zcela zřejmý, na výstavbu rodinného domu by si manželský pár měl vzít hypoteční úvěr od Komerční banky.

Druhým modelovým příkladem bylo dofinancování koupě bytu v hodnotě 1,7 mil. Kč. U tohoto příkladu jsme měli hned jasné řešení, jelikož klient má u České spořitelny zřízen osobní účet a je jejím klientem, nabízela se nám tak velmi výhodná úroková sazba a navíc ušetření poplatku za vyřízení úvěru. Pro našeho modelového klienta jsme tedy zvolili na financování koupě bytu Hypoteční úvěr do 70 % LTV od České spořitelny, kde měsíční zatížení vychází na 7 936 Kč.

U třetího modelového příkladu jsme opět museli porovnat variantu financování jak pomocí hypotečního úvěru, tak úvěru ze stavebního spoření. Jednalo se o investici do rekonstrukce rodinného domu ve výši 1,5 mil. Kč. Muž i žena měli sjednané stavební spoření, proto nás zajímalo porovnání obou variant. Na základě komparace produktů hypotečních bank nám nejlépe vyšla opět hypotéka do 70 % LTV od České spořitelny. Překlenovací úvěr ze stavebního spoření Hypo Trend a následně řádný úvěr od stavební spořitelny České spořitelny byl druhým možným produktem k financování našeho příkladu. Nyní se podíváme na porovnání obou variant.

Tab. 15 Porovnání financování rekonstrukce rodinného domu [vlastní zpracování]

		MUŽ	ŽENA
Název banky/stavební spořitelny	Česká spořitelna	Stavební spořitelna České spořitelny	Stavební spořitelna České spořitelny
Název produktu	Hypotéka na bydlení do 70 % LTV	PÚ Hypo Trend + řádný úvěr	PÚ Hypo Trend + řádný úvěr
Výše úvěru	1 500 000 Kč	1 000 000 Kč	500 000 Kč
Úroková sazba	3,04 %	4,55 % a 4,75 %	4,55 % a 4,75 %
Doba splatnosti	30 let	15 let a 11 let	15 let a 11 let
Fixace úrokové sazby	5 let	pevná po celou dobu	pevná po celou dobu
Měsíční splátka	6 476 Kč	5 800 Kč	2 900 Kč
Popl. za vyřízení úvěru	0 Kč	1 500 Kč	1 500 Kč
Popl. za navýšení CČ			2 000 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč/měsíčně	26 Kč/měsíčně	26 Kč/měsíčně
Náklady celkem / za první měsíc	6 626 Kč	7 326 Kč	6 426 Kč
Náklady celkem další měsíce	6 626 Kč	5 826 Kč	2 926 Kč
		8 752 Kč	
Celkem po dobu trvání smlouvy	2 385 360 Kč	2 730 624 Kč	

Pro financování rekonstrukce rodinného domu u našich modelových klientů opět využijeme hypoteční úvěr do 70 % LTV od České spořitelny. Důvodem jsou nižší splátky, úroková sazba 3,04 % a výhoda čerpání prostředků pouze jedním úvěrem. Stavební spoření tak klientům zůstane jako rezerva pro další možnosti řešení nepříznivých životních situací. Dále budou zhodnocovat své finanční prostředky, čerpat státní podporu a v případě finanční tísně mohou část dluhu umořit právě naspořenými prostředky ze stavebního spoření.

Pomyslná hranice kdy využít úvěr ze stavebního spoření či hypoteční úvěr se jen velmi obtížně určuje. Můžeme pouze konstatovat, že na nižší částky využijeme úvěr ze stavebního spoření a na ty vyšší naopak hypoteční úvěr. Pokud by měly úvěry ze stavebního spoření možnost splácení například 30 let jako hypotéky, pak by se skutečně jednalo o nejlepší produkty na financování bytových potřeb. Bohužel splatnosti řádných úvěrů se u stavebních spořitelén pohybují v rozmezí 7 – 13 let. Tato krátká doba splatnosti je naopak vykompenzována vysokými splátkami, které se pro klienty stávají neúnosné a následně pak využívají raději hypoteční úvěry.

ZÁVĚR

Bydlení představuje pro každého z nás určitý styl života. Je pro nás velmi důležité a řadí se k našim základním potřebám. Každý z nás ví, že naplnění této potřeby bývá značně nákladné a proto je část domácností závislá na aktivitách ze strany státu. Ve formě státních podpor či daňových zvýhodnění se tak snaží učinit bydlení dostupné i příjmově nižším skupinám. Ty mají možnost volby mezi bydlením vlastním či nájemním. Celá diplomová práce je věnována právě vlastnímu bydlení a různým způsobům jeho financování.

Jelikož každý jednotlivec nemá tu možnost financovat bydlení z vlastních zdrojů, existují na trhu finanční produkty, které jim potřebné prostředky pomohou získat. Nejčastěji jsou nabízeny hypotečními bankami a stavebními spořitelny ve formě hypotečních úvěrů a řádných či překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. Každý má svá specifika a lze jej využít pro konkrétní účely financování bydlení.

Stavební spoření je na našem trhu využíváno delší dobu a v současné době činí objem poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření cca 293 mld. Kč. Je specifické zejména v poskytování státní podpory, úrokových sazbách platných po celou dobu splácení úvěru a možnosti úvěr kdykoli splatit bez sankčních poplatků. Právě díky státní podpoře a zhodnocování vkladů se produkt mezi lidmi stal velmi oblíbeným.

Hypoteční úvěry si samozřejmě také získaly mezi lidmi svou oblibu, zejména z důvodu nízkých úrokových sazeb a možnosti část úvěru využít neúčelově, tzn. pro jiné potřeby než je financování spojené s bydlením. Specifické je pro hypoteční úvěry zajištění prováděné pomocí zástavního práva k nemovitosti. Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů se ke konci května 2012 pohybovala na úrovni 3,68 %.

Nejdůležitější část práce je součástí praktické části, kde jsem se snažila analyzovat jednotlivé produkty stavebních spořitelen a hypotečních bank. Následně je navzájem porovnat a aplikovat na modelové příklady konkrétních typů klientů a jejich potřeb bydlení.

Zájemci o tyto produkty se nejčastěji zabývají především o výši úrokových sazeb. Chtějí tak mít jistotu a stejnou výši splátek z úvěru nejlépe po celou dobu splácení. V tom se ale hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření výrazně liší. Oproti úrokům z úvěru ze stavebního spoření, které jsou pevné po celou dobu splácení, mají hypoteční úvěry sazbu garantovanou pouze po dobu fixace. Výhodněji se nám samozřejmě jeví úvěr ze

stavebního spoření, ale pro mnoho klientů tomu tak není. Cenou za pevnou úrokovou sazbu jsou potom vyšší měsíční splátky, jelikož doba splatnosti bývá nižší než u hypotečních úvěrů (7 - 13 let) a výše minimálních měsíčních splátek je stanovena procentuelně z CČ. Další parametr, podle kterého se zájemci při volbě produktů rozhodují, je možnost mimořádných splátek či předčasného splacení úvěru bez sankcí. Hypoteční úvěry lze splácet pouze v období změny fixace úrokové sazby, kdežto úvěry ze stavebního spoření může klient splatit kdykoli a v jakékoli výši. Posledním kritériem při rozhodování jsou poplatky. Za vedení úvěrového účtu ze stavebního spoření platí klienti roční poplatky ve výši cca 240 – 330 Kč, naopak za vedení účtu hypotečního úvěru si banky účtují měsíční poplatky od 150 – 250 Kč. Další poplatky spojené s hypotečními úvěry či úvěry ze stavebního spoření jsou podrobněji rozebrány v kapitolách 4.1.3 a 4.2.3. Banky či stavební spořitelny se stále více snaží nalákat klienty na různé sezónní akce, jako jsou nulové poplatky za vyřízení úvěru. Tato akce v současné době probíhá například u České spořitelny. Nelze ale přesně vyvodit závěr, který z produktů je nejlepší. Můžeme hovořit pouze o optimálních variantách za daných výchozích podmínek.

V části modelových příkladů jsem se snažila vybrat konkrétní typy klientů a nejčastější účely financování bydlení. Na jejich základě jsem chtěla čtenářům přiblížit, jaký způsob financování zvolit při výstavbě rodinného domu, koupi bytu a rekonstrukci nemovitosti. Ve všech případech se jednalo spíše o vysoké investiční záměry v rozmezí 1,5 mil. Kč – 2,5 mil. Kč a nejlépe vycházela varianta financování pomocí hypotečních úvěrů. V posledním příkladě dokonce v kombinaci se stavebním spořením, kdy se tak klientovi nabízí možnost část úvěru umořit naspořenými prostředky ze stavebního spoření a tím si ulevit od vysokých splátek nebo zkrátit dobu splatnosti.

Pokud v budoucnu nedojde k nějakým výrazným změnám v legislativě či úplnému zrušení státní podpory nebo daňového zvýhodnění, i toto už tu bylo ze strany vlády navrhováno, předpokládám, že způsob financování vlastního bydlení pomocí hypotečních úvěrů či úvěrů ze stavebního spoření bude mít stále rostoucí trend, neboť lidé skutečně nemají dostatek vlastních prostředků na financování takto vysoké investice do bydlení.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie:

- [1] DOUCHA, Rudolf, 1999. *Stavební spoření*. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing. ISBN 80-7169-894-6.
- [2] DVOŘÁK, Petr, 2005. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přepracované a rozšířené vydání. Praha: Linde Praha, a.s. ISBN 80-7201-515-X
- [3] LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR, 2007. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-30-9
- [4] PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ, 1996. *Hypoteční úvěry*. Praha: Vydavatelství PP Agency. ISBN není uvedeno.
- [5] SŮVOVÁ, Helena et al., 1997. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, a.s. ISBN 80-902243-2-6.
- [6] SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing. ISBN 978-80-247-2388-4

Internetové zdroje:

- [1] AČSS, ©2012. Historie stavebního spoření. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-04-25]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- [2] AČSS, ©2012a. Historie stavebního spoření. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-04-25]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- [3] AČSS, ©2012b. Legislativa. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-04-25]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>
- [4] AČSS, ©2012c. Slovník pojmů. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-04-25]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/>
- [5] AČSS, ©2012d. Členové AČSS. *Acss.cz* [online]. [cit. 2012-06-02]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/clenove-acss/>
- [6] BUSINESS.CENTER.CZ, ©1998 – 2012. Zákon o daních z příjmu - §15, odst. 3,4. *Havit s.r.o.* [online]. [cit. 2012-06-02]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast1.aspx>.

- [7] ČESKÁ SPOŘITELNA, ©2012. Hypoteční zástavní listy. *Csas.cz* [online]. [cit. 2012-05-04]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/podnikatele-firmy-a-institute/mesta-a-obce/hypotecni-zastavni-listy/o-produktu-d00011286>
- [8] ČMSS, ©2012. Zákony a podmínky. *Cmss.cz* [online]. [cit. 2012-04-25]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/informace/slovnicek-odbornych-pojmu/uvod.html>
- [9] ČMSS, © 2012a. Zpravodaj. *Cmss.cz* [online]. [cit. 2012-06-10] <https://www.cmss.cz/#!/zpravodaj/tiskove-zpravy.html/2012-5>
- [10] DRUŽSTEVNÍ FINANCOVÁNÍ, ©2011. Dotazy. *Druzstevnifinancovani.cz* [online]. [cit. 2012-05-06]. Dostupné z: <http://www.druzstevnifinancovani.cz/stranky/dotazy>
- [11] FINANCE.CZ, ©2000-2012. Bydlení – hypotéky. *Finance.cz* [online]. [cit. 2012-04-30]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypo%C2%ACtek/vyrizovani/>
- [12] FINANCE.CZ, ©2000-2012a. Bydlení – hypotéky. *Finance.cz* [online]. [cit. 2012-04-30]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>
- [13] FINANCE.CZ, ©2000-2012b. Nájemní bydlení. *Finance.cz* [online]. [cit. 2012-05-04]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/najem-vs-vlastni-bydleni/>
- [14] GE MONEY, © 2001 – 2012. Hypotéka. *Gemoney.cz* [online]. [cit. 2012-06-23]. Dostupné z: <http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/hypoteky/hypoteka-gemb/detaily#hypoexpres>
- [15] GEPARD FINANCE, ©2012. Na jaký účel hypotéku použít. *Gpf.cz* [online]. [cit. 2012-05-04]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/na-jaky-ucel-hypoteku-pouzit>
- [16] HYPOINDEX, © 2008 – 2012. Spotřebitelský úvěr na bydlení. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2012-05-20]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/spotrebitelsky-uver-na-bydleni-ano-ci-ne/>
- [17] HYPOINDEX, © 2008 – 2012a. Hypindex - vývoj. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2012-06-21]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

- [18] HYPOINDEX, © 2008 – 2012b. Hlavní tahoun loňského hypotečního trhu? Refinancování. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2012-06-21]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hlavni-tahoun-lonskeho-hypotecniho-trhu-refinancovani/>
- [19] HYPOINDEX, © 2008 – 2012c. Databáze hypoindexu. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2012-06-21]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-kveten-2012-urokove-sazby-zase-o-kapku-niz/>
- [20] HYPOINDEX, © 2008 – 2012d. Stavební spoření vs. hypotéky. *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2012-07-21]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/stavebni-sporeni-vs-hypoteky/>
- [21] HYPOTEČNÍ BANKA, © 2012. Hypotéky pro mladé. *Hypotecnibanka.cz* [online]. [cit. 2012-05-21]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sluzby/hypoteka-pro-mlade/>
- [22] HYPOTEČNÍ BANKA, © 2012a. Hypotéky. *Hypotecnibanka.cz* [online]. [cit. 2012-07-03]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/volitelne-parametry/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu/>
- [23] HYPOTÉKY-ONLINE, ©2009. Zajištění hypotéky. *Hypoteky-online.cz* [online]. [cit. 2012-05-04]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/zajisteni-hypoteky/>
- [24] JAK NA DOTACE, ©2010. Hypoteční úvěry. *Jaknadotace.webnode.cz* [online]. [cit. 2012-04-28]. Dostupné z: <http://jaknadotace.webnode.cz/hypotecni-uvery/>
- [25] KOMERČNÍ BANKA, © 2012. Hypoteční produkty. *Kb.cz* [online]. [cit. 2012-7-03]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/index.shtml>
- [26] KURZY.CZ, © 2000 – 2012. Zákon o dluhopisech - §28. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2012-07-15]. Dostupné z: <http://zakony.kurzy.cz/190-2004-zakon-o-dluhopisech/cast-2/>
- [27] KURZY.CZ, © 2000 – 2012a. Občanský zákoník - §119, 120. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2012-07-16]. Dostupné z: <http://zakony.kurzy.cz/40-1964-obcansky-zakonik/cast-1-hlava-9/>

- [28] KURZY.CZ, © 2000 – 2012b. Občanský zákoník - §152. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2012-07-16]. Dostupné z: <http://zakony.kurzy.cz/40-1964-obcansky-zakonik/cast-2-hlava-3a/>
- [29] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, © 2012. Bytová politika. *Mmr.cz* [online]. [cit. 2012-06-23]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery/Nesplacene-jistiny-hypotecnich-uveru>
- [30] PAY&SOFT, ©2003 – 2012. Zákon o stavebním spoření. *Finance.paysoft.cz* [online]. [cit. 2012-07-07]. Dostupné z: <http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni/novelizovany-zakon-o-stavebnim-sporeni.php>
- [31] PENÍZE.CZ, © 2000 – 2012. Výhody a nevýhody americké hypotéky. *Penize.cz* [online]. [cit. 2012-05-20]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/18110-jake-jsou-vyhody-a-nevyhody-americke-hypoteky>
- [32] PŮJCKA-ŮVĚR-HYPOTÉKA, ©2012. Leasing nemovitostí. *Pujcka-uver-hypoteka.cz* [online]. [cit. 2012-05-06]. Dostupné z: <http://www.pujcka-uver-hypoteka.cz/pages/leasing-nemovitosti.php>
- [33] PŮJČKY-ŮVĚRY, ©2010. Ostatní finanční produkty. *Pujcky-uvery.cz* [online]. [cit. 2012-04-26]. Dostupné z: <http://www.pujcky-uvery.cz/SS-rady.htm>
- [34] STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ, © 2011. Programy a podpory. *Sfrb.cz* [online]. [cit. 2012-05-21]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/podpora-mladych/uver-300.html>
- [35] STAVEBNÍ SPOŘENÍ, ©2010. Fáze přidělení úvěru. *Stavebni-sporeni.biz* [online]. [cit. 2012-04-26]. Dostupné z: <http://www.stavebni-sporeni.biz/stavebni-sporeni.1/faze-prideleni-uveru.26.html>
- [36] STAVEBNÍ SPOŘENÍ, ©2012. Základní informace. *Stavebko.info* [online]. [cit. 2012-04-25]. Dostupné z: <http://stavebko.info/>
- [37] STUDENTSKE.CZ, ©2012. Finance a bankovníctví. *Finance-bankovnictvi.studentske.cz* [online]. [cit. 2012-04-28]. Dostupné z: <http://finance-bankovnictvi.studentske.cz/2008/04/10-postupy-hypotenhovrovn.html>

- [38] VOLKSBANK CZ, © 2012. Hypoteční úvěry. *Volksbank.cz* [online]. [cit. 2012-07-04]. Dostupné z: <http://www.volksbank.cz/obcane/hypotecni-uvery>
- [39] WÜSTENROT, © 2012. Hypotéka bez příjmů. *Wuestenrot.cz* [online]. [cit. 2012-07-05]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka-bez-prijmu/>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

CČ	Cílová částka.
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna.
ČNB	Česká národní banka.
ČR	Česká republika.
ČS	Česká spořitelna.
ČSOB	Československá obchodní banka.
EU	Evropská unie.
HB	Hypoteční banka.
HČ	Hodnoticí číslo.
HZL	Hypoteční zástavní listy.
KB	Komerční banka.
LTV	Loan to value, zástavní hodnota nemovitosti.
PÚ	Překlenovací úvěr.
RB	Raiffeisenbank.
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení.
SS	Stavební spořitelna.
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1.	Proces a fáze stavebního spoření	17
Obr. 2.	Fungování překlenovacího úvěru.....	20
Obr. 3.	Objem záloh státní podpory připsané na účty SS v letech 2002 - 2011.....	21
Obr. 4.	Výše úrokové sazby v jednotlivých měsících roku 2011 podle doby fixace	30
Obr. 5.	Podíl stavebních spořitelen na trhu v roce 2011 dle počtu smluv celkem	47
Obr. 6.	Počet nově uzavřených smluv v jednotlivých letech	48
Obr. 7.	Reálně vyplacená státní podpora v mld. Kč v jednotlivých letech.....	49
Obr. 8.	Vývoj úvěrů ze SS a překlenovacích úvěrů v mld. Kč v jednotlivých letech	50
Obr. 9.	Nejčastější využití peněžních prostředků z úvěrů stavebních spořitelen	50
Obr. 10.	Podíl jednotlivých bank na trhu v roce 2011 dle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů	58
Obr. 11.	Vývoj průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2003	59

SEZNAM TABULEK

Tab. 1.	Přehled názvů pro hodnotící číslo a způsob jeho výpočtu u jednotlivých SS	16
Tab. 2.	Výše státního příspěvku k úrokům	36
Tab. 3.	Vývoj státního příspěvku v letech 2002 – 2012	36
Tab. 4.	Vývoj objemu a počtu hypotečních úvěrů na bydlení v letech 2004 2011	58
Tab. 5.	Základní parametry hypotečního úvěru pro financování výstavby rodinného domu	70
Tab. 6.	Základní parametry překlenovacího úvěru ze stavebního spoření pro financování výstavby rodinného domu	71
Tab. 7.	Základní parametry hypotečního úvěru pro financování koupě bytu	73
Tab. 8.	Porovnání hypotečních bank	74
Tab. 9.	Základní parametry hypotečního úvěru pro financování rekonstrukce rodinného domu	74
Tab. 10.	Základní parametry překlenovacího úvěru ze stavebního spoření pro financování rekonstrukce rodinného domu - muž	75
Tab. 11.	Základní parametry řádného úvěru ze stavebního spoření pro financování rekonstrukce rodinného domu – muž	76
Tab. 12.	Základní parametry překlenovacího úvěru ze stavebního spoření pro financování rekonstrukce rodinného domu - žena	76
Tab. 13.	Základní parametry řádného úvěru ze stavebního spoření pro financování rekonstrukce rodinného domu – žena	77
Tab. 14.	Porovnání financování výstavby rodinného domu	78
Tab. 15.	Porovnání financování rekonstrukce rodinného domu	79

SEZNAM PŘÍLOH

- PI Základní údaje o stavebních spořitelnách
- PII Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v české republice v letech 2002 – 2011
- PIII Základní parametry stavebního spoření jednotlivých stavebních spořitelen k 30. 6. 2012
- PIV Základní parametry řádného úvěru ze stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen k 30. 6. 2012
- PV Poplatky spojené se stavebním spořením, řádným úvěrem a překlenovacím úvěrem k 30. 6. 2012
- PVI Základní údaje o hypotečních bankách
- PVII Poplatky spojené s hypotečními úvěry jednotlivých bank k 30. 6. 2012
- PVIII Základní parametry hypotečních úvěrů jednotlivých bank k 30. 6. 2012
- PIX Bytové potřeby dle zákona o stavebním spoření

PŘÍLOHA PI: ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STAVEBNÍCH SPOŘITELNÁCH

Českomoravská stavební spořitelna, a. s.



Sídlo společnosti: Vinohradská 3218/169, P.O.Box 117, 100 17 Praha 10
Základní kapitál: 1 500 mil. Kč
Akcionáři: Československá obchodní banka, a.s. (55 %)
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (45 %)

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.



Sídlo společnosti: Vinohradská 180, 130 11 Praha 3
Základní kapitál: 750 mil. Kč
Akcionáři: Česká spořitelna, a.s. (95 %),
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (5 %)

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.



Sídlo společnosti: Bělehradská 128, 120 21 Praha 2
Základní kapitál: 500 mil. Kč
Akcionáři: Komerční banka, a.s. (100 %)

Raiffeisen stavební spořitelna a. s.



Sídlo společnosti: Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3
Základní kapitál: 650 mil. Kč
Akcionáři: Raiffeisen Bausparkasse Wien GmbH (90 %)
Raiffeisenbank a.s. (10 %)

Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.



Sídlo společnosti: Na Hřebenech II 1718/8, 14023 Praha 4
Základní kapitál: 820 mil. Kč
Akcionáři: Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart (55,92 %)
Wüstenrot Verwaltungs-und Dienstleistungen GmbH, Salzburg (43,50 %)
Svaz českých a moravských bytových družstev, Praha (0,40 %)
SBD Hradec Králové (0,18 %)

PŘÍLOHA PII: ZÁKLADNÍ UKAZATELE VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

V LETECH 2002 – 2011

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nově uzavřené smlouvy (počet)	1 293 890	2 097 338	3 14 650	4 30 233	5 16 385	5 79 730	7 05 463	5 75 292	5 32 765	4 10 461
Smlouvy ve fázi spoření (počet)	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 845 319	4 550 468
Reálně vyplacená státní podpora (v mld. Kč)	11,059	13,261	15,337	16,086	15,772	14,976	14,220	13,262	11,743	10,729
Úvěry celkem (v mld. Kč)	46,308	63,597	84,184	108,063	135,450	179,301	227,417	267,512	293,362	293,115
- ze stavebního spoření	21,916	25,099	28,735	31,751	35,073	38,912	42,875	48,899	53,069	55,780
- překlenovací	24,392	38,498	55,449	76,312	100,377	140,389	184,542	218,613	240,294	237,335
Úvěry celkem (počet)	568 920	685 740	786 483	857 875	900 653	942 944	971 176	988 353	993 357	956 659
- ze stavebního spoření	420 929	488 850	549 698	582 867	587 501	580 352	569 870	565 485	564 633	552 999
- překlenovací	147 991	196 890	236 785	275 008	313 152	362 592	401 306	422 868	428 724	403 660

[Vlastní zpracování dle údajů Ministerstva financí ČR]

**PŘÍLOHA PIII: ZÁKLADNÍ PARAMETRY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ
JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN K 30. 6. 2012**

Stavební spořitelna	Tarif	Minimální CČ	Úroková sazba z vkladů	Min. naspoření CČ pro přidělení úvěr
ČMSS	VARIANT 15	50 000 Kč	1,5 % - 3,15 % ¹	40 %
	VARIANT 20			
	VARIANT 25			
	VARIANT 30			
	GARANT 15	50 000 Kč	1 %	45 %
Modrá pyramida	Rychlá varianta	50 000 Kč	2%	40 %
	Standardní varianta			
	Pomalá varianta			
Raiffeisen	SPOŘÍCÍ S041	50 000 Kč	2 %	40 %
	ÚVĚROVÝ U121		1 %	
	ÚVĚROVÝ U122			35 %
Česká spořitelna	Jednotný tarif	40 000 Kč	2 %	40 %
Wüstenrot	Optimální speciální	20 000 Kč	1 % nebo 2,2 %	50 %
	Optimální finanční			40 %
	Optimální kreditní			30 %

¹ základní sazba vkladů 1,5 % + bonusy dle volby Spořicího programu (Pravidelné spoření, Flexibilní spoření, Bonusový vklad, Prémie za vysoké vklady)

**PŘÍLOHA PIV: ZÁKLADNÍ PARAMETRY ŘÁDNÉHO ÚVĚRU ZE
STAVEBNÍHO SPOŘENÍ U JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH
SPOŘITELN K 30. 6. 2012**

Stavební spořitelna	Tarif	Úroková sazba z úvěru	Max. výše úvěru (CČ)	Min. měsíční splátka úvěru (% z CČ)	Max. doba splatnosti úvěru
ČMSS	VARIANT 15	4,30 %	60%	0,80 %	7 let
	VARIANT 20			0,68 %	9 let
	VARIANT 25			0,60 %	11 let
	VARIANT 30			0,56 %	12 let
	GARANT 15	2,95 %	55 %	0,80 %	7 let
Modrá pyramida	Rychlá varianta	5 % ³	-	0,75 %	12 let
	Standardní varianta	4 %, 5 % ³		0,6 % a 0,9 %	
	Pomalá varianta	3 %, 4 %, 5 % ³		0,75 %, 0,6 %, 0,45 %	
Raiffeisen	SPOŘÍCÍ S041	4,90 %	60 % ¹	0,50 %	13 let
	ÚVĚROVÝ U121	3,50 %	60 %	1 %	neuvádí
	ÚVĚROVÝ U122		65 %	0,60 %	neuvádí
Česká spořitelna	Jednotný tarif	4,75 %	60 %	0,55 %	13 let
Wüstenrot	Optimální speciální	3,7 % nebo 4,9 % ²	50 %	0,60 %	7,5 roku
	Optimální finanční		60 %	0,70 %	7,5 roku
	Optimální kreditní		70 %	0,70 %	9 let

¹ maximálně 3 mil. Kč při neprokázání příjmů

² 3,7 % pro vklady s 1% úročením a 4,9 % pro vklady s 2,2% úročením

³ úroková sazba dle zvolené tarifní varianty a volby klienta

**PŘÍLOHA PV: POPLATKY SPOJENÉ SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM, ŘÁDNÝM ÚVĚREM A
PŘEKLENOVACÍM ÚVĚREM K 30. 6. 2012**

Stavební spořitelna	Popl. za uzavření smlouvy	Popl. za vedení účtu	Popl. za zvýšení CČ	Sanke za předčasnou výpověď	Popl. za předčasné splacení	Popl. za poskytnutí meziúvěru	Popl. za změnu tarifu
ČMSS	1 % z CČ, max. 15.000 Kč	330 Kč/rok	1 % z rozdílu CČ	0,5 % CČ, min. 1.000 Kč/ s MÚ 5% CČ	zdarma	0,5-1 % z úvěru, min. 1.000 Kč, max. 15.000 Kč	1/4, 1/3, 1/2 nebo 2/3 z připsaných úroků ¹
Modrá pyramida	1 % z CČ, max. 10.000 Kč	300 Kč/rok	1 % z rozdílu CČ, max. 10.000 Kč	1 % CČ	zdarma	1 % z úvěru, max. 10.000 Kč	1/3 z dosud připsaných úroků
Raiffeisen	1 % z CČ	316 Kč/rok	1 % z rozdílu CČ	0,5 % CČ, min. 500 Kč	zdarma	1 % z úvěru, min. 1.000 Kč, max. 10.000 Kč	1/3, 1/2, 2/3 z připsaných úroků ¹
Česká spořitelna	0,5 % z CČ, max. 7.500 Kč	310 Kč/rok	0,5 % z rozdílu CČ, max. 7.500 Kč	0,5 % CČ	zdarma	1 % z úvěru, min. 1.500 Kč, max. 7.500 Kč	1/3, 1/2 z připsaných úroků ¹
Wüstenrot	1 % z CČ, max. 30.000 Kč ²	240 Kč/rok	1 % z rozdílu CČ, max. 30.000 Kč	0,9 % CČ	zdarma	1 % z úvěru, min. 900 Kč, max. 15.000 Kč	první zdarma, každá další 100 Kč

¹ rozdíl z dosud připsaných úroků dle tarifů stavebního spoření

² ve variantě "Kamarád" sjednání bez poplatku

PŘÍLOHA PVI: ZÁKLADNÍ ÚDAJE O HYPOTEČNÍCH BANKÁCH

Česká spořitelna, a.s.



Sídlo společnosti: Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
Základní kapitál: 15 200 mil. Kč
Akcionáři: EGB Ceps Holding (97,99 %)
Prioritní akcie vlastněné převážně městy (1,57 %)
Ostatní (0,44 %)

Československá obchodní banka, a. s.



Sídlo společnosti: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Základní kapitál: 5 855 mil. Kč
Akcionáři: KBC Bank N.V., Brusel (100 %)

GE Money Bank, a.s.



Sídlo společnosti: Vyskočilova 1422/1a, 140 28 Praha 4 - Michle
Základní kapitál: 510 mil. Kč
Akcionáři: GE CAPITAL INTERNATIONAL HOLDINGS CORPORATION (100 %)

Hypoteční banka, a.s.



Sídlo společnosti: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Základní kapitál: 5 076 mil. Kč
Akcionáři: Československá obchodní banka a.s. (100 %)

Komerční banka, a.s.



Sídlo společnosti: Na Příkopě 33, 114 07 Praha 1
Základní kapitál: 19 004 mil. Kč
Akcionáři: Societe Generale S.A., Paris (60,353 %)
State Street Bank And Trust Company, Boston (6,053 %)
Ostatní akcionáři (33,594 %)

Raiffeisenbank a.s.



Sídlo společnosti: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4
Základní kapitál: 9 357 mil. Kč
Akcionáři: Raiffeisen Bank International AG (51 %)
Raiffeisen Zentralbank AG (24 %)
RB Prag-Beteiligungs GmbH (25 %)

UniCredit Bank Czech Republic, a.s.



Sídlo společnosti: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4
Základní kapitál: 8 749 mil. Kč
Akcionáři: UniCredit Bank Austria AG (100 %)

Volksbank CZ, a.s.



Sídlo společnosti: Na Pankráci 1724/129, 140 00 Praha 4 - Nusle
Základní kapitál: 2 005 mil. Kč
Akcionáři: Volksbank International AG (100 %)

Wüstenrot hypoteční banka a.s.



Sídlo společnosti: Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4
Základní kapitál: 920 mil. Kč
Akcionáři: Wüstenrot & Württembergische AG (99,89 %)
Wüstenrot – stavební spořitelna (0 %)
W&W Gesellschaft für Finanzbeteiligungen mbH (0,11 %)

PŘÍLOHA PVII: POPLATKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍMI ÚVĚRY JEDNOTLIVÝCH BANK K 30. 6. 2012

Banka	Produkt	Popl. za vyřízení úvěru	Popl. za čerpání úvěru	Popl. za vedení účtu (měsíčně)	Popl. za výpis z účtu	Popl. za mimořádnou splátku ⁴	Popl. za nedočerpání úvěru
Česká spořitelna	Hypotéka na bydlení	zdarma	1. čerpání zdarma, 2. a každé další 500 Kč ¹	150 Kč	zdarma	výpočet dle vzorce ²	5 % z nevyčerpané částky ³
ČSOB	Hypotéka Hypotéka bez dokládání příjmů	0,4 % z výše úvěru, min. 2 000 Kč, max. 10 000Kč	1. - 3. čerpání zdarma, dále 800 Kč	150 Kč	zdarma elektronicky, 20 Kč poštou	5 % z výše mimořádné splátky, max. 25 %	5 % z nevyčerpané částky ⁵
GE Money	Hypotéka Variabilní hypotéka	2 900 Kč	500 Kč	200 Kč	zdarma	5 % z výše mimořádné splátky	zdarma
Hypoteční banka	Hypotéka do 70 %, 85 % a 100 % Hypotéka bez doložení příjmů	0,4 % z výše úvěru, min. 2 000 Kč, max. 10 000Kč	1. - 3. čerpání zdarma, dále 800 Kč	150 Kč	zdarma elektronicky, 20 Kč poštou	5 % z výše mimořádné splátky, max. 25 %	5 % z nevyčerpané částky ⁵

¹ v rámci jednoho dne se poplatek účtuje pouze jednou

² 0,5 * výše mimořádné splátky * aktuální výše úrokové sazby * počet zbývajících let do konce fixace včetně započatých

³ poplatek pouze při nedočerpání víc jak 10 % schválené výše úvěru. U výstavby, rekonstrukce a dostavby 20 % schválené výše úvěru.

⁴ mimořádná splátka mimo termín změny úrokové sazby

⁵ poplatek pouze při nedočerpání více jak 20 % z dohodnuté výše úvěru nebo částky nad 1 mil. Kč

Banka	Produkt	Popl. za vyřízení úvěru	Popl. za čerpání úvěru	Popl. za vedení účtu (měsíčně)	Popl. za výpis z účtu	Popl. za mimořádnou splátku ⁴	Popl. za nedočerpání úvěru
Komerční banka	Hypoteční úvěr	2 900 Kč	zdarma	150 Kč	zdarma elektronicky, 20 Kč poštou	dle podmínek smlouvy	zdarma
	Flexibilní hypotéka			250 Kč			
	Hypotéka 2v1			150 Kč účelová část + 80 Kč neúčelová			
	Hypotéka Dopředu Dozadu			150 Kč			
	Hypotéka bez doložení příjmů			150 Kč			
Raiffeisenbank	Hypotéka Klasik	zdarma	1. a 2. čerpání zdarma, 3. a každé další 500 Kč	150 Kč ⁶	roční zdarma, jinak 19 Kč	10 % z výše mimořádné splátky ⁸	5 % z nevyčerpané částky ⁷
	Hypotéka Equi	3 % z výše úvěru, min. 9 000 Kč, max. 150 000 Kč	1. čerpání zdarma, 2. a každé další 1 000 Kč				

⁶ smlouvy uzavřené do roku 2008 mají poplatek za vedení účtu 450 Kč po dobu pěti let od uzavření smlouvy, poté 150 Kč

⁷ poplatek pouze při nedočerpání více jak 50 % sjednaného limitu úvěru

⁸ při sjednání služby Turbospplátky možnost mimořádné splátky vždy po uplynutí dvanácti měsíců

Banka	Produkt	Popl. za vyřízení úvěru	Popl. za čerpání úvěru	Popl. za vedení účtu (měsíčně)	Popl. za výpis z účtu	Popl. za mimořádnou splátku ⁴	Popl. za nedočerpání úvěru
UniCredit Bank	Hypotéka Plus	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	5 % z výše mimořádné splátky ¹⁰	Klientská sazba méně Diskontní sazba, min. 1 % z nevyčerpané částky ¹¹
	Hypotéka Individual	2 500 Kč		vedení vč. zaslání výpisu 200 Kč ⁹			
	Hypotéka Twin						
	Hypotéka Flexi						
Volksbank	Standardní hypotéka Hypotéka bez příjmů	0,8 % z výše úvěru, min. 8 000 Kč, max. 30 000 Kč ¹²	500 Kč při částce nižší než 50 000 Kč, 4. a každé další 450 Kč	150 Kč	zdarma	0,25% z mimořádné splátky ¹³	5 % z nevyčerpané částky
Wüstenrot	Hypotéka Wüstenrot Hypotéka 100 % Hypotéka bez příjmů	0,8 % z výše úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč	zdarma	150 Kč	zdarma	10 % z mimořádné splátky	3 % z nevyčerpané částky ¹⁴

⁹ pokud klient nemá u UniCredit Bank vedeno osobní konto či běžný účet činí popl. 400 Kč

¹⁰ počítáno z mimořádné splátky za každý započatý rok od data úhrady mim. splátky do posledního dne platnosti fixní úrokové sazby

¹¹ počítáno z nedočerpané částky za každý rok do konce fixace. Netýká se nedočerpané části úvěru ve výši 20 % účel výstavba, rekonstrukce

¹² pouze u úvěru do 7 mil. Kč, nad tuto hranici se poplatek stanovuje individuálně

¹³ za každý předčasně splacený měsíc zbývajících do konce fixace úrokové sazby

¹⁴ poplatek pouze při nedočerpání více jak 20 % dohodnuté výše úvěru

Pozn. Klientská sazba - sazba uvedená v úvěrové smlouvě, Diskontní sazba - sazba vyhlášená ČNB

PŘÍLOHA PVIII: ZÁKLADNÍ PARAMETRY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ JEDNOTLIVÝCH BANK K 30. 6. 2012

Banka	Produkt	Výše úvěru z ceny zastavené nemovitosti (v %)	Doba splatnosti úvěru	Minimální úrokové sazby (p. a.) dle fixace					Maximální doba fixace úrokové sazby
				1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	
Česká spořitelna ⁰	Hypotéka na bydlení	max. 100 %	5 - 30 let	3,94 %	3,24 %	3,04 %	4,24 %	individuální	15 let
	Hypotéka do 70 %	max. 100 %		4,19 %	3,59 %	3,49 % ²	4,49 %	4,59 %	
	Hypotéka do 85 %	max. 85 %		4,39 %	3,79 %	3,69 % ²	4,69 %	4,79 %	
	Hypotéka do 100 %	max. 75 %	5 - 40 let	5,69 %	5,09 %	4,99 % ²	5,99 %	6,09 %	30 let
	Hypotéka bez dokládání příjmů	min. 200 000 Kč max. 50 %		-	5,79 %	5,69 % ²	6,69 %	6,79 %	
GE Money ³	Hypotéka	min. 300 000 Kč max. 80 %	5 - 30 let	3,89 %	3,59 %	3,79 %	5,39 %	-	10 let
	Variabilní hypotéka			2,94 %	3,14 %	3,24 %	do konce úvěru 3,54 %		5 let
Hypoteční banka ⁴	Hypotéka do 70 %	min. 300 000 Kč max. 70 %	5 - 40 let	4,19 %	3,59 %	3,49 % ⁵	4,29 % ⁵	4,59 %	
	Hypotéka do 85 %	min. 300 000 Kč max. 85 %		4,39 %	3,79 %	3,69 % ⁵	4,49 % ⁵	4,79 %	
	Hypotéka do 100 %	min. 300 000 Kč max. 100 %	5 - 30 let	5,69 %	5,09 %	4,99 % ⁵	5,79 % ⁵	6,09 %	30 let
	Hypotéka bez doložení příjmů	min. 200 000 Kč max. 50 %		-	5,79 %	5,69 % ⁵	6,49 % ⁵	6,79 %	

⁰ úrokové sazby po slevě za splácení z Osobního účtu ČS, sjednaným pojištěním schopnosti splácet od pojišťovny ČS a u fixace 3 - 5 let navíc úrokové zvýhodnění

¹ úrokové sazby po slevě 0,3 % za zaslání platu na účet u ČSOB a 0,2 % při uzavření 2 ze 3 pojištění, z nichž alespoň jedno je pojištění úvěru

² úrokové sazby po slevě, která je závislá na výši úvěru, úvěr nad 2 mil. Kč - sleva 0,2 %, platí pouze pro fixaci 5 let

³ úrokové sazby po slevě při sjednání pojištění od BNP Paribas Cardif Pojišťovny pro případ smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti + při splácení úvěru z běžného účtu

⁴ úrokové sazby po slevě za využití účtu u ČSOB 0,15 % a za sjednání pojištění u ČSOB pojišťovny 0,10 %

⁵ úrokové sazby platí pro akci Podpora nového bydlení - sleva 0,2 % pro úvěry pořízené za účelem nákupu nebo výstavby nové nemovitosti od roku 2010

Banka	Produkt	Maximální výše úvěru	Doba splatnosti úvěru	Úroková sazba (p. a.) dle fixace					Maximální doba fixace úrokové sazby
				1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	
Komerční banka ⁶	Hypoteční úvěr	min. 200 000 Kč max. 100 %	0 - 30 let	4,09 % ⁷ 5,09 % ⁸	3,49 % ⁷ 4,49 % ⁸	3,49 % ⁷ 4,49 % ⁸	3,99 % ⁷ 4,99 % ⁸	4,09 % ⁷ 5,09 % ⁸	15 let
	Flexibilní hypotéka								
	Hypotéka 2v1	min. 250 000 Kč max. 100 %							
	Hypotéka Dopředu Dozadu	min. 200 000 Kč max. 85 % nebo 100 %							
	Hypotéka bez doložení příjmů	min. 200 000 Kč max. 60 %							
	Hypotéka Klasik	min. 500 000 Kč max. 100 %							
Raiffeisenbank ¹⁰	Equi bez dokládání příjmů	min. 300 000 Kč max. 50 %	5 - 20 let	6,39 % ⁹	5,79 %	5,95 %	6,41 %	6,67 %	15 let
	Hypotéka Individual do 85 %	min. 200 000 Kč max. 85 %	1 - 30 let	2,99 %	3,09 %	3,19 %	4,24 %	-	10 let
Hypotéka Individual do 100 %	min. 200 000 Kč max. 100 %	4,29 %		4,49 %	4,69 %	5,54 %	-		
Hypotéka Flexi		3,26 %		3,36 %	3,46 %	4,51 %	-		
Hypotéka Plus		-		3,39 %	3,49 %	4,54 %	-		
Hypotéka Twin		3,11 %		3,21 %	3,31 %	4,36 %	-		
UniCredit Bank ¹¹									

⁶ úrokové sazby po slevě 0,1 % při sjednání životního pojištění, 0,1 % pro klienty banky a pro úvěry do 3 mil. Kč - 0,1 %, do 4 mil. Kč - 0,2 %, nad 4 mil. - 0,3 %

⁷ úrokové sazby při variantě Klasik (maximálně do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti)

⁸ úrokové sazby při variantě Plus (maximálně do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti)

⁹ úroková sazba s fixací na 1 rok se mění denně

¹⁰ úrokové sazby po započítání slev v různých kombinacích

¹¹ úrokové sazby po slevě za jednorázové pojištění CARDIF 0,5 %, po slevě za aktivní využívání účtu v UniCredit Bank 0,5 % a po slevě za aktivní využívání kreditní karty 0,1 %

Banka	Produkt	Maximální výše úvěru	Doba splatnosti úvěru	Úroková sazba (p. a.) dle fixace					Maximální doba fixace úrokové sazby
				1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	
Volksbank	Standardní hypotéka do 70 %	min. 300 000 Kč max. 70 %	5 - 30 let	-	3,19 % 3,39 % ¹²	3,19 % 3,39 % ¹²	-	-	10 let
	Standardní hypotéka do 80 %	min. 300 000 Kč max. 80 %		4,99 %	3,99 %	3,99 %	5,09 %	-	
	Standardní hypotéka do 100 %	min. 300 000 Kč max. 100 %		6,29 %	5,39 %	5,49 %	5,99 %	-	
	Hypotéka bez příjmů	min. 300 000 Kč max. 50 %		-	7,29 %	7,39 %	-	-	
Wüstenrot ¹³	Hypotéka Wüstenrot do 85 %	min. 300 000 Kč max. 85 %	5 - 30 let	3,94 %	3,44 %	3,54 %	6,25 %	-	10 let
	Hypotéka Wüstenrot do 90 %	min. 300 000 Kč max. 90 %		5,89 %	4,99 %	5,09 %	7,45 %	-	
	Hypotéka 100 %	min. 300 000 Kč max. 100 %		5,89 %	5,19 %	5,29 %	7,45 %	-	
	Hypotéka bez příjmů	min. 300 000 Kč max. 50 %		-	6,39 %	6,49 %	-	-	

¹² akční úrokové sazby 3,19 % u hypotéky se splatností do deseti let a 3,39 % u hypotéky se splatností nad 10 let

¹³ úrokové sazby po slevě 0,2 % při sjednání životního pojištění, pojištění nemovitosti a musí být provedeny vinkulace ve prospěch banky

PŘÍLOHA PIX: BYTOVÉ POTŘEBY DLE ZÁKONA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ

Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření ve svém §6 definuje bytové potřeby následovně:

- „1. *Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí*
- a) *výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,*
 - b) *změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,*
 - c) *koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,*
 - d) *koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,*
 - e) *splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,*
 - f) *změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na*
 1. *bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,*
 2. *bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,*
 3. *bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu,*
 - g) *vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),*
 - h) *úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká,*
 - i) *řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,*
 - j) *připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,*
 - k) *splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.*
2. *U účastníka, kterým je právnická osoba, se za použití úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby považuje použití úvěru*
 - a) *na účely uvedené v odstavci 1 písm. a) až f) a i),*
 - b) *ke splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování bytových potřeb, uvedených v odstavci 1 písm. a) až f) a i), nebo*
 - c) *k výstavbě sítí technického vybavení.*
3. *Bytová potřeba uvedená v odstavcích 1 a 2 se musí nacházet v České republice.“*
(PAY&SOFT, ©2003 – 2012)