

Možnosti externího financování potřeb českých domácností

Ing. Monika Réznerová

Diplomová práce
2018



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Ing. Monika Réznerová**
Osobní číslo: **M14140**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Finance**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Možnosti externího financování potřeb českých domácností**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Zpracujte literární rešerši na řešenou problematiku a charakterizujte možnosti externího financování potřeb českých domácností.

II. Praktická část

- Zhodnoťte současnou situaci v ČR v oblasti stavebního spoření, spotřebitelských a hypotečních úvěrů.
- Představte konkrétní finanční produkty pro financování potřeb českých domácností.
- Zpracujte projekt financování potřeb domácností pro konkrétní modelové klienty.
- Zhodnoťte získané poznatky a zformulujte závěrečná doporučení.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

BELÁS, Jaroslav. Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví. Žilina: Georg, 2013, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.

DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. ISBN 807201515x.

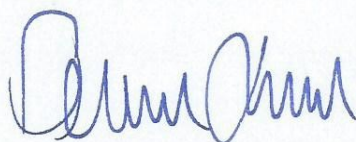
KIDWELL, David S. Financial institutions, markets and money. 11th ed. Hoboken: John Wiley, c2012, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.

MISHKIN, Frederic S. The economics of money, banking, and financial markets. Eleventh edition. Boston: Pearson, 2016, 724 s. ISBN 978-1-292-09418-2.

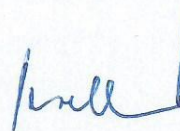
ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. Bankovníctví. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2010, 253 s. ISBN 978-80-7408-029-6.

Vedoucí diplomové práce: **prof. Ing. Jaroslav Belás, Ph.D.**
Ústav podnikové ekonomiky
Datum zadání diplomové práce: **15. prosince 2017**
Termín odevzdání diplomové práce: **17. dubna 2018**

Ve Zlíně dne 15. prosince 2017



doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitelka ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské 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 obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou 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. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

17. 4. 2018

Jméno a příjmení: MONIKA RÉZNEROVÁ

Réznarová
.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Tématem diplomové práce jsou „Možnosti externího financování potřeb českých domácností“. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část práce se zabývá stavebním spořením, úvěry ze stavebního spoření, překlenovacími úvěry ze stavebního spoření, spotřebitelskými úvěry a v neposlední řadě hypotečními úvěry. V úvodu praktické části práce je zhodnocena současná situace v ČR v oblasti stavebního spoření, spotřebitelských a hypotečních úvěrů. Poté jsou představeny konkrétní finanční produkty v oblasti stavebního spoření, spotřebitelských a hypotečních úvěrů. Finanční produkty jsou porovnány na modelových příkladech a jsou zformulována závěrečná doporučení.

Klíčová slova: banka, stavební spoření, překlenovací úvěr, spotřebitelský úvěr, hypoteční úvěr

ABSTRACT

Abstrakt ve světovém jazyce

The diploma thesis deals with the theme "Possibilities of external financing of needs of Czech households". The thesis is divided into the theoretical and practical parts. The theoretical part of the thesis deals with building savings, building savings loans, bridging loans from building savings, consumer credits and, last but not least, mortgage loans. The practical part begins with the evaluation of current situation in the Czech Republic in the field of building savings, consumer credits and mortgage loans is. Thereafter, individual financial products are introduced in the fields of building savings, consumer credits and mortgage loans. These financial products are compared for model examples and final recommendations are expressed.

Keywords: bank, building savings, bridge loan, consumer loan, mortgage loan

Ráda bych na tomto místě poděkovala prof. Ing. Jaroslavu Belásovi, PhD. za vedení této diplomové práce. Dále bych poděkovala všem, kteří mi byli nápomocní při zpracování této diplomové práce, zejména mé rodině, která mi byla oporou v průběhu celého mého studia.

OBSAH

ÚVOD	8
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	10
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 DOMÁCNOSTI A JEJICH POTŘEBY	13
2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	16
2.1 STAVEBNÍ SPOŘITELNY	16
2.2 ÚČASTNÍK STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	18
2.3 SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ	19
2.3.1 Cílová částka	19
2.3.2 Úrokové sazby.....	19
2.3.3 Další nezbytné náležitosti smlouvy o stavebním spoření.....	20
2.4 CYKLUS STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	21
2.5 STÁTNÍ PODPORA.....	21
2.6 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	22
2.6.1 Podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření	23
2.6.2 Prověřování bonity klientů a zajištění úvěru ze stavebního spoření	24
2.7 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	25
3 SPOTŘEBITELSKÉ ÚVĚRY	27
3.1 STANOVENÍ ÚROKOVÉ SAZBY	31
3.2 ÚVĚROVÉ REGISTRY	32
3.3 POJIŠTĚNÍ BANKOVNÍCH ÚVĚRŮ	33
4 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	35
4.1 HYPOTEČNÍ BANKY	36
4.2 ZÁSTAVNÍ PRÁVO	37
4.2.1 Ocenění nemovitosti.....	38
4.3 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	39
4.4 VÝŠE A DOBA SPLATNOSTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	41
4.5 DRUHY HYPOTÉK	42
4.6 ÚROKOVÁ SAZBA	43
4.7 ZVÝHODNĚNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	44
4.8 PRŮBĚH HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÉHO OBCHODU.....	45
II PRAKTICKÁ ČÁST	48
5 SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI STAVEBNÍHO SPOŘENÍ, SPOTŘEBITELSKÝCH A HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	49
5.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	49
5.1.1 Úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry.....	51
5.2 SPOTŘEBITELSKÉ ÚVĚRY	52
5.3 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	54
6 KONKRÉTNÍ FINANČNÍ PRODUKTY	58

6.1	STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	58
6.1.1	Zhodnocení nabídek stavebních spořitelen	60
6.2	SPOTŘEBITELSKÉ ÚVĚRY	61
6.2.1	Česká spořitelna	61
6.2.2	ČSOB	62
6.2.3	Komerční banka	62
6.2.4	Raiffeisenbank.....	63
6.2.5	MONETA Money Bank	63
6.2.6	UniCredit Bank	64
6.2.7	Air Bank	64
6.2.8	Shrnutí spotřebitelských úvěrů.....	64
6.3	HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	65
6.3.1	Česká spořitelna	66
6.3.2	ČSOB	66
6.3.3	Komerční banka	67
6.3.4	Raiffeisenbank.....	67
6.3.5	Moneta Money Bank.....	69
6.3.6	UniCredit Bank	70
6.3.7	Air Bank	70
6.3.8	Fio banka.....	70
6.3.9	Shrnutí nabídek klasických hypotečních úvěrů.....	71
6.3.10	Shrnutí nabídek amerických hypoték.....	73
7	PROJEKT FINANCOVÁNÍ POTŘEB DOMÁCNOSTÍ PRO KONKRÉTNÍ MODELOVÉ KLIENTY	75
7.1	MODELOVÝ PŘÍKLAD NA STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	75
7.2	MODELOVÝ PŘÍKLAD NA PŮJČKU NA COKOLIV NA ČÁSTKU 20 000 Kč.....	77
7.3	MODELOVÝ PŘÍKLAD NA NÁKUP AUTOMOBILU	78
7.3.1	Autopůjčka od ČSOB.....	78
7.3.2	Financování půjčkou na cokoliv	79
7.3.3	Financování americkou hypotékou	80
7.3.4	Vyhodnocení financování nákupu automobilu	81
7.4	MODELOVÝ PŘÍKLAD NA OPRAVU DOMU	81
7.4.1	Překlenovací úvěr ze stavebního spoření bez zajištění zástavním právem k nemovitosti.....	82
7.4.2	Překlenovací úvěr ze stavebního spoření zajištěný zástavou nemovitosti	83
7.4.3	Půjčka na cokoliv	84
	Zdroj: Vlastní zpracování.....	85
7.4.4	Účelová půjčka.....	85
7.4.5	Hypoteční úvěr	86
7.4.6	Vyhodnocení financování opravy domu	88
7.5	MODELOVÝ PŘÍKLAD NA NÁKUP DOMU	88
7.5.1	Hypoteční úvěr	88
7.5.2	Překlenovací úvěr ze stavebního spoření zajištěný zástavním právem.....	90
7.5.3	Vyhodnocení nákupu domu	92
8	ZHODNOCENÍ ZÍSKANÝCH POZNATKŮ A ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ.....	93

8.1	STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	93
8.2	PŮJČKA NA COKOLIV	94
8.3	PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	94
8.4	HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	95
ZÁVĚR		97
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....		99
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....		103
SEZNAM OBRÁZKŮ		104
SEZNAM TABULEK.....		105
SEZNAM GRAFŮ		106

ÚVOD

Potřeba vlastního bydlení patří k základním lidským potřebám, proto se problematika bydlení týká každého z nás. Bytové potřeby řeší hlavně mladí lidé, kteří se chtějí tzv. osamostatnit, odejít od rodičů a bydlet sami, s postupem času a s přicházející rodinou tato potřeba sílí. Bytová politika je důležitá pro stát, protože zasahuje do dalších oblastí ekonomické a sociální sféry. Stát podporuje bytovou politiku a poskytuje státní podporu ke stavebnímu spoření. Většina lidí není schopna financovat bydlení vlastními finančními prostředky, proto financuje bydlení prostřednictvím stavebních spořitelen, stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření, případně překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření nebo lidé financují bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů. Zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření i z hypotečního úvěru si mohou lidé odečíst na daních, ale jiným způsobem nyní stát hypoteční úvěry nepodporuje. Lidé dříve více bydleli v pronájmu, ale nyní více preferují pořízení vlastního bydlení než bydlení v pronájmu, který není finančně výhodný. Financování bydlení je rozhodnutí na dlouho dopředu a klienti by toto rozhodnutí měli patřičně promyslet. V průběhu celého života lidé musí řešit financování dalších potřeb ať už věcí v domácnostech nebo pořízení automobilu, i na tyto potřeby si lidé půjčují finanční prostředky. Jednou z nejrychlejších možností financování těchto potřeb jsou spotřebitelské úvěry, proto se budu v této práci kromě stavebního spoření, úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů zabývat i spotřebitelskými úvěry.

Cílem diplomové práce je na základě výsledků analýzy jednotlivých finančních produktů nabízených bankami vypracovat projekt financování potřeb domácností pro konkrétní modelové klienty. Diplomová práce bude členěna na teoretickou a praktickou část. V teoretické části práce bude provedena literární rešerše z oblastí stavebního spoření, spotřebitelských a hypotečních úvěrů. V teoretické části práce se budu zabývat stavebním spořením a stavebními spořitelny, státní podporou stavebního spoření a smlouvou o stavebním spoření, úvěry ze stavebního spoření. Poté se budu zabývat spotřebitelskými a hypotečními úvěry, v oblasti hypotečních úvěrů se budu věnovat hypotečním bankám, zástavnímu právu, hypotečním zástavním listům, druhům hypoték a zvýhodnění hypotečních úvěrů. V úvodu praktické části práce bude zhodnocena současná situace v oblasti stavebního spoření, spotřebitelských a hypotečních úvěrů. Poté budou představeny konkrétní finanční produkty pro financování potřeb českých domácností a bude vypracován projekt financování potřeb domácností pro konkrétní modelové klienty.

V závěru práce budou shrnuty získané poznatky, dojde ke zhodnocení výsledků dosažených v praktické části a budou zformulována závěrečná doporučení.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Téma diplomové práce reaguje na potřebu pořízení vlastního bydlení ve společnosti a potřebu financování dalších potřeb domácností. Diplomová práce má několik dílčích cílů, prvním dílčím cílem je prostudovat literaturu a zpracovat literární rešerši vztahující se k dané problematice, kterou je stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření, spotřebitelské a hypoteční úvěry. Dalším dílčím cílem už z praktické části práce je zhodnotit současnou situaci v ČR v oblasti stavebního spoření, spotřebitelských a hypotečních úvěrů, třetím dílčím cílem je představit konkrétní finanční produkty pro financování potřeb českých domácností, čtvrtým dílčím cílem je zpracovat projekt financování potřeb domácností pro konkrétní modelové klienty a posledním dílčím cílem je zhodnotit získané poznatky a zformulovat závěrečná doporučení.

Tato diplomová práce se skládá z teoretické a praktické části. V teoretické části diplomové práce jsem pro dosažení prvního dílčího cíle diplomové práce zpracovala literární rešerši na řešenou problematiku a charakterizovala možnosti externího financování potřeb českých domácností. Literární rešerši jsem zpracovávala převážně z českých literárních zdrojů. V praktické části diplomové práce byly použity teoretické metody vědecké práce využívající metody analýzy, byla provedena analýza nabídky finančních produktů stavebních spořitelen a bank nabízených stavebními spořitelny a bankami v oblasti stavebního spoření, překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření, spotřebitelských a hypotečních úvěrů. Nabízené produkty byly podrobně charakterizovány. Na základě získaných informací o finančních produktech byla provedena komparace jednotlivých produktů, byly vytvořeny modelové příklady a byl zpracován projekt financování potřeb domácností pro konkrétní modelové klienty. Pro znázornění údajů o finančních produktech a pro porovnání produktů jsem použila tabulky, které jsem doplnila o slovní vyjádření. Stavební spoření bylo porovnáváno na základě celkově naspořených finančních prostředků, úvěrové produkty byly porovnány naopak na základě celkových nákladů na úvěr. Na základě syntézy a indukce byla provedena sumarizace výsledků, zhodnoceny poznatky a zformulována závěrečná doporučení. Výstupem diplomové práce je projekt financování potřeb domácností pro konkrétní modelové klienty.

Informace do diplomové práce jsem získávala z informačních letáků a z webových stránek jednotlivých stavebních spořitelen a bank, finanční instituce mají na svých webových stránkách informace o svých nabízených produktech a některé banky také zde mají

kalkulačky pro jednotlivé nabízené produkty. Banky jsem osobně navštívila, abych získala další potřebné informace a konkrétní nabídky bank pro jednotlivé modelové situace.

I. TEORETICKÁ ČÁST

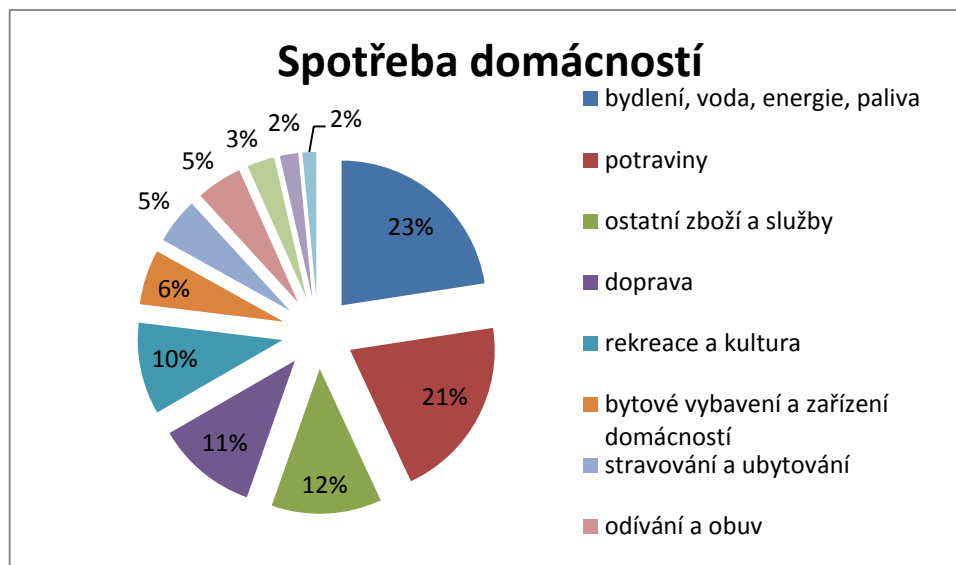
1 DOMÁCNOSTI A JEJICH POTŘEBY

Starý občanský zákoník č. 40/1964 Sb., platný do 31. 12. 2013 přesně definoval pojem domácnost následovně: „Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.“ Z této definice vyplývají dva pojmové znaky, které musejí být současně splněny, abychom mohli určité společenství dvou a více osob označit za domácnost. Prvním takovým znakem je trvalost soužití a druhým pak společné uhrazování nákladů na své potřeby. Právní nauka pojem domácnost dále upřesnila jako soužití dvou nebo více osob ve spotřebním společenství, v němž jednotliví členové přispívají podle svých schopností a možností k úhradě nákladů i k obstarávání společných potřeb. (Epravo, © 2017)

Nynější nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. již přesně nedefinuje pojem domácnost, pouze používá pojmy rodinná a společná domácnost, které přesně nedefinuje. Český statistický úřad definuje pro své potřeby pojem hospodařící domácnost, tu definuje jako domácnost, kterou tvoří bydlící osoby, které společně hospodaří, tj. společně hradí hlavní výdaje domácnosti jako je strava, náklady na bydlení. (Epravo, © 2017)

Domácnost lze označit jako spotřebitele, kteří na trhu pořizují statky, jimiž uspokojují své potřeby. Domácnosti dále chápeme jako fyzické osoby. Domácnost lze definovat jako soužití několika osob sdílejících společnou domácnost, kteří vzájemně hospodaří se svými finančními prostředky a společně uspokojují své potřeby.

Výdaje domácností lze dělit na fixní a kontrolovatelné. Fixní výdaje lze ovlivnit velmi obtížně. Typickými fixními výdaji jsou platby různých typů pojistek (životní pojištění, pojištění majetku). Naproti tomu kontrolované výdaje lze ovlivňovat a sledovat je, mezi tyto výdaje patří výdaje za oblečení, cestování, zábavu, jídlo. Jak zobrazuje níže uvedený graf domácnosti nejvíce peněz vydají na bydlení, vodu, energie (23 %), dále pak 21 % na potraviny, 11 % dopravu, 10 % rekreaci a kulturu. Potřeby domácností rozlišujeme na bytové potřeby a běžné potřeby pro chod domácností.



Graf 1 Spotřeba domácností

Zdroj: Vlastní zpracování dle stránek ČSÚ

Potřeba vlastní bydlení dle Syrového (2004, s. 11) patří vedle potřeby jíst k základním lidským potřebám. Bytové potřeby řeší akutně hlavně mladí lidé, kteří se chtějí tzv. osamostatnit, odejít od rodičů a bydlet sami, postupem času mladí lidé zakládají vlastní rodinu, tak tato potřeba sílí. Mladá rodina si může byt, dům koupit nebo pronajmout. Následný prodej bytu a pořízení většího bytu nebo domu již není tak náročné na kapitál, protože získáme peníze prodejem původního bytu. V diplomové práci se budu zabývat pořízením vlastní nemovitosti. Stát prostřednictvím bytové politiky přichází s různými formami státní podpory a snaží se pomoci lidem s řešením vlastního bydlení. (Syrový, 2004, s. 11,19)

Bytové potřeby vymezuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění. Bytovými potřebami se dle tohoto zákona rozumí výstavba, koupě, údržba nebo změna stavby bytového (rodinného) domu, bytu, včetně koupě rozestavěné stavby, dále pak koupě pozemku za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby do 4 let od koupě pozemku. Bytovými potřebami je také myšleno splacení členského vkladu za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu, domu, údržba a splacení úvěru, půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb. V neposlední řadě také vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, domu. (Česko, 1992)

Domácnosti stanovují co, kdy, kde a v jakém množství koupí. Pokud domácnost nemá dostatek finančních prostředků ani žádné finanční rezervy, poté může odložit spotřebu a našetřit si vlastní finanční prostředky např. pomocí stavebního spoření nebo pokud i přesto si chce domácnost určitou věc pořídit, pak využívá při financování potřeby určitou formu externího financování. Za externí zdroje financování jsou považovány ty zdroje, které domácnosti získají na financování svého majetku od jiných subjektů, převážně od bank a to formou úvěrů. Mezi základní úvěrové produkty pro financování běžných potřeb domácností patří spotřební úvěry, u kterých nemusíme dokládat účel použití úvěru. Pro řešení bytové situace je nejvýhodnější využití nějaké formy úvěru, ať už úvěru ze stavebního spoření nebo hypotečního úvěru, což je rychlejší cesta než čekání na naspoření dostatečného objemu vlastních peněžních prostředků. Splátky úvěru jsou rozloženy na několik let, podle toho kolik lidé chtějí měsíčně splácet. Nevýhodou úvěrů je platba úroků, celkem zaplacená suma za úvěr významně převyšuje kupní cenu pořizované věci. V případě více úvěrů se může domácnost dostat do finančních problémů, zejména pokud nějaký člen rodiny ztratí zaměstnání.

2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

V této části práce se budu nejprve zabývat stavebním spořením a stavebními spořitelny, poté právní úpravou stavebního spoření, jednotlivými fázemi stavebního spoření, podmínkami získání státní podpory a v závěru této části práce se budu zabývat úvěry ze stavebního spoření a překlenovacími úvěry. Stavební spoření je v České republice populární hlavně díky státnímu příspěvku, stavební spoření mohou poskytovat pouze stavební spořitelny. Stavební spoření má v České republice uzavřeno zhruba 6 milionů klientů.

Stavební spoření je jedna z možností financování vlastního bydlení. Na stavební spoření nelze nahlížet pouze jako na depozitní produkt, stavební spoření je třeba chápat jako přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a poskytování podpory účastníkům stavebního spoření při splnění stanovených podmínek. (Dvořák, 2005, s. 434)

Kašparovská (2010, s. 99) označuje stavební spoření za specifický bankovní produkt, který kombinuje spoření a úvěrové financování a spojuje je v jeden celek. Princip stavebního spoření spočívá v tom, že účastník stavebního spoření po určitou dobu spoří a po splnění předepsaných podmínek získává zpět zúročené úspory a nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření s možností financovat tak své bytové potřeby.

Dle Novákové a Sobotky (2011, s. 170) je primárním cílem stavebního spoření získání prostředků na financování bydlení (pomocí úvěru), ale mnozí (převážná většina) klientů využívá stavební spoření pouze jako spořicí produkt s dobou likvidity minimálně 6 let, v tomto ohledu lze stavební spoření označit za dlouhodobou investici.

Stavební spoření je v České republice upraveno zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a stání podpoře stavebního spoření a dále pak zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Stavebním spořením se dle zákona o stavebním spoření rozumí přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a poskytování státního příspěvku (státní podpory) fyzickým osobám, které jsou účastníky stavebního spoření. (Kalabis, 2012, s. 146 – 147; Kašparovská, 2010, s. 99)

2.1 Stavební spořitelny

Stavební spořitelny jsou specifickým druhem spořitelen, spravují kolektivně shromážděné vklady a poskytují finanční podporu v oblasti bytových potřeb svých klientů. Stavební

spořitelny slouží jako nástroj k financování bydlení, důvodem jejich zavedení v roce 1993 do českého bankovního systému bylo jejich osvědčené fungování v zahraničí. Základní činností stavebních spořitelen je poskytování stavebního spoření, mohou však také poskytovat účelové úvěry svým klientům (úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry), přijímat (poskytovat) finanční prostředky od bank (bankám), obchodovat s finančními instrumenty, poskytovat záruky a provádět platební styk. (Belás, 2013, s. 60 – 61)

Stavební spořitelny se v České republice řídí zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách a zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Stavební spořitelnou může být v České republice pouze banka, které bylo uděleno povolení dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách a pokud zároveň bance udělila Česká národní banka speciální povolení (licenci) na stavební spoření, další činnosti dle zákona o stavebním spoření, stavební spoření mohou provozovat pouze jako specializované banky na základě této zvláštní licence. Stavební spořitelny jsou sdruženy do Asociace českých stavebních spořitelen. (Kalabis, 2012. s. 146 – 147, Belás, 2013, s. 60; Dvořák, 2005, s. 436)

Lidé využívají dle Radové (2009, s. 103) stavebních spořitelen k výhodnému a bezpečnému uložení peněžních prostředků. Vklady klientů jsou pojištěny ve výši 100 % částky stavebního spoření, maximálně však do 100 tisíc eur na jednoho klienta u jedné stavební spořitelny. (Nováková a Sobotka, 2011, s. 172)

Stavební spořitelny mohou umisťovat dočasný přebytek finančních prostředků do snadno likvidních a minimálně rizikových aktiv, naopak nedostatek finančních zdrojů řeší půjčkami od jiných institucí na finančním trhu. (Šenkýřová, 2010, s. 52)

Následující tabulka zobrazuje bilanci stavební spořitelny.

Tab. 1 Bilance stavební spořitelny

Aktiva	Pasiva
úvěry účastníkům stavebního spoření (FO i PO)	vkłady účastníků stavebního spoření (vč. státní podpory a úroků)
vkłady u banky se sídlem v ČR, jiného členského státu EU, poboček zahraničních bank působících v ČR	vkłady od bank (i zahraničních bank), vkłady poboček zahraničních bank a finančních institucí
dluhopisy vydané ČR (příp. ČR za ně převzala záruku) nebo dluhopisy vydané ČNB	emise vlastních dluhopisů s max. splatností 10 let
hypoteční zástavní listy	
dluhopisy vydávané členskými státy EU, centrálními bankami těchto států	
majetkové účasti v jiné stavební spořitelně	
majetkové účasti v PO zabývajících se výstavbou domů	
nemovitosti, jimž jsou zajištěny pohledávky spořitelny nebo určené pro výkon její činnosti	
záruky za úvěry, které je stavební spořitelna oprávněna poskytovat	

Zdroj: Vlastní zpracování dle Dvořáka, 2005, s. 124

2.2 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území ČR a má přidělené rodné číslo (případně občan Evropské unie s přiděleným rodným číslem) nebo i právnická osoba se sídlem na území ČR a přiděleným identifikačním číslem. (Kalabis, 2012, s. 147)

Účastníkem stavebního spoření může být i osoba nezletilá, v takovém případě podepisuje smlouvu zákonný zástupce. U malých dětí se smlouva o stavebním spoření může uzavřít v okamžiku, kdy dítě má přiděleno rodné číslo. (Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 113; Nováková a Sobotka, 2011, s. 172)

Počet smluv na jednu osobu není omezen, ale každá fyzická osoba má nárok na jednu státní podporu. Právnícké osoby nemají nárok na státní podporu. Dříve byly výnosy ze stavebního spoření fyzických osob osvobozeny od daně z příjmu, dnes již osvobozeny nejsou. Podrobněji se budu zabývat státní podporou v kapitole státní podpora. (Půlpánová, 2007, s. 274)

2.3 Smlouva o stavebním spoření

Stavební spoření se realizuje na základě písemné smlouvy o stavebním spoření, účastník stavebního spoření svým podpisem vyjádří souhlas s obchodními podmínkami dané stavební spořitelny a zavazuje se pravidelně vkládat určitý finanční obnos. (Belás, 2013, s. 61)

2.3.1 Cílová částka

Stavební spoření se uzavírá na tzv. cílovou částku. Cílovou částku volí účastník stavebního spoření s ohledem na to, jaké jsou jeho preference, zda bude mít zájem pouze spořit nebo bude mít zájem o poskytnutí úvěru. (Nováková a Sobotka, 2011, s. 171)

Cílová částka je maximální objem peněz, který může účastník stavebního spoření obdržet od stavební spořitelny, naspořené finanční prostředky nesmí přesáhnout cílovou částku, účastník spoření můžeme spořit libovolně dlouho až do naspoření stanovené cílové částky. (Belás, 2013, s. 61 – 62)

Cílová částka zahrnuje vklady účastníka stavebního spoření včetně připsaných úroků, státní podporu a úroky od stavební spořitelny a případnou hodnotu úvěru ze stavebního spoření. Připsané úroky i státní podpora jsou úročeny společně s vkladem. (Syrový, 2004, s. 27)

Struktura cílové částky stavebního spoření bez využití úvěru ze stavebního spoření je následující = vklady účastníka + úroky z vkladů + státní podpora + úroky ze státní podpory – daň 15 % z připsaných úroků

(Kašparovská, 2010, s. 102)

2.3.2 Úrokové sazby

Ve smlouvě o stavebním spoření musí být uvedena úroková sazba z vkladů a současně také úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření. Úroková sazba z vkladů a úvěrů ze

stavebního spoření je pevná po celou dobu platnosti smlouvy o stavebním spoření, proto se poslední dobou snaží stavební spořitelny vypovídat starší smlouvy o stavebním spoření, protože tyto smlouvy jsou pro spořitelny nevýhodné (mají vysoké úrokové sazby z vkladů). Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření stanovuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z úvěrů a úrokovou sazbou z vkladů může činit maximálně 3 procentní body. (Kalabis, 2012, s. 147; Syrový, 2004, s. 30)

Úrokovou sazbu z vkladů uvedenou ve smlouvě může stavební spořitelna jednostranně změnit v případě, že účastník po splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nabídku na poskytnutí úvěru nepřijme a ode dne uzavření smlouvy uplyne nejméně 6 let. Oprávnění k této změně a způsob stanovení změněné úrokové sazby z vkladů musí být uveden ve smlouvě o stavebním spoření. (Kašparovská, 2010, s. 100)

Úrokové sazby z vkladů se u stavebního spoření se pohybují okolo 1 % p.a. a níže, dříve byly úrokové sazby vyšší, s přičtením výhod státní podpory a zanedbatelného rizika lze stavební spoření označit za bezkonkurenční finanční produkt. Stavební spoření se úročí složeným úročením, které je založeno na principu výpočtu „úroků z úroků“. (Nováková a Sobotka, 2011, s. 201)

2.3.3 Další nezbytné náležitosti smlouvy o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření musí u fyzické osoby obsahovat prohlášení, že osoba žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení může účastník v průběhu kalendářního roku jednou měnit. (Kalabis, 2012, s. 147)

Smlouva musí také obsahovat podmínky, jejichž splněním získá klient nárok na úvěr ze stavebního spoření. Ve smlouvě jsou dále specifikované poplatky spojené se stavebním spořením, konkrétně se jedná o výši jednorázového poplatku za uzavření smlouvy (poplatek se pohybuje okolo 1 % z cílové částky), poplatek se různí podle tarifní varianty, dále se pak může jednat o poplatek, který si stavební spořitelna pravidelně účtuje za vedení účtu stavebního spoření. (Půlpánová, 2007, s. 274; Belás, 2013, s. 61)

Smlouvu o stavebním spoření lze i předčasně vypovědět, i když nedošlo k dosažení cílové částky, v tomto případě klient platí poplatek za předčasné ukončení smlouvy. Výpovědní lhůta je 3 měsíce, přičemž měsíc podání výpovědi se nepočítá. (Nováková a Sobotka, 2011, s. 172)

2.4 Cyklus stavebního spoření

Dle Kalabise (2012, s. 147) má standardní cyklus stavebního spoření fázi spořicí a fázi úvěrovou. Doba spoření (spořicí fáze) začíná dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření mezi klientem a stavební spořitelnou a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření (poté fáze úvěrová) nebo výběrem naspořené částky na účtu stavebního spoření, nejpozději však dnem ukončení smlouvy o stavebním spoření nebo zánikem právnické osoby jako účastníka.

Ve spořicí části stavebního spoření může klient sledovat dva hlavní cíle:

1. získat co možná nejlepší zhodnocení úspor, nebo
2. získat úrokově výhodný úvěr na financování bytových potřeb. (Syrový, 2004, s. 23; Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 112)

Kašparovská (2010, s. 100) uvádí ještě třetí fázi stavebního spoření a to část splácení úvěru.

Klient může spořit buď v pravidelných intervalech nebo formou jednorázových vkladů. Také je možné vložit všechny prostředky na účet stavebního spoření jednorázově na počátku spoření. Tohoto postupu se využívá zejména v případě, pokud chceme dosáhnout rychlého přidělení úvěru ze stavebního spoření (případně překlenovacího úvěru). Částka převyšující 20 000 Kč se poté převádí do dalšího roku. Úrok ze stavebního spoření se počítá podle skutečného počtu dní, po které peníze na účtu ležely. (Syrový, 2004, s. 25 – 26; Dvořák, 2005, s. 437)

2.5 Státní podpora

Podmínky státní podpory určuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. (Česko, 1993)

Chce-li vkladatel získat nárok na výplatu státní podpory, nesmí s vkladem nakládat nejméně po dobu šesti let, s takto naspořenými prostředky může vkladatel (účastník stavebního spoření) libovolně nakládat, využití takto naspořených prostředků není účelové. Podporu získává účastník, i pokud do šesti let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije naspořenou částku a prostředky z úvěru na bytové potřeby. (Kašparovská, 2010, s. 102 – 103)

Státní podporu může získat občan České republiky – fyzická osoba (případně občan Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o pobytu na území České republiky) s přiděleným rodným číslem. (Kašparovská, 2010, s. 102)

Nárok na státní podporu má klient za celý kalendářní rok bez ohledu na to, který měsíc byla smlouva o stavebním spoření uzavřena. (Nováková a Sobotka, 2011, s. 172)

Celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka nesmí v příslušném kalendářním roce přesáhnout zákonem stanovený limit. Každý klient (fyzická osoba) má nárok pouze na jednu státní podporu. (Kašparovská, 2010, s. 102)

Státní podpora je poskytována ze státního rozpočtu ve formě záloh účastníkům, kteří splnili výše uvedené zákonné podmínky. Státní podpora činí 10 % z naspořené částky v příslušném kalendářním roce (ročně), maximálně však 2 000 Kč z částky 20 000 Kč (změna platná od 1. 1. 2011). Částka přesahující 20 000 Kč se po přiznání státní podpory převádí do následujícího roku. Státní podpora je evidována na vkladovém účtu a v dalších letech je úročena. Na poskytování státního příspěvku dohlíží ministerstvo financí. Pokud by klient nerespektoval šestiletou délku cyklu, ztrácí nárok na státní podporu a ta by byla vrácena poskytovateli (ministerstvu financí). (Půlpánová, 2007, s. 275; Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 113; Česko, 1993)

2.6 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je účelový úvěr na bytové potřeby, úvěr je možné použít dle zákona o stavebním spoření na řešení svých bytových potřeb, případně na řešení bytových potřeb osob blízkých (manželka, sourozenec). Bytovými potřebami se rozumí získání bytu, získání stavebního pozemku za účelem výstavby domu, změna, modernizace nebo údržba bytu, stavební úprava nebytového prostoru na byt, úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely. (Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 114; Syrový, 2004, s. 31)

Pokud by klient nepoužil úvěr na určené účely, spořitelna by požadovala navrácení celkové částky poskytnutého úvěru nebo části úvěru poskytnutého k jiným účelům. (Kašparovská, 2010, s. 101)

Úvěr poskytují stavební spořitelny. Výše úvěru ze stavebního spoření je rozdíl mezi sjednanou cílovou částkou a uspořeno částkou (vklady, státní podpora, úroky). (Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 114; Syrový, 2004, s. 27)

Maximální výše úvěru je dána nabídkou stavební spořitelny a jejími tarifními variantami. Nejčastěji se můžeme setkat s nabídkou úvěru ve výši 60 % z cílové částky. Doba splatnosti úvěru se pohybuje mezi 6 až 21 lety. (Syrový, 2004, s. 27; Dvořák, 2005, s. 440)

Úvěr ze stavebního spoření je charakterizován nižšími úrokovými sazbami než jsou obvyklé u spotřebitelských úvěrů a zároveň pevnými úrokovými sazbami po celou dobu splácení, proto jsou tyto úvěry hojně využívány. Obvyklý úrok z úvěru ze stavebního spoření činí okolo 2,9 % – 4 %. Úroková sazba je sjednána při uzavření smlouvy o stavebním spoření a je fixní po celou dobu splatnosti úvěru. (Nováková a Sobotka, 2011, s. 171; Dvořák, 2005, s. 440)

Zdrojem pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření jsou úspory účastníků spoření v podobě vkladů a úroků z vkladů, státních příspěvků, splátek z poskytnutých úvěrů. (Belás, 2013, s. 61)

Výše splátky se u úvěru ze stavebního spoření nedá ovlivnit tak jednoduše jako v případě hypotečního úvěru, u úvěru ze stavebního spoření je výše splátky dána tarifní variantou. Stavební spořitelny umožňují jednorázové splácení úvěru kdykoli bez jakýkoliv sankcí. (Syrový, 2004, s. 28)

2.6.1 Podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření

Nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření vzniká klientovi při splnění podmínek uvedených v zákoně o stavebním spoření a splnění podmínek jednotlivých stavebních spořitel. Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření je třeba splnit následující podmínky:

1. Splnění čekací doby na úvěr ze stavebního spoření nesmí být dle zákona o stavebním spoření kratší než 24 měsíců (klient se musí účastnit spořicí fáze minimálně 2 roky), účastník se musí po dobu stavebního spoření podílet na tvorbě zdrojů, z kterých je úvěr ze stavebního spoření poskytován. (Kašparovská, 2010, s. 100)
2. Klient musí mít naspořen stanovený podíl z cílové částky, hodnota podílu je stanovena v obchodních podmínkách jednotlivých stavebních spořitel, pohybuje se obvykle okolo 30 – 50 % z cílové částky. Hodnota podílu je tvořena vklady účastníka, státní podporou a úroky z nich. Uspořená částka se státní podporou musí zpravidla činit 40 % cílové částky. (Kašparovská, 2010, s. 100; Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 113)

3. Dále spořitelny prověřují, zda má klient dostatečné příjmy na splácení úvěru, provádějí tzv. scoring (standardizovaný proces prověřování bonity klienta), klient musí prokázat úvěruschopnost, spořitelna může požadovat zajištění úvěru.
4. Klient musí dosáhnout určitého hodnotícího (také ohodnocovaného) čísla, které určuje zásluhu klienta na tvorbě zdrojů stavebního spoření a klientův přínos na tvorbě fondu stavebního spoření. (Kašparovská, 2010, s. 100 – 101)

Hodnotící číslo určuje kvalitu spoření klienta, výše čísla odráží, jak dlouho peníze leží u stavební spořitelny a v jaké výši. Hodnotící číslo roste s časem, s vyšší vkladu, s včasností vkladu (ten, kdo vloží všechny prostředky na počátku spoření, má vyšší hodnotící číslo než ten, kdo vloží peníze až na konci roku), se zvolenou variantou (v rychlé variantě roste hodnotící číslo rychleji než ve variantě standardní nebo pomalé). (Syrový, 2004 s. 26 – 27)

Způsob výpočtu hodnotícího (zhodnocovacího) čísla je obsažen ve všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny. Ohodnocovací číslo bývá nejčastěji založené na součtu úroků, poté je ohodnocovací číslo zjištěno podle následujícího vzorce:

$$\text{ohodnocovací číslo} = \frac{\text{suma připsaných úroků z vkladů}}{\text{cílová částka}}$$

nebo ohodnocovací číslo je založené na kumulativním součtu zůstatků na účtu stavebního spoření, poté použijeme následující vzorec:

$$\text{ohodnocovací číslo} = \frac{\text{suma zůstatků na účtu k rozhodnému dni}}{\text{cílová částka}}$$

(Dvořák, 2005, s. 439)

2.6.2 Prověřování bonity klientů a zajištění úvěru ze stavebního spoření

Pokud stavební spořitelna půjčí svým klientům peníze, tak očekává, že je budou pravidelně měsíčně splácet, proto prověřuje před poskytnutím úvěru ze stavebního spoření bonitu svých klientů. Stavební spořitelna zjišťuje příjem svých klientů a poté se rozhoduje, zda jejich příjem je dostatečný na splácení úvěru a na obživu klienta. Stavební spořitelny většinou požadují, aby klient měl na obživu po odečtení všech závazků 1,5násobek životního minima. (Syrový, 2004, s. 32)

Každý úvěr musí být zajištěn pro případ, že by nebyl splácen. Riziko úmrtí a trvalé invalidity se řeší pojištěním a vinkulací pojistného plnění ve prospěch banky. Vinkulace

pojistky ve prospěch banky znamená, že pokud by došlo k pojistné události, na výplatu pojistného má nárok banka. (Srový, 2004, s. 33)

Typické pro úvěry ze stavebního spoření je zajištění úvěru pomocí ručitelů, ručitel musí splnit obdobné podmínky jako žadatel, ručitelů může být i více. Do částky 150 000 Kč většinou stavebním spořitelnám postačí jeden ručitel, u úvěru v objemu 150 000 Kč až 300 000 Kč jsou akceptováni dva žadatelé. Nad částku 300 000 Kč se již většinou používá zástava nemovitosti, která se může v případě nesplácení prodat, zástava nemovitosti je nejjistější zajištění. (Srový, 2004, s. 33; Belás, 2013, s. 62)

2.7 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Stavební spořitelny také nabízejí svým klientům tzv. překlenovací úvěry (meziúvěry), tyto úvěry jsou většinou střednědobé nebo krátkodobé. Těchto překlenovacích úvěrů mohou využít klienti, kterým ještě nevznikl řádný nárok na úvěr ze stavebního spoření nebo klienti, kteří nesplňují některou z podmínek pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelna není povinna klientovi překlenovací úvěr poskytnout, klient nemá na překlenovací úvěr žádný právní nárok. Úvěr je poskytnut během fáze spoření na přechodnou dobu než klientovi vznikne nárok na úvěr ze stavebního spoření. Poskytnutí překlenovacího úvěru je obvykle vázáno na naspoření určité výše cílové částky (většinou 30 – 50 %). Překlenovací úvěr může být poskytnut maximálně do výše cílové částky, výše překlenovacího úvěru je určena rozdílem mezi cílovou částkou a reálným zůstatkem na spořicímu účtu k určenému datu. (Srový, 2004, s. 34; Belás, 2013, s. 62; Dvořák, 2005, s. 438)

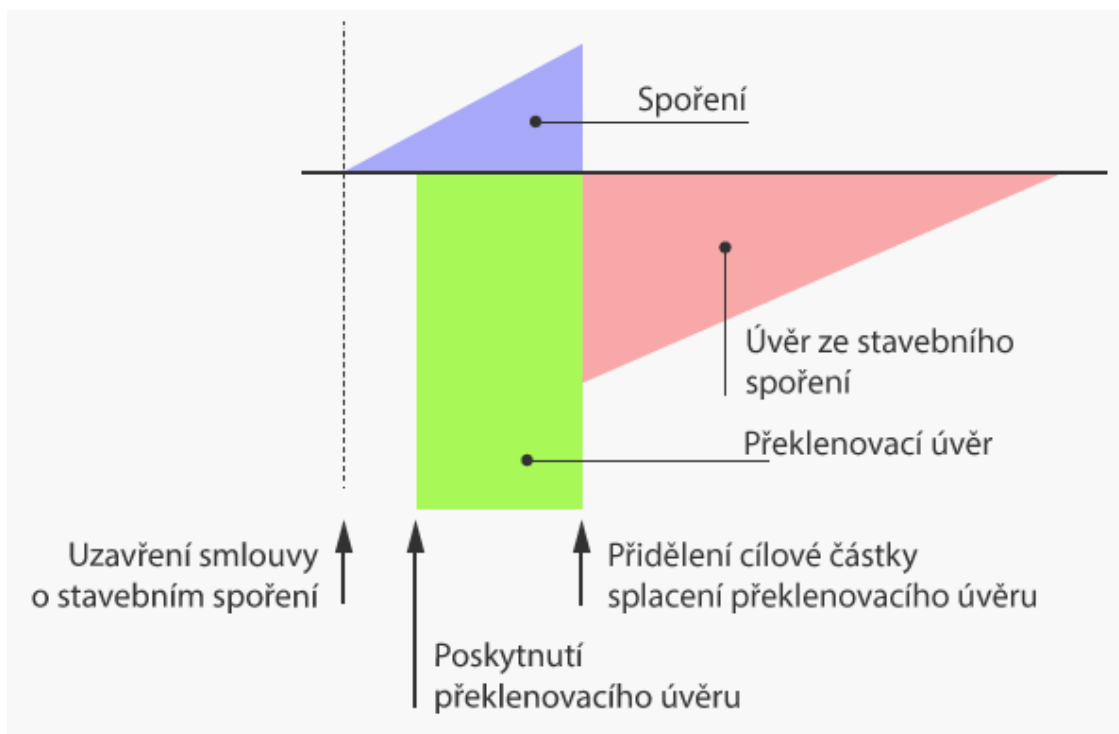
Překlenovací úvěr se dá čerpat před splněním všech podmínek pro přidělení cílové částky, zpravidla se promíjí podmínka času (promíjí se 2 roky spoření a splnění hodnotícího čísla). Překlenovací úvěr musí být použit účelově podobně jako úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr se splácí jednorázově poskytnutím úvěru ze stavebního spoření, klient platí pouze úroky z překlenovacího úvěru a čeká na přidělení cílové částky. Překlenovací úvěr je tzv. refinancován úvěrem ze stavebního spoření. (Srový, 2004, s. 34)

Poskytnutí překlenovacího úvěru je realizováno na základě samostatné úvěrové smlouvy uzavřené písemnou formou mezi bankou a účastníkem stavebního spoření. Úvěrové podmínky jsou odlišné od podmínek úvěru ze stavebního spoření. Úrokové sazby z překlenovacích úvěrů jsou vyšší než u řádného úvěru v rámci stavebního spoření, ale

obvykle jsou nižší než tržní úrokové sazby např. u spotřebitelských úvěrů. Výše úroku se odvíjí od toho, jak dlouho klient u stavební spořitelny spoří, podle doby splatnosti úvěru, výše cílové částky, výše hodnotícího čísla, výše zůstatku a doby, která je potřeba pro přidělení částky v měsících. Stavební spořitelna obvykle vyžaduje i zajištění úvěru. (Kašparovská, 2010, s. 102; Dvořák, 2005, s. 438)

Poskytnutím překlenovacího úvěru nekončí fáze spoření, ale účastník pokračuje ve spoření až do okamžiku splnění podmínek pro řádný úvěr ze stavebního spoření. (Kašparovská, 2010, s. 102)

Na obrázku níže je graficky znázorněn překlenovací úvěr.



Obr. 1 Překlenovací úvěr

Zdroj: Vlastní zpracování dle stavebky.cz

3 SPOTŘEBITELSKÉ ÚVĚRY

Za spotřebitelský úvěr lze považovat úvěr (nejčastěji bankovní) poskytnutý fyzickým osobám, jehož splatnost je od několika měsíců až po několik let. Úvěr může být poskytnut jako účelový nebo neúčelový, dále je poskytnut s úrokovou sazbou, která se po dobu splácení úvěru nemění. (Kidwell, 2016, s. 421)

Úvěr je prospěšný pro jednotlivce nebo společnost a pro banku je aktivum, protože bance poskytuje příjmy. Banky dosahují zisku především poskytováním úvěrů, přibližně 53 % bankovních aktiv je ve formě úvěrů, 10 % bankovních aktiv tvoří spotřebitelské úvěry. Úvěry jsou méně likvidní než jiná aktiva, úvěr se přemění na hotovost až po době splatnosti úvěru, banka dříve zpět peníze nezíská. Úvěr má vyšší pravděpodobnost selhání než jiná aktiva. (Mishkin, 2012, s. 235 – 236)

Od 1. 12. 2016 nabyt účinnosti nový zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který nahradil dosavadní zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru. Zákon se vztahuje na všechny typy úvěrů, zápůjček a odložených plateb, i na mikropůjčky do 5 000 Kč, které nebyly dosud regulované a neprověřovala se u nich úvěruschopnost (bonita klienta). Nový zákon o spotřebitelském úvěru se také aplikuje na úvěry na bydlení, což předcházející zákon vylučoval. Z původního zákona o spotřebitelském úvěru byly vyňaty úvěry do výše 5 tisíc Kč a úvěry vyšší než 1 880 000 Kč. (Srbecký, © 2016; Hájková, © 2016)

Zákon o spotřebitelském úvěru definuje spotřebitelský úvěr jako odloženou platbu, peněžitou zápůjčku, úvěr nebo obdobnou finanční službu poskytovanou nebo zprostředkovanou spotřebiteli. (Česko, 2016)

Spotřebitelský úvěr na bydlení je v zákoně o spotřebitelském úvěru rozdělen na tři typy úvěrů:

- na úvěr zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci, případně částí nemovité věci
- na úvěr účelově určený zejména k nabytí nebo výstavbě nemovitosti
- na úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona o stavebním spoření. (Česko, 2016)

Nový zákon posiluje postavení dlužníka, více chrání spotřebitele, umožňuje předčasné splácení úvěrů, klade důraz na prověřování úvěruschopnosti u všech úvěrů a snaží se snížit

množství exekucí. Nový zákon umožňuje použít k zajištění úvěru pouze zástavní právo, úvěr nelze zajistit směnou nebo šekem. Zákon o spotřebitelském úvěru v § 122 jasně vymezuje postup věřitele při prodlení dlužníka, vymezuje možné následky pro dlužníka. Věřitel má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů v souvislosti s prodlením, úroky z prodlení a smluvní pokutu. Smluvní pokuta nesmí přesáhnout 0,1 % denně z dlužné částky. Smluvní pokuta pak celkově nesmí přesáhnout 0,5 násobek celkové výše úvěru (50 % úvěru), přičemž maximální částka je stanovena na 200 000 Kč. Zákon více omezuje věřitele při výkonu zástavního práva, nemovitost (zástavu) lze zpeněžit až po uplynutí 6 měsíců od oznámení o započetí výkonu zástavního práva, do uplynutí této lhůty má dlužník možnost úvěr splatit. Dlužník také může sám prodat nemovitost za účelem splacení svého dluhu, věřitel mu v tom nemůže bránit. (Srbecký, © 2016; Česko, 2016)

Zákon o spotřebitelském úvěru také určuje u spotřebitelského úvěru na bydlení zajištěného nemovitou věcí, že zástavní právo je limitováno proporcionálně vzhledem k hodnotě předmětu zajištění, tak že se zástavní právo a hodnota nemovitosti nesmí ocitnout v „zcela zjevném nepoměru.“ Dle § 112 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru je „zcela zjevný nepoměr povolen v případě, že koupě nebo zachování vlastnictví předmětu zajištění je financováno spotřebitelským úvěrem jiným nebo na bydlení zajištěním tímto předmětem.“ (Srbecký, © 2016)

Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru dává v případě úvěru na bydlení lhůtu na rozmyšlenou v délce 14–ti dnů, kdy musí věřitel garantovat znění návrhu smlouvy a nesmí ho měnit, zrušit ani odvolat. Pokud věřitel s návrhem smlouvy souhlasí, musí věřitel s klientem bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvy podle těchto podmínek. (Hájková, © 2016)

Nový zákon o spotřebitelském úvěru se neaplikuje na právní poměry vzniklé před účinností nového zákona s určitými výjimkami. U úvěrů na bydlení se nová pravidla vztahují i na smlouvy před účinností tohoto zákona, ale až v dalším období fixace úrokové sazby. U předčasného splácení úvěru nyní platí výhodnější podmínky pro spotřebitele oproti předcházející právní úpravě, nový zákon umožňuje snazší a levnější předčasné splácení úvěru. Úvěr může spotřebitel kdykoliv předčasně splatit, věřitel může spotřebiteli naúčtovat poplatek jen ve výši účelně vynaložených nákladů, které vznikly v souvislosti s předčasnou splátkou úvěru. Zcela bez poplatku lze úvěr splatit v případě těžké životní situace (úmrtí, nemoc, invalidita). Poskytovatel úvěru na bydlení s pevnou úrokovou sazbou s fixací od jednoho roku musí klienta informovat o návrhu nové sazby na další

fixační období nejméně 3 měsíce před změnou sazby. Úvěr na bydlení lze splatit do 3 měsíců od oznámení nové úvěrové sazby věřitelem a také lze splatit max. 25 % jistiny každoročně měsíc před výročím smlouvy. V případě předčasné splátky v souvislosti s prodejem zastavené nemovitosti může poplatek za předčasné splácení činit nejvýše 1 % z předčasné splátky, maximálně 50 000 Kč. Splacení celé hypotéky je umožněno při prodeji nemovitosti, pokud smlouva trvala alespoň 2 roky. U klasických spotřebitelských úvěrů zůstává nadále v platnosti, že za předčasnou splátkou spotřebitel zaplatí max. 1 % z hodnoty úvěru, pokud do konce splatnosti úvěru zbývá doba delší než 1 rok, 0,5 % pokud do splatnosti zbývá doba kratší než jeden rok. (Srbecký, © 2016; Hájková, © 2016)

Před uzavřením úvěru musí věřitel spotřebitele řádně informovat. Poskytovatel úvěru je povinen klienta informovat o celkové nákladovosti úvěru v pevně dané struktuře. Žadatel je tedy schopen jednoduše zjistit, kolik za úvěr ve skutečnosti zaplatí, a posoudit nabídky konkurenčních bank. Pokud dojde k porušení informační povinnosti platí, že je úvěr úročen pouze repo sazbou vyhlášenou ČNB, pokud ve smlouvě o úvěru není sjednána sazba nižší. (Hájková, © 2016)

V souhrnné novele č. 258/2016 Sb., kterou se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o spotřebitelském úvěru, se ruší možnost řešení sporů u smluv ze spotřebitelských úvěrů arbitrážemi prostřednictvím rozhodců. Nově budou tyto spory rozhodovat výhradně soudy. (Hájková, © 2016)

Nový zákon zakazuje u všech spotřebitelských úvěrů poskytovateli nebo zprostředkovateli vyžadovat jakoukoliv platbu ještě před uzavřením smlouvy o úvěru, pokud se nejedná o platby daní, správních nebo podobných poplatků nebo účelně vynaložené náklady na ocenění předmětu zajištění (poté musí být bez zbytečného odkladu vydán posudek o hodnotě nemovitosti). Zákon zakazuje, aby zprostředkovatel úvěru pobíral odměnu za zprostředkování úvěru zároveň od klienta i od poskytovatele úvěru, zprostředkovatel tedy nesmí zastupovat klienta a současně i věřitele. Pokud před poskytnutím úvěru poskytovatel úvěru řádně neprovede úvěruschopnost klienta, je smlouva u úvěru neplatná (rozhodne o tom soud), což může klient namítnout do 3 let od uzavření smlouvy, v takovém případě klient nebude platit žádný úrok z úvěru a zaplacené úroky mu musí věřitel vrátit, jistinu bude pak spotřebitel splácet podle svých možností. Výše příjmů a výdajů klienta, prodlení v placení splátek leasingu a dřívějších závazků nebo také přečerpaní kontokorentu může být důvodem pro neschválení úvěru. Proto poskytovatelé úvěrů musí mít přístupy do registrů. (Hájková, © 2016)

V zákoně o spotřebitelském úvěru je uveden vzorec na výpočet roční procentní sazby nákladů (RPSN) následovně:

$$\sum_{k=1}^m C_k(1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-s_l}$$

kde:

X je roční procentní sazba nákladů,

m je číslo posledního čerpání,

k je číslo čerpání, proto $1 \leq k \leq m$,

C_k je částka čerpání k ,

t_k je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání, proto $t_1 = 0$,

m' je číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů,

l je číslo splátky jistiny nebo nákladů,

D_l je výše splátky jistiny nebo nákladů,

s_l je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky jistiny nebo nákladů. (Česko, 2016)

Roční procentní sazba nákladů představuje základní ukazatel ceny úvěru, díky tomuto ukazateli se může spotřebitel orientovat v nabídkách úvěrů, zákon o spotřebitelském úvěru ukládá povinnost informovat spotřebitele o výši RPSN (musí být uvedeno ve smlouvě o úvěru). RPSN v sobě zahrnuje cenu úvěru a další poplatky spojené s úvěrem jako jsou poplatky za uzavření smlouvy, poskytnutí úvěru, správu a vedení úvěrového účtu, pojištění schopnosti splácet a další. RPSN bývá v praxi vyšší než roční úroková sazba. Dalším ukazatelem pro porovnání úvěrů může být koeficient navýšení, úroková sazba je nejčastěji stanovována na roční bázi (p. a.). (Pololáník, © 2016)

Do platnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru poskytovatelé nebankovních úvěrů nepodléhali prakticky žádné regulaci, stačilo jim živnostenské oprávnění. Nově musí mít poskytovatelé a zprostředkovatelé úvěrů licenci od ČNB (musí mít požadovanou odbornost, minimálně maturitu a musí se nechat přezkoušet ze znalostí finančního trhu) a nebankovní poskytovatele úvěrů musí mít počáteční kapitál minimálně ve výši 20 milionů Kč (v době podání žádosti). Ten kdo byl před nabytím účinnosti nového zákona oprávněn poskytovat spotřebitelský úvěr na základě živnostenského oprávnění, může na základě živnostenského oprávnění poskytovat úvěry do doby než ČNB rozhodne o udělení oprávnění k poskytování spotřebitelských úvěrů, nejdéle však do 18-ti měsíců ode dne

nabytí účinnosti zákona o spotřebitelském úvěru (do 31. 5. 2018), pokud podal žádost do 3 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona, uplynutím této lhůty oprávnění zaniká. Česká národní banka udělí oprávnění k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru s platností na pět let s možností prodloužení. Dohled nad zprostředkovateli má nyní ČNB, která vede i registr všech subjektů, který je veřejně přístupný, dříve poskytování úvěrů dozorovala pouze Česká obchodní inspekce. ČNB může uložit pokutu až do výše 20 milionů Kč za špatné posouzení úvěruschopnosti klienta. (Hájková, © 2016; Schejbal, © 2016)

Nejjednodušeji lze získat úvěr u banky, u které má klient vedený běžný účet. Při žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru banka požaduje po klientovi předložení obvykle dvou dokladů totožnosti a dokladu o trvalém příjmu, potvrzení zaměstnavatele nebo důchodový výměr, v případě podnikatele daňové přiznání za poslední zdaňovací období. Dále banka může požadovat dokumenty k zajištění úvěru nebo životní nebo jiné pojištění. (Kalabis, 2012, s. 120)

Každá smlouva o úvěru musí mít písemnou formu a musí obsahovat následující ustanovení: identifikaci obou smluvních stran (banky a klienta), charakteristiku a výši úvěru, výši úroků a poplatků, způsob čerpání úvěru (jednorázové nebo postupné čerpání), způsob splácení úvěru (případně specifické podmínky pro splácení úvěru), zajištění úvěru a podpisy smluvních stran a závěrečnou klauzuli o platnosti a účinnosti úvěrové smlouvy. (Kalabis, 2012, s. 129)

3.1 Stanovení úrokové sazby

Úroková sazba spotřebitelského úvěru může být stanovena prostřednictvím nákladového modelu následovně:

Výsledná úroková sazba = úrokové náklady banky na získání zdrojů + neúrokové náklady banky (např. mzdy zaměstnanců banky) + riziková prémie z titulu možného nesplacení úvěru + riziková prémie z titulu dlouhodobé splatnosti úvěru + požadovaná zisková marže banky

Vliv na výši úrokových sazeb má cena peněz, která se odvíjí od základních úrokových sazeb na trhu. Tabulka níže zobrazuje aktuální výši základních úrokových sazeb v ČR.

Tab. 2 Základní úrokové sazby

	úroková sazba
2týdenní repo sazba	0,50 %
diskontní sazba	0,05 %
lombardní sazba	1,00 %
povinné minimální rezervy	2,00 %

Zdroj: Vlastní zpracování dle ČNB

Tab. 3 Vývoj 2týdenní repo sazby

rok	2týdenní repo sazba
2010	0,75 %
6/2012	0,50 %
10/2012	0,25 %
11/2012	0,05 %
8/2017	0,25 %
11/2017	0,50 %

Zdroj: Vlastní zpracování dle ČNB

Výsledná úroková sazba je determinována strategickým zaměřením a aktuální uplatňovanou marketingovou strategií ve vztahu k jednotlivým tržním segmentům, respektive nabízenými produkty, konkurencí, dosahovanou rentabilitou komerční banky, rizikovostí a dobou trvání bankovního obchodu, kvalitou klienta a kvalitou zabezpečovacích prostředků. Vyšší rizikovost obchodu znamená vyšší úrokovou sazbu. Kvalita klienta a kvalita zabezpečovacích prostředků (ručení) potencionálně snižují výši úrokové sazby. (Belás, 2013, s. 264)

3.2 Úvěrové registry

S růstem objemu spotřebních úvěrů vznikala potřeba databáze klientů, kteří jsou riziková a nesplácejí úvěry, což bylo podnětem pro vznik úvěrových registrů. (Polouček, 2013, s. 241)

Obchodní banky k rozhodování o tom, zda klientovi poskytnou požadovaný úvěr, využívají úvěrové registry. Úvěrový registr je databáze fyzických osob – občanů, fyzických osob – podnikatelů i právnických osob, kteří jsou spojeni s poskytnutým úvěrem. V registrech se evidují úvěry poskytnuté bankami i jinými finančními institucemi. Cílem vedení úvěrových registrů je zamezit poskytování úvěrů nebonitním klientům. V základu se úvěrové registry člení na úvěrové registry pozitivní, které obsahují pozitivní i negativní informace o platební morálce všech klientů, kterým byl poskytnut úvěr

a úvěrové registry negativní, které obsahují pouze takové klienty, kteří mají špatnou platební morálku z hlediska poskytnutého úvěru. (Kalabis, 2012, s. 124)

Úvěrové registry umožňují zrychlit proces posuzování žádostí o úvěry a klient také může být zvýhodněn nižší úrokovou sazbou z poskytnutého úvěru díky pozitivní úvěrové historii. Podle úvěrových registrů lze také posoudit, zda jsou úvěry pro klienta vzhledem k jeho celkovým příjmům únosné. Úvěrové registry obsahují identifikační údaje klienta, ve svých databázích shromažďují informace o bonitě klienta a úvěrovou historii klienta (údaje o poskytnutých, splácených a nesplácených úvěrech). (Kalabis, 2012, s. 124; Polouček, 2013, s. 241)

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách umožnil vznik Centrálního registru úvěrů vedeného Českou národní bankou, k informacím v tomto registru mají přístup pouze banky, tento registr má specifické postavení. Centrální registr úvěrů je informační systém, který soustřeďuje informace o úvěrových závazcích fyzických osob podnikatelů a právnických osobách. Na základě tohoto registru se banky mohou bez souhlasu klienta vzájemně informovat o bankovním spojení, identifikačních údajích, o majitelích účtů a o záležitostech, které vypovídají o bonitě a důvěryhodnosti jejich klientů. Do tohoto registru se zapisují i potenciální závazky klientů např. i kontokorenty, debety na běžných účtech nad stanovený limit. Dále existují i další úvěrové registry, ale pro poskytnutí údajů do těchto registrů je nutný souhlas klienta. (Kalabis, 2012, s. 125, 127)

V ČR dále funguje Bankovní registr klientských informací (BRKI), který přináší informace o bankovních závazcích fyzických osob a fyzických osob podnikatelů a Nebankovní registr klientských informací (NRKI), který poskytuje informace o závazcích vůči nebankovním subjektům, tento registr slouží především leasingovým a splátkovým společnostem. Od roku 2006 je umožněna výměna informací mezi nebankovním a bankovním registrem klientských informací. (Polouček, 2013, s. 241)

Oba úvěrové registry obsahují pozitivní i negativní informace o platební morálně a bonitě klientů bank. (Smyčka, 2007, s. 100)

3.3 Pojištění bankovních úvěrů

Banky vyžadují pojištění zastavované nemovitosti (pojištění majetku proti živelným a jiným rizikům), která je předmětem hypotečního úvěru a jeho vinkulaci ve prospěch

banky, někdy také uzavření životního pojištění ve prospěch banky. (Kašparovská, 2010, s. 144)

Zákon zakazuje tzv. vázaný prodej – poskytovatel úvěru nesmí uzavření smlouvy o úvěru podmiňovat sjednáním smlouvy o doplňkové službě, musí současně nabízet možnost sjednání úvěru bez doplňkové služby. Pokud věřitel podmiňuje smlouvu o úvěru sjednáním pojistky, nesmí vybrat konkrétního poskytovatele pojistky, na výběr poskytovatele má nárok klient. Vázaný prodej se nevztahuje na pojištění vozidla, která je spotřebitelským úvěrem financována, stavební spoření a na bezplatný běžný nebo spořicí účet, odkud se bude úvěr splácet. (Hájková, © 2016)

Případné pojistné plnění by bylo vyplaceno bance, banka může žádat vinkulaci pojistné sumy maximálně do výše její pohledávky. (Belás, 2013, s. 513)

Také lze pojistit schopnosti klienta (fyzické osoby) splácet poskytnutý bankovní úvěr, nejčastěji se jedná o splácení hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření na vyšší částku. V některých případech lze pojistit i schopnost splácet spotřebitelský úvěr. Jedná se o povinně volitelnou doplňkovou službu. Může se jednat o pojištění pro případ ztráty zaměstnání, kdy je vyplácena denní náhrada ve výši stanovené klientem v případě pracovní neschopnosti. (Kalabis, 2012, s. 134 – 135)

4 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

V této části práce se budu zabývat hypotečními úvěry a bankami, zástavním právem, hypotečními zástavními listy a uvedu druhy hypoték.

Hypoteční bankovníctví se vrátilo do českého bankovního systému v roce 1990, kdy zákon o dluhopisech vymezil hypoteční zástavní listy a hypoteční úvěry, ale k praktickému rozvoji hypotečního bankovníctví došlo později kvůli nedostatečně upravenému zástavnímu právu, neexistenci státní podpory hypotečního úvěrování a nedostatečně rozvinutému kapitálovému trhu. (Dvořák, 2005, s. 126)

Když jsou úrokové sazby u hypotečních úvěrů vysoké, lidé se zdráhají pořídit si nové bydlení, lidé si nechtějí půjčovat peníze za účelem financování nového bydlení při vysokých úrokových sazbách. Lidé také nerefincují stávající hypotéky, protože by museli platit za novou hypotéku vyšší úrokovou sazbu. Splátky hypoték jsou také pomalejší než obvykle. (Kidwell, 2016, s. 291)

Zpočátku nebyly hypoteční úvěry v České republice příliš známé a jejich většímu rozvoji bránily vysoké úrokové sazby, úrokové sazby u hypotečních úvěrů klesaly, proto se hypoteční úvěry staly více rozšířené. Úrokové sazby hypoték klesly od roku 1998 z nepředstavitelných 14 % až na historické minimum 1,77 %. V současné době již úrokové sazby rostou, průměrná úroková sazba u hypoték se pohybuje nad 2 %. S rostoucím zájmem o hypotéky stoupají i objemy hypotečních úvěrů, v květnu 2016 si lidé sjednali hypoteční úvěry v celkovém objemu 20,702 miliardy korun, tím byl přepsán dosavadní rekord. V průměru si lidé půjčovali částku 1 911 376 Kč. Banky se snaží nalákat klienty především na delší dobu fixace a tím stabilizovat portfolio úvěrů. (Hrušová, © 2016)

Základní princip hypotečního bankovníctví spočívá v získávání zdrojů emisí (vydáváním) hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů. Hypoteční banky takto získávají prostředky pro poskytování hypotečních úvěrů. (Dvořák, 2005, s. 127)

Hypoteční úvěry lze také financovat ostatními bankovními zdroji (dlouhodobými primárními depozity nebo půjčkami od jiných bank), v tomto případě postačí poskytovateli hypotečních úvěrů licence k bankovnímu podnikání od ČNB (Kašparovská, 2010, s. 130, 137)

Hypoteční úvěr je jeden ze základních pilířů financování vlastního bydlení, patří ke klasickým bankovním produktům. (Radová, Dvořák a Málek, 2009, s. 170)

Hypoteční úvěry jsou dlouhodobé úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti. Více než polovina hypotečních prostředků je určena na financování rodinných domů, zbytkem prostředků se financují byty, podnikatelský majetek, budovy a zemědělské stavby. (Kidwell, 2016, s. 17)

Problematika hypotečního bankovníctví je v České republice řešena zejména v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Hypoteční úvěr je v tomto zákoně definován jako dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí na území České republiky, na její výstavbu nebo pořízení, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této nemovitosti (i rozestavěné nemovitosti, která je zapsaná jako rozestavěná v katastru nemovitosti, musí mít postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží pro zápis do katastru) nebo jiné nemovitosti určité hodnoty. (Kalabis, 2012, s. 111; Kašparovská, 2010, s. 135, 137)

Od 1. 12. 2016 nabyt účinnosti nový zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který se také vztahuje na úvěry na bydlení, což předcházející zákon vylučoval. Tomuto zákonu jsem se blíže věnovala v předcházející kapitole.

S hypotečními úvěry je spojen zvláštní typ úrokového rizika. Když jsou úrokové sazby nízké, mnoho lidí refinancuje staré hypotéky novými hypotékami s nižšími úrokovými sazbami a splácí zůstatek hypotéky dříve. (Kidwell, 2016, s. 291)

4.1 Hypoteční banky

Model českého hypotečního bankovníctví není na rozdíl od stavebních spořitelen založen na institucionálně samostatných finančních institucích. Hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky na základě bankovní licence, na poskytování hypotečních úvěrů banky nepotřebují žádné zvláštní povolení. (Dvořák, 2005, s. 126 – 127)

Za hypoteční banky lze považovat ty banky, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů, mohou to být banky univerzální i banky specializované. Specializované banky většinou nabízejí kvalitnější služby a jsou schopny dosáhnout úspory nákladů plynoucí ze specializace na vybrané činnosti, mají např. jednodušší organizaci a řízení. Na druhou stranu specializované banky mají nižší konkurenceschopnost a hrozí jim vyšší riziko úpadku. (Kalabis, 2012, s. 111; Šenkýřová, 2010, s. 52)

Hypoteční trh je největším dluhovým trhem v USA, přičemž objem hypotečních úvěrů na bydlení představuje více než čtyřnásobek hodnoty komerčních a zemědělských hypoték. Hypotéky v USA mohou poskytovat finanční instituce, jako jsou spořitelny a úvěrové asociace, vzájemné spořitelny, komerční banky a pojišťovací společnosti. Hypotéky v USA hrály klíčovou roli při nedávné globální finanční krizi, také federální vláda hrála klíčovou roli při podpoře nedávné globální finanční krize. (Mishkin, 2012, s. 76)

Úpadek komerčních bank může ohrozit důvěryhodnost celého finančního systému. Banky jsou v případě problémů ponechány osudu, poté jsou v nezávidění hodné situaci, kdy mají vysvětlit svým klientům a akcionářům, kde se najednou ztratily všechny jejich peníze. Bankám mohou v případě finančních problémů pomáhat státy. (Hertz, 2005, s. 148 – 149)

Poskytování hypotečních úvěrů patří do skupiny aktivních bankovních obchodů (strana aktiv v obchodní bilanci komerční banky), banky při těchto obchodech vystupují v pozici věřitele. Hypoteční bankovníctví tvoří jednu z nejdůležitějších oblastí retailového bankovníctví, přibližně 70 % vypůjčených peněz jde na bydlení. Hypoteční bankovníctví přispívá k rozvoji investic do nemovitostí, rozvoji trhu nemovitostí, ale i k rozvoji celé ekonomiky. (Belás, 2013, s. 509)

4.2 Zástavní právo

Podstatou hypotečního úvěru je hypotéka, hypotéka je zástavní právo na nemovitost, která slouží k zajištění sjednané peněžní pohledávky. Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky, pokud není hypoteční úvěr řádně a včas splácen. Zástavní věřitel není majitelem zástavy, ale má právo se z ní hojit. Banka má právo uspokojit své pohledávky zpeněžením zástavy až do výše nesplaceného závazku a příslušenství tj. nákladů spojených s vymáháním a úrokem. Zástavní právo se obvykle využívá vůči vlastníkovvi nemovitosti, ale ručitelem může být i třetí osoba nebo vlastník nemovitosti může nemovitostí ručit třetí osobě. (Král, 2009, s. 187; Šenkýřová, 2010, s. 226)

Zástavní právo vzniká na základě sepsání zástavní smlouvy a vkladem do katastru nemovitostí. Proces povolení vkladu na katastrálním úřadě začíná podáním návrhu vlastníka nebo jiné oprávněné osoby v písemné podobě. (Belás, 2013, s. 512)

Vklad zástavního práva v katastru nemovitostí vzniká na základě návrhu na vklad zástavního práva, který podává vlastník nemovitosti a zástavní věřitel, zastavení

nemovitosti nabývá platnosti datem vzniku zástavního práva, proto bance nestačí uzavření zástavní smlouvy s vlastníkem nemovitosti. (Kašparovská, 2010, s. 137)

Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva (tzv. hypotékou). (Belás, 2013, s. 512)

4.2.1 Ocenění nemovitosti

Nemovitosti jsou vhodným zajištěním hypotečních úvěrů zejména kvůli své nepřenositelnosti, schopnosti ocenění nemovitosti a jejich zřetelnému a jednoznačně evidovanému vlastnictví, také pak životnost pozemků je neomezená a životnost staveb je dlouhodobá. Ocenění nemovitostí je založeno na tržních principech. (Kašparovská, 2010, s. 129)

Nový občanský zákoník nahradil pojem nemovitost pojmem věc nemovitá. Věc nemovitou definuje dle § 498 následovně: „nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je tato věc nemovitá.“ (Česko, 2012)

Ocenění nemovitosti je rozhodujícím momentem kvality a bezpečnosti hypotečních obchodů. Ocenění nemovitosti provádí znalci, kteří jsou bankou uznáni a nachází se v seznamu znalců. Za účelem ocenění nemovitosti banka požaduje od klienta většinou kupní smlouvu na nemovitost, doklad o dosavadním placení daní, pojištění nemovitosti. Dle zákona o bankách určuje hodnotu nemovitosti hypoteční banka na základě celkového posouzení nemovitosti. Náklady spojené s odhadem nemovitosti hradí většinou v plné výši klient. Cena nemovitosti se skládá z ceny stavební a ceny výnosové. Cena stavební se určí podle stavebních nákladů na danou nemovitost, používají se různé stavební indexy nebo vlastní metodické postupy k ocenění nezbytných stavebních nákladů. Cena výnosová se určí kapitalizací výnosů z nemovitosti podle platné úrokové sazby (jedná se o výnosy z nájemného nebo bonitu pozemku). Na základě těchto cen se pak konstruuje tzv. pravá cena, která je definitivní. Z pravé ceny se pak určuje podíl a na tuto hodnotu se poskytuje vlastní hypoteční úvěr. (Belás, 2013, s. 516; Polouček, 2013, s. 234; Král, 2009, s. 188)

Nemovitost zajišťující hypoteční úvěr se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Nejčastějším typem zastavované nemovitosti v ČR je nemovitost kupovaná, zastavit lze

i jinou nemovitost ve vlastnictví klienta nebo ve vlastnictví třetí osoby. Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném či přednostním pořadí před zástavním právem banky, dále nemůže na nemovitosti váznout věcné břemeno bránící jejímu užívání. Na nemovitosti může váznout zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr ze stavebního spoření za předpokladu, že stavební spořitelna dala předchozí písemný souhlas emitentovi hypotečních zástavních listů s přednostním pořadím hypoteční banky. Nemovitost musí být zastavená celá, během úvěrového vztahu je možné měnit zastavovanou nemovitost. Pokud je hypoteční úvěr na hranici přípustného rizika, může banka požadovat ručené třetí osobou. (Kalabis, 2012, s. 111; Kašparovská, 2010, s. 135, 137; Belás, 2013, s. 512)

4.3 Hypoteční zástavní listy

Převládajícím zdrojem financování hypotečních úvěrů jsou prostředky získané emisemi hypotečních zástavních listů (emise jsou účelové) a jejich prodejem na kapitálovém trhu. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech definuje hypoteční zástavní listy jako dluhopisy (bankovní dlužné cenné papíry), jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně případně zčásti kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů (řádné krytí), případně také náhradním způsobem (náhradní krytí). Součástí názvu dluhopisu musí být označení hypoteční zástavní list. Hypoteční zástavní listy mohou vydávat pouze banky se speciální licencí tzv. hypoteční banky, důvodem je snaha o zajištění vysoké bezpečnosti. Hypoteční zástavní list je emitován na dobu určitou, banka se zavazuje, že po uplynutí sjednané lhůty (v době splatnosti) vyplatí investorům nominální hodnotu hypotečních zástavních listů. Ze splátek hypotečních úvěrů banka vytváří fondy, z takto získaných peněz banka průběžně vyplácí majitelům hypotečních zástavních listů úroky. S hypotečními zástavními listy lze obchodovat na sekundárním hypotečním trhu za aktuální tržní cenu (kurz), banky takto levně získávají zdroje pro financování hypotečních úvěrů. Banky mohou také investovat část zdrojů získaných emisí zástavních listů do bezrizikových finančních instrumentů, jako jsou státní dluhopisy či dluhopisy centrálních bank. (Kalabis, 2012, s. 111; Kašparovská, 2010, s. 24, s. 130, 137; Polouček, 2013, s. 235; Dvořák, 2005, s. 127)

Hypoteční zástavní listy jsou bezpečné cenné papíry z hlediska svého dvojího zajištění, hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Zásadním rozdílem mezi hypotečním zástavním listem a jiným typem bankovního dluhopisu je skutečnost, že banka (jako emitent

hypotečního zástavního dluhopisu) může zdroje získané z jejich prodeje použít pouze na financování hypotečních úvěrů. (Belás, 2013, s. 511; Šenkýřová, 2010, s. 203)

Hypoteční zástavní listy jsou emitovány v listinné či dematerializované podobě. V bankovní praxi jsou využívány dva základní systémy emise hypotečních zástavních listů:

1. Poptávkový systém krytí – hypoteční zástavní listy jsou emitovány k již poskytnutým úvěrům, hodnota emise je vázána na vybrané portfolio hypotečních úvěrových pohledávek (objem pohledávek z hypotečních zástavních listů), zdroje získané bankou z prodeje hypotečních zástavních listů mají přímou vazbu na jejich potřebu. Příjmy z emise hypotečních zástavních listů slouží k refinancování již dříve poskytnutých hypotečních úvěrů. Banky musí dočasně krýt poskytované hypoteční úvěry, rovnováha mezi výší poskytnutých hypotečních úvěrů a stejnou výší emitovaných hypotečních zástavních listů je v době splácení úvěrů narušována a řešením je tzv. náhradní krytí. Systém náhradního krytí řeší nesoulad mezi objemem poskytovaných hypotečních úvěrů, který klesá v důsledku splácení úvěrů, a hodnotou emitovaných hypotečních zástavních listů, který je v časovém horizontu konstantní. Z výtěžku prodeje hypotečních zástavních listů je možné financovat i jiné taxativně vymezené obchody hypotečních bank jako nákup bezrizikových cenných papírů do bankovního portfolia, vklady u České národní banky nebo cenné papíry emitované Českou národní bankou. Výhodou systému je skutečnost, že banka v momentu emise zná kvalitu portfolia hypotečních úvěrů a je schopna vázat emisi pouze na zdravé úvěrové portfolio a tím snížit úvěrové riziko investorů do hypotečních zástavních listů. Tento systém je v České republice využíván při financování hypotečních úvěrů emisemi hypotečních zástavních listů.
2. Zástavní systém krytí – dle Beláse (s. 511) hovoříme o zástavním krytí v případě, pokud banka emituje hypoteční zástavní listy ve chvíli, kdy hypoteční úvěr nebyl ještě poskytnut, ale již došlo ke sjednání zástavní smlouvy. Tento systém je založen na krytí hypotečních zástavních listů souborem zástavních práv k nemovitostem. V zástavním systému krytí je hodnota emise vázána na hodnotu zastavených nemovitostí v portfoliu banky. Za předpokladu relativní stability cenové hladiny se hodnota zástavních nemovitostí v časovém horizontu nemění. V tomto případě není nutné náhradní krytí, ale schopnost kontrolovat účel použití zdrojů získaných z prodeje hypotečních zástavních listů je snížena. Do 18-ti měsíců po nabytí právoplatnosti povolení na

provádění hypotečních obchodů může banka na základě rozhodnutí valné hromady emitovat dočasné hypoteční zástavní listy jako cenné papíry na doručitele, jejichž celková hodnota nepřevyšší 50 % základního kapitálu banky a banka je povinna je do dvou let od jejich vydání vyměnit za kryté hypoteční zástavní listy. (Kašparovská, 2010, s. 130 – 131, 137; Belás, 2013, s. 511; Dvořák, 2005, s. 447)

4.4 Výše a doba splatnosti hypotečního úvěru

Výše poskytovaného hypotečního úvěru je limitována příjmovou úrovní dlužníka (celé domácnosti, která splácí úvěr) a cenou zastavené nemovitosti, tak aby rozdíl mezi objemem hypotečního úvěru a hodnotou nemovitosti pokryl případné náklady realizace a případný pokles tržní ceny zástavy. (Půlpánová, 2007, s. 308)

Hypoteční úvěr je poskytován jen do výše hodnoty zastavované nemovitosti. Za relativně bezpečnou je považována hranice 60–80 % tržní hodnoty zastavené nemovitosti, tato hranice respektuje kolísání cen nemovitostí. (Kašparovská, 2010, s. 130)

Pokud je hypoteční úvěr kryt hypotečními zástavními listy, tak může činit hypoteční úvěr maximálně 70 % ze zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. To samé platí pro úvěry, na které je uplatňována státní podpora. Tento limit platí pro hypoteční úvěry poskytnuté jednorázově, tak pro úvěry s postupným čerpáním. (Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 182 – 183)

Vazbu mezi hypotečními zástavními listy, hypotečními úvěry a nemovitostmi sloužícími jako zástava hypotečních úvěrů můžeme dle Beláse (s. 511) znázornit následovně (úvěr byl poskytnut na 70 % zastavené nemovitosti):

Objem vydaných hypotečních zástavních listů včetně úroků \leq objem poskytnutých hypotečních úvěrů \leq 70 % souhrnu cen nemovitostí předaných do zástavy

Pokud banka využije jiné zdroje k financování hypotečních zástavních listů než hypoteční zástavní listy, tak nemá nijak legislativně limitovanou výši hypotečního úvěru ve vazbě na zástavní hodnotu nemovitosti. (Kašparovská, 2010, s. 138)

Náhradní krytí může být maximálně 10 % z jmenovité hodnoty hypotečního zástavního listu. U náhradního krytí je možné pouze použít vysoce kvalitní aktiva (likviditní a bonitní prostředky) jako hotovost, vklady u centrální banky ze zemí Evropského unie či Evropské centrální banky, státní dluhopisy. (Polouček, 2013, s. 235)

Majetkové hodnoty, které slouží na krytí jmenovité (nominální) hodnoty hypotečních zástavních listů nesmí hypoteční banka zastavit. (Belás, 2013, s. 511)

Lhůta splatnosti (doba splatnosti) hypotečního úvěru se pohybuje v rozmezí mezi 4 roky až 30 lety. Čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím jsou měsíční splátky úvěru nižší a tím více klient zaplatí na úrocích z úvěru a tím je i celková zaplacená suma hypotečního úvěru vyšší. Optimální doba splatnosti hypotečního úvěru je 15 až 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výškou splátky a náklady na úvěr. Každá banka stanovuje minimální částku hypotečního úvěru, kterou je ochotna poskytnout (např. 500 tisíc Kč). (Belás, 2013, s. 520; Kalabis, 2012, s. 112)

4.5 Druhy hypoték

Peněžní prostředky z hypotečního úvěru lze použít takřka na cokoli, hypoteční úvěr není omezen z hlediska účelu (od 1. 5. 2004 se upouští od účelovosti hypotečních úvěrů). Banky rozlišují hypoteční úvěry na bydlení tzv. klasické hypotéky (účelové hypoteční úvěry zajištěny zástavním právem k nemovitosti) a úvěry na libovolný účel tzv. americké hypotéky. Poskytování amerických hypoték je umožněno zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Klasické hypotéky v praxi převládají, jsou pro banky méně rizikové, proto mají nižší úrokové sazby. Účelový hypoteční úvěr může být použit pouze na účel vymezený v úvěrové smlouvě. (Srový, 2004, s. 41; Belás, 2013, s. 513; Nováková a Sobotka, 2011, s. 220)

Americkou hypotéku lze definovat jako neúčelový úvěr na nebytové účely (neúčelový hypoteční úvěr), podmínkou je, že úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, klient nemusí bance sdělovat účel použití hypotečního úvěru. Americké hypotéky jsou zajímavou alternativou ke klasickým spotřebitelským úvěrům zejména kvůli tomu, že spotřebitelské úvěry mají vysoké úrokové sazby. Americkou hypotéku lze využít i na splácení úvěrů. (Srový, 2004, s. 41; Belás, 2013, s. 513)

Výhodou amerických hypoték kromě nižšího úroku v porovnání se spotřebitelskými úvěry je také jejich delší doba splatnosti (15 až 20 let), naopak nevýhodou amerických hypoték jsou vysoké poplatky spojené s poskytnutím úvěru a jeho správou. Americká hypotéka přichází v úvahu i u klientů, kteří již hypotéku mají a potřebují další úvěr, podmínkou je, že klient část původní hypotéky již splatil. (Kalabis, 2012, s. 115)

Banky nabízejí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty jako je stavební spoření nebo životní pojištění. Jistinu úvěru nebo její část splatí klient z peněz ze stavebního spoření či životního pojištění.

4.6 Úroková sazba

Úrok je částka, kterou platí dlužník věřiteli za poskytnutí úvěru a bývá vyjádřen úrokovou sazbou v procentech částky za určité období. (Šenkýřová, 2010, s. 191)

Úrokovou sazbu u hypotečního úvěru řeší individuálně banka u každého klienta zvlášť a je uvedena v úvěrové smlouvě. Úroková sazba závisí na kvalitě klienta (bonitě, kvalita klienta se kromě příjmů zvyšuje také, pokud má klient uzavřené životní pojištění), době splatnosti hypotečního úvěru (čím delší doba splatnosti hypotečního úvěru, tím vyšší úroková sazba a tím vyšší riziko pro banku), úrokové sazbě na trhu (úrokové sazby u hypotečních úvěrů jsou ovlivňovány úrokovými sazbami dluhopisů, úroková sazba také závisí na konkurenci bank na trhu), dalších všeobecných ekonomických podmínkách (výši inflace, hospodářském růstu, poptávce po úvěrech, vývoji základních úrokových sazeb ve státě), právním prostředí (centrální banka může obchodní banky limitovat výši úrokových sazeb, banky musí dodržovat právní předpisy ve státě), výši nákladů banky (banka s nižšími náklady si může dovolit větší pružnost při stanovování úrokových sazeb z úvěrů než banka s vysokými náklady), době fixace (čím je kratší doba fixace, tím je nižší úroková sazba, za delší dobu fixace si klient připlácí), druhu hypotéky (lépe zajištěné produkty mají nižší úrokovou sazbu, obecně progresivně splácené hypotéky – splátka úvěru postupně roste, bývají dražší), druhu a kvalitě zastavované nemovitosti a banky většinou nabízí nižší úrokové sazby novým klientům, protože se je snaží nalákat. (Sýrový, 2004, s. 42 – 43; Šenkýřová, 2010, s. 191)

Úrokovou sazbu lze stanovit pro konkrétní úvěrovou situaci jako pevnou (fixní), je stanovena pevně určitými procenty, úroková sazba je garantovaná po celou dobu fixačního období nebo jako pohyblivou, úroková sazba se mění během úvěrového vztahu. (Šenkýřová, 2010, s. 191)

Úroková sazba s pohyblivou (variabilní) úrokovou sazbou se skládá z pohyblivé složky a bankovní přírážky. Pohyblivá složka je vázána na referenční sazby, v České republice většinou typu PRIBOR (Prague InterBank Offerd Rate) a měnící se v závislosti na změně tržní úrokové sazby. (Belás, 2013, s. 518)

Délka fixace (doba fixace) úrokové sazby hypotečního úvěru představuje dobu, po kterou banka nesmí změnit klientovi úrokovou sazbu (klient ví, kolik bude po danou dobu splácet). V České republice převládají hypoteční úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou, kterou si klient může zafixovat na určité období. Obecně platí, že při kratší době fixace je úroková sazba nižší než při delší době fixace (při krátké době fixace má klient nízké úrokové sazby, ale je v nejistotě do budoucna). Výše úrokové sazby se odvíjí od toho, na koho dopadá úrokové riziko z pohybu úrokových sazeb na finančním trhu, zda na klienta nebo na banku. Doba fixace u hypoték bývá nejčastěji 1, 3, 5, 15 let nebo až do doby splacení úvěru. Mezi klienty v ČR je nejoblíbenější pětiletá doba fixace, případně tříletá. (Belás, 2013, s. 517; Syrový, 2004, s. 62; Radová, Dvořák a Málek, 2009, s. 175)

Hypoindex je vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytované v daném kalendářním roce nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Váhami jsou objemy poskytovaných úvěrů, na výpočet má vliv podíl banky na hypotečním trhu s tím, že čím větší je podíl banky na trhu, tím více banka ovlivňuje celkovou hodnotu hypoindexu. (Belás, 2013, s. 518)

Hypoteční úvěr se úročí a splácí konstantními měsíčními splátkami tzv. anuitami. Anuita obsahuje složku úrokovou a úmorovou, kterou se splácí úvěr. Poměr úmoru a úročení se s každou následující anuitou mění, podíl úroku klesá, podíl úmoru se zvyšuje. V případě postupného čerpání úvěru klient platí ze začátku pouze úroky ze skutečně čerpané částky. Se splátkami hypotečního úvěru se začíná po jeho úplném vyčerpání. (Šenkýřová, 2010, s. 203)

Mezi hlavní výhody hypotečního úvěru patří nízké úročení ve srovnání s jinými druhy bankovních úvěrů a získání velkého objemu finančních prostředků. Mezi nevýhody hypotečního úvěru patří možnost zvýšení úrokové sazby po vypršení doby fixace, dlouhodobé zadlužení klienta a zástava nemovitosti. (Belás, 2013, s. 523)

4.7 Zvýhodnění hypotečních úvěrů

Stát umožňuje od základu daně z příjmů fyzických osob odečíst částku rovnající se za zdaňovací období zaplaceným úrokům z úvěru ze stavebního spoření, překlenovacího úvěru ze stavebního spoření nebo z účelového hypotečního úvěru (částku rovnající se úrokům sníženou o případný státní příspěvek k úrokům). Od základu daně lze maximálně

odečíst částku 300 tisíc Kč za jedno zdaňovací období (ročně), tedy 25 tisíc měsíčně. (Srovnej, 2004, s. 62; Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 187)

Pokud platíme úroky jen po část roku, nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu maximální částky za každý měsíc placení úroků. Odpočet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, dále musí být úvěr řádně splácen. V případě více účastníků provádí odpočet jeden z nich nebo každý účastník rovným dílem. (Kašparovská, 2010, s. 140)

Dalším zvýhodněním hypotečního úvěru je státní příspěvek k úrokům, tím se rozumí procento, o které stát snižuje výšku úrokové sazby určenou bankou ve smlouvě o hypotečním úvěru. O tento státní příspěvek se musí žádat, není poskytován automaticky. Státní příspěvek je přidělován žadatelům, kteří splnili všechny předepsané podmínky v pořadí, v jakém podali žádost. Podmínkou pro přidělení dotace je vznik nové bytové jednotky a to jen v limitech vázaných na objem úvěrů. (Šenkýřová, 2010, s. 203)

Při stanovení výše státní podpory ve formě příspěvku k úrokům se vychází ze skutečné doby splatnosti úvěru. Příspěvky se poskytují na koupi bytu nejvýše do částky 800 tisíc Kč nebo na koupi rodinného domu s jedním bytem nejvýše do částky 1,5 milionu Kč. (Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 189)

Získání podpory je vázáno na splnění dalších podmínek, zejména:

- žadatel v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvků nedovrší 36 let
- žadatel není k datu podání žádosti vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového (rodinného) domu nebo bytu
- dům nebo byt musí být starší nejméně 2 roky a musí se nacházet na území České republiky. (Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 189)

V současné době je státní příspěvek k úrokům z důvodu nízkých úrokových sazeb nulový.

4.8 Průběh hypotečního úvěrového obchodu

Úvěrový postup obsahuje zpravidla tři fáze, fázi přípravnou, fázi schvalovací a fázi realizační. Proces poskytování hypotečních úvěrů má obecně platná pravidla formulovaná jako úvěrové postupy, tento proces je zdlouhavější než u jiných typů úvěrů.

Fáze přípravná zahrnuje žádost klienta o poskytnutí hypotečního úvěru, prověření úvěruschopnosti klienta včetně znaleckého posudku obsahujícího ocenění zastavené

nemovitosti. Banka se žádostí o poskytnutí hypotečního úvěru zabývá až v momentě, kdy klient předloží všechny potřebné podklady. (Kašparovská, 2010, s. 140)

Žadatelů o hypoteční úvěr může být více (většinou až 4), žadatelem o hypoteční úvěr musí být osoba starší 18–ti let, občan ČR nebo cizinec s trvalým pobytem na území ČR. Některé banky požadují věk v rozmezí 22 až 65 let. (Belás, 2013, s. 515)

Klient musí současně s písemnou žádostí o hypoteční úvěr předložit bance také doklad potvrzující vlastnictví nemovitosti tj. aktuální výpis z katastru nemovitostí, nabyvatelský titul (kupní smlouvu, darovací listinu, potvrzení o dědictví), doklady o dosavadním placení daní a jiných povinnostech, doklady o výnosu nemovitosti, v případě stavebního hypotečního úvěru také schválené plány, rozpočet stavby a stavební povolení. Podle výsledků zkoušky úvěrové způsobilosti dlužníka se banka rozhodne o poskytnutí úvěru. (Šenkýřová, 2010, s. 202 – 203)

V případě účelového úvěru banka prověřuje kvalitu investičního záměru, který bude z poskytnutého úvěru financován a cenu nemovitosti sloužící jako zástava a její vhodnost využití k zajištění úvěru. (Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 182)

V případě fyzických osob nepodnikatelů banka provádí zkrácené úvěrové hodnocení tzv. scoring. Scoring je efektivní, nenákladová a objektivní metoda pro analýzu potencionálního dlužníka. Tato metoda spočívá v přidělení klientovi určitého skóre, pro banky to znamená rychlé rozhodování o úvěru. Scoringové modely obecně zahrnují historii plateb dlužníka, dlužnou částku, úvěrovou historii dlužníka, rozsah dluhu klienta a typ úvěru. Modely jsou založeny na objektivních kritériích, která minimalizují potenciál diskriminačních úvěrových praktik. Model nezahrnuje pohlaví, věk, rodinný stav, plat, zaměstnání a jeho historii, vzdělání. Nevýhodou úvěrového hodnocení je to, že metody jsou neosobní a neumožňují přihlídnutí ke zvláštním okolnostem. (Kidwell, 2016, s. 426 – 427)

Dle Kašparovské (2010, s. 141, 143) se proces scoringu se skládá ze zjištění disponibilního příjmu žadatele, prověření vlastnických práv k zastavené nemovitosti, ověření účelu úvěru a ocenění nemovitosti. Východiskem scoringu je zjištění disponibilního příjmu klienta zpravidla na měsíčním základě. Disponibilní příjem je rozdílem mezi trvalými příjmy klienta (včetně příjmů případného spolužadatele) a pravidelnými nutnými měsíčními výdaji při zohlednění životního minima. Banka nejčastěji vyžaduje potvrzení o příjmech od zaměstnavatele (za posledního půl roku až 2 roky), u podnikatelů daňové přiznání za jedno

až dvě zdaňovací období. Zjištěný disponibilní příjem klienta tvoří základnu pro odvození pravidelné měsíční splátky (anuity). (Kašparovská, 2010, s. 141, 143)

Klient je pro banku bonitní, pokud klientovi z čistého měsíčního příjmu po odečtení splátek úvěrů, životního minima a dalších pravidelných výdajů zbývá určitá finanční rezerva. Pro zvýšení bonity klienta je možné uvést dalšího spolužadatele o úvěr. Banky zjišťují informace o žadateli o hypoteční úvěr z úvěrových registrů a úvěrovou historii klienta. Banky mají většinou podmínku u klienta žádajícího o hypoteční úvěr, že klient nesmí být ve zkušební lhůtě. Klient by měl být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. (Belás, 2013, s. 519 – 520)

Fáze schvalovací začíná upřesněním parametrů úvěrového vztahu, zpracováním návrhu úvěrové smlouvy, jeho projednáním a schválením. Výsledkem schvalovacího procesu je podepsání úvěrové a zástavní smlouvy účastníky úvěrového obchodu. Čerpání úvěru je podmíněno vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. Fáze realizační zahrnuje čerpání úvěrových prostředků klientem, pokračuje splácením hypotečního úvěru a kontrolou dodržování smluvních podmínek. (Kašparovská, 2010, s. 140)

Klient může čerpat hypoteční úvěr, až když předloží potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí (případně návrh na zápis do katastru nemovitostí). Dlužník již nemůže s nemovitostí bez souhlasu věřitele samostatně nakládat, tím se banka chrání proti tomu, aby dlužník nepoužil předmětnou nemovitost jako zástavu vůči jiným věřitelům. (Belás, 2013, s. 516)

V případě, že je hypoteční úvěr poskytnut na nákup nemovitosti, dochází k jednorázovému čerpání úvěru. K postupnému čerpání úvěru dochází v případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti, dochází k proplácení jednotlivých ukončených etap, banka většinou proplácí faktury přímo dodavatelům klienta. Po dobu čerpání hypotečního úvěru většinou klient platí bance pouze úroky a úvěr začne splácet až po ukončení čerpání úvěru. Po vyčerpání celé výše úvěru banka klientovi oznámí ukončení čerpání a upřesní splátkový kalendář. O stavu úvěrového účtu banka informuje klienta formou výpisů z účtu. Po splacení celého hypotečního úvěru zaniká zástavní právo k nemovitosti zřízené na zabezpečování pohledávky z úvěru. Banka vydá klientovi potvrzení o splnění závazku klienta ze smlouvy a klient podá na katastr nemovitostí žádost o výmaz zástavního práva. (Belás, 2013, s. 516 – 517, 523)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI STAVEBNÍHO SPOŘENÍ, SPOTŘEBITELSKÝCH A HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

V následující kapitole se budu zabývat současnou situací v oblasti stavebního spoření, spotřebitelských a hypotečních úvěrů.

5.1 Stavební spoření

To jak lidé spoří se odvíjí od jejich aktuální výše finančních prostředků, kterými momentálně disponují. Tato skutečnost je ovlivněna ekonomickými ukazateli, ekonomika se nyní nachází v období oživení, míra nezaměstnanosti klesá, průměrná roční míra inflace byla v roce 2017 2,5 %. Na trhu práce došlo od 1. 1. 2018 ke zvýšení minimální mzdy na 12 200 Kč (minimální hodinová mzda je 73,20 Kč), průměrná hrubá mzda je téměř 30 tisíc Kč.

V současné době se úrokové sazby u stavebního spoření pohybují od 0,5 do 1 %, státní podpora je 10 % ročně, maximálně však 2 000 Kč ročně při každoročním vložení 20 000 Kč na účet stavebního spoření. Připsané úroky jsou každoročně zdaňovány patnáctiprocentní sazbou daně z příjmů. Za uzavření smlouvy o stavebním spoření si stavební spořitelny obvykle účtují vstupní poplatek ve výši 1 % z cílové částky a klienti také platí poplatek za vedení stavebního spoření přibližně 300 Kč ročně. Vázací lhůta činí 6 let, při výpovědi stavebního spoření před vypršením této lhůty klient ztrácí nárok na státní podporu a za zrušení stavebního spoření musí zaplatit určitý poplatek z cílové částky. Po vypršení vázací lhůty může klient použít naspořené prostředky ze stavebního spoření k libovolnému účelu. Totéž neplatí pro úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr, úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr lze použít pouze na financování bytových potřeb klienta v souladu se zákonem o stavebním spoření č. 96/1993 Sb., v platném znění.

V současné době působí na českém trhu pět stavebních spořitelen, a to:

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.



Českomoravská stavební spořitelna, a. s. (ČMSS)



Modrá pyramida stavební spořitelna a. s.



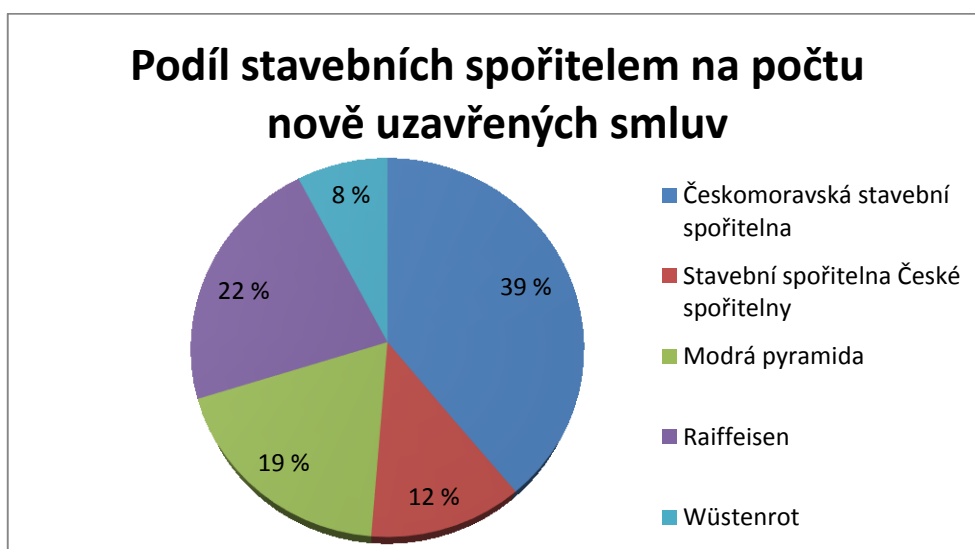
Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.



Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.



Všechny výše uvedené stavební spořitelny jsou členy Asociace českých stavebních spořitel. Největší stavební spořitelnou v ČR je Českomoravská stavební spořitelna. Následující graf znázorňuje podíl jednotlivých stavebních spořitel na počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Největší podíl na trhu s 39 % patří Českomoravské stavební spořitelně. Podíl stavebních spořitel na nově uzavřených smlouvách o stavebním spoření zůstává víceméně každoročně stejný.

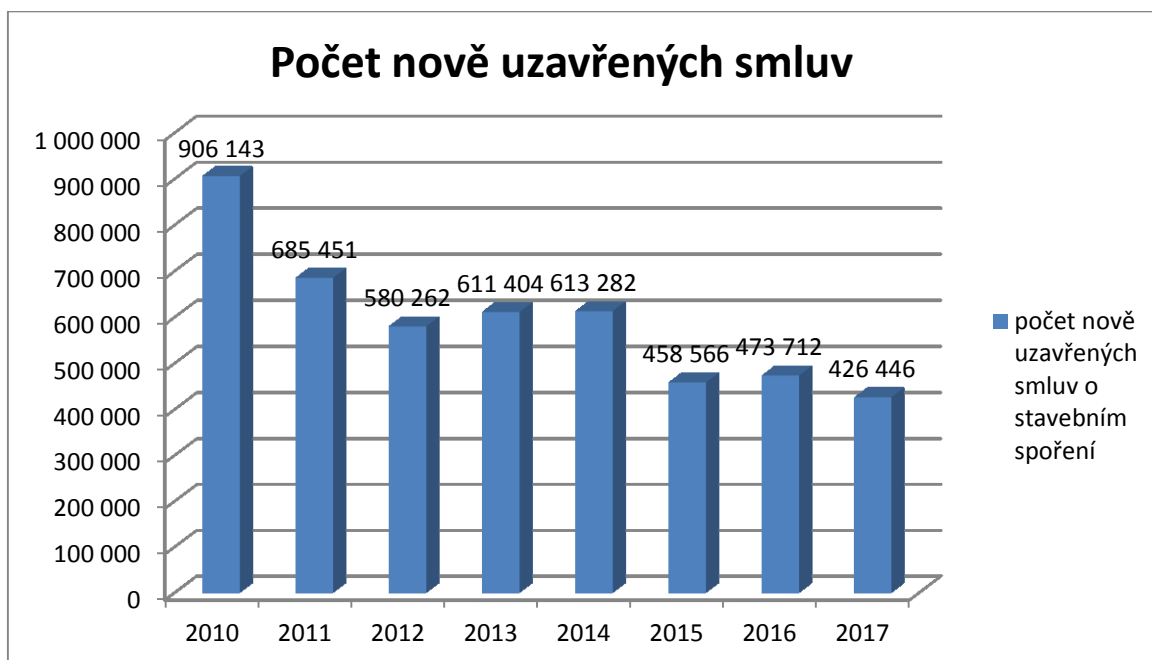


Graf 2 Podíl stavebních spořitel na počtu nově uzavřených smluv

Zdroj: Vlastní zpracování dle stavebky.cz

Následující graf zobrazuje počet nově uzavřených smluv stavebního spoření. Počet smluv ve fázi spoření klesá, také se zkracuje průměrná délka spoření. Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření se v roce 2015 a 2016 zvyšoval, naopak zájem o nové smlouvy o stavebním spoření v roce 2017 poklesl meziročně zhruba o desetinu na 426 500 smluv. Objem cílových částek nově uzavřených smluv se v souvislosti s poskytováním úvěrů zvyšuje, průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv činí částku 410 300 Kč. V budoucnu počet nově uzavíraných smluv stavebního spoření podpoří pozvolný růst úrokových sazeb na trhu. V roce 2016 bylo celkem evidováno 3,3 milionu platných smluv

stavebního spoření. Výdaje státu na státní podporu také klesají, v roce 2016 činily 4,28 miliard Kč. (Stavebky, © 2017)



Graf 3 Vývoj počtu nově uzavřených smluv stavebního spoření

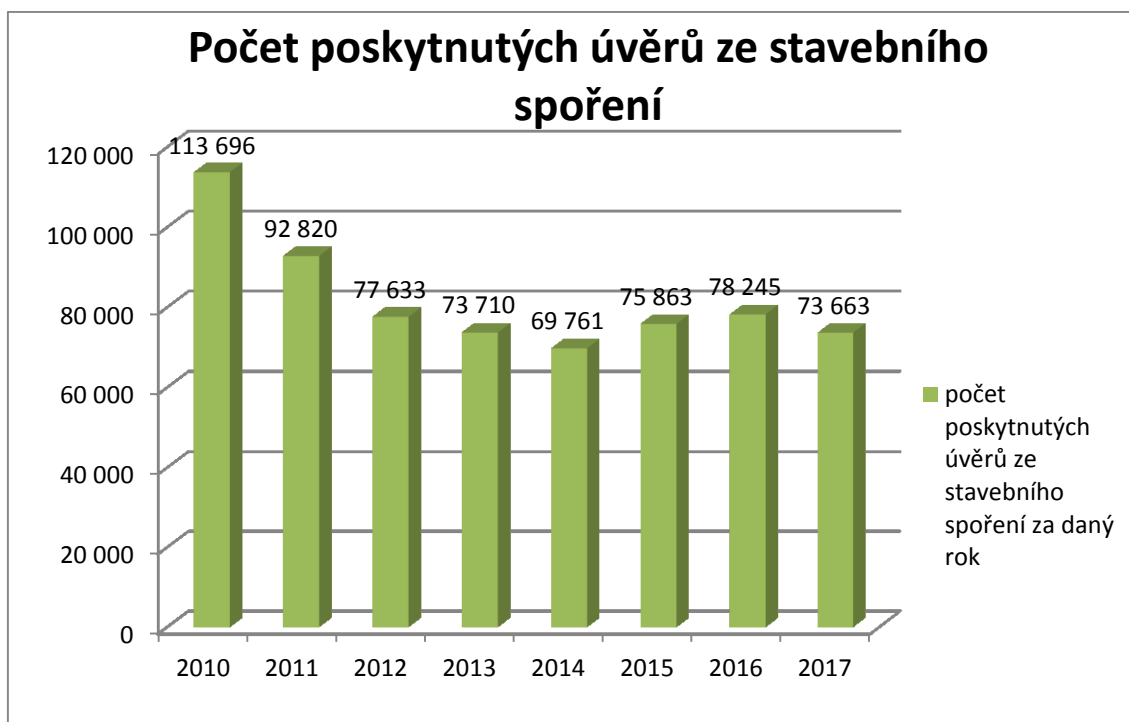
Zdroj: Vlastní zpracování dle stavebky.cz

Evropské stavební spoření má téměř 40 milionů klientů, kteří mají na účtech stavebních spořitelen více než 3,2 bilionu Kč. České republice patří třetí místo v celkovém počtu uzavřených smluv stavebního spoření, před ČR je Německo a Rakousko, Slovensko je na 4. místě. Rozvoj stavebního spoření vždy závisí na politice státu v dané oblasti. (Hypoindex , © 2017b).

5.1.1 Úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry

Úrokové sazby u hypotečních úvěrů již neklesají a tento fakt nahrává stavebním spořitelnám a jejich nabídce úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrům. Na vývoj úvěrů ze stavebního spoření má také vliv nový zákon o spotřebitelských úvěrech, který umožňuje snadnější splácení úvěrů. Stavební spořitelny poskytují úvěry ze svých zdrojů (z vkladů klientů), úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření závisí na délce doby fixace a ceně peněz na mezibankovním trhu. (Investiční web, © 2017)

Jak je vidět v následujícím grafu počet poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny v letech 2010 až 2014 klesal až na 69 761 úvěrů v roce 2014, následně v roce 2015 a 2016 rostl a v roce 2017 činil počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření 73 663.



Graf 4 Vývoj počtu nově poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření

Zdroj: Vlastní zpracování dle stavebky.cz

Překlenovací úvěry ze stavebního spoření jsou jako jediný produkt za poslední tři roky, co se týká objemu poskytnutých úvěrů na vzestupu. Překlenovací úvěr lze čerpat prakticky ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Úvěrům nahrává zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů od ČNB, tohoto zpřísnění se snaží využít stavební spořitelny, upravují své nabízené úvěrové produkty, nabízí úvěry až do výše 1,5 milionu Kč se splatností až na 22 let. (Bečička, © 2017)

5.2 Spotřebitelské úvěry

Spotřebitelské úvěry poskytují banky i nebankovní instituce. Trh spotřebitelských úvěrů v roce 2017 výrazně ovlivnila platnost nového zákona o spotřebitelském úvěru. Poskytovatelé spotřebitelských úvěrů nyní nabízí transparentnější produkty a služby, již v nabídce finančního produktu lze zjistit, kdo je zprostředkovatelem a kdo skutečným poskytovatelem úvěrů, také lze snadněji zjistit RPSN. Zpřísnění podmínek pro nebankovní zprostředkovatele úvěrů může mít za následek odříznutí rizikovějších skupin obyvatel od legální možnosti získání finančních prostředků a v konečném důsledku může dojít k rozvoji černého trhu s úvěry.

Stabilní ekonomické prostředí, ekonomický růst, růst reálných mezd a rekordně nízká nezaměstnanost má za následek vyšší spotřebu domácností, poptávku po úvěrech, úvěrovou expanzi a pokles úrokových sazeb. V roce 2017 došlo k výraznému nárůstu objemu poskytovaných úvěrů bankami, expanze byla nejviditelnější na trhu hypoték, ale růst hypotečního trhu podporuje i růst trhu spotřebitelských úvěrů. Spotřebitelské úvěry rostly o 7 % díky uvolňování úvěrových standardů a podmínek bank vlivem příznivého vnímání bonity klientů. Nové obchody se koncentrovaly na konsolidaci stávajících úvěrů, nové spotřebitelské úvěry meziročně klesly. (Zpráva ČNB o vývoji inflace IV/2017, 2017)

Spotřebitelské úvěry za posledních 7 let zlevnily téměř o polovinu a úrokové sazby u spotřebitelských úvěrů nadále klesají, na rozdíl od úrokových sazeb u hypoték. V roce 2010 průměrná RPSN byla 20 %, nyní průměrná RPSN u spotřebitelských úvěrů klesla pod hranici 10 %, ale nadále ve srovnání s vyspělými státy EU jsou RPSN u spotřebitelských úvěrů nadále vysoké. V prosinci 2017 byla dle ČNB průměrná úroková sazba u spotřebitelských úvěrů 10,85 %. Důvodem zlevňování spotřebitelských úvěrů jsou klesající úrokové sazby na finančním trhu a také konkurence bank, zejména konkurence nízkonákladových bank (Air Bank, Equa Bank, mBank). Běžné účty ke spotřebitelským úvěrům jsou nyní bez poplatků a banky snižují úrokové marže u úvěrů. RPSN závisí na bonitě klienta, dochází k velkým rozdílům v úrokových sazbách v závislosti na bonitě klienta. (Hypoindex, © 2017c)

Trh spotřebitelských úvěrů prochází obdobím technologické proměny, rozšíření internetu a sdílených služeb umožnilo vznik P2P půjček (peer to peer), což znamená vzájemné půjčování peněz mezi lidmi, tento druh půjček je rozšířený zejména ve Velké Británii. P2P půjčky jsou specifickým segmentem finančního trhu, pomocí internetu dochází k propojování investorů (věřitelů) s uchazeči o půjčky (dlužníky). (Hypoindex, © 2017c)

V ČR je největším poskytovatelem půjček mezi lidmi společnost Zonky, jedná se o on-line platformu, která propojuje lidi, kteří chtějí půjčit peníze s lidmi, kteří jim peníze chtějí půjčit. Společnost Zonky spadá pod společnost Home Credit a.s., je registrována u ČNB a je členem nebankovního registru informací. Objem půjček společnosti Zonky je přibližně 1 miliarda Kč a očekává se další rozvoj tohoto druhu půjček. Společnost Zonky nabízí půjčky od 20 do 500 tisíc Kč s dobou splatnosti od 6 měsíců do 7 let s RPSN od 4,69 % p. a. (Hypoindex, © 2017c)

Celkový objem spotřebitelských úvěrů na konci roku 2016 činil 185,4 miliard Kč a ke konci roku 2017 pak 230 miliard Kč. Spotřebitelské úvěry stále meziročně rostou, ale od poloviny roku 2013 také dochází k mírnému trvalému poklesu podílu úvěrů se selháním, v prosinci 2017 podíl úvěrů se selháním činil 2,5 %. (Hypoindex, © 2017c)

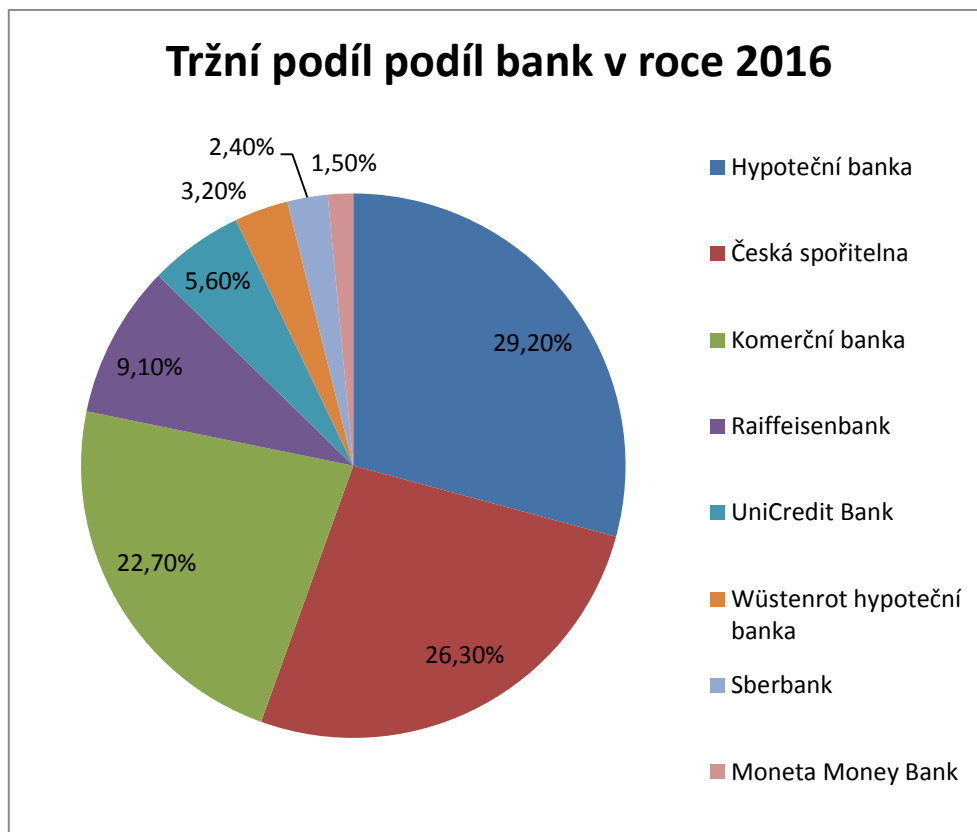
5.3 Hypoteční úvěry

V ČR nabízí hypoteční úvěry klasické univerzální banky jako např. Česká spořitelna, ČSOB, Komerční banka a Raiffeisenbank a také specializované hypoteční banky jako např. Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka.



Lídrem na trhu hypoték je Hypoteční banka, která se striktně specializuje na hypoteční úvěry a hlavně tím oslovuje klienty. Banka byla založena v roce 1991 a od roku 1995 může vydávat hypoteční zástavní listy, je největším emitentem hypotečních zástavních listů v ČR. V roce 2000 Hypoteční banku koupila ČSOB, banka dnes patří do silné skupiny ČSOB. Hypoteční banka má 30 poboček a velké množství poradenských center. V roce 2017 se Hypoteční banka stala vítězem soutěže Fincentrum Banka roku 2017, tento titul získala již po sedmé. (Wikipedia, © 2017)

Banky celkem v roce 2016 uzavřely hypoteční smlouvy za 226 miliard Kč, což znamená meziroční růst o 18 %. V roce 2016 měla Hypoteční banka největší tržní podíl na poskytovaných hypotékách (29,2 %). Na druhém místě byla Česká spořitelna a na třetím místě Komerční banka. Tyto tři banky ovládají více než tři čtvrtiny hypotečního trhu a jejich pořadí a tržní podíl se mění. V roce 2017 byl měsíční vývoj na trhu hypoték výrazně stabilnější, objem hypotečních úvěrů v roce 2017 činil celkem 224 miliard Kč. Za mírné snížení prodeje hypoték mohlo podle bank zejména snižování cenové dostupnosti nemovitostí kvůli pokračujícímu růstu cen nemovitostí a zpřísnění pravidel ČNB zejména zavedení ukazatele maximálního LTV (poměr výše úvěru k hodnotě zástavy). V roce 2017 měla největší tržní podíl na poskytnutých hypotékách Česká spořitelna (32,7 %), na druhém místě byla Hypoteční banka s tržním podílem 29,6 % a na třetím místě Komerční banka s tržním podílem 16 %. (Skalková a Hovorka, © 2017; České noviny, © 2018)



Graf 5 Tržní podíly bank na nově poskytnutých hypotékách v roce 2016

Zdroj: Vlastní zpracování podle údajů z aktualne.cz

Poptávka po hypotečních úvěrech se ve třetím čtvrtletí roku 2017 poprvé snížila od roku 2014, tento vývoj byl ovlivněn předchozím předzásobením trhu v očekávání zpřísnění podmínek pro poskytování úvěrů, opatřeními ČNB a zvýšením úrokových sazeb finančního trhu, které banky promítly do sazeb hypoték. Dynamika hypoték se dále nezvyšovala a dosáhla dynamiky 10 %. Absolutní objemy nových hypoték se snížily, nicméně i nadále zůstávají na vysoké úrovni a jsou taženy čistými novými hypotékami. (Zpráva ČNB o vývoji inflace IV/2017, 2017)

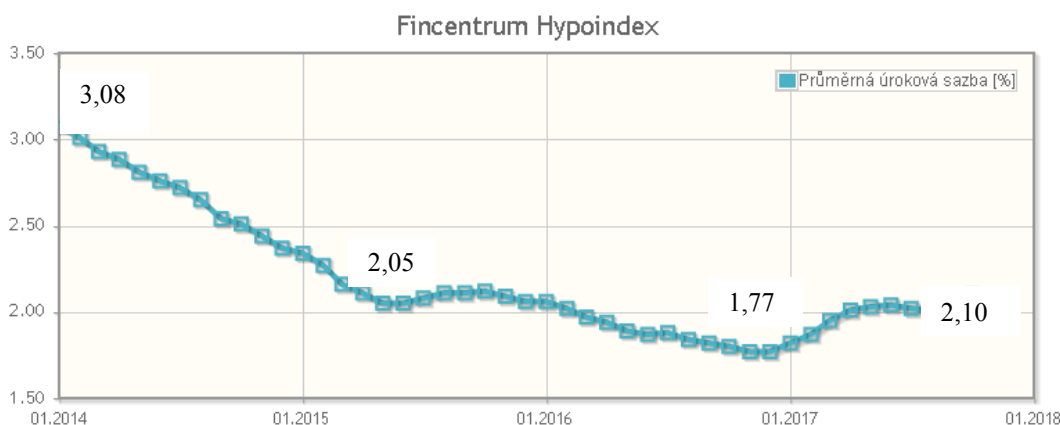
Tabulka níže zobrazuje objem poskytnutých hypoték v roce 2016 jednotlivými bankami. Nejvíce hypoték v roce 2016 poskytla Hypoteční banka a Česká spořitelna.

Tab. 4 Objem nově poskytnutých hypoték v Kč v roce 2016

Banka	Rok 2016
Hypoteční banka	63 764 049
Česká spořitelna	57 355 607
Komerční banka	49 659 199
Raiffeisenbank	19 836 740
UniCredit Bank	12 152 528
Wüstenrot hypoteční banka	6 919 622
Sberbank	5 239 544
Moneta Money Bank	3 363 430
Celkový součet	218 290 717

Zdroj: zpravy.aktuálně.cz

Jak vidíme na obrázku níže nejnižší průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů byla v listopadu 2016 a to 1,77 %, nyní se úrokové sazby u hypotečních úvěrů zvyšují. Průměrná úroková sazba v prosinci 2017 byla 2,1 %. Podle prognóz se budou nadále zvyšovat úrokové sazby z hypotečních úvěrů. Období extrémně levných hypotečních úvěrů končí a hypotéky pomalu a jistě zdražují. Podle nové legislativy na hypotéky již nedosáhne tolik žadatelů, banky totiž musí důkladně prověřovat bonitu žadatele a jeho schopnost splácet hypoteční úvěr.



Obr. 2 Vývoj průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů

Zdroj: Hypoindex.cz

Od listopadu 2016 se výše průměrné hypotéky již pohybuje nad hranicí 2 milionů Kč a stále se průměrná výše hypoték zvyšuje. V lednu 2018 průměrná výše hypotéky činila částku 2 154 000 Kč.

Tab. 5 Průměrná výše hypoték

Měsíc	Výše hypotéky v tisících Kč
I.15	1 726
VI.15	1 829
I.16	2 139
VI.16	1 929
I.17	2 023
VI.17	2 052
I.18	2 154

Zdroj: Vlastní zpracování podle údajů z hypindex.cz a finance.idnes.cz

6 KONKRÉTNÍ FINANČNÍ PRODUKTY

V této části práce představím konkrétní finanční produkty jednotlivých stavebních spořitelen a v oblasti spotřebitelských úvěrů a hypoték představím finanční produkty největších osmi bank v ČR dle velikosti aktiv, těmito bankami jsou Česká spořitelna, Československá obchodní banka, Komerční banka, UniCredit Bank, Raiffeisenbank, Moneta Money Bank, Fio banka a Air Bank.

6.1 Stavební spoření

V následující části práce stručně představím stavební spoření nabízené všemi pěti stavebními spořitelny působícími na českém trhu. Od každé stavební spořitelny představím jeden základní typ spoření určený pro běžné občany, nikoliv pouze určitou skupinu obyvatel např. pro děti.

Stavební spoření od Stavební spořitelny České spořitelny:

- základní roční úroková sazba z vkladů 1 %
- poplatek za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky (495 Kč v případě zřízení on-line)
- poplatek za vedení účtu 325 Kč ročně
- nárok na řádný úvěr je po 2 letech spoření a po naspoření alespoň 35 % cílové částky
- roční úroková sazba řádného úvěru 2,99 % s dobou splatnosti až 13 let
- zpracování a vedení úvěru zdarma, mimořádné splátky zdarma
- k úvěru do 300 000 Kč není třeba účast manžela/manželky

Stavební spořitelna České spořitelny nabízí také produkt **Úvěr od Buřinky**, jedná se o specifický překlenovací úvěr na financování bytových potřeb v souladu se zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, s dobou splatnosti od 4 do 18 let bez naspořených prostředků s předem volitelnou dobou fixace (3, 6 let nebo celou dobou trvání úvěru), který se od překlenovacích úvěrů liší tím, že je splácen již v průběhu fáze spoření, k přidělení úvěru ze stavebního spoření dojde po 2 letech spoření. Vedení účtu je zdarma, k úvěru do 300 000 Kč není třeba účast manžela/manželky, z úvěru lze proplácet doklady až rok zpětně. Tento produkt se pravidelně umísťuje mezi nejlepšími finančními produkty určenými na financování bydlení.

Stavební spoření od Českomoravské stavební spořitelny:

- základní roční úroková sazba z vkladů 0,5 %
- při pravidelném měsíčním spoření za první až šestý rok navíc 0,5 % k základní úrokové sazbě
- poplatek za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky (max. 15 000 Kč)
- poplatek za vedení vkladového účtu 360 Kč ročně
- roční úroková sazba řádného úvěru 3,5 % (po naspoření 35 % cílové částky)
- vypovězení smlouvy o stavebním spoření po 3 letech bez poplatku
- také lze získat běžný účet (při obratu nad 10 000 Kč vedení účtu zdarma)

Stavební spoření od Modré pyramidy:

- základní roční úroková sazba z vkladů 0,5 %
- úrokový bonus 0,5 %, pokud k 31. prosinci daného roku je součet všech vkladů v uplynulém jednotlivém kalendářním roce ve výši alespoň 0,5 % z cílové částky za každý ukončený kalendářní měsíc (12 měsíců x 0,5 % x cílová částka) – pokud je zůstatek do 300 000 Kč
- poplatek za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky (max. 10 000 Kč)
- poplatek za vedení vkladového účtu 300 Kč ročně, za roční výpis z účtu 25 Kč
- roční úroková sazba řádného úvěru 3,49 %
- nárok na řádný úvěr po 2 letech po naspoření 25 % cílové částky

Stavební spoření od Raiffeisen stavební spořitelny:

- roční úroková sazba z vkladů 1 % ročně při spořicí tarif, 0,1 % ročně při úvěrovém tarif
- poplatek za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky (max. 15 000 Kč), při uzavření on-line sleva 50 % z poplatku za uzavření smlouvy
- vedení účtu 320 Kč ročně
- pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření je třeba spořit min. 2 roky a naspořit 35 až 40 % cílové částky v závislosti na zvoleném tarif
- roční úroková sazba řádného úvěru 2,99 %
- pro klienty s úvěrovou a spořicí historií je poskytován výhodnější překlenovací úvěr REKOpůjčka plus

Stavební spoření od Wüstenrot stavební spořitelny:

- základní roční úroková sazba z vkladů 0,5 %
- bonus 0,7 % za pravidelné spoření (při každoročním vložení mezi 2. a 6. rokem trvání stavebního spoření částky v rozmezí 6 až 9 % ze sjednané cílové částky a neuzavření smlouvy o úvěru, nedojde-li ke změně výše cílové částky)
- poplatek za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky (max. 30 000 Kč), při uzavření on-line sleva 50 % z poplatku za uzavření smlouvy
- 324 Kč roční vedení účtu (27 Kč měsíčně)
- roční úroková sazba řádného úvěru 1,99 %

6.1.1 Zhodnocení nabídek stavebních spořitelen

V následující tabulce jsou shrnuty základní informace o stavebním spoření všech 5 stavebních spořitelen, které působí na českém trhu.

Tab. 6 Nabídky stavebního spoření od stavebních spořitelen

	Stavební spořitelna ČS	ČMSS	Modrá pyramida	Raiffeisen Spořicí tarif	Raiffeisen Úvěrový tarif	Wüstenrot
základní úročení	1 %	0,5 %	0,5 %	1 %	0,1 %	0,5 %
bonus při splnění podmínek	-	0,5 %	0,5 %	-	-	0,7 %
poplatek za uzavření smlouvy	1 % (on-line 495 Kč)	1 % (max. 15 000 Kč)	1 % (max. 10 000 Kč)	1 % (max. 15 000 Kč)	1 % (max. 15 000 Kč)	1 % z cílové částky (max. 30 000 Kč)
roční poplatek za vedení účtu	325 Kč	360 Kč	300 Kč	320 Kč	320 Kč	324 Kč
úroková sazba úvěru	2,99 %	3,50 %	3,49 %	-	2,99 %	1,99 %
nárok na řádný úvěr po naspoření	35 % cílové částky	35 % cílové částky	25 % cílové částky	35 – 40 % cílové částky dle tarifu	35 – 40 % cílové částky dle tarifu	35 – 40 % cílové částky dle tarifu
výpověď smlouvy před uplynutím 6 let	1 % z cílové částky	0,5 % z cílové částky (min. 2 000 Kč) po 3 letech zdarma	1 % z cílové částky	1 % z cílové částky (min. 500 Kč)	1 % z cílové částky (min. 500 Kč)	0,9 % z aktuální výše cílové částky
zvýšení cílové částky	1 % z cílové částky	1 % z cílové částky	1 % z cílové částky (max. 10 000 Kč)	1 % z cílové částky (min. 500 Kč)	1 % z cílové částky (min. 500 Kč)	1 % z rozdílu cílových částek (max. 30 000 Kč)

Zdroj: Vlastní zpracování dle nabídek jednotlivých stavebních spořitelen

Všech pět stavebních spořitelien nabízí podobné varianty stavebního spoření, ale základní úročení 1 % nabízí pouze Stavební spořitelna České spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelna u spořicího tarifu, ostatní stavební spořitelny nabízí základní úrokovou sazbu 0,5 % a pak další bonus při splnění určitých podmínek, u ČMSS je to pravidelné spoření, u Modré pyramidy součet vkladů v určitém rozmezí a u Wüstenrotu pak každoroční vložení určité částky a neuzavření smlouvy o úvěru. ČMSS jako jediná nabízí po 3 letech výpověď smlouvy o stavebním spoření bez poplatku. Řádný úvěr ze stavebního spoření nabízí všechny stavební spořitelny po 2 letech spoření po naspoření určité cílové částky, které se u stavebních spořitelien liší.

6.2 Spotřebitelské úvěry

V této části práce představím vybrané spotřebitelské úvěry nabízené výše uvedenými bankami působícími na českém bankovním trhu. Konečná výše roční úrokové sazby a RPSN se stanovuje individuálně na základě vyhodnocení konkrétní žádosti o půjčku. Stanovená úroková sazba závisí na bonitě klienta, na příjmech klienta, jeho úvěrové historii, délce splácení, případně ručení.

6.2.1 Česká spořitelna

Česká spořitelna nabízí půjčku na cokoliv a účelovou půjčku, u které je nižší úrok než u půjčky na cokoliv (o 2 %, u půjčky nad 600 000 Kč o 1 %). Účelová půjčka je poskytována od 20 tisíc do 2,5 milionu Kč s úrokovou sazbou od 5,9 % p. a. Půjčka na cokoliv je poskytována od 20 do 700 tisíc Kč (individuálně až do 2 500 000 Kč). Odstoupit od smlouvy lze do 60-ti dnů.

Pro tyto dva nabízené produkty platí:

- půjčky jsou bez zajištění, se splatností až na 10 let, žadatelů může být více
- poplatek za vyřízení půjčky činí 1 % z poskytnutého úvěru (max. 5 000 Kč)
- zdarma lze snížit splátku až o 50 %, splátku lze také 2 krát ročně odložit nebo změnit datum splátky
- poplatek za mimořádnou splátku úvěru méně než 1 rok do ukončení půjčky je max. 0,5 % z výše mimořádné splátky
- mimořádná splátka úvěru více než 1 rok (včetně) do ukončení půjčky je s poplatkem max. 1 % z výše mimořádné splátky

6.2.2 ČSOB

ČSOB nabízí půjčku na cokoliv, půjčku na lepší bydlení a autopůjčku. Tyto produkty lze do 30-ti dnů vrátit, vedení a vyřízení je zdarma, také lze splátky odložit až o 3 měsíce, splátky lze snížit i zvýšit, mimořádné splátky i předčasné splacení jsou zdarma. Značnou nevýhodou autopůjčky je to, že pojištění auta je zahrnuto již v ceně půjčky a půjčku bez pojištění nelze sjednat.

Půjčka na cokoliv

- půjčka od 20 do 800 tisíc Kč bez zajištění s dobou splatnosti až 8 let

Půjčka na lepší bydlení

- až 1 milion Kč bez zajištění, až 20 % půjčky lze použít na cokoli
- splácení v rozmezí 1 až 12-ti let
- faktury lze dodat do 6 měsíců od poskytnutí půjčky, lze proplatit i na náklady vzniklé 12 měsíců před uzavřením smlouvy

Autopůjčka

- min. výše půjčky 100 000 Kč s dobou splácení od 1 do 6 let, bez poplatku za vedení a sjednání
- lze použít na nákup nového i staršího auta do 7 let stáří automobilu
- úroková sazba od 2,89 % p. a., RPSN od 8,5 % včetně pojištění auta (pojištění je v ceně půjčky)

6.2.3 Komerční banka

Komerční banka nabízí produkt osobní úvěr pouze k běžnému účtu, pro tento produkt platí následující:

- půjčka na cokoliv od 30 tisíc do 2,5 milionu Kč s max. dobou splatnosti až 8 let
- půjčka se splácí z běžného účtu vedeného u KB, půjčku je možné zajistit ručením, vkladem u KB nebo stavebním spořením u Modré pyramidy
- poplatek za zpracování žádosti o úvěr je 490 Kč
- předčasné splacení a mimořádné splátky jsou zdarma
- změna podmínek vymezených ve smlouvě 2 000 Kč

6.2.4 Raiffeisenbank

Raiffeisenbank nabízí rychlou půjčku, pro kterou platí:

- půjčka na cokoliv od 20 do 500 tisíc Kč s dobou splácení od 6 do 96 měsíců
- u mimořádné splátky poplatek 1 % z mimořádné splátky, pokud je doba do konce úvěru 1 rok a více, pokud je tato doba kratší než 1 rok, pak je poplatek 0,5 % z mimořádné splátky
- bonusovou úrokovou sazbu 4,9 – 10,9 % p. a. získá klient, který má účet vedený v Raiffeisenbank nebo si jej zřídí do 3 měsíců od poskytnutí úvěru, půjčku řádně splácí, nesmí být v prodlení se splátkami, také nesmí provést mimořádnou splátku nebo půjčku předčasně splatit, banka poskytne klientovi bonus na účet po splacení úvěru

Bonusová sazba (v %)					
Počet měsíčních splátek	Výše půjčky (v tis.)				
	0–199	200–299	300–399	400–499	500 a více
6–59	10,9	9,9	8,9	6,9	5,9
60 a více	9,9	8,9	7,9	5,9	4,9

Obr. 3 Bonusová sazba k Rychlé půjčce od Raiffeisenbank

Zdroj: Raiffeisenbank, © 2018

6.2.5 MONETA Money Bank

Moneta Money Bank nabízí expres půjčku pouze k běžnému účtu, pro expres půjčku platí:

- půjčka na cokoliv od 5 do 800 tisíc Kč s dobou splácení od 3 měsíců do 10 let s pevnou úrokovou sazbou po celou dobu splácení a neměnnou výší splátky
- úrok od 4,9 % s RPSN 5 %
- půjčku lze kdykoliv částečně nebo v plné výši splatit
- u částek vyšších než 300 000 Kč musí být doložen souhlas manželky, od 500 000 Kč musí být v žádosti uveden spolužadatel
- změna data měsíční splátky za poplatek 100 Kč
- u předčasného splacení do doby splatnosti úvěru kratší než 1 rok je poplatek max. 0,5 % z předčasně splacené jistiny úvěru, pokud je doba delší než 1 rok činí poplatek max. 1 % z předčasně splacené jistiny úvěru

6.2.6 UniCredit Bank

UniCredit Bank nabízí pouze k běžnému účtu presto půjčku na cokoliv, pro půjčku platí:

- půjčka na cokoliv od 30 do 500 tisíc Kč (individuálně až 1 milion Kč) s max. dobou splatnosti až 96 měsíců
- nad 300 tisíc Kč může být vyžadován spolužadatel
- sleva ve výši 2 % p.a. z úrokové sazby za aktivní využívání běžného účtu v UniCredit Bank
- poplatek za poskytnutí úvěru činí 1 500 Kč
- možnost odložit až pětkrát měsíční splátku (nejdřív lze odložit desátou měsíční splátku)
- možnost předčasného splacení nebo mimořádných splátek
- pojištění schopnosti splácet s volbou rizika

6.2.7 Air Bank

Nízkonákladová Air Bank nabízí půjčku s těmito parametry:

- úrok od 6,9 do 9,9 % (u půjček od 300 tisíc v rozmezí od 4,9 do 9,9 %)
- sjednání, vedení, předčasné splacení, mimořádná splátka zdarma, možnost snížení měsíční splátky
- bonusová úroková sazba – odpouštění části splátek na konci splátkového kalendáře, pokud klient nebude dlužit déle než 5 dnů na splátkách více než 100 Kč

6.2.8 Shrnutí spotřebitelských úvěrů

Následující tabulka shrnuje nabídky bankovních půjček na cokoliv od sedmi bank, Fio banka neposkytuje půjčky na cokoliv, poskytuje jen kontokorentní úvěry a hypotéky.

Tab. 7 Nabídky bankovních půjček na cokoliv

	ČS Půjčka	ČSOB Půjčka na cokoliv	KB Osobní úvěr	Raiffeisen Rychlá půjčka	Moneta Expres půjčka	UniCredit Presto půjčka na cokoliv	Air Bank Půjčka
poskytnutí jen k BÚ	ne	ne	ano	ne	ano	ano	ne
min. částka	20 000 Kč	20 000 Kč	30 000 Kč	20 000 Kč	5 000 Kč	30 000 Kč	-
max. částka	700 000 Kč	800 000 Kč	2,5 mil. Kč s ručením	500 000 Kč	800 000 Kč	500 000 Kč	900 000 Kč
doba splatnosti	až 10 let	až 8 let	až 8 let	6 měsíců až 8 let	3 měsíce až 10 let	až 8 let	až 92 měsíců (7 let a 8 měsíců)
vyřízení, poskytnutí	1 % z půjčky - max. 5000 Kč	zdarma	490 Kč	320 Kč	1 295 Kč	1 500 Kč	zdarma
mimořádné splátky a předčasné splacení	více než 1 rok do ukončení 1 % z mimořádné splátky, do 1 roku 0,5 %	zdarma také lze splátku snížit i zvýšit	zdarma	více než 1 rok do ukončení 1 % z mimořádné splátky, do 1 roku 0,5 %	více než 1 rok do ukončení 1 % z mimořádné splátky, do 1 roku 0,5 %	zdarma	zdarma
změna podmínek uvedených ve smlouvě	zdarma lze snížit splátku až o 50 % splátku lze 2x ročně odložit nebo změnit datum splátky	0,5 % z cílové částky (min. 2 000 Kč) po 3 letech zdarma	2 000 Kč	1 % z navýšení cílové částky	změna data splátky 100 Kč	možnost až 5x odložit splátku (nejdříve lze odložit 10. splátku)	možnost snížení splátky

Zdroj: Vlastní zpracování

Komerční banka, Moneta Money bank a UniCredit bank poskytují půjčky na cokoliv pouze ke zřízenému běžnému účtu. Zbytek bank považuje zřízení běžného účtu za vhodné, aby klient z tohoto účtu půjčku splácel, ale ne nutné. Pokud klient nemá u banky běžný účet, banky zřizují tzv. transakční účet. Moneta Money bank nabízí půjčku již od 5 tisíc Kč, naopak Komerční banka a UniCredit bank nabízí půjčku na cokoliv až od částky 30 tisíc Kč, při nižších částkách musí její klienti využít např. kreditní karty nebo povoleného přečerpání účtu. Většina půjček je s dobou splatnosti až na 8 let, Česká spořitelna a Moneta Money bank nabízí splatnost až 10 let. Zdarma vyřízení a poskytnutí půjčky nabízí ČSOB a Air Bank.

6.3 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry nabízí klasické tak i nízkonákladové banky, banky kromě klasických hypoték nabízejí i různé hypotéky se zápočtem úspor a americké hypotéky. V následující části práce představím produkty šesti bank, které mají největší tržní podíl na trhu hypoték,

těmito bankami budou Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Moneta Money Bank, UniCredit Bank a dvou nízkonákladových bank (Air Bank, Fio banka).

6.3.1 Česká spořitelna

Česká spořitelna nabízí klasickou i americkou hypotéku. Česká spořitelna nabízí slevu až 0,5 % na úrokové sazbě hypotéky při aktivním využívání účtu od ČS, dále slevu ve výši 0,2 % z úrokové sazby při sjednání pojištění schopnosti splácet k hypotéce. Tyto úrokové sazby jsou platné do 80 % hodnoty nemovitosti. Česká spořitelna nabízí hypotéku na cokoliv od 150 tisíc do 5 milionů Kč s dobou splatnosti až na 20 let, za vyřízení americké hypotéky si Česká spořitelna účtuje poplatek 6 000 Kč.

Česká spořitelna nabízí klasickou hypotéku:

- s úrokovou sazbou od 2,49 % (včetně slev)
- s možností snížení nebo zvýšení splátek až o 30 %
- s možností přerušování splátek na 3 měsíce
- vyřízení, správa zdarma, online ocenění bytu zdarma
- nemovitost sloužící jako zástava se může měnit, jako zástava může sloužit i dům např. rodičů

6.3.2 ČSOB

ČSOB poskytuje klasické i americké hypotéky, poskytovatel hypoték je Hypoteční banka.

ČSOB nabízí hypotéku:

- s dobou splátek od 5 do 40 let
- s úrokovou sazbou od 2,49 % pro úvěry do 70 % LTV, od 3,49 % do 80 % LTV – při platebním styku v ČSOB a pojištění hypotéky s fixací 3 nebo 5 let
- slevu ve výši 0,3 % za aktivní platební styk u ČSOB (měsíční příjem na účet u ČSOB ve výši min. 5 000 Kč) pro úvěry do 70 % LTV, slevu ve výši 1,1 % pro úvěry do 80 % LTV, slevu 0,1 % z úrokové sazby při využití 2 ze 3 pojištění u ČSOB Pojišťovny
- pohyblivá úroková sazba nebo pevná sazba zafixovaná na 1, 3, 5, 7 nebo i více let
- zdarma odhad nemovitosti při sjednání životního pojištění
- od 300 tisíc až do 90 % zástavy hodnoty nemovitosti

Pro americkou hypotéku od ČSOB platí:

- jedná se o půjčku na cokoliv od 200 tisíc do 5 milionů Kč až do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti se splatností od 3 do 20 let s úrokovou sazbou od 4,79 %
- sleva ve výši 0,1 % z úrokové sazby za splácení úvěru formou inkasa z účtu u ČSOB, Ery a Poštovní spořitelny a sleva ve výši 0,1 % za využití 2 ze 3 pojištění u ČSOB Pojišťovny
- pevná úroková sazba s fixací na 1, 3 nebo 5 let
- vedení úvěrového účtu 150 Kč/měsíc
- poplatek za poskytnutí neúčelového úvěru 2 900 Kč

6.3.3 Komerční banka

Komerční banka nabízí klasickou i americkou hypotéku, tyto dva produkty nabízí ve variantě hypotéky se zálohovým čerpáním, flexibilní hypotéky, u které lze snížit měsíční splátky nebo lze splácení na 3 měsíce přerušit, ve variantě hypotéky 2 v 1, u které lze čerpat až 400 tisíc na cokoliv a hypotéky dozadu, u které lze získat zpět již vynaložené náklady na bydlení (max. 12 měsíců zpět). Typy hypoték lze kombinovat.

Komerční banka nabízí hypotéku:

- až do 90 % hodnoty nemovitosti
- v rámci hypotéky možnost proplacení vedlejších nákladů souvisejících s investicí do nemovitosti až do výše 50 % objemu hypotéky (nábytek, kuchyňská linka)
- snížení úrokové sazby při uzavření životního pojištění od Komerční pojišťovny
- čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva, hypotéku lze čerpat do 24 měsíců od podpisu smlouvy
- možnost každoroční mimořádné splátky ve výši 25 % z hodnoty hypotéky

Americkou hypotéku poskytuje Komerční banka k běžnému účtu, z kterého je hypotéka splácena, hypotéku nabízí od 200 tisíc do 10 milionů Kč až do výše 70 % obvyklé ceny nemovitosti s max. splatností 20 let, hypotéku lze čerpat až 24 měsíců.

6.3.4 Raiffeisenbank

Dá se říci, že Raiffeisenbank nabízí nejpestřejší nabídku hypoték, nabízí hypotéku klasik, hypotéku se zápočtem úspor, kontokorentní a americkou hypotéku. O všechny tyto hypotéky mohou žádat max. 4 žadatelé žijící ve 2 domácnostech, hypotéku lze čerpat už na

návrh na vklad zástavního práva, hypotéku lze vyřídit do 3 dnů, za vedení úvěrového účtu si banka účtuje poplatek 250 Kč/měsíc.

Hypotéka klasik:

- výše úvěru od 300 tisíc do 20 milionů Kč se splatností hypotéky až 30 let
- až 20 % z výše hypotéky lze použít na cokoliv
- pevná úroková sazba s fixací na 1 rok až 15 let nebo plovoucí úroková sazba
- úroková sazba od 2,29 % s pevnou sazbou, s plovoucí sazbou od 3,23 %
- při výstavbě nemovitosti klient dostane peníze přímo na účet bez dokládání faktur
- sleva 1 % z úrokové sazby při aktivním využívání účtu u Raiffeisenbank

Hypotéka se zápočtem úspor:

- výše úvěru od 300 tisíc do 12 milionů Kč se splatností hypotéky až 30 let
- k hypotéce je zřízen offsetový spořicí účet s nulovým úročením, na který klient převede úspory, měsíční úroky z hypotéky se počítají z rozdílu mezi nesplacenou jistinou úvěru a zůstatkem spořicího účtu, prostředky ze spořicího účtu lze kdykoliv vybrat
- úroková sazba s fixací na 1 rok až 5 let nebo plovoucí úroková sazba

Kontokorentní hypotéka:

- úvěr od 300 tisíc do 5 milionů Kč (u účelové varianty až 8 milionů Kč) se splatností hypotéky až 30 let
- kontokorentní hypotéku může klient využívat 1 rok až 10 let, splácet bude úroky z vyčerpané částky, kontokorentní rámec lze využít kdykoliv i opakovaně, po ukončení čerpání bude úvěr převeden na klasické anuitní splácení s fixní úrokovou sazbou s fixací na 1 rok až 15 let, každý vklad peněz na účet snižuje vyčerpaný rámec, což vede ke snížení úroků
- v období čerpání je hypotéka úročena pružnou úrokovou sazbou PRIBOR 1M s pevnou marží
- předčasné splacení hypotéky je zdarma
- úroková sazba od 3,23 % pro účelovou kontokorentní hypotéku, pro neúčelovou od 4,73 %

Americká hypotéka:

- výše úvěru od 300 tisíc do 5 milionů Kč se platností hypotéky až 20 let
- pevná úroková sazba s fixací na 1 rok až 15 let nebo plovoucí úroková sazba
- pevná úroková sazba od 3,79 %, pohyblivá od 4,73 %
- sleva 1 % z úrokové sazby při aktivním využívání účtu u Raiffeisenbank

6.3.5 Moneta Money Bank

Moneta Money Bank nabízí pružnou a americkou hypotéku, u obou těchto hypoték poskytuje zdarma pojištění pro případ úmrtí následkem úrazu vzniklého při dopravní nehodě.

Pružná hypotéka:

- min. 300 tisíc Kč až do 90 % odhadní ceny nemovitosti (90 % platí pro nákup vybraných bytových jednotek a refinancování hypoték a zároveň pro nemovitosti, které se nacházejí na území ČR s počtem obyvatel nad 10 000)
- při fixaci 3 roky garantovaný úrok 2,57 % ročně s RPSN 2,77 % (pomocí úspor lze snížit až na 2,06 % s RPSN 2,25 %) – při úvěru do 80 % ceny nemovitosti, při kreditním příjmu na účet u Moneta Money Bank ve výši 15 000 Kč
- při sjednání pojištění schopnosti splácet sleva ve výši 0,2 % z úrokové sazby
- pevná část úrokové sazby je platná po celou dobu trvání úvěru nebo je možné ji zafixovat na 1, 3 nebo 5 let, měsíční výše variabilní složky je odvozena od aktuální situace na trhu peněz
- jakýkoliv zůstatek na běžném účtu pozitivně ovlivňuje vyšší efektivní úrokové míry, úspory na běžném účtu lze využít až do výše 20 % nesplacené hypotéky, úroky z hypotéky se platí z rozdílu mezi aktuální nesplacenou částkou úvěru a průměrným kreditním zůstatkem na běžném účtu určeném ke splácení úvěru
- splácení probíhá inkasem z běžného účtu vedeného u Moneta Money Bank
- odhad nemovitosti je zdarma, zpracování a vedení úvěru také zdarma
- proplacení proinvestovaných nákladů do nemovitosti až 3 roky zpětně
- po 12-ti řádných měsíčních splátkách lze snížit měsíční splátky (prodloužit splatnost úvěru), nejvíce dvakrát za dobu trvání úvěru za předpokladu, že splatnost úvěru nepřekročí 30 let

- klient může ročně bezplatně provádět splátky až do 50% výše úvěru, nejdříve po roce splácení, dále vždy za každých 6 měsíců 25 % výše úvěru

Americká hypotéka:

- hypotéka od 200 tisíc Kč až do 80 % ceny nemovitosti
- úroková sazby od 3,99 % s RPSN 4,51 %
- poplatek za uzavření smlouvy 2 900 Kč
- klient může bezplatně provádět splátky až do výše 25 % úvěru, nejdříve po roce splácení, za každých 6 měsíců
- sleva na úrokové sazbě při pojištění schopnosti splácet

6.3.6 UniCredit Bank

UniCredit Bank nabízí U hypotéku s těmito parametry:

- splatnost hypotéky až 30 let do 90 % ceny nemovitosti
- úroková sazby od 2,39 % s fixací na 3 roky při úvěru do 80 % ceny nemovitosti a sjednání pojištění schopnosti splácet
- fixní úroková sazba s fixací od 1 roku do 10 let nebo variabilní úroková sazba skládající se z pevné a variabilní složky
- náklady na poskytnutí úvěru 2 900 Kč

6.3.7 Air Bank

Air Bank nabízí hypotéku s úrokovou sazbou od 2,69 % pro hypotéky do 1,5 milionu Kč, nad 1,5 milionu Kč nabízí úrokovou sazbu 2,49 %. Klienti mohou peníze uložit do chytré rezervy a tím si snížit výši hypotéky a splácet méně, díky rezervě lze hypotéku splatit rychleji, peníze z chytré rezervy má klient po ruce a může si je vzít zpět. Banka také nabízí snížení nebo zvýšení splátky hypotéky. Air Bank si za ocenění domu účtuje poplatek ve výši 4 900 Kč a ocenění bytu pak 3 900 Kč, při uzavření hypotečního úvěru pak klientům poplatek za ocenění nemovitosti vrátí.

6.3.8 Fio banka

Nízkonákladová Fio banka nabízí klasickou i americkou hypotéku.

Hypotéka:

- výše úvěru od 300 tisíc do 10 milionů Kč se splatností na 5 až 30 let, max. do 85 % hodnoty nemovitosti
- fixace pevné úrokové sazby na 1 rok až 5 let
- při vložení min. 50 tisíc Kč na Hypospořicí konto klient nebude mít úročenu jistinu hypotéky ve výši aktuálního zůstatku na kontě
- sleva 0,2 % z úrokové sazby za pojištění schopnosti splácet, sleva 0,1 % z úrokové sazby pro úvěry přesahující 1 milion Kč, sleva 0,3 % z úrokové sazby při koupi nemovitosti
- zdarma poskytnutí úvěru, vedení úvěrového účtu, čerpání úvěru i mimořádné splacení

Typ zvolené sazby	Sazba s fixací 3 roky	
	Výše hypotéky	Sazba s fixací 3 roky
	od 1 mil. Kč	do 1 mil. Kč
Refinancování	1,58 %	1,68 %
Koupě	1,68 %	1,78 %
Ostatní	1,98 %	2,08 %

Obr. 4 Úrokové sazby pro hypotéky od Fio banky

Zdroj: Fiobanka, © 2018

Obrázek výše zobrazuje úrokové sazby, které platí pro hypotéky do max. výše 80 % hodnoty nemovitosti a za předpokladu splnění podmínek pro poskytnutí příslušných slev.

Americká hypotéka:

- výše úvěru od 300 tisíc do 7 milionů Kč se splatností od 5 do 20 let, max. do výše 75 % hodnoty nemovitosti (70 % nebytové prostory, chaty)
- úrokové zvýhodnění u účelů hypotéky, možnost ručit nebytovými prostory
- fixace pevné úrokové sazby na 1 rok až 5 let
- při vložení min. 50 tisíc Kč na Hypospořicí konto klient nebude mít úročenu jistinu hypotéky ve výši aktuálního zůstatku na kontě

6.3.9 Shrnutí nabídek klasických hypotečních úvěrů

Tabulka níže shrnuje základní informace o nabídkách klasických hypotečních úvěrů, které nabízejí výše uvedené banky.

Tab. 8 Základní informace o klasických HÚ nabízených jednotlivými bankami

	min. výše	max. výše hypotéky	max. doba splatnosti	max. LTV	nejnižší úroková sazba
Česká spořitelna	300 000 Kč	závisí na hodnotě zástavy	30 let	80 %	2,49 % - do 80 % LTV při aktivním využívání účtu v ČS a s pojištěním schopnosti splácet
ČSOB	300 000 Kč	závisí na příjmech a bonitě klienta	5 až 40 let	90 %	2,49 % do 70 % LTV 3,49 % do 80 % LTV (musí být sjednáno pojištění hypotéky a platební styk v ČSOB)
KB	200 000 Kč	závisí na hodnotě zástavy	30 let	90 %	3,50 %
Raiffeisen	300 000 Kč	klasický HÚ až 20 mil. Kč, HÚ zápočtem úspor až 12 mil. Kč, kontokorentní HÚ až 5 mil. Kč (účelový 8 mil. Kč)	30 let	90 %	pevná sazba od 2,29 % (sleva 1 % za aktivní využívání účtu u RF) - fixace až 15 let, pohyblivá sazba od 3,23 %, kontokorentní HÚ od 3,23 %
Moneta Money Bank	300 000 Kč	závisí na bonitě	30 let	90 %	2,57 % do 80 % LTV s fixací na 3 roky (při měsíčním kreditním příjmu 15 000 Kč u Moneta Money)
UniCredit Bank	200 000 Kč	10 milionů Kč	5 let až 30 let	90 %	2,39 % s fixací na 3 rok do 80 % LTV
Air Bank	300 000 Kč	30 milionů Kč	1 rok až 35 let	90 %	2,69 % do 1,5 mil. Kč, 2,49 % nad 1,5 mil. Kč
Fio banka	300 000 Kč	10 milionů Kč	5 let až 30 let	85 %	HÚ na nákup nemovitosti - HÚ do 1 mil. Kč sazba 1,68 %, nad 1 mil Kč 1,58 % s pojištěním schopnosti splácet (sleva 0,2 % z úrokové sazby za pojištění)

Zdroj: Vlastní zpracování dle nabídek jednotlivých bank

Minimální výše hypotečního úvěru je u téměř každé banky 300 000 Kč až na Komerční banku a UniCredit Bank, které nabízejí hypoteční úvěry již od 200 000 Kč. Většina bank nabízí hypotečních úvěry dle doporučení ČNB s max. splatností 30 let, výjimku tvoří ČSOB, která nabízí splatnost až 40 let a Air Bank, která nabízí hypotéky se splatností až 35 let. Fio banka poskytuje hypoteční úvěry jen do výše 10 milionů Kč, ostatní banky půjčují vyšší částky až 30 milionů Kč. Banky poskytují hypoteční úvěry jen do výše 90 % odhadované ceny nemovitosti (zastropování dle ČNB), ale se zvyšujícím se podílem hypotečního úvěru k zástavě nemovitosti (LTV) se zvyšují úrokové sazby. Banky by měly za jedno kalendářní čtvrtletí poskytovat jen 15 % objemu svých hypoték od 80 do 90 % LTV, u hypoték na pronájem nemovitosti nebo druhých hypoték by měly hypotéku poskytovat jen do 60 % LTV. Banky prozatím akceptují dofinancování hypoték jiným úvěrem např. spotřebitelským úvěrem u jiné banky. Nejnižší úrokové sazby u svých hypotečních úvěrů poskytovaných na nákup nemovitosti uvádí Fio banka, u úvěrů nad 1 milion Kč uvádí úrokovou sazbu od 1,58 % při uzavření pojištění schopnosti splácet.

Komerční banka nabízí hypotéku dozadu, u které proplácí náklady vynaložené na bydlení až 1 rok zpětně, Moneta Money Bank proplácí proinvestované náklady dokonce až 3 roky zpětně. Komerční banka také nabízí v rámci hypotéky možnost proplacení vedlejších nákladů souvisejících s investicí do nemovitosti až do výše 50 % objemu hypotéky, dále také poskytuje hypotéku 2 v 1 u které lze čerpat až 400 000 Kč na cokoliv.

Raiffeisenbank nabízí hypotéku se zápočtem úspor, u Air Bank mohou klienti uložit peníze do chytré rezervy a tím snížit výši hypotéky a splácet méně, u Moneta Money Bank jakýkoliv zůstatek na běžném účtu pozitivně ovlivňuje výši efektivní úrokové míry a u Fio banky při vložení min. 50 000 Kč na Hypospořicí konto nebude mít klient úročenou jistinu hypotéky ve výši aktuálního zůstatku na kontě.

Raiffeisenbank nabízí klasickou hypotéku s fixací úrokové sazby až na 15 let, UniCredit Bank nabízí fixaci až na 10 let. U Moneta Money Bank může klient bezplatně provádět splátky až do výše 50 % úvěru.

6.3.10 Shrnutí nabídek amerických hypoték

Air Bank a UniCredit Bank americké hypotéky neposkupuje, ostatní banky je poskytují. Tabulka níže shrnuje informace o výše uvedených nabídkách amerických hypoték.

Tab. 9 Základní informace o amerických hypotékách nabízených jednotlivými bankami

	min. výše	max. výše hypotéky	max. doba splatnosti	max. LTV	poplatek za poskytnutí	nejnižší úroková sazba
Česká spořitelna	150 000 Kč	5 milionů Kč	20 let	70 %	6 000 Kč	5,40 %
ČSOB	200 000 Kč	5 milionů Kč	3 až 20 let	70 %	2 900 Kč, vedení účtu 150 Kč/měsíc	4,79 % sleva 0,1 % za splácení z účtu u ČSOB, Ery, sleva 0,1 % za využití 2 ze 3 pojištění
KB	200 000 Kč	10 milionů Kč	20 let	70 %	sjednání 2 900 Kč	4,69 % poskytnutí k BÚ z kterého je HÚ splácen, lze čerpat 24 měsíců
Raiffeisen	300 000 Kč	5 milionů Kč	20 let	70 %	vedení účtu 250 Kč/měsíc	pevná sazba od 3,79 % (sleva 1 % za aktivní využívání účtu u RF) - fixace až 15 let, pohyblivá sazba od 4,73 %,
Moneta Money Bank	300 000 Kč	2,5 milionu Kč	20 let	70 %	2 900 Kč	3,99 %, s RPSN od 4,51 % (při měsíčním kreditním příjmu 15 000 Kč u Moneta Money)
Fio banka	300 000 Kč	7 milionů Kč	5 až 20 let	75 % nemovitosti 70 % nebytové	zdarma	3 % k úrokové sazbě ke klasické hypotéce při neúčelové hypotéce, 1 % k účelové hypotéce

Zdroj: Vlastní zpracování dle nabídek jednotlivých bank

Minimální výše amerických hypoték se liší u jednotlivých bank, Česká spořitelna nabízí americké hypotéky již od výše 150 000 Kč, naopak Raiffeisenbank, Moneta Money Bank a Fio banka nabízí americké hypotéky až od částky 300 000 Kč. Nejvyšší částku poskytne klientům Komerční banka a to až 10 milionů Kč, ale Komerční banka nabízí americké hypotéky pouze k běžnému účtu, ze kterého je pak americká hypotéka splácena. Jiné banky poskytují americké hypotéky většinou jen do výše 5 milionů Kč. Poskytnutí amerických hypoték není u většiny bank zdarma, ale banky si za poskytnutí amerických hypoték účtují nemalé poplatky, nejvyšší částku si účtuje pak Česká spořitelna a to částku 6 000 Kč. Raiffeisenbank nabízí americké hypotéky s úrokovou sazbou od 3,79 %. Fio banka jako jediná nabízí možnost ručení u americké hypotéky nebytovými prostory. Všechny banky až na Fio banku poskytují americké hypotéky do 70 % hodnoty nemovitosti, Fio banka poskytuje americké hypotéky do 75 % hodnoty nemovitosti.

7 PROJEKT FINANCOVÁNÍ POTŘEB DOMÁCNOSTÍ PRO KONKRÉTNÍ MODELOVÉ KLIENTY

V této kapitole se pokusím na základě získaných poznatků z předcházejících dvou kapitol aplikovat vybrané produkty z oblastí stavebního spoření, spotřebitelských a hypotečních úvěrů na konkrétní typy modelových klientů, zformuluji modelový příklad na stavební spoření, v dalších příkladech se budu zabývat financováním překlenovacími úvěry ze stavebního spoření, spotřebitelskými a hypotečními úvěry. V rámci modelových příkladů se zaměřím u stavebního spoření na nejlepší zhodnocení vložených finančních prostředků a u úvěrových produktů se zaměřím na celkové finanční náklady na jednotlivé finanční produkty. U hypotečních úvěrů se klienti rozhodují zejména podle výše úrokové sazby, poplatku za zpracování úvěru, za odhad nemovitosti a za vedení úvěrového účtu. Na těchto modelových příkladech porovnáím nabízené finanční produkty bank a stavebních spořitelny v oblasti stavebního spoření, překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření, spotřebitelských a hypotečních úvěrů. Dále pak doporučím nejvhodnější finanční produkt na financování modelového příkladu a vyberu nejlepší nabídku daného finančního produktu.

7.1 Modelový příklad na stavební spoření

Prvním modelovým klientem je ženatý muž ve věku 38 let s jedním dítětem s měsíčním příjmem 25 000 Kč, muž bydlí s manželkou v bytě 3+1. Tento modelový klient má v plánu v lednu 2018 uzavřít smlouvu o stavebním spoření, cílovou částku si zvolí na 200 000 Kč. Cílová částka je zvolena na danou částku vzhledem k tomu, že primárním cílem daného klienta je spoření, ne čerpání úvěru ze stavebního spoření a také je částka zvolena s ohledem na to, že si stavební spořitelny účtují vysoké poplatky za případné zvýšení cílové částky, pokud by klient chtěl spořit déle než 6 let. Poplatek za uzavření smlouvy většinou činí 1 % z cílové částky. Doba spoření je stanovena na 6 let (nejkratší možná doba ze zákona), klient si nastaví trvalý příkaz ze svého účtu a bude každý měsíc posílat 2 000 Kč na účet stavebního spoření.

U Modré pyramidy klient dosáhne za těchto podmínek na bonus k úrokové sazbě ve výši 0,5 %, protože ročně vloží na účet více než 12 000 Kč (12 měsíců x 0,5 % x cílová částka 200 000 Kč) a u Českomoravské stavební spořitelny také dosáhne na bonus 0,5 % k úrokové sazbě, protože pravidelně spoří. U Wüstenrotu nedosáhne na úrokový bonus k základní sazbě ve výši 0,7 %, protože ročně vkládá na účet stavebního spoření částku

24 000 Kč, na bonus by dosáhl, pokud by vkládal částku v rozmezí 12 000 Kč až 18 000 Kč (částka v rozmezí 6 až 9 % z cílové částky).

V následující tabulce je znázorněno kolik by si celkem klient naspořil po 6-ti letech spoření u jednotlivých stavebních spořitelen.

Tab. 10 Modelový příklad stavebního spoření (klasické uzavření smlouvy)

	Stavební spořitelna ČS	ČMSS	Modrá pyramida	Raiffeisen Spořicí tarif	Wüstenrot
vkłady celkem	144 000 Kč	144 000 Kč	144 000 Kč	144 000 Kč	144 000 Kč
úroky	3 737,26 Kč	3 707,44 Kč (úrok + bonus za pravidelné spoření)	3 715,96 Kč (úrok + bonus při vložení min. 12 000 Kč každý rok)	3 748,88 Kč	1 860,73 Kč
státní podpora	12 968 Kč	12 982 Kč	12 988 Kč	12 985 Kč	12 984 Kč
poplatek za sjednání	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
poplatek za vedení účtu	1 950 Kč	2 160 Kč	1 800 Kč vedení účtu 150 Kč za roční výpisy z účtu	1 920 Kč	1 944 Kč 30 Kč poplatek za výpis po skončení smlouvy
poplatky celkem	3 950 Kč	4 160 Kč	3 950 Kč	3 920 Kč	3 974 Kč
celkem naspořeno	156 755,26 Kč	156 529,44 Kč	156 753,96 Kč	156 813,88 Kč	154 870,73 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Poplatek za klasické uzavření smlouvy činí u všech stavebních spořitelen 1 % z cílové částky, v tomto příkladu se jedná o částku 2 000 Kč. Poplatek za vedení účtu za všech šest let spoření se pohybuje od částky 1 920 Kč u Raiffeisen stavební spořitelny až po částku 2 160 Kč u Českomoravské stavební spořitelny. Klient každý rok získá státní podporu ve výši 2 000 Kč. Nejvýhodněji vychází pro modelového klienta stavební spoření u Raiffeisen stavební spořitelny, kde po 6 letech spoření klient naspoří částku 156 813,88 Kč (nejméně zde zaplatí na poplatcích 3 920 Kč). Z tabulky vyplývá, že jednotlivé stavební spořitelny nabízejí velmi podobné varianty a podmínky spoření, u všech stavebních spořitelen klient naspoří částku okolo 156 000 Kč s výjimkou Wüstenrot stavební spořitelny, kde klient dosáhne jen na základní úrokovou sazbu a proto naspoří jen částku 154 870,73 Kč.

Stavební spořitelna České spořitelny, Raiffeisen stavební spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna nabízejí uzavření stavebního spoření on-line za nižší poplatek. V následující

tabulce uvádím, kolik si klient naspoří u těchto stavebních spořitelén, pokud uzavře smlouvu o stavebním spoření on-line.

Tab. 11 Modelový příklad stavebního spoření (on-line uzavření smlouvy)

	Stavební spořitelna ČS	Raiffeisen Spořicí tarif	Wüstenrot
vklady celkem	144 000 Kč	144 000 Kč	144 000 Kč
úroky	3 737,26 Kč	3 748,88 Kč	1 860,73 Kč
státní podpora	12 968 Kč	12 985 Kč	12 984 Kč
poplatek za sjednání	495 Kč	1 000 Kč	1 000 Kč
poplatek za vedení účtu	1 950 Kč	1 920 Kč	1 944 Kč 30 Kč poplatek za výpis po skončení smlouvy
poplatky celkem	2 445 Kč	2 920 Kč	2 974 Kč
celkem naspořeno	158 260,26 Kč	157 813,88 Kč	155 870,73 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejlepšího zhodnocení vložených peněžních prostředků dosáhne klient u Stavební spořitelny České spořitelny, kde naspoří částku 158 260,26 Kč, pokud uzavře on-line smlouvu o stavebním spoření.

7.2 Modelový příklad na půjčku na cokoliv na částku 20 000 Kč

U modelových příkladů na spotřebitelské úvěry nebudu zohledňovat bonitu klientů a vzhledem k tomu, že převážná většina klientů se při zkoumání parametrů úvěrových produktů zajímá především o výši splátky, budu se při zadávání modelových případů řídit tím kolik chtějí klienti měsíčně splácet a od toho se pak bude odvíjet doba splatnosti úvěrového produktu. U příkladů budu vycházet z toho, že daný klient není klientem banky u které si chce vzít úvěr, banky se snaží svým klientům nabízet nižší úrokové sazby než novým zákazníkům. Obecně platí, že se zvyšující se dobou splatnosti úvěru se zvyšuje úroková sazba a tím více klienti přeplatí na úrocích. Klienti se většinou obávají měsíčního zatížení splátkami, proto raději volí delší splácení při nižších splátkách.

Prvním modelovým příkladem je rodina, která si chce vzít půjčku na nákup pračky se sušičkou v hodnotě 20 000 Kč, měsíčně chtějí splácet částku okolo 650 Kč. V tomto případě je jedinou variantou financování půjčka na cokoliv. V následující tabulce je uvedeno srovnání parametrů spotřebitelského úvěru na částku 20 tisíc Kč.

Tab. 12 Modelový příklad na spotřebitelský úvěr v hodnotě 20 tisíc Kč

	Česká spořitelna Půjčka	ČSOB Půjčka na cokoliv	Raiffeisen Rychlá půjčka	MONETA Expres půjčka	Air Bank Půjčka
úroková sazba	6,87 %	10,9 %	13,90 %	6,90 %	6,90 %
RPSN	7,85 %	11,50 %	14,82 %	7,14 %	7,13 %
poskytnutí úvěru	200 Kč	zdarma	320 Kč	1 295 Kč	zdarma
měsíční splátka	649 Kč	654 Kč	563,90 Kč	649 Kč	649 Kč
počet splátek	34 (2 roky 10 měsíců)	36 (3 roky)	43	34 (2 roky 10 měsíců)	34 (2 roky 10 měsíců)
za půjčku zapláceno celkem	22 243 Kč	23 554 Kč	24 248 Kč	22 075,92 Kč	22 051 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výše uvedená tabulka zobrazuje, kolik celkově rodina zaplatí za spotřebitelský úvěr ve výši 20 000 Kč. Komerční banka a UniCredit Bank nabízí úvěry až od 30 tisíc Kč, proto jsem je nemohla do výše uvedené tabulky zahrnout. Obecně banky nabízejí lepší úrokové sazby pro své klienty. Nejlepší volbou pro rodinu je Půjčka od Air Bank, kde zaplatí celkem za úvěr částku 22 051 Kč při RPSN 7,13 %. Naopak nejvíce rodina zaplatí za Rychlou půjčku od Raiffeisenbank, kde za půjčku zaplatí 24 248 Kč. Pokud by si rodina zřídila běžný účet v Raiffeisenbank, úvěr by splácela bez mimořádných splátek, splácela by všechny závazky vůči Raiffeisenbank, pak by jí banka nabídla bonusovou úrokovou sazbu 10,9 %, se kterou by tento úvěr vyšel o něco výhodněji.

7.3 Modelový příklad na nákup automobilu

Modelová rodina si chce koupit nový automobil značky Škoda Octavia Combi v pořizovací ceně 450 000 Kč, 250 000 Kč má již naspořeno, od banky si chtějí půjčit částku 200 000 Kč, měsíčně chtějí splácet částku okolo 5 000 Kč. Pro stanovení optimální varianty financování porovnám Autopůjčku od ČSOB, půjčky na cokoliv od vybraných bank a také americké hypotéky.

7.3.1 Autopůjčka od ČSOB

ČSOB jako jediná z bank na českém trhu nabízí finanční produkt určený přímo pro financování nákupu automobilu. Autopůjčka od ČSOB zahrnuje povinně i kompletní pojištění automobilu od ČSOB pojišťovny, proto má autopůjčka tak vysoké RPSN.

Konkrétně Autopůjčka pro nové automobily zahrnuje povinné ručení na první rok zdarma, náhradní vozidlo až na 15 dní, pojištění skel po celou dobu financování, pojištění GAP na 5 let a úrazové pojištění s nadstandardními limity plnění. Tabulka níže ukazuje kolik by rodina zaplatila za autopůjčku na částku 200 000 Kč.

Tab. 13 Autopůjčka od ČSOB

	ČSOB Autopůjčka	ČSOB Autopůjčka
úroková sazba	4,79 %	4,79 %
RPSN	25,35 %	24,14 %
poskytnutí úvěru	zdarma	zdarma
měsíční splátka	4 589,86 Kč	3 201,54 Kč
povinné doplňkové služby (pojištění)	1 802 Kč	1 802 Kč
měsíční splátka vč. pojištění	6 388,86 Kč	5 003,54 Kč
počet splátek	48	72
celkem zapláceno	306 665,28 Kč	360 245,88 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V první variantě autopůjčky by rodina splácena 48 měsíců částku 6 388,86 Kč a za autopůjčku by zaplatila celkem 306 665, 28 Kč, v druhé variantě autopůjčky by rodina splácena autopůjčku 72 měsíců měsíční splátkou 5 003,54 Kč včetně pojištění a celkem by za půjčku zaplatila částku 360 245,88 Kč.

7.3.2 Financování půjčkou na cokoliv

Jako další variantu financování uvádím v následující tabulce porovnání spotřebitelských úvěrů (půjček na cokoliv) na částku 200 000 Kč od sedmi bank působících na českém bankovním trhu.

Z níže uvedené tabulky je zřejmé, že výsledné částky, které by rodina za spotřebitelský úvěr u konkrétní banky zaplatila, jsou velice rozdílné. Nejnižší částku celkově zaplatí rodina za Expres půjčku u Moneta Money Bank při RPSN 6,07 %, ale u této banky musí mít zřízen běžný účet, aby jí byl úvěr poskytnut, stejně jako u Komerční banky, kde za Osobní úvěr zaplatí celkem 224 439,18 Kč. U České spořitelny pak zaplatí celkem za Půjčku 226 942 Kč. Nejvíce zaplatí za Rychlou půjčku od Raiffeisenbank, bez bonusové

úrokové sazby by za půjčku na 200 000 Kč rodina zaplatila 272 408 Kč, s bonusovou úrokovou sazbou 8,9 % by banka rodině vrátila bonus za řádné splácení ve výši 23 890 Kč a celkem za půjčku by zaplatila 248 518 Kč, což je opět nejvyšší částka.

Tab. 14 Spotřebitelský úvěr v hodnotě 200 000 Kč

	Česká spořitelna Půjčka	ČSOB Půjčka na cokoliv	KB Osobní úvěr	RF Rychlá půjčka	MONETA Expres půjčka	UniCredit Presto půjčka	Air Bank Půjčka
úroková sazba	6,27 %	7,69 %	5,90 %	12,90 %	5,90 %	7,40 %	6,90 %
RPSN	7,04 %	8,20 %	6,22 %	-	6,07 %	8,03 %	7,13 %
poskytnutí úvěru	2 000 Kč	zdarma	zpracování žádosti 490 Kč	320 Kč	1 295 Kč	1 500 Kč	zdarma
měsíční splátka	4 999 Kč	4 874 Kč	4 966 Kč	4 541 Kč	4 965 Kč	4 778 Kč	4 966 Kč
počet splátek	45	48 (4 roky)	46	60	45 (3 roky 9 měsíců)	49	46 (3 roky 10 měsíců)
za půjčku zapláceno celkem	226 942 Kč	233 952 Kč	224 439 Kč	272 408 Kč	223 429 Kč	234 919 Kč	227 881 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

7.3.3 Financování americkou hypotékou

Pro porovnání ceny spotřebitelských úvěrů ještě uvádím financování automobilu americkou hypotékou ve výši 200 000 Kč, která je zastavena zástavním právem k nemovitosti v odhadní ceně 1,3 milionu Kč. O americkou hypotéku žádá muž se ženou, kteří mají 28 let, jejich společné příjmy jsou 40 000 Kč/měsíc a výdaje 13 000 Kč/měsíc.

Americkou hypotéku na částku 200 000 Kč poskytuje Česká spořitelna, ČSOB a Komerční banka, zbytek bank nabízejících americké hypotéky je poskytuje až od vyšších částek.

Tab. 15 Americká hypotéka na 200 000 Kč

	Česká spořitelna	ČSOB	KB
úroková sazba	5,19 %	4,79 %	4,69 %
RPSN	-	-	6,70 %
měsíční splátka	3 800 Kč	4 587 Kč	4 667 Kč
počet splátek	5 let	4 roky	4 roky
poplatek za poskytnutí	6 000 Kč	2 900 Kč	2 900 Kč
vedení účtu	zdarma	150 Kč/měsíc	dle typu BÚ min. 39 Kč
za půjčku celkem zapláceno	234 000 Kč	230 0276 Kč	227 034,92 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Úrokové sazby u amerických hypoték na 200 000 Kč jsou nižší než u půjček na cokoliv na stejnou částku, ale u amerických hypoték klienti platí vysoké poplatky za poskytnutí úvěru. Nejvýhodnější z amerických hypoték je hypotéka od Komerční banky, za kterou rodina zaplatí celkem 227 034,92 Kč, což o něco vyšší částka než kolik by rodina zaplatila za nejlevnější půjčky na cokoliv.

7.3.4 Vyhodnocení financování nákupu automobilu

Pokud si rodina potřebuje půjčit 200 000 Kč na financování nákupu nového automobilu, pak je pro ni nejvhodnějším finančním produktem půjčka na cokoliv. Americké hypotéky vychází podobně jako půjčky na cokoliv, ale je zbytečné v tomto případě zastavovat nemovitost. Autopůjčka od ČSOB je sice produkt na míru pro pořízení automobilu, ale ve splátce úvěru je zahrnuto i pojištění automobilu a s jeho cenou nemohou klienti vůbec nic dělat po celou dobu splácení úvěru, což je značně nevýhodné. Nejlépe vychází Expres půjčka od Moneta Money Bank, kde půjčku přeplatí jen o 23 429,45 Kč. U Moneta Money Bank si rodina musí k půjčce zřídit účet, rodina si může u této banky zřídit např. Tom účet u kterého je vedení účtu bez jakýkoliv podmínek zdarma.

7.4 Modelový příklad na opravu domu

Modelovým klientem je mladý manželský pár, který zdědil po prarodičích dům, který je ve špatném stavu. Oba manželé jsou ve věku 28 let, čistý příjem manželky je 15 tisíc Kč/měsíc, manžela 20 tisíc Kč/měsíc. Celkové měsíční výdaje manželů jsou přibližně 13 tisíc Kč/měsíc. Manželé chtějí dům opravit, zrekonstruovat a nově vybavit nábytkem podle svých představ, uvažují, že budou potřebovat částku 700 000 Kč, měsíčně chtějí splácet částku okolo 7 000 Kč.

U tohoto příkladu se nabízí několik variant financování, na úvěr ze stavebního spoření manželé ihned nedosáhnou, jelikož žádný z manželů nemá uzavřené stavební spoření a na řádný úvěr ze stavebního spoření by manželé museli čekat minimálně 2 roky, proto budu nejprve porovnávat překlenovací úvěry ze stavebního spoření bez zajištění zástavou nemovitosti, které nejsou určeny přímo na nákup nemovitosti, poté překlenovací úvěry ze stavebního spoření zajištěné zástavním právem k nemovitosti, dále pak půjčky na cokoliv a účelové půjčky a v poslední řadě hypoteční úvěry.

7.4.1 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření bez zajištění zástavním právem k nemovitosti

Níže uvedená tabulka zahrnuje vybrané překlenovací úvěry jednotlivých stavebních spořitelen, pomocí nichž lze opravu domu realizovat, tyto překlenovací úvěry ze stavebního spoření nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti.

Tab. 16 Překlenovací úvěry ze stavebního spoření bez zástavního práva

	Stavební spořitelna ČS překlenovací úvěr s dobou fixace 3 let (Trend Fix 3)	Stavební spořitelna ČS Úvěr od Buřinky (fixace 3 roky)	Raiffeisen REKO půjčka plus	Wüstenrot ProBydlení PÚ-Tarif OF-P	Wüstenrot ProBydlení ProSpoření OF-S
úroková sazba překlenovacího úvěru	5,30 %	4,85 %	4,58 %	5,39 %	6,39 %
měsíční platby překlenovacího úvěru	3 091,67 Kč	6 329,17 Kč	2 671,67 Kč	3 144,17 Kč	3 727,50 Kč
měsíční dospořování	4 200 Kč	700 Kč	4 900 Kč	4 200 Kč	3 500 Kč
celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	7 291,67 Kč	7 029,17 Kč	7 571,67 Kč	7 344,17 Kč	7 227,50 Kč
délka fáze spoření	68 měsíců (6,3 let)	24 měsíců (2 roky)	71 měsíců (5,9 let)	83 měsíců (6,9 let)	94 měsíců (11,28 let)
úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	3,99 %	4,85 %	3,10 %	2,99 %	3,99 %
měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	5 460 Kč	7 029,17 Kč	5 950 Kč	7 344,17 Kč	7 227,50 Kč
počet splátek úvěru ze stavebního spoření	87,75	105,10	65,41	49,86	56,17
za překlenovací úvěr celkem zaplaceno	974 948,56 Kč	907 465,85 Kč	926 778,07 Kč	975 746,43 Kč	1 085 353,68 Kč
čistá úroková sazba překlenovacího úvěru	5,87 %	5,02 %	5,52 %	6,34 %	7,57 %
RPSN	6,03 %	5,14 %	5,66 %	6,522 %	7,84 %
koeficient navýšení	1,39	1,30	1,32	1,39	1,55
zajištění	bez zajištění	bez zajištění	bez zajištění	jedním ručitelem	jedním ručitelem

Zdroj: Vlastní zpracování

Modrá pyramida poskytuje překlenovací úvěr s ručitelem jen do výše 600 tisíc Kč (produkt Rychloúvěr), částku v rozmezí 600 až 800 tisíc Kč poskytuje jen stávajícím klientům (také jen s ručitelem), proto jsem Modrou pyramidu nemohla zahrnout do uvedené tabulky. Českomoravská stavební spořitelna nabízí produkty podle spořicího výkonu, spořicí výkon ukazuje délku a intenzitu spoření na účtech klienta u ČMSS. U produktu Kredit Max musí mít klient spořicí výkon nad 150 tisíc Kč, aby mohl čerpat úvěr až do výše 900 tisíc Kč, proto jsem produkty od ČMSS také do tabulky nezahrnovala.

Pro manželský pár vychází z těchto produktů nejvýhodněji Úvěr od Buřinky od Stavební spořitelny České spořitelny, kde za úvěr při úrokové sazbě 5,02 % zaplatí celkem částku 907 465,85 Kč. Poté je také výhodná Rekopůjčka od Raiffeisen stavební spořitelny, za tento úvěr zaplatí celkem částku 926 778 Kč. Manželský pár by nejvíce zaplatil, pokud by si půjčil peníze od Wüstenrot stavební spořitelny, kde by celkem zaplatil částku 1 085 353 Kč. Rozdíl mezi nejlevnějším a nejdražším porovnávaným produktem je neuvěřitelných 177 887,83 Kč.

7.4.2 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření zajištěný zástavou nemovitosti

U překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření zajištěných zástavním právem k nemovitosti je předpoklad, že tyto produkty budou vycházet finančně daleko výhodněji než překlenovací úvěry ze stavebního spoření, které nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Tento předpoklad je potvrzen v následující tabulce, kde je uvedeno porovnání překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření zajištěných zástavním právem k nemovitosti.

Překlenovací úvěry ze stavebního spoření zajištěné zástavním právem k nemovitosti vycházejí až o 123 208 Kč levněji (rozdíl mezi nejlepším produktem bez zajištění zástavním právem a mezi produktem se zajištěním zástavním právem) než překlenovací úvěry ze stavebního spoření bez zajištění zástavním právem k nemovitosti. Nejvýhodněji pro manžele vychází Hypoúvěr od Buřinky opět od Stavební spořitelny České spořitelny s fixací na 3 roky, za který by celkem zaplatili 784 257,03 Kč. Druhý nejvýhodnější produkt je Hypoúvěr od Modré pyramidy s fixací na 3 nebo 5 let, za tento úvěr by zaplatili celkem 806 506,17 Kč. Jak vidíme v níže uvedené tabulce, tak by manželé z úvěrů zajištěných zástavním právem nejvíce zaplatili opět za produkt Wüstenrot Pro Bydlení H + PÚ-Tarif OF-P (899 925,31 Kč).

Tab. 17 Překlenovací úvěry ze stavebního spoření zajištěné zástavním právem

	Hypouůvěř od Buřinky 80 Fix 3 od ČS	Tophypo 80 Fix 3 + Aktiv 30 od ČMSS	HYPOsplátka 80 od Raiffeisen spořitelny	Hypouůvěř 80 Fix 3-5 akce od Modré pyramidy	Wüstenrot ProBydlení H + PÚ-Tarif OF-P
úroková sazba překlen. úvěru	2,55 %	2,80 %	2,18 %	3,29 %	4,39 %
úroková sazba z vkladů	2 %	0,50 %	0,10 %	3 %	0,1 %
měsíční platby překlenovacího úvěru	6 416,67 Kč	1 633,33 Kč	1 271,67 Kč	1 919,17 Kč	2 560,83 Kč
měsíční dospořování	700 Kč	5 600 Kč	6 300 Kč	5 600 Kč	4 900 Kč
celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	7 116,67 Kč	7 233,33 Kč	7 571,67 Kč	7 519,17 Kč	7 460,83 Kč
délka fáze spoření	24 měsíců	77 měsíců	57 měsíců	24 měsíců	76 měsíců
úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	2,55 %	3,50 %	2,99 %	3,29 %	2,99 %
měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	7 116,67 Kč	3 920 Kč	3 850 Kč	7 519,17 Kč	7 460,83 Kč
počet splátek úvěru ze stavebního spoření	86,20	74,97	100,25	83,26	44,62
celkem zapláceno	784 257,03 Kč	850 848,81 Kč	817 547,69 Kč	806 506,17 Kč	899 925,31 Kč
čistá úr. sazba přek. úvěru	2,50 %	3,75 %	2,93 %	3,22 %	5,19 %
RPSN	2,53 %	3,82 %	2,97 %	3,27 %	5,31 %
koef. navýšení	1,12	1,22	1,17	1,15	1,29
zajištění	nemovitostí	nemovitostí	nemovitostí	nemovitostí	nemovitostí

Zdroj: Vlastní zpracování

7.4.3 Půjčka na cokoliv

Jako další možnost financování opravy domu ve výši 700 000 Kč se nabízí půjčka na cokoliv. Půjčku na cokoliv na částku 700 000 Kč poskytuje Česká spořitelna, ČSOB, Komerční banka, Moneta Money Bank a Air Bank. Delší dobu splatnosti nabízí pouze Česká spořitelna a Moneta Money Bank, zbytek bank půjčku poskytne pouze s maximální dobou splatností 8 let a pak by rodina musela měsíčně splácet částku přibližně 9 000 Kč a za půjčku by zaplatila kolem 880 000 Kč.

Tabulka níže zobrazuje nabídku České spořitelny a Moneta Money Bank na půjčku na cokoliv na částku 700 000 Kč. Jak je vidět níže v tabulce půjčka na cokoliv na částku 700 000 Kč není příliš vhodná k financování opravy domu, manželé by zbytečně moc peněz za tento produkt přeplatili, za tyto produkty by manželé zaplatili podobné částky jako za některé překlenovací úvěry ze stavebního spoření, které nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti, případně částku menší.

Tab. 18 Půjčka na cokoliv na 700 000 Kč

	ČS Půjčka	MONETA Expres půjčka
úroková sazba	5,92 %	5,90 %
RPSN	6,26 %	6,10 %
poskytnutí úvěru	5 000 Kč	1 295 Kč
měsíční splátka	8 151 Kč	7 736 Kč
počet splátek	112	120 (10 let)
celkem zaplaceno	917 903 Kč	928 831,87 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

7.4.4 Účelová půjčka

ČSOB poskytuje přímo produkt Půjčka na bydlení a Česká spořitelna pak účelové půjčky.

Tab. 19 Účelová půjčka na bydlení

	Česká spořitelna Účelová půjčka	ČSOB Půjčka na lepší bydlení
úroková sazba	5,90 %	6,30 %
RPSN	6,33 %	6,30 %
poskytnutí úvěru	5 000 Kč	zdarma
měsíční splátka	7 793 Kč	7 539 Kč
počet splátek	120 (10 let)	144 (12 let)
celkem zaplaceno	940 084 Kč	995 148 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

ČSOB poskytne účelovou Půjčku na bydlení na částku 700 000 Kč jen stávajícím klientům, pokud klient řádně splácí půjčku, pak vždy po 12 řádných splátkách vrátí banka

klientovi zpět jednu měsíční splátku, za 12 let ČSOB vrátí rodině zpět 90 468 Kč, v tomto případě jsem tuto částku odečetla od celkem zaplacené částky. Z těchto dvou účelových půjček vychází výhodněji půjčka od České spořitelny, která má kratší dobu splatnosti.

7.4.5 Hypoteční úvěr

Jako další variantu financování opravy domu uvádím financování hypotékou ve výši 700 000 Kč. Hypotéka bude zajištěna zástavním právem k opravovanému domu, odhadovaná cena nemovitosti je 1,3 milionu Kč. Manželé si od banky chtějí půjčit 700 000 Kč, budou chtít úrokovou sazbu s fixací na 3 roky, pokud banka fixaci na 3 roky nenabízí, pak využijí fixaci úrokové sazby na delší dobu. Manželé budou chtít měsíční splátku hypotéky okolo 7 tisíc Kč, pak doba splatnosti hypotéky vychází na 9 let a počet splátek je 108. Pro upřesnění výpočtu hypotéky připomeňme, že manželé mají věk 28 let. Čistý příjem manželky je 15 tisíc Kč/měsíc, manžela 20 tisíc Kč/měsíc. Celkové měsíční výdaje manželů jsou přibližně 13 tisíc Kč/měsíc.

Aby se nabídky hypotečních úvěrů daly porovnávat tak do celkových nákladů na úvěry není zahrnuto žádné pojištění, protože některé banky pojištění ani nenabízejí a pro klienty je lepší, když si pojištění sjednají individuálně a není součástí měsíční splátky úvěru ani zde nejsou zahrnuty poplatky za čerpání úvěru na návrhu na vklad (expresní čerpání úvěru), budu vycházet z toho, že klienti na čerpání úvěru až tolik nespěchají. Zapsání zástavního práva na katastrálním úřadu trvá podměrně dlouho, proto banky umožňují klientům zrychlené čerpání hypotečního úvěru, nečekají na doložení listu vlastnictví se zapsaným zástavním právem, ale stačí jim potvrzení katastrálního úřadu, že byl návrh na vklad zástavního práva podán. Jednorázové čerpání hypotečního úvěru je levnější, u postupného čerpání klienti více zaplatí na poplatcích za čerpání úvěru, čerpání hypotečního úvěru závisí také na účelu úvěru.

Následující dvě tabulky zobrazují nabídky hypotečních úvěrů od jednotlivých bank.

Všechny banky neposkytují hypoteční úvěry na opravu nemovitosti, konkrétně úvěr na opravu nemovitosti neposkytuje Fio banka a Air bank, ta by tento úvěr pouze refinancovala od jiné banky. Komerční banka vyžaduje k hypotéce naspoření min. 10 % hypotečního úvěru, proto pro půjčení hypotečního úvěru ve výši 700 000 Kč musí manželé požadovat hypotéku ve výši 778 780 Kč a musí mít naspořeno 77 780 Kč.

Tab. 20 Oprava domu ve výši 700 000 Kč financovaná hypotečním úvěrem

	Hypotéka od ČS	Hypotéka od Hypoteční banky	Hypotéka od KB
roční úrok. sazba	3,19 %	2,44 %	2,69 %
RPSN	-	-	2,87 %
měsíční splátka	7 482 Kč	7 225,80 Kč	7 688 Kč
poplatky spojené s vyřízením a s čerpáním úvěru	expresní čerpání 2 000 Kč	expresní čerpání 1 900 Kč	poskytnutí úvěru 2 900 Kč čerpání úvěru na návrh na vklad 1 500 Kč
poplatek za vklad a výmaz zástavního práva z katastru	2 000 Kč	1 000 Kč za vklad a 1 500 Kč za výmaz	1 000 Kč za každý úkon
odhad nemovitosti	3 900 Kč	4 900 Kč (možnost výjimky, pak zdarma)	4 500 Kč (klienti KB zdarma)
další poplatky	-	potvrzení o zaplacených úrocích 100 Kč/rok (v klientské zóně zdarma) ověření podpisu 60 Kč	flexibilita úvěru 19 Kč/měsíc
pojištění	-	pojištění nemovitosti 196 Kč/měsíc životní pojištění 458 Kč/měsíc	rizikové životní pojištění 175 Kč/měsíc
celkem zapláceno	813 956 Kč	783 982,98 Kč	835 204 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 21 Oprava domu ve výši 700 000 Kč financovaná hypotečním úvěrem

	Hypotéka od Raiffeisen	Pružná hypotéka od Moneta Money	Hypotéka od UniCredit
roční úrok. sazba	4,99 %	efektivní 2,81 %	2,79 %
RPSN	5,10 %	3,34 %	2,85 %
měsíční splátka	7 725 Kč	7 343 Kč	7 179 Kč
poplatky spojené s vyřízením a s čerpáním úvěru	čerpání úvěru na návrh na vklad 1 500 Kč	čerpání úvěru 500 Kč	poskytnutí úvěru 2 900 Kč
poplatek za vklad a výmaz zástavního práva z katastru	2 590 Kč	1 000 Kč/úkon	2 000 Kč
odhad nemovitosti	4 500 Kč	zdarma	4 900 Kč
další poplatky	poplatek za vedení účtu max. 250 Kč/měsíc	potvrzení o úrocích 50 Kč/rok ověření podpisu 30 Kč	-
celkem zapláceno	871 009 Kč	796 024 Kč	785 132 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Hypoteční banka nabízí u hypotečního úvěru nejnižší úrokovou sazbu 2,44 %, rodina za hypotéku ve výši 700 000 Kč zaplatí u Hypoteční banky celkem 783 982,98 Kč při měsíční splátce 7 225,80 Kč, pokud jí banka odpustí poplatek za odhad nemovitosti a potvrzení

o zaplacených úrocích si rodina bude tisknout sama. Za hypotéku od UniCredit Bank by rodina celkem zaplatila 785 132 Kč při měsíční splátce 7 179 Kč. Nejvíce by rodina zaplatila za hypotéku od Raiffeisenbank a to 871 009 Kč při měsíční splátce 7 725 Kč.

7.4.6 Vyhodnocení financování opravy domu

Za Hypoúvěr od Buřinky (Stavební spořitelna České spořitelny) zajištěný zástavním právem k nemovitosti manželé zaplatí celkově 784 257,03 Kč (měsíční splátka 7 116,67 Kč) a za nejlepší nabídku hypotéky od Hypoteční banky pak 783 982,98 Kč (měsíční splátka 7 225,80 Kč). V tomto modelovém příkladu na opravu domu ve výši 700 000 Kč vychází financování hypotečním úvěrem o něco výhodněji, rodině bych doporučila Hypoteční úvěr od Buřinky nebo hypotéku od Hypoteční banky nebo UniCredit Bank, jiné produkty a jiné formy financování opravy domu (překlenovací úvěr ze stavebního spoření nezajištěný zástavním právem, účelový nebo neúčelový spotřebitelský úvěr) jsou pro rodinu drahé a jednoznačně bych je nedoporučovala.

7.5 Modelový příklad na nákup domu

Mladí manželé si chtějí pořídit rodinný dům za 2,5 milionu Kč. Muž je ve věku 29 let s čistým měsíčním příjmem 23 000 Kč, manželka má 28 let a má čistý měsíční příjem 17 000 Kč. Manželé mají pracovní poměr uzavřený na dobu neurčitou, jsou bezdětní, v současné době bydlí v pronajatém bytě, nemají žádné úvěrové závazky a jejich běžné měsíční výdaje činí přibližně 9 000 Kč, jsou to převážně výdaje za bydlení plus energie, potraviny a oblečení. Manželé mají naspořené nějaké vlastní finanční prostředky, potřebují půjčit 2 000 000 Kč. Kupní cena nemovitosti odpovídá ceně odhadní.

V tomto případě se nabízí dvě varianty financování, první variantou financování je klasický hypoteční úvěr a alternativní variantou k hypotečnímu úvěru je překlenovací úvěr ze stavebního spoření zajištěný zástavním právem k nemovitosti.

7.5.1 Hypoteční úvěr

Banky již neposkytují tzv. stoprocentní hypotéky (hypotéky na plnou výši odhadní hodnoty nemovitosti), ale poskytují úvěry max. do výše 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. Proto je potřeba hypoteční úvěr vždy nějakým způsobem dofinancovat. Manželé budou žádat o hypoteční úvěr ve výši 80 % hodnoty nemovitosti (na 2 000 000 Kč), zbytek kupní ceny dofinancují prostřednictvím dříve naspořených finančních prostředků.

Vzhledem k věku žadatelů může být zvolena doba splatnosti hypotečního úvěru na 30 let (360 splátek), banky totiž mají stanoveno do jakého věku žadatele musí být úvěr splacen. Fixace úrokové sazby je zvolena na 5 let. Propočít modelového příkladu budu provádět na hypotečních úvěrech nabízených bankami, které jsem uvedla v předcházející kapitole.

Uzavření pojištění nemovitosti k hypotečnímu úvěru požadují všechny banky, banky si určí na jakou částku musí být pojištění sjednáno, aby nemovitost nebyla podpojištěna. Pojistné plnění je vinkulováno ve prospěch banky tzv. v případě poškození nemovitosti jsou peníze z pojistného plnění vypláceny přímo bance. Obecně se nedoporučuje si sjednávat pojištění u banky, která poskytuje hypoteční úvěr, pak je pojistné součástí měsíční splátky úvěrů a pojištění má minimální variabilitu. Pojištění schopnosti splácet sice sníží úrokovou sazbu hypotečního úvěru, ale jeho sjednání se také nedoporučuje a u životního pojištění je lepší, když si ho klient také sjedná samostatně.

Následující dvě tabulky porovnávají nabídky hypotečních úvěrů všech osmi bank zahrnutých do porovnávání finančních produktů, do celkových nákladů na hypoteční úvěr není zahrnuto žádné pojištění a ani poplatky za expresní čerpání úvěru.

Tab. 22 Hypoteční úvěr na nákup domu na částku 2 000 000 Kč

	Hypotéka od ČS	Hypotéka od Hypoteční banky	Hypotéka od KB	Hypotéka od Raiffeisen
roční úrok. sazba	3,89 %	2,59 %	2,69 %	2,49 %
RPSN	-	-	2,74 %	2,80 %
měsíční splátka	8 143 Kč	7 996,40 Kč	8 117 Kč	7 892 Kč
poplatky spojené s vyřízením a s čerpáním úvěru	expresní čerpání 2 000 Kč	expresní čerpání úvěru 1 900 Kč	poskytnutí úvěru 2 900 Kč čerpání úvěru na návrh na vklad 1 500 Kč	čerpání úvěru na návrh na vklad 1 500 Kč
poplatek za vklad a výmaz zástavního práva z katastru	2 000 Kč	1 000 Kč za vklad (uhrazeno katastrálnímu úřadu) a 1 500 Kč za výmaz	1 000 Kč za každý úkon	2 590 Kč
odhad nemovitosti	3 900 Kč	4 900 Kč (s výjimkou zdarma)	4 500 Kč (klienti KB zdarma)	4 500 Kč
další poplatky	-	potvrzení o zaplacených úrocích 100 Kč/rok ověření podpisu 60 Kč	flexibilita úvěru 19 Kč/měsíc	poplatek za vedení účtu max. 250 Kč/měsíc
pojištění	-	pojištění nemovitosti 196 Kč/měsíc životní pojištění 458 Kč/měsíc	životní pojištění 500 Kč/měsíc	-
celkem zapláceno	2 937 380 Kč	2 884 385,38 Kč	2 919 145,84 Kč	2 942 618 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 23 Hypoteční úvěr na nákup domu na částku 2 000 000 Kč

	Pružná hypotéka od Moneta Money	Hypotéka od UniCredit	Hypotéka od Air Bank	Hypotéka od Fio banky
roční úrok. sazba	efektivní 2,67 %	2,79 %	2,49 %	2,88 %
RPSN	2,85 %	2,85 %	2,53 %	-
měsíční splátka	8 080,32 Kč	8 208 Kč	7 887 Kč	8 303 Kč
poplatky spojené s vyřízením a s čerpáním úvěru	čerpání úvěru 500 Kč	poskytnutí úvěru 2 900 Kč	zdarma	zdarma
poplatek za vklad a výmaz zástavního práva z katastru	1 000 Kč/úkon	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
odhad nemovitosti	zdarma	4 900 Kč	zdarma	4 000 Kč
další poplatky	potvrzení o úrocích 50 Kč/rok ověření podpisu 30 Kč	-	-	-
pojištění	-	-	pojištění nemovitosti sjednáno individuálně životní pojištění ani pojištění schopnosti splácet nevyžaduje	-
celkem zapláceno	2 912 945,20 Kč	2 954 880 Kč	2 846 220 Kč	2 989 152 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejméně zaplatí rodina, pokud si vezme hypoteční úvěr od Air Bank za který celkově zaplatí 2 846 220 Kč při měsíční splátce 7 887 Kč. Také je výhodný hypoteční úvěr od Hypoteční banky, kde při měsíční splátce 7 996,40 Kč zaplatí celkem za úvěr 2 884 385,38 Kč. Nejméně výhodně vychází hypotéka Fio banky za kterou by rodina zaplatila 2 989 152 Kč.

7.5.2 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření zajištěný zástavním právem

Překlenovací úvěr ze stavebního spoření lze dostat ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Překlenovací úvěr je určen k překlenutí doby, po kterou smlouva o stavebním spoření nesplňuje podmínky pro vznik nároku na úvěr ze stavebního spoření. Měsíční splátka překlenovacího úvěru se skládá z dospořování a splátky úroků, ale neobsahuje splátku jistiny. V současné době je značnou výhodou překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření to, že lidé nemusejí mít naspořeny vlastní finanční prostředky a navíc získají státní podporu, poplatek za vedení účtu stavebního spoření se platí u stavebních spořitelů vždy. Při zajištění překlenovacího úvěru zástavním právem k nemovitosti se lze dostat na doby splatnosti přibližující se dobám splatnosti hypotečních úvěrů. Značnou nevýhodou

překlenovacích úvěrů je to, že je nelze bezplatně refinancovat nebo doplatit jako hypoteční úvěry a úroky se splácejí z celé půjčené částky, která se po celou dobu trvání úvěru nesnižuje. Následující tabulka zobrazuje porovnání překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření zajištěných zástavním právem k nemovitosti od čtyř stavebních spořitelen.

Tab. 24 Nákup domu financovaný překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření

	Hypoúvěr od Buřinky 80 Fix 6 od ČS	Tophypo 80 Fix 6 + Aktiv 30 od ČMSS	HYPOsplátka 80 od Raiffeisen spořitelny	Hypoúvěr 80 Fix 3-5 akce od Modré pyramidy
úroková sazba překlen. úvěru	2,65 %	2,60 %	2,18 %	3,29 %
úroková sazba z vkladů	2 %	0,50 %	0,10 %	3 %
měsíční platby překlenovacího úvěru	6 333,33 Kč	4 333,33 Kč	3 633,33 Kč	5 483,33 Kč
měsíční dospořování	2 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč
celkové měsíční zatížení ve fázi spoření	8 333,33 Kč	8 333,33 Kč	7 633,33 Kč	9 483,33 Kč
délka fáze spoření	24 měsíců	185 měsíců	177 měsíců	24 měsíců
úroková sazba úvěru ze stavebního spoření	2,65 %	3,50 %	2,99 %	3,29 %
měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	8 333,33 Kč	11 200 Kč	11 000 Kč	9 483,33 Kč
počet splátek úvěru ze stavebního spoření	317,20	132,86	138,28	291,51
celkem zapláceno	2 843 332,20 Kč	3 029 698,05 Kč	2 872 179,41 Kč	2 992 085,45 Kč
čistá úroková sazba překlen. úvěru	2,63 %	3,12 %	2,66 %	3,29 %
RPSN	2,66 %	3,16 %	2,69 %	3,34%
koeficient navýšení	1,42	1,51	1,44	1,50

Zdroj: Vlastní zpracování

Stavební spořitelny půjčí klientům v rámci překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření zajištěných zástavním právem k nemovitosti i částku 2 000 000 Kč, ale nabízejí většinou kratší dobu splatnosti s vyšší měsíční splátkou, proto jsem do porovnání vybrala jen Hypoúvěr od Buřinky, produkt Tophypo od Českomoravské stavební spořitelny, Hyposplátku od Raiffeisen stavební spořitelny a Hypoúvěr od Modré pyramidy, u těchto produktů je umožněna nižší měsíční splátka s delší dobou splatnosti úvěru. Za

nejvýhodnější produkt – Hypoúvěr od Buřinky od Stavební spořitelny České spořitelny s fixací úrokové sazby na 6 let zaplatí rodina částku 2 843 332,20 Kč při měsíční splátce 8 333,33 Kč, za Hypoúvěr od Raiffeisen stavební spořitelny pak zaplatí 2 872 179,41 Kč.

7.5.3 Vyhodnocení nákupu domu

Rodina nejméně zaplatí za Hypoúvěr od Buřinky s fixací úrokové sazby na 6 let a to 2 843 332,20 Kč při měsíční splátce 8 333,33 Kč. Hypoúvěr od Buřinky má vyšší úrokovou sazbu z úvěru, ale je k němu poskytována státní podpora a úroková sazba z vkladů je 2 %. Hypoteční úvěr od Air Bank nabízí menší měsíční zátěž (měsíční splátka 7 887 Kč) a delší dobu splatnosti, za ten rodina celkem zaplatí 2 846 220 Kč. Air Bank vrací klientům poplatek za odhad nemovitosti, pokud klienti uzavřou smlouvu o hypotečním úvěru u ní, u Buřinky klienti zaplatí za odhad nemovitosti poplatek 3 900 Kč. Vzhledem k tomu, že rodina má naspořené nějaké vlastní finanční prostředky a preferuje nižší splátku hypotečního úvěru a delší dobu splatnosti, pak bych jí doporučila uzavření hypotečního úvěru u Air Bank, přestože by za Hypoúvěr od Buřinky zaplatila zhruba o tři tisíce korun méně. Hypoteční úvěr lze na rozdíl od překlenovacího úvěru ze stavebního spoření snadno refinancovat a měnit snadněji jeho parametry než parametry překlenovacího úvěru.

8 ZHODNOCENÍ ZÍSKANÝCH POZNATKŮ A ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ

8.1 Stavební spoření

V oblasti stavebního spoření jsou nabídky stavebního spoření jednotlivých stavebních spořitelen velmi podobné. Základní úrokovou sazbu 1 % nabízí pouze Stavební spořitelna České spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelna při uzavření spořicího tarifu. U Českomoravské stavební spořitelny vidím jako hlavní výhodu výpověď smlouvy o stavebním spoření po 3 letech trvání smlouvy zdarma a na úrokovou sazbu z vkladů ve výši 1 % se klient dostane při pravidelném spoření, zbylé stavební spořitelny si účtují poplatek ve výši 1 % z cílové částky stavebního spoření za výpověď smlouvy před uplynutím šesti let trvání smlouvy. Českomoravská stavební spořitelna nabízí úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření 3,5 %. Nabídka Wüstenrot stavební spořitelny vypadá na první pohled nejzajímavěji, nabízí úrokovou sazbu z vkladů až 1,2 % při dosažení na bonus k úrokové sazbě a úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření má opět nejvýhodnější a to 1,99 %. Ale jak bylo ukázáno na modelovém příkladu, není jednoduché dosáhnout na úrokovou sazbu 1,2 %, proto bych tuto stavební spořitelnu nedoporučila. Pokud klient má v plánu pouze spořit a nečerpat úvěr ze stavebního spoření, pak bych doporučila Raiffeisen stavební spořitelnu, Stavební spořitelnu České spořitelny (vychází nejvýhodněji, pokud klient uzavře smlouvu o stavebním spoření on-line) a při pravidelném ukládání peněz na účet stavebního spoření také Českomoravskou stavební spořitelnu. Stavební spořitelny při čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření lze porovnávat z dvou hledisek, z hlediska úrokové sazby nebo podílu naspořené cílové částky pro čerpání řádného úvěru, nejnižší naspořenou cílovou částku požaduje Modrá pyramida a to 25 % cílové částky, naopak má nejvyšší úrokovou sazbu řádného úvěru – 3,99 %, ostatní stavební spořitelny vyžadují naspoření 35 až 40 % cílové částky pro nárok na řádný úvěr, ale mají nižší úrokové sazby u úvěrů ze stavebního spoření. Pokud klienti chtějí zároveň spořit a zároveň uvažují o tom, že si v budoucnu vezmou úvěr ze stavebního spoření, pak se mi z mého pohledu nejvíce zamlouvá Stavební spořitelna České spořitelny s úrokovou sazbou z úvěru ve výši 2,99 % a úrokovou sazbou z vkladů ve výši 1 %.

8.2 Půjčka na cokoliv

Půjčka na cokoliv se ukázala jako nejlepší varianta financování pro modelový příklad na nákup pračky se sušičkou v hodnotě 20 000 Kč a dofinancování nákupu automobilu půjčkou v hodnotě 200 000 Kč. Do příkladu na půjčku na cokoliv na částku 20 000 Kč jsem mohla zahrnout z 8 bank 5 bank, protože Komerční banka a UniCredit Banka nabízí půjčky na cokoliv až do částky 30 000 Kč. Fio banka spotřebitelské úvěry pro fyzické osoby vůbec neposkytuje. Na druhou stranu Air Bank nemá omezenou minimální částku pro poskytnutí úvěru a Moneta Money Bank poskytuje Expres půjčku již od 5 000 Kč. Půjčku na cokoliv pouze k běžnému účtu poskytuje Komerční banka, Moneta Money Bank a UniCredit Bank. Těchto 5 bank nabízí u půjčky na 20 000 Kč úrokovou sazbu od 6,87 % do 13,9 %. Poskytnutí půjčky na cokoliv nabízí zdarma ČSOB a Air Bank. Nejnižší částku za půjčku na cokoliv v částce 20 000 Kč zaplatí klienti u Air Bank při RPSN 7,13 %.

Půjčku na cokoliv na částku 200 000 Kč poskytuje 7 bank, banky nabízejí u modelového příkladu úrokovou sazbu od 5,9 % do 12,9 %. Z modelového příkladu na půjčku na cokoliv na částku 200 000 Kč nejlépe vychází Moneta Money Bank (RPSN 6,07 %) a Komerční banka (6,22 %), u obou těchto bank musí mít klienti zřízené běžné účty, Komerční banka nabízí vedení účtu za 39 Kč měsíčně, Moneta Money Bank nabízí vedení účtu zdarma. Pokud by si klienti nechtěli u těchto bank zřizovat účet nebo neměli účet již zřízený, pak bych doporučila půjčku od České spořitelny, která také vychází výhodně. S rostoucí půjčenou částkou nabízejí banky nižší úrokové sazby. Nelze obecně říct, která banka poskytuje nejvýhodnější spotřebitelské úvěry, záleží na objemu finančních prostředků, který si rodina chce půjčit, pro menší částky bych doporučila Air Bank a pro větší objem finančních prostředků vychází nejvýhodněji půjčka na cokoliv od Moneta Money Bank, Komerční banky a České spořitelny. Nejdražší spotřebitelské úvěry má Raiffeisenbank, aby se klienti dostali na lepší bonusovou úrokovou sazbu, tak musejí splnit mnoho podmínek a i tak jiné banky mají nižší úrokové sazby u svých úvěrových produktů. Nelze tedy ani zobecnit, že menší banky poskytují nejlevnější úvěry, banky se také většinou snaží svým klientům nabídnout lepší úrokové sazby a levnější úvěry než novým klientům.

8.3 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Překlenovací úvěry ze stavebního spoření nabízí všechny stavební spořitelny působící v České republice, stavební spořitelny nabízí překlenovací úvěry ze stavebního spoření zajištěné zástavním právem k nemovitosti, kterými se snaží konkurovat bankovním

hypotékám a také nabízejí překlenovací úvěry, které nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Některé překlenovací úvěry jsou určeny pouze na splacení úvěru zajištěného nemovitostí poskytnutého jinou bankou. Českomoravská stavební spořitelna nabízí speciální typ překlenovacího úvěru, který může získat jen učitel, lékař či zdravotník. Stavební spořitelny nabízí u překlenovacích úvěrů různé doby fixace úrokové sazby. Překlenovací úvěry mají podstatnou výhodu v tom, že až se překlenovací úvěr ze stavebního spoření překlopí na řádný úvěr ze stavebního spoření, pak má úvěr ze stavebního spoření pevnou úrokovou sazbu po zbytek splacení úvěru.

Mezi cenami překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření jsou velké rozdíly, za překlenovací úvěry, které nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti zaplatí klienti daleko více peněz než za ty, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. U překlenovacích úvěrů, které nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti nabízejí stavební spořitelny u modelového příkladu na úvěr na 700 000 Kč úrokové sazby od 4,58 % do 6,39 %, u úvěru zajištěného zástavním právem pak nabízejí úrokové sazby od 2,55 % do 4,39 %. U překlenovacího úvěru na 2 miliony Kč zajištěného zástavním právem nabízejí stavební spořitelny úrokové sazby od 2,18 % do 3,29 %. Překlenovací úvěry, které nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti lze doporučit na financování menších částek. Pro financování opravy domu v částce 700 000 Kč lze doporučit Hypoúvěr od Buřinky od Stavební spořitelny České spořitelny, produkty od jiných stavebních spořitelen jsou již příliš drahé, ty bych nedoporučovala. Pro nákup nemovitosti (příklad na překlenovací úvěr na 2 miliony Kč) vychází opět výhodně Hypoúvěr od Buřinky, ale také Hyposplátka od Raiffeisen stavební spořitelny. Pro rekonstrukce do 500 000 Kč je lepší volbou řádný nebo překlenovací úvěr ze stavebního spoření, pro nákladnější opravy je výhodnější klasická hypotéka, kterou lze refinancovat nebo ji předčasně doplatit. Překlenovací úvěr ze stavebního spoření na částku 2 000 000 Kč bych nevolila jako nejlepší variantu financování nákupu nemovitosti.

8.4 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je nejlepší možností financování nákupu nemovitosti, cenám hypoték se vyrovnává Hypoúvěr od Buřinky od Stavební spořitelny České spořitelny. Jednotlivé banky nabízejí hypoteční úvěry od částek 200 000 Kč nebo 300 000 Kč. Dle nařízení ČNB banky poskytují hypoteční úvěry maximálně do 90 % hodnoty nemovitosti, Česká spořitelna poskytuje hypoteční úvěry jen do výše 80 % hodnoty nemovitosti a Fio banka do

výše 85 % hodnoty nemovitosti. Maximální splatnost hypotečních úvěrů je u ČSOB 40 let, u Air Bank 35 let a u zbytku bank pak 30 let. Hypoteční úvěry na opravu nemovitosti poskytuje 6 z 8 bank, hypoteční úvěr na rekonstrukci neposkytuje Fio banka a Air Bank. Hypoteční úvěr na rekonstrukci v hodnotě 700 000 Kč vychází nejvýhodněji u Hypoteční banky a u UniCredit Bank. Hypoteční úvěr na nákup nemovitosti poskytuje všech 8 bank, z hypotečních úvěrů na částku 2 000 000 Kč vychází nejvýhodněji hypoteční úvěr od Air Bank, poté hypotéka od Hypoteční banky. Určitě bych nedoporučila hypoteční úvěr od Raiffeisenbank, který vychází na obou modelových příkladech vždy jako jeden ze tří nejdražších hypotečních úvěrů. Na obou modelových příkladech se ukázalo, že skutečné úrokové sazby jsou u hypotečních úvěrů u všech bank daleko vyšší než ty minimální úrokové sazby, které banky uvádí na svých stránkách a v informačních letácích. Rodině bych doporučila k financování vlastního bydlení hypoteční úvěr, také vzhledem k tomu, že úrokové sazby u hypotečních úvěrů jsou stále na historicky nízkých úrovních.

ZÁVĚR

V této diplomové práci jsem zkoumala možnosti financování potřeb českých domácností. Východiskem diplomové práce bylo vypracování teoretické části práce, kde jsem se zabývala stavebním spořením, spotřebitelskými a hypotečními úvěry. V úvodu praktické části práce jsem zhodnotila současnou situaci v oblasti stavebního spoření, spotřebitelských a hypotečních úvěrů, poté jsem zpracovala informace o těchto konkrétních finančních produktech, které nabízejí stavební spořitelny a jednotlivé banky a shrnula jsem nabídku jednotlivých finančních produktů. Dále jsem v praktické části práce namodelovala velké množství variant financování jednotlivých modelových příkladů, na těchto modelových příkladech jsem vybrala nejvhodnější způsob financování a vyhodnotila jsem nejvhodnější nabídku tohoto produktu. Bylo pro mě velice zajímavé zcela nestranně hodnotit tyto finanční produkty v návaznosti na konkrétní čísla. Kritériem pro rozhodování o volbě financování byla u stavebního spoření výše úrokové sazby a celková naspořená částka, u úvěrových produktů pak výše splátky úvěru a celkové náklady na daný finanční produkt. Není možné jednoznačně říci který ze zkoumaných finančních produktů je nejvhodnější, vždy záleží na konkrétní modelové situaci.

Nejlepší volbou pro financování nákupu nemovitosti je v současné době hypoteční úvěr. Úrokové sazby u hypotečních úvěrů sice rostou, ale stále jsou nízké, rostou také ceny nemovitostí, přesto je stále vhodná doba na investování do nemovitostí, investice do nemovitosti je jednou z nejbezpečnějších forem investic. Banky již neposkytují stoprocentní hypotéky, proto by klienti měli myslet na stavební spoření již nějakou dobu před tím, než budou chtít žádat o hypoteční úvěr a založit si včas stavební spoření a naspořené peníze ze stavebního spoření pak mohou použít na dofinancování chybějících finančních prostředků k hypotečnímu úvěru. Dříve lidé dofinancovali hypotéky řádnými a překlenovacími úvěry ze stavebního spoření v rámci stejné nebo jiné finanční skupiny, což vedlo v roce 2017 k nárůstu počtu řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. Od ledna 2018 větší banky již neakceptují žádné formy dofinancování hypoték z cizích zdrojů nad rámec doporučených hraničních hodnot LTV (ČNB doporučuje 80 % hodnoty nemovitosti, v omezeném množství úvěry v rozmezí 80 – 90 % hodnoty nemovitosti) ani formou úvěrů ze stavebního spoření. Důvodem tohoto omezení je zamezit poskytování hypotečních úvěrů klientům bez úspor, tito klienti mohou využít překlenovací úvěry ze stavebního spoření. Omezení s úvěry lze obejít částečně neúčelovým spotřebitelským úvěrem, avšak zde jsou úrokové sazby vyšší než u hypoték a úvěrů ze

stavebního spoření. Banky poskytují hypoteční úvěry až od určité částky a hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, proto se hypoteční úvěr nehodí na financování menších oprav a rekonstrukcí, některé banky dokonce hypoteční úvěry na opravy nemovitostí vůbec neposkytují. Menší opravy a rekonstrukce je vhodné financovat řádnými nebo překlenovacími úvěry ze stavebního spoření od stavebních spořitelen, na druhou stranu na českém trhu působí pouze pět stavebních spořitelen, tak nabídka stavebního spoření není tak pestrá jako nabídka spotřebitelských a hypotečních úvěrů od bank, kde je větší konkurence. Spotřebitelské úvěry jsou pak vhodné pro různé nákupy movitého majetku v řádech desítek až stovek tisíců korun, zde se jiný způsob financování nenabízí. Při rozhodování o volbě financování záleží v konečném důsledku na každém klientovi, na jeho představách a požadavcích.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní zdroje:

BELÁS, Jaroslav. Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví. Žilina: Georg, 2013. ISBN 978-80-8154-024-0.

DVOŘÁK, Petr, 2005. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde. Vysokoškolská učebnice. ISBN 807201515X.

HERTZ, Noreena, 2005. I.O.U.: the debt threat and why we must defuse it. London: Harper Perennial. ISBN 0007178999.

KALABIS, Zbyněk, 2012. Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks. ISBN 978-80-265-0001-8.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, 2010. Banky a komerční obchody. Kravaře: Marreal servis. ISBN 978-80-254-6779-4.

KIDWELL, David S., 2012. Financial institutions, markets and money. 11th ed. Hoboken: John Wiley, c2012, xxviii, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.

KRÁL, Miloš, 2009. Bankovníctví a jeho produkty. Žilina: GEORG. ISBN 978-80-89401-07-9.

MISHKIN, Frederic S., 2016. The economics of money, banking, and financial markets. Eleventh edition. Boston: Pearson, 724 s. The Pearson series in economics. ISBN 978-1-292-09418-2

NOVÁKOVÁ, Vladimíra a Věroslav SOBOTKA (eds.), 2011. Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti. 2., aktualiz. vyd. Praha: COFET. ISBN 978-80-904396-1-0.

POLOUČEK, Stanislav, 2013. Bankovníctví. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-491-9.

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava, 2007. Komerční bankovníctví v České republice. Praha: Oeconomica. ISBN 978-80-245-1180-1.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK, 2009. Finanční matematika pro každého. 7., aktualiz. vyd. Praha: Grada. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3291-6.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK, 2013. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

SMRČKA, Luboš, 2007. Osobní a rodinné finance: (svět rodinných financí - jak spořit a rozmnožovat majetek). Praha: Professional Publishing. ISBN 978-80-86946-41-2.

SMRČKA, Luboš, 2013. The great global crisis and family finance: (how to look after your property in a Word of catastrophe and ruin). Combridgeshire: Melrose Books, 587 s. ISBN 987-1-907732-75-1.

SYROVÝ, Petr, 2004. Financování vlastního bydlení. 4., přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 123 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 80-247-1097-8.

Zákony:

ČESKO, 1992. Zákon č. 586/1992 ze dne 20. listopadu 1992 o dani z příjmů. In: Sběrka zákonů České republiky [online]. [cit. 2016-06-22]. Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40374&nr=586~2F1992&rpp=100#local-content>

ČESKO, 1993. Zákon č. 96/1993 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In: Sběrka zákonů České republiky [online]. [cit. 2016-07-22]. Dostupné také z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40846&nr=96~2F1993&rpp=15#local-content>

ČESKO, 2012. Zákon č. 89/2012 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: Sběrka zákonů České republiky [online]. [cit. 2016-07-29]. Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonDownload.jsp?idBiblio=74907&nr=89~2F2012&rpp=15#local-content>

ČESKO, 2016. Zákon č. 257/2016 ze dne 14. Července 2016 o spotřebitelském úvěru. In: Sběrka zákonů České republiky [online]. [cit. 2017-12-30]. Dostupné také z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=86883&name=Spot~C5~99ebitelsk~C3~BD~20z~C3~A1kon&rpp=15#local-content>

Elektronické zdroje:

BEČIČKA, Roman, 2017. Přichází renesance úvěrů ze stavebního spoření. In: Finance.idnes.cz [online]. [cit. 2017-12-13]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/roman-becicka-renezance-uveru-ze-stavebniho-sporeni-f9d-/pujcky.aspx?c=A170509_081532_pujcky_sov

České noviny, 2018. Objem hypoték loni klesl o dvě miliardy na 224 miliard Kč. [online]. [cit. 2018-02-19]. Dostupné z: <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/odhad-objem-hypotek-loni-klesl-o-dve-miliardy-na-224-miliard-kc/1571324>

ČNB, 2017. Komentář k úrokovým sazbám měnových finančních institucí [online]. [cit. 2018-02-17]. Dostupné z:

https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/harm_stat_data/mfi_komentar.html

Epravo, 2017. Články k pojmu společná domácnost [online]. [cit. 2017-10-29]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pojmu-spolecne-domacnosti-100793.html>

HÁJKOVÁ, Gabriela, 2016. Nový zákon o spotřebitelském úvěru v kostce. In. Měšec.cz[online]. 1.12.2016 [cit. 2017-12-30]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-v-kostce/>

HRUŠOVÁ, Monika, 2016. Zájem o hypotéky je obrovský, rekordní objemy přesáhly 20 miliard. In: iDNES.CZ [online]. MAFRA, 22. 6. 2016. © 1999 – 2016. [cit. 2016-06-26]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/prumerne-urokove-sazky-hypotek-za-kveten-fgs-/pujcky.aspx?c=A160620_155454_pujcky_sov

Hypindex, 2017a. Fincentrum Hypindex – vývoj [online]. [cit. 2017-10-29]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

Hypindex, 2017b. České stavební spoření se drží na evropské špici. [online]. [cit. 2017-12-13]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/ceske-stavebni-sporeni-se-drzi-evropske-spici/>

Hypindex, 2017c. Trh spotřebitelských úvěrů 2017. [online]. [cit. 2017-12-31]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/trh-spotrebitelskych-uveru-2017/>

Hypoteční banka. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2017-12-14]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_bank%C3%A1

Investiční web, 2017. Zájem o úvěry ze stavebního spoření roste, ale počet uzavřených smluv klesá. [online]. [cit. 2017-12-13]. Dostupné z: <http://www.investicniweb.cz/news-zajem-o-uvery-ze-stavebniho-sporeni-roste-ale-pocet-uzavrenych-smluv-klesa/>

Pololáník, Lukáš, 2016. Chcete si vzít úvěr? Nezapomeňte posoudit RPSN. In. Finance.cz[online]. 14.10.2016 [cit. 2017-12-30]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/197368-rpsn-jako-hlavni-ukazatel-uveru/>

SCHEJBAL, Lumír, 2016. Nový zákon o spotřebitelském úvěr nabyt platnost . In: Epravo.cz. [online]. 17.8.2016 [cit. 2017-12-30]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-nabyt-platnosti-102609.html%20regulace>

SKALKOVÁ, Olga a Jiří HOVORKA, 2017. Jednička na trhu hypoték zvyšuje náskok před konkurencí. Aktualne.cz [online]. [cit. 2017-12-14]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/jednicka-na-trhu-hypotek-zvysuje-naskok-pred-konkurenci-znam/r~1a3d0a36ed5111e698c20025900fea04/>

SRBECKÝ, Lukáš, 2016. Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru. In: Epravo.cz. [online]. 19.10.2016 [cit. 2017-12-30]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>

Stavebky, 2017. Nových klientů stavebních spořitelen přibývá, končících smluv je však více. [online]. [cit. 2017-12-13]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/novych-klientu-stavebnich-sporitelen-pribyva/>

Zpráva ČNB o inflaci IV/2017, 2017. [online]. Praha: ČNB, 56 s. [cit. 2017-12-31]. ISBN 1804-2457. Dostupné z: https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2017/2017_IV/download/zoi_IV_2017.pdf

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

BÚ	běžný účet
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
HÚ	hypoteční úvěr
HZL	Hypoteční zástavní list
KB	Komerční banka
LTV	Loan to value
P2P	Peer to peer
RF	Raiffaisenbank
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
USA	Spojené státy americké

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Překlenovací úvěr	26
Obr. 2 Vývoj průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů	56
Obr. 3 Bonusová sazba k Rychlé půjčce od Raiffeisenbank	63
Obr. 4 Úrokové sazby pro hypotéky od Fio banky	71

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Bilance stavební spořitelny.....	18
Tab. 2 Základní úrokové sazby.....	32
Tab. 3 Vývoj 2týdenní repo sazby.....	32
Tab. 4 Objem nově poskytnutých hypoték v Kč v roce 2016.....	56
Tab. 5 Průměrná výše hypoték.....	57
Tab. 6 Nabídky stavebního spoření od stavebních spořitelen.....	60
Tab. 7 Nabídky bankovních půjček na cokoliv.....	65
Tab. 8 Základní informace o klasických HÚ nabízených jednotlivými bankami.....	72
Tab. 9 Základní informace o amerických hypotékách nabízených jednotlivými bankami.....	73
Tab. 10 Modelový příklad stavebního spoření (klasické uzavření smlouvy).....	76
Tab. 11 Modelový příklad stavebního spoření (on-line uzavření smlouvy).....	77
Tab. 12 Modelový příklad na spotřebitelský úvěr v hodnotě 20 tisíc Kč.....	78
Tab. 13 Autopůjčka od ČSOB.....	79
Tab. 14 Spotřebitelský úvěr v hodnotě 200 000 Kč.....	80
Tab. 15 Americká hypotéka na 200 000 Kč.....	80
Tab. 16 Překlenovací úvěry ze stavebního spoření bez zástavního práva.....	82
Tab. 17 Překlenovací úvěry ze stavebního spoření zajištěné zástavním právem.....	84
Tab. 18 Půjčka na cokoliv na 700 000 Kč.....	85
Tab. 19 Účelová půjčka na bydlení.....	85
Tab. 20 Oprava domu ve výši 700 000 Kč financovaná hypotečním úvěrem.....	87
Tab. 21 Oprava domu ve výši 700 000 Kč financovaná hypotečním úvěrem.....	87
Tab. 22 Hypoteční úvěr na nákup domu na částku 2 000 000 Kč.....	89
Tab. 23 Hypoteční úvěr na nákup domu na částku 2 000 000 Kč.....	90
Tab. 24 Nákup domu financovaný překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření.....	91

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Spotřeba domácností	14
Graf 2 Podíl stavebních spořitelů na počtu nově uzavřených smluv	50
Graf 3 Vývoj počtu nově uzavřených smluv stavebního spoření	51
Graf 4 Vývoj počtu nově poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření	52
Graf 5 Tržní podíly bank na nově poskytnutých hypotékách v roce 2016	55