

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Možnosti financování vlastního bydlení

Financing options for own building

Rozkydalová Dana

Plzeň 2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Možnosti financování vlastního bydlení“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v přiložené bibliografii.

V Plzni, dne 01.05.2012

.....

podpis autora

Obsah

Úvod	6
1 Možnosti financování bydlení na českém trhu	7
1.1 Hypoteční bankovníctví	7
1.1.1 Vývoj hypotečního bankovníctví v České republice	7
1.1.2 Právní úprava a druhy hypotečních úvěrů	8
1.1.3 Možnosti čerpání a splácení hypotečních úvěrů	9
1.1.4 Úroková sazba	10
1.1.5 Výše hypotečního úvěru	11
1.1.6 Doba splatnosti	12
1.1.7 Státní podpora	12
1.1.8 Postup při vyřizování úvěru	13
1.1.9 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů	15
1.2 Stavební spoření	16
1.2.1 Historický vývoj stavebního spoření	16
1.2.2 Právní úprava stavebního spoření	17
1.2.3 Průběh stavebního spoření	17
1.2.4 Překlenovací úvěr	21
1.2.5 Státní podpora	21
1.2.6 Výhody a nevýhody stavebního spoření	22
2 Současná nabídka produktů financování bydlení na českém trhu	23
2.1 Nabídka hypotečních úvěrů	23
2.1.1 Hypoteční banka	23
2.1.2 Komerční banka	24
2.1.3 Česká spořitelna	25
2.1.4 Raiffeisenbank	26
2.1.5 UniCredit Bank	27
2.2 Nabídka stavebních spoření	28
2.2.1 Raiffeisen stavební spořitelna	28
2.2.2 Modrá pyramida stavební spořitelna	29
2.2.3 Českomoravská stavební spořitelna	29
2.2.4 Wüstenrot - stavební spořitelna	30
2.2.5 Stavební spořitelna České spořitelny	31

3 Další možnosti financování vlastního bydlení	32
3.1 Vlastní zdroje	32
3.2 Úvěr ze státního fondu rozvoje bydlení	32
3.3 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření	33
3.4 Leasing nemovitostí	34
4 Současná poptávka na trhu z hlediska zajištění vlastního bydlení	35
5 Modelový příklad	38
5.1 Příklad č. 1	39
5.1.1 Řešení příkladu č. 1 pomocí hypotečního úvěru	39
5.1.2 Řešení příkladu č. 1 pomocí úvěru ze stavebního spoření	42
5.2 Příklad č. 2	45
5.2.1 Řešení příkladu č. 2 pomocí hypotečního úvěru	45
5.2.2 Řešení příkladu č. 2 pomocí úvěru ze stavebního spoření	48
5.3 Vyhodnocení modelového příkladu	49
5.3.1 Příklad č. 1	49
5.3.2 Příklad č. 2	50
Závěr	52
Seznam obrázků	54
Seznam tabulek	55
Seznam použité literatury	56
Seznam příloh	59

Úvod

Bydlení je pro každého člověka jednou z nejdůležitějších a nejzákladnějších potřeb. Bydlení představuje prostor kde spát, trávit volný čas, scházet se s rodinou, přáteli, je to pro každého z nás náš osobní prostor a soukromí. Pořízení vlastního bydlení je velkým krokem v životě a je důležité nespěchat, vše pečlivě zvážit a zhodnotit možnosti, než si některou vybereme. Někdo může namítat, že vlastní bydlení je pro mladý pár zbytečný luxus, ale lze na něj pohlížet také jako na investici. Navíc v případě vlastního bydlení má člověk větší jistotu a peníze investuje do svého. Málokdo si může dovolit pořízení vlastní nemovitosti výhradně ze svých finančních prostředků. Jako jedno z možných řešení by se mohlo také jevit pravidelné ukládání peněz a postupné našetření si na byt či dům. Při dnešních cenách za nemovitosti, které ale většinou nejsou nižší než 1.000.000 Kč, by to trvalo nejméně 10 let. Navíc při současném placení nájemného v obdobné výši je to dost nereálná a zbytečně předražená varianta. Právě v takovémto případě je výhodné využít některého z nabízených úvěrů. V dnešní době je na trhu nepřehledné množství institucí, které nabízejí úvěrové produkty, pomocí nichž lze financovat vlastní bydlení. Nedostatečné znalosti v oblasti těchto produktů mohou zapříčinit nesprávnou volbu úvěru.

Toto téma bakalářské práce jsem si vybrala zejména proto, že v budoucnu mám v plánu si pořizovat vlastní bydlení a budu odkázána na využití některého z nabízených úvěrových produktů.

Cílem této bakalářské práce je zanalyzovat současné možnosti financování bydlení na českém trhu a na základě zjištěných poznatků vybrat optimální variantu. Bakalářská práce je zaměřena zejména na hypoteční úvěrování a stavební spoření.

První kapitola se zabývá analýzou jednotlivých možností financování bydlení, tedy hypotečním úvěrováním a stavebním spořením. Druhá kapitola obsahuje současnou nabídku produktů stavebních spoření a hypotečních úvěrů. Třetí kapitola popisuje další možnosti financování bydlení, jejich výhody a nevýhody. Na základě výsledků z dotazníku je vypracována čtvrtá část bakalářské práce. Čtvrtá kapitola, která je praktická, je zaměřena na výběr optimální varianty financování bydlení na základě analýzy provedené v teoretické části. Formální úprava bakalářské práce, bibliografické odkazy a citace jsou zpracovány dle normy ČSN ISO 690, platné od 01.04.2011. Veškeré zdroje, ze kterých je čerpáno, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

1 Možnosti financování bydlení na českém trhu

Způsobů, kterými můžeme financovat vlastní bydlení je několik. Za základní produkty se dají považovat vlastní a cizí zdroje. Z cizích zdrojů jsou to úvěry, které mohou být ve formě stavebního spoření nebo hypotéky [2]. Úvěry ve formě spotřebitelských úvěrů jsou pro financování bydlení nevhodné z důvodu kratší doby splatnosti a znatelně vyšší ceny [3]. Jak již bylo naznačeno v úvodu práce, na českém trhu je několik institucí, které poskytují různé úvěrové produkty zajišťující financování bydlení. Hypoteční úvěry jsou poskytovány bankami, které vlastní licenci od ČNB a stavební spoření poskytují stavební spořitelny. V následujících kapitolách jsou blíže popsány a zhodnoceny obě formy úvěrů.

1.1 Hypoteční bankovníctví

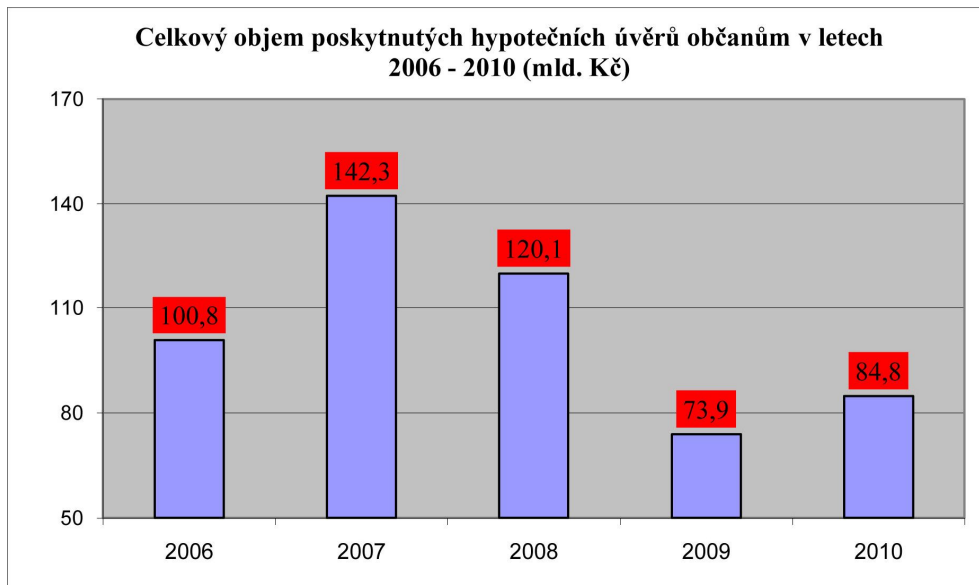
V posledních několika letech obliba hypoték roste. Přispívá k tomu i fakt, že hypotéku si můžeme vzít v podstatě na cokoli. Dříve tomu tak nebylo, hypotéky sloužily jen pro účely financování nemovitostí. Hlavní charakteristikou je zajištění specifický způsob zajištění tohoto úvěru, který se uplatňuje formou zástavního práva k nemovitosti.

1.1.1 Vývoj hypotečního bankovníctví v České republice

První hypoteční banka byla v Čechách založena v roce 1864 v Praze. Tato banka se jmenovala Hypoteční banka království Českého v Praze s účelem získávání úvěru na domovní a pozemkový majetek. V meziválečném období hypoteční bankovníctví fungovala formou veřejnoprávních ústavů, které podléhaly doзору zemských správních orgánů. Vývoj hypotečního bankovníctví byl zastaven v době okupace a po roce 1948 se přestal používat úplně. Další vývoj přišel až v roce 1990 s vydáním zákona o dluhopisech č. 530/1990 [5]. Přibližně do roku 1999 byly hypotéky vnímány spíše jako luxusní zboží, tedy něco co si nemůže dovolit každý. Ke změně došlo až po roce 2000, kdy hypoteční trh rozrostl a vznikla konkurence. Hypotéky se staly více dostupné pro běžného člověka a obliba začala stoupat. Zlom ovšem nastal v roce 2008, z důvodu celosvětové finanční krize, kdy se trh s nemovitostmi propadl a zájem o hypotéky znatelně klesl. Od roku 2010 se situace zlepšila a došlo k oživení hypotečního trhu [17].

Tuto skutečnost dokazuje i obrázek č. 1, který zachycuje vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v letech 2006-2010.

Obr. č. 1: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů (mld. Kč)



Zdroj: <http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2011/Rok-2010-prinesl-znacne-oziveni-v-poctu-poskytnuty/>, 2010

1.1.2 Právní úprava a druhy hypotečních úvěrů

V zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. můžeme najít tuto definici hypotéky: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor [8].“

Dle zákona o bankách č. 21/1992 Sb. poskytování hypotečních úvěrů licencovanou bankou patří pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti. Hypoteční úvěry může tedy poskytovat kterákoliv banka, pokud splní podmínku vydání hypotečních zástavních listů, a výnosy z nich jsou použity na financování hypotečních úvěrů [7].

Druhy hypotečních úvěrů můžeme rozlišovat podle více hledisek. Tím základním je rozdělení dle využití hypotéky a to na účelové a neúčelové. Účelové, tedy standardní hypotéky, obecně slouží k zajištění potřeb bydlení. Účelovou hypotéku je možné získat na tyto záměry:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku, výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti
- splacení úvěru nebo půjčky použité na investice do nemovitosti
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů - SJM, vypořádání dědictví apod.) [32].

Neúčelový hypoteční úvěr, tzv. americká hypotéka, může být použit v podstatě na cokoliv. Bance se účel, na který bude hypotéka použita, nemusí vůbec sdělovat. I tento hypoteční úvěr však musí být zajištěn nemovitostí v osobním vlastnictví. Dalším rozdílem oproti účelové hypotéce představuje právní úprava. Pokud se jedná o úvěr do objemu 1.880.000 Kč, pak se na něj vztahují podmínky zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru. Rozdíl této úpravy představuje např. možnost vypovězení smlouvy, bez udání důvodu, do 14 dnů od uzavření smlouvy [28].

1.1.3 Možnosti čerpání a splacení hypotečních úvěrů

Je možné si vybrat ze dvou způsobů, jak čerpat hypoteční úvěr. Tím jedním je jednorázové čerpání, které se využívá ke koupi již postavené nemovitosti nebo např. ke splacení dříve poskytnutého úvěru. Druhý způsob je postupné čerpání, které se poskytuje na financování výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti. Úvěr se čerpá postupně ve formě platby nákladů, které jsou s výstavbou či rekonstrukcí spojené. Banky nabízejí proplácení na základě průběžně předkládaných dokladů nebo dnes již také bez nutnosti dokládání dokladů [1].

Splacení se vyskytuje také ve dvou formách. Jednorázové splacení, méně časté, se vyznačuje tím, že po dobu splatnosti se splácí pouze úroky z úvěru. Splatnost úvěru je dána k určitému datu, kdy klient celou výši úvěru splatí najednou. Prostředky k jednorázové platbě může klient získat např. příjmem peněžních prostředků ze stavebního spoření nebo životního pojištění. Výhodou zde může být, že úroky

z hypotečních úvěrů lze použít jako položku, která snižuje daňový základ. Druhou možností je splácet úvěr průběžně. Platba probíhá platbou tzv. anuitní splátky, jež v sobě zahrnuje jistinu i úrok. Výše anuity je, po dobu fixace úrokové sazby, konstantní. V případě změny úrokové sazby dochází k příslušné změně anuity. Výše splátky se určuje podle výše úvěru, úrokové sazby a samozřejmě také na základě doby splatnosti. Existuje možnost využít kombinaci jednorázového a průběžného splácení [1]. Řada klientů by se jistě ráda co nejdříve zbavila zátěže spojené s hypotékou a chtěla jí splatit o nějakou dobu dříve. Je zde také možnost mimořádné splátky, ale je důležité mít tuto možnost dopředu smluvně ošetřenou a znát případné sankce. Banky si mohou naúčtovat pokutu, vyjádřenou v procentech z této mimořádné splátky. Příhodnější čas pro tuto splátku může být doba, kdy se mění fixace úrokové sazby, protože v této době banky žádnou platební sankci nepožadují.

1.1.4 Úroková sazba

Výše úrokové sazby je závislá na více faktorech. Mezi hlavní faktory patří účel úvěru, doba fixace úrokové sazby, výše zajištění úvěru a kvalita (tzv. bonita) klienta.

Výše úrokové sazby je značně závislá na době její fixace. Úroková sazba může být fixovaná na 1 rok, 3 roky nebo také na 5 let. Delší doba fixace je většinou spojena s vyšší úrokovou sazbou [2].

Obr. č. 2: Vývoj výše úrokových sazeb od roku 1995



Zdroj: <http://www.hypoindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/>, 2010

Na obrázku č. 2 můžeme vidět vývoj úrokových sazeb od počátku využívání hypotečních úvěrů v České republice. Sazby v roce 1995 dokládají fakt, že hypoteční úvěry byly považovány za luxusní zboží, protože tyto sazby byly velmi vysoké. Výše úrokových sazeb značně klesaly v letech 1999 až 2006. K nárůstu poté docházelo od poloviny roku 2006 až do konce roku 2009. Koncem roku 2009 se sazby začaly snižovat a hypotéky se staly opět více atraktivní pro klienty, což způsobilo oživení poptávky po hypotékách [19].

Účel úvěru také ovlivňuje výši sazby hypoték. Vlastní bydlení představuje pro banky nejmenší riziko, a z tohoto důvodu jsou úrokové sazby nejnižší. Vyšší sazby se vyskytují u úvěrů, které jsou poskytovány na nemovitosti, které klient hodlá pronajímat. Riziko je vyšší z důvodu nejistoty, zda bude o pronájem zájem a klientovi se nejedná o vlastní bydlení, tudíž může být méně motivován úvěr splácet.

Výše zajištění je pro banku důležitá. Čím nižší je zajištění, tím vyšší je úroková sazba, protože banka se vystavuje vyššímu riziku. Ukazatel, pomocí kterého se vyjadřuje poměr výše úvěru a ceny nemovitosti se značí LTV (Loan to Value) [19].

Bonita klienta se posuzuje zejména na základě jeho příjmů. Pokud banka nepožaduje po klientovi prokázání výše jeho příjmů, je tato skutečnost kompenzována např. vyšší úrokovou sazbou úvěru nebo vyšší hodnotou zástavy. Výhodou může být pokud klient má životní pojištění [2].

1.1.5 Výše hypotečního úvěru

Maximální výše hypotečního úvěru je omezena zejména dvěma základními faktory. Prvním faktorem, který ovlivňuje výši úvěru je výše zdrojů, kterými klient disponuje a může jimi splácet úvěr. Příjmy klienta jsou prvotním zdrojem, ze kterého je úvěr hrazen, proto je výše úvěru určena tak, aby tyto příjmy zajišťovaly řádné splácení po celou dobu splatnosti [1]. Pokud jsou příjmy klienta příliš malé a nestačily by k získání potřebné výše úvěru, i zde lze nalézt řešení. Tím řešením může být přistoupení další osoby k hypotečnímu úvěru, tzn., že o hypoteční úvěr může žádat např. manželský pár [27]. Druhým faktorem, podle kterého se posuzuje, jak velký úvěr bude klientovi poskytnut, je zástavní hodnota nemovitosti. Výše úvěru nemůže být vyšší než je cena zástavy. Tato hodnota nemusí být shodná s kupní cenou, proto je určována smluvním znalcem banky. Je zde také možnost zastavit více nemovitostí. Na jednu nemovitost by

nemělo být vázáno žádné další zástavní právo. I když je to teoreticky možné, tak pokud by k této skutečnosti došlo, banka by, s největší pravděpodobností, tuto nemovitost do zástavy nepřijala. Většina bank požaduje vyšší hodnotu zastavené nemovitosti než je výše úvěru. Existují i banky, které poskytnou úvěr ve výši 100 % zástavní hodnoty nemovitosti, ale jen 70 % úvěru může být kryto hypotečními zástavními listy. Takto vysoké úvěry banky poskytují většinou jen u účelových úvěrů na bydlení a v případě neúčelových úvěrů poskytují úvěr cca ve výši 60 % zástavní hodnoty nemovitosti. V žádném případě nelze zastavit jen část nemovitosti. Jednou z dalších podmínek, týkajících se nemovitosti, patří pojištění dané nemovitosti – např. z důvodu případného požáru, který by mohl nemovitost kompletně zničit. Většina bank má stanovenou minimální výši úvěru, kterou poskytuje klientům a jen malá část bank omezuje absolutní výši poskytnutého úvěru [1].

1.1.6 Doba splatnosti

S delší dobou splatnosti klesají jednotlivé splátky, ale také rostou celkové placené úroky. Delší doba s sebou také nese riziko spojené se schopností klienta úvěr po celou dobu splatnosti splácet. Obvykle se doba splatnosti pohybuje v rozmezí od 5 do 30 let. Za optimální dobu se považuje 15 až 20 let, protože je zde ideální poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr [32].

1.1.7 Státní podpora

Státní podpora k hypotečním úvěrům představuje jednu z forem podpory státu k získání vlastního bydlení. Spočívá v poskytování příspěvku k úrokům a zvýhodnění úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení. Tato státní podpora je určena pro mladé lidi, kterým v době podání žádosti o podporu, nesmí být více než 36 let. Příspěvky se poskytují po dobu splácení úvěru, ale nejvíce po dobu 10 let. Pokud je tedy splatnost vyšší než 10 let, tak se při určování příspěvku vychází z doby splatnosti 10 let. Příspěvky jsou určeny k úvěrům poskytnutým na koupi bytu či rodinného domu s jedním bytem a nemovitost nesmí být mladší 2 let. O příspěvek se žádá při sjednávání hypotéky [1].

Výše podpory, kterou je možné získat, je závislá na průměrné úrokové sazbě hypoték za předešlý rok. O udělování této podpory se tedy rozhoduje každoročně. Pro udělení

příspěvku je rozhodující hranice 5 %, která je stanovena nařízením vlády č. 249/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Podpora byla poskytována od února 2009, po předešlé čtyřleté pauze, z důvodu růstu úrokových sazeb. V roce 2010 ale průměrné úrokové sazby poskytnutých úvěrů klesly pod hranici 5 % a z toho důvodu byla státní podpora hypotečních úvěrů pro mladé u nově čerpaných úvěrů od 01.02.2011 zastavena [17].

O podporu k hypotečním úvěrům na pořízení nového bydlení bylo možné žádat do roku 2004. Do té doby bylo platné nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanovovaly podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby. Dne 01.02.2004 nabylo účinnosti nařízení vlády č. 33/2004 Sb., které zrušilo nařízení vlády č. 244/1995 Sb. [20] Dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., mohli o státní podporu žádat fyzické i právnické osoby. Příspěvky se poskytovaly po dobu splácení úvěru, ale nejvíce po dobu 20 let. Pokud byla výše průměrných úrokových sazeb pod hranicí 7 %, podpora nebyla poskytována [6].

1.1.8 Postup při vyřizování úvěru

Přípravná fáze, neboli období před požádáním o hypotéku. V této fázi dochází k úvodnímu setkání banky a klienta, který si chce sjednat hypoteční úvěr. Dochází k vyjasňování si základních věcí jako je výše úvěru, účel, čerpání, splácení a samozřejmě také úvěrové záruky. Pokud klient i banka se vším souhlasí, klient podá oficiální písemnou žádost, kterou stvrzuje svůj záměr vzít si hypotéku. Žádost je většinou ve formě formuláře, který banka vytvořila. Žádost musí obsahovat:

- Osobní údaje – obsahují základní identifikaci klienta (jméno, příjmení, rodné číslo, adresa, kontaktní údaje); pokud je více žadatelů o úvěr (např. manželský pár), pak se uvádí osobní údaje všech žadatelů; do této části také patří informace o osobních poměrech žadatele a jeho rodiny (počet dětí, náklady na domácnost, zaměstnání, příjmy apod.). Příjmy se prokazují na základě různých potvrzení. Pokud se jedná o zaměstnance, tak se dokládá potvrzení o výši příjmů a podnikatelé předkládají daňové přiznání. Jako doplňkové příjmy jsou bankou akceptovány také příjmy z nájemného, příjmy ze zahraničí, doživotní renty apod.

- Hypotéka – účel použití (koupě či výstavba nemovitosti, vypořádání spoluvlastnictví aj.); označení financovaného objektu (byt, rodinný dům, stavební pozemek aj.); výše požadované hypotéky, druh čerpání, délka úvěru a fixace sazby; finanční plán, který je rozdělen do dvou částí, obsahující informace o výdajích (kupní cena, stavební náklady apod.) a o prostředcích financování.
- Nemovitost – adresa, druh, číslo výpisu z katastru nemovitostí; zajištění hypotečního úvěru – většinou se jedná o zástavní právo k nemovitosti a postoupení pohledávky z pojistného plnění k zastavované nemovitosti nebo méně časté postoupení pohledávky z pojistného plnění z životního/kapitálového pojištění.
- Prohlášení žadatelů – v závěru žádosti o hypotéku klient prohlašuje, že ke dni podpisu žádosti o hypotéku nemá nedoplatky vůči státu nebo zdravotním pojišťovnám, na splatných smluvních závazcích, které převzal nebo poskytl fyzické nebo právnické osobě (úvěry, ručení, zástavy, záruky aj.), není proti němu vedeno konkurzní nebo vyrovnací řízení.
- Podpis – klient jím stvrzuje vše v žádosti uvedené.

Vyplněná žádost o úvěr a její přílohy tvoří podklady pro banku, na základě které posuzují klientovu způsobilost [21].

Úvěrová analýza, tedy fáze schvalovací. V této fázi banka prověřuje klientovu bonitu a zjišťuje za jakých podmínek mu bude úvěr poskytnut. Bonita vyjadřuje schopnost klienta splácet úvěr. Banka posuzuje klientovu bonitu na základě osobních údajů, výše příjmů, pravidelných výdajů, životního minima a finanční rezervy (výše je u každé banky individuální). Banka také zkoumá klientovu úvěrovou historii a platební morálku prostřednictvím různých bankovních i nebankovních registrů. K nejčastěji používaným registrům patří Bankovní registr klientských informací (BRKI). Dalšími registry jsou Nebankovní registr klientských informací (NRKI) a Centrální registr úvěrů (CRÚ), což je veřejný registr provozovaný Českou národní bankou [19].

Pokud se jedná o požadavky, které se týkají zaměstnání, pak je obecně požadováno, aby klient nebyl ve zkušební lhůtě. Ideální je-li klient zaměstnán na dobu neurčitou. Pokud je zaměstnán na dobu určitou, pak je nejlepší, pokud už, alespoň jednou, došlo k prodloužení pracovní smlouvy.

Dále dochází ke zkoumání bonity nemovitosti (odhad tržní ceny nemovitosti, která má sloužit jako zástava úvěru). K tomu je obvykle třeba bance dodat další podklady, například list vlastnictví, snímek katastrální mapy, nabývací titul a jiné.

Celá schvalovací fáze může trvat od několika dní až po několik týdnů a jsou dvě možnosti, jak může banka rozhodnout. První z nich je, že banka odmítne žádost o úvěr. Druhá možnost je schválení úvěru a poté je klient vyzván k podpisu úvěrové smlouvy [21].

Uzavření úvěrové smlouvy a čerpání hypotéky je poslední část úvěrového procesu. Po podepsání smlouvy o poskytnutí úvěru dojde, v předem určeném termínu, k možnosti začít čerpat úvěr. „Úvěrová smlouva je v ČR upravena Obchodním zákoníkem. Je pro ni předepsána písemná forma a tudíž i každá případná změna podmínek úvěrové smlouvy musí mít formu písemného dodatku k této smlouvě [4, s.53].“ Čerpání úvěru probíhá průběžně nebo jednorázově. Při vyčerpání výše úvěru banka zašle oznámení o ukončení čerpání hypotečního úvěru. Dále už jen klientovi zbývá úvěr splácet. Během celého úvěrového vztahu dochází k pravidelné kontrole bankou o dodržování podmínek stanovených v úvěrové smlouvě. Banka klientovi zasílá výpisy obsahující vyúčtování plateb a v případě, že má nastat konec fixace úrokové sazby, je klient také včas dopředu vyrozuměn [21].

1.1.9 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Výhody

- nízké úrokové sazby
- relativně rychlé a snadné získání úvěru
- dlouhá doba splatnosti
- fixace úrokových sazeb
- možnost získat státní podporu
- úroky z úvěru představují odčitatelnou položku od základu daně z příjmu

Nevýhody

- značné množství poplatků spojených s úvěrem
- nutnost zastavení nemovitosti
- sankce za předčasné splacení
- administrativní náročnost spojená s vyřizováním úvěru

1.2 Stavební spoření

Stavební spoření patří do oblasti velmi známých a využívaných produktů. Principem stavebního spoření je ukládání peněz a jejich zúročení, ale také, při splnění jistých podmínek, nárok na získání účelového stavebního úvěru. Pokud se jedná o fyzickou osobu, dostává se jí také státní podpory (právnícké osoby tento nárok nemají) [2].

1.2.1 Historický vývoj stavebního spoření

Prvopočátky stavebního spoření sahají až na konec 18. století do Anglie. Právě v Anglii, ve městě Birmingham, byla totiž založena historicky první stavební spořitelna s názvem Building Society. Její členové poskytovali vklady, ze kterých poté byly poskytovány úvěry na jejich bytové účely.

Mnohaletá historie stavebního spoření je však hlavně v Německu a Rakousku. V Německu byla první stavební spořitelna založena koncem 19. století v Bielefeldu pastorem von Bonderschwinghem. Plné využívání v Německu ale začalo až v období pro první světové válce a zasloužil se o to Georg Krapp. Docházelo k vybírání příspěvků od členů sdružení, za které se stavěly rodinné domy a byty, které se v té době přidělovaly pouze na základě losování. Konec losování přišel až ve třicátých letech, kdy bylo zavedeno hodnotící číslo.

V letech 1948 až 1971 došlo ke značnému nárůstu poptávky po stavebním spoření.

Ve východní Evropě došlo k rozvoji stavebního spoření v první polovině devadesátých let. V České republice znamenal začátek rozvoje schválení zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření [11].

1.2.2 Právní úprava stavebního spoření

Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů, vymezuje pojem stavební spoření takto: „Stavební spoření je účelové spoření spočívající v:

- a) přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- b) poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- c) poskytování příspěvku fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření [10].“

Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Stavební spořitelny jsou banky dle zákona o bankách, ale také se na ně vztahuje zákon o stavebním spoření, který stanovuje určité specifické podmínky. Licence vydává Česká národní banka po udělení souhlasu od Ministerstva financí České republiky. Ministerstvo financí také dohlíží na poskytování státní podpory ke stavebnímu spoření. Stavební spořitelny mohou provádět pouze stavební spoření a další činnosti, které jsou povoleny v zákoně o stavebním spoření [1]. V současné době na našem trhu působí pět stavebních spořitel. Jsou to tyto stavební spořitelny: Raiffeisen stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna, Wüstenrot – stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny [23]. Všech pět stavebních spořitel je sdruženo pod Asociací českých stavebních spořitel, která vznikla v roce 2000 a jejím cílem je ochrana a podpora společných zájmů stavebních spořitel, které působí na českém trhu [11].

Zdroje pro úvěry ze stavebního spoření jsou získávány z vkladů od účastníků stavebního spoření [2]. Jde tedy o uzavřený systém financování, kdy se z finančních prostředků klientů vytvoří objem peněz, ze kterého je možné poskytovat úvěry pro klienty, kteří již splnili dané podmínky.

1.2.3 Průběh stavebního spoření

Spoření – celý průběh stavebního spoření začíná sepsáním písemné smlouvy o stavebním spoření. Ve smlouvě je stanovena výše cílové částky. Tato částka se volí také podle toho, zda klient chce jen spořit nebo si plánuje v budoucnu vzít úvěr ze stavebního spoření. Cílová částka zahrnuje vklady střadatele, státní podporu, poskytnutý úvěr, úroky z vkladů a státní podpory. Jedná se tedy o nejvyšší možnou částku, kterou

klient může získat od stavební spořitelny. Většina spořitelen si určuje minimální výši cílové částky a některé mají také určenou výši maximální. Výše jednotlivých splátek úvěru se určuje dle výše úvěru a také na základě tarifu. „Tarifem se rozumí konkrétní varianta stavebního spoření s jednotnými podmínkami[1, s. 437].“ Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a vypovědět se může kdykoliv. Ukončení smlouvy před uplynutím vázací doby není vhodné z důvodu ztráty státní podpory [26]. Výše úroků z vkladů, a případného úvěru, se stanovuje na celou dobu spoření i splácení úvěru pevnou sazbou. Výše úroků jsou rozdílné podle konkrétní stavební spořitelny a zvoleného tarifu [1]. Úrokovou sazbu z vkladu ovlivňují mnohé parametry ze smlouvy, ale tím hlavním parametrem je úroková sazba úvěru. Jsou tedy dvě základní možnosti, které může spořitelna klientovi nabídnout. Jednou z možností je nižší sazba v době spoření a nižší sazba z úvěru. Druhou možnost představuje vyšší sazba v době spoření a také vyšší sazba z úvěru [2].

Podmínky, pro nárok na přidělení úvěru, určují, co vše musí klient předem splnit, aby mu nárok na získání úvěru vznikl. Při uzavření smlouvy je určena výše jednorázového poplatku, který se u jednotlivých spořitelen liší.

Spoření začíná po uzavření smlouvy a probíhá formou pravidelných měsíčních splátek nebo jednorázovými vklady. Podle výše vkladů za kalendářní rok je každým rokem na klientův účet připsána také státní podpora.

„Doba spoření končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však uplynutím čekací doby, nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření účastníka, nejpozději však dnem ukončení smlouvy, nebo zánikem právnické osoby jako účastníka [1, s. 438].“

Přidělení úvěru je závislé na splnění určitých podmínek ze strany klienta. Mezi tyto podmínky patří:

- minimální čekací doba
- naspořená určitá část cílové částky
- splnění minimální výše bodového hodnocení
- zajištění poskytnutého úvěru
- úvěr použit na účel stanovený zákonem.

Minimální čekací doba znamená minimální dobu, po kterou se účastník musí podílet na vytváření zdrojů, ze kterých jsou poté poskytovány úvěry. Minimální dobu si stanovují stavební spořitelny, ale dle zákona nesmí být kratší než dva roky.

Naspořená část cílové částky je závislá na druhu tarifu, většinou je rovna 40–50 % z cílové částky, a je složena z vkladů, úroků, státní podpory a úroků ze státní podpory.

Bodové hodnocení, neboli také parametr hodnocení, má za úkol spravedlivé zhodnocení zásluh účastníka stavebního spoření na vytváření zdrojů pro následné poskytování úvěrů. Plusové body pro klienta představují částky vložené do stavebního spoření, v poměru k cílové částce a doba jejich uložení. Aby se hodnotící číslo dostalo do požadovaného tvaru, tak se číselník či jmenovatel vynásobí určitým, pevně daným, koeficientem.

Poskytnutí úvěru záleží také na jeho zajištění, které může být ve formě zástavního práva k nemovitosti, životního pojištění nebo jiného způsobu zajištění [1].

Dle § 6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů, se bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, rozumí:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců

- a další [10].

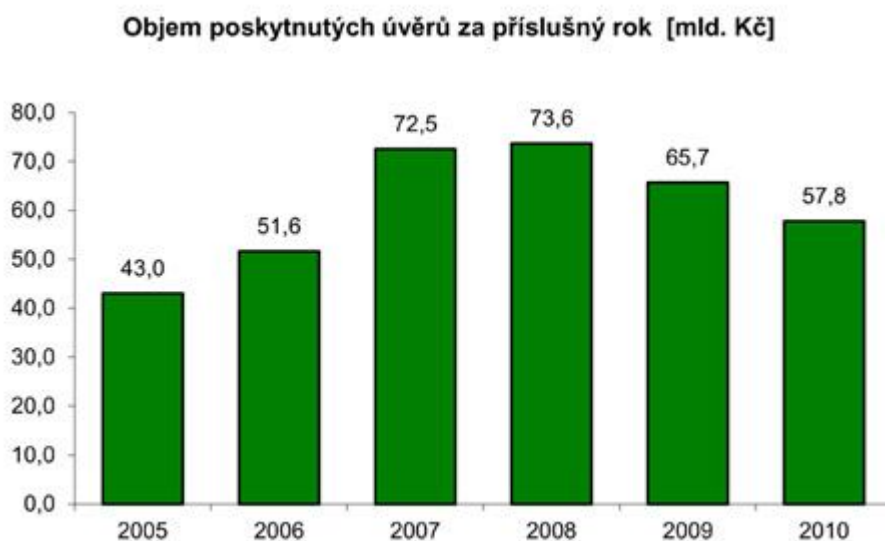
Čerpání úvěru probíhá vždy bezhotovostně, tedy převodem na účet, dvěma formami. Jednu možnost představuje jednorázové čerpání, tedy převod celé částky úvěru. Druhou možností je postupné čerpání, např. na základě faktur, které klient předloží [16].

Splácení úvěru probíhá většinou platbou pravidelných měsíčních anuit. Její výše záleží na druhu zvoleného tarifu a od té se poté také odvíjí doba splácení. Doba splácení se většinou pohybuje mezi 6 až 21 roky [1].

Můžeme zde tedy vidět určitý rozdíl oproti hypotečním úvěrům, u kterých dochází k volbě doby splatnosti, na základě které se vypočte splátka úvěru. U stavebního spoření je tomu naopak. Nejprve dojde k volbě podmínek, podle kterých se spočítá splátka úvěru a až poté je určena splatnost úvěru.

Doba splácení záleží také na tom, kdy dojde k poskytnutí úvěru, protože čím déle chceme úvěr splácet, tím déle si na jeho poskytnutí budeme muset počkat. Pozitivní možnost u stavebního spoření představuje možnost předčasného splacení úvěru nebo rychlejšího splácení, oproti podmínkám sjednaným ve smlouvě, bez případných sankcí [2].

Obr. č. 3: Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření (v mld. Kč)



Zdroj: <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>, 2010

Obrázek č. 3 zobrazuje vývoj objemu poskytnutých prostředků ve formě úvěrů ze stavebního spoření v letech 2005–2010. Zejména v letech 2007 a 2008 je znatelný zvýšený počet objemu poskytnutých úvěrů, který se v následujících letech opět snižoval.

1.2.4. Překlenovací úvěr

Tento produkt patří do úvěrové části stavebního spoření a někdy se mu také říká meziúvěr. Na trhu jsou překlenovací úvěry poskytovány v posledních několika letech a stavební spořitelny jimi odstranily nevýhody úvěrů ze stavebního spoření oproti hypotečním úvěrům. Odstraňuje se zde nutnost dlouhé čekací doby a naspoření určité nemalé částky.

Pro značnou část klientů byla čekací doba na přidělení úvěru příliš dlouhá a raději si zvolily jiný způsob získání úvěru na bydlení. Díky překlenovacím úvěrům je možnost získat peníze ihned po uzavření smlouvy. Podmínku poskytnutí úvěru zde představuje podepsání smlouvy o stavebním spoření, klidně i u konkurenční spořitelny [16]. Klient tedy pravidelně spoří, dle podmínek klasického stavebního spoření, a čeká na přidělení řádného úvěru. Po splnění všech podmínek, nutných pro nárok na získání úvěru, by mělo dojít k vyplacení naspořené částky, ale v tomto případě dojde ke splacení překlenovacího úvěru. Dále klient splácí klasický úvěr ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr je také spojený s vyššími měsíčními náklady, protože dochází ke splacení úroků z překlenovacího úvěru a zároveň ke spoření. Z toho vyplývá, že je výhodné splácet překlenovací úvěr po co nejkratší dobu, aby celková částka zaplacených úroků byla co nejmenší [2].

1.2.5 Státní podpora

Pokud chce klient získat podporu od státu, musí si o příspěvek zažádat již při uzavření smlouvy. Nárok na státní podporu mají pouze fyzické osoby. Příspěvek je připisován jednou ročně. Od 01.01.2011 je v účinnosti změna zákona, která mění dosavadní způsoby státní podpory. Podpora ve formě příspěvku k naspořeným vkladům může dosáhnout maximálně 2.000 Kč za rok, dříve to byly 3.000 Kč ročně. Podpora klesla

z 15 % z uspořené částky v daném roce na 10 %. Podpora se počítá z maximální částky 20.000 Kč.

Osvobození úroků od daně z příjmů bylo úplně zrušeno a jsou zdaněny 15 % sazbou.

Až v roce 2013 vyjde v platnost změna týkající se omezení státní podpory jen na financování vlastního bydlení.

V tabulce č. 1 jsou znázorněny změny výše příspěvků státní podpory způsobené změnami pravidel určujících jejich výpočet [13].

Tab. č. 1: Výše státních příspěvků za období 2009 - 2011

Smlouvy uzavřené	do 31.12. 2003	do 31.12. 2010	od 1.1. 2011
Výše příspěvku za rok			
2009	4500 Kč	3 000 Kč	
2010	2 250 Kč	1 500 Kč	
2011	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč

Zdroj: <http://www.hypoindex.cz/stavebni-spozeni-hlidejte-si-poplatky-a-cilovou-castku/>, 2011

1.2.6 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Výhody

- míra efektivního zhodnocení vkladů
- fixní podmínky po celou dobu spoření
- státní podpora
- možnost dřívějšího splacení úvěru bez sankcí
- pojištění vkladů ze zákona

Nevýhody

- omezení výše státní podpory
- vyšší úroky u překlenovacích úvěrů
- účelové použití úvěru

2 Současná nabídka produktů financování bydlení na českém trhu

Předchozí kapitola vysvětlila princip fungování hypotečních úvěrů a stavebního spoření. Tato kapitola se bude věnovat současné nabídce produktů hypotečních úvěrů a stavebního spoření na českém trhu.

2.1 Nabídka hypotečních úvěrů

Vzhledem k oblíbě hypotečních úvěrů je jejich nabídka na trhu opravdu vysoká. Souvisí to i s tím, že administrativní náročnost není nikterak vysoká a výnosy naopak vysoké jsou. V současné době hypoteční úvěry na českém trhu nabízí 15 bank. Z dlouhodobého hlediska však mezi nejvýznamnější banky nabízející hypoteční úvěry patří pět bank, které ovládají 90 % trhu. Jsou to tyto banky: Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna, Raiffeisenbank a UniCredit Bank [16]. Tato část bakalářské práce bude zaměřena právě na tuto pětici nejvýznamnějších bank.

2.1.1 Hypoteční banka

Jedná se o banku, která se jako první v České republice stala bankou specializovanou na hypoteční úvěry.

V tabulce č. 2 jsou uvedeny minimální garantované výše fixních sazeb, které banka nabízí. Banka také nabízí možnost výběru mezi klasickou fixovanou sazbou na určitý počet let nebo možnost volby sazby P plus. Sazba P plus je tvořena roční sazbou, kterou vyhláší Česká národní banka (sazba PRIBOR) a odchylkou, kterou stanovuje banka a je pevná na dobu 5 let. Po této době má klient možnost požádat o přechod na klasickou fixovanou úrokovou sazbu. Základní parametry jednotlivých druhů hypotečních úvěrů se shodují. Minimální výše úvěru je 300.000 Kč a splatnost 1-30 let.

Základní nabídka hypotečních úvěrů:

- **Hypoteční úvěr** – jedná se o klasický hypoteční úvěr, který je nabízen v několika variantách. Jednotlivé varianty se liší podle toho, na co má být úvěr použit – zda na financování domu, bytu, stavebního pozemku nebo např. na rekonstrukci.

- **Hypotéka on-line** – klasický hypoteční úvěr s několika vylepšeními. Kromě toho, že je možné hypotéku sjednat přes internet, také nejsou požadovány poplatky za zpracování.
- **Hypotéka bez doložení příjmů** – klient pro získání úvěru nemusí předkládat doklady o výši jeho příjmů.
- **Americká hypotéka** – hypotéka nevyžadující účelové čerpání [20].

Tab. č. 2: Minimální výše úrokových sazeb (v % za rok - p.a.)

Fixace (let)	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
HÚ do 70 %	4,19	3,59	3,69	4,49	4,59	4,59	4,59	4,59
HÚ do 85 %	4,39	3,79	3,89	4,69	4,79	4,79	4,79	4,79
HÚ do 100 %	5,49	4,89	4,99	5,79	5,89	5,89	5,89	5,89
HÚ bez doložení příjmů	---	5,59	5,69	6,49	6,59	6,59	6,59	---
Americká hypotéka	7,44	7,24	7,14					

Zdroj: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>, vlastní zpracování, 2012

2.1.2 Komerční banka

V nabídce této banky je možné nalézt několik typů hypotečních úvěrů. Základní rozdělení je na hypoteční úvěr Klasik a Plus. Klasik je určen pro klienty, jejichž nemovitost zastaví maximálně 85 % úvěru. Plus je pro získání úvěru až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Minimální výše úvěru je 200.000 Kč. Tabulka č. 3 uvádí minimální výše úrokových sazeb.

Tab. č. 3: Minimální výše úrokových sazeb (v % p.a.)

Fixace (let)	1 rok	2 roky	3 let	5 let	6 let	7 let	8 let	10 let
HÚ Klasik	3,89	3,89	3,29	3,39	3,89	3,99	4,09	3,99
HÚ Plus	4,69	4,69	4,09	4,19	4,69	4,79	4,89	4,79

Zdroj: <http://www.kb.cz/file/cs/lide/obcane/bydleni/kburokovesazby.pdf?f85f17b322337a655a5ea550e6745f4b/>, vlastní zpracování, 2012

- **Flexibilní hypotéka** – tato varianta nabízí možnost měnění výše měsíčních splátek. Je možné snížit splátky až o 50 % nebo využít mimořádnou splátku až 20 % z úvěru. Další možnost představuje odložení počátku splácení o 12 měsíců nebo přerušování splácení až na 3 měsíce.
- **Hypotéka 2 v 1** – součástí je získání neúčelové části úvěru, která může být až ve výši 20 % z celkového úvěru (maximálně však 400.000 Kč).
- **Hypotéka Dopředu Dozadu** – v této variantě dojde ke schválení hypotéky dříve, než má klient vybranou konkrétní nemovitost nebo pokud chce získat peníze na refundaci již vynaložených nákladů na bydlení.
- **Předhypoteční úvěr** – slouží k financování, pokud klient ještě nemá vhodnou nemovitost k zástavě a jedná se o kombinaci předhypotečního a hypotečního úvěru. Poté, co klient získá nemovitost vhodnou k zajištění, dojde ke splacení předhypotečního úvěru úvěrem hypotečním [22].

2.1.3 Česká spořitelna

V nabídce se uvádí pouze jeden druh hypotečního úvěru, který je ale možné použít v podstatě na cokoliv.

- **Hypotéka České spořitelny** – je poskytována až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Nabízí např. on-line ocenění nemovitosti zdarma. Splátnost je až 30 let a úrokovou sazbu je možné zafixovat od 1 do 20 let. Tabulka č. 4 uvádí minimální výše úrokových sazeb [14].

Tab. č. 4: Minimální výše úrokových sazeb (v % p.a.)

Fixace (let):	Minimální výše úrokové sazby
1 rok	4,09
2 roky	4,09
3 roky	3,39
4 roky	3,29
5 let	3,19
10 let	4,29

Zdroj: http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/STANDARD_CONTENT_OT01_007051.XML, vlastní zpracování, 2012

2.1.4 Raiffeisenbank

V nabídce je možné nalézt několik druhů hypotečních úvěrů, jejichž základní parametry se, skoro ve všech případech, shodují. Jedná se o minimální výši úvěru 200.000 Kč s dobou splatnosti 5-30 let. Mezi výhody této banky patří mimořádné poplatky bez případných sankcí či nulový vstupní poplatek. Tabulka č. 5 uvádí minimální výše úrokových sazeb. Současná nabídka obsahuje 8 druhů hypoték:

- **Hypotéka Klasik** – jedná se o klasický hypoteční úvěr. Výše úvěru je poskytnuta do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti.
- **Hypotéka Klasik Plus** – je vhodná pro klienty, kteří potřebují překonat určitou dobu, kdy nemůžou úvěr zajistit zástavním právem k nemovitosti. Nejprve je poskytnut nezajištěný úvěr, až na dobu 24 měsíců, který je po zřízení zástavního práva splacen úvěrem hypotečním. Úroková sazba je ve výši 5,79-7,69 % p.a. v nezajištěném období a 3,49-5,39 % p.a. v období zajištěném.
- **Offset – hypotéka se zápočtem úspor** – současně s čerpáním hypotečního úvěru si klient ukládá hotovost pro případ nepředvídaných výdajů. Úspory přinášejí také výhodu ve snižování úrokových nákladů hypotéky.
- **Americká hypotéka Univerzál** – klasická americká hypotéka, kterou je možné použít na financování čehokoliv. Úrokové sazby se pohybují v rozmezí 6,49-7,69 % p.a.
- **Variabilní hypotéka** – jedná se o neúčelovou hypotéku s kontokorentním rámcem. Je určena pro klienty, kteří chtějí využívat hypotéku dle své aktuální finanční situace. Je možné ji libovolně a opakovaně čerpat, snižovat vyčerpanou částku vklady na účet či splátky odložit. Tato hypotéka je poskytována do 50 % zástavní hodnoty nemovitosti se splatností 10 až 20 let. Úroková sazba se pohybuje v rozmezí 4,25-6,25 % p.a. a záleží na tom, zda klient sdělí či nesdělí bance účel čerpání.
- **Hypotéka Profit** – je určena pro klienty, kteří chtějí hypotéku pojmout jako investici. Slouží zejména k financování komerčních nemovitostí určených k pronájmu.
- **Hypotéka k programu Zelená k úsporám** – slouží k financování nemovitostí, ke kterým je možné získat dotaci z programu Zelená úsporám. Touto dotací je možné splatit část hypotečního úvěru.

- **Equi hypotéka** – bez dokládání příjmu – klient nemusí dokládat svůj příjem. Hypotéka je poskytována do 50 % zástavní hodnoty nemovitosti se splatností 5 až 20 let [28].

Tab. č. 5: Minimální výše úrokových sazeb (v % p.a.)

Fixace (let)	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	10 let	15 let
Klasik	4,59	4,29	3,49	3,59	3,69	5,39	5,39
Profit	6,29	5,99	5,19	5,29	5,19	7,09	7,09
Hypotéka bez doložení příjmů	7,24	7,03	7,21	7,41	7,51	8,20	8,40

Zdroj: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/urokove-sazby/>, vlastní zpracování, 2012

2.1.5 UniCredit Bank

Tato banka poskytuje pouze jeden druh hypotečního úvěru, ale klient má možnost zvolit si z několika volitelných parametrů, které hypotéku dotvoří podle jeho představ. Minimální výše úvěru je 200.000 Kč a úvěr je možné poskytnout až do výše 100 % hodnoty zastavěné nemovitosti. Tabulka č. 6 uvádí minimální výše úrokových sazeb. Současné volitelé parametry hypotečního úvěru:

- **Individual** – nabízí možnost individuálního nastavení hypotečního úvěru dle potřeb klienta.
- **Plus** – zahrnuje 100 % slevu na vstupním a měsíčním poplatku, která je však podmíněna fixací úrokové sazby na dobu delší 3 let a sjednáním smluvního závazku delšího 5 let.
- **Flexi** – tento parametr umožňuje předčasné splacení hypotečního úvěru bez případných sankcí.
- **Twin** – jedná se hypoteční úvěr v rámci něhož lze poskytnout i část neúčelového úvěru. Jedná se o částku v maximální výši 500.000 Kč (až 20 % celkového úvěru) [35].

Tab. č. 6: Minimální výše úrokových sazeb (v % p.a.)

Fixace (let)	1 rok	3 roky	5 let	10 let
Individual do 85 %	3,12	3,56	3,54	4,51
Individual 86-100 %	4,42	4,96	5,04	5,81
Flexi	3,39	3,83	3,81	4,78
Plus	---	3,86	3,84	4,61
Twin	3,24	3,68	3,66	4,63

Zdroj: <http://www.unicreditbank.cz/cz/urokove-sazby/hypotecni-uvery.html>, vlastní zpracování, 2012

2.2 Nabídka stavebních spoření

Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, stavební spoření na českém trhu nabízí 5 stavebních spořitelen, jejichž nabízeným produktům se bude věnovat tato podkapitola.

2.2.1 Raiffeisen stavební spořitelna

V nabídce této stavební spořitelny jsou 2 druhy stavebního spoření, které jsou zaměřené buď na spoření nebo na čerpání úvěru.

- **Spořicí tarif S041** je vhodný pro klienty, kteří chtějí pouze spořit. Vklady jsou úročeny sazbou 2 % p.a.
- **Úvěrový tarif S061** je vhodný pro klienty, kteří mají v plánu čerpat úvěr ze stavebního spoření. Jejich vklady jsou úročeny sazbou 1 % p.a. a úroková sazba řádného úvěru ze stavebního spoření 3,5 % p.a. Úvěr je možné čerpat až 2 roky a do výše 500.000 Kč není nutné zajištění.

Dále spořitelna nabízí úvěry na bydlení, rozdělené dle účelu použití úvěru.

- **REKOpůjčka** – jedná se o překlenovací úvěr, který je určen k rekonstrukci a modernizaci domu či bytu a až do výše 400.000 Kč je poskytován bez nutnosti zajištění. Je možné měnit výše splátek dle potřeby. Úroková sazba úvěru se pohybuje od 4,7 % ročně.

- **HYPOsplátka** – úvěr určený na pořízení nového domu, bytu nebo na rozsáhlejší rekonstrukci. Splatnost může být až v délce 30 let, což zajišťuje menší měsíční splátky. Úroková sazba úvěru je 3,5 % ročně [29].

2.2.2 Modrá pyramida stavební spořitelna

Tato stavební spořitelna nabízí 4 druhy stavebního spoření:

- **Moudré spoření** – jedná se o klasické stavební spoření, jehož výhodu představuje zvýhodněné úročení ve výši 3 % po dobu 1 roku. Toto zvýhodnění je podmíněno vložím vkladu na účet ve stanovené lhůtě.
- **Spoření MOPÍSEK** - je určeno pro děti do 10 let věku a při stanovení cílové částky ve výši 150.000 Kč. Úroková sazba vkladu je 2 % ročně.
- **Spoření MOPY JUNIOR** - jedná se o spoření pro mladé ve věkovém rozmezí 11 až 21 let včetně. Vklady jsou opět úročeny sazbou 2 % ročně.
- **Spoření třetího věku** - je připraveno pro klienty od 55 let věku. Je zde možnost výběru naspořených finančních prostředků po 3 letech bez sankcí za předčasné ukončení smlouvy. Podmínku zde představuje uzavření smlouvy na cílovou částku 200.000 Kč. Úroková sazba vkladů je ve výši 2 % ročně.

V nabídce spořitelny jsou také úvěry sloužící k financování bydlení:

- **Úvěr ze stavebního spoření** s klasickými podmínkami. Úroková sazba je závislá na tarifu stavebního spoření.
- **Rychloúvěr** určený k rekonstrukci nebo modernizaci bydlení. Jedná se o úvěr bez nutnosti zajištění do částky 500.000 Kč a úrokovou sazbou 6,29 % p.a. Splatnost je až 15 let.
- **Pohotovostní úvěr** se poskytuje klientům, kteří ještě nemají vybranou konkrétní nemovitost, ale chtějí mít vyřešenou otázku financování [25].

2.2.3 Českomoravská stavební spořitelna

V nabídce stavebního spoření se vyskytuje stavební spoření ve formě několika tarifů:

- **Tarif Invest** – je výhodný pro zhodnocení úspor. Úroková sazba vkladů je ve výši 2 % p.a. V případě čerpání překlenovacího úvěru jsou úroky ve výši 4,8 %

ročně. Je možné využít standardní úvěr, kde je minimální splátka 0,6 % cílové částky nebo rychlý úvěr s minimální splátkou ve výši 0,8 % cílové částky.

- **Tarif Perspektiv** – je vhodný pro klienty, kteří si chtějí pořídit vlastní bydlení a chtějí, co nejmenší měsíční zatížení. Úroková sazba vkladů je 2 % p.a. Úroková sazba úvěru je 4,8 % p.a. a minimální procento naspoření je 35 % cílové částky, přičemž minimální cílová částka musí být 150.000 Kč.
- **Tarif Atraktiv** – pro pořízení bydlení by měl být nejvýhodnější, protože nabízí úrokovou sazbu úvěru ve výši 3,7 % p.a. Úroková sazba z vkladů je ve výši 1 % p.a. a minimální procento naspoření je 38 % z cílové částky. Tento úvěr je také nabízen ve standardní nebo rychlé variantě.

Tato spořitelna nabízí produkty určené na financování bydlení ve formě řádného úvěru ze stavebního spoření nebo ve formě překlenovacího úvěru. Překlenovací úvěry jsou nabízeny v podobě několika různých tarifů, které se liší úrokovou sazbou úvěru a minimální naspořenou částkou potřebnou k získání úvěru [15].

2.2.4 Wüstenrot - stavební spořitelna

Tato stavební spořitelna nabízí produkty stavebního spoření ve čtyřech variantách. Úroková sazba vkladů je ve výši 2,2 % ročně.

- **Wüstenrot Kamarád +** - stavební spoření určené pro děti a mladé do 18 let. Nabízí možnost neomezené doby spoření a po šesti letech použití úspor na cokoliv. Cílová částka musí být stanovena pevně ve výši 300.000 Kč.
- **Wüstenrot Team** – produkt vhodný ke spoření i k poskytnutí úvěru. Minimální cílová částka je 400.000 Kč.
- **Wüstenrot Stavební spoření** – je možné, aby jej uzavřela, jak fyzická, tak i právnická osoba. Je vhodné ke spoření, ale také k poskytnutí úvěru.
- **Wüstenrot Vychytané spoření** – stavební spoření určené pro mladé lidi od 18 do 30 let věku. Současně nabízí zvýhodněný překlenovací úvěr s nižší částkou za poskytnutí.

Úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření jsou nabízeny od výše 3,7 % ročně, ale jsou závislé na zvoleném úročení úspor. Úročení úspor je možné zvolit ve výši 1 % ročně a následným úrokem z úvěru ze stavebního spoření 3,7 % nebo úrok z úspor 2,2 % ročně a následný úvěr by byl úročen 4,9 % ročně.

Dále spořitelna nabízí překlenovací úvěry:

- **Superúvěr** – je vhodný pro klienty, kteří již mají, alespoň jeden rok, uzavřenou smlouvu o stavebním spoření (u kterékoliv stavební spořitelny). Úvěr je možný získat až do výše 400.000 Kč bez zajištění. Dále je úvěr nabízen v pěti variantách, které závisí na výši počátečního vkladu.
- **Partner** – jedná se o klasický překlenovací úvěr pro klienty, kteří ještě nemají uzavřenou žádnou smlouvu o stavebním spoření.
- **Družstevní byt** - je určen ke koupi družstevního bytu a není tedy možné touto nemovitostí ručit. Úvěr je poskytován až do výše 2.000.000 Kč a se splatností až 25 let. Podmínkou poskytnutí tohoto úvěru je již uzavřená smlouva o stavebním spoření v délce alespoň 1 rok (u kterékoliv stavební spořitelny).
- **Rychlý úvěr** - je specifický rychlostí zpracování. Již do druhého dne by měl být klient vyrozuměn o rozhodnutí přidělení či nepřidělení úvěru. Opět je tu podmínka uzavřené smlouvy o stavebním spoření [36].

2.2.5 Stavební spořitelna České spořitelny

Česká spořitelna nabízí jednu variantu stavebního spoření, které může být určeno dětem, lidem ve středním věku, i starším lidem. Úroky z vkladů jsou ve výši 2 % ročně.

Produkty určené k financování nemovitostí jsou ve formě řádného či překlenovacího úvěru. Oba typy úvěru jsou poskytovány ve dvou variantách:

- **Úvěr TREND** – jedná se o úvěr, který nevyžaduje zajištění a je určen především k rekonstrukci či modernizaci bydlení.
- **Úvěr HYPO TREND** – úvěr, který lze poskytnout až do výše 100 % finanční potřeby. Možnost čerpání až 2 roky. Úroková sazba řádného úvěru od 3,55 % p. a.

Fixaci úrokové sazby lze zvolit ve dvou variantách. Je možné zvolit fixaci úrokové sazby na celou dobu splatnosti, která je ale vyšší než při její fixaci pouze na první 3 roky [33].

3 Další možnosti financování vlastního bydlení

Hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření samozřejmě nejsou jediné možnosti, jak financovat vlastní bydlení. V této kapitole jsou stručně uvedeny některé z dalších možností, jak financovat vlastní bydlení.

3.1 Vlastní zdroje

Jako první možnost dalšího způsobu financování bydlení se nabízí využití vlastních peněžních prostředků, a může se zdát jako nejvýhodnější a nejlevnější varianta. Pozitiva představuje představa, že nebudeme nikomu nic dlužit a neutratíme peníze za zbytečné poplatky spojené s úvěry. Na druhou stranu zde přicházíme o možnost získání státní podpory, kterou bychom v případě některých úvěrů mohli získat. Druhou nevýhodou představuje ztráta možnosti investovat peněžní prostředky jiným způsobem a zvýšit tak jejich objem. Pokud bychom volné peněžní prostředky investovali správným způsobem a bydlení financovali pomocí některého z úvěrů, mohli bychom investicí vydělat mnohem více než zaplatíme na úrocích.

3.2 Úvěr ze státního fondu rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení je mimorozpočtový fond, který získává peníze např. ze státního rozpočtu a z dotací evropských fondů. Zřízení fondu proběhlo na základě zákona č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení. Tento fond pomocí svých programů podporuje rozvoj bydlení v České republice. Jedním z programů je právě program pro podporu mladých. Jedná se o možnost poskytnutí nízkouročeného úvěru mladým lidem do 36 let věku. Úvěr může být ve velikosti 150.000 Kč, 200.000 Kč nebo 300.000 Kč. V současné době jsou úvěry ve velikosti 150.000 Kč a 200.000 Kč neaktivní a poskytován je úvěr pouze ve velikosti 300.000 Kč. Úvěr je úročen 2 % ročně a splatnost je maximálně 20 let [34].

Dle zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, je možno úvěr použít k financování:

- výstavby bytu dle zákona upravujícího vlastnictví bytů,
- výstavby bytu v rodinném domě,

- změny stavby, která vznikne v byt z prostorů, které byly kolaudovány k jiným účelům než k bydlení,
- koupě bytu dle zákona upravujícího vlastnictví bytů,
- koupě rodinného domu s jedním bytem.

Úvěr nelze použít pokud je žadatel, jeho manžel nebo manželka vlastníkem bytu, bytového domu, rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu, dále jej nelze poskytnout téže osobě opakovaně a ani na výstavbu nebo pořízení bytu, na který již byl úvěr ze Státního fondu rozvoje bydlení poskytnut [34].

Peněžní prostředky v tomto fondu jsou omezené a tak např. pro rok 2011 byly vyčerpány 24.03.2011 [16].

Výhody u tohoto úvěru představují nízké úrokové sazby, pevné měsíční splátky, dlouhá doba splatnosti nebo také možnost odkladu splátek. Naopak mezi nevýhody patří hlavně věkové omezení plus další omezení žadatelů a v neposlední řadě také, pokud se nejedná o úvěr 300, značné omezení využití úvěru.

Pro rok 2012 nebyl tento program zaktivován [34].

3.3 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Stavební spoření je výhodné díky značnému výnosu, kterého dosahuje, také kvůli státní podpoře. Stavební spoření má nízkou úrokovou sazbu, kterou známe hned při podpisu smlouvy. Hypoteční úvěr i úvěr ze stavebního spoření mají také své nevýhody a právě jejich kombinací může dojít k odstranění většiny z nich. Hlavní výhodou této kombinace představuje zvýšení zdrojů a snížení nákladů.

Kombinaci těchto dvou produktů můžeme rozdělit do tří variant. První z nich je, pokud si vezmeme hypotéku na částku rovnající se např. 70 % z odhadu zastavované nemovitosti. Zbývající část uhradíme úvěrem ze stavebního spoření, které máme již delší dobu a splnili jsme podmínky nutné k získání řádného úvěru. Druhou variantu představuje skutečnost, když nesplňujeme podmínky řádného úvěru ze stavebního spoření a musíme tak uzavřít překlenovací úvěr. Výhodou zde jsou nižší úrokové sazby a do určité výše zde také není nutnost zajištění. Nevýhodou je skutečnost, že nesplácíme jistinu, ale v podstatě si půjčujeme vlastní prostředky. Třetí varianta je v případě, kdy

nastává konec fixace úrokové sazby u hypotečního úvěru a máme možnost mimořádné splátky bez jakékoliv sankce. Pokud banka nabízí mnohem vyšší sazbu než doposud, můžeme využít peněžní prostředky ze stavebního spoření ke splacení hypotečního úvěru, buď již naspořenou částkou nebo překlenovacím úvěrem. Před změnou úrokové sazby se rozhodneme, zda je pro nás výhodnější splácet hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření [17]. Nevýhodou je delší doba čekání na peněžní prostředky ze stavebního spoření, což většinou bývají 2 měsíce od podání žádosti, a také vyšší celkové splátky.

3.4 Leasing nemovitostí

Tento způsob financování bydlení nepatří mezi běžné způsoby. Je určen pro ty, kteří nespĺňují podmínky získání hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření, např. věk, zadlužení, výše příjmů apod.

Nejprve dojde k uzavření leasingové smlouvy s leasingovou společností, která zakoupí konkrétní nemovitost, jež je, až do úplného splacení, jejím vlastníkem. Teprve po ukončení leasingové smlouvy dojde k převodu vlastnictví nemovitosti.

Výhodou zde je snadnější dostupnost, ale nevýhodou naopak dvojitý zdanění nemovitosti – jednou při převodu pořizování nemovitosti a podruhé při skončení leasingové smlouvy. Nevýhodou je také vyšší cena oproti využití standardních úvěrů na pořizování nemovitosti.

Další variantu představuje zpětný leasing, který je určen např. k oddlužení nemovitosti nebo vyplacení exekuce. Tato možnost probíhá formou zpětného odprodání majetku leasingové společnosti. Dojde k vystavení nové leasingové smlouvy a splacení nemovitosti po určitou dobu.

Tímto způsobem bývají financovány nebytové prostory, administrativní budovy apod., ale problémem není ani financování rodinného domu [32].

4 Současná poptávka na trhu z hlediska zajištění vlastního bydlení

Tato část bakalářské práce je zpracována na základě výsledků získaných z vytvořeného dotazníku.

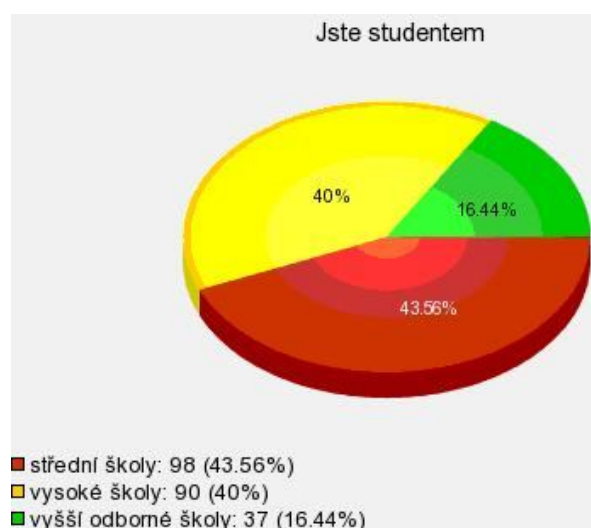
Cílem dotazníku bylo zjistit současnou poptávku na trhu z hlediska zajištění vlastního bydlení – o který z produktů, které jsou na trhu nabízené, by byl největší zájem, přijatelná výše úrokové sazby, délka úvěru, výše měsíční splátek atd.

Dotazník byl anonymní a cílovou skupinu tvořili studenti středních, vyšších odborných a vysokých škol. Tvořilo jej 15 přesně formulovaných a uzavřených otázek. Některé otázky se týkaly osobních údajů (věk, pohlaví a studovaná škola).

Dotazník byl vytvořen pomocí internetového serveru, který se zabývá tvorbou a vyhodnocováním dotazníků, <http://www.vyplnto.cz/>. Celý dotazník je součástí přílohy A.

Celkový počet respondentů byl 225. Na obrázku č. 4 je možné vidět procentuelní zastoupení studentů jednotlivých typů škol.

Obr. č. 4: Procentuelní zastoupení studentů jednotlivých typů škol



Zdroj: <http://www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/17567/>, 2011

Z otázky, kde v současné době respondenti bydlí bylo zjištěno, že největší část bydlí s rodiči nebo v nájmu. Nejméně respondentů na tuto otázku odpovědělo, že bydlí ve vlastním domě či bytě. Průměrné měsíční náklady na bydlení jsou pro respondenty z největší části do 3.000 Kč, viz obrázek č. 5.

Obr. č. 5: Struktura odpovědí výše měsíčních nákladů na bydlení



Zdroj: <http://www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/17567/>, 2011

Z analýzy odpovědí respondentů vyplývá, že více jak 81 % z nich má v plánu si po dokončení studií pořídit vlastní bydlení. Ze zájemců o pořízení vlastního bydlení by si jej pořizovalo téměř 45 % prostřednictvím kombinace možnosti použití vlastních a cizích zdrojů.

Obr. č. 6: Struktura odpovědí v případě využití cizích zdrojů



Zdroj: <http://www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/17567/>, 2011

Z obrázku č. 6 je možné zjistit, že největší zájem, v případě cizích zdrojů, by byl o hypoteční úvěr.

Nejméně časté odpovědi, u otázek, které se týkaly úrokové sazby a délky úvěru, byly ty s nejvyšší úrokovou sazbou (nad 4,5 %) a nejdelší dobou úvěru (nad 25 let). Zajímavé mi přišlo vyhodnocení odpovědí týkajících se výše měsíčních splátek, kde pro nižší splátky hlasovalo méně respondentů, než pro nejvyšší splátky. Obrázek č. 7 tuto skutečnost dokládá.

Obr. č. 7: Struktura odpovědí otázky výše měsíčních splátek



Zdroj: <http://www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/17567/>, 2011

Z analýzy odpovědí respondentů dále vyplynulo, že více než polovina dotázaných, by pro volbu vhodného úvěrového zdroje využila služeb specializovaného poradce.

5 Modelový příklad

Tato část bakalářské práce se věnuje produktům popsaným v předešlých kapitolách a to pomocí řešení modelového příkladu financování vlastního bydlení. Jak již bylo uvedeno v úvodu této práce, po ukončení studia na vysoké škole, a získání zaměstnání, bych si ráda, společně s partnerem, pořídila vlastní bydlení. Proto je modelový příklad sestaven na základě předpokladů, jak by tato situace mohla vypadat.

Budou zde řešeny dva příklady ve dvou variantách, a to nejprve pomocí hypotečního úvěru a poté pomocí úvěru ze stavebního spoření. První příklad bude řešit situaci v případě pořizování bytu v panelovém domě v Plzni o velikosti 4+1 za cenu 1.650.000 Kč. Cena a velikost vychází z aktuální nabídky nemovitostí, které jsou určeny k prodeji, realitní kanceláře PUBEC, sídlící v Plzni. Druhý příklad bude řešit pořízení rodinného domu v obci Horní Bříza v ceně 2.790.000 Kč [30]. Oba příklady mají dvě varianty, jedna v případě, že pár disponuje určitou částkou vlastních finančních prostředků a druhá pokud nemají žádné vlastní finanční prostředky, které by mohli investovat do vlastního bydlení. Výše měsíčních nákladů na bydlení je určena dle současných nákladů, které zahrnují platbu elektřiny, plynu, topení a v případě bydlení v panelovém domě také např. příspěvek do společného fondu oprav.

Při výpočtu financování hypotečním úvěrem bude použit produkt Hypoteční úvěr Plus nabízený Komerční bankou pro úvěry s výší zajištění nad 85 %. Příklad s použitím hypotečního úvěru bude řešen na základě konkrétní nabídky hypotečního úvěru poskytnutí Komerční bankou. Pro výpočet přidělení úvěru ze stavebního spoření produkt HYPO TREND variabilní od Stavební spořitelny České spořitelny.

Řešení tohoto modelového příkladu by mělo vést k závěru, který způsob financování bydlení je výhodnější a zda má takovýto pár vůbec možnost si pořídít rodinný dům nebo jsou odkázáni na pořízení pouze bytu v panelovém domě.

5.1 Příklad č. 1

Manželský pár – muž ve věku 30 let a žena ve věku 26 let bez dětí se rozhodnou pořídit si byt v ceně 1.650 000 Kč. Celkový čistý měsíční příjem činí 44.000 Kč a náklady na bydlení 8.000 Kč. Pár nemá žádné dluhy ani nesplacené závazky vůči státu. Ve variantě A má pár k dispozici 200.000 Kč a ve variantě B žádné finanční prostředky nemají.

5.1.1 Řešení příkladu č. 1 pomocí hypotečního úvěru

V případě varianty A byla nabídnuta hypotéka ve výši 1.450.000 Kč se splatností 20 nebo 30 let. Doba fixace úrokové sazby byla stanovena na 3 roky ve výši 4,79 % p.a. V obou případech by cena za zpracování hypotečního úvěru činila 2.900 Kč, cena za ocenění zástavy 3.500 Kč a cena za vedení úvěrového účtu 150 Kč měsíčně. Pro zjednodušení se předpokládá, že nemovitost by bankou byla oceněna ve výši tržní ceny. Pokud by ale výsledné ocenění nemovitosti bylo vyšší než požadovaný úvěr, tak by zde byl pozitivní vliv na úrokovou sazbu.

Při splatnosti úvěru za 20 let by výše měsíční splátky byla ve výši 9.402 Kč. Kompletní nabídka varianty A je součástí přílohy B.

Určení výše celkových úroků:

$$9\,402 * (12 * 20) = 2\,256\,480$$

$$2\,256\,480 - 1\,450\,000 = 806\,480$$

V tomto případě by došlo k přeplacení na úrocích 806.480 Kč. Celkové náklady za tento hypoteční úvěr by byly ve výši 848.880 Kč, tuto skutečnost dokládá tabulka č. 7.

Tab. č. 7: Skladba hypotečního úvěru

výše hypotečního úvěru	1 450 000 Kč
úroková sazba p.a.	4,79 %
doba splatnosti	20 let
měsíční splátka	9 402 Kč
úroky celkem	806 480 Kč
poplatky za vedení účtu	36 000 Kč
ostatní poplatky	6 400 Kč
poplatky celkem	42 400 Kč
náklady hypotečního úvěru celkem	848 880 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

V tomto případě je bonita manželského páru pro banku dostatečná a dle předložených informací by byl schválen k dalšímu jednání o úvěru. Dále by následovalo vyplnění standardní žádosti o úvěr, včetně předložení podkladů o příjmu, závazcích a kompletní vyhodnocení žádosti.

V druhém případě, při splatnosti úvěru za 30 let, by byla výše měsíční splátky 7.599 Kč a přeplatek na úrocích by činil 1.285.640 Kč.

Určení výše celkových úroků:

$$7\,599 * (12 * 30) = 2\,735\,640$$

$$2\,735\,640 - 1\,450\,000 = 1\,285\,640$$

Celkové náklady za tento hypoteční úvěr by byly ve výši 1.346.040 Kč, viz. tabulka č. 8. I v tomto případě je bonita páru dostatečná pro další jednání o úvěru.

Tab. č. 8: Skladba hypotečního úvěru

výše hypotečního úvěru	1 450 000 Kč
úroková sazba p.a.	4,79 %
doba splatnosti	30 let
měsíční splátka	7 599 Kč
úroky celkem	1 285 640 Kč
poplatky za vedení účtu	54 000 Kč
ostatní poplatky	6 400 Kč
poplatky celkem	60 400 Kč
náklady hypotečního úvěru celkem	1 346 040 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

V případě varianty B, kdy manželský pár nemá k dispozici žádné volné finanční prostředky, by nabídka hypotečního úvěru vypadala takto: hypoteční úvěr ve výši 1.650.000 Kč by byl splácen 20 nebo 30 let. Poplatky a ceny související s poskytnutím úvěru by byly ve stejné výši jako v případě varianty A.

V případě splatnosti úvěru za 20 let a úrokové sazbě ve výši 4,79 % p.a. s tříletou dobou fixace by výše měsíční splátky dosahovala částky 10.699 Kč. Kompletní nabídka varianty B je součástí přílohy C.

Určení výše celkových úroků:

$$10\,699 * (12 * 20) = 2\,567\,760$$

$$2\,567\,760 - 1\,650\,000 = 917\,760$$

Pár by na úrocích přeplatil celkem 917.760 Kč. Náklady hypotečního úvěru by dosahovaly částky 960.160 Kč, viz. tabulka č. 9.

Tab. č. 9: Skladba hypotečního úvěru

výše hypotečního úvěru	1 650 000 Kč
úroková sazba p.a.	4,79 %
doba splatnosti	20 let
měsíční splátka	10 699 Kč
úroky celkem	917 760 Kč
poplatky za vedení účtu	36 000 Kč
ostatní poplatky	6 400 Kč
poplatky celkem	42 400 Kč
náklady hypotečního úvěru celkem	960 160 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Pokud by byla splatnost úvěru za 30 let, výše měsíční částky by byla 8.648 Kč.

Určení výše celkových úroků:

$$8\,648 * (12 * 30) = 3\,113\,280$$

$$3\,113\,280 - 1\,650\,000 = 1\,463\,280$$

Při této době splatnosti by přeplatek na úrocích činil 1.463.280 Kč a celkové náklady úvěru by byly 1.523.680 Kč, viz. tabulka č. 10.

Tab. č. 10: Skladba hypotečního úvěru

výše hypotečního úvěru	1 650 000 Kč
úroková sazba p.a.	4,79 %
doba splatnosti	30 let
měsíční splátka	8 648 Kč
úroky celkem	1 463 280 Kč
poplatky za vedení účtu	54 000 Kč
ostatní poplatky	6 400 Kč
poplatky celkem	60 400 Kč
náklady hypotečního úvěru celkem	1 523 680 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

I přesto, že pár nemá volné finanční prostředky, by bonita byla dostatečná a následovalo by další jednání o poskytnutí úvěru.

V obou variantách je vidět, že při delší době splatnosti znatelně roste částka, kterou by pár přeplatil na úrocích, ale současně by měsíční rozpočty nebyly tolik napjaté. Rozdíly v měsíčních splátkách, u variant s vlastními a bez vlastních finančních prostředků, se mohou zdát nevelké, ale v případě napjatých měsíčních rozpočtů je každá koruna navíc znatelná a vyplatí se mít k dispozici volné finanční prostředky na spolufinancování.

5.1.2 Řešení příkladu č. 1 pomocí úvěru ze stavebního spoření

Manželský pár nemá uzavřenou smlouvu o stavebním spoření a chtějí si pořídit nemovitost ihned, není tedy možné, aby čerpali řádný úvěr ze stavebního spoření, pro který je podmínkou minimálně dvouletá doba spoření. Z tohoto důvodu je pro ně jedinou možností čerpání překlenovacího úvěru.

Ve variantě A, kdy manželský pár disponuje částkou 200.000 Kč na spolufinancování bydlení, byla částka překlenovacího úvěru zvolena ve výši 1.450.000 Kč. Měsíční splátka by dosahovala částky 11.745 Kč, která obsahuje jak spořicí složku, tak splátku úroků z překlenovacího úvěru. Doba splácení by byla 117 měsíců. Po této době by měl pár naspořenou potřebnou částku, a splněnou minimální dobu spoření, pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření. Úroková sazba 5,85 % by byla fixována po dobu 3 let. Souhrn překlenovacího úvěru s veškerými náležitostmi a poplatky je uveden v tabulce č. 11.

Tab. č. 11: Překlenovací úvěr

výše překlenovacího úvěru (PÚ)	1 450 000 Kč
úroková sazba p.a.	5,85 %
doba splatnosti	117 měsíců
měsíční splátka	11 745 Kč
z toho splátka úroků z PÚ	7 205 Kč
z toho spoření	4 540 Kč
poplatek za poskytnutí	7 500 Kč
poplatky za vedení celkem	2 790 Kč
úroky celkem	842 985 Kč

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>, úvěrová kalkulačka, vlastní zpracování, 2012

Řádný úvěr ze stavebního spoření by poté byl ve výši 865.382 Kč se splatností 88 měsíců. Měsíční částka by zůstala nezměněna, ve výši 11.745 Kč, s tím rozdílem, že celá by šla na splácení úvěru. Úroková sazba 4,75 % by byla fixována po zbylou dobu splatnosti úvěru. Souhrn řádného úvěru je uveden v tabulce č. 12.

Tab. č. 12: Řádný úvěr ze stavebního spoření

výše úvěru ze stavebního spoření	865 382 Kč
úroková sazba p.a.	4,75%
doba splatnosti	88 měsíců
měsíční splátka	11 745 Kč
poplatek za vedení účtu	2 170 Kč
úroky celkem	160 332 Kč

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>, úvěrová kalkulačka, vlastní zpracování, 2012

Celková doba splatnosti překlenovacího úvěru a poté řádného úvěru ze stavebního spoření by byla 17 let a 1 měsíc. Tabulka č. 13 udává celkové náklady a výnosy této varianty. Celkové náklady dosahují výše 957.299 Kč.

Tab. č. 13: Náklady a výnosy úvěru

Úroky z PÚ a ÚSS celkem	1 003 317 Kč
poplatky celkem	19 710 Kč
státní podpora celkem	20 000 Kč
Úroky z vkladů	45 728,2 Kč
náklady celkem	957 299 Kč

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>, úvěrová kalkulačka, vlastní zpracování, 2012

Příjmy manželského páru jsou pro spořitelnu dostatečné a následovalo by další, detailnější jednání o uzavření smlouvy o stavebním spoření a poskytnutí překlenovacího úvěru.

Ve variantě B, bez vlastních finančních prostředků použitelných ke spolufinancování, by byl zvolen překlenovací úvěr ve výši 1.650.000 Kč. Měsíční splátka by se rovnala 13.365 Kč a obsahovala by spořicí složku 5.166 Kč a splátku úroků z překlenovacího úvěru 8.199 Kč. Úroková sazba 5,85 % by byla opět fixována na 3 roky a doba splatnosti 117 měsíců. Následně, po splnění veškerých podmínek by došlo k překlopení na řádný úvěr. Souhrn překlenovacího úvěru je uveden v tabulce č. 14.

Tab. č. 14: Překlenovací úvěr

výše překlenovacího úvěru (PÚ)	1 650 000 Kč
úroková sazba p.a.	5,85 %
doba splatnosti	117 měsíců
měsíční splátka	13 365 Kč
z toho splátka úroků z PÚ	8 199 Kč
z toho spoření	5 166 Kč
poplatek za poskytnutí	7 500 Kč
poplatky za vedení celkem	2 790 Kč
Úroky celkem	959 283 Kč

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>, úvěrová kalkulačka, vlastní zpracování, 2012

Řádný úvěr by dosahoval částky 985.308 Kč. Výše měsíční splátky by zůstala ve stejné výši jako tomu bylo u překlenovacího úvěru, viz. tabulka č. 15.

Tab. č. 15: Řádný úvěr

výše úvěru ze stavebního spoření	985 308 Kč
úroková sazba p.a.	4,75%
doba splatnosti	88 měsíců
měsíční splátka	13 365 Kč
poplatek za vedení účtu	2 170 Kč
úroky celkem	182 628 Kč

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>, úvěrová kalkulačka, vlastní zpracování, 2012

Tabulka č. 16 uvádí náklady a výnosy této varianty. Celkové náklady se rovnají částce 1.141.911 Kč. Celková doba splatnosti zůstává stejná jako ve variantě A. Také v této variantě jsou příjmy páru dostatečné a bylo by možné přejít k dalším krokům potřebných k uzavření smlouvy [33].

Tab. č. 16: Náklady a výnosy úvěru

Úroky z PÚ a ÚSS celkem	1 141 911 Kč
poplatky celkem	19 710 Kč
státní podpora celkem	20 000 Kč
Úroky z vkladů	52 120,3 Kč
náklady celkem	1 089 501 Kč

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>, úvěrová kalkulačka, vlastní zpracování, 2012

5.2 Příklad č. 2

Manželský pár – muž ve věku 30 let a žena ve věku 26 let bez dětí se rozhodnou pořídit si rodinný dům v ceně 2.790.000 Kč. Celkový čistý měsíční příjem činí 44.000 Kč a měsíční náklady na bydlení 8.000 Kč. Nemají žádné dluhy ani nesplacené závazky vůči státu. Ve variantě A mají k dispozici 200.000 Kč a ve variantě B žádné volné finanční prostředky nemají.

5.2.1 Řešení příkladu č. 2 pomocí hypotečního úvěru

V případě varianty A by případná nabídka hypotéky vypadala takto: úvěr ve výši 2.590.000 Kč se splatností 20 nebo 30 let. Třiletá doba fixace úrokové sazby ve výši 4,79 % p.a. Předpokládá se, že odhad ceny nemovitosti bankou by se rovnal ceně tržní, tedy 2.790.000 Kč a případný vyšší odhad by měl za následek zvýhodnění úrokové sazby. V obou případech by cena za zpracování hypotečního úvěru činila 2.900 Kč, cena za ocenění zástavy 4.500 Kč a cena za vedení úvěrového účtu 150 Kč měsíčně.

Se splatností úvěru za 20 let by se výše měsíční splátky rovnala 16.794 Kč. Kompletní nabídka případného hypotečního úvěru je součástí přílohy D.

Určení výše celkových úroků:

$$16\,794 * (12 * 20) = 4\,030\,560$$

$$4\,030\,560 - 2\,590\,000 = 1\,440\,560$$

V tomto případě by došlo k přeplatku na úrocích 1.440.560 Kč. Celkové náklady hypotečního úvěru by byly ve výši 1.483.960 Kč, viz. tabulka č. 17.

Tab. č. 17: Skladba hypotečního úvěru

výše hypotečního úvěru	2 590 000 Kč
úroková sazba p.a.	4,79 %
doba splatnosti	20 let
měsíční splátka	16 794 Kč
úroky celkem	1 440 560 Kč
poplatky za vedení účtu	36 000 Kč
ostatní poplatky	7 400 Kč
poplatky celkem	43 400 Kč
náklady hypotečního úvěru celkem	1 483 960 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

V druhém případě, při splatnosti úvěru za 30 let, by byla měsíční splátka 13.574 Kč.

Určení výše celkových úroků:

$$13\,574 * (12 * 30) = 4\,886\,640$$

$$4\,886\,640 - 2\,590\,000 = 2\,296\,640$$

Přeplatek na úrocích by činil 2.296.640 Kč a celkové náklady úvěru by se rovnaly částce 2.358.040 Kč, viz. tabulka č.18.

Tab. č. 18: Skladba hypotečního úvěru

výše hypotečního úvěru	2 590 000 Kč
úroková sazba p.a.	4,79 %
doba splatnosti	30 let
měsíční splátka	13 574 Kč
úroky celkem	2 296 640 Kč
poplatky za vedení účtu	54 000 Kč
ostatní poplatky	7 400 Kč
poplatky celkem	61 400 Kč
náklady hypotečního úvěru celkem	2 358 040 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Při takto vysokém úvěru by bonita páru, při jeho výši příjmů a nákladů, byla nedostatečná a další jednání o tomto úvěru by nebylo možné. Banka by případně doporučila řešit koupi jiné nemovitosti (s nižší pořizovací cenou), rozšířit počet spolužadatelů (kteří by vstoupili do jednání jako spolužadatelé a dlužníci - např. zapojení rodičů, atd.) nebo vyšší zapojení vlastních zdrojů do koupi nemovitosti.

V případě varianty Bje situace obdobná. Výpočet nabídky hypotéky proběhl a v případě poskytnutí úvěru by vypadal takto: hypoteční úvěr ve výši 2.790.000 Kč by byl splácen 20 nebo 30 let. V obou případech by cena za zpracování hypotečního úvěru činila 2.900 Kč, cena za ocenění zástavy 4.500 Kč a cena za vedení úvěrového účtu 150 Kč měsíčně. V případě splatnosti úvěru za 20 let a tříleté fixační úrokové sazbě ve výši 4,79 % p.a. by výše měsíční splátky dosahovala částky 18.091 Kč. Kompletní nabídka případného hypotečního úvěru je součástí přílohy E.

Určení výše celkových úroků:

$$18\,091 * (12 * 20) = 4\,341\,840$$

$$4\,341\,840 - 2\,790\,000 = 1\,551\,840$$

Manželský pár by v tomto případě přeplatil na úrocích částku o celkové hodnotě 1.551.840 Kč. Náklady hypotéky by byly v celkové výši 1.595.240 Kč, jak také dokládá tabulka č. 19.

Tab. č. 19: Skladba hypotečního úvěru

výše hypotečního úvěru	2 790 000 Kč
úroková sazba p.a.	4,79 %
doba splatnosti	20 let
měsíční splátka	18 091 Kč
úroky celkem	1 551 840 Kč
poplatky za vedení účtu	36 000 Kč
ostatní poplatky	7 400 Kč
poplatky celkem	43 400 Kč
náklady hypotečního úvěru celkem	1 595 240 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

V druhém případě, při splatnosti úvěru za 30 let, by se výše měsíční splátky rovnala 14.622 Kč.

Určení výše celkových úroků:

$$14\,622 * (12 * 30) = 5\,263\,920$$

$$5\,263\,920 - 2\,790\,000 = 2\,473\,920$$

Přeplatek na úrocích by byl v celkové výši 2.473.920 Kč a náklady hypotečního úvěru celkem 2.535.320 Kč, viz. tabulka č. 20.

Tab. č. 20: Skladba hypotečního úvěru

výše hypotečního úvěru	2 790 000 Kč
úroková sazba p.a.	4,79 %
doba splatnosti	30 let
měsíční splátka	14 622 Kč
úroky celkem	2 473 920 Kč
poplatky za vedení účtu	54 000 Kč
ostatní poplatky	7 400 Kč
poplatky celkem	61 400 Kč
náklady hypotečního úvěru celkem	2 535 320 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

I u této varianty, stejně jako tomu ve variantě A, by bonita páru pro banku byla nedostatečná. Důvody jsou stejné a o to silnější, že pár nedisponuje žádnými volnými finančními prostředky.

Také v těchto dvou případech je znatelná tendence růstu přeplatku na úrocích při déletrvající době splatnosti.

5.2.2 Řešení příkladu č. 2 pomocí úvěru ze stavebního spoření

Manželský pár je v případě možnosti úvěru ze stavebního spoření odkázán na čerpání překlenovacího úvěru. Je to ze stejného důvodu jako v příkladu č.1, protože pár nemá uzavřenou smlouvu o stavebním spoření a nebyl by tedy schopen splnit minimální dvouletou dobu spoření pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření.

Ve variantě A by se částka překlenovacího úvěru rovnala 2.590.000 Kč a následného řádného úvěru 1.545.626 Kč. Měsíční splátka by dosahovala částky 20.979 Kč. Splatnost by byla 205 měsíců. Celkové náklady úvěru by činily 1.708.762 Kč. Manželský pár nemá v případě takto vysokého úvěru dostatečné měsíční příjmy a nedosahuje tedy bonity, kterou spořitelna pro přidělení úvěru požaduje. Tabulka č. 21 uvádí souhrnně překlenovací, řádný úvěr ze stavebního spoření a celkové náklady spojené s čerpáním úvěru.

Tab. č. 21: Skladba PÚ a ÚSS

výše překlenovacího úvěru (PÚ)	2 590 000 Kč
výše úvěru ze stavebního spoření	1 545 626 Kč
doba splatnosti	205 měsíců
měsíční splátka	20 979 Kč
poplatky celkem	19 710 Kč
úroky z PÚ a ÚSS celkem	1 791 706 Kč
státní podpora	20 000 Kč
úroky z vkladů	82 654 Kč
náklady celkem	1 708 762 Kč

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>, úvěrová kalkulačka, vlastní zpracování, 2012

Varianta B by vypadala následovně: překlenovací úvěr ve výši 1.790.000 Kč a řádný úvěr 1.664.891 Kč. Měsíční splátka by byla 22.599 Kč. Splatnost by byla 205 měsíců. Celkové náklady úvěru by činily 1.840.588 Kč. Ani v této variantě nemá manželský pár v případě takto vysokého úvěru dostatečné měsíční příjmy a nedosahuje tedy bonity, kterou spořitelna pro přidělení úvěru požaduje [33]. Tabulka č. 22 uvádí souhrnně překlenovací, řádný úvěr ze stavebního spoření a celkové náklady spojené s čerpáním úvěru.

Tab. č. 22: Skladba PÚ a ÚSS

výše překlenovacího úvěru (PÚ)	2 590 000 Kč
výše úvěru ze stavebního spoření	1 664 891 Kč
doba splatnosti	205 měsíců
měsíční splátka	22 599 Kč
poplatky celkem	19 710 Kč
úroky z PÚ a ÚSS celkem	1 930 025 Kč
státní podpora	20 000 Kč
úroky z vkladů	89 147 Kč
náklady celkem	1 840 588 Kč

Zdroj: <http://www.burinka.cz/>, úvěrová kalkulačka, vlastní zpracování, 2012

5.3 Vyhodnocení modelového příkladu

Tato část bakalářské práce se zabývá vyhodnocením příkladů použitých k demonstrování jednotlivých možností, jak financovat vlastní bydlení. Jedná se o srovnání hypotečního úvěru s úvěrem ze stavebního spoření na základě celkové výše nákladů konkrétního úvěru.

5.3.1 Příklad č. 1

V případě, že by si manželský pár pořizoval byt, s použitím části vlastních finančních prostředků, je z hlediska nákladovosti nejvýhodnější hypoteční úvěr se splatností 20 let. Celkové náklady ke konci doby splatnosti by byly 848.880 Kč. Oproti stavebnímu spoření s obdobnou dobou splatnosti je výhodnější o 108.419 Kč a oproti hypotečnímu úvěru se splatností 30 let dokonce o 497.160 Kč. Vyšší náklady u úvěru ze stavebního

spoření jsou způsobeny hlavně vyšší úrokovou sazbou z úvěru, kterou nedokáží kompenzovat úroky z vkladů ani získaná státní podpora.

V druhém případě, kdy manželský pár do bydlení nemůže investovat vlastní finanční prostředky, je opět výhodnější úvěr hypoteční s dobou splatnosti 20 let. Celkové náklady by se rovnaly 960.160 Kč. Rozdíl oproti úvěru ze stavebního spoření je roven 129.341 Kč a oproti hypotečnímu úvěru s dobou splatnosti za 30 let 563.520 Kč. Je tomu tak ze stejných důvodů, jako v případě použití vlastních finančních prostředků. Tabulka č. 23 shrnuje celkové náklady uvedených možností financování vlastního bydlení.

Tab. č. 23: Celkové náklady variant úvěru př. č. 1

Varianta	A		B	
Doba splatnosti	20 let	30 let	20 let	30 let
Typ úvěru	CELKOVÉ NÁKLADY			
Hypoteční úvěr	848 880 Kč	1 346 040 Kč	960 160 Kč	1 523 680 Kč
ÚSS	957 299 Kč		1 089 501 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Při bližším prozkoumání hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření je znatelný rozdíl ve výši poplatků. Celkové poplatky hypotečního úvěru se pohybují kolem 60.000 Kč, zejména kvůli měsíčnímu poplatku za vedení účtu, který dosahuje částky 150 Kč. Oproti tomu poplatky za vedení účtu u úvěru ze stavebního spoření jsou přibližně ve výši 120 Kč za rok a celkové poplatky se rovnají částce 19.710 Kč.

5.3.2 Příklad č. 2

V případě, že by si manželský pár chtěl pořídit rodinný dům, tak ani v jedné z variant, použití či nepoužití vlastních finančních prostředků, by jeho měsíční příjmy nebyly pro získání úvěru dostatečné. Tabulka č. 24 uvádí náklady spojené s úvěry pro financování nemovitosti ve výši 2.790.000 Kč. Stejně jako v příkladě č. 1 by z hlediska celkových nákladů byl nejvýhodnější hypoteční úvěr se splatností 20 let.

Ve variantě A by byl hypoteční úvěr se splatností 20 let, oproti úvěru ze stavebního spoření, výhodnější o 224.802 Kč. Splátnost 30 let by již představovala rozdíl ve výši 874.080 Kč.

Úvěr ze stavebního spoření, v případě varianty B, by byl oproti hypotečnímu úvěru se splatností 20 let nákladnější o 245.348 Kč. Hypoteční úvěr se splatností 30 let by měl náklady vyšší o částku 940.080 Kč.

Tab. č. 24: Celkové náklady variant úvěru př. č. 2

Varianta	A		B	
Doba splatnosti	20 let	30 let	20 let	30 let
Typ úvěru	CELKOVÉ NÁKLADY			
Hypoteční úvěr	1 483 960 Kč	2 358 040 Kč	1 595 240 Kč	2 535 320 Kč
ÚSS	1 708 762 Kč		1 840 588 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování, 2012

Díky příkladu č. 1 se jeví výhodnější úvěr hypoteční. Je ale ovšem nutné mít na paměti, že se jedná o tento konkrétní příklad. Ani s tímto výsledkem není možné jednoznačně určit, který produkt je pro financování vlastního bydlení nejvhodnější. Vždy se musí brát v úvahu mnoho dalších faktorů. Pokaždé záleží na konkrétní situaci, požadavcích a možnostech, které žadatel o úvěr má. Celkové náklady mohou být jedním z rozhodujících faktorů, ale během takto dlouhých dob splatnosti zde jsou možnosti, díky nimž může dojít k velmi zásadním změnám. Vždy by potenciální klient měl zvážit veškeré faktory, které úvěr mohou ovlivnit.

Závěr

Pořízení vlastního bydlení představuje v životě každého člověka významnou událost. Takto důležitý krok je třeba si řádně rozmyslet, než dojde k jeho realizaci. Málomocnému člověku se podaří získat vlastní bydlení bez vlastního přičinění, např. ve formě dědictví, a tak většina lidí musí řešit otázku, jak vlastní bydlení financovat. Financovat vlastní bydlení je možné z vlastních finančních prostředků, z cizích, které reprezentují především půjčky ve formě hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, nebo kombinací obou možností. Současný trh nabízí desítky produktů, které se liší svými konkrétními podmínkami, a stačí si z nich vybrat ten neoptimálnější.

Cílem této bakalářské práce byla analýza současných možností financování vlastního bydlení na českém trhu a výběr nejvhodnější varianty.

Již v daleké historii je možné nalézt produkty, které byly určeny k financování bytových potřeb. V Čechách byla založena první hypoteční banka v roce 1864 v Praze, s názvem Hypoteční banka království Českého v Praze. Hypoteční úvěry upravuje zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. K nejzásadnějšímu rozvoji v oblasti hypotečních úvěrů došlo po roce 2000, kdy jejich obliba začala zdatelně růst. I přes finanční krizi v roce 2008, která trh zpomalila, se hypoteční úvěry nadále těší velké oblibě a jsou velmi využívaným produktem k financování bydlení. K výhodám hypotečních úvěrů patří zejména možnost získání vysoké částky finančních prostředků, dlouhá doba splatnosti, nízké úrokové sazby nebo také možnost odečtu úroků z úvěru od základu daně z příjmu. Na druhé straně jsou nevýhody v podobě značného množství poplatků, které jsou s úvěrem spojené, a sankce při předčasném splacení úvěru.

Stavební spoření má své počátky již v 18. století v Anglii. V České republice rozvoj stavebního spoření začal v roce 1993, kdy byl vydán zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Stejně jako hypoteční úvěry, patří stavební spoření mezi nejvíce využívané produkty určené k financování bydlení. Výhodnost úvěrů ze stavebního spoření je spojena s fixními podmínkami po dobu spoření, státní podporou a se současným zhodnocováním vkladů. Mezi další výhody patří možnost předčasného splacení úvěru bez jakýkoliv sankcí. Nevýhodou naopak je omezení státní podpory a vyšší úrokové sazby u překlenovacích úvěrů.

Trh produktů určených k financování bydlení nenabízí pouze stavební spoření a hypoteční úvěry, ale mnohé další možnosti, některé více a jiné méně výhodné.

Mezi tyto varianty patří použití vlastních zdrojů, které je spojeno se ztrátou možnosti investování a následného zhodnocení těchto finančních prostředků. Další možností je využít kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření, díky které je možné zvýšit objem poskytnutých zdrojů a snížit celkové náklady. Neposlední variantu představuje leasing nemovitostí, který nepatří k často využívaným produktům.

Součástí práce byl dotazníkový průzkum, určený pro studenty, zaměřený na zjištění současné poptávky na trhu z hlediska zajištění vlastního bydlení. Z dotazníkového průzkumu vyplynul více, jak 80% zájem na pořízení vlastního bydlení po dokončení studií. Při použití cizích zdrojů by byl největší zájem o hypoteční úvěr, což také potvrzuje současnou oblibu tohoto typu financování bydlení.

V praktické části této bakalářské práce byly vypracovány dva modelové příklady. První modelový příklad řešil problematiku financování při pořizování bytu a druhý při pořizování rodinného domu. Žadatele o úvěr představoval mladý manželský pár s měsíčním příjmem 44.000 Kč. Výhodnost obou příkladů byla vyhodnocována na základě celkových nákladů, které by byly s využitím úvěru spojené. Z vyřešení modelového příkladu vyplynula větší výhodnost využití hypotečního úvěru pro financování vlastního bydlení.

Tento závěr je však nutné brát jako výsledek konkrétního příkladu a nelze na něj pohlížet jako na univerzální a konečný verdikt. Kromě různých výší úrokových sazeb, poplatků, podpor apod., u jednotlivých institucí, je nutné brát zřetel také na ostatní skutečnosti. Využití takto vysokých úvěrů je spojeno s průměrnou dobou splatnosti 20 let. Během této doby může dojít ke změnám na trhu, které jsou nepředvídatelné a většinou jim nelze předejít. Příkladem může být celosvětová finanční krize roku 2008. Bylo s ní, mimo jiné, spojeno hromadné poskytování hypotečních úvěrů a její dopady ovlivnily světový trh na několik dalších let. Bohužel je tedy nutné podotknout, že klient může získat sebevíc výhodnější úvěr a mít řádně nastavené výdaje rodinného rozpočtu, ale nevyhne se případným nepříznivým podmínkám, které se na trhu vytvoří a dosud výhodný úvěr přestane být výhodným.

Seznam obrázků

Obr. č. 1: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů (mld. Kč).....	8
Obr. č. 2: Vývoj výše úrokových sazeb od roku 1995	10
Obr. č. 3: Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření (v mld. Kč)	20
Obr. č. 4: Procentuelní zastoupení studentů jednotlivých typů škol	35
Obr. č. 5: Struktura odpovědí výše měsíčních nákladů na bydlení.....	36
Obr. č. 6: Struktura odpovědí v případě využití cizích zdrojů.....	36
Obr. č. 7: Struktura odpovědí otázky výše měsíčních splátek.....	37

Seznam tabulek

Tab. č. 1: Výše státních příspěvků za období 2009 - 2011.....	22
Tab. č. 2: Minimální výše úrokových sazeb (v % za rok - p.a.).....	24
Tab. č. 3: Minimální výše úrokových sazeb (v % p.a.).....	24
Tab. č. 4: Minimální výše úrokových sazeb (v % p.a.).....	25
Tab. č. 5: Minimální výše úrokových sazeb (v % p.a.).....	27
Tab. č. 6: Minimální výše úrokových sazeb (v % p.a.).....	28
Tab. č. 7: Skladba hypotečního úvěru.....	39
Tab. č. 8: Skladba hypotečního úvěru.....	40
Tab. č. 9: Skladba hypotečního úvěru.....	41
Tab. č. 10: Skladba hypotečního úvěru.....	41
Tab. č. 11: Překlenovací úvěr.....	42
Tab. č. 12: Řádný úvěr ze stavebního spoření.....	43
Tab. č. 13: Náklady a výnosy úvěru.....	43
Tab. č. 14: Překlenovací úvěr.....	44
Tab. č. 15: Řádný úvěr.....	44
Tab. č. 16: Náklady a výnosy úvěru.....	44
Tab. č. 17: Skladba hypotečního úvěru.....	45
Tab. č. 18: Skladba hypotečního úvěru.....	46
Tab. č. 19: Skladba hypotečního úvěru.....	47
Tab. č. 20: Skladba hypotečního úvěru.....	47
Tab. č. 21: Skladba PÚ a ÚSS.....	48
Tab. č. 22: Skladba PÚ a ÚSS.....	49
Tab. č. 23: Celkové náklady variant úvěru př. č. 1.....	50
Tab. č. 24: Celkové náklady variant úvěru př. č. 2.....	51

Seznam použité literatury

Bibliografie:

- [1] DVOŘÁK, Petr. *Bankovnictví pro bankéře a klienty*. Praha: LINDE, 2005. ISBN 80-7201-515-X
- [2] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: GRADA, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4
- [3] SYROVÝ, Petr, NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. Praha: GRADA, 2005. ISBN 80-247-1098-6
- [4] ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava a kol. *Bankovnictví II*. Praha: GRADA, 1998. ISBN 80-7169-663-3
- [5] VENCOVSKÝ, František a kol. *Dějiny bankovnictví v českých zemích*. Praha: Serifa, 1999. ISBN 80-7265-030-0

Zákony a nařízení vlády:

- [6] Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby
- [7] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách (zákon o bankách)
- [8] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (zákon o dluhopisech)
- [9] Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení (zákon o Státním fondu rozvoje bydlení)
- [10] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (zákon o stavebním spoření)

Elektronická publikace na www:

- [11] *Asociace českých stavebních spořitelén*. [online] Praha: Asociace českých stavebních spořitelén, 2011, [cit. 28.12.2011]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/>

- [12] *Asociace českých stavebních spořitelén.* [online] Praha: Asociace českých stavebních spořitelén, 2011, [cit. 28.12.2011]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>
- [13] *Aktuální zpravodajství.* [online] Praha: Aktualne.cz, 2011, [cit. 28.12.2011]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/>
- [14] *Česká spořitelna* [online] Praha: Česká spořitelna a.s., 2012, [cit. 31.3.2012]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/>
- [15] *Českomoravská stavební spořitelna* [online] Praha: Českomoravská stavební spořitelna a.s., 2012, [cit. 30.3.2012]. Dostupné z: <http://www.cms.cz/>
- [16] *Finanční problematika.* [online] Praha: Finance.cz, 2011, [cit. 20.11.2011]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/>
- [17] *Finanční server.* [online] Praha: Hypoindex.cz, 2011, [cit. 20.11.2011]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/>
- [18] *Finanční server.* [online] Praha: Hypoindex.cz, 2011, [cit. 28.11.2011]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/>
- [19] *Finanční server.* [online] Praha: Hypoindex.cz, 2011, [cit. 28.11.2011]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/stavebni-sporeni-hlidejte-si-poplatky-a-cilovou-castku/>
- [20] *Hypoteční banka* [online] Praha: Hypoteční banka a.s., 2012, [cit. 31.3.2012]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/>
- [21] *Hypoteční server.* [online] Praha: Khypo.cz, 2011, [cit. 28.11.2011]. Dostupné z: <http://www.khypo.cz/>
- [22] *Komerční banka.* [online] Praha: Komerční banka, 2012, [cit. 28.12.2011]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/>
- [23] *Ministerstvo financí České republiky.* [online] Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2011, [cit. 28.12.2011]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/>
- [24] *Ministerstvo pro místní rozvoj.* [online] Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2011, Aktualizace 29.2.2012, [cit. 28.12.2011]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2011/Rok-2010-prinesl-znacne-oziveni-v-poctu-poskytnuty/>
- [25] *Modrá pyramida* [online] Praha: Modrá pyramida stavební spořitelna a.s., 2012, [cit. 30.3.2012]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/>

- [26] *Peněžní server*. [online] Praha: Penize.cz, 2011, [cit. 28.12.2011]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/>
- [27] *Peněžní server*. [online] Praha: Penizenavic.cz, 2011, [cit. 28.12.2011]. Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/>
- [28] *Raiffeisenbank* [online] Praha: Raiffeisenbank a.s., 2012, [cit. 31.3.2012]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/>
- [29] *Raiffeisen stavební spořitelna* [online] Praha: Raiffeisen stavební spořitelna a.s., 2012, [cit. 30.3.2012]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/>
- [30] *Realitní kancelář*. [online] Plzeň: PUBEC, 2012, [cit. 30.1.2012]. Dostupné z: <http://www.pubec.cz/>
- [31] *Realizovaný průzkum*. [online] Praha: vyplnto.cz, 2011, [cit. 22.11.2011]. Dostupné z: <http://www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/17567/>
- [32] *Server finanční*. [online] Praha: Sfinance.cz, 2011, [cit. 18.12.2011]. Dostupné z: <http://www.sfinance.cz/>
- [33] *Stavební spořitelna Česká spořitelny*. [online] Praha: Stavební spořitelna České spořitelny, 2011, [cit. 19.12.2011]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/>
- [34] *Státní fond rozvoje bydlení*. [online] Praha: Státní fond rozvoje bydlení, 2012, [cit. 18.1.2012]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>
- [35] *UniCredit Bank* [online] Praha: UniCredit Bank a.s., 2012, [cit. 1.4.2012]. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/>
- [36] *Wüstenrot - stavební spořitelna* [online] Praha: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., 2012, [cit. 30.3.2012]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/>

Seznam příloh

Příloha A: Dotazník

Příloha B: Nabídka hypotečního úvěru varianty A příkladu č. 1

Příloha C: Nabídka hypotečního úvěru varianty B příkladu č. 1

Příloha D: Nabídka hypotečního úvěru varianty A příkladu č. 2

Příloha E: Nabídka hypotečního úvěru varianty B příkladu č. 2

Příloha A: Dotazník

1) Jste: a) MUŽ

b) ŽENA

2) Váš věk:

3) Jste studentem: a) střední školy

b) vyšší odborné školy

c) vysoké školy

4) Pokud jste studentem střední školy, jakou školu studujete: a) gymnázium

b) střední odbornou školu

c) střední odborné učiliště

5) Pokud jste studentem střední školy, máte v plánu, po jejím ukončení pokračovat ve studiu na VŠ či VOŠ: a) ano

b) ne

6) V současné době bydlíte: a) s rodiči

b) na koleji/intru

c) v nájmu

d) ve vlastním bytě či domě

7) Kde momentálně žijete v: a) domě

b) bytě

9) Jaké jsou vaše měsíční náklady na bydlení: a) do 3000Kč

b) 3000-8000Kč

c) nad 8000Kč

d) žádné

10) Po dokončení vašich studií, máte v plánu si pořizovat vlastní bydlení: a) ano

b) ne

11) V případě, že byste si pořizoval/a vlastní bydlení, jak byste ho financoval/a:

- a) vlastní zdroje (naspořené peníze)
- b) cizí zdroje (půjčka apod.)
- c) kombinace obou možností

12) V případě cizích zdrojů, jaké byste využil/a: a) hypoteční úvěr

- b) stavební spoření
- c) půjčka od známých či příbuzných
- d) jiné

13) V jaké výši by pro vás byly přijatelné měsíční splátky: a) do 3000 Kč

- b) 3000-5000 Kč
- c) nad 5000 Kč


14) Jaká by pro vás byla přijatelná doba splácení: a) do 15-ti let

- b) 15-25 let
- c) nad 25 let

15) Jaké byste použil/a zdroje informací pro vybrání vhodného úvěru:

- a) internet, literatura
- b) specializovaný poradce
- c) reklama

Příloha B: Nabídka hypotečního úvěru varianty A příkladu č. 1



Komerční banka, a.s.,
Pobočka 100530
Štefánikova 22
Praha 5
15047

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 02.02.2012

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	1 650 000,00 Kč
Vlastní prostředky	200 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 450 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 450 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	4,79 % p.a.
Výše měsíční splátky	9 402,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS (let)	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1	5,39 % p.a.	11764	9885	8810	8134	-
3	4,79 % p.a.	11309	9402	8301	7599	-
5	4,99 % p.a.	11459	9562	8469	7776	-
10	5,79 % p.a.	12073	10214	9158	8499	-

II. Ceny a poplatky


Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.
**) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPÍSKANÁ V OBCHODNÍM REGISTŘÍRU VEŘEJNÝM MĚSTSKÝM SODUŠEM V PRAZE, ODČÍL. B. VI.07/14-136

1/2




10050051724936

DATUM ODNOŠETÍ BĚLOHY 1.8.2008 TES_NABIDHU.DOC 02.02.2012 10:31:26

Zdroj: materiály Komerční banky, 2012

Příloha C: Nabídka hypotečního úvěru varianty B příkladu č. 1



Komerční banka, a.s.,
Pobočka 100530
Štefánikova 22
Praha 5
15047

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 02.02.2012

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	1 650 000,00 Kč
Vlastní prostředky	0,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 650 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 650 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	4,79 % p.a.
Výše měsíční splátky	10 699,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS (let)	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1	5,39 % p.a.	13386	11248	10025	9255	-
3	4,79 % p.a.	12869	10699	9445	8648	-
5	4,99 % p.a.	13040	10881	9637	8848	-
10	5,79 % p.a.	13738	11623	10421	9671	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru


Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.
 **) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054

ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEŘEJNÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODVĚ. S. VLOŽKA 1302

1/2




10050051726199

DATUM UČINNOSTI SABLONY 1.8.2008 TSS_NABIDHU.DOC 02.02.2012 10:47:38

Zdroj: materiály Komerční banky, 2012

Příloha D: Nabídka hypotečního úvěru varianty A příkladu č. 2



Komerční banka, a.s.,
Pobočka 100530
Štefánikova 22
Praha 5
15047

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 02.02.2012

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	rodinný dům
Celková cena nemovitosti	2 790 000,00 Kč
Vlastní prostředky	200 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	2 590 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	2 590 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	4,79 % p.a.
Výše měsíční splátky	16 794,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS (let)	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1	5,39 % p.a.	21012	17656	15736	14528	-
3	4,79 % p.a.	20200	16794	14826	13574	-
5	4,99 % p.a.	20469	17079	15126	13888	-
10	5,79 % p.a.	21564	18244	16357	15181	-

II. Ceny a poplatky


Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.
**) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REGISTRU VE VEŘEJNÉM MĚSTSKÝM SOUDĚM V PRAZE, ODŘÍL. B, VLOŽKA 180

1/2




10050051730821

DATUM UČINNOSTI TABLOKY 18.3008 TBS_NABIDHU.DOC 02.02.2012 11:58:59

Zdroj: materiály Komerční banky, 2012

Příloha E: Nabídka hypotečního úvěru varianty B příkladu č. 2



Komerční banka, a.s.
Pobočka 100530
Štefánikova 22
Praha 5
15047

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 02.02.2012

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	rodinný dům
Celková cena nemovitosti	2 790 000,00 Kč
Vlastní prostředky	0,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	2 790 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	2 790 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	4,79 % p.a.
Výše měsíční splátky	18 091,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS (let)	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1	5,39 % p.a.	22635	19020	16951	15650	-
3	4,79 % p.a.	21760	18091	15971	14622	-
5	4,99 % p.a.	22049	18398	16294	14961	-
10	5,79 % p.a.	23229	19652	17620	16353	-

II. Ceny a poplatky


Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.
 **) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPISANÁ V ORGÁNEM REJSTŘÍKU VEDEBNÍM MĚSTSKÝM SODISEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360

1/2



10050051731801
DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 1.8.2008 TEB_NABEHLU.DOC_02.02.2012 10:27:53

Zdroj: materiály Komerční banky, 2012

Abstrakt

ROZKYDALOVÁ, D. *Možnosti financování vlastního bydlení*. Bakalářská práce. Plzeň: Fakulta ekonomická ZČU v Plzni, 59 s., 2012

Klíčová slova: financování bydlení, hypoteční úvěr, stavební spoření

Předložená práce je zaměřena na analýzu možností financování vlastního bydlení a zhodnocení jejich výhodnosti. Teoretická část se zabývá historickým vývojem, podstatou a principem zejména hypotečního úvěru a stavebního spoření. Z menší části jsou také popsány a zhodnoceny ostatní možnosti financování vlastního bydlení. Praktická část se zabývá porovnáním možností financování bydlení na modelových příkladech a výběrem nejvhodnější varianty.

Abstract

ROZKYDALOVÁ, D. *Financing options for own building*. Bachelor thesis. Pilsen: University of West Bohemia in Pilsen, 59 p., 2012

Key words: housing finance, mortgage, building savings

Submitted thesis is focused on analysis of financing options for own building and evaluation of their benefits. Theoretical part is focused on historical development, nature and principle of mortgage and building savings. This thesis describe also other options financing options for own building. In practical part of this thesis is comparison of financing options for own building on model examples and choice of the best version.