

Srovnávací analýza možností financování bydlení v České republice

František Totek

Bakalářská práce
2014

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **František Totek**
Osobní číslo: **M11246**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Srovnávací analýza možností financování bydlení v České republice**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Proveďte literární rešerši teoretických východisek k zadanému tématu.

II. Praktická část

- Proveďte analýzu vybraných produktů konkrétních bank a proveďte jejich srovnání.
- Na základě provedené analýzy formulujte svá doporučení pro potenciálního zájemce o financování bydlení.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:


DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
KIDWELL, David S. Financial institutions, markets and money. 11th ed. Hoboken, NJ: Wiley, c2012, 708 p. ISBN 04-705-6108-4.
POLOUČEK, Stanislav. Bankovníctví. Praha: C. H. Beck, 2006, 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Molínek**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **22. února 2014**
Termín odevzdání bakalářské práce: **16. května 2014**

Ve Zlíně dne 22. února 2014


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

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

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

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

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

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

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

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

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

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně 15. 5. 2014

Jolča

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

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

ABSTRAKT

Hlavním cílem této bakalářské práce je porovnání úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Práce je rozdělena do dvou částí. Teoretická část popisuje bankovní systém v České republice, stavební spoření a hypoteční úvěry. Praktická část popisuje současnou situaci na trhu stavebního spoření a na trhu hypotečních úvěrů. Na konci jsou porovnány na případové studii modely z různých bank.

Klíčová slova: banka, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, hypoteční úvěr, úroková sazba, fixace úrokové sazby

ABSTRACT

The main objective of this bachelor's thesis is to compare building savings loans and mortgage loans. The work is divided into two parts. The theoretical part describes banking system in the Czech Republic, building savings and mortgage loans. The practical part describes current situation on the building saving market and on the mortgage loans market. The models from the different banks for case study are compared at the end of the work.

Keywords: bank, building savings, building savings loan, bridge loan, mortgage loan, interest rate, interest rate fixation

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucímu mé bakalářské práce Ing. Davidovi Molínkovi za jeho vedení a rady při vypracovávání této bakalářské práce.

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

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 BANKOVNÍ SYSTÉM V ČESKÉ REPUBLICE	12
1.1 CENTRÁLNÍ BANKA	12
1.2 OBCHODNÍ BANKY.....	13
1.2.1 Základní funkce bank	13
2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	15
2.1 STAVEBNÍ SPOŘITELNY	15
2.2 ZÁKLADNÍ INFORMACE O STAVEBNÍM SPOŘENÍ	16
2.2.1 Smlouva o stavebním spoření	16
2.2.2 Účastník stavebního spoření	16
2.2.3 Cílová částka	17
2.2.4 Státní podpora	18
2.2.5 Hodnotící číslo	18
2.2.6 Účelovost.....	19
2.3 PRŮBĚH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	19
2.3.1 Spořicí fáze.....	19
2.3.2 Fáze úvěrová	20
2.3.2.1 Přidělení cílové částky	21
2.3.2.2 Řádný úvěr ze stavebního spoření	21
2.3.2.3 Překlenovací úvěr	23
3 HYPOTÉČNÍ ÚVĚR	24
3.1 HISTORIE HYPOTÉČNÍCH ÚVĚRŮ	24
3.2 HYPOTÉČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	25
3.3 ZÁKLADNÍ INFORMACE O HYPOTÉČNÍCH ÚVĚRECH.....	25
3.3.1 Oceňování nemovitostí.....	25
3.3.2 Zástavní právo k nemovitosti	26
3.3.3 LTV	26
3.3.4 Fixace úrokové sazby	26
3.3.5 Plovoucí úroková sazba.....	27
3.3.6 Splácení hypotéky	27
3.3.7 Bonita	28
3.4 DRUHY HYPOTÉK	28
3.4.1 Standardní hypotéka.....	28
3.4.2 Americká hypotéka	29
3.4.3 Předhypoteční úvěr.....	29
3.4.4 Hypotéka bez dokládání příjmů	29
3.5 PRŮBĚH HYPOTEČNÍHO OBCHODU	29
3.5.1 Žádost klienta o hypoteční úvěr	30
3.5.2 Prověření úvěryschopnosti žadatele a účelu hypotečního úvěru.....	30
3.5.3 Sepsání úvěrové a zástavní smlouvy	30
3.5.4 Čerpání úvěru	31
3.5.5 Splácení úvěru	31
3.5.6 Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy	31

3.5.7	Uvolnění záruk bankou	31
4	PEST ANALÝZA	32
4.1	POLITICKÉ PROSTŘEDÍ	32
4.2	EKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ	32
4.3	SOCIÁLNÍ PROSTŘEDÍ.....	32
4.4	TECHNOLOGICKÉ PROSTŘEDÍ.....	32
II	PRAKTICKÁ ČÁST	33
5	SITUACE NA TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	34
5.1	POROVNÁNÍ OBCHODNÍCH VÝSLEDKŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELN	35
5.2	POROVNÁNÍ PARAMETRŮ STAVEBNÍCH SPOŘITELN	37
5.2.1	Českomoravská stavební spořitelna	37
5.2.2	Raiffeisen stavební spořitelna	38
5.2.3	Nejlepší volba.....	39
5.3	ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRŮ	39
5.4	PEST ANALÝZA TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	41
5.4.1	Politické prostředí	41
5.4.2	Ekonomické prostředí	41
5.4.3	Sociální prostředí	41
5.4.4	Technologické prostředí.....	41
6	SITUACE NA TRHU HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	42
6.1	BANKY POSKYTUJÍCÍ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	43
6.2	PŘESTAVENÍ NEJVĚTŠÍCH POSKYTOVATELŮ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	44
6.2.1	Hypoteční banka.....	44
6.2.2	Komerční banka	45
6.2.3	Česká spořitelna	45
6.2.4	UniCredit Bank	46
7	REFINANCOVÁNÍ.....	47
8	SROVNÁNÍ MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ KONKRÉTNÍHO PŘÍPADU	48
8.1	VARIANTA 1	49
8.2	VARIANTA 2	50
8.3	VARIANTA 3.....	50
8.4	VARIANTA 4.....	52
8.5	VARIANTA 5	54
8.6	DOPORUČENÍ NEJLEPŠÍHO ŘEŠENÍ.....	56
	ZÁVĚR	58
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	60
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	63
	SEZNAM OBRÁZKŮ	64
	SEZNAM TABULEK.....	65
	SEZNAM PŘÍLOH.....	66

ÚVOD

Téměř každý člověk jednou ve svém životě bude stát před rozhodnutím, jakým způsobem financovat své bydlení. Ať už půjde o pořízení domu, bytu nebo jen rekonstrukci již vlastněné nemovitosti. Málo kdo má dostatek vlastních finančních prostředků pro tuto investici, proto na bankovním trhu využívá úvěrů od různých institucí. Proto se s výběrem vhodného způsobu financování bydlení během svého života setká téměř každý. Nejvyužívanější jsou hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření, případně překlenovací úvěry ze stavebního spoření. Tyto produkty jsou pro financování bydlení přímo určeny.

K financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření se snaží přispět i vláda pomocí možných odpočtů zaplacených úroků z těchto úvěrů od daňového základu z příjmu fyzických osob. U stavebního spoření poskytuje vláda ještě navíc státní podporu.

Nyní je pro investování do bydlení prostřednictvím úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů ideální doba. Ceny nemovitostí se od roku 2008 propadly mnohdy až o třetinu, úroky z úvěrů jsou na historickém minimu a stát nabízí podporu při financování bydlení například pomocí dotací na rekonstrukce „Zelená úsporám“. Proto je nejvhodnější doba pro financování bydlení právě nyní.

Na bankovním trhu je mnoho bank a v posledních letech na trh vstoupili další, nízkonákladové, banky. Tyto banky vnesly na bankovní trh některé novinky, jako například účty bez poplatků za vedení účtu, čímž si získali oblibu u obyvatel. I tyto banky většinou poskytují hypoteční úvěry. Nabídek od nejrůznějších společností je mnoho a i trh s hypotečními úvěry se sám za posledních několik málo let velmi změnil. Proto je mnohdy těžké se v problematice financování bydlení vyznat a zvolit co možná nejlepší variantu pro každého klienta. Nelze jednoznačně říct, zda je výhodnější hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření a vždy záleží na specifické situaci v jaké se klient žádající o finance na bydlení nachází.

Hlavním cílem této bakalářské práce je popsat možnosti financování vlastního bydlení pomocí stavebního spoření a hypotečních úvěrů, a dále nastínit aktuální situaci na trhu stavebního spoření a trhu hypotečních úvěrů.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BANKOVNÍ SYSTÉM V ČESKÉ REPUBLICE

Bankovní systém v České republice můžeme označit jako dvoustupňový systém univerzálního bankovníctví. V tomto systému se vyskytují specializované banky jako například stavební spořitelny, hypoteční banky a některé další specializované banky. Tento systém je dále doplněn úvěrovými družstvy a spořitelny. Dvoustupňový bankovní systém znamená, že centrální banka je oddělena od obchodních bank, které zabezpečují mikroekonomické cíle. Centrální banka zabezpečuje makroekonomické cíle, jako je zajišťování měnové stability, zatímco obchodní banky podnikají pro zisk. (Dvořák, 2005, s. 120; Šenkýřová a kol., 2005, s. 52)

V České republice je rozhodující normou upravující bankovní soustavu zákon o bankách č. 21/1992 Sb. Důležitou roli hrají i další zákonné a podzákonné normy. (Půlpánová, 2007, s. 113)

1.1 Centrální banka

Centrální bankou v České republice je Česká národní banka, v jejím čele stojí guvernér. Výsadním právem ČNB je emitování hotovostních peněz. Dále provádí měnovou politiku, reguluje bankovní systém, provádí dohled nad bankami, je bankou státu a bankou bank a spravuje devizové rezervy. Mezi hlavní pravomoci ČNB patří:

- Měnová politika a řízení měny – emitování hotovostních peněz a určování pravidel pro řízení a intervence k ovlivňování vývoje měny, stanovování diskontní a lombardní úrokové sazby, stanovování povinných minimálních rezerv a další pravidla ovlivňující vývoj měny. Emisní funkce je podepřena emisním monopolem.
- Devizová politika – určování pravidel pro devizové obchody, stanovování kurzů měn ke Kč.
- Ovlivňování národní bankovní soustavy – provádění bankovní regulace a bankovní dohled, povolování vzniku nových bank, určování pravidel pro činnosti obchodních bank a jejich sledování. V případě nedodržování pravidel může ČNB odebrat obchodním bankám bankovní licenci
- Působí jako „banka bank“ – centrální banka vede účty obchodních bank, které si mohou v případě přebytků kapitálu ukládat u centrální banky peněžní prostředky a naopak v případě nedostatku si mohou od centrální banky půjčovat. Provádí se také operace s cennými papíry mezi centrální bankou a obchodními bankami.

- Vystupuje jako banka státu – centrální banka poskytuje určité služby vládě a dalším státním institucím. Vede účty státního rozpočtu a je oprávněna vést evidenci cenných papírů emitovaných Českou republikou.
- Zastupuje Českou republiku v mezinárodních finančních institucích (Šenkýřová a kol., 2005, s. 59-61; Revenda et al., 2012, s. 214-218)

1.2 Obchodní banky

Pojmem banka se podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách rozumí právnická osoba, založená jako akciová společnost, která má sídlo v České republice. Na základě bankovní licence, kterou uděluje ČNB po konzultaci s Ministerstvem financí, ČR mohou banky přijímat vklady od veřejnosti a poskytovat úvěry. Univerzální obchodní banky se vyznačují rozsáhlou nabídkou bankovních produktů a služeb včetně obchodování s cennými papíry, pokud tyto činnosti má povoleny v udělené licenci. Klienty těchto bank jsou zejména velké a střední podnikatelské subjekty a drobná klientela. (Šenkýřová a kol., 2005, s. 62; Kalabis, 2005, s. 4)

Aby banka získala bankovní licenci, musí splnit určité podmínky. Základní kapitál minimálně ve výši 500 mil. Kč musí být v plné výši splacený a žadatel o licenci musí doložit nezávadný původ tohoto základního kapitálu. Musí být doložena odborná způsobilost, zkušenost a důvěryhodnost vedoucích pracovníků. Žadatel musí mít technické a organizační předpoklady vykonávat bankovní činnosti, o které žádá. Dále předkládá obchodní plán podložený reálnými ekonomickými kalkulacemi. Skupina, jejímž je banka členem musí být transparentní a sídlo budoucí banky musí být na území České republiky. Pokud bude žadateli přidělena bankovní licence, bude moci používat ve svém názvu pojem „banka“ nebo „spořitelna“. Tyto názvy nesmí používat žádná obchodní firma, pouze licencované subjekty. Bez bankovní licence nesmí žádný subjekt přijímat vklady od veřejnosti nebo vydávat elektronické peněžní prostředky. Licence je udělována na dobu neurčitou a není nikterak převoditelná na jiné osoby. (Dvořák, 2005, s. 40-41; Půlpánová, 2007, s. 116-117; Polouček a kol., 2006, s. 41)

1.2.1 Základní funkce bank

Mezi základní funkce bank je možné považovat:

- Finanční zprostředkování –Jde o zprostředkování kapitálu a úvěru, které provádějí banky za účelem dosažení zisku. Snahou je získat peněžní prostředky od těch, kteří

ho mají přebytek a zprostředkovat její v podobě úvěrů těm, kteří jej potřebují a to vše při dodržování principů obezřetného podnikání.

- Emise bezhotovostních peněz – Banky emitují bezhotovostní peníze formou zápisů na bankovních účtech. Hotovostní peníze může emitovat pouze centrální banka.
 - Provádění platebního styku – Banky díky tomu, že vedou účty pro mnoho svých klientů, mohou provádět platby klientů bezhotovostním převodem. Tím se celý proces zrychluje, zjednodušuje a snižují se rizika spojená s hotovostním placením.
 - Zprostředkování finančního investování na peněžním a kapitálovém trhu – Banky zprostředkovávají na jedné straně svým klientům emisi cenných papírů a na druhé straně nabízejí investorům tyto cenné papíry k nákupu.
- (Revenda et al., 2012, s.87; Šenkýřová a kol., 2005, s. 51)

2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

V bankovním systému České republiky se stavební spořitelny vyskytují od roku 1993. Jejich cílem bylo zacelit mezeru na trhu financování bydlení obyvatel. Pro tyto účely se ukázalo stavební spoření jako výborný produkt, který již řadu let úspěšně funguje v Německu a Rakousku. Podstata stavebního spoření je v kombinaci spoření a poskytování účelových úvěrů na financování bytových potřeb za předem stanovených podmínek.

Stavební spořitelny se řídí zákonem o bankách jako všechny univerzální banky na českém trhu. Navíc se však řídí ještě zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který již byl několikrát novelizován. Stavební spoření mohou poskytovat pouze stavební spořitelny, jakožto specializované banky. (Dvořák, 2005, s. 123-125; Půlpánová, 2007, s. 272)

Stavebním spořením je podle uvedeného zákona přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, následné poskytování úvěrů a poskytování státní podpory účastníkům stavebního spoření, kteří jsou fyzickými osobami. Princip stavebního spoření je v tom, že účastník stavebního spoření určitou dobu spoří na svou smlouvu o stavebním spoření a při splnění podmínek získává od stavební spořitelny zúročené úspory a státní podporu, má-li na ni nárok. Při splnění určitých podmínek je další částí nárok na poskytnutí účelového úvěru na řešení bytové potřeby. Stavební spoření tedy představuje uzavřený systém refinancování, protože z vkladů účastníků stavebního spoření se tvoří zdrojová základna, z níž jsou poté poskytovány úvěry. Stavební spoření má tedy 2 fáze, spořicí a úvěrovou. (Kalabis, 2005, s. 94; Kašparovská, 2010, s. 99)

2.1 Stavební spořitelny

Na českém trhu v dnešní době působí 5 stavebních spořitel, jsou to:

- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
- Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.
- Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.

Do roku 2008 působila v České republice ještě Hypo stavební spořitelna, která fúzovala s Raiffeisen stavební spořitelnou. (Kašparovská, 2010, s. 99)

2.2 Základní informace o stavebním spoření

2.2.1 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření je uzavírána mezi danou stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření. Každá osoba může uzavřít i více smluv o stavebním spoření. Smlouva se uzavírá na dobu minimálně 6 let. Ve smlouvě o stavebním spoření se určí cílová částka, úroková sazba z vkladu účastníka stavebního spoření a úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření. Tento úrok je pevně stanoven již při uzavření smlouvy o stavebním spoření a je neměnný po celou dobu trvání smlouvy. Rozdíl mezi úrokem z vkladů a úrokem z úvěru může být dle zákona maximálně 3 procentní body. Dále je ve smlouvě uvedena výše poplatku, který si spořitelna účtuje za vedení účtu stavebního spoření a služby s tím související a také jednorázový poplatek účtovaný stavební spořitelnou při uzavření smlouvy o stavebním spoření (např. 1% z cílové částky). Další důležitou věcí, kterou si klient při založení smlouvy o stavebním spoření zvolí je tarif. Tarif definuje parametry produktu tak, aby byl zajímavý pro klienty, ale aby byla zachována rovnováha mezi vklady účastníků stavebního spoření a poskytovanými úvěry. Nedílnou součástí smlouvy o stavebním spoření jsou také všeobecné obchodní podmínky, v nichž jsou například popsány podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření a výše splátek úvěru, která je závislá na cílové částce a tarifní variantě. Měsíční splátka úvěru je totiž stanovena procentem z cílové částky. (Půlpánová, 2007, s. 274; Lukáš a Kielar, 2007, s. 40)

2.2.2 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba, která se stavební spořitelnou uzavře smlouvu o stavebním spoření. Účastníkem stavebního spoření může být také nezletilá osoba, za kterou jedná její zákonný zástupce.

U smluv uzavřených do 31. 12. 2003 může být účastníkem stavebního spoření:

- pouze ta fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území ČR a rodné číslo přidělené příslušným orgánem ČR. Účastníkem tedy může být i cizí státní příslušník, splňuje-li obě uvedené podmínky.

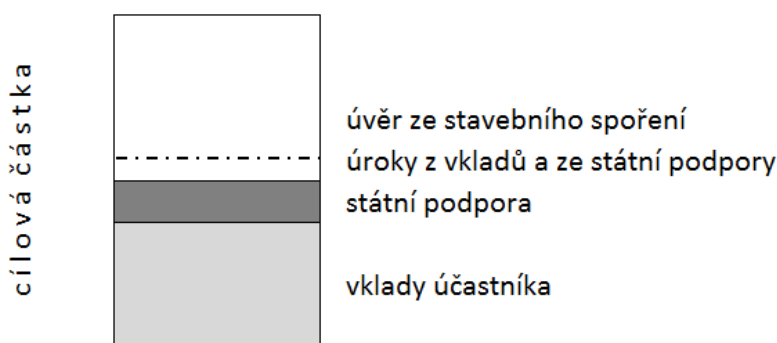
- právnická osoba, která má sídlo na území ČR a identifikační číslo přidělené příslušným orgánem ČR. (AČSS, © 2014b; Prčík, 2002, s. 5)

U smluv uzavřených od 1. 1. 2004 může být účastníkem stavebního spoření:

- každá fyzická i právnická osoba (bez ohledu na svoji státní příslušnost, trvalý pobyt či sídlo apod.). (AČSS, © 2014; Prčík, 2002, s. 5)

2.2.3 Cílová částka

Správnou cílovou částku je důležité si zvolit již při založení smlouvy o stavebním spoření. Cílová částka představuje celkovou peněžní částku, kterou účastník stavebního spoření po splnění podmínek může získat od stavební spořitelny pro řešení své bytové potřeby. Cílová částka je uvedena v návrhu smlouvy o stavebním spoření. Skládá se z vkladů účastníka stavebního spoření, státní podpory, úroků z vkladů a z úroků z připsané státní podpory a úvěrem ze stavebního spoření. Nabídky na využití úvěru ze stavebního spoření však nemusí využít každý klient. V případě, že klient chce pouze spořit a nechce čerpat úvěr, pokračuje ve spoření dle svého uvážení a ukončení smlouvy není přidělením cílové částky, ale výpovědí. Klient může smlouvu o stavebním spoření vypovědět kdykoliv, avšak pokud vypoví smlouvu před uplynutím vázací doby (6 let od data založení), přichází o již připsané státní podpory a může být sankcionován ze strany stavební spořitelny. Podle výše cílové částky se určí také výše vkladů klienta ve spořicí fázi a případná výše splátky úvěru. Maximální výše cílové částky nebývá většinou nijak omezená, minimální výše však je omezena většinou na 20 000 až 50 000 Kč. Během spořicí fáze nesmí klient svými vklady, úroky a státní podporou přespořit cílovou částku. Účastník stavebního spoření může v průběhu spořicí fáze měnit cílovou částku. Ta se může zvýšit, snížit nebo rozdělit. Při rozdělení cílové částky je podmínkou, že celý vklad na stavebním spoření zůstane na původní smlouvě. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 18-19; Prčík, 2002, s. 6-8)



Obr. 1. Složení cílové částky (Prčík, 2002, s. 7)

2.2.4 Státní podpora

Na státní podporu má ze zákona nárok každý účastník stavebního spoření, který o ni požádal na smlouvě o stavebním spoření a splňuje podmínky pro její přiznání. Státní podporu může získat:

- Občan České republiky
- Občan Evropské unie, který má potvrzení o pobytu v České republice a má přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky
- Fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území České republiky a rodné číslo přidělené příslušným orgánem České republiky (Kašparovská, 2010, s. 102)

Nárok na státní podporu má účastník od založení smlouvy až do jejího ukončení (výpovědi nebo přijetím přidělení cílové částky). Státní podpora činí 10 % ze základu pro výpočet státní podpory, maximálně však z 20 000 Kč za rok. Maximální státní podpora je tedy 2 000 Kč za rok. Státní podpora se vyplácí každý rok zálohově z rozpočtu České republiky prostřednictvím Ministerstva financí České republiky. Podmínkou pro výplatu státní podpory účastníkovi stavebního spoření je, že účastník stavebního spoření nesmí po dobu 6 let od uzavření smlouvy nakládat s uspořenou částkou nebo v době do 6 let od uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a uspořenou částku, zálohy státní podpory a úroky ze stavebního spoření použije na řešení bytové situace. (Kašparovská, 2010, s. 103; Prčík, 2002, s. 24-25)

Do základny pro výpočet státní podpory se počítají vklady účastníka stavebního spoření za daný kalendářní rok, úroky z naspořené částky a připsaných záloh státní podpory, které spořitelna připsuje 31. 12. každý kalendářní rok a částky, které převýšili základnu pro výpočet státní podpory v předchozích letech. Do základny pro výpočet státní podpory se nezapočítávají připsané zálohy státní podpory za předcházející roky a odečítají se poplatky účtované stavební spořitelnou v daném roce. (Janda, 2013, s. 104; Prčík, 2002, s. 24-25)

2.2.5 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo je jedna ze tří podmínek pro přidělení cílové částky. Hodnotící číslo je číselný ukazatel, který slouží stavební spořitelně k ohodnocení stavu smlouvy účastníka stavebního spoření. Výše hodnotícího čísla je závislá na výši úroků získaných během spoření, zvolené tarifní variantě smlouvy o stavebním spoření a na výši celkových úspor vzhledem k výši cílové částky. (Prčík, 2002, s. 12-13)

2.2.6 Účelovost

Finanční prostředky z úvěru ze stavebního spoření musí být použity pouze na bytové potřeby. Tyto bytové potřeby musí být na území České republiky.

Účelem dle zákona o stavebním spoření jsou:

- Získání bytu - získáním bytu může být například koupě nového bytu nebo převod členského podílu a nájemních práv k družstevnímu bytu
- Výstavba nebo koupě stavby pro bydlení - výstavba rodinného domu, koupě staršího domu nebo koupě nově postaveného domu
- Získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení
- Změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí
- Stavební úprava nebytového prostoru na byt
- Úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinnosti při řešení jeho bytových potřeb - vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání závazků z dědictví

(Prčík, 2002, s. 63)

2.3 Průběh stavebního spoření

Stavební spoření můžeme rozdělit na dvě fáze, spořicí a úvěrovou.

2.3.1 Spořicí fáze

Spořicí fáze představuje první krok k pozdějšímu financování bydlení. Během spořicí fáze by měl účastník stavebního spoření nashromáždit na svém účtu stavebního spoření část vlastních prostředků a ty později s úvěrem využít pro realizaci bytových potřeb. Fáze spoření začíná běžet dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření a končí poskytnutím úvěru účastníkovi stavebního spoření. Doba spoření není ve smlouvě nikde stanovena, jsou pouze známy události, po nichž spořicí fáze končí. Spořicí fáze může skončit v těchto případech:

- uplynutím výpovědní doby při ukončení smlouvy o stavebním spoření výpovědí
- v případě překlenovacího úvěru přidělením cílové částky
- výplatou naspořených peněz účastníkovi na základě přijetí přidělení cílové částky

- úmrtím účastníka v případě fyzické osoby nebo zánikem účastníka v případě právnické osoby s likvidací (Prčík, 2002, s. 19)

Účastník stavebního spoření by měl pravidelně na účet ukládat minimálně částku, která je sjednána ve smlouvě o stavebním spoření. Minimální částka je závislá na výši cílové částky a variantě stavebního spoření. Na svou smlouvu může účastník spořit i vyšší vklady, než které jsou sjednány ve smlouvě o stavebním spoření. Další možností je jednorázovým vkladem na začátku spoření uhradit všechny pravidelné vklady najednou. Přípustné jsou také mimořádné vklady v průběhu spořicí fáze smlouvy o stavebním spoření. (Prčík, 2002, s. 20)

Naspořená částka je omezena pouze tím, že nesmí přesáhnout výši cílové částky. V případě vkládání vyšších částek, může účastník docílit rychlejšího splnění podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. (Lukáš a Kielar, 2007, s. 15)

Z peněžních částek evidovaných na účtu stavebního spoření patří účastníku stavebního spoření úrok. Stavební spořitelny úročí celý zůstatek smlouvy o stavebním spoření. Jsou to vlastní vklady účastníka stavebního spoření, připsané zálohy na státní podporu a dříve připsané úroky. (Prčík, 2002, s. 22-23)

2.3.2 Fáze úvěrová

České stavební spořitelny poskytují svým klientům dva typy úvěrů - úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Vznik nároku na řádný úvěr je cílem vývoje smlouvy účastníka stavebního spoření. Poskytnutím úvěru ze stavebního spoření končí spořicí fáze smlouvy o stavebním spoření. Úvěr ze stavebního spoření získá účastník stavebního spoření na základě přijetí přidělení cílové částky. Nárok na využití úvěru ze stavebního spoření nevzniká účastníkovi ihned po založení smlouvy, ale až po splnění podmínek pro přidělení cílové částky. V případě, že účastník stavebního spoření chce řešit svou bytovou situaci a ještě mu nevznikl nárok na úvěr, může využít překlenovacího úvěru. Překlenovací úvěr je účastníkovi stavebního spoření poskytnut od doby čerpání překlenovacího úvěru do splnění podmínek pro úvěr. Překlenovací úvěr je účastníkovi stavebního spoření poskytnut ve výši cílové částky, nikoliv pouze z rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem spořicího účtu. Účastník stavebního spoření musí hradit úroky z celé cílové částky, nikoliv pouze z částky vypůjčené. Proto může být pro účastníka překlenovací úvěr dražší než řádný úvěr ze stavebního spoření. Ke splacení překlenovacího úvěru dojde při splnění podmínek pro

poskytnutí úvěru ze stavebního spoření částečně naspořenými penězi účastníka a zbytek je splacen úvěrem ze stavebního spoření. (Prčík, 2002, s. 45-46)

2.3.2.1 Přidělení cílové částky

Přidělení cílové je nezbytnou podmínkou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Znamená to, že stavební spořitelna je připravena účastníkovi k určitému dni vyplatit celou cílovou částku, tzn. vyplatit účastníkovi jeho uspořené peníze a poskytnout úvěr ze stavebního spoření.

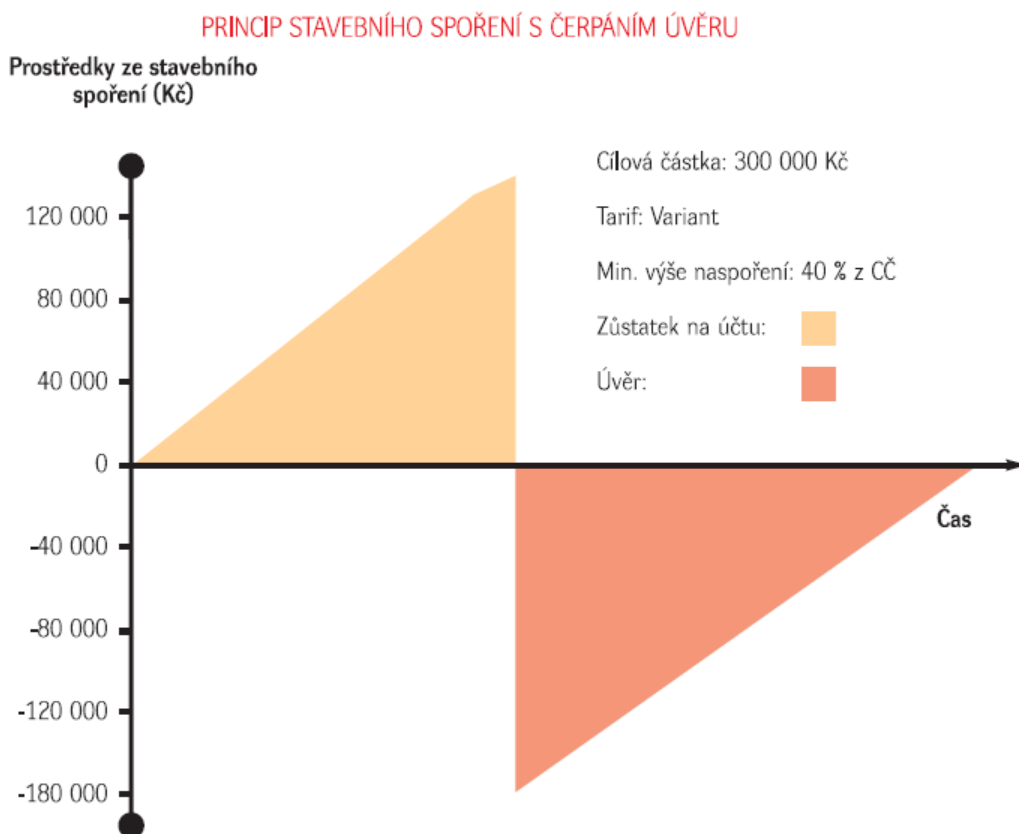
Podmínky pro přidělení cílové částky jsou:

- stavební spoření musí trvat alespoň 24 měsíců
- uspořené peníze musí dosahovat alespoň minimální poměr k cílové částce stanovený stavební spořitelnou (např. 40 %)
- hodnotící číslo na smlouvě musí být v minimální výši požadované stavební spořitelnou (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 47)

Všechny tyto tři podmínky musí být splněny zároveň pro přidělení cílové částky. Nárok na přidělení cílové částky je účastníkovi písemně sdělen spořitelnou. Aby k přidělení cílové částky ale došlo, musí účastník stavebního spoření přidělení cílové částky přijmout. (Prčík, 2002, s. 47-51)

2.3.2.2 Řádný úvěr ze stavebního spoření

Z hlediska systému stavebního spoření představuje poskytnutí úvěru konečnou fázi celého průběhu smlouvy. Úvěr ze stavebního spoření je účastníkovi poskytnut z rozdílu mezi cílovou částkou a stavem spořicího účtu v době poskytnutí úvěru. Prostředky z úvěru ze stavebního spoření lze použít pouze účelově, na realizaci bytových potřeb, které definuje zákon. Čerpáním úvěru dochází ke změně charakteru stavebního spoření ze spořicího produktu na produkt úvěrový. Čerpání úvěru je možné buď zároveň s naspořenými penězi, nebo až po výplatě úspor ze smlouvy o stavebním spoření. (Prčík, 2002, s. 56-59)



Obr. 2. Úvěr ze stavebního spoření (Hlava, © 2013, s. 6)

Úroková sazba úvěru je pevně daná a je sjednána již ve smlouvě o stavebním spoření. Ve smlouvě o stavebním spoření je sjednána i pevná splátka úvěru. Aby mohl být účastníkovi stavebního spoření úvěr poskytnut, musí splnit ještě následující podmínky:

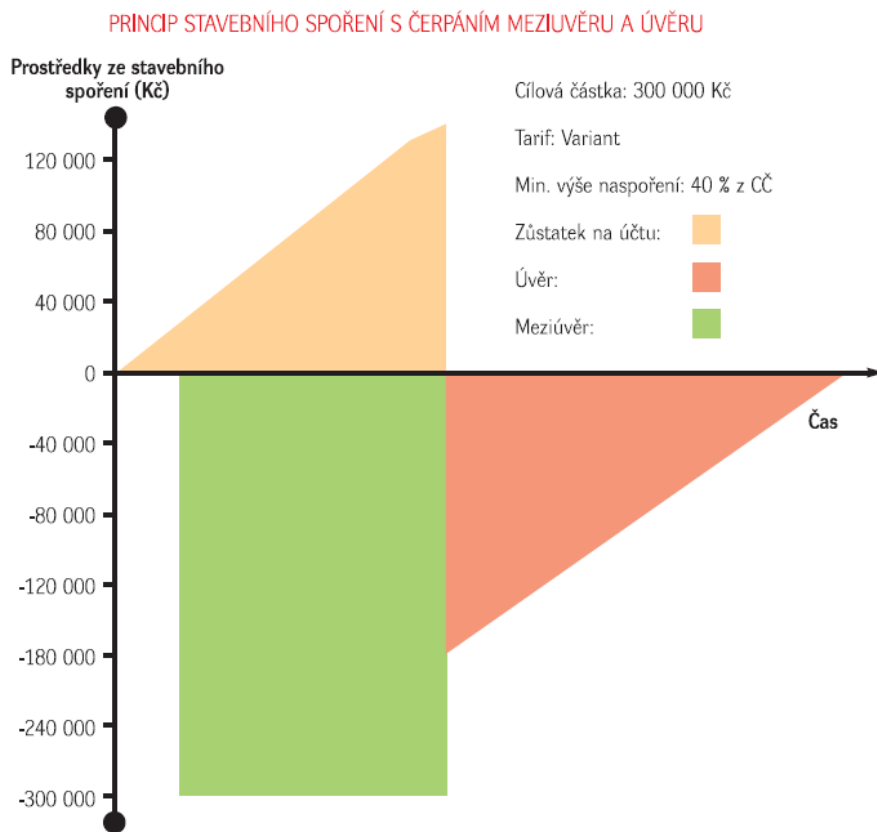
- prokázat, že úvěr bude využit na bytové potřeby
- prokázat schopnost splácet úvěr
- poskytnout odpovídající zajištění úvěru (je li třeba)

Pro případ problémů se splácením požadují stavební spořitelny obvykle zajištění úvěru. Požadované zajištění je závislé na délce spoření, výši úvěru a bonitě žadatele o úvěr. Stavební spořitelny obvykle do určité míry nepožadují zajištění (např. 200 000 Kč). Vyšší úvěry je možné zajistit bonitními ručiteli, zástavou nemovitosti nebo zástavním právem k pohledávce. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 52; Prčík, 2002, s. 57)

Velkou výhodou úvěru ze stavebního spoření je kromě garantované úrokové míry po celou dobu splácení také možnost úvěr předčasně splatit, a to bez jakýchkoliv finančních postihů. Splátky úvěru ze stavebního spoření, které jsou stanoveny procentem z cílové částky, jsou totiž pouze minimální splátky. (Prčík, 2002, s. 61)

2.3.2.3 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr poskytuje stavební spořitelna účastníkovi stavebního spoření v případě, že chce řešit svou bytovou situaci, ale ještě nemá nárok na úvěr ze stavebního spoření. To znamená, že smlouva o stavebním spoření netrvala 24 měsíců, hodnotící číslo není v požadované výši, nebo účastník nenaspořil požadované procento z cílové částky. Jiný název pro překlenovací úvěr je také meziúvěr. Po dobu trvání překlenovacího úvěru má účastník u spořitelny otevřeny 2 účty, spořicí a úvěrový. V případě, že v okamžiku žádosti o překlenovací úvěr, nemá účastník na svém spořicí účtu naspořenou potřebnou částku pro nárok na úvěr ze stavebního spoření, musí na svůj spořicí účet spořit částku sjednanou se stavební spořitelnou až do výše nutné pro poskytnutí úvěru. Na úvěrový účet pak hradí úrok z celé cílové částky. Klienti mohou také složit na spořicí účet požadovanou peněžní částku jednorázově a nemusí spořit pravidelně měsíčně. Tím si mohou zkrátit dobu do přidělení cílové částky. Během překlenovacího úvěru má účastník nárok na státní podporu a úroky z vkladů. Překlenovací úvěr není splácen postupně, ale je splácen jednorázově naspořenými finančními prostředky a úvěrem ze stavebního spoření v okamžiku přidělení cílové částky. (Prčík 2002, s. 64-68; Lukáš a Kielar, 2007, s. 19-21)



Obr. 3. Princip překlenovacího úvěru (Hlava, © 2013, s. 6)

3 HYPOTÉČNÍ ÚVĚR

V České republice je hypotéční úvěr legislativně řešen zejména v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. V tomto zákoně je hypotéční úvěr definován jako „*úvěr na investice do nemovitostí na území České republiky, na její výstavbu nebo pořízení a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této (i rozestavěné) nebo jiné nemovitosti.*“ (Kalabis, 2005, s. 76)

Principem hypotéčního bankovníctví je emise hypotéčních zástavních listů a jejich nabízení formou hypotéčních úvěrů. Hypotéční úvěry mohou mít ve svém portfoliu všechny banky, které mají platnou bankovní licenci, jelikož k poskytování úvěrů není třeba žádné zvláštní povolení. Speciální licence je potřeba pouze k emisi hypotéčních zástavních listů. K hypotéčním zástavním listům je třeba speciální licence zejména z důvodu bezpečnosti pro investory, což vede k nižším úrokovým nákladům pro emitenty. (Dvořák, 2005, s. 126-127)

3.1 Historie hypotéčních úvěrů

V České republice se začal formovat trh hypotéčního bankovníctví v období let 1990-1995, kdy vznikaly legislativní podmínky pro poskytování hypotéčních úvěrů. V roce 1990 byl v zákoně o dluhopisech vymezen hypotéční úvěr a také hypotéční zástavní listy. V této době ovšem ještě nebyly vytvořeny podmínky pro poskytování hypotéčních úvěrů zejména z těchto důvodů:

- Nebylo dostatečně dobře vymezeno zástavní právo k nemovitosti a způsob jeho realizace.
- Stát nikterak nepodporoval hypotéční úvěrování, což by znamenalo vysoké úrokové sazby a praktickou nedostupnost hypotéčních úvěrů pro obyvatele.
- Nebyl dostatečně rozvinutý kapitálový trh, což by značně stěžovalo emisi hypotéčních zástavních listů.

Tyto podmínky pro vytvoření hypotéčního trhu byly splněny až v roce 1995, kdy byla Českou národní bankou udělena první licence k emitování hypotéčních zástavních listů pro Českomoravskou hypotéční banku (dnes Hypotéční banka). Hypotéční bankovníctví v České republice není na rozdíl od stavebního spoření založen na samostatných hypotéčních bankách, ale pouze na produktové specializaci jednotlivých bank. Existují zvláštní pravidla pro hypotéční produkty, které musí být odděleny od

ostatních produktů univerzálních bank. Toto ovšem nevylučuje možnost existence specializované banky pouze na trh s hypotéčními úvěry. (Dvořák, 2005, s. 127; Ostatek, 2010)

3.2 Hypotéční zástavní listy

Hypotéční zástavní listy jsou cenné papíry emitované bankami pro zajištění financí na poskytování hypotéčních úvěrů. Jmenovitá hodnota i výnos z hypotéčních zástavních listů jsou plně kryty pohledávkami banky z hypotéčních úvěrů. Jako zdroj krytí hypotéčních zástavních listů mohou sloužit pouze hypotéční úvěry, které nejsou větší než 70 % zastavované hodnoty nemovitosti. Hypotéční zástavní listy jsou nízkorizikovým cenným papírem vhodným spíše pro konzervativní investory. (Polouček a kol., 2009, s. 175)

3.3 Základní informace o hypotéčních úvěrech

Při hypotéčních úvěrech se jako zástava používá nemovitost zejména z těchto důvodů:

- Nemovitosti jsou nepřenosné
 - Hodnota nemovitostí je relativně vysoká a je možné je ocenit
 - Jejich hodnota se v čase příliš nemění
 - Vlastnictví nemovitostí se eviduje, je jasné a zřetelné
 - Životnost budov je dlouhodobá a pozemek má životnost neomezenou
- (Kašparovská, 2010, s. 129)

3.3.1 Oceňování nemovitostí

Nemovitosti se pro potřeby hypotéčních úvěrů oceňují na tržních principech. Při určení tržní ceny nemovitosti jsou důležité tyto faktory:

- Konstrukční, stavební a nákladové aspekty nemovitosti
- Nabídka a poptávka po nemovitostech v dané lokalitě a předpokládaný vývoj nabídky a poptávky
- Tržní ceny srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě

V případě, že oceňovaná nemovitost je výnosovou nemovitostí (například nájemní dům), je třeba v odhadu nemovitosti také stanovit současnou hodnotu očekávaného výnosu.

Banky by měly jednat podle pravidel obezřetného podnikání. To znamená, že by neměly poskytovat hypotéční úvěry zajištěné nemovitostí o nižší hodnotě než je poskytnutý úvěr. (Kašparovská, 2010, s. 129)

3.3.2 Zástavní právo k nemovitosti

Hypotéční úvěr může být zajištěn zástavním právem k nemovitosti nebo k rozestavěné nemovitosti, která se nachází na území České republiky nebo členského státu Evropské Unie.

Zástavní právo k nemovitosti dává věřiteli právo zpeněžit zastavenou nemovitost v případě, že dluh, který zástavě odpovídá, není splacen včas nebo není splacen celý. Aby mohlo vzniknout zástavní právo, je třeba splnění následujících legislativních opatření:

- Musí být sepsána písemná zástavní smlouva mezi vlastníkem nemovitosti a bankou. V zástavní smlouvě musí být uvedena zastavovaná nemovitost a pohledávka, kterou se zástava zajišťuje.
- Musí být proveden vklad zástavního práva do listu vlastnictví v katastru nemovitostí. Tento vklad vzniká na základě návrhu na vklad zástavního práva, který podává vlastník zastavované nemovitosti a zástavní věřitel. O vkladu zástavního práva rozhoduje katastr nemovitostí ve správním řízení a teprve po rozhodnutí katastrálního úřadu nabývá vklad zástavního práva platnost. (Kašparovská, 2010, s. 136-137)

3.3.3 LTV

LTV vyjadřuje výši hypotéčního úvěru ve vztahu k hodnotě zastavované nemovitosti. Udává se v procentech a značí, kolik procent z hodnoty zastavované nemovitosti banka klientovi půjčí. V ideálním případě může žadatel dostat stoprocentní hypotéční úvěr. Nejobvyklejší jsou půjčky na 60-80 % hodnoty zastavované nemovitosti. V případě, že jde o hypotéční úvěr na koupi zastavované nemovitosti, musí klient zbylou část kupní ceny zaplatit z vlastních zdrojů. (Janda, 2013, s. 81)

3.3.4 Fixace úrokové sazby

Úroková sazba, kterou s bankou při uzavření hypotéčního úvěru sjednáme, má předem určenou dobu po, kterou platí. Tuto dobu nazýváme „období fixace úrokové sazby“. (Syrův, 2009, s. 38)

Fixace může být dlouhá od jednoho roku až po desetiletí. Banky nabízejí různé úrokové sazby v závislosti na délce fixace. Čím delší je období fixace úrokové sazby, tím vyšší bývá také úroková sazba. Konzervativnější žadatelé, kteří chtějí mít jistotu úrokové sazby na co nejdelší období, mohou mít fixaci až na 15 let. Úroková sazba při fixaci na 15 let však bude poměrně vysoká. Nejčastější jsou fixace na 3 až 5 let. Banka před koncem fixace nabídne klientovi novou úrokovou sazbu na další fixační období. Na konci fixačního období je také možné bezplatně splatit zbytek hypotéčního úvěru. Toho se využívá například při refinancování do jiné banky, která nabízí výhodnější podmínky. V době fixace za klienta nově vybraná banka celý hypotéční úvěr splatí a uzavře s klientem novou smlouvu o hypotéčním úvěru. Pro banky poskytující hypotéční úvěry jsou fixace úrokových sazeb ochranou před budoucím vývojem úrokových sazeb. (Janda, 2013, s. 100; Vichnarová a Nováková, 2007, s. 8)

3.3.5 Plovoucí úroková sazba

Plovoucí úroková sazba se vyvíjí podle úrokových sazeb na finančních trzích. Pro plovoucí úrokovou sazbu se používají také názvy variabilní úroková sazba, pohyblivá nebo floatová sazba. Vývoj plovoucích úrokových sazeb se váže přímo na vývoj mezibankovních sazeb PRIBOR. Floatová sazba je vhodná zejména pro dynamické klienty, kteří sledují vývoj ekonomiky a v případě negativního vývoje dokážou zareagovat. Tato sazba bývá zpravidla nižší než fixní sazby, ale splátka se mění v závislosti na vývoji úrokových sazeb na mezibankovním trhu. Klient však může přejít z floatové úrokové sazby na fixní. Banky nabízejí úrokové sazby na 3měsíční bázi (3M PRIBOR), jednoměsíční (1M PRIBOR) nebo dokonce denní sazbě PRIBOR. (Kidwell, 2012, s. 272-276; Golemfinance, © 2012-2014c)

3.3.6 Splácení hypotéky

Hypotéční úvěr lze splácet následujícími třemi způsoby:

- Anuitní splátky - Klient platí celou dobu trvání úvěru stejné splátky. Ze začátku je větší část splátky úrok a dluh se snižuje pouze nepatrně. V čase se mění poměr, mezi splátkou jistiny a úroku. Splácení hypotéčního úvěru formou anuitních splátek je nejčastější způsob splácení.
- Progresivní splátky - Splátka je ze začátku nižší a postupem času stoupá. Progresivní splátky jsou výhodné pro klienty, u kterých je předpoklad vyšších

příjmů v budoucnosti. Například jeden z partnerů je nezaměstnaný nebo je na rodičovské dovolené.

- Degresivní splátky - Ze začátku se platí vyšší splátky, které postupně klesají. Využívá se například u starších žadatelů, kteří očekávají, že jeden z nich půjde v průběhu splácení hypotéky do důchodu a budou mít tedy nižší příjmy. (Janda, 2013, s. 89; Vichnarová a Nováková, 2007, s. 6-7)

3.3.7 Bonita

Pro získání hypotéčního úvěru je potřeba mít dostatečné příjmy. Banky posuzují bonitu klientů tak, že od příjmů odečtou předpokládanou výši splátky hypotéčního úvěru a pravidelné výdaje. Částka, která vyjde, se porovná s životním minimem rodiny žadatele. Příjmy dokládají zaměstnanci potvrzením o příjmech, které obvykle nesmí být starší než 30 dní, žadatel nesmí být ve zkušební ani výpovědní době a zaměstnavatel musí potvrdit žadatelův příjem i všechny srážky ze mzdy. U podnikatelů bude banka chtít doložit poslední jedno až dvě daňové přiznání, které musí být ověřeny finančním úřadem. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 15-16)

3.4 Druhy hypoték

3.4.1 Standardní hypotéka

Podstatou standardní hypotéky je zástava nemovitosti vyšší hodnoty, než kolik peněz banka klientovi půjčí. Klient může využít standardní hypotéku v následujících případech:

- v případě, že kupuje, opravuje nebo staví byt či dům a kromě hypotéky má vlastní finanční prostředky
- v případě, že kromě financované nemovitosti bude v zástavě ještě jiná nemovitost
- v případě, že kupní cena je nižší než tržní odhad hodnoty zastavované nemovitosti

U standardní hypotéky je obvykle nižší úroková sazba. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 4)

Specifickým typem standardní hypotéky je stoprocentní hypotéka. Jde o hypotéku s LTV 100 %. Tyto hypotéky jsou vhodné pro klienty, kteří nemají vlastní hotovost nebo ji například budou investovat až do následné rekonstrukce. Banka klientovi půjčí tolik peněz, na kolik nemovitost ocení odhadce. Problém může být v tom, že odhadce může nemovitost ocenit nižší tržní cenou, než za kolik je nemovitost kupována. V takovém případě bude

i u stoprocentní hypotéky nutné doplatit rozdíl kupní ceny z vlastních peněz kupujícího. U takového typu hypotéky je o něco málo vyšší úroková sazba než u standardní hypotéky. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 5)

3.4.2 Americká hypotéka

Jde o neúčelový úvěr, který je zajištěn nemovitostí. Obvykle se využívá pro větší půjčky, které nelze řešit spotřebitelským úvěrem. Takto získané peníze může klient využít na cokoliv. Úrok je vyšší než u standardní hypotéky. Banky také nepůjčují na plnou tržní odhadní cenu, ale obvykle okolo 50 % odhadu zastavované nemovitosti. (Janda, 2013, s. 78-79)

3.4.3 Předhypoteční úvěr

Nejde o klasický hypoteční úvěr, ale o spotřebitelský úvěr. Banky ho poskytují klientovi v případě, že v okamžiku financování nemá k dispozici nemovitost, kterou by mohl dát do zástavy, ale má předpoklad budoucího čerpání hypotéky. Využívá se například při koupi družstevního bytu nebo při nákupu bytu v privatizaci bytového domu. Předhypoteční úvěr se dá použít také na výstavbu rodinného domu v počáteční fázi, kdy ještě nemá klient nemovitost, kterou by mohl bance zastavit. Jakmile je nemovitost postavena, stává se z předhypotečního úvěru klasický hypoteční úvěr a nemovitost jde do zástavy ve prospěch věřitele. (Janda, 2013, s. 80-81)

3.4.4 Hypotéka bez dokládání příjmů

Jde o klasickou hypotéku, u které však není potřeba dokládat příjmy. Úroková sazba je vyšší, než v případě že klient příjmy dokládá. Dále bývá LTV u bezpříjmových hypoték vyšší. Obvykle banka půjčuje kolem 50-60 procent zástavní hodnoty nemovitosti. (Janda, 2013, s. 78)

3.5 Průběh hypotečního obchodu

Postup při vyřizování hypotečního úvěru má zpravidla tři fáze – přípravnou, schvalovací a realizační.

V přípravné fázi je sepsána s klientem žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, následně se prověřuje úvěruschopnost klienta a znalecký posudek oceněné zastavované nemovitosti.

Ve schvalovací fázi se zpracovává návrh úvěrové smlouvy. Na konci této fáze je podepsání úvěrové smlouvy a zástavní smlouvy.

Realizační fáze obsahuje čerpání finančních prostředků klientem, splácení hypotečního úvěru ze strany klienta a kontrola smluvních podmínek. Po splacení hypotečního úvěru dochází na katastru nemovitostí k výmazu zástavního práva k nemovitosti. (Kašparovská, 2010, s. 140)

3.5.1 Žádost klienta o hypoteční úvěr

Na začátku každého hypotečního úvěru je potřeba sepsat žádost o poskytnutí hypotečního úvěru. Pro tyto účely mají banky vytvořeny speciální formuláře. Mezi náležitosti, které je třeba vyplnit, patří osobní údaje žadatele, výše a účel žádaného úvěru, údaje o možném zajištění úvěru, návrh předpokládaného čerpání úvěru a doklady potvrzující finanční situaci žadatele. (Kašparová, 2010, s. 141-147)

Na základě těchto podkladů banka zhodnotí úvěryschopnost žadatele.

3.5.2 Prověření úvěryschopnosti žadatele a účelu hypotečního úvěru

Cílem prověřování žadatele je snížit úvěrové riziko banky, tzn. riziko, že úvěr nebude řádně a včas splácen. U fyzických osob provádí banka tzv. scoring.

Scoring sestává z následujících kroků:

- zjištění příjmu žadatele
- ověření účelu úvěru
- ocenění zastavované nemovitosti
- prověření vlastnických práv k zastavované nemovitosti

Banka ověřuje pravdivost klientem poskytnutých údajů a zadluženost klienta v úvěrových registrech. Výstupem scoringu je zjištění disponibilního příjmu klienta. (Kašparovská, 2010, s. 141-147)

3.5.3 Sepsání úvěrové a zástavní smlouvy

V případě, že je proces úvěryschopnosti klienta v pořádku, předloží banka klientovi k podpisu úvěrovou a zástavní smlouvu. Po podpisu všemi zúčastněnými stranami se tyto dokumenty stávají závaznými. (Kašparovská, 2010, s. 141-147)

3.5.4 Čerpání úvěru

K čerpání hypotečního úvěru obvykle dochází po podepsání úvěrové a zástavní smlouvy, povolením vkladu zástavního práva katastrálním úřadem a zaplacením stanovené částky vlastních zdrojů klienta na účet.

Čerpání může být buď jednorázové, nebo v částkách. K jednorázovému čerpání dochází v případě koupě nemovitosti. V případě např. rekonstrukce čerpá klient úvěr po částech na základě předložení faktur. Způsob čerpání je stanoven v úvěrové smlouvě. (Kašparovská, 2010, s. 141-147)

3.5.5 Splácení úvěru

Klient splácí úvěr na základě splátkového kalendáře, který obdrží obvykle s úvěrovou smlouvou. Ve splátkovém kalendáři je zobrazen časový harmonogram splácení úvěru a složení jednotlivých splátek. (Kašparovská, 2010, s. 141-147)

3.5.6 Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy

Banka provádí průběžnou kontrolu dodržování podmínek úvěrové smlouvy po celou dobu smluvního vztahu.

Předmětem kontroly jsou zejména:

- v případě účelového úvěru kontroluje banka dodržení účelovosti
- zda klient dodržuje splátkový kalendář
- jak se vyvíjí hodnota zastavené nemovitosti
- majetkovou a finanční situaci klienta (Kašparovská, 2010, s. 141-147)

3.5.7 Uvolnění záruk bankou

Po řádném splacení hypotečního úvěru banka podá návrh na výmaz vkladu zástavního práva v katastru nemovitostí. (Kašparovská, 2010, s. 141-147)

4 PEST ANALÝZA

PEST analýza poskytuje údaje o makroekonomickém prostředí a zabývá se politickými, ekonomickými, sociálními a technologickými faktory. (Zikmund, 2010)

4.1 Politické prostředí

Analýza politických faktorů se zabývá zejména stabilitou politické scény a její dopad na legislativní změny. V rámci analýzy politického prostředí se sledují všechny návrhy zákonů, které se dané společnosti nebo odvětví týkají a také se sleduje chování regulačních orgánů pro dané odvětví. (Zikmund, 2010)

4.2 Ekonomické prostředí

V této oblasti se sledují zejména otázky vybírání daní, cel, makroekonomické ukazatele (zejména HDP), stabilita měny, hospodářský cyklus, výše úrokových sazeb atd. Patří zde také nejrůznější pobídky pro vstup zahraničních investorů na domácí trh. (Zikmund, 2010)

4.3 Sociální prostředí

V této oblasti se řeší náboženské a etnické otázky, trendy životního stylu, demografické ukazatele, vliv médií na společnost, vnímání reklamy a další. (Zikmund, 2010)

4.4 Technologické prostředí

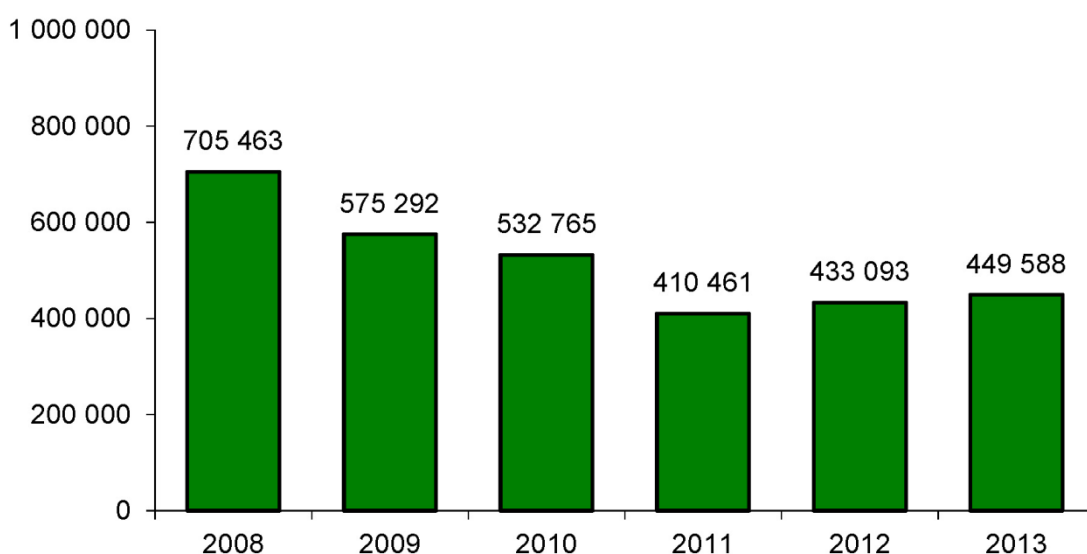
Analýza technologického prostředí se zabývá zejména oblastí infrastruktury, stavem aplikované vědy a výzkumu, z politického prostředí zde částečně spadá oblast týkající se duševního práva a také část legislativy zabývající se regulací průmyslu. Částečně zde spadá také ekologie. (Zikmund, 2010)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 SITUACE NA TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Na území České republiky působí 5 stavebních spořitelén. Stavební spoření je mezi občany od svého počátku velmi oblíbený produkt pro zhodnocení finančních prostředků, který je navíc podporován státem v podobě státní podpory.

Počet nově uzavřených smluv v roce



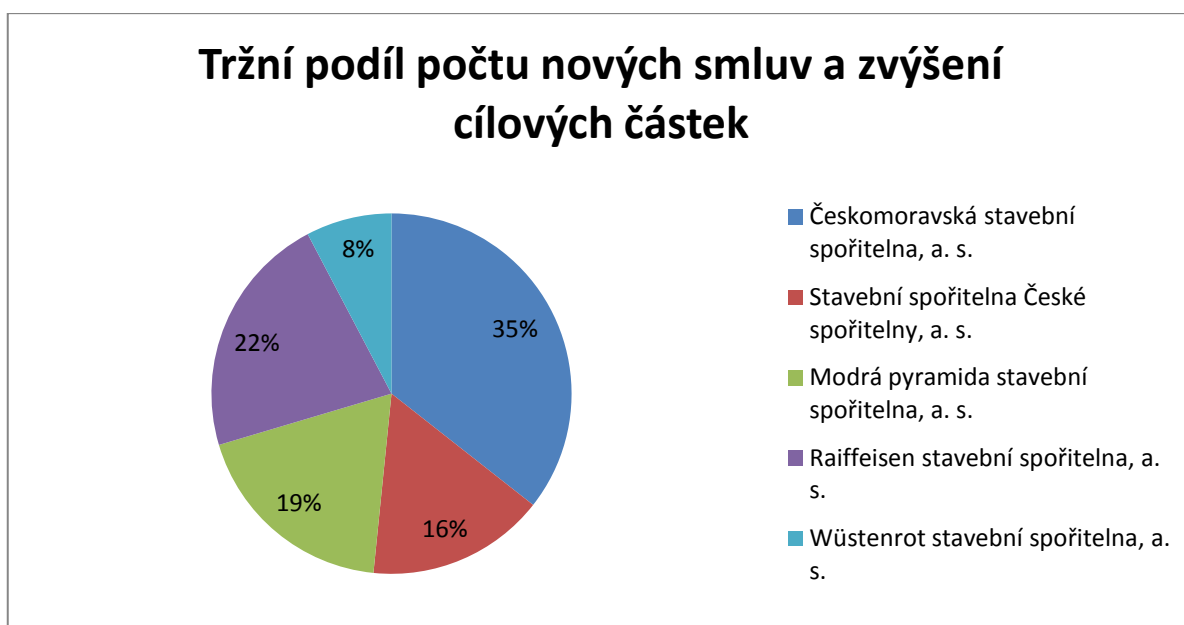
Obr. 4. Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření (AČSS, © 2014a)

Od roku 2008, kdy ve světě vypukla finanční krize, se vkradla do stavebního spoření značná nejistota z budoucnosti. Vláda se snažila snížit výdaje na vyplácení státní podpory, a proto zavedla na státní podporu za rok 2010 srážkovou daň 50 %. Toto opatření vyvolalo značnou nevoli mezi klienty. Následně tento krok však shledal Ústavní soud jako protiústavní a klienti dostali vyplacen i zbytek státní podpory za rok 2010. Vláda však provedla novelu zákona o stavebním spoření a od roku 2011 již na všech smlouvách je maximální státní podpora 2000,- Kč. Změna státní podpory proběhla již v dřívějších dobách, kdy na smlouvách o stavebním spoření uzavřených do 31. 12. 2003 byla vyplácena maximální státní podpora 4500,- Kč a na smlouvách uzavřených od 1. 1. 2004 byla maximální státní podpora 3000,- Kč. Od 1. 1. 2011 je však státní podpora nově pro všechny smlouvy sjednocena na max. 2000,- Kč. Od tohoto data je také zrušeno osvobození úroků od daně z příjmů a nově jsou zdaňovány 15% sazbou stejně jako úroky v bankách.

Všechny tyto změny způsobily neochotu klientů uzavírat si nové smlouvy o stavebním spoření. Po vstřebání těchto změn a ustálení trhu je možné vidět znovu pozvolný nárůst nově uzavřených smluv o stavebním spoření.

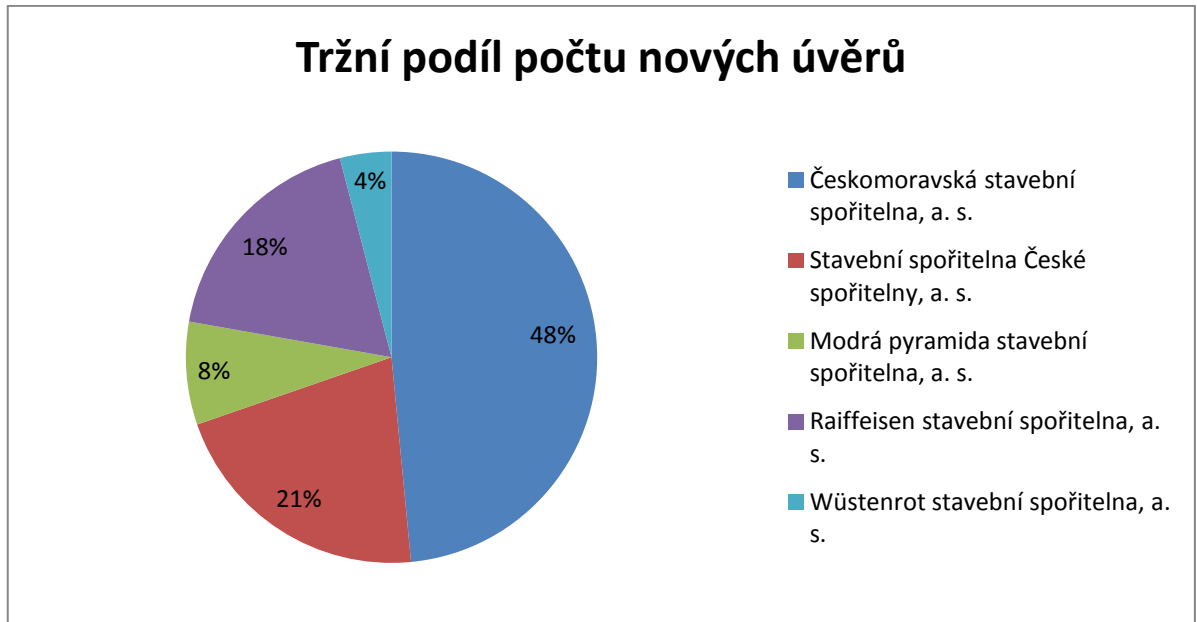
5.1 Porovnání obchodních výsledků stavebních spořitelen

Jedničkou na trhu stavebního spoření je již dlouhou dobu Českomoravská stavební spořitelna, a. s., a to jak co se týká počtu nových smluv tak v počtu poskytnutých úvěrů. Co se týká počtu nových smluv a zvýšení cílových částek, tak za období 1. 1. 2013 - 30. 9. 2013 bylo uzavřeno nebo zvýšeno 411 013 smluv o stavebním spoření. V následujícím grafu je vidět tržní podíl jednotlivých stavebních spořitelen v počtu nových a zvýšených smluv o stavebním spoření za toto období.



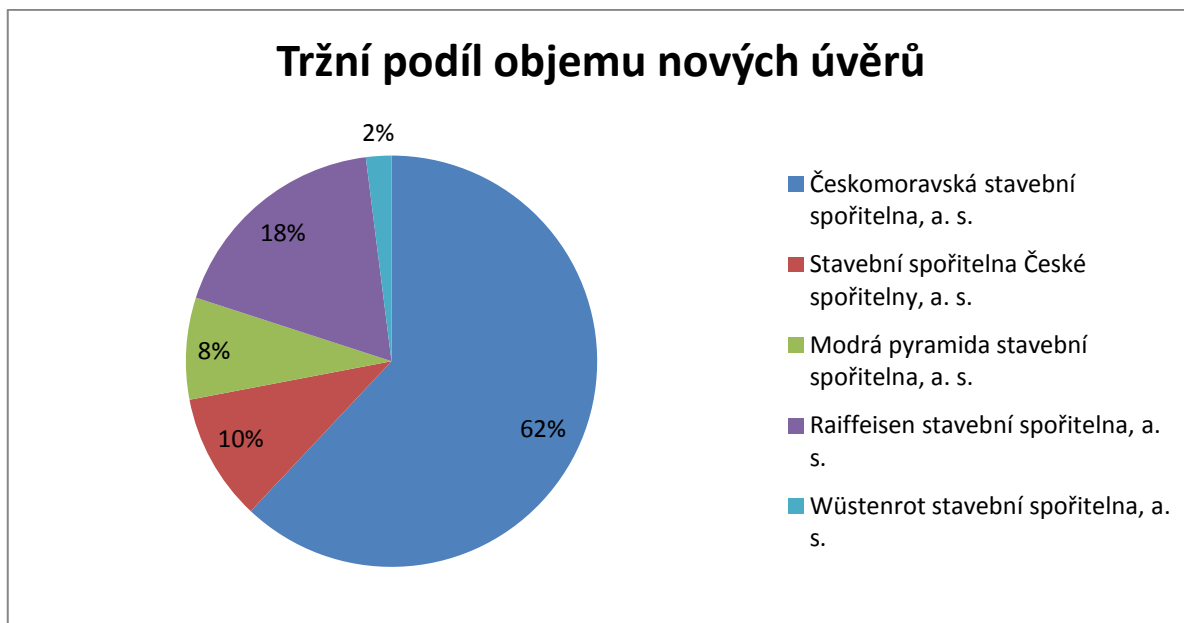
Obr. 5. Tržní podíl počtu nových smluv o stavebním spoření a zvýšení cílových částek (Interní zdroje ČMSS; vlastní zpracování)

Při porovnání úvěrového obchodu stavebních spořitelen zjistíme ještě větší tržní podíl Českomoravská stavební spořitelny, a. s., která za období 1. 1. 2013 - 30. 9. 2013 uzavřela téměř polovinu všech úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny - 26 597 úvěrů. Celkem bylo za první tři čtvrtletí roku 2013 poskytnuto stavebními spořitelny 54 996 úvěrů. (Interní zdroje ČMSS)



Obr. 6. Tržní podíl počtu nových úvěrů stavebních spořitelen (Interní zdroje ČMSS; vlastní zpracování)

V období 1.1.2013 - 30.9.2013 poskytly stavební spořitelny celkem 31 406 mil. Kč. V objemu poskytnutých úvěrů má ČMSS, a. s. tržní podíl 62 %, poskytla totiž úvěry v celkové výši 19 446 mil. Kč. Z grafů vidíme, že v počtu poskytnutých úvěrů jsou na 2. a 3. místě Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. a Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. s tržním podílem okolo 20 %. Nejméně úvěrů ze stavebních spořitelen poskytla ve sledovaném období Wüstenrot stavební spořitelna, a. s. Průměrná výše úvěru u stavebních spořitelen ve sledovaném období byla 571 000,- Kč. (Interní zdroje ČMSS)



Obr. 7. Tržní podíl objemu nových úvěrů stavebních spořitel (Interní zdroje ČMSS; vlastní zpracování)

5.2 Porovnání parametrů stavebních spořitel

Pro porovnání parametrů stavebních spořitel jsem vybral dva největší poskytovatele úvěrů na trhu stavebního spoření - Českomoravskou stavební spořitelnu a Raiffeisen stavební spořitelnu.

5.2.1 Českomoravská stavební spořitelna

Českomoravská stavební spořitelna byla založena 26. června 1993. Jejími akcionáři jsou Československá obchodní banka, a. s. s 55% podílem a největší německá stavební spořitelna Bausparkasse Schwäbisch Hall s 45% podílem. Mezi veřejností je tato stavební spořitelna známá také pod názvem Liška, podle svého maskota. Na trhu stavebního spoření je jasnou jedničkou s nejvíce klienty a 50% tržním podílem na úvěrech mezi stavebními spořitelny.

Tab. 1. Nabídka Českomoravské stavební spořitelny (Vlastní zpracování)

Tarifní varianta	Variant	Garant
Úroková sazba vkladů	1,5 %	1 %
Úroková sazba úvěru	4,3 %	2,95 %
Poplatek za založení	1 % z cílové částky	
Poplatek za vedení účtu	330,- Kč za rok	
Úrok. sazba překlenovacího úvěru	od 3,4 %	
Minimální cílová částka	50 000,- Kč	

Českomoravská stavební spořitelna má v nabídce momentálně 2 tarify. Tarif Variant je vhodný spíše pro spořicí klienty. Ti, kteří spoří v tomto tarifu a ukončí smlouvu výpovědí, při splnění podmínek (pravidelné měsíční spoření 0,5 % z cílové částky a doby spoření 4, 6 nebo 9 let) dostanou od spořitelny vyplacen úrokový bonus ve výši 10 %, 20 % nebo 50 % (závislé na době spoření) z do té doby připsaných úroků. Tarif Garant je zejména pro úvěrové klienty.

V překlenovacím úvěru je možné snížit úrokovou sazbu o 0,1 % za uzavření rizikového životního pojištění, investičního životního pojištění, pojištění majetku a odpovědnosti nebo osobního účtu. Celkem si tedy může klient snížit základní sazbu o 0,4 % a může dostat úrok z překlenovacího úvěru 3 %.

5.2.2 Raiffeisen stavební spořitelna

Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. byla založena 7. září 1993. Akcionáři společnosti jsou s 90% podílem Raiffeisen Bausparkass a s 10% podílem Raiffeisenbank a.s. Tato stavební spořitelna má tržní podíl v nových smlouvách 21,9 % a v poskytnutých úvěrech 18 %. (Raiffeisen stavební spořitelna, [b.r.]

Tab. 2. Nabídka Raiffeisen stavební spořitelny (Vlastní zpracování)

Tarifní varianta	Spořicí	Úvěrový
Úroková sazba z vkladů	1,5 %	0,5 %
Úroková sazba z úvěru	4,5 %	2,99 %
Poplatek za založení	1 % z cílové částky	
Poplatek za vedení účtu	80,- Kč čtvrtletně	
Úrok. sazba překlenovacího úvěru	3,1 %	
Minimální cílová částka	50 000,- Kč	

Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. má ve své nabídce dva tarify. Jeden spořicí a druhý úvěrový. V překlenovacím úvěru nabízí stavební spořitelna snížit základní úrokovou sazbu o 0,1 % - 0,3 % za sjednání životního pojištění. Výše slevy z úrokové sazby závisí na pojištěných rizicích. Nejnižší úrokovou sazbou z překlenovacího úvěru tedy může být 2,8 %.

5.2.3 Nejlepší volba

Nejnižší úrokové sazby z překlenovacích úvěrů ovšem nejsou pro všechny. Výše úrokové sazby závisí mimo jiné na výšce půjčky, době splatnosti, procentu naspoření cílové částky v době žádosti o poskytnutí překlenovacího úvěru, tarifní variantě a dalších parametrech. Každá stavební spořitelna má nastaveny jiné podmínky a jiný systém výpočtů například hodnotícího čísla a dalších parametrů, které ovlivňují půjčku. Proto je důležité porovnat různé možnosti a vybrat tu nejlepší. Ne vždy je nejnižší úroková sazba v úvěru pro klienta výhodnější. Pokud má například na smlouvě naspořeno více vlastních financí, může vycházet lépe využití pro úvěr tarifu určeného zejména ke spoření. Důležité je porovnávat a nalézt nejlepší možné řešení.

5.3 Zajištění úvěrů

Jednou z výhod stavebního spoření je možnost využít úvěru nebo překlenovacího úvěru bez zástavy nemovitostí. Každá stavební spořitelna poskytuje různě vysoké půjčky, na které nepožaduje zajištění nemovitostí nebo ručiteli.

Zde jsou nabídky zajištění úvěrů od jednotlivých bank:

- Českomoravská stavební spořitelna nepožaduje zajištění do 500 000,- Kč. Dále je možné zajištění jedním nebo dvěma ručiteli. Za každého ručitele je možné využít dalších 200 000,- Kč bez zajištění nemovitostí. Od půjčky 900 000,- Kč je třeba zástava nemovitostí.

- Stavební spořitelna České spořitelny poskytuje půjčky bez zajištění do 800 000,- Kč. Od této částky je třeba zajistit úvěr nemovitostí.

- U Modré pyramidy stavební spořitelny je zajištění úvěru velmi individuální. Pro nové klienty, které spořitelna nezná, neposkytuje úvěry bez zajištění. Stávajícím klientům nabízí až 500 000,- Kč bez zajištění a více je třeba zajistit ručitelem nebo nemovitostí. Poskytování úvěru bez zajištění je ale i pro stávající klienty velmi individuální a ne každý má nárok na 500 000,- Kč bez zajištění.

- Raiffeisen stavební spořitelna nabízí bez zajištění úvěr 700 000,- Kč a nad tuto částku požaduje zajištění nemovitostí. V případě překlenovacího úvěru poskytuje klientům bez zajištění 500 000,- Kč.

- Wüstenrot stavební spořitelna poskytuje bez zajištění pouze 200 000,- Kč. Na vyšší částky je třeba ručitel nebo zástava nemovitostí. (Interní zdroje ČMSS)

Někteří klienti z psychologického hlediska nechtějí zastavovat nemovitost. Proto mohou využít úvěru bez zajištění. Úvěry ze stavebního spoření jsou vždy poskytované bez zajištění nemovitostí, pokud jeho výše je menší než maximální částka, kterou banka bez zajištění poskytuje. Pokud je vyšší, je třeba zajištění nemovitostí. U překlenovacích úvěrů si klient může většinou vybrat mezi zajištěním nemovitostí nebo překlenovacím úvěrem bez zajištění. Pokud je překlenovací úvěr zajištěn nemovitostí, bývá úroková sazba z něj nižší než u nezajištěného. Využít úvěru nebo překlenovacího úvěru bez zajištění nemovitostí může být také jako vhodný doplněk k hypotečnímu úvěru v případě, že klient potřebuje například provést rekonstrukci na kupované nemovitosti a nemá dostatek finančních prostředků na zrealizování.

5.4 PEST analýza trhu stavebního spoření

Trh stavebního spoření v posledních letech zažil velké změny, které jsou vidět z PEST analýzy. Tyto změny byly způsobeny zejména ekonomickými a politickými faktory.

5.4.1 Politické prostředí

Trh stavebního spoření je na politickém prostředí velmi vázaný. Je to z důvodu poskytování státní podpory a možných daňových odpočtů úroků z úvěru a překlenovacího úvěru ze stavebního spoření. Tyto podpory ze strany státu, dělají ze stavebního spoření jeden z nejoblíbenějších produktů na bankovním trhu v České republice. Zejména v posledních letech byl trh stavebního spoření v nejistotě, protože vláda zavedla na stavební spoření v roce 2010 srážkovou daň 50 % (kterou nakonec klientům vracela) a od roku 2011 snížila státní podporu na max. 2 000,- Kč za kalendářní rok. Dále byl návrh, aby u státní podpory bylo zavedeno účelové doložení i v případě nečerpání úvěru, ale ukončení smlouvy výpovědí. S nástupem nové vlády se však tento úmysl nezrealizoval.

5.4.2 Ekonomické prostředí

Trh stavebního spoření postihla stejně jako téměř všechny obory ekonomická krize a snížení 2 týdenní REPO sazby na 0,05 %. Kvůli tomu v poslední době snižují všechny stavební spořitelny úročení na nově uzavřených smlouvách oproti úrokovým sazbám před rokem 2009. Také některé stavební spořitelny využívají možnosti vypovědět smlouvy o stavebním spoření pro klienty s vysokou úrokovou sazbou (většinou 3 %), kteří mají své smlouvy po vázací době a nespoří na tyto smlouvy dle všeobecných obchodních podmínek.

5.4.3 Sociální prostředí

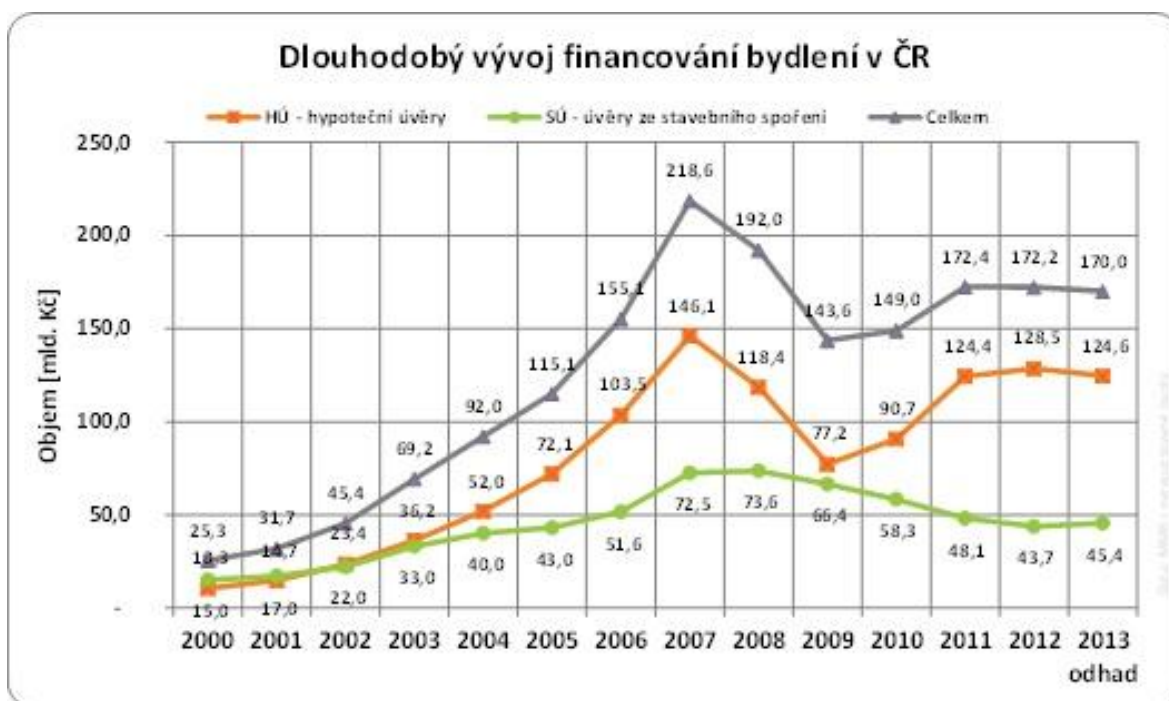
V současné době probíhají snahy o možnost financovat prostřednictvím stavebního spoření vysokoškolské vzdělání a také se hovoří o možnosti využití stavebního spoření jako produktu pro spoření na důchod.

5.4.4 Technologické prostředí

Zde v posledních letech proběhl přechod z uzavírání ručně vyplňovaných smluv na elektronicky uzavírané na počítačích a následně vytištěné. Klienti některých stavebních spořitelen také mají možnost on-line náhledu na svou smlouvu prostřednictvím internetu.

6 SITUACE NA TRHU HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

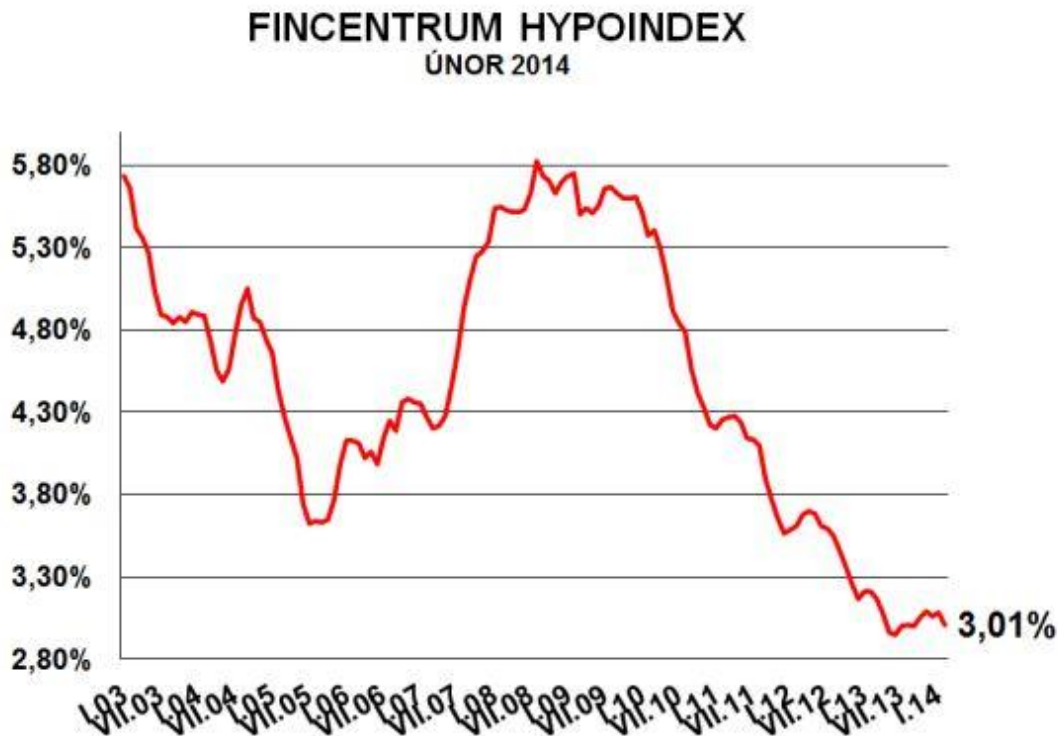
Zatímco objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v posledních letech klesá, hypoteční úvěry se těší větší oblibě a počty uzavřených úvěrů stoupají. Porovnání počtu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů je na obrázku. Je to způsobené zejména velkým poklesem úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Když se však podíváme více do minulosti, tak do roku 2007 objem poskytovaných hypotečních úvěrů velmi rychle rostl. Poté, v roce 2008 dopadla na trh ekonomická krize a jejím vlivem, který byl doprovázen výrazným poklesem cen nemovitostí a jejich špatnou prodejností se během dvou let snížil počet poskytnutých hypotečních úvěrů téměř na polovinu.



Obr. 8. Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR (Golemfinance, © 2012-2014a)

Opětovné zvýšení prodeje hypotečních úvěrů bylo zapříčiněno zejména snižováním úrokových sazeb. To bylo v důsledku makroekonomické situace v České republice, kdy byla 8. 2. 2008 dvoutýdenní REPO sazba ve výši 3,75 % a od té doby ji Česká národní banka neustále snižovala. Momentálně je od 2. 11. 2012 ve výši 0,05 %. Proto se v dnešní době nacházejí úrokové sazby z hypotečních úvěrů na historickém minimu. Dle serveru hypindex.cz v únoru 2014 byly průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů ve výši 3,01 %. Průměrná výše hypotečního úvěru v lednu 2014 činila 1 629 000,- Kč a bylo poskytnuto 4225 hypotečních úvěrů. Z celkového počtu poskytnutých úvěrů v lednu 2014

činilo 59 % na koupi nemovitosti, 17 % úvěrů slouží na výstavbu a 24 % je podíl ostatních úvěrů na celkovém počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. Nejvíce tedy lidé financují prostřednictvím hypotečních úvěrů koupi nemovitosti. (Hrušová, 2014)



Obr. 9. Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečního úvěru (Hrušová, 2014)

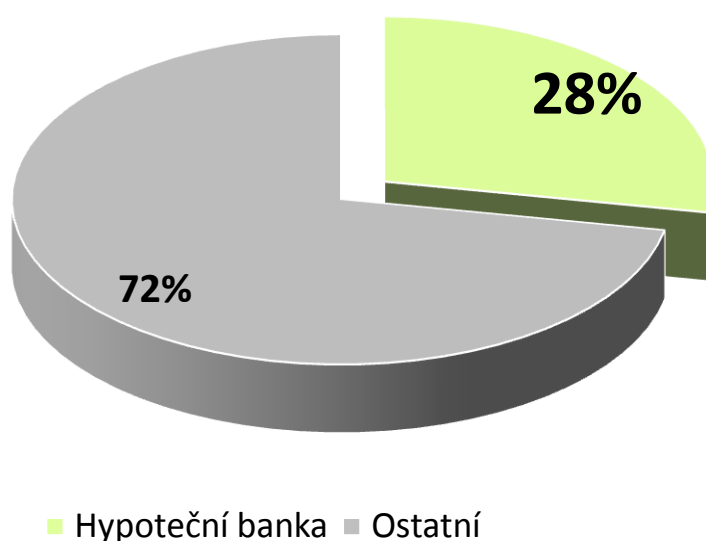
6.1 Banky poskytující hypoteční úvěry

V České republice může poskytovat hypoteční úvěry kterákoliv banka s platnou bankovní licencí, pokud vydá hypoteční zástavní listy. K 1. 4. 2014 poskytují hypoteční úvěry v České republice tyto banky:

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| - CitibankEuropeplc. | - Česká spořitelna | - Česká pojišťovna |
| - Československá obchodní banka | - Ge Money Bank | - Hypoteční banka |
| - ING Bank | - mBank | - Komerční banka |
| - LBBW Bank CZ | - Oberbank AG | - Poštovní spořitelna |
| - Raiffeisenbank | - Volksbank CZ | - UniCredit Bank |
| - WaldviertlerSparkasse von 1842 | - Wüstenrot hypoteční banka | |

Mezi pět největších poskytovatelů hypotečních úvěrů patří Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka, Raiffeisenbank a UniCredit Bank. Tyto banky si v roce 2013 mezi sebe rozdělili 90 % všech poskytnutých hypotečních úvěrů. Lídrem na trhu hypotečních úvěrů je Hypoteční banka, která měla v roce 2013 tržní podíl 28 %. Za ní následují Česká spořitelna s Komerční bankou. Tyto tři banky mají dohromady tržní podíl okolo 70 %. (Golemfinance, © 2012-2014b)

Tržní podíl Hypoteční banky (I.-IV. kvartál 2013)



Obr. 10. Tržní podíl Hypoteční banky na trhu hypotečních úvěrů
(Interní zdroje ČMSS)

6.2 Přestavení největších poskytovatelů hypotečních úvěrů

Níže uvedené přehledy úrokových sazeb a poplatků jednotlivých bank jsou platné k 10. 4. 2014 a jsou uvedeny včetně slev pro úvěr ve výši 1-2 mil. Kč.

6.2.1 Hypoteční banka

Hypoteční banka je jedním z největších poskytovatelů hypotečních úvěrů v České republice a je největším emitentem hypotečních zástavních listů. Vznikla 10. ledna 1991 jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru a nynější název Hypoteční banka používá od 1. ledna 2006. Jediným akcionářem Hypoteční banky je ČSOB, a. s. V roce

2013 poskytla Hypoteční banka úvěry celkem za 41 956 mil. Kč a její tržní podíl v poskytování hypotečních úvěrů byl 28,1%. (Hypoteční banka, © 2014)

Tab. 3. Nabídka Hypoteční banky (Interní zdroje Hypoteční banky)

LTV	Doba fixace úrokové sazby				
	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
do 70 %	4,29	2,94	2,99	3,09	4,39
do 85 %	4,39	3,04	3,09	3,19	4,49
do 100 %	5,49	4,34	4,39	4,49	5,59

Nejnižší úrokovou sazbu Hypoteční banka nabízí při fixaci úrokové sazby na 3 roky a LTV do 70 % hodnoty nemovitosti. Poplatek za zpracování u Hypoteční banky činí 3 900 Kč a správa úvěrového účtu je zdarma.

6.2.2 Komerční banka

Komerční banka je univerzální bankou na českém bankovním trhu. Je mateřskou společností skupiny KB a je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale. Patří mezi přední české bankovní instituce. (KB, © 2014)

Tab. 4. Nabídka Komerční banky (Interní zdroje KB)

LTV	Doba fixace úrokové sazby				
	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
do 70 %	4,19	3,19	3,19	3,79	4,09
do 85 %	4,29	3,29	3,29	3,89	4,19
do 100 %	5,29	4,29	4,29	4,89	5,19

Nejnižší úrokovou sazbou u hypotečního úvěru u Komerční banky je 3,19 % při LTV do 70 % hodnoty zastavované nemovitosti při fixaci úrokové sazby na 3 a 5 let.

6.2.3 Česká spořitelna

Počátky České spořitelny sahají až do roku 1825, kdy vznikla Spořitelna česká, původní předchůdce nynější banky. Na její tradice v roce 1992 navázala Česká spořitelna jako akciová společnost. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem Erste Group. Česká

spořitelna je největší bankou v České republice s více než 5,3 milionů klienty. (Česká spořitelna, [b.r.]

Tab. 5. Nabídka České spořitelny (Interní zdroje České spořitelny)

LTV	Doba fixace úrokové sazby			
	1 rok	3 roky	5 let	10 let
do 70 %	3,89	2,99	2,79	3,39
do 80 %	3,94	3,04	2,84	3,44
do 85 %	4,04	3,14	2,94	3,54
do 90 %	4,29	3,24	3,14	3,74
do 100 %	4,89	3,94	3,74	4,34

Česká spořitelna nabízí nejnižší úrokovou sazbu 2,79 při LTV do 70 % hodnoty zastavované nemovitosti a při fixaci úrokové sazby na 5 let.

6.2.4 UniCredit Bank

UniCredit Bank vstoupila na český bankovní trh 5. listopadu 2007 integrací dvou do té doby samostatných bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky. Banka se řadí na první příčku ve financování komerčních nemovitostí. (UniCredit Bank, [b.r.]

Tab. 6. Nabídka UniCredit Bank (Interní zdroje UniCredit Bank)

LTV	Doba fixace úrokové sazby			
	1 rok	3 roky	5 let	10 let
do 85 %	4,04	2,69	2,85	4,35
do 100 %	5,34	4,08	4,35	5,65

UniCredit Bank nabízí nejnižší úrokovou sazbu 2,69 při fixaci úrokové sazby na 3 roky a LTV do 85 % hodnoty zastavované nemovitosti.

7 REFINANCOVÁNÍ

Refinancování neboli přeúvěrování, lze bezplatně provést pouze při výročí fixace úrokové sazby. Přeúvěrováním dojde ke splacení stávajícího hypotečního úvěru novým u jiné banky. V poslední době se refinancování stávajících hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření stává velmi oblíbené. Banky v tomto vidí velký potenciál získávání nových klientů. Ti, kdo financovali bytovou situaci v roce 2009, mají úrokové sazby na hypotečních úvěrech kolem 5,5 %. Pokud tito klienti mají fixaci úrokové sazby na 5 let, tak jim končí právě v roce 2014, kdy je průměrná úroková sazba okolo 3 %. Tito klienti se stávají na trhu hypotečního úvěrování volnými a mohou přejít do jiné banky. Proto se banky předhánějí mezi sebou, která poskytne klientům lepší podmínky. Pro klienty může být refinancování výhodné, protože banky v této době většinou klientovi k výročí fixace sice nabízejí nižší úrokovou sazbu, než kterou má na stávající půjčce, ale stále je vyšší, než za kterou se poskytují nové hypoteční úvěry. Klient si tak může snížit úrokovou sazbu mnohdy i o více než 1 %.



Obr. 11. Podíl refinancovaných hypoték na celkovém počtu hypoték (Golemfinance, © 2012-2014a)

V minulých letech se podíl refinancovaných hypotečních úvěrů na celkovém počtu poskytnutých hypotečních úvěrech zvyšoval. V roce 2013 banky uzavřely hypoteční úvěry ve výši 10,5 mld. Kč, které sloužily k refinancování dříve poskytnutých úvěrů. Bylo to celých 36 % z uzavřených hypotečních úvěrů. Překlenovací úvěry ze stavebního spoření není možné předčasně splatit nebo refinancovat. Je to z důvodu, že překlenovací úvěr je splacen při přidělení cílové částky uspořené peníze a úvěrem ze stavebního spoření.

8 SROVNÁNÍ MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ KONKRÉTNÍHO PŘÍPADU

Srovnání možností financování bydlení se týká manželů s jedním dítětem. Muži je 34 let, žena má 31 let a dítě má 6 let. Kupují byt 3+1 v osobním vlastnictví v Bystřici pod Hostýnem. Byt kupují za cenu 1 400 000,- Kč. Odhadní cena nemovitosti je také 1 400 000,- Kč. Příjmy obou manželů dohromady jsou 37 500,- Kč. Žádné jiné závazky vůči bankám ani jiným institucím nemají. Jejich představa je, že by chtěli případný úvěr splatit za cca 20 let. Představu, kolik měsíčně chtějí splácet, nemají, ale nemělo by to být více než 9 000 Kč měsíčně.

Manželé mají k dispozici 300 000,- Kč na stavebním spoření u ČMSS, a. s., které je po vázací lhůtě a je možné je využít pro financování jejich bytové potřeby. Cílová částka smlouvy je 700 000,- Kč a ze smlouvy je možné již čerpat řádný úvěr.

Pro srovnání možností financování jsou vybrány produkty největších poskytovatelů půjček na bydlení na českém bankovním trhu. Nabídky na poskytnutí hypotečního úvěru jsou od Hypoteční banky a Komerční banky. Modely na financování bydlení ze stavebního spoření jsou od Českomoravské stavební spořitelny a od Raiffeisen stavební spořitelny, které poskytují největší objem úvěrů a překlenovacích úvěrů ze všech stavebních spořitelen.

Mezi těmito bankami jsou porovnávány různé možnosti financování. Využití pouze hypotečního úvěru, využití hypotečního úvěru v kombinaci s úvěrem ze stavebního spoření a využití překlenovacího úvěru od stavebních spořitelen. Všechny modelované příklady jsou nejlepším možným řešením dané banky přímo pro popsaný manželský pár se započtením slev z úrokových sazeb, které mohou získat (např. za objem poskytnutého úvěru, účet u dané banky atd.). Při výpočtech jednotlivých modelových příkladů nejsou započteny poplatky za vedení účtů a platby vyplývající z produktů uzavřených pro využití slev z úrokových sazeb.

Pro tyto modelové příklady jsou použity úrokové sazby aktuální ve všech bankách k 9. 5. 2014. Doba trvání úvěru je dle přání klientů 20 let a u hypotečních úvěrů fixace úrokové sazby 5 a 10 let. Odhad nemovitosti si musí klienti zajistit ve všech případech, proto nebude s jeho cenou při modelech počítáno.

8.1 Varianta 1

Využití hypotečního úvěru od Hypoteční banky ve výši 1 100 000,- Kč a zbylých 300 000,- Kč je vybráno ze stavebního spoření.

Tab. 7. Hypotéka od Hypoteční banky (Vlastní zpracování)

	Doba fixace úrokové sazby	
	5 let	10 let
Hodnota zastavované nemovitosti	1 400 000,- Kč	1 400 000,- Kč
Vlastní zdroje	300 000,- Kč	300 000,- Kč
Požadovaná výše úvěru	1 100 000,- Kč	1 100 000,- Kč
Úroková sazba	2,94%	4,34 %
Anuitní měsíční splátka	5 933,- Kč	6 865,- Kč
Počet splátek	240	240
Celkem zapláceno na splátkách	1 423 920,- Kč	1 647 600,- Kč
Poplatek za správu úvěru 0 Kč/měsíc	0,- Kč	0,- Kč
Poplatek za zpracování úvěru	3 900,- Kč	3 900,- Kč
Celkové náklady	1 427 820,- Kč	1 651 500,- Kč
Celkový přeplatek	327 820,- Kč	551 500,- Kč

Při použití hypotéky od Hypoteční banky ve výši 1 100 000,- Kč a fixaci úrokové sazby na 5 let přeplatí klienti za celou dobu úvěr o částku 327 820,- Kč. Při porovnání požadované výše úvěru a hodnoty zastavované nemovitosti vychází LTV 79 %. Hypoteční banka má ovšem pouze 3 druhy hypotečního úvěru dle LTV - do 70 %, do 85 % a do 100 % LTV. V našem případě nám banka nabídla úrokové sazby pro LTV do 85 % zastavované hodnoty nemovitosti.

Při fixaci úrokové sazby na 10 let je vyšší úroková sazba než při fixaci na 5 let a tím dojde k přeplacení o 551 500,- Kč. Výhodnější je pro klienty tedy fixace na 5 let. Rozdíl mezi fixací na 5 a na 10 let při zachování daných úrokových sazeb po celou dobu splatnosti činí 223 680,- Kč. Výhodou je, že banka nepožaduje žádný poplatek za správu úvěru. Dříve Hypoteční banka požadovala 150,- Kč za měsíc. V našem případě by to bylo za 20 let 36 000,- Kč, které nyní klienti nemusí platit.

8.2 Varianta 2

Využití hypotečního úvěru od Komerční banky ve výši 1 100 000,- Kč a 300 000,- Kč z vlastních zdrojů.

Tab. 8. Hypotéka od Komerční banky (Vlastní zpracování)

	Doba fixace úrokové sazby	
	5 let	10 let
Hodnota zastavované nemovitosti	1 400 000,- Kč	1 400 000,- Kč
Vlastní zdroje	300 000,- Kč	300 000,- Kč
Požadovaná výše úvěru	1 100 000,- Kč	1 100 000,- Kč
Úroková sazba	2,99 %	3,69 %
Anuitní měsíční splátka	6 096,- Kč	6 488,- Kč
Počet splátek	240	240
Celkem zapláceno na splátkách	1 463 040,- Kč	1 557 120,- Kč
Poplatek za správu úvěru 0 Kč/měsíc	0,- Kč	0,- Kč
Poplatek za zpracování úvěru	2 900,- Kč	2 900,- Kč
Celkové náklady	1 465 940,- Kč	1 560 020,- Kč
Celkový přeplatek	365 940,- Kč	460 020,- Kč

Při použití hypotečního úvěru od Komerční banky ve výši 1 100 000,- Kč a fixace úrokové sazby na 5 let, přeplatí klienti za celou dobu splácení 365 940,- Kč. Při využití fixace úrokové sazby na 10 let činí celkový přeplatek 460 020,- Kč. U Komerční banky stejně jako u Hypoteční banky se již neplatí poplatek za správu úvěru. Pokud budeme porovnávat stejné doby fixace u Hypoteční banky a Komerční banky, zjistíme, že pokud klienti budou požadovat fixaci na 5 let, zaplatí u Hypoteční banky o 38 120 Kč méně než u Komerční banky. Toto platí při zachování stejné úrokové sazby po celou dobu trvání hypotečního úvěru. Pokud porovnáme fixace na 10 let, méně přeplatí klienti Komerční banky a to o 91 480,- Kč.

8.3 Varianta 3

Financování kombinací hypotečního úvěru od Hypoteční banky a úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny. Výše úvěru ze stavebního spoření je 400 000,- Kč, hypoteční úvěr je ve výši 700 000,- Kč a 300 000,- Kč je použito z vlastních úspor.

Tab. 9. Kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření (Vlastní zpracování)

	Doba fixace úrokové sazby
	5 let
Hodnota zastavované nemovitosti	1 400 000,- Kč
Vlastní zdroje	300 000,- Kč
Výše úvěru ze stavebního spoření	400 000,- Kč
Požadovaná výše hypotečního úvěru	700 000,- Kč
Hypoteční úvěr	
Úroková sazba úvěru	2,84 %
Anuitní měsíční splátka	3 740,- Kč
Počet splátek	240
Celkem zapláceno na splátkách	897 600,- Kč
Poplatek za správu úvěru 0 Kč/měsíc	0,- Kč
Poplatek za zpracování úvěru	3 900,- Kč
Náklady hypotečního úvěru	901 500,- Kč
Úvěr ze stavebního spoření	
Úroková sazba úvěru	2,95 %
Splátka úvěru	5 220,-
Počet splátek	86
Náklady úvěru ze stavebního spoření	445 700,- Kč
Celkem zapláceno za úvěry	1 343 300,- Kč
Celkem přeplatek	243 300,- Kč

Hypoteční úvěr bude zajištěn kupovanou nemovitostí a u úvěru ze stavebního spoření bude využito možnosti nezajištěné částky až do výše 500 000,- Kč. Při cílové částce 700 000,- Kč a naspoření 300 000,- Kč úvěr ze stavebního spoření činí 400 000,- Kč. Na tento úvěr není potřeba u Českomoravské stavební spořitelny zajištění nemovitostí. Celkový přeplatek při kombinaci hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření činí 243 300,- Kč. Je to způsobeno kratší dobou úvěru ze stavebního spoření a nižší úrokovou sazbou hypotečního úvěru při LTV 70 %. U úvěru ze stavebního spoření není poslední splátka v běžné výši 5 220,- Kč, ale pouze 2 000,- Kč. V prvních 7 letech bude měsíční splátka za tyto úvěry 8 960,- Kč, což se vejde do limitu, který rodina stanovila jako maximální možný. V následujících 13 letech bude měsíční zatížení pouze z hypotečního úvěru a to 3 740,- Kč.

8.4 Varianta 4

Využití překlenovacího úvěru ve výši 1 100 000,- Kč od Českomoravské stavební spořitelny. Délka překlenovacího úvěru a následného úvěru je stanovena na 20 let, aby bylo možno porovnávat s hypotečním úvěrem.

Tab. 10. Překlenovací úvěr od ČMSS (Vlastní zpracování)

Překlenovací a následně řádný úvěr od Českomoravské stavební spořitelny	
Výše překlenovacího úvěru	1 100 000,- Kč
Poplatek za založení smlouvy (1 % z cílové částky)	11 000,- Kč
Úroková sazba meziúvěru	3,1 %
Měsíční zatížení v meziúvěru	6 300,- Kč
- dospořování	- 3 458,30 Kč
- úroky z meziúvěru	- 2 841,70 Kč
Počet měsíců do splatnosti meziúvěru	120
Celkové úroky z meziúvěru	341 004,- Kč
Úroková sazba z vkladu	1,5 %
Připsaná státní podpora	22 000,- Kč
Úroky z vkladů po zdanění	28 594,- Kč
Úroková sazba úvěru	4,3 %
Měsíční splátka úvěru	6 490,- Kč
Počet splátek úvěru	122
Celkové úroky z úvěru	148 240,- Kč
Poplatky za vedení účtu	10 560,- Kč
Poplatek za uzavření úvěru	0,- Kč
Celkový přeplatek	460 210,- Kč

Při financování bydlení pomocí stavebního spoření nelze pouze sečíst nákladové položky, jako je tomu u hypotečních úvěrů. Je třeba od nákladů (úroky z překlenovacího úvěru, úvěru a poplatků) odečíst výnosy (připsané úroky za dobu spoření a připsanou státní podporu).

Tab. 11. Výpočet celkového přeplatku varianty 4 (Vlastní zpracování)

Výpočet celkového přeplatku	
+ Celkové úroky z meziúvěru	+ 341 004,- Kč
+ Celkové úroky z úvěru	+ 148 240,- Kč
+ Poplatek za založení smlouvy	+ 11 000,- Kč
+ Poplatky za vedení účtu	+ 10 560 ,- Kč
- Připsaná státní podpora	- 22 000,- Kč
- Úroky z vkladů po zdanění	- 28 594,- Kč
= CELKOVÝ PŘEPLATEK	= 460 210,- Kč

Celkový přeplatek = 341 004 + 148 240 + 11 000 + 10 560 - 22 000 - 28 594 = **460 210 Kč**

Při využití překlenovacího úvěru a následného úvěru od Českomoravské stavební spořitelny tedy bude celkový přeplatek za 20 let splácení 460 210,- Kč.

Přidělení cílové částky je v tomto případě dosaženo po 10 letech od poskytnutí překlenovacího úvěru. Do té doby klient na svou smlouvu dospojuje a také platí úrok z překlenovacího úvěru. Po přidělení cílové částky přechází smlouva ze spořicí na úvěrovou. Pro klienty je nejlepší se co nejdříve dostat z překlenovacího úvěru, protože u něj se platí úroky z celé cílové částky, kdežto v úvěru se platí pouze z aktuálně dlužné částky. Proto jsou úroky z překlenovacího úvěru více než dvojnásobné oproti řádnému úvěru.

8.5 Varianta 5

Využití překlenovacího úvěru ve výši 1 100 000,- Kč od Raiffeisen stavební spořitelny při splatnosti 20 let.

Tab. 12. Překlenovací úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny (Vlastní zpracování)

Překlenovací a následně řádný úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny	
Výše překlenovacího úvěru	1 100 000,- Kč
Poplatek za založení smlouvy (1 % z cílové částky)	11 000,- Kč
Úroková sazba meziúvěru	3,4 %
Měsíční zatížení v meziúvěru	6 500,- Kč
- dospořování	- 3 380,- Kč
- úroky z meziúvěru	- 3 120,- Kč
Počet měsíců do splatnosti meziúvěru	108
Celkové úroky z meziúvěru	336 600,- Kč
Úroková sazba z vkladu	0,5 %
Připsaná státní podpora	20 000,- Kč
Úroky z vkladů po zdanění	7 678,- Kč
Úroková sazba úvěru	2,99 %
Měsíční splátka úvěru	6 050,- Kč
Počet splátek úvěru	130
Celkové úroky z úvěru	121 326,- Kč
Poplatky za vedení účtu	10 089,- Kč
Poplatek za uzavření úvěru	10 000,- Kč
Celkový přeplatek	461 337,- Kč

Celkový přeplatek = 336 600 + 121 326 + 11 000 + 10 089 + 10 000 - 20 000 - 7 678
= 461 337,- Kč

Tab. 13. Výpočet celkového přeplatku varianty 5 (Vlastní zpracování)

Výpočet celkového přeplatku	
+ Celkové úroky z meziúvěru	+ 336 600,- Kč
+ Celkové úroky z úvěru	+ 121 326,- Kč
+ Poplatek za založení smlouvy	+ 11 000,- Kč
+ Poplatky za vedení účtu	+ 10 089,- Kč
+ Poplatek za uzavření úvěru	+ 10 000,- Kč
- Připsaná státní podpora	- 20 000,- Kč
- Úroky z vkladů po zdanění	- 7 678,- Kč
= CELKOVÝ PŘEPLATEK	= 461 337,- Kč

Při využití překlenovacího úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny bude celkový přeplatek 461 337,-. Přeplatek ve fázi překlenovacího úvěru činí 336 600,- Kč a ve fázi úvěru 121 326,- Kč. V porovnání s překlenovacím úvěrem od Českomoravské stavební spořitelny na stejnou částku 1 100 000,- Kč a dobou splatnosti také 20 let zjistíme rozdíly. Raiffeisen stavební spořitelna má v překlenovacím úvěru o 0,3 % vyšší úrok oproti ČMSS, přesto by klienti zaplatili více úroků v ČMSS. Je to způsobeno různou metodikou výpočtu hodnotícího čísla a různou požadovanou výší naspoření cílové částky. U ČMSS je třeba pro přidělení cílové částky naspořit 40 % cílové částky, kdežto u Raiffeisen ve zvoleném tarifu stačí naspořit 35 % cílové částky. Proto došlo k přidělení cílové částky o rok dříve. Tento jeden rok dělá úsporu platby úroků z celé cílové částky, proto u Raiffeisen stavební spořitelny klienti zaplatí za překlenovací úvěr méně peněz. Další rozdíl je v úročení vkladů, kde získají klienti ČMSS o přibližně 20 000,- Kč více. Také se liší výše státní podpory, která je u ČMSS o 2 000,- Kč vyšší, což je způsobeno již zmíněným přidělením cílové částky o rok dříve a tím pádem ukončení spořicí smlouvy, na které má klient nárok na státní podporu. Posledním rozdílem je poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru, kde si Českomoravská stavební spořitelna neúčtuje žádný poplatek na rozdíl od Raiffeisen, kde činí poplatek pro tyto klienty 10 000,- Kč. V celkovém součtu vycházejí tyto porovnávané stavební spořitelny téměř stejně, když při dvacetileté splatnosti je rozdíl v přeplatku mezi nimi pouze 1 127,- Kč.

8.6 Doporučení nejlepšího řešení

Požadavkem klientů je doba trvání úvěru na bydlení maximálně 20 let a maximální měsíční zatížení 9 000,- Kč. Podle toho jsou vybrány produkty největších poskytovatelů úvěrů na bydlení v České republice přímo na míru klientů. Výsledky z jednotlivých variant jsou uspořádány v následující tabulce.

Tab. 14. Srovnání nabídek na financování bydlení (Vlastní zpracování)

	Banka	Fixace	Úroková sazba	Přeplatek
Varianta 1	Hypoteční banka	5 let	2,94 %	327 820,- Kč
		10 let	4,34 %	551 500,- Kč
Varianta 2	Komerční banka	5 let	2,99 %	365 940,- Kč
		10 let	3,69 %	460 020,- Kč
Varianta 3	Hypoteční banka	5 let	2,84 %	243 300,- Kč
	ČMSS úvěr	pevná sazba	2,95 %	
Varianta 5	ČMSS	pevná sazba	3,1 % / 4,3 %	460 210,- Kč
Varianta 6	Raiffeisen	pevná sazba	3,4 % / 2,99 %	461 337,- Kč

Co se týká nejmenšího přeplatku, tak nejlépe vychází varianta s kombinací hypotečního úvěru od Hypoteční banky a úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny. Úvěr ze stavebního spoření trvá pouze 7 let a poté je splacen. Dále by klienti spláceli jen hypoteční úvěr a jejich měsíční zatížení by se snížilo z 8 940,- Kč na 3 740,- Kč. Zbytek částky by mohli dále investovat a při výročí fixace úrokové sazby buď část hypotečního úvěru splatit, nebo při splatnosti hypotečního úvěru budou mít naspořen dostatek peněz. Pokud by ovšem klienti neměli předem připravené stavební spoření již s nárokem na úvěr, museli by využít buď čistě hypotečního úvěru, nebo překlenovacího úvěru. Tady nejlépe vychází hypotéka od Hypoteční banky s fixací úroku na 5 let.

Pokud by klient chtěl mít úrokovou sazbu jistou na delší dobu než jen na 5 let, rozhodoval by se mezi hypotečním úvěrem od Komerční banky, kde celkový přeplatek činí 460 020,- Kč a překlenovacími úvěry od Českomoravské stavební spořitelny (přeplatek 460 210,- Kč) a Raiffeisen stavební spořitelny (přeplatek 461 337,-). I přesto, že úroková sazba je u překlenovacího úvěru nižší než úroková sazba z hypotečního úvěru s fixací na 10 let, jsou obě možnosti velmi podobně výhodné. Je to z důvodu, že u překlenovacího úvěru klienti platí úrok z celé částky úvěru. Při rozhodování mezi těmito možnostmi bych

spíše preferoval překlenovací úvěr a následný úvěr z důvodu možnosti v řádném úvěru ze stavebního spoření kdykoliv dávat mimořádné vklady nebo celý úvěr předčasně splatit. Z porovnávaných variant je nejméně výhodnou hypoteční úvěr od Hypoteční banky s fixací úrokové sazby na 10 let.

Výběr fixace úrokové sazby je u hypotečního úvěru jedním z nejdůležitějších rozhodnutí. V případě uzavření hypotečního úvěru s nízkou úrokovou sazbou a následným zvýšením úroků bude výhodnější pro klienta co nejdélejší fixace úrokové sazby a její zajištění na delší dobu. V případě očekávaného poklesu úrokových sazeb je pro klienta výhodnější kratší doba fixace a následné snížení úrokové sazby nebo refinancování stávající hypotéky ke konkurenční bance.

Financování bydlení ať už pomocí hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření je běh na dlouhou trať a proto je třeba před podepsáním úvěrových smluv si vše pořádně rozmyslet a najít nejlepší řešení. Ne vždy nejlepší úroková sazba je ta nejvýhodnější, jak nám ukázaly například překlenovací úvěry. Vždy je třeba nechat si udělat více nabídek od různých společností a ty mezi sebou porovnávat, protože nelze jednoznačně říct, která co je nejlepší produkt a která banka má nejvýhodnější podmínky. Vše záleží na možnostech klienta, jeho představách a požadavcích.

ZÁVĚR

Bankovníctví v České republice v posledních letech podstoupilo velkou obměnu, a to zejména kvůli ekonomické krizi, která drží úrokové sazby na historických minimech. Oblast financování bydlení tato krize zasáhla velmi silně. Ceny nemovitostí velmi poklesly a banky snížily své úrokové sazby na velmi nízkou hranici. To vše nahrává do karet všem, kdo přemýšlejí o investici do bydlení. Nyní je ta správná doba pro nákup nemovitosti. Málo kdo má vlastní finance na pořízení nemovitosti, proto je vhodné využít jeden z produktů určených na financování bydlení - úvěr ze stavebního spoření nebo hypoteční úvěr. Nelze jednoznačně říci, která možnost je obecně výhodnější a vždy záleží na daném jedinci či rodině, která má zájem o financování, jelikož banky ke všem žádostem přistupují individuálně a záleží na více okolnostech.

Pokud rodina plánuje budoucí řešení vlastního bydlení, určitě je vhodné začít si spořit peníze již před plánovanou koupí. V takovémto případě se jako ideální produkt jeví stavební spoření, kde si klient může spořit a při realizaci bytové potřeby se rozhodne, jestli využije úvěr ze stavebního spoření jako zdroj financování nebo pro něj bude výhodnější uspořené peníze vybrat a použít jako vlastní zdroj k hypotečnímu úvěru. Čím méně bude klient potřebovat půjčit, tím bude případný hypoteční úvěr levnější, proto je třeba se spořením začít co nejdříve, a s přibližujícím se termínem realizace, odkládat pokud možno nejvíce peněz.

Při samotném výběru banky, pomocí které bude klient financovat svůj sen, je třeba porovnávat porovnatelné. Je potřeba si určit, jakou částku je ochoten klient splácet a na jakou dobu si představuje do splatnosti úvěru. Při těchto podmínkách může porovnávat jednotlivé banky, které mu nabídnou různé možnosti. Při porovnání hypotečního úvěru mezi jednotlivými bankami je třeba, aby klient porovnával stejnou dobu fixace úrokové sazby, protože výše úrokové sazby je závislá zejména na době fixace a na velikosti LTV (poměr mezi potřebným úvěrem a hodnotou zastavované nemovitosti). Čím více bude klient potřebovat půjčit peněz z hodnoty nemovitosti, tím bude daný úvěr dražší. Proto je ideální již dopředu naspořit alespoň 15-20 % z hodnoty kupované nemovitosti a do budoucna si tak ušetřit možné problémy při vyřizování půjčky a získat nižší úrokovou sazbu.

Dobré je sledovat vývoj úrokových sazeb, protože banky se mezi sebou předhánějí v akčních nabídkách, které mohou být pro klienty zajímavé. Důležité je nezaměřovat se

pouze na úrokovou sazbu, ale počítat také s poplatkem za vyřízení žádosti, za správu účtu a případné doplňkové služby, které banky nabízejí klientům pro snížení úrokové sazby (pojištění, běžný účet, ...). Při využití hypotečního úvěru je důležité také pamatovat také na to, že při výročí fixace úrokové sazby může banka tuto sazbu zvýšit, což znamená vyšší splátky v dalších letech.

V nejbližší době se očekává, že úrokové sazby zůstanou na nízké úrovni, proto bych doporučil v případě využití hypotečního úvěru volit fixaci na 3-5 let, neboť úroková sazba je nižší, než při fixaci na 10 a více let. Vše ovšem záleží na makroekonomické situaci a na možných změnách, které provede ČNB. Nyní je ovšem situace pro investování do bydlení naprosto ideální.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

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

HLAVA, Petr, © 2013. *Pracovní příručka Českomoravské stavební spořitelny, a. s.: Základy stavebního spoření*. [s.l.]: Českomoravská stavební spořitelna

JANDA, Josef, 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha: Grada, 176 s. Finance pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-4833-7.

KALABIS, Zbyněk, 2005. *Bankovní služby v praxi*. Vyd. 1. Brno: Computer Press, 148 s. ISBN 8025108821.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, 2010. *Banky a komerční obchody*. Vyd. 1. Kravaře: Marreal servis, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.

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

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR, 2007. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 84 s. ISBN 978-808-6929-309.

POLOUČEK, Stanislav, 2006. *Bankovníctví*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 716 s. ISBN 80-7179-462-7.

POLOUČEK, Stanislav, 2009. *Peníze, banky, finanční trhy*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9.

PRČÍK, Tomáš, 2002. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: Era, 124 s. ISBN 80-865-1729-2.

PŮLPÁNOVÁ, Stanislava, 2007. *Komerční bankovníctví v České republice*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.

REVENDA, Zbyněk et al., 2012. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava, 2005. *Bankovníctví I*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 201 s. ISBN 80-86754-53-7.

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

Internetové zdroje

AČSS, © 2014a. Grafy stavebního spoření. *AČSS* [online]. Praha [cit. 2014-04-25]. Obrázek ve formátu JPEG. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

AČSS, © 2014b. Účastník stavebního spoření. *AČSS* [online]. Praha [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/ucastnik-stavebniho-sporeni/>

ČESKÁ SPOŘITELNA, [b.r.]. Profil České spořitelny. *Česká spořitelna* [online]. Praha [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>

GOLEMFİNANCE, © 2012-2014a. Hypotéky mají letos opět nakročeno k 150 miliardám. *Golemfinance* [online]. Praha [cit. 2014-04-25]. Obrázek ve formátu JPEG. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/760.hypoteky-maji-letos-opet-nakroceno-k-150-miliardam>

GOLEMFİNANCE, © 2012-2014b. Pětice bank obsluhuje 90 % trhu hypoték. *Golemfinance* [online]. Praha [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/petice-bank-obsluhuje-90-trhu-hypotek/>

GOLEMFİNANCE, © 2012-2014c. Variabilní sazba. *Golemfinance* [online]. Praha [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/variabilni-sazba>

HRUŠOVÁ, Monika, 2014. Fincentrum Hypoindex únor 2014: Hypotéky znovu nabírají dech. Počty i objemy rostou. In: *Hypoindex.cz, GOLEM FINANCE s.r.o.* [online]. Praha, 19. 3. 2014 [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-unor-2014-hypoteky-znovu-nabiraji-dech-pocty-i-objemy-rostou/>

HYPOTEČNÍ BANKA, © 2014. *Výroční zpráva 2013* [online]. Praha [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1057/hb_vz13_final.pdf

KB, © 2014. Základní informace. *KB* [online]. Praha [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

OSTATEK, Libor, 2010. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?. In: *Hypindex.cz*, *GOLEM FINANCE s.r.o.* [online]. Praha, 18. 11. 2010 [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPORITELNA, [b.r.]. Raiffeisen stavební spořitelna. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. Praha [cit. 2014-04-28]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>

UNICREDIT BANK, [b.r.]. O bance. *UniCredit Bank* [online]. Praha [cit. 2014-04-28]. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/web/o-bance>

ZIKMUND, Martin, 2010. Kde se vzala a k čemu je PEST analýza. In: *Businessvize* [online]. [s.l.], 29. 11. 2010 [cit. 2014-02-14].

Interní zdroje

Interní zdroje České spořitelny

Interní zdroje ČMSS

Interní zdroje Hypoteční banky

Interní zdroje KB

Interní zdroje UniCredti Bank

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČMSS Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

KB Komerční banka, a. s.

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1. Složení cílové částky (Prčík, 2002, s. 7)</i>	<i>17</i>
<i>Obr. 2. Úvěr ze stavebního spoření (Hlava, © 2013, s. 6)</i>	<i>22</i>
<i>Obr. 3. Princip překlenovacího úvěru (Hlava, © 2013, s. 6)</i>	<i>23</i>
<i>Obr. 4. Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření (AČSS, © 2014a)</i>	<i>34</i>
<i>Obr. 5. Tržní podíl počtu nových smluv o stavebním spoření a zvýšení cílových částek (Interní zdroje ČMSS; vlastní zpracování)</i>	<i>35</i>
<i>Obr. 6. Tržní podíl počtu nových úvěrů stavebních spořitelen (Interní zdroje ČMSS; vlastní zpracování)</i>	<i>36</i>
<i>Obr. 7. Tržní podíl objemu nových úvěrů stavebních spořitelen (Interní zdroje ČMSS; vlastní zpracování)</i>	<i>37</i>
<i>Obr. 8. Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR (Golemfinance, © 2012-2014a)</i>	<i>42</i>
<i>Obr. 9. Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečního úvěru (Hrušová, 2014)</i>	<i>43</i>
<i>Obr. 10. Tržní podíl Hypoteční banky na trhu hypotečních úvěrů (Interní zdroje ČMSS)</i>	<i>44</i>
<i>Obr. 11. Podíl refinancovaných hypoték na celkovém počtu hypoték (Golemfinance, © 2012-2014a)</i>	<i>47</i>

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1. Nabídka Českomoravské stavební spořitelny (Vlastní zpracování)</i>	38
<i>Tab. 2. Nabídka Raiffeisen stavební spořitelny (Vlastní zpracování)</i>	39
<i>Tab. 3. Nabídka Hypoteční banky (Interní zdroje Hypoteční banky)</i>	45
<i>Tab. 4. Nabídka Komerční banky (Interní zdroje KB)</i>	45
<i>Tab. 5. Nabídka České spořitelny (Interní zdroje České spořitelny)</i>	46
<i>Tab. 6. Nabídka UniCredit Bank (Interní zdroje UniCredit Bank)</i>	46
<i>Tab. 7. Hypotéka od Hypoteční banky (Vlastní zpracování)</i>	49
<i>Tab. 8. Hypotéka od Komerční banky (Vlastní zpracování)</i>	50
<i>Tab. 9. Kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření (Vlastní zpracování)</i>	51
<i>Tab. 10. Překlenovací úvěr od ČMSS (Vlastní zpracování)</i>	52
<i>Tab. 11. Výpočet celkového přeplatku varianty 4 (Vlastní zpracování)</i>	53
<i>Tab. 12. Překlenovací úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny (Vlastní zpracování)</i>	54
<i>Tab. 13. Výpočet celkového přeplatku varianty 5 (Vlastní zpracování)</i>	55
<i>Tab. 14. Srovnání nabídek na financování bydlení (Vlastní zpracování)</i>	56

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA P I: Model varianta 1

PŘÍLOHA P II: Model varianta 2

PŘÍLOHA P III: Model varianta 3

PŘÍLOHA P IV: Model varianta 4

PŘÍLOHA P V: Model varianta 5

PŘÍLOHA P I: MODEL VARIANTA 1



11.5.2014 08:29:28
ver. R 1.5 build 15
verze sazeb: 3/2014 - 3.3.2014

Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o klientovi		Účel a typ úvěru	
Jméno	Y X	Typ úvěru	Hypotéka s bonusem do 85 % LTV
Telefon		Typ služby	Bez poplatků
Email		Účel úvěru	Nákup nemovitosti

Úvěr			
Požadovaná výše úvěru	1 100 000 Kč	Výše bonusu	44 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	85 %	Minimální hodnota zajištění	1 294 118 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240	Maximální možná výše úvěru	-

Úroková sazba			
Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 11.5.2014 do 10.6.2014 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.	
Základní úrok	3,04 % p.a.	Úvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.	
Výsledný úrok	2,94 % p.a.		

Celková výše měsíční splátky			
Splátka úvěru	5 933 Kč	Pojištění úvěru: 1. žad. 100 % V1 = 288 Kč.	
Pojištění N + D	Nesjednáno	Varianty pro porovnání: 1. žad. 100 % V2 = 386 V3 = 543 (Varianta 1 - smrt nebo invalidita, Varianta 2 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání)	
Pojištění úvěru	288 Kč		
Splátka vč. popl. a poj.	6 221 Kč		

Poplatky			
Zpracování úvěru	3 900 Kč		
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky		
Správa úvěru	0 Kč/měs.		

Finanční situace			
Celkové měsíční čisté příjmy	0 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	23 686 Kč
Celkové měsíční výdaje	488 Kč		

Příklady výše měsíčních splátek při různé délce fixace úroku a při různé délce hypotéky						
Fixace	Úrok	Délka 5 let	Délka 10 let	Délka 15 let	Délka 20 let	Délka 30 let
3 roky	3,44 % p.a.	-	-	-	6 218 Kč	4 833 Kč
5 let	2,94 % p.a.	-	-	-	5 933 Kč	4 526 Kč

Úrokové sazby uvedené v této nabídce jsou pouze orientační a závislé na vyhodnocení výsledků finanční bonity klienta a prověření v rejstřících dlužníků.

Kontaktní osoba

Jméno
Telefon

Těšíme se na příští schůzku u nás na pobočce dneEmail

Zprostředkovatel: ; ; PSČ:

Prohlašuje, že vykonává činnost pro vícero subjektů nabízejících nebo poskytujících spotřebitelský úvěr.

Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o klientovi	Účel a typ úvěru
Jméno Y X	Typ úvěru Hypotéka do 85 % LTV
Telefon	Typ služby Bez poplatků
Email	Účel úvěru Nákup nemovitosti

Úvěr	
Požadovaná výše úvěru	1 100 000 Kč

Podíl úvěru na zajištění (LTV)	85 %	Minimální hodnota zajištění	1 294 118 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240	Maximální možná výše úvěru	-

Úroková sazba		
Typ úrokové sazby (období fixace)	10 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 11.5.2014 do 10.6.2014 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Základní úrok	4,44 % p.a.	Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.
Výsledný úrok	4,34 % p.a.	

Celková výše měsíční splátky		
Splátka úvěru	6 865 Kč	Pojištění úvěru: 1. žad. 100 % V1 = 333 Kč.
Pojištění N + D	Nesjednáno	Varianty pro porovnání: 1. žad. 100 % V2 = 446 V3 = 628 (Varianta 1 - smrt nebo invalidita, Varianta 2 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání)
Pojištění úvěru	333 Kč	
Splátka vč. popl. a poj.	7 198 Kč	

Poplatky	
Zpracování úvěru	3 900 Kč
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky
Správa úvěru	0 Kč/měs.

Finanční situace			
Celkové měsíční čisté příjmy	0 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	24 727 Kč
Celkové měsíční výdaje	533 Kč		

Varianty splácení

Příklady výše měsíčních splátek při různé délce fixace úroku a při různé délce hypotéky

Fixace	Úrok	Délka 5 let	Délka 10 let	Délka 15 let	Délka 20 let	Délka 30 let
3 roky	3,44 % p.a.	19 982 Kč	10 847 Kč	7 831 Kč	6 346 Kč	4 903 Kč
5 let	3,49 % p.a.	20 008 Kč	10 872 Kč	7 858 Kč	6 374 Kč	4 933 Kč
7 let	3,59 % p.a.	20 055 Kč	10 924 Kč	7 913 Kč	6 431 Kč	4 995 Kč
10 let	4,34 % p.a.	20 428 Kč	11 316 Kč	8 325 Kč	6 865 Kč	5 470 Kč
15 let	5,19 % p.a.	20 854 Kč	11 770 Kč	8 808 Kč	7 376 Kč	6 034 Kč
20 let	5,19 % p.a.	20 854 Kč	11 770 Kč	8 808 Kč	7 376 Kč	6 034 Kč
25 let	5,19 % p.a.	20 854 Kč	11 770 Kč	8 808 Kč	7 376 Kč	6 034 Kč
30 let	5,19 % p.a.	20 854 Kč	11 770 Kč	8 808 Kč	7 376 Kč	6 034 Kč

Úrokové sazby uvedené v této nabídce jsou pouze orientační a závislé na vyhodnocení výsledků finanční bonity klienta a prověření v rejstřících dlužníků.

Kontaktní osoba

Jméno

Telefon

Email

Těšíme se na příští schůzku u nás na pobočce dne

Zprostředkovatel: ; ; PSČ:

Prohlašuje, že vykonává činnost pro vícero subjektů nabízejících nebo poskytujících spotřebitelský úvěr.

PŘÍLOHA P II: MODEL VARIANTA 2



Komerční banka
Pobočka 106611
Dolní 1567
Bystřice pod Hostýnem
76861

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 09.05.2014

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	1 400 000,00 Kč
Vlastní prostředky	300 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 100 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 294 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba	2,99 % p.a.
Výše měsíční splátky	6 096,00 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	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1 rok	3,49 % p.a.	7859	6374	5501	4934	-
3 roky	2,99 % p.a.	7592	6096	5211	4632	-
5 let	2,99 % p.a.	7592	6096	5211	4632	-
10 let	3,69 % p.a.	7967	6488	5620	5057	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr *)	2 900,00 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - expresní	1 000,00 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - standardní	3 500,00 Kč / 4 500,00 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za Čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za Spravování úvěru měsíčně	zdarma
Cena za Flexibilitu úvěru ***)	99,00 Kč / měsíčně

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REGISTRU VEŠEŘENÝM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, COOÚL 8, VLOŽKA 1300



1/3
10660075635317
DATUM ÚČINNOSTI: BŘEZEN 11 2014 TĚS_NEBŘEJLI.DOC 09.05.2014 15:24:46

PŘÍLOHA P III: MODEL VARIANTA 3



11.5.2014 08:32:32
ver. 6.1.5 build 15
verze sazeb: 3/2014 - 3.3.2014

Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o klientovi		Účel a typ úvěru				
Jméno	Y X	Typ úvěru	Hypotéka s bonusem do 70 % LTV			
Telefon		Typ služby	Bez poplatků			
Email		Účel úvěru	Nákup nemovitosti			
Úvěr						
Požadovaná výše úvěru	700 000 Kč	Výše bonusu	28 000 Kč			
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	70 %	Minimální hodnota zajištění	1 000 000 Kč			
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240	Maximální možná výše úvěru	-			
Úroková sazba						
Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 11.5.2014 do 10.6.2014 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.				
Základní úrok	2,94 % p.a.	Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.				
Výsledný úrok	2,84 % p.a.					
Celková výše měsíční splátky						
Splátka úvěru	3 740 Kč	Pojištění úvěru: 1. Žad. 100 % V1 = 182 Kč.				
Pojištění N + D	Nesjednáno	Varianty pro porovnání: 1. Žad. 100 % V2 = 244 V3 = 343 (Varianta 1 - smrt nebo invalidita, Varianta 2 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání)				
Pojištění úvěru	182 Kč					
Splátka vč. popl. a poj.	3 922 Kč					
Poplatky						
Zpracování úvěru	3 900 Kč					
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky					
Správa úvěru	0 Kč/měs.					
Finanční situace						
Celkové měsíční čisté příjmy	0 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	20 779 Kč			
Celkové měsíční výdaje	382 Kč					
Varianty splácení						
Příklady výše měsíčních splátek při různé délce fixace úroku a při různé délce hypotéky						
Fixace	Úrok	Délka 5 let	Délka 10 let	Délka 15 let	Délka 20 let	Délka 30 let
3 roky	3,34 % p.a.	-	-	-	3 920 Kč	3 036 Kč
5 let	2,84 % p.a.	-	-	-	3 740 Kč	2 842 Kč
Úrokové sazby uvedené v této nabídce jsou pouze orientační a závislé na vyhodnocení výsledků finanční bonity klienta a prověření v rejstřících dlužníků.				Kontaktní osoba		
Těšíme se na příští schůzku u nás na pobočce dne				Jméno		
				Telefon		
				Email		
Zprostředkovatel: ; ; PSČ:				Prohlašuje, že vykonává činnost pro vícero subjektů nabízejících nebo poskytujících spotřebitelský úvěr.		



Klient

Jméno:

Obchodní zástupce

Jméno: **František Totek**

Telefon: **777341134**

Email: **frantisek.totek1@cmss-oz.cz**

Informace

Datum uzavření smlouvy: **01.01.2014**
Všeob. obchod. podmínky / tarifní varianta: **Garant 15**
Cílová částka: **700 000,00 Kč**
Nárok na úvěr ve výši: **400 000,00 Kč**
Doba trvání úvěru: **7 let 4 měsíce**



Poznámky

Finance


✓	Pravidelné splátky:	5 220,00 Kč
–	Úroky z úvěru:	- 43 389,50 Kč
–	Úhrady ve fázi úvěru:	- 2 310,00 Kč
+	Možná daňová úspora:	+ 8 244,00 Kč
	Úroková sazba:	2,95 %
	RPSN:	3,03 %
	Celkem zaplatíte:	445 699,50 Kč



PŘÍLOHA P IV: MODEL VARIANTA 4

 		
Základní informace	Datum uzavření	12.05.2014
	Cílová částka	1 100 000,00 Kč
	VOP	01/14 PRG 04/14 V20
	Typ klienta	S podporou
	Spoření ukončeno dne	31.05.2024
	Splacení úvěru	01.08.2034
Meziúvěr	Cílová částka	1 100 000,00 Kč
	VOP	01/14 PRG 04/14 V20
	Datum přidělení cílové částky	31.05.2024
	Úroková sazba meziúvěru	3,10 %
Naspořená částka	Vklady	427 656,00 Kč
	Úroky	33 640,00 Kč
	Odvedená daň z úroků	-5 046,00 Kč
	Státní podpora	20 000,00 Kč
	Úhrady	-18 260,00 Kč
	Úhrady za meziúvěr	-0,00 Kč
	Celkem naspořeno	457 990,00 Kč
Výnos ve fázi spoření	Úroky	33 640,00 Kč
	Státní podpora	20 000,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	2 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	-0,00 Kč
	Úhrady	-18 260,00 Kč
	Odvedená daň	-5 046,00 Kč
	Výnos	32 334,00 Kč
Finanční náklady	Úroky z úvěru	148 239,80 Kč
	Daňová úspora z úvěrových úroků	-28 165,60 Kč
	Úroky z meziúvěru	341 004,00 Kč
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	-64 790,80 Kč
	Úroky z vkladů	-33 640,00 Kč
	Odvedená daň z úroků	5 046,00 Kč
	Státní podpora ve fázi spoření	-20 000,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-2 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady ve fázi spoření	18 260,00 Kč
	Úhrady ve fázi splácení úvěru	3 300,00 Kč
	Celkové finanční náklady	367 253,50 Kč
Celkové náklady	Úložky ve fázi spoření	427 656,00 Kč
	Splátky úvěru	793 549,80 Kč
	Úroky z meziúvěru	341 004,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-2 000,00 Kč
	Náklady celkem	1 560 209,80 Kč
Celkové náklady meziúvěru / úvěru	Počáteční naspořená částka	1 000,00 Kč
	Další úložky ve fázi spoření	414 996,00 Kč
	Úroky z meziúvěru	341 004,00 Kč
	Úhrada za uzavření meziúvěru	0,00 Kč
	Splátky úvěru	793 549,80 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-2 000,00 Kč
	Náklady celkem	1 548 549,80 Kč
Efektivita	Naspořeno / Cílová částka	41,60 %
	Úvěr / Cílová částka	58,40 %
	RPSN	3,62 %

"Toto je pouze orientační modelový výpočet. Aby bylo možné stanovit "kvalitativní středníroční podíly na stavěním spoření"



MOJSP201405 / 202401068

3 / 14

1

Datum vyhotovení: 12.5.2014
Verze programu: 3.0.184



Datum	Událost	Měsíční platby			
		spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
12.05.2014	Uzavření smlouvy, cílová částka 1 100 000 Kč, smluvní podmínky 01/14 Variant 20, úroková sazba ve fázi spoření 1,5 % p.a.				
	Datum modelování: 12.05.2014, smluvní podmínky 01/14 Variant 20, cílová částka 1 100 000 Kč, naspořeno 0 Kč, HČ 0				
15.05.2014	Mimořádná úložka ve výši 12 660,00 Kč, zůstatek je 1 330,00 Kč, HČ 0.000.				
31.05.2014	Čerpání meziúvěru 1 100 000,00 Kč při sazbě 3,1 % p.a.				
	Počet měsíců do splatnosti meziúvěru: 120				
01.06.2014	Zahájení spoření	3 458,30			3 458,30
30.06.2014	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		2 841,70		6 300,00
31.05.2023	Dosaženo hodnotící číslo 64				
29.02.2024	Naspořeno 40 % cílové částky.				
31.05.2024	Dodatečně bude připsána státní podpora 2 000 Kč				
	Spoření ukončeno přidělením.				
	Ukončení spoření, cílová částka 1 100 000 Kč, smluvní podmínky 01/14 Variant 20, úroková sazba ve fázi spoření 1,5 % p.a.				
	Naspořená částka činí 457 990,00 Kč.				
	Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 642 010,00 Kč, úročeným úrokovou sazbou ve výši 4,3 % p.a.				
	Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků.		0,00		0,00
01.07.2024	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru (splátka snižená, dle VOP by byla 7 480,00 Kč).			6 490,00	6 490,00
30.09.2024	Dodatečně připsána státní podpora 2 000 Kč				
01.08.2034	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.			6 259,80	6 259,80
	Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			0,00	0,00

Tabulka je pouze orientační a nepředstavuje výpis z účtu. Měsíční platby jsou vypočítány na základě smluvních podmínek a smluvních údajů.



PŘÍLOHA P V: MODEL VARIANTA 5

Vstupní parametry	
Základní parametry	
Datum uzavření smlouvy:	9.5.2014
Cílová částka:	1 100 000,00 Kč
Tarif:	U 143 - U U 143
Měsíční vklad:	3 380,00
Modelovat od:	9.5.2014
Modelované fáze stavebního spoření	
Spořit do:	Přidělení
Spoření:	Ano
Překlenovací úvěr:	Ano
Stavební úvěr:	Ano
Spoření	
Datum nakládání s vkladem:	
Datum poslední změny:	
Spoření se státní podporou:	Ano
Spoření s SP od roku:	
Periodické spoření do:	Přidělení
Úroková sazba:	0,50
Překlenovací úvěr	
Požadované datum:	
Blokovaná částka PÚ:	
Požadované % naspoření:	2,00
Požadovaný UZ:	
Úroková sazba:	3,40
Státní úvěr	
Požadované datum:	
Požadovaná výše:	
Úroková sazba:	2,99
Splácet:	Po prvním čerpání
Smlouva	
Číslo smlouvy:	
Fáze smlouvy:	
Stav realizace:	
Datum platnosti údajů o smlouvě:	
Spoření	
Naspořená částka + SP:	
Úroky připsané:	0,00 Kč
Normované příp. úroky:	0,00 Kč
Úroky nepřipsané:	0,00 Kč
Normované nepřip. úroky:	0,00 Kč
Rozhodné datum zhodnocení:	
Datum přidělení:	
Datum uzavření úvěrové smlouvy:	
Výše	
Dlužná částka:	0,00 Kč
Úvěrový limit:	
Úroky připsané:	0,00 Kč
Úroky nepřipsané:	
Státní podpora	
Celkový základ:	0,00 Kč
Základ pro akt. přípis:	0,00 Kč
Přiznávat od roku:	
do roku:	
Klient	
Jméno klienta:	
Rodné číslo:	
Oslovení:	
Adresa:	

Finanční tok				
Fáze	Valuta od	Perioda	Měsíc periody	Mimo fázi
Typ operace	Valuta do	Den periody	Částka	Vznik
Stavební úvěr		Měsíčně		Ve fázi
Splátka		25	6 500,00 Kč	Uživatel
Spoření		Měsíčně		Ve fázi
Standardní vklad spoření		31	3 380,00 Kč	System

Finanční tok				
Fáze	Valuta od	Perioda	Měsíc periody	Mimo fázi
Typ operace	Valuta do	Den periody	Částka	Vznik
Překlenovací úvěr		Jednorázově		Ve fázi
Čerpání			-1 100 000,00 Kč	Systém

Výsledky	
Modelováno od data uzavření smlouvy:	9.5.2014
Modelováno bez použití informací o smlouvě:	
Namodelované pohyby odpovídají vypočtenému RPSN:	
Do finančního toku byl vložen standardní vklad:	3 380,00 Kč
MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ:	
Datum vzniku smlouvy:	9.5.2014
Procento vstupní úhrady:	1,00
Tarif:	U U 143
Úroková sazba spoření:	0,50 %
Cílová částka:	1 100 000,00 Kč
Vklad:	3 380,00 Kč
Datum vzniku první možnosti získání PÚ:	1.6.2014
Rozhodný den zhodnocení:	30.4.2023
Datum přidělení:	31.7.2023
Max.výše stavebního úvěru:	702 306,00 Kč
Celková výše vkladů - spoření:	386 180,00 Kč
Celková výše SP ve fázi spoření:	18 000,00 Kč
Netto úroky:	7 678,30 Kč
Celkem naspořená částka:	397 694,30 Kč
Spoření ukončeno ke dni:	31.7.2023
MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU:	
Datum uzavření úvěrové smlouvy:	1.6.2014
Možnost čerpání úvěru do:	1.8.2016
Úroková sazba PÚ:	3,40 %
Úvěrový limit PÚ:	1 100 000,00 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu:	31.7.2014
Ve prospěch PÚ převedena naspořená částka ve výši:	397 694,30 Kč
Konečná výše pohledávky:	-715 366,86 Kč
Splátka úvěru:	3 120,00 Kč
Celková výše úroků:	-336 600,16 Kč
MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU:	
Datum otevření stavebního úvěru:	31.7.2023
Úroková sazba SÚ:	2,99 %
Úvěrový limit SÚ:	715 366,86 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu:	31.7.2014
Splátka úvěru:	6 050,00 Kč
Celková výše úroků:	-121 325,89 Kč
Datum ukončení úvěru:	25.5.2034
Vrácen přeplatek ve výši:	6 131,25 Kč
Dodatečně připsaná SP:	2 000,00 Kč
SOUHRNNÉ VÝSLEDKY ÚVĚRU:	
RPSN:	3,47 %
Daňová úspora:	37 600,00 Kč

Ukazatel zhodnocení				
Měsíc	Naspořená částka [Kč]	Celkový normovaný úrok [Kč]	UZ	HC
31.05.2014	-7 620,00		0,00	0,00
30.06.2014	-4 287,00		0,00	0,00
31.07.2014	10 093,00		0,83	0,00
31.08.2014	13 476,88		28,49	0,04
30.09.2014	16 781,78		63,37	0,09
31.10.2014	20 168,07		108,06	0,15
30.11.2014	23 555,30		159,41	0,22
31.12.2014	26 843,03		221,31	0,30
31.01.2015	30 232,96		292,13	0,40
28.02.2015	33 622,93		363,22	0,50
31.03.2015	36 935,30		451,25	0,62