

Možnosti financování vlastního bydlení prostřednictvím vybraných finančních produktů

Petra Šimčíková, DiS

Bakalářská práce
2011

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav podnikové ekonomiky
akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Petra ŠIMČÍKOVÁ, DiS.
Osobní číslo: M081722
Studijní program: B 6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Management a ekonomika

Téma práce: Možnosti financování vlastního bydlení
prostřednictvím vybraných finančních produktů

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Zpracujte literární rešerši týkající se problematiky získání finančních prostředků na pořízení vlastního bydlení.

II. Praktická část

- Provedte srovnání vybraných produktů konkrétních bank a podmínek jejich poskytnutí.
- Zhodnoťte možnosti variace úvěru ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem dané finanční instituce.
- Na základě provedené analýzy formulujte závěrečná doporučení pro potenciálního klienta a navrhněte vhodné řešení konkrétní bytové situace.

Závěr

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

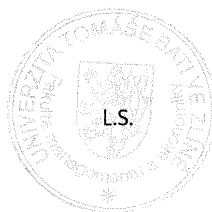
Seznam odborné literatury:

- [1] POLOUČEK, S. a kol. Bankovníctví. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [2] JEŽEK, T. Peníze a trh. Praha: Portál, 2002. 152 s. ISBN 80-7178-685-3.
- [3] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. přepracované vydání. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 80-247-2388-4.
- [4] PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. 1.vyd. Brno: ERA, 2001. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
- [5] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Aleš Skopalík, Ph.D.
Ústav podnikové ekonomiky
Datum zadání bakalářské práce: 4. dubna 2011
Termín odevzdání bakalářské práce: 20. května 2011

Ve Zlíně dne 4. dubna 2011

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



prof. Ing. Jiří Polách, CSc.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

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

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

(1) Vysoká škola nevydělčně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

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

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

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

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

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

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně 19.5.2019

..... 

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

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užit 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 přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zabývá řešením problematiky financování vlastního bydlení, a to prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření nebo jejich kombinacemi. V úvodu teoretické části jsou nastíněny základy bankovníctví, dále je podrobně rozebírán hypoteční úvěr, princip stavebního spoření včetně překlenovacího a řádného úvěru. V praktické části jsou popsány vybrané stavební spořitelny a hypoteční banky a jejich produkty srovnány v nejdůležitějších bodech. Následuje simulace řešení konkrétního případu, zhodnocení výsledků a doporučení nejlepšího řešení.

Klíčová slova: banka, hypoteční úvěr, stavební spoření, překlenovací úvěr, fixace, státní podpora, úroková sazba, bonita, splátky

ABSTRACT

This thesis is concerned with the problems of financing of own housing through the mortgage loan, bank loan from the housing saving or combination thereof. The introduction outlines the theoretical foundations of banking, further is analyzed the mortgage loan in detail, the principle of building society including the bridging loan and a proper loan. The practical part describes the selected building societies and mortgage banks and their products compared in the most important points. The following is a particular case of simulation solutions, evaluate results and recommendations of the best solution.

Keywords: bank, mortgage credit, building savings, bridge loan, fixation state assistance, financial standing, installments

Touto cestou děkuji panu Ing. Skopalíkovi, Ph.D za odborný dohled, cenné při-pomínky, ochotu a čas, který mi věnoval při tvorbě této bakalářské práce.

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 ÚVOD DO BANKOVNICTVÍ	12
1.1 BANKOVNÍ SYSTÉM	12
1.1.1 Centrální banka.....	12
1.2 VYMEZENÍ BANKY A DRUHY BANK	13
1.2.1 Univerzální banky	13
1.2.2 Specializované obchodní banky	13
1.2.3 Úvěrová družstva.....	14
2 ZÁKLADNÍ INFORMACE O STAVEBNÍM SPOŘENÍ	15
2.1 HISTORIE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	16
2.2 PRŮBĚH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	16
2.2.1 Spořicí část	17
2.2.2 Úvěrová část	18
2.2.3 Použití finančních prostředků.....	20
3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	22
3.1 HISTORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR.....	22
3.2 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	23
3.2.1 Účelová (klasická) hypotéka	23
3.2.2 Neúčelová (americká) hypotéka.....	23
3.3 PRŮBĚH VYŘIZOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	24
3.3.1 Přípravná etapa	24
3.3.2 Schvalovací etapa	24
3.3.3 Realizační etapa.....	25
3.4 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTÉKY	25
3.5 BONITA.....	26
3.6 ČERPÁNÍ ÚVĚRU	26
3.7 DOBA SPLATNOSTI A SPLÁCENÍ HYPOTÉKY	27
3.7.1 Kdo má nárok?	28
4 MOŽNÉ KOMBINACE	29
4.1 KOMBINACE HYPOTÉKY A ŽIVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ	29
4.2 KOMBINACE HYPOTÉKY A STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	29
II PRAKTICKÁ ČÁST	30
5 FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ	31
5.1 INVESTICE DO VLASTNÍHO BYDLENÍ	31
5.2 VÝHODY A NEVÝHODY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ	32
5.3 PRODUKTY K FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....	33
5.3.1 Stavební spoření jako doplněk hypotéky.....	34
5.3.2 Stavební spoření jako splátka hypotéky	35
5.3.3 Hypotéka versus úvěry ze stavebního spoření	35
6 TRH STAVEBNÍCH SPOŘITELN	38

6.1	ZMĚNY VE STAVEBNÍM SPOŘENÍ	38
6.2	STAVEBNÍ SPOŘITELNY V ČR.....	39
6.2.1	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	41
6.2.2	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	42
6.2.3	Stavební spořitelna České Spořitelny, a.s.	43
6.3	SROVNÁNÍ VYBRANÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN.....	44
7	SITUACE NA TRHU HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	46
7.1	HYPOTEČNÍ BANKY V ČR	46
7.1.1	Raiffeisenbank a.s.	47
7.1.2	Hypoteční banka, a.s.	48
7.1.3	Komerční banka, a.s.	49
7.2	SROVNÁNÍ VYBRANÝCH HYPOTEČNÍCH BANK	50
8	SIMULACE ŘEŠENÍ KONKRÉTNÍHO PŘÍPADU FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ.....	52
8.1	SROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH NABÍDEK A DOPORUČENÍ NEJLEPŠÍHO ŘEŠENÍ	58
	ZÁVĚR.....	62
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	63
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	66
	SEZNAM OBRÁZKŮ	67
	SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	68
	PŘÍLOHA	69

ÚVOD

Jako náplň bakalářské práce jsem si vybrala téma „Financování vlastního bydlení“, protože je to problematika, která má vztah k oboru, který na Univerzitě Tomáše Bati studuji a také proto, že si myslím, že zajímá nemalou část společnosti. Ne nepodstatnou skutečností je také to, že zajištění vlastního bydlení chci v dohledné době řešit, takže výstup z práce lze použít jako pomůcku při realizaci nákupu vlastního bytu. Věřím ale, že práce bude přínosem i pro další čtenáře.

V současné době je trh s finančními produkty jednotlivých bankovních institucí nasycen takovou spoustou produktů, že téměř není možné, aby se v něm běžná společnost bez odborné pomoci dostatečně vyznala. V práci bych se tedy chtěla zaměřit na dva ze základních a nejčastěji používaných prostředků k financování vlastního bydlení a to je hypoteční úvěr a stavební spoření. Každý z těchto dvou produktů má své nesporné výhody a nevýhody a bylo by jen naivní domnívat se, že informace, které k nim podávají zástupci finančních institucí jsou ty nejobektivnější a nejsprávnější. Vzhledem k tomu, že jak hypoteční úvěry, tak i stavební spoření jsou nejčastěji používanými prostředky k financování bydlení, je tedy téměř s jistotou prokazatelné, že jsou pro většinu společnosti nejdostupnějším a nejvhodnějším prostředkem pro získání bydlení.

V práci se chci zaměřit především na aktuální situaci, která je na finančním trhu v současné době. Předpokládám totiž, že tak jak se trh s produkty dynamicky měnil doposud, tak se nestálostí cen nemovitostí, platební silou obyvatelstva a jinými faktory bude měnit i v budoucnu, což jak předpokládám bude mít dopad i na aplikovatelnost výsledků této práce ve vzdálenějším časovém horizontu. Jistým omezujícím limitem pro tuto práci je také to, že varianty financování vlastního bydlení jsou maximálně ovlivněny obrovským množstvím faktorů. Z toho plyne, že každý jednotlivý případ pořizování si bydlení je velmi individuální záležitostí a nelze zcela jednoznačně určit, kde je vhodnější hypoteční úvěr či stavební spoření. Tímto je samozřejmě poznamenána praktická část práce, ve které jsem musela alespoň pro nějaké relevantní srovnání vytvořit modelovou situaci, na které by se dalo aplikovat několik možných způsobů použití hypotečního úvěru a stavebního spoření.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 ÚVOD DO BANKOVNICTVÍ

Významnou součástí každé tržní ekonomiky je bankovní systém. Prostřednictvím bank proudí do hospodářství peníze, proto jsou bankovní obchody důležitým předpokladem fungování i dalšího rozvoje ekonomiky. Na druhé straně je stabilita bankovního systému podmíněna výkonem ekonomiky. Konkrétně naše ekonomika je provázanější s bankovním sektorem i s ostatními sektory v hospodářství těsněji, než v jiných zemích. [9]

V hospodářství se na jedné straně vyskytují u jednotlivých subjektů v každém okamžiku volné peníze, na straně druhé vzniká průběžně u těchto subjektů potřeba půjčit si prostředky. Z toho vyplývá, že je nezbytné obchodovat s penězi a to prostřednictvím finančního trhu, který je součástí trhu v oblasti nabídky peněz a poptávky po nich. [9]

Finanční transakce jsou na trhu poskytovány prostřednictvím finančních zprostředkovatelů, mezi které patří banky, spořitelny, úvěrová družstva, finanční společnosti, penzijní fondy, pojišťovny, investiční společnosti apod. [9]

1.1 Bankovní systém

Bankovní systém nejčastěji rozlišujeme:

- Ø **Jednostupňový** – historicky předcházel dvoustupňovému systému a znamená, že všechny obchodní činnosti včetně emise peněz zajišťovaly obchodní banky. [8]. V České republice došlo k vytvoření jednostupňového systému až po roce 1950. Do této doby se vývoj ve finanční sféře vyznačoval potlačováním jeho činností ve všech směrech. [9]
- Ø **Dvoustupňový** – existuje v tržním hospodářství a znamená to, že národní banka je se svými makroekonomickými funkcemi institucionálně oddělena od obchodních bank. Ty zajišťují mikroekonomické cíle. V České republice byl vytvořen tento systém až po roce 1989. [8]

1.1.1 Centrální banka

Centrální banka má ve dvoustupňovém bankovním systému zásadní postavení. Jejím výsadním právem je emise hotovostních peněz. Kromě toho je cílem této banky udržení stabilní měny, realizuje měnovou politiku, je bankou státu.

a bankou bank, reguluje bankovní systém, provádí dohled nad bankami a spravuje devizové rezervy a usiluje o dosažení cílů na makroekonomické úrovni. [9]

Postavení centrální banky, její vztah ke státu, vládě a dalším bankám je vymezeno zákonem a realizováno prostřednictvím soustavy nástrojů, které centrální banka uplatňuje.[8]

1.2 Vymezení banky a druhy bank

„Banka v užším chápání je instituce veřejného nebo soukromého práva, která od obyvatel nebo právnických osob nakupuje peníze ve formě vkladů a takto získané peníze za cenu úroku investuje formou půjček“. [8]

Pro evropské a tedy i české prostředí je typické univerzální bankovníctví, kde jsou tyto banky nejvýznamnějším subjektem z hlediska jejich podílu na trhu.[10]. V průběhu vývoje vznikly nejrůznější druhy bank, které dělíme z hlediska právní formy, vlastnictví, podle druhu vykonávaných obchodů, atd. [9]

Obecně můžeme v oblasti univerzálního bankovníctví rozlišovat tyto banky:

- Ø Univerzální banky
- Ø Specializované banky
- Ø Úvěrová družstva

1.2.1 Univerzální banky

Univerzální banky jsou schopny a připraveny poskytovat svým klientům veškeré známé produkty. Mezi nejběžnější produkty patří přijímání vkladů, poskytování úvěrů, zprostředkování platebního styku, emisní obchody, depotní služby atd. [8]. Klientela těchto bank je tvořena hlavně velkými a středními podnikatelskými subjekty, ale i drobnými klienty, což platí zejména pro spořitelny. [8]

1.2.2 Specializované obchodní banky

Vedle univerzálních bank operují na bankovním trhu také specializované obchodní banky, které disponují omezenou bankovní licencí od České národní banky a zaměřují se na určité vybrané bankovní produkty. Řadíme sem spořitelny, které se zaměřují na pasivní operace, především na sběr vkladů od obyvatelstva. V aktivních obchodech se pak věnují především dlouhodobým komunálním financováním, financováním státního dluhu formou nákupu státních obligací či financováním místního hospodářství.[10]

Mezi specializované obchodní banky řadíme:

- Ø Stavební spořitelnu (speciální druh spořitelny)
- Ø Hypoteční banku

Stavební spořitelny se zaměřují výhradně na stavební spoření a k tomu to účelu disponují omezenou bankovní licencí na účelový sběr vkladů a účelové poskytování půjček k řešení bytové situace. Klient (fyzická nebo právnická osoba) uzavírá se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření, která zahrnuje podmínky jak ke spoření, tak poskytnutí úvěru. Tento produkt podporuje stát stání podporou. [10]

Hypoteční banky jsou specializované úvěrové instituce, které se orientují na poskytování hypotečních úvěrů a emise vlastních hypotečních zástavních listů. Hypoteční úvěry jsou taktéž podporovány státem prostřednictvím státního příspěvku. Hypoteční úvěr je nejběžnějším typem úvěru na získání bytu nebo domu. Jedná se o účelový úvěr určený k financování investic do bydlení a je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. [8], [10]

1.2.3 Úvěrová družstva

Úvěrová družstva jsou nejmladším subjektem naší bankovní soustavy. [8] Družstvo je společnost s vlastní právní subjektivitou a s neuzavřeným počtem členů. [10] Na rozdíl od ostatních družstev však členy spořitelních a úvěrových družstev mohou být pouze fyzické osoby. Tato družstva mohou přijímat vklady pouze od svých členů, stejně jako poskytovat úvěry také jen svým členům. Přesné služby, které mohou svým členům poskytovat určuje zákon č. 87/1995 Sb. „O spořitelních a úvěrních družstvech a některých dalších opatřeních s tím souvisejících“

2 ZÁKLADNÍ INFORMACE O STAVEBNÍM SPOŘENÍ

„Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření“. [11]

Stavební spoření je stanoveno zákonem č. 96/1993 Sb. O stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření. Smí být poskytováno pouze stavebními spořitelny, kterých funguje v České republice pět. Jedná se o banky, která mohou vykonávat pouze činnosti povolené v bankovní licenci. [12] Poslední novela č. 423/2003 Sb. platná pro smlouvy uzavřené od 1.1.2004 změnila základní podmínky stavebního spoření, především výši podpory a dobu spoření. [13]

Stavební spoření je vnímáno jako výhodný spořicí produkt. Úspory jsou pojištěny a po 6 letech je možné je využít k libovolnému účelu. [4], [14]

Účastníkem stavebního spoření může být:

- Fyzická osoba
- Právnícká osoba

Uvedené rozdělení je důležité z hlediska možnosti získání státní podpory. Zatímco fyzická osoba má nárok na státní podporu, právnícká ne. [11]

Uzavření stavebního spoření je možné provést pouze na základě nezbytných dokladů.

U fyzické osoby je to:

- platný občanský průkaz, průkaz o povolení k pobytu (občan EU od 1.5.2004) nebo
- doklad o trvalém pobytu účastníka nebo zákonného zástupce nezletilce (+ rodný list nezletilce. [12]

Státní podporu může získat:

- Ø občan České republiky
- Ø občan EU, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU, tj. od 1.5.2004)
- Ø fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky [13]

2.1 Historie stavebního spoření

Produkt stavebního spoření nejprve sloužil jako podpora bydlení pomocí výhodných úvěrů. Punc spořicího produktu se státní podporou získal až v dalších letech. Stavební spoření vzniklo v Německu po první světové válce a za jeho zakladatele je považován Georg Krapp, který v roce 1921 založil sdružení, které za příspěvky vybírané od svých členů začalo stavět rodinné domy a byty. Kvůli nedostatku peněz byly byty ve sdružení zpočátku přidělovány losem - až po větším rozšíření ideje stavebního spoření začalo být toto spoření nabízeno bankami v podobě, kterou známe dnes, a začalo být podporováno státem.[12]

Měnová reforma z roku 1948 odstartovala období „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další intenzivní rozvoj stavebního spoření. V té době Německu chybělo asi 5–6 milionů bytů, a tak byla po stavebním spoření obrovská poptávka. Mezi lety 1948 a 1971 došlo k enormnímu nárůstu počtu uzavřených smluv. Zatímco na počátku zmíněného období jich bylo jen lehce přes 300 tisíc, o 23 let později jejich počet převyšoval 12 milionů.

V roce 1973 byl přijat zákon o stavebním spoření a tím byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti.[11]

Ačkoli je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo. [11]

2.2 Průběh stavebního spoření

Spořicí cyklus trvá v současnosti 6 let. Ukládat je možné libovolné částky, od 100,- Kč výše. Úroky z vkladů klienta, které stavební spořitelny nabízejí, se pohybují cca kolem dvou procent, což je více než na termínovaném vkladu nebo běžných či spořicích účtech.

Státní podpora je úročena také stejným procentem. Výhodou je, že připsané úroky jsou na rozdíl od jiných bankovních vkladů osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob. [5]

2.2.1 Spořicí část

Ve spořicí fázi je účastník stavebního spoření povinen pravidelně (např. měsíčně, půlročně, ročně apod.) nebo nepravidelně (na účet lze kdykoliv vložit jakoukoliv částku) ukládat smlouvenou částku. Tyto částky jsou průběžně úročeny úrokovou sazbou z vkladů a jednou ročně k nim je připisována státní podpora. [6]

Během fáze spoření lze provádět změny smlouvy o stavebním spoření (výše cílové částky, varianty atd.), pokud se v průběhu spoření změní představa a potřeby účastníka. Tyto změny i celé stavební spoření účastníka podrobně upravují Všeobecné obchodní podmínky a uzavřená smlouva o stavebním spoření. [6], [12]

Doba spoření není nijak maximálně omezena. Pokud však klient nepožádá o úvěr a nechce přijít o státní podporu, musí nechat vklady ve spořitelně nejméně po dobu 6 let. Po šesti letech je možné buď smlouvu vypovědět a uspořené peníze použít na jakýkoliv účel (mimo jiné také na uzavření nové smlouvy o stavebním spoření), nebo je zde možnost pokračovat ve spoření dále, do doby dosažení cílové částky. [14]

System stavebního spoření nabízí možnost výhodných úvěrů, přičemž úroky zaplacené při splácení úvěrů ze stavebního spoření jsou odečitatelné z daní. [14]

Cílová částka

Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření musí účastník vždy určit cílovou částku. Cílová částka představuje celkovou částku, kterou bude mít účastník, za splnění všech podmínek o stavebním spoření, k dispozici. [12]

Výše cílové částky nepředstavuje výši úspor účastníka na konci stavebního spoření. Úspory, resp. úspory a státní podpora, představují obvykle pouhých 40% až 50% cílové částky zbývajících 50% až 60% cílové částky představuje prostor pro čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření. [12]

Cílovou částku tvoří součet vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. [12]

Uspořenou částku tvoří součet vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory sníženému o úhrady účtované stavební spořitelnou

Podle cílové částky se rovněž odvíjí vstupní poplatek, který bývá obvykle 1 % z cílové částky s horním ohraničením. Výše cílové částky se volí podle toho, kolik a jak dlouho chce účastník spořit. Pokud je spoření uzavíráno s úmyslem vzít si poté úvěr, je vhodné cílovou částku nadsadit. [12]

Spořicí částí může klient stavební spoření ukončit, ale samozřejmě také nemusí. Pokud splní potřebné podmínky, může zažádat o úvěr ze stavebního spoření

2.2.2 Úvěrová část

Úvěry jsou další výhodnou stránkou stavebního spoření. Jakmile skončí spořicí fáze a klient splní všechny následující podmínky, přechází stavební spoření do druhé, tzv. úvěrové fáze. Účastník spoření má nárok na úvěr ze stavebního spoření, většinou jsou úvěry ze stavebního spoření v ČR úročeny 3 až 6 % p.a.

Podmínky pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření:

- Ø účastník musí naspořit určité procento z cílové částky (v ČR 40% nebo 50% cílové částky)
- Ø délka spoření trvá minimálně 2 roky
- Ø splnění tzv. hodnotícího čísla vyžadovaného stavební spořitelnou [6], [13]

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, a to pouze na financování bytových potřeb při splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou ve Všeobecných obchodních podmínkách a po prokázání schopnosti úvěr splatit (zajištění, bonita).

Pokud by klient nesplnil podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a potřebuje získat peníze rychle, může stavební spořitelna poskytnout účastníkovi tzv. překlenovací úvěr až do výše cílové částky. [13]

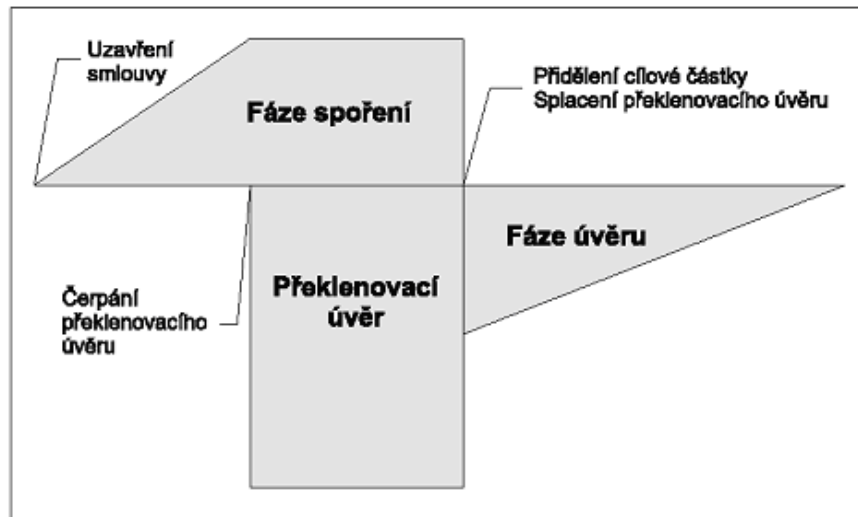


Obr. 1 Řádný úvěr ze stavebního spoření [24]

Hodnotící číslo je specifický ukazatel, který spořitelny používají k určení spolehlivosti klienta, zda má nárok na úvěr, příp. na úrokové bonusy apod. Každá spořitelna má svůj vlastní výpočet pro získání hodnotícího čísla, ale je možné říct, že vždy zohledňuje celkovou výši cílové částky, aktuální výši zůstatku na účtu a rychlost varianty spoření. Způsob výpočtu hodnotícího čísla je uveden ve Všeobecných podmínkách. [14]

Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr (někdy nazýván meziúvěr) slouží k rychlému získání finančních prostředků a k překonání doby mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěry nebyly v nabídkách spořitelien odjakživa, ale lze se s nimi setkat až v posledních letech. Spořitelny je nabízí ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření, což znamená, že k jeho získání klient nemusí mít nic naspořeno. Podmínkou je pouze uzavřené stavební spoření. [12]



Obr. 2 Překlenovací úvěr [4]

Na poskytnutí překlenovacího úvěru není právní nárok a pokud jej klient požaduje, musí splnit podmínky dané spořitelny. Mimo jiné je (až na výjimky) potřeba vložit na účet stavebního spoření určité procento cílové částky, prokázat vyšší příjmy a obstarat požadované zajištění úvěru. Na základě těchto údajů je klient zařazen do některé z rizikových skupin a v závislosti na ní je mu přidělen úvěr s příslušnou úrokovou sazbou. [14]

Výhodou překlenovacího úvěru je, že úroky je možné odečítat od daňového základu. [14]

Zajištění úvěru

Na rozdíl od hypoték, se u stavebního spoření úvěr zajišťuje třeba i ručiteli nebo se dokonce pojišťuje bez zajištění (platí u nižších úvěrů). Stavební spořitelny znají platební historii dlužníka. Požadavky na zajištění úvěrů u stavebních spořitelen závisí především na výši úvěru. [4]

2.2.3 Použití finančních prostředků

- Ø klient čerpá úvěr a tudíž účelově používá prostředky k financování **bytových potřeb** - v tomto případě má vždy nárok na státní podporu

Bytové potřeby účastníka jsou definovány zákonem a rozumí se jimi:

- Ø získání bytu,
- Ø výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,

- Ø získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- Ø změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
- Ø stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- Ø úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.
- Ø klient nehodlá čerpat úvěr, vypovídá smlouvu a chce naspořené prostředky použít podle svého uvážení - v tomto případě závisí nárok na výplatu státní podpory na délce doby od uzavření smlouvy o stavebním spoření¹ [6]

¹ Přehled bytových potřeb je možné nalézt online na stránce AČSS <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/bytove-potreby/>.

3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, tj. 1.5.2004, definoval hypoteční úvěry tímto způsobem:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“²

Ještě před květnem roku 2004 bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na nemovitosti, či jejich výstavbu nebo pořízení na území ČR a jeho splacení zajistit zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka v zákoně není a hypoteční úvěry jsou vlastně všechny úvěry zajištěné nemovitostí [15]

3.1 Historie hypotečních úvěrů v ČR

V České republice mají hypotéky poměrně dlouhou historii. Poprvé se objevily již v 18. století, po druhé světové válce se však rozvoj hypoték na dlouhou dobu přerušil. [16]

První hypoteční úvěry pak byly poskytnuty až v roce 1995, kdy Česká národní banka udělila první licence k vydávání hypotečních zástavních listů. Uzavřených úvěrů bylo tehdy asi 1200 a jejich celkový objem představoval zhruba 1 a ¼ miliardy korun. Pro mnoho lidí byla tehdy hypotéka neznámý produkt a mnoho jí nepomohlo ani zavedení státního příspěvku k úrokům. [16]

Po roce 2000 se však situace začala měnit. Na růstu hypoték se odrazilo především zpevnování koruny, trvalý pokles inflace a těmito faktory spojený pokles úrokových sazeb.

V roce 2006 už na celém území bylo uzavřených hypoték ¼ milionu a dosahovaly objemu téměř 500 miliard korun. Průměrná výše hypotéky se dnes pohybuje zhruba kolem výše 1 a ½ milionu korun a při průměrném počtu 1,7 klienta připadajícího na jednu smlouvu můžeme říci, že hypotéku dnes splácí každý dvacátý český občan. [16]

² Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

3.2 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se liší v různých směrech. Jsou to hlavně účel použití hypotéky, výše úvěru a možnost kombinace s jinými produkty. [16]

V zásadě rozlišujeme dva typy:

- Ø účelové
- Ø neúčelové (tzv. americká hypotéka)

3.2.1 Účelová (klasická) hypotéka

Klient ji může dle zákona použít pouze na investici do nemovitosti, kterou se rozumí:

- Ø koupě nemovitosti, stavebního pozemku určeného k bydlení
- Ø výstavba nemovitosti
- Ø rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti
- Ø splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti
- Ø získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.)
- Ø kombinace výše uvedených účelů [15]

Objektem hypotečního úvěru může být např.:

Stavební pozemek, nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům, bytová jednotka), nemovitost sloužící k individuální rekreaci, bytový dům, provozní dům, nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (např. garáž, sauna, bazén atd.) [15]

3.2.2 Neúčelová (americká) hypotéka

U americké hypotéky není úvěr vázaný na investici do nemovitosti, klient tedy nemá v užití žádná omezení. Účel se sděluje až dodatečně, po dočerpání úvěru. Tento typ hypotéky se zpravidla využívá ke koupi družstevních a nájemních bytů nebo koupi movité věci. Úvěr bývá zpravidla zajištěn jinou nemovitostí. [17]

Výše uvedené rozlišení hypotečních úvěrů je nejčastější, je možné je ovšem rozlišovat i podle dalších parametrů např., podle toho, pro koho jsou určeny, podle způsobu splácení (anuitní, progresivní, degresivní), podle způsobu čerpání, podle doby splatnosti nebo podle doby fixace úrokové sazby. [15]

3.3 Průběh vyřizování hypotečního úvěru

Vyřizování hypotéky už v současnosti netrvá měsíce, jako tomu bylo před lety, není to však ani záležitost jednoho dne. Jednání s bankou může klient absolvovat sám a nebo se svěřit do rukou finančního poradce, který se orientuje v široké nabídce hypotečních úvěrů.

3.3.1 Přípravná etapa

V této fázi je zapotřebí, aby si klient vybral banku, která mu hypoteční úvěr poskytne. Základním kritériem pro klienta je výše úrokové sazby a doba její fixace. Dobu fixace určuje počet let (měsíců), po které se úroková sazba sjednaná ve smlouvě nemění. Rozlišujeme krátkodobou fixaci (do pěti let) a dlouhodobou fixaci (nad 5 let), přičemž obě mají své výhody i nevýhody.

Výběr instituce je velmi důležitý, proto by se měl klient zajímat o nabídku úvěrů u více bank než pouze u jedné. Při návštěvě banky je klient seznámen se základními informacemi o hypotečních úvěrech a měl by obdržet i seznam všech dokladů, které budou potřeba při vytvoření žádosti o úvěr. Nedílnou součástí by měl být též orientační propočet, zda bude klient schopen úvěr splácet

K otevření hypotečního úvěru je zapotřebí značné množství dokumentů, aby mohla být uzavřena skutečná smlouva o hypotečním úvěru. [16]

3.3.2 Schvalovací etapa

Jakmile klient podá žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, banka si většinou nechává určitý čas ke zpracování. Jedním z důležitých kritérií je posouzení bonity klienta, tedy to, jak je schopen dostát svých závazků. Pokud klient splňuje veškeré podmínky, předloží mu následující smlouvy:

- Ø úvěrová smlouva
- Ø zástavní smlouva
- Ø smlouva o vedení účtu

Jakmile je klient se vším relevantně seznámen, má právo podepsat, případně nepodepsat všechny tři smlouvy. Po podepsání dochází k poslední fázi celého procesu, etapě realizační.[18]

3.3.3 Realizační etapa

V realizační fázi se přechází k čerpání úvěru a jeho následnému splácení. Aby mohl být úvěr čerpán, musí být splněny následující podmínky:

- Ø musí být podepsaná úvěrová smlouva
- Ø musí být podepsaná zástavní smlouva k nemovitosti ve prospěch banky
- Ø musí dojít ke vkladu zástavní smlouvy do katastru nemovitostí

Banka ještě většinou požaduje splnění dalších podmínek, jako

- Ø doložení pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky
- Ø uzavření životní pojistky dlužníka a vinkulace ve prospěch úvěrující banky [15]

K samotnému čerpání úvěru dochází většinou bezhotovostně ve formě proplacení faktur. Je možné také stanovit, zda bude úvěr čerpán jednorázově či postupně.

Jakmile klient úvěr vyčerpá, banka mu oznámí ukončení čerpání a sdělí mu přesnou výši splátky. Tímto začíná běžet i doba fixace. Ve chvíli, kdy fixace končí je klient bankou informován o změně úrokové sazby, klient má možnost částečného nebo úplného splacení hypotéky bez sankcí. Má také možnost přejít na jiný produkt u jiné banky, pokud by mu navrhovaná úroková sazba nevyhovovala. [15], [18]

3.4 Zajištění hypotéky

V okamžiku, kdy se klient rozhoduje o hypotečním úvěru, musí mít jasno o nemovitosti, kterou banka zataví. Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, není možné, aby se za hypotéku ručilo např. ručiteli, jako je tomu u stavebního spoření.[4] Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru, kdy je hypoteční úvěr čerpán na její koupi nebo může být v zástavě jiná nemovitost. Musí se však nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor.[15]

Ze zákona je dáno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Pokud banka poskytuje úvěr vyšší, musí mít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší.

V zástavě musí být celá nemovitost, není možné zastavit např. polovinu domu. Na nemovitost také nesmí váznout žádné věcné břemeno, které by bránilo v užívání a nesmí na ni váznout ani jiné zástavní právo třetí osoby.

Do zástavy je možné dát i rozestavěnou nemovitost, musí být ovšem zapsaná jako rozestavěná v katastru nemovitostí a je na ni čerpán úvěr.

Další nástroj zajištění, který banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Někdy může také požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění ve prospěch banky. [15]

3.5 Bonita

Při posuzování žádosti o úvěr banku nejvíce zajímá klientova bonita. Tímto termínem označujeme to, zda klientovi po odečtení všech jeho pravidelných měsíčních nákladů od jeho stálého příjmu zbude ještě určitá finanční rezerva. Bonita se udává v procentech měsíční splátky nebo životního minima.

Banky také dále sledují jak je na tom klient s dalšími úvěry, a to pomocí různých úvěrových registrů.

O hypoteční úvěr může požádat každý občan ČR nebo cizinec, pokud dovršil 18 let a má trvalý pobyt na území ČR. Některé banky však započítávají příjem pouze u osob starších 22 let nebo mladších 65 let. Jednu žádost může podat více lidí, maximálně však 4 osoby, které žijí ve dvou domácnostech, popř. rodiče se svými dětmi. [16]

Je nutné doložit potvrzení o příjmech, to banky požadují za období mezi 6 měsíci a 2 roky. Pokud žadatel podniká, musí doložit daňové přiznání za jedno nebo dvě poslední zdaňovací období. A v případě dalších příjmů, je nutné tyto také doložit. [16]

3.6 Čerpání úvěru

Jednou z nejdůležitějších podmínek k čerpání úvěru je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí. Hypoteční úvěr je možné použít až po proinvestování, tedy vyčerpání vlastních zdrojů, popř. úvěru ze stavebního spoření

nebo jiných dalších prostředků. Čerpaným hypotečním úvěrem by se měla daná investice do nemovitosti již dokončit.

Čerpání může být jednorázové, to je většinou při koupi nemovitosti nebo neúčelovém úvěru nebo postupné, pokud se staví či rekonstruuje nemovitost. [15]

3.7 Doba splatnosti a splácení hypotéky

Doba splatnosti se pohybuje od 5 – 30 let. Obecně se doba splatnosti stanovuje tak, aby byl žadatel během doby splácení v produktivním věku.

Splácení hypotečního úvěru závisí na jeho čerpání. Pokud dlužník čerpá hypotéku postupně, nejdříve splácí měsíčně pouze úroky z vyčerpané částky a to až do doby, dokud úvěr nevyčerpá celý. Jakmile dlužník vyčerpá hypotéku, začne většinou splácet anuitními splátkami, které jsou stejné po celou dobu fixace a obsahují jistinu a úrok.

Před koncem fixace je dlužník seznámen s novou úrokovou sazbou a má možnost předčasně splatit celou nebo větší část úvěru bez sankce. [15], [18]

V souvislosti s koncem fixace má klient možnost zvážit, zda je i nadále výhodné setrvávat u stávajícího poskytovatele hypotečního úvěru. Často se stává, že nová úroková sazba je vyšší než původní. V tom případě je zde možnost pro klienta, tzv. refinancování stávající hypotéky hypotečním úvěrem poskytnutým jinou bankou. Klient si sjedná hypotéku u jiné banky a čerpanou částku použije na splacení stávajícího úvěru. [18]

Daňové odpočty

V roce 1998 umožnila novelizace zákona č. 586/1992 Sb. O daních z příjmů daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, popř. jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb. Odkaz na zákon

Částku, kterou klient zaplatí na úrocích z hypotečního úvěru sníženou o státní příspěvek je možné odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300 000 Kč ročně. Pokud platí úroky jen část roku, nesmí nezdaniitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. [15]

Státní podpora hypotečního úvěrování

Státní podpora spočívá v poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru a zvýhodněných úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení

Výše úrokové dotace se každý rok stanovuje na základě průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku.

V roce 2009 začala být podpora opět vyplácena, protože průměrné úrokové sazby dosáhly úrovně 5,6% ročně. Tím je možné získat dotaci 1%, resp. -1% z úroků. O dotaci zažádá klient přímo v bance. [15]

3.7.1 Kdo má nárok?

Na státní dotaci mají nárok žadatelé, kteří nesmí dovršit v roce podání žádosti o úvěr 36 let. Pokud žádají o dotaci manželé, musí se vejít do věkového limitu oba. Podporu nezískají jen noví žadatelé o úvěr, ale i všichni ostatní, kteří žádali o úvěr s úrokovou dotací dříve a nyní jim končí fixace úrokové sazby.

Žadatelé nesmí vlastnit byt či rodinný dům. Pořizovaná nemovitost musí být minimálně dva roky stará. Výše poskytované státní podpory je limitovaná. Cena bytu nesmí přesahovat 800 tis. Kč nebo rodinného domu 1,5 mil. Kč. Pokud je cena nemovitosti vyšší, dotace se nevztahuje na část úvěru převyšující tyto částky. [15]

4 MOŽNÉ KOMBINACE

Mnohý budoucí majitel nemovitosti váhá, zda si má vzít na financování svého záměru hypotéku nebo raději využít úvěru ze stavebního spoření. Nabízí se zde kombinace různých typů financování, nejčastější bývá kombinace úvěru ze stavebního spoření a hypotéky nebo životního pojištění a hypotéky. [5]

4.1 Kombinace hypotéky a životního pojištění

Jedná se o jiný způsob splácení úvěru, kdy místo klasického anuitního splácení se z hypotečního úvěru platí pouze úroky a k tomu se navíc platí pojistné do životního pojištění. Klient má na výběr buď klasické kapitálové životní pojištění nebo investiční životní pojištění. [4] V životním pojištění se peníze postupně spoří a zhodnocují a na konci splatnosti hypotéky je hypotéka splacena prostřednictvím naspořených peněz z životního pojištění. [15]

Otázka, zda je kombinace životního pojištění výhodná či ne závisí na konkrétních podmínkách, jako je výše příjmu klienta, výše a doba splatnosti hypotéky či výše zhodnocení a typu životního pojištění. [20]

4.2 Kombinace hypotéky a stavebního spoření

Stavební spoření a hypotéka jsou jediné produkty na trhu určené k financování bydlení. Každý z nich má své výhody i nevýhody a při správném použití může být velice efektivní i jejich kombinace, kdy lze využít stavební spoření jako doplnění hypotéky nebo jako mimořádnou splátku hypotéky.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

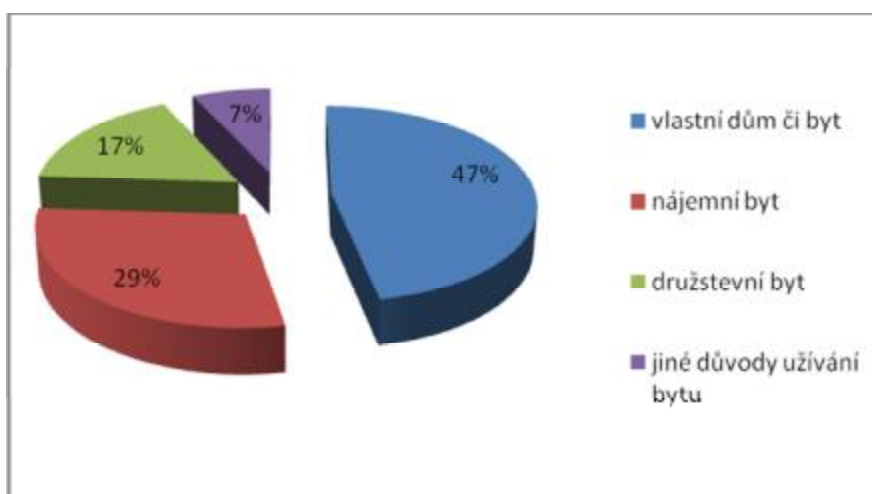
Pro většinu lidí není nejlepším řešením čekat na pořízení vlastního bytu či domu až na dobu, kdy budeme mít naspořenou celou částku peněz. Důvodů je hned několik. Jednak by se takového okamžiku nemuseli vůbec dočkat, popř. až v pokročilejším věku a také proto, že vysoká hotovost už naštěstí v dnešní době není podmínkou k pořízení si bydlení. Otázka tedy zní, jak nejlépe financovat do bydlení? Tím se budu zabývat v následujícím textu, který by měl být určitým přehledem a návodem k zamyšlení, jak lze financovat vlastní bydlení pomocí hypotečních úvěrů a stavebního spoření (případně jejich kombinacemi).

5.1 Investice do vlastního bydlení

Chceme-li bydlet, řešíme zpravidla otázku, zda si bydlení pronajmout a platit nájem nebo si pořídit bydlení vlastní. Pro každého je samozřejmě vhodné něco jiného, ale u většiny lidí převažuje touha mít byt či dům ve svém vlastnictví. Je tomu tak především z toho důvodu, že po splacení bude daná nemovitost naše, kdežto u splácení nájmu měsíčně platíme částky a u lidí převládá pocit, že peníze tzv. „proletí oknem“.

Z různých průzkumů vyplývá, že Češi všeobecně touží po vlastnictví nemovitosti, a to především po rodinném domě, bytu v osobním vlastnictví či družstevním bytě. Díky ekonomickému rozvoji a růstu životní úrovně podíl vlastnického bydlení ve většině evropských států stoupá, Českou republiku nevyjímaje. [29]

Graf 1 Přehled bydlení domácností v ČR za rok 2009 [29]



Z grafu jednoznačně vyplývá, že většina obyvatelstva ČR (47%) žije v domě či bytě, který je jejich majetkem, případně žijí v bytě družstevním (47%), jehož vlastníkem je bytové družstvo a byt smí užívat pouze člen tohoto družstva. Zbývá tedy 7% obyvatelstva, ze kte-

rých bude převážná většina s největší pravděpodobností v kratší či vzdálenější době financování vlastního bydlení řešit.

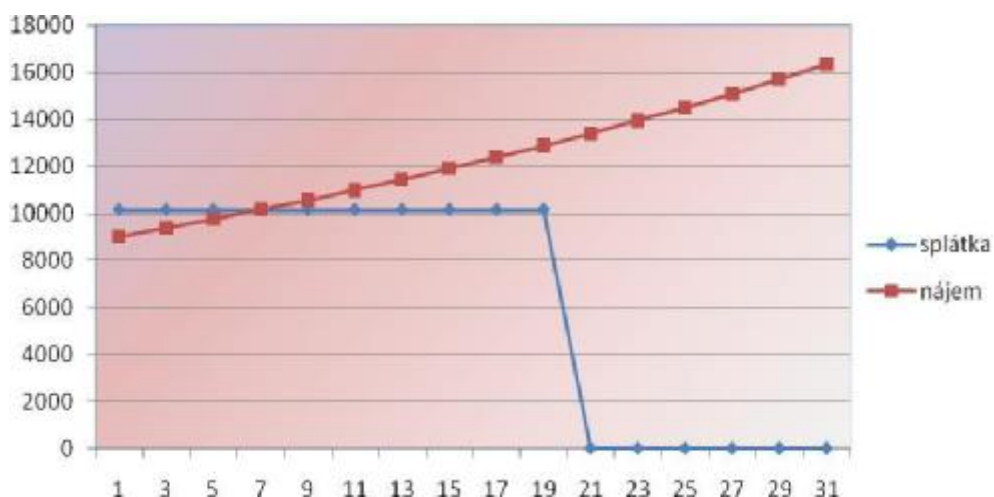
5.2 Výhody a nevýhody nájemního bydlení

Při placení nájmu je základní nevýhodou fakt, že ani po dlouhém placení se nestáváme vlastníky nemovitosti, navíc je zde riziko neprodloužení nájemní smlouvy ze strany majitele a z toho plynoucí nutnost hledat si ubytování nové. Případné náklady na vylepšení bytu jsou nevratné a proto je nájemníci většinou ani nedělají.

Nájemní bydlení tak vyhledávají většinou mladí lidé, kteří se ještě nechtějí profesně ani rodinně usazovat, nájem volí jako dočasnou alternativu. Vedle těchto důvodů ovšem v poslední době přibývá stále více rodin, kteří by si rádi pořídili bydlení vlastní, ale z důvodu stále se zpřísňujících podmínek k poskytnutí úvěru nedosáhnou na minimální splátky a jsou nuceni se uchýlit k bydlení nájemnímu. Dalším důvodem ke zvolení nájemního bydlení před splácením hypotéky může vést dle posledních údajů i fakt, že splátka hypotéky je dražší než měsíční nájemné. Tohle platí především ve větších městech. [27]

V následujícím grafu sledujeme porovnání nájmu a splátky úvěru v čase. Zatímco cena většinou rok od roku roste, v případě splátky je po určitou dobu garantovaná stejná výši splátek (záleží na typu úvěru, na délce fixace), které ale po určité době odpadnou úplně.

Graf 2 Porovnání nájmu a splátky úvěru v čase [6]



Vlastní bydlení také u mnoha lidí vytváří pocit jistoty. Ovšem, zatímco odpadnou splátky nájmu, do hry vstupují vysoké náklady na pořízení navýšené o úroky a poplatky za úvěr ze stavebního spoření nebo hypotéky. Hypoteční úvěr může pomoci k pořízení drahé nemovi-

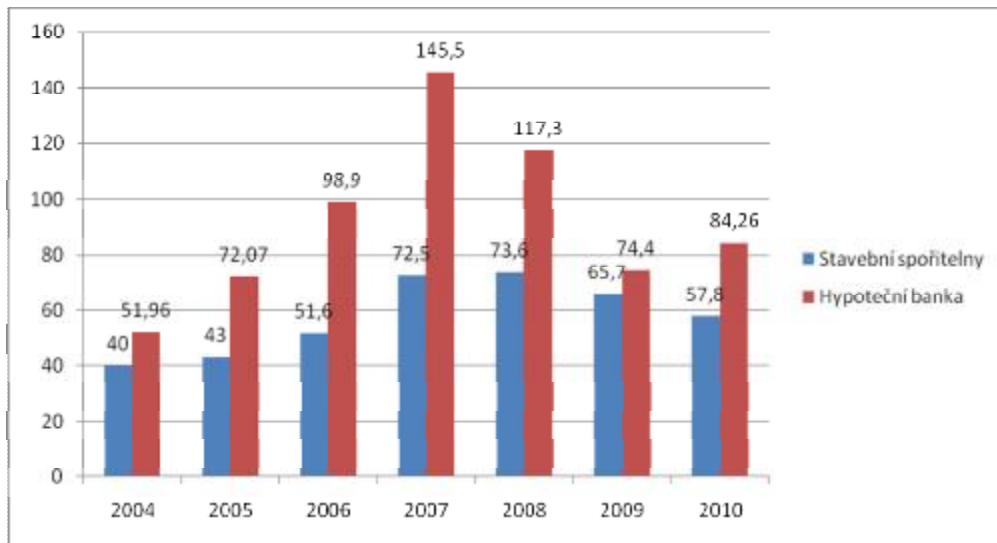
tosti, jejíž cena může i nadále růst a dům či byt se tak svému majiteli zhodnocuje. Pokud ale cena nemovitosti klesá, hodnota investice klesá také a vlastník tak podléhá stejnému riziku jako při jakékoliv jiné investici. Pokud si majitel nemovitost pořizuje k vlastnímu bydlení, nemusí ho vývoj ceny nemovitostí trápit, ovšem jen do té doby, než bude chtít nemovitost prodat. [21]

5.3 Produkty k financování bydlení

Nejpoužívanějšími produkty k financování bydlení jsou stavební spoření a hypotéka. Otázka, zda využít stavební spoření, resp. úvěr ze stavebního spoření, či spíše hypoteční úvěr, není zcela jednoznačná. Obojí se dá použít k financování bydlení, ve spoustě věcech jsou si tyto produkty podobné, ale ve spoustě také ne. Stavební spoření je v první fázi především spořicí produkt, v dalších fázích už se řeší otázka překlenovacího nebo řádného úvěru a zde už jsou prvky, které můžeme porovnávat s hypotékou.

Obecně převládá názor, že stavební spoření je vhodné použít k financování menších částek, zhruba do 500 000,- Kč, kdežto hypotéky jsou určeny k financování větších investic, kdy je zapotřebí i několika milionů. Tohle samozřejmě může ale nemusí platit. Nabídka obou produktů je na trhu široká a není pouze jeden druh stavebního spoření a jeden druh hypotéky. Banky postupně přichází s různou řadou produktů, které lze využít různým způsobem. Vždy proto záleží na konkrétním případě, ke kterému produktu se přikloníme.

Dle údajů ze serveru hypindex.cz poskytly hypoteční banky v roce 2010 hypoteční úvěry v celkové hodnotě 84,26 mld. Kč. Naproti tomu stavebním spořitelnám se podařilo uzavřít úvěry v hodnotě 57,8 mld. Kč. V konečném zúčtování za rok 2010 tedy pozorujeme rozdíl 27 mld.Kč, jak můžeme vidět i v níže uvedeném grafu.

Graf 3 Přehled uzavřených smluv mezi hypotečními úvěry a úvěry ze stavebního spoření [25]

Graf znázorňuje, jak se mění v průběhu posledních několika let poměr uzavřených smluv mezi hypotečními úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Lze pozorovat, že počet uzavřených smluv klesl od roku 2007 zhruba o 30%. Důvodem může být to, že vlivem ekonomické krize lidé začali být opatrnější a snaží se nezavazovat se, dokud se situace na trhu neuklidní. Banky také přehodnotily podmínky v poskytování úvěrů.

5.3.1 Stavební spoření jako doplněk hypotéky

V současnosti je hypotéka většinou poskytována na 70% - 90% hodnoty nemovitosti. Klient tedy musí zbylá procenta použít ze svých vlastních zdrojů. V případě, že je nemá, je pro tuto situaci ideálním řešením využít prostředků ze stavebního spoření. K doplnění hypotéky lze využít jak naspořené částky a řádného úvěru ze stavebního spoření, tak i překlenovacího úvěru. V případě řádného úvěru je tato kombinace téměř ideální, i vzhledem k nízké úrokové sazbě řádného úvěru ze stavebního spoření.

Častěji se lze setkat se situací, kdy klient nemá stavební spoření uzavřeno vůbec a nesplňuje tedy podmínky pro poskytnutí řádného úvěru. V tom případě může využít překlenovacího úvěru. Je nutné ovšem z počátku počítat s vysokým finančním zatížením. Kromě splátky hypotéky a překlenovacího úvěru totiž ještě dospojuje na účet stavebního spoření, aby splnil podmínky pro poskytnutí řádného úvěru, který je levnější než úvěr překlenovací.

[24]

5.3.2 Stavební spoření jako splátka hypotéky

Další možností kombinace obou produktů je využití stavebního spoření jako mimořádné splátky hypotéky. V případě této kombinace klient splácí bance jen úrok z hypotéky a částku připadající na úmor jistiny spoří na stavební spoření. Klient využívá státní podpory ze stavebního spoření a jakmile dosáhne podmínek pro přidělení řádného úvěru, je pomocí něj hypotéka částečně splacena. Dále se již hypotéka splácí obvyklým anuitním způsobem. Klient dále kromě hypotéky sice ještě splácí úvěr ze stavebního spoření, ale díky snížení jistiny hypotéky se sníží i výše měsíční splátky z ní. [15]

5.3.3 Hypotéka versus úvěry ze stavebního spoření

Největší rozdíl je samozřejmě v tom, že hypotéku lze získat během několika dní, kdežto k tomu aby klient dosáhl na řádný úvěr ze stavebního spoření, musí nejprve spořit minimálně dva roky, naspořit určité procento cílové částky (většinou 40%) a navíc dosáhnout tzv. hodnotícího čísla.

Pokud nemá žadatel nic naspořeno a tudíž ještě nedosahuje výše uvedených podmínek, je tu ještě třetí možnost. Stavební spořitelna mu nabídne tzv. překlenovací úvěr. Ten slouží především k překlenutí doby mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na úvěr ze stavebního spoření. Splácení dluhu probíhá na principu, že klient splácí úroky z překlenovacího úvěru a zároveň spoří na své stavební spoření, a to až do chvíle, kdy dosáhne ze smlouvy nutné procento výše vkladů. V tomto momentě se překlenovací úvěr překlopí na úvěr řádný a dojde k úpravě úrokové sazby. V dnešní době jsou úrokové sazby překlenovacích úvěrů a hypoték poměrně srovnatelné a stavební spořitelny se stávají přímými konkurenty hypotečních bank.

V tabulce uvádím hlavní rozdíly mezi jednotlivými úvěry:

Tabulka 1 Hlavní rozdíly mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření [31]

	Úvěr ze stavebního spoření	Hypoteční úvěr
Účel	pouze do bydlení	účelový i neúčelový
Zajištění	většinou do 300 tis.Kč bez zajištění, vyšší částky zástavním právem k nemovitosti, nebo ručitel	zástavním právem k nemovitosti
Poplatky za vedení účtu	cca 300,- Kč/rok	cca 150,- Kč/měsíc
Daňový efekt	výnosy ze stavebního spoření jsou osvobozeny od daně z příjmu, daňový základ lze o úroky snížit do 300 tis. Kč ročně	snížení daňového základu o úroky až 300 tis.Kč ročně
Úroková sazba	stejná po celou dobu splácení úvěru	zafixována na určitý počet let, po skončení fixace se úroková sazba mění
Splácení úvěru	většinou max. 20 let, mimořádné splátky bez sankcí	většinou od 10 - 30 let, sankce za mimořádné splátky (mimo dobu konce fixace)
Státní podpora	ve fázi spoření max. Kč 3000,- (platné pro rok 2010)	státní dotace pro manžele do 36 let na koupi starší nemovitosti

Z výše uvedeného přehledu plyne, že úvěr ze stavebního spoření lze použít pouze jako investici do bydlení, kdežto u hypotéky takové omezení není a je možné ji použít ke koupi téměř každé nemovitosti na území ČR. Na druhou stranu z úvěru ze stavebního spoření je možné financovat např. i družstevní byt (je ve vlastnictví družstva), což u hypotéky nelze (až na výjimky, např. u Hypoteční banky), protože tu je možné použít pouze do nemovitosti, u které se staneme vlastníky. Daňové výhody u úvěru ze stavebního spoření i hypotečního úvěru jsou srovnatelné, čili nebudou hrát zásadnější roli. Pádňejším argumentem pro úvěr ze SS je určitě poplatek za správu a vedení úvěrového účtu, která činí za rok téměř tolik, kolik si hypoteční banka účtuje za měsíc.

Co se týče úrokových sazeb, výhodou u úvěru ze stavebního spoření je fakt, že úrokovou sazbu zná klient již při uzavírání smlouvy o stavebním spoření a zůstává neměnná po celou dobu splácení úvěru. Naproti tomu úroková sazba u hypoték je jistá pouze po určitou dobu splácení, po jejímž uplynutí se mění a klient tedy dopředu neví jaká bude sazba jeho úvěru po vypršení fixace. Výše úrokové sazby u úvěru ze stavebního spoření je stejná pro všechny klienty (pokud nejde o různé tarify jedné spořitelny), kdežto dosáhnout lepší úrokové sazby u hypoték mohou jen nejméně riziková a nejbonitnější klienti. Výhodou při použití úvěru ze stavebního spoření je také to, že jej lze splatit kdykoliv bez sankcí, kdežto hypotéku je možné bez sankcí splatit pouze na konci fixace.

U stavebního spoření je možné využít státní podporu pouze ve spořicí části, fáze úvěru už ze strany státu podporována není. Naproti tomu státní úrokovou dotaci na hypotéku nebo její část mohou získat lidé mladší než 36 let. Poskytuje se na koupi staršího domu nebo bytu.

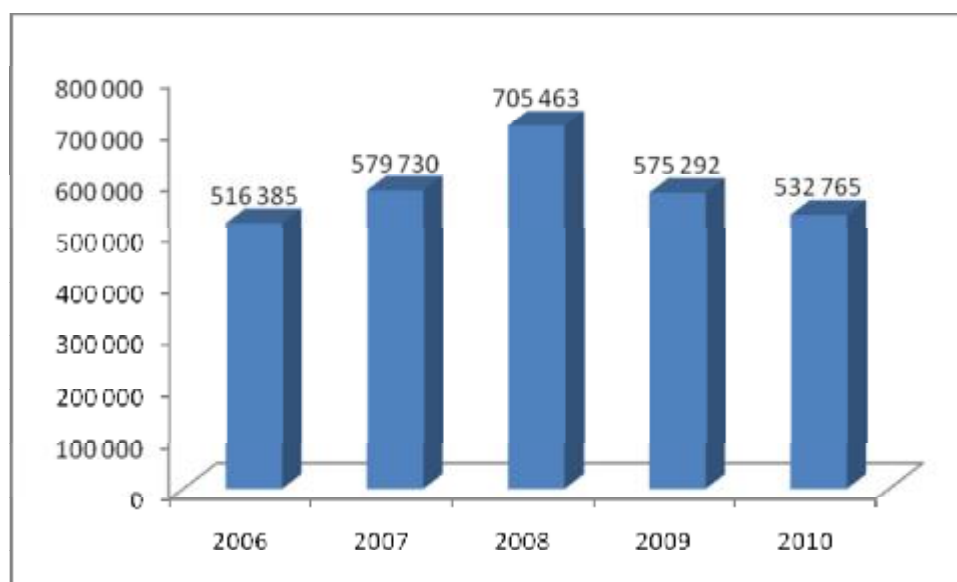
Kromě řádného úvěru ze stavebního spoření je zde ještě možnost překlenovacího úvěru, který slouží k překlenutí doby mezi spořením a následného řádného úvěru. Výhodou je především rychlost jeho získání, protože je možné o něj zažádat již při uzavírání smlouvy o stavebním spoření a je možné jej získat prakticky bez naspoření jakýchkoliv prostředků. Nevýhodou je to, že finanční zatížení překlenovacího úvěru je vyšší, navíc současně s jeho splácením je nutné spořit, aby klient dosáhl na řádný úvěr.

6 TRH STAVEBNÍCH SPOŘITELN

V roce 2010 se stavebním spořitelnám podařilo uzavřít cca 533 tis. nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky ve výši 160 mld. Kč.

V porovnání s rokem 2009 nebyl loňský rok pro stavební spořitelny příliš příznivý. Důvodem byly jednak avizované změny týkající se snížení státního příspěvku na polovinu, ale také pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Tuzemské stavební spořitelny uzavřely loni úvěrových smluv v objemu 58,3 mld. Kč. I přesto, že stavební spořitelny zažily jeden ze slabších roků, mohou být celkem spokojené. Dokázaly si udržet přízeň klientů a stavební spoření je tak pořád atraktivním a lákavým produktem.

Graf 4 Počet uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2006-2010 [26]



6.1 Změny ve stavebním spoření

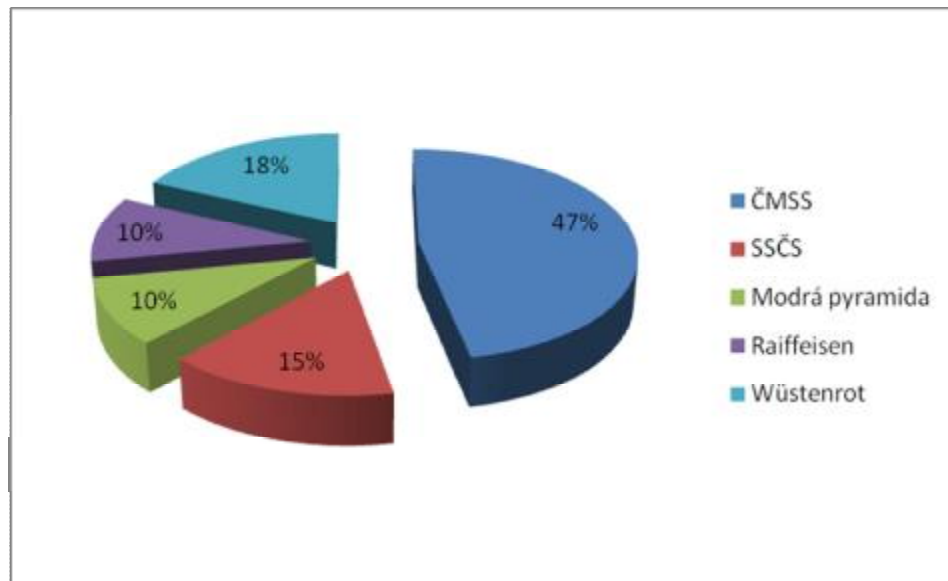
V ČR nabízejí stavební spoření stavební spořitelny od poloviny 90. let a stále se těší velkému zájmu, nicméně finanční krize začala způsobovat, že se ministerstvo financí ČR začalo zabývat otázkou úpravy podmínek stavebního spoření. Vláda snížila státní podporu za rok 2010, která se připisuje na začátku roku 2011 a to formou srážkové daně ve výši 50%. Tento krok ovšem Ústavní soud shledal jako protiústavní, lidé tedy dostanou státní podporu za rok 2010 v původní výši. Tento verdikt Ústavního soudu ale zřejmě nic nezmění na tom, že za rok 2011 bude změna výše státního příspěvku již ošetřena přímo v zákoně. Státní příspěvek tak bude činit max. 2000,- Kč a to včetně starších smluv uzavřených do r. 2003.

Od roku 2011 také skončilo dosavadní osvobození úroků od daně z příjmů a nově jsou tak úroky zdaňovány 15% sazbou daně. Ministerstvo financí ČR se také zaobírá otázkou omezení státní podpory jen na financování vlastního bydlení, protože je zcela jednoznačné, že velká část stavebních spoření potažmo státní podpory z něj plynoucí není využívání pro financování bydlení, ale ke zcela jiným účelům. Tzv. účelovost bude zřejmě zavedena jen pro nově uzavřené smlouvy a až od roku 2012.

Schválením těchto úprav nastane pokles popularity stavebního spoření (což lze již pozorovat na počtu uzavřených smluv v prosinci r.2010), což se jistě promítne i v dílčím odlivu klientů k jiným finančním produktům. Nicméně stavební spoření je (zatím) atraktivním produktem. Dlouhodobě se dá počítat s tím, že se pomocí stavebního spoření dosáhne vyššího výnosu než na běžných či spořicích účtech. Předpokládám proto, že skutečně nehrozí vize objevující se v některých médiích, že zvažované změny by měly znamenat zánik tohoto produktu.

6.2 Stavební spořitelny v ČR

S poklesem produkce se v loňském roce musely vypořádat všechny stavební spořitelny bez výjimky. Jedničkou na trhu zůstává, tak jako v předchozím roce, Českomoravská stavební spořitelna. Podařilo se jí uzavřít úvěrové smlouvy s objemem 27,2 mld. Kč, což představuje téměř polovinu všech poskytnutých úvěrů. Na druhém místě se umístila Raiffeisen stavební spořitelna, a na třetím Modrá pyramida. Podíl poskytnutých úvěrů jednotlivých stavebních spořitelen můžeme vidět na níže uvedeném grafu.[26]

Graf 5 Podíl poskytnutých úvěrů jednotlivých stavebních spořitelen [27]

Výhodou oproti hypotékám z pohledu platební morálky a schopnosti splácet úvěr je i větší množství menších úvěrů poskytovaných stavebními spořitelny - a to i přesto, že některé stavební spořitelny zkouší hypotečním bankám konkurovat překlenovacími úvěry hypotečního typu. Pro klienty bývá úvěr ze stavebního spoření výhodný pouze do určité výše, která se pohybuje řádově kolem 2 mil. Kč, pro větší objem prostředků zpravidla odchází do banky.

V současnosti nalezneme na našem trhu celkem 5 stavebních spořitelen. Jedná se o tyto:

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

K porovnání parametrů produktů stavebního spoření jsem si vybrala tři nejvýkonnější stavební spořitelny v počtu uzavřených smluv o stavebním spoření za rok 2010. Jsou to Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. a Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

6.2.1 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna působí na českém trhu od září 1993. Svou činnost zahájila jako AR stavební spořitelna. Do finanční skupiny Raiffeisen se plně zařadila v roce 1998. Od tohoto roku se také stavební spořitelna profiluje jako Specialista na bydlení a dnes patří mezi významné hráče na trhu stavebního spoření.[27]

V roce 2010 se stala dvojkou na trhu v objemu cílových částek nových smluv o stavebním spoření. Objem poskytnutých úvěrů činil 10,6 miliardy korun, což je pouze o 0,1 % více oproti roku 2009. V meziročním srovnání všechny stavební spořitelny zaznamenaly pokles o 12% v poskytnutých úvěrech než tomu bylo v roce 2009. Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. jako jediná zaznamenala nejmenší pokles. Tahounem úvěrového trhu zůstává i v prvním čtvrtletí roku 2011. [26]

U Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. má klient při uzavírání smlouvy o stavebním spoření na výběr ze dvou tarifů:

- Ø **spořicí tarif S041**, který je vhodný pokud chce klient především výhodně spořit a zhodnotit své úspory nebo
- Ø **úvěrový tarif S061**, pokud bude chtít klient v budoucnu čerpat úvěr s výhodným úročením.

Tabulka 2 Přehled spořicíh tarifů Raiffeisen stavební spořitelny [31]

	Spořicí tarif S041	Úvěrový tarif S061
Roční úroková sazba vkladů	2%	1%
Min. cílová částka	50 000 Kč	50 000 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy	1% z cílové částky	1% z cílové částky
Poplatek za správu a vedení účtu	316 Kč/rok	316 Kč/rok
Poplatek za zvýšení cílové částky	1% z cílové částky	1% z cílové částky
Úrok.sazba řádného úvěru	4,90%	3,5%
Úrok.sazba překlenovacího úvěru	Od 4,4%	Od 4,4%
Aktuální nabídka (platná do 30.4.2011)	Sleva z úhrady 1000,- Kč pro nově uzavřené smlouvy nebo dvojnásobné úročení vkladu	

Pokud bude chtít klient využít úvěru ze stavebního spoření, získá úrokovou sazbu, která je pevná a neměnná po celou dobu splácení. S úrokovým tarifem S061 začíná úroková sazba již na 3,5% p.a. Úvěr bez zajištění je možné získat až do výše 500 000 Kč.

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí také širokou paletu překlenovacích úvěrů pro klienty, kteří nemají žádné úspory a rádi by investovali do bydlení. Celkem je možné vybírat z šesti možných variant překlenovacích úvěrů, záleží na požadavcích klienta k čemu prostředky potřebují a na základě toho se rozhodnou pro typ překlenovacího úvěru. Úroková sazba začíná na 4,4 % p.a. [27]

6.2.2 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. byla založena v roce 1993 a dnes má více než 2 miliony klientů s celkovými vklady přes 120 miliard korun. ČMSS, a.s. patří dlouhodobě mezi největšího poskytovatele úvěrů na bydlení v České republice. Za rok 2010 dosáhla rekordně nejvyšších tržních podílů, kdy během tohoto roku uzavřela téměř 364 tisíc nových smluv o stavebním spoření včetně zvýšení cílové částky. Celkový objem poskytnutých úvěrů překročil více než 27 mld. Kč. [29]

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. poskytuje stavební spoření pod názvem spoříme s Liškou a klient má na výběr z následujících tarifů:

- Ø **tarif invest**, je vhodný pro klienty, kteří chtějí své úpory především zhodnotit, nebo
- Ø **tarif perspektiv**, hodící se pro klienty, kteří uvažují o pořízení vlastního bydlení a zároveň požadují co nejmenší finanční měsíční zatížení, nebo
- Ø **tarif atraktiv**, je určen pro klienty, kteří by si rádi zajistili v budoucnu výhodnou úrokovou sazbu.

Tabulka 3 Přehled spořicíh tarifů ČMSS, a.s.[31]

	Tarif Invest	Tarif Perspektiv	Tarif Atraktiv
Roční úroková sazba vkladů	2%	2%	1%
Min. cílová částka	40 000 Kč	150 000 Kč	40 000 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy	1% z cílové částky	1% z cílové částky	1% z cílové částky
Poplatek za správu a vedení účtu	310 Kč	310 Kč	310 Kč
Úrok.sazba řádného úvěru	4,80%	4,80%	3,70%
Úrok.sazba překlenovacího úvěru	od 4,8%	od 4,8%	Od 4,8%
Akční nabídka (platná do 30.4.2011)	Překlenovací úvěr již od 3,9%		

Ke každému tarifu nabízí spořitelna možnost čerpání řádného úvěru s pevnou úrokovou sazbou, která začíná již na 3,7% p.a. Podle toho, jakou si klient zvolí variantu při uzavření smlouvy o stavebním spoření, vyplývají podmínky úvěrů ze stavebního spoření.

Co se týče překlenovacích úvěrů, ČMSS, a.s. v současnosti nabízí pět typů. Úroková sazba začíná již na 4,8% p.a. Spořitelna poskytuje úvěr bez zajištění až do 500 000 Kč a v nabídce má také překlenovací úvěr s nulovou akontací.

6.2.3 Stavební spořitelna České Spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. působí na trhu stavebního spoření od roku 1994. Patří pod křídla České spořitelny, a.s., jedné z nejsilnějších finančních institucí v České republice. Na trhu je veřejnosti známé Spoření s buřinkou.[14]

Z celkového objemu nově poskytnutých úvěrů tvořily půjčky na koupi bytu či domu v roce 2010 31 %. Buřinka se od své konkurence odlišuje nižší procentní sazbou poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Klientům účtuje pouze 0,5 % z výše sjednané cílové částky, max. 7 500 Kč. Navíc od 1. dubna 2010 nabízí klientům možnost uzavření smlouvy stavebního spoření online, které je osvobozeno od zpracovatelského poplatku v plné výši.[30]

SSČS, a.s. v současné době nabízí pouze jeden tarif určený pro fyzické osoby.

Tabulka 4 Přehled stavebního spoření s buřinkou [31]

	Stavební spoření s buřinkou
Roční úroková sazba vkladů	2%
Min. cílová částka	40 000,00 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy	0,5% z cílové částky
Poplatek za správu a vedení účtu	310 Kč
Úrok.sazba řádného úvěru	4,75%
Úrok.sazba překlenovacího úvěru	od 4,2%
Výhodná nabídka (platná do 30.6.2011)	Osvobození od poplatku za založení smlouvy pro seniory starší 60 let, při uzavření smlouvy o stav.spoření s cílovou částkou do 150 tis.Kč

Zájemci o čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření mají na něj nárok po splnění podmínek daných stavební spořitelnou. Pokud klient žádá o překlenovací úvěr, může si vybrat ze dvou nabídek, překlenovací úvěr TREND a HYPO TREND.

Vzhledem k tomu, že v praktické části modelového příkladu budu rozebírat mj. i překlenovací úvěr HYPO TREND, uvedu o něm několik informací.

V rámci nabídky úvěru HYPO TREND má klient možnost vybrat si ze dvou typů úročení:

- Ø s pevnou sazbou, která je stejná po celou dobu trvání úvěru
- Ø s pevnou sazbou první tři roky

Při využití tohoto typu úvěru má klient možnost splácet úvěr až 28 let, je možné jej získat při nulové akontaci a mimořádné splátky může vložit bez sankcí. Stavební spořitelna požaduje zajištění tohoto úvěru nemovitostí.

6.3 Srovnání vybraných stavebních spořitelen

Co se týče produktů jednotlivých stavebních spořitelen, dají se označit za srovnatelné, i když při pečlivějším prozkoumání nabídek rozdílů najdeme. Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření je u všech sledovaných spořitelen 1% z cílové částky. Výjimku tvoří Stavební spořitelna ČS, a.s., která klientům účtuje 0,5% z výše sjednané cílové částky a pokud se klient rozhodne uzavřít smlouvu on-line, neplatí poplatek žádný.

Rozdíl ve výhodnosti je tak většinou u mimořádných akcí jednotlivých stavebních spořitel. V první třetině roku 2011 se promoakce spořitelen zaměřují spíše na klienty zvažující vylepšení nebo pořízení bydlení na úvěr a rozhodují se mezi hypotékou a úvěrem ze stavebního spoření.

Před rozhodnutím o uzavření smlouvy by si měl klient ujasnit, proč si vlastně stavební spoření zakládá. Může to být ze dvou důvodů. První je, že se na stavební spoření dívá jako na zajímavý a bezpečný nástroj zhodnocení svých peněz. Našetřené peníze není nutné použít pouze za účelem nákupu bytu, domu či bytových potřeb. Pro tyto klienty je tedy určen spořicí tarif od Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. nebo tarif Invest od ČMSS, a.s.

Druhý důvod je ten, že klienti v budoucnu vážně uvažují o úvěru, který už je určen pouze pro potřeby bydlení. Ze sledovaných 3 spořitel. začíná úroková sazba úvěru již na 3,5% p.a., a to u Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. U ČMSS, a.s. úroková sazba řádného úvěru začíná nejnižší u tarifu Atraktiv, na 3,7% p.a. Klienti u Stavební spořitelny ČS, a.s. mají na

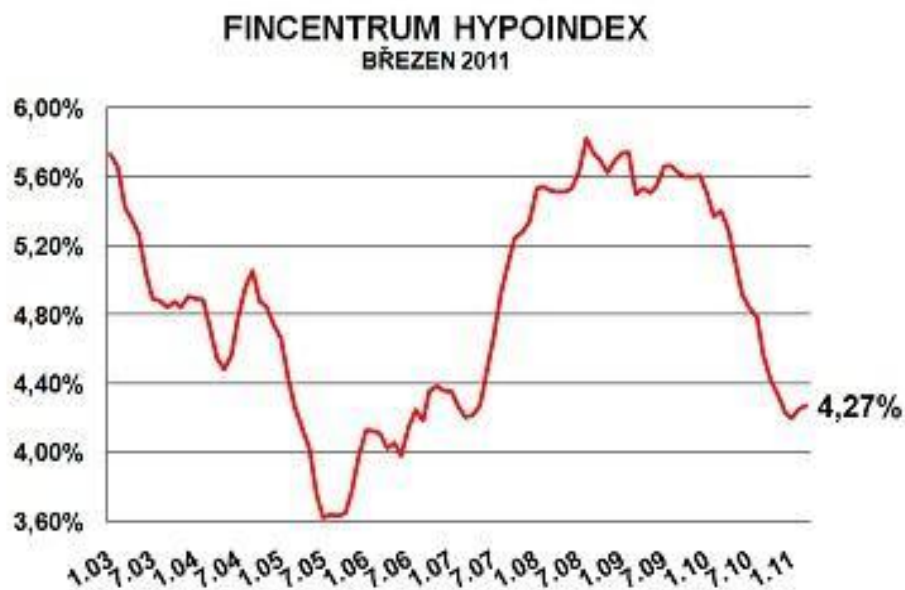
výběr pouze z jednoho tarifu určeného pro fyzické osoby, úročení řádného úvěru začíná na 4,75% p.a.

Z výše uvedeného vyplývá, že pokud by si klient vybíral pouze podle úrokové sazby, doporučovala bych uzavřít smlouvu u Raiffeisenbank stavební spořitelny, a.s. která nabízí nejlepší úrok z řádného úvěru.

7 SITUACE NA TRHU HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

V důsledku hypoteční krize zaznamenal hypoteční trh v roce 2009 hluboký propad. Jediné, co rostlo, byla úroková sazba. Objem poskytovaných hypoték klesal 2 roky po sobě a v porovnání s rekordním rokem 2007 se propadl téměř o polovinu.

V lednu roku 2010 začaly po několika měsících úrokové sazby klesat a tento trend bankám vydržel po celý rok 2010. Díky příznivé makroekonomické situaci v ČR, příznivému vývoji úrokových sazeb, poklesu cen nemovitostí a různých dalších vlivů, banky v loňském roce uzavřely hypoteční úvěry v celkovém objemu přes 84 mld. Kč. První čtvrtina roku 2011 se nesla ve znamení nejrůznějších podpůrných akcí, ve kterých banky nabízely slevy na poplatcích i úrokových sazbách. Dle serveru hypoindex.cz se březnu průměrná úroková sazba pohybovala na 4,27%. [25]



Obr.3 Vývoj úrokových sazeb hypoték.[25]

7.1 Hypoteční banky v ČR

Hypoteční úvěry může poskytovat kterákoliv banka, která vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů. V současné době poskytuje hypoteční úvěry 16 bankovních ústavů:

1. Česká spořitelna, a.s.
2. Poštovní spořitelna, a.s.
3. Československá obchodní banka, a.s.
4. Wustenrot hypoteční banka, a.s.
5. ING Bank NV
6. Citibank, a.s.
7. Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
8. Komerční banka, a.s.
9. Česká pojišťovna, a.s.
10. Oberbank AG
11. Raiffeisenbank, a.s.
12. Volksbank CZ, a.s.
13. UniCredit Bank
14. GE Money Bank, a.s.
15. LBWW Bank CZ, a.s.
16. mBank

Pro účely srovnání vybraných produktů jsem si vybrala tři naše nejvýkonnější banky za rok 2010:

Raiffeisenbank, a.s.

Hypoteční banka, a.s.

Komerční banka, a.s.

7.1.1 Raiffeisenbank a.s.

Raiffeisen bank, a.s. (RBCZ) poskytuje své služby na českém trhu od roku 1993. V roce 2008 dokončila integrační proces sloučení s eBankou a dnes obsluhuje své klienty v síti více než 200 poboček.

V roce 2010 poskytla banka hypotéky v celkovém objemu přes 13 miliard korun, k čemuž přispělo výrazné snížení úrokových sazeb. Navíc na přelomu března a dubna uspořádala tradiční hypodny, při kterých mohli klienti dostat hypotéku se slevou, kde úroková sazba klesla až o 1%. Zajímavým produktem u této banky je tzv. offsetová hypotéka, která je založena na principu vzájemného zápočtu výše hypotéky a vkladů uložených na speciálním spořicí účtu.

V současnosti si Raiffeisenbank neúčtuje poplatek za vyřízení hypotečního úvěru (nevztahuje se hypotéky bez dokládání příjmu). Nově také nabízí možnost mimořádných "turbo"

splátek úvěru bez sankce za předčasné splacení až do 25 % z výše nesplacené jistiny po každých 12 řádně uhrazených splátkách.[27]

Hypoteční produkty: v současnosti banka nabízí několik typů hypotečních úvěrů. Jedná se o hypotéku Klasik, Klasik plus, hypotéka naruby, hypotéka k programu Zelená úsporám, Profit, Minimax, americká hypotéka Univerzál, Variabilní hypotéka, EQUI hypotéka bez dokládání příjmů, Offset – hypotéka ze zápočtem úspor.

V následující tabulce jsou zobrazeny 4 vybrané typy hypoték a navzájem srovnány v nejdůležitějších bodech.

Tabulka 5 Přehled vybraných hypotečních úvěrů od Raiffeisenbank, a.s.[31]

	Hypotéka Klasik	Hypotéka Profit	Variabilní hypotéka	Hypotéka EQUI
Minimální výše úvěru	250 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč
Maximální výše úvěru	do výše 90% pořízované nemovitosti, max.do 30 mil.Kč	do výše 70% pořízované nemovitosti, max. do 5 mil.Kč	do výše 50% pořízované nemovitosti, max. do 5 mil.Kč	do výše 50% pořízované nemovitosti, max. do 3 mil. Kč
Minimální doba splácení	5 let	5 let	10 let	5 let
Maximální doba splácení	30 let	20 let	20 let	20 let
Fixace 1 rok	5,19%	6,89%	v období čerpání variabilní úroková sazba na bázi referenční sazby CA OFFER. Sazba se mění denně, aktuální sazba je 5,64% bez uvedení účelu a 3,74% s uvedením účelu	9,40%
Fixace 3 roky	4,49%	6,19%		10,09%
Fixace 5 let	4,79%	6,49%		10,38%
Fixace 10 let	5,99%	7,69%		10,78%
Fixace 15 let	5,99%	7,69%		11,20%
Vedení a správa hypotečního úvěru(měsíčně)	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč
Poplatek za čerpání úvěru	první 2 zdarma, další za 500Kč	první 2 zdarma, další za 500 Kč	první 2 zdarma, další za 500 Kč	první zdarma, každé další za 1000 Kč

7.1.2 Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka je bankou patřící do finanční skupiny ČSOB a zabývá se výhradně poskytováním hypotečních úvěrů. Již více než dva roky je největším českým specialistou na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám.

Hypoteční banka, a.s. v roce 2010 dokázala uzavřít hypotéky v celkovém objemu cca 27 mld Kč, což znamená zhruba 32% tržní podíl. Banka si tím potvrdila pozici jedničky na

trhu v produkci nových hypoték. Od letošního dubna banka představuje akci pro nové klienty v rámci speciální jarní podpory nového bydlení, kdy banka nabízí sníženou úrokovou sazbu o 0,30% pro ty, kteří se rozhodnou využít úvěr ke koupi nového bytu nebo výstavbě rodinného domu.[28]

Hypoteční produkty: banka nabízí nejrůznější varianty hypotečních úvěrů, klient si tak může zvolit hypotéku od 70 – 100% hodnoty nemovitosti, hypoteční úvěr na družstevní byt, na pronájem, předhypoteční úvěr, americkou hypotéku, hypoteční úvěr s investičním životním pojištěním nebo hypotéku bez doložení příjmu.

V následující tabulce opět uvádím 4 typy hypoték a jejich srovnání.

Tabulka 6 Přehled vybraných hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, a.s.[31]

	Hypotéka do 70%	Hypotéka do 85%	Hypotéka do 100%	Bez doložení příjmu
Minimální výše úvěru	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	200 000 Kč
Maximální výše úvěru	není omezena	není omezena	není omezena	do výše 50% pořizované nemovitosti, max.do 5 000 000 Kč
Minimální doba splácení	5 let	5 let	5 let	5 let
Maximální doba splácení	40 let	40 let	30 let	30 let
Fixace 1 rok	4,53%	4,63%	5,63%	neposkytuje se
Fixace 3 roky	4,29%	4,49%	5,59%	7,34%
Fixace 5 let	4,39%	4,59%	5,69%	7,44%
Fixace 10 let	5,09%	5,29%	6,39%	8,14%
Fixace 15 let	5,39%	5,59%	6,69%	8,44%
Vedení a správa hypotečního úvěru(měsíčně)	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč
Poplatek za čerpání úvěru	první 3 zdarma, další za 800Kč	První 3 zdarma, další za 800 Kč	první 3 zdarma, další za 800 Kč	první 3 zdarma, další za 800 Kč

7.1.3 Komerční banka, a.s.

Komerční banka je mateřská společnost skupiny KB a zároveň součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale, která je jednou z největších bankovních skupin v eurozóně. Ko-

merční banka, a.s. je specializovanou bankou s širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví.

Tak jako u ostatních bank, i Komerční banka, a.s. přichází na jaře roku 2011 s výhodnými nabídkami týkající se hypotečních úvěrů, např. osvobození od vstupního poplatku pro ty klienty, kteří se rozhodnou pro min. 5letou fixaci.[23]

Hypoteční produkty: Flexibilní hypotéka, hypoteční úvěr, hypotéka 2v1, hypotéka dopředu dozadu

V tabulce srovnávám 3 vybrané produkty Komerční banky, a.s.

Tabulka 7 Přehled vybraných hypotečních úvěrů od Komerční banky, a.s.[31]

	Flexibilní hypotéka	Hypoteční úvěr	Hypotéka Dopředu Dozadu
Minimální výše úvěru	200 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč
Maximální výše úvěru	do výše 85%-100% pořízované nemovitosti	do výše 85%-100% pořízované nemovitosti	do výše 85% (max. 8 mil. Kč) nebo 100% (max. 4 mil. Kč) pořízované nemovitosti
Minimální doba splácení	5 let	5 let	5 let
Maximální doba splácení	30 let	30 let	30 let
Fixace 1 rok	4,45%	4,45%	4,45%
Fixace 3 roky	4,19%	4,19%	4,19%
Fixace 5 let	4,19%	4,19%	4,19%
Fixace 10 let	4,85%	4,85%	4,85%
Fixace 15 let	5,05%	5,05%	5,05%
Vedení a správa hypotečního úvěru(měsíčně)	250 Kč	150 Kč	150 Kč
Poplatek za čerpání úvěru	zdarma	zdarma	zdarma

7.2 Srovnání vybraných hypotečních bank

Nabídka hypotečních úvěrů od výše uvedených bank se dá označit za srovnatelnou. O výběru jednotlivých produktů rozhoduje aktuální situace klienta a jednotlivé aktuální nabídky těchto finančních institucí.

Je potřeba srovnávat situaci na hypotečním trhu v právě daném okamžiku, protože nabídka produktů je velmi rozsáhlá a o výhodnosti velmi často rozhodují právě akční nabídky. Banky, dle mého interního průzkumu, jsou ochotné a schopné upravovat podmínky dle jeho individuálních potřeb.

8 SIMULACE ŘEŠENÍ KONKRÉTNÍHO PŘÍPADU FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

Pro modelový příklad jsem zvolila bezdětný pár ve věku 31 let. Oba jsou zaměstnanci a rádi by si pořídili byt v hodnotě 2 mil. Kč. Byt se nachází ve Zlínském kraji – v Holešově, a typově se jedná o novostavbu, kategorie 3 + 1. Čistý příjem obou manželů se pohybuje kolem 45 000 Kč.

V současnosti mají naspořeno na stavebním spoření každý 150 000 Kč, dohromady tedy 300 000 Kč. Oba již splňují požadavky na poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. Nyní stojí před rozhodnutím, jak zafinancovat svůj požadovaný byt.

Nabídka úvěrů na trhu je široká a proto jsem zvolila 5 variant, jak by mohli manželé svůj záměr uskutečnit. První tři varianty se budou týkat hypotečních úvěrů, první Hypotéka klasik od Raiffeisenbank, a.s. druhá Flexibilní hypotéka od Komerční banky, a.s. a třetí Hypotéka pro fyzické osoby od Hypoteční banky, a.s. Ve čtvrté variantě budu posuzovat úvěr ze stavebního spoření v kombinaci s Flexibilní hypotékou od Komerční banky a v poslední variantě se zabývám možností překlenovacího a následně čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření.

Výše uvedené banky a jejich produkty byly zvoleny srovnáním parametrů vybraných bank a byly zvoleny jako nejvhodnější.

Ráda bych zdůraznila, že při výpočtu nejsou brány v potaz daňové úlevy a je počítáno s úrokovou sazbou, která je platná ke dni 30.4.2011.

Při počítání celkových nákladů se uvažuje s neměnnou úrokovou sazbou po celou dobu splácení. V potaz také není brána daňová úleva, kdy si klient může odepsat až 300 000 Kč ročně ze základu daně. V prvních třech variantách – hypotečních úvěrech – jsou uvedeny rozdíly v době splatnosti 20leté a 30leté hypotéky.

Varianta I

V první variantě se zaměříme na výpočet hypotečního úvěru Klasik od Raiffeisenbank, a.s.. Banka v současnosti poskytuje hypotéku až do 90% zástavní hodnoty nemovitosti. Klienti mají momentálně naspořeno 300 tis. Kč v hotovosti, zajímají se tedy o financování

bytu do 85% zastavené nemovitosti. Byl vybrán produkt Hypotéka Klasik, protože jako jediný v nabídce splňuje požadavky klientů.

Tabulka 8 Hypotéka Klasik Od Raiffeisenbank (do 85% LTV)[31]

	Délka splácení	Délka splácení
	20 let	30 let
Hodnota nemovitosti	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 700 000 Kč	1 700 000 Kč
Hotovost	300 000 Kč	300 000 Kč
Počet splátek	240	360
Fixace úrokové sazby	5 let	5 let
Úroková sazba	4,79%	4,79%
Měsíční anuitní splátka	11 023,00 Kč	8 909,00 Kč
Poplatek za správu úvěru 150 Kč/měsíc	36 000 Kč	54 000 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0 Kč	0 Kč
Odhad nemovitosti	3 500 Kč	3 500 Kč
Poplatky celkem	39 500 Kč	57 500 Kč
Celkové náklady	2 685 020 Kč	3 264 740,00 Kč
Celkový přeplatek	985 020 Kč	1 564 740 Kč

Z výše uvedené tabulky plyne, že rozdíl mezi 20 a 30letou délkou splácení činí v konečném přeplatku rozdíl 579 720 Kč. Úroková sazba je stejná v obou případech, v měsíčním zatížení je rozdíl cca 2 114 Kč.

Výhodou využití hypotečního úvěru u této banky je, že jako jedna z mála bank nepožaduje žádné poplatky za vyřízení úvěru, což znamená ušetření až 30 tis. Kč. Klienti mohou také využít mimořádných splátek bez sankce za předčasné splacení do 25% z výše nesplacené jistiny, a to každých 12 měsíců.

Varianta II

Tato varianta nám nabízí hypoteční úvěr od největšího poskytovatele hypoték – Hypoteční banky, a.s. Využijeme nabídky produktu Hypotečního úvěru pro fyzické osoby do 85% hodnoty zastavené nemovitosti.

Tabulka 9 Hypoteční úvěr od Hypoteční banky, a.s.(do 85% LTV)[31]

	Délka splácení 20 let	Délka splácení 30 let
Hodnota nemovitosti	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 700 000 Kč	1 700 000 Kč
Hotovost	300 000 Kč	300 000 Kč
Doba splácení	25	30 let
Počet splátek	240	360
Fixace úrokové sazby	5 let	5 let
Úroková sazba	4,59%	4,59%
Měsíční anuitní splátka	10 838 Kč	8 705 Kč
Poplatek za správu úvěru 150 Kč/měsíc	36 000 Kč	54 000 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru (0,6% z poskytovaného úvěru)	10 200 Kč	10 200 Kč
Odhad nemovitosti	zdarma	zdarma
Poplatky celkem	46 200 Kč	64 200 Kč
Celkové náklady na úvěr	2 647 320 Kč	3 198 000 Kč
Celkový přeplatek	947 320 Kč	1 498 000 Kč

Banka nabízí výhodnou nabídku s nulovým poplatkem v podobě expresního ocenění bytu. Pokud mají klienti již zřízený běžný účet u ČSOB (nebo si ho hodlají zřídit v souvislosti s hypotékou), pak se jim započítávají slevy z úrokové sazby. Výhoda pro některé klienty může být i ta, že celý proces vyřizování hypotéky je možné provést po webu.

Nevýhoda v porovnání s nabídkou od Raiffeisenbank, a.s. Je ta, že si hypoteční banka účtuje poplatek za poskytnutí úvěru, a to ve výši 0,6% z poskytovaného úvěru, v našem případě tedy 10 200 Kč.

Pokud se podíváme na srovnání mezi 20 a 30letou délkou splácení, rozdíl je opět v konečném přeplatku, a to částkou 550 680 Kč a měsíční zatížení se liší 2 133 Kč.

Varianta III

Zde budeme posuzovat Flexibilní hypoteční úvěr od Komerční banky, a.s. Banka nabízí mj. hypoteční úvěr až do 100% hodnoty zastavené nemovitosti jako jedna z mála bank na českém hypotečním trhu.

Vycházíme z údajů modelového případu, kde klienti požadují hypotéku v hodnotě 85% hodnoty zastavené nemovitosti. Budeme uvažovat klasické měsíční splácení anuity.

Tabulka 10 Flexibilní hypotéka od Komerční banky (do 85% LTV)[31]

	Doba splácení 20 let	Doba splácení 30 let
Hodnota nemovitosti	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 700 000 Kč	1 700 000 Kč
Hotovost	300 000 Kč	300 000 Kč
Doba splácení	20 let	30
Počet splátek	240	360
Fixace úrokové sazby	5 let	5 let
Úroková sazba	4,19%	4,19%
Měsíční anuitní splátka	10 473 Kč	8 303 Kč
Poplatek za správu úvěru 250 Kč/měsíc	60 000 Kč	90 000 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč	2 900 Kč
Odhad nemovitosti	3 500 Kč	3 500 Kč
Poplatky celkem	66 400 Kč	96 400 Kč
Celkové náklady	2 579 920 Kč	3 085 480 Kč
Celkový přeplatek	879 920 Kč	1 385 480 Kč

Ze všech tří sledovaných bank, nabízí Komerční banka nejnižší procento úročení. Podstatným argumentem pro některé klienty může být i to, že je možné dočasné snížení splátek až na 50%, přerušování splácení až na dobu 3 měsíců, nebo odložit splácení až o 12 měsíců, naopak umožňuje banka klientům platit i splátky o 100% vyšší, než je jejich sjednaná výše splátek. Nevýhodou tohoto úvěru je jistě to, že poplatek za správu a vedení úvěru jsou za všech tří srovnávaných bank nejvyšší, 250 Kč za měsíc, což v konečném součtu dělá poměrně velký rozdíl

Při srovnání mezi 20 a 30letou dobou splácení vychází v konečném výsledku přeplatek 505 560 Kč a rozdíl v měsíčním zatížení je rozdíl 2 170 Kč.

Varianta IV

V této variantě se zaměřím na možnost využití překlenovacího úvěru od SSČS s variabilní úrokovou sazbou na 3 roky a následným úvěrem ze SS. Klienti žádají o překlenovací úvěr ve výši 2 mil. Kč, vloží jednorázový vklad 300 tis. Kč. Do určité doby budou splácet úroky z PÚ a zároveň budou spořit na stavební spoření. Jakmile splatí 40% z cílové částky, zažádají o řádný úvěr ze stavebního spoření a začnou splácet klasický úvěr. Překlenovací a následně řádný úvěr ze stavebního spoření budou splácet dohromady 20 let.

Tabulka 11 PÚ a následný úvěr ze SS od České spořitelny, a.s.[31]

Výše PÚ	2 000 000 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy (1% z CČ)	7 500 Kč
Mimořádný vklad (25% z CČ)	300 000 Kč
Úroková sazba meziúvěru	4,55%
Měsíční náklady	12 166 Kč
z toho platba úroků PÚ	7 729 Kč
z toho dospořování	3 871 Kč
z toho úhrada za udržování pojištění	566 Kč
Doba PÚ v měsících	105
Správa a vedení PÚ celkem	2790 Kč
Zaplaceno úroky celkem	811 545 Kč
Datum získání PÚ	31.5.2011
Datum přechodu na úvěr z SS	1.3.2020

Datum poskytnutí úvěru	1.3.2020
Výše ÚSS	1 199 102,50 Kč
Úroková sazba řádného úvěru	4,75%
Měsíční náklady	12 166 Kč
z toho měsíční splátka	11 600 Kč
z toho úhrada za udržování pojištění	566 Kč
Doba splácení v měsících	132
Zaplaceno na úrocích celkem	340 987,60 Kč
Úhrady za vedení účtu	3 410 Kč
Datum doplacení úvěru	1.3.2030

Celkové náklady: $12\,166 \cdot 237 = 2\,883\,342 + 7500 + 6200 = 2\,897\,042$ Kč

Varianta V.

V této variantě budeme uvažovat o kombinaci úvěru ze stavebního spoření od Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., kde mají oba klienti založeno stavební spoření a Flexibilní hypotéky od Komerční banky. Manželé mají momentálně naspořeno na stavebním spoření 150 tis. Kč každý a každý tedy může zažádat o úvěr ze stavebního spoření ve výši 300 tis. Kč. Zároveň společně žádají o hypoteční úvěr u Komerční banky ve výši 1 400 000 Kč.

Tabulka 12 Úvěr ze stavebního spoření u Stavební spořitelny ČS, a.s.[31]

Datum poskytnutí úvěru	1.5.2011
Výše ÚSS	177 925,70 Kč
Úroková sazba řádného úvěru	4,75%
Měsíční náklady	1 717 Kč
z toho měsíční splátka	1 650
Z toho úhrada na udržování pojištění	67 Kč
Doba splácení v měsících	144
Úhrady za vedení účtu	3 720 Kč
Zaplacené úroky celkem	55 895 Kč
Datum doplacení úvěru	1.5.2023
Celkové náklady	250 968 Kč
Celkový přeplatek	73 042 Kč

Doba splácení úvěru ze stavebního spoření je 12 let. Celkové náklady vynásobíme 2x, protože klienti žádají o 2 úvěry ze stavebního spoření.

Celk.nákl. na 2 úvěry: $1717 \cdot 144 = 247\,248 + 3\,720 = 250\,968 \cdot 2 = \mathbf{501\,936\,Kč}$

Prvních 12 let běží zároveň s úvěrem ze stavebního spoření i hypoteční úvěr od KB.

Tabulka 13 Flexibilní hypotéka od Komerční banky, a.s.[31]

	Doba splácení 20 let
Hodnota nemovitosti	2 000 000 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 400 000 Kč
Doba splácení	20 let
Počet splátek	240
Fixace úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	4,19%
Měsíční anuitní splátka	8 625 Kč
Poplatek za správu úvěru 250 Kč/měsíc	60 000 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 900 Kč
Odhad nemovitosti	3 500 Kč
Poplatky celkem	66 400 Kč
Celkové náklady	2 136 400 Kč
Celkový přeplatek	736 400 Kč

Měsíční náklady v prvních 12 letech:

2x splátka na úvěr ze SS	3 434,-Kč
<u>splátka hypotéky</u>	<u>8 625,- Kč</u>
celkem	12 059,- Kč

Měsíční náklady v dalších 8 letech: 8 625 Kč

8.1 Srovnání jednotlivých nabídek a doporučení nejlepšího řešení

Na začátku jsme měli manželský pár, který má v současné chvíli naspořeno 300 tis. Kč na stavebním spoření a chtějí si koupit byt v hodnotě 2 mil. Kč. V následující tabulce uvádím srovnávání jednotlivých variant bydlení, co se týče hypotečních úvěrů, jsou vybrány varianty s maximální délkou splácení 20 let (požadavek klientů).

Tabulka 134 Srovnání jednotlivých variant úvěrů na bydlení [31]

	Vybraný produkt	Úroková sazba	Poplatky celkem	Přeplatek celkem	Měsíční splátky
Varianta I	Hypotéka Raiffeisenbank, a.s.	4,79%	39 500 Kč	985 020 Kč	11 023 Kč
Varianta II	Hypotéka KB, a.s.	4,19%	66 400 Kč	879 920 Kč	10 473 Kč
Varianta III	Hypotéka Hypoteční banka, a.s.	4,52%	49 200 Kč	947 320 Kč	10 838 Kč
Varianta IV	Překlen.úvěr od ČS	4,55%	10 290 Kč	897 042 Kč	12 166 Kč
	Následný úvěr ze SS	4,75%	3 410 Kč		
Varianta V	Úvěr ze SS	4,75%	7 440 Kč	882 484 Kč	12 059 Kč (prvních 12 let) 8 625 Kč (dalších 8 let)
	Hypotéka KB, a.s.	4,19%	66 400 Kč		

V uvedené tabulce vidíme nejdůležitější rozdíly mezi jednotlivými variantami sledovaných úvěrů. Pokud bychom se zajímali hlavně o celkový přeplatek, v konečném porovnání nejlépe vychází Varianta II, tedy Flexibilní hypotéka od Komerční banky, a.s., a to i přesto, že klienti na poplatcích zaplatí více než u dalších sledovaných produktů. Konkrétně měsíční poplatek za správu úvěru vychází na 250,- Kč. Při této variantě vychází i nejnižší měsíční splátky – 10 473,- Kč.

Další dvě varianty týkající se hypotečních úvěrů můžeme označit za srovnatelné, bude záležet spíše na dalších (akčních) výhodách, které produkt dovedou ještě více zatraktivnit. (nulový poplatek za zprostředkování hypotéky, bezplatné odhady nemovitostí) U hypotéky od Raiffeisenbank, a.s. jsou nejnižší celkové poplatky, na druhou stranu zase poměrně vysoký úrok.

Asi nejhůř ze všech sledovaných variant vychází kombinace překlenovacího a následně řádného úvěru ze stavebního spoření. U překlenovacího úvěru platí pravidlo, že čím vyšší je naspořená částka v době podání žádosti klienta o úvěr, tím je celkový přeplatek nižší. V případě 25% činí přeplatek 897 042 Kč. Jako výhodu spatřuji možnost kdykoliv úvěr (nebo jeho část) splatit bez sankcí. Pokud by klienti vložili mimořádný vklad na úvěrový účet, sníží se celková splátka a úroky. Pokud by se rozhodli vložit mimořádnou splátku na vkladový účet, dosáhli by rychleji na řádný úvěr a celkově by se zkrátila doba splácení.

V tabulce vidíme, že překlenovací úvěr splatí za 9 let, úroková sazba (4,55% p.a.) je přitom srovnatelná se sazbou z hypotečních bank. Po 9 letech budou mít klienti nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření v hodnotě 1 199 103 Kč, který budou dále splácet dalších 11 let. V níže uvedené tabulce můžeme vidět měsíční cash flow, kdy vidíme kolik a za co bude by klienti pravidelně platili v jednotlivých fázích

Tabulka 15 Zatížení v okamžiku splácení překlenovacího úvěru [31]

Splácení úroků z překlenovacího úvěru (7 729Kč)	Splácení úvěru ze stavebního spoření (12 166 Kč)
Dospořování na SS (3 871Kč)	
Pojištění (566 Kč)	Pojištění (566 Kč)
9 let	11 let

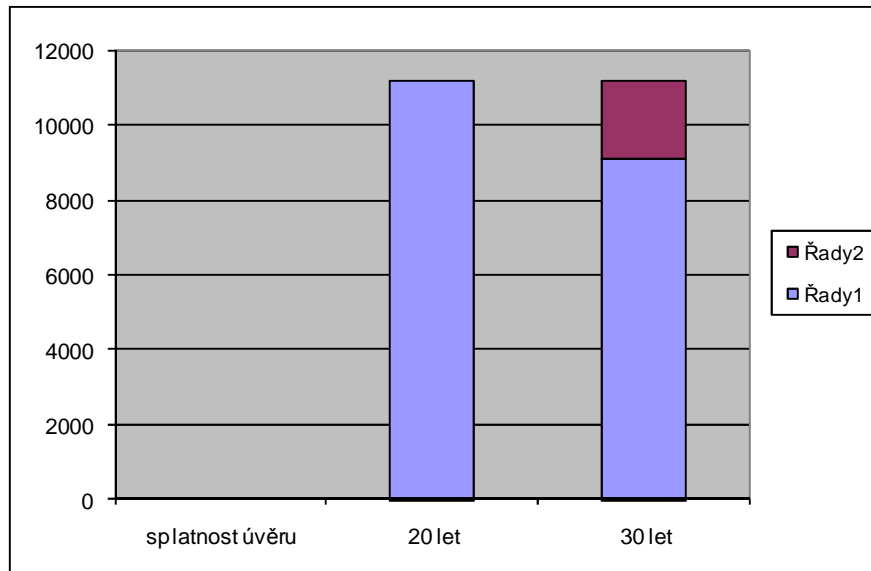
Nejzajímavějším a mnou doporučovaným řešením je ovšem Varianta V, kdy klienti mohou kombinovat úvěr ze SS a Flexi hypotéky od KB, a.s. V prvních 12 letech je sice patrné vyšší měsíční zatížení, ovšem v dalších osmi letech měsíční splátky výrazně klesají. Navíc, u úvěru ze SS si mohou být klienti jisti výší úrokové sazby po celých 12 let, což ovšem nelze říci u hypotečního úvěru, kde se bude úroková sazba měnit, v tomto případě, každých 5 let. Tato varianta je zajímavá také proto, že klienti mají naspořeno na stavebním spoření 150 000 Kč každý, tím pádem splňují podmínky pro řádný úvěr ze SS a nemusí dospořovat na překlenovací úvěr. Po 12 letech poklesnou splátky o 3 434 Kč, což klientům umožní použít tyto uvolněné finanční prostředky na jiné potřeby. (studium dětí, rekonstrukce bytu, rychlejší splácení hypotečního úvěru)

Uvádím zde také srovnání 20 leté a 30 leté hypotéky. Hodně lidí se rozhodne pro kratší dobu splatnosti, protože se jí jednak rychle zbaví a také zaplatí na úrocích bance méně. Pokud se někdo rozhodne pro delší dobu splatnosti, většinou je to proto, že bude mít menší splátku.

Pokud se podíváme na srovnání hypotéky od Komerční banky ve variantě II, zjistíme, že splátka u kratší doby (20 let) je 10 473 Kč, kdežto u delší doby (30 let) je to 8 303 Kč. Rozdíl je tedy 2 170 Kč. Pokud chceme provést správné porovnání, provedeme to tak, že v obou případech budeme platit stejně vysokou částku. V případě splatnosti 20 let zaplatí-

me všechny peníze bance. V případě 30leté splatnosti část peněz odvedeme bance a zbytek můžeme spořit. Situaci můžeme vidět na následujícím grafu

Graf 6 Porovnání splátek u 20 a 30leté hypotéky [31]



Nižší splátka tak ponechává manželům více než 2000 Kč měsíčně volných. Tyto peníze mohou pravidelně spořit a po 5 letech skončení fixace můžou vložit na hypoteční úvěr mimořádnou splátku. Nebo mohou pokračovat ve splácení úvěru a v pravidelných investicích. Po 20 letech tak mohou zjistit, že se zbaví celé hypotéky a navíc jim určitá částka zbude. Samozřejmě, vše záleží na výši úrokové sazby. Pokud by se jim podařilo investovat s vyšším výnosem než je efektivní úrok hypotéky, pak by na tom vydělali.

Další nespornou výhodou delší doby splatnosti je vytváření určité finanční rezervy, popř. je možné uspořený kapitál použít na koupi jiných záležitostí než je bydlení.

ZÁVĚR

Cílem mé bakalářské práce bylo zhodnotit možnosti financování vlastního bydlení prostřednictvím vybraných finančních produktů. Při vypracovávání teoretické části jsem hlouběji pronikla do problematiky hypotečních úvěrů a produktů stavebního spoření. Ke zpracování praktické části bylo zapotřebí sesbírat nezbytná data, která byla získána v nabídkových materiálech a na internetových stránkách finančních institucí. Následnou osobní konzultací u vybraných finančních společností, jsem si nechala ověřit zjištěná data a vypracovat předběžné nabídky. Tímto sběrem byla potvrzena hypotéza, že na trhu je takové množství produktů vhodných k realizaci vlastního bydlení, že člověk neznalý problematiky může zvolit produkt, který pro něj nebude nejvýhodnější nebo bude omezovat jeho možnost nakládat s bydlením.

Analýzou sesbíraných dat a jejich následným srovnáním bylo zjištěno, že pro dané klienty je nejvýhodnější varianta, kdy použijí Flexibilní hypoteční úvěr od Komerční banky, a.s. a úvěr ze stavebního spoření od Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. Z pěti zvažovaných možností byla zvolena právě tato varianta, protože nejlépe odpovídá představám klientů (jeden z nejnižších přeplatků, po 12 letech rapidně klesají měsíční splátky, možnost doplacení úvěru ze stavebního spoření kdykoliv předčasně bez sankcí).

Již v minulých letech probíhaly různé úpravy v podmínkách poskytování státní podpory u stavebního spoření, což začalo snižovat atraktivitu tohoto produktu a naopak vedlo k nárůstu popularity hypotečních úvěrů. V současné době probíhají snahy vlády ČR o omezení státního příspěvku stavebního spoření, což zmenšuje důvěru tohoto produktu u klientů a bude záležet na stavebních spořitelnách, jaké učiní kroky k opětovnému zatraktivnění produktu.

Jsem přesvědčena, že cíle vytyčené v zadání bakalářské práce byly splněny. Potřeby každého klienta jsou individuální a tento konkrétní výsledek nelze aplikovat na každého klienta. Doporučuji proto, aby při řešení financování bydlení každý zájemce provedl obdobnou analýzu, případně, aby se poradil s nezávislým finančním poradcem.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

MONOGRAFIE

- [1] JEŽEK, T. Peníze a trh. Praha: Portál, 2002. 152 s. ISBN 80-7178-685-3
- [2] POLOUČEK, S. a kol. Bankovníctví. 1.vyd. Praha: C.H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [3] PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. 1.vyd. Brno: ERA, 2001. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
- [4] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. přepracované vydání. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 80-247-2388-4.
- [5] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 80-7366-079-6.
- [6] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. Osobní a rodinné finance. 1.vyd. Praha: Grada, 2003. 171 s. ISBN 80-247-0478-1.
- [7] LUX, M., SUNEGA, P. Jak dobře investovat do bydlení. 1.vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3.
- [8] ŠEKNÝŘOVÁ, B. a kol. Bankovníctví I. 1.vyd. Praha: Grada, 1997. 264 s. ISBN 80-7169-464-9.
- [9] Kolektiv autorů, Základy bankovníctví. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s., 145 s. ISBN 80-7265-052-1.
- [10] Král, M. Bankovníctví I. 6. upravené vydání. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. 2008. 220 s. ISBN 978-80-7318-776-71

ELEKTRONICKÉ ZDROJE

- [11] *Co to je? – Stavební spoření – AČSS* | Asociace Českých stavebních spořitelů. [online]. 2011, poslední aktualizace 20.4.2011 [cit. 2011-04-22]. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>>.
- [12] *Stavební spoření – Finance.cz* [online]. 2000-2011 [cit. 2011-04-22]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani/bydleni/informace/stavebni-sporeni-tarify/stavebni-sporitelny/>>.
- [13] *Stavební spoření – Finanční noviny.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-04-25]. Dostupný z WWW: <<http://osobni.finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/stavebni-sporeni-pruvodce/uvery/>>.
- [14] *Stavební spoření – Měsíc.cz* [online]. 1998 – 2011 [cit. 2011-04-24]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/>>. ISSN 1213-4414
- [15] *Hypotéky – Finance.cz* [online]. 2000-2011 [cit. 2011-04-24]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani/bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>>.
- [16] *Hypotéky – RPSN.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-03-29]. Dostupný z WWW:

- <<http://rpsn.cz/clanek/hypoteky>>.
- [17] *Co je hypotéka – Hypotéka.biz* [online]. 2011 [cit. 2011-04-25]. Dostupný z WWW: <http://www.hypoteka.biz/co_je_hypoteka.htm>.
- [18] *Typy hypoték – Hypotéka.name* [online]. 2011 [cit. 2011-04-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoteky.name/typy-hypotek/>>.
- [19] *Hypotéky – Měšec.cz* [online]. 1998 – 2011 [cit. 2011-04-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/>>. ISSN 1213-4414
- [20] *Hypotéky – Sfinance.cz* [online]. 1996 – 2011 [cit. 2011-05-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/hypotecni-uvery/>>.
- [21] *Hypotéka nebo nájem? Není to tak jednoznačné – living.cz* [online]. 2010 [cit. 2011-04-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.living.cz/finance-bydleni-a-pravo/hypoteka-nebo-najem-neni-to-tak-jednoznacne/2485?znamka=2>>
- [22] *Stavební spoření – Stavebnisporeni.com* [online]. 2002-2010 [cit. 2011-04-02]. Dostupný z WWW: <[http://www.stavebni-sporeni.com/tipy_triky.html\(stavebni-sporeni.com\)](http://www.stavebni-sporeni.com/tipy_triky.html(stavebni-sporeni.com))>
- [23] *Flexibilní hypotéka – Komerční banka* [online]. 2010 [cit. 2011-04-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/flexibilni-hypoteka.shtml>>
- [24] *Stavební spoření – ideální způsob spoření a financování bydlení* [online]. 2010 [cit. 2011-03-022]. Dostupný z WWW: <<http://stavebko.info/>>
- [25] *Hypotéky – hypoindex.cz* [online]. 2008-2010 [cit. 2011-04-022]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoteky/clanky/?position=1>>.ISSN 1802-5900
- [26] *Stavební spoření – hypoindex.cz* [online]. 2008-2010 [cit. 2011-04-022]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/stavebni-sporeni/clanky/>>.ISSN 1802-5900
- [27] *RaiffeisenBANK – Banka inspirovaná klienty* [online]. 2008 [cit. 2011-04-022]. Dostupný z WWW: <<http://www.rb.cz/>>
- [28] *Hypotéka na míru od specialisty na bydlení – Hypoteční banka* [online]. 2011 [cit. 2011-04-022]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/>>
- [29] *MMR – vybrané údaje o bydlení* [online]. 2010 [cit. 2011-04-022]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/getdoc/b8e564a2-0b88-4688-ae9c-baf4c395286e/Vybrane-udaje-o-bydleni-2010-%281%29>>
- [30] *Česká spořitelna – úvěr ze stavebního spoření* [online]. 2010 [cit. 2011-04-08]. Dostupný z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uver-ze-stavebniho-sporeni/o-produktu-d00013444>>

OSTATNÍ ZDROJE

[31] Vlastní zpracování

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

a.s.	Akciová společnost
AČSS	Asociace českých stavebních spořitelén
ČČ	Cílová částka
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
ČS	Česká spořitelna
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
EU	Evropská unie
HÚ	Hypoteční úvěr
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
LTV	Loan to value
p.a.	per annum (ročně)
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate-
PÚ	překlenovací úvěr
RPSN	Roční procentuální sazba nákladů
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna
SS	Stavební spoření
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Řádný úvěr ze stavebního spoření [24].....	19
Obr. 2 Překlenovací úvěr [4].....	20
Obr. 3 Vývoj úrokových sazeb hypoték.[25].....	46

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka 1 Hlavní rozdíly mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření [31]	36
Tabulka 2 Přehled spořicíh tarifů Raiffeisen stavební spořitelny [31]	41
Tabulka 3 Přehled spořicíh tarifů ČMSS, a.s.[31]	42
Tabulka 4 Přehled stavebního spoření s buřinkou [31]	43
Tabulka 5 Přehled vybraných hypotečních úvěrů od Raiffeisenbank, a.s.[31]	48
Tabulka 6 Přehled vybraných hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, a.s.[31]	49
Tabulka 7 Přehled vybraných hypotečních úvěrů od Komerční banky, a.s.[31].....	50
Tabulka 8 Hypotéka Klasik Od Raiffeisenbank (do 85% LTV)[31].....	53
Tabulka 9 Hypoteční úvěr od Hypoteční banky, a.s.(do 85% LTV)[31]	54
Tabulka 11 PÚ a následný úvěr ze SS od České spořitelny, a.s.[31]	56
Tabulka 12 Úvěr ze stavebního spoření u Stavební spořitelny ČS, a.s.[31].....	57
Tabulka 13 Flexibilní hypotéka od Komerční banky, a.s.[31]	58
Tabulka 14 Srovnání jednotlivých variant úvěrů na bydlení [31]	59
Tabulka 15 Zatížení v okamžiku splácení překlenovacího úvěru [31].....	60
Graf 1 Přehled bydlení domácností v ČR za rok 2009 [29].....	31
Graf 2 Porovnání nájmu a splátky úvěru v čase [6].....	32
Graf 3 Přehled uzavřených smluv mezi hypotečními úvěry a úvěry ze stavebního spoření [25]	34
Graf 4 Počet uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2006-2010 [26].....	38
Graf 5 Podíl poskytnutých úvěrů jednotlivých stavebních spořitelen [27].....	40
Graf 6 Porovnání splátek u 20 a 30leté hypotéky [31]	61

PŘÍLOHA

Simulace stavebního spoření

Stavební spoření

Počátek spoření	2. 5. 2011	Úroky celkem	94.755,80 Kč
Konec spoření	29. 2. 2020	Úhrady celkem	12.100,— Kč
Cílová částka	2.000.000,— Kč	Vklady celkem	716.455,— Kč
Pravidelná úložka	10.000,— Kč (měsíční)	Státní podpora celkem	20.000,— Kč
Doba spoření v měsících)	105	Doplatek státní podpory	4.000,— Kč
Úhrada za uzavření smlouvy	7.500,— Kč	Dosažené BH	348,85
		Uspořené částka bez doplatku státní podpory	800.897,50 Kč

Uspořené částka včetně doplatku státní podpory: 804.897,50 Kč

Překlenovací úvěr

Výše PÚ	2.000.000,— Kč
Akontace	0,— Kč
Doplatek akontace	0,— Kč
Úhrada za poskytnutí	1.500,— Kč
Měsíční platby	105
z toho splátka úroků PÚ	7.729,— Kč
z toho pravidelné spoření	3.871,— Kč
z toho úhrada za udržování pojištění	566,— Kč
Datum získání PÚ	31. 5. 2011
Měsíc poslední splátky úroku	29. 2. 2020
Doba PÚ v měsících	105
Úroková sazba	4,55%
Úhrada vedení účtu celkem	2.790,— Kč
Zaplaceno na úrocích celkem	811.545,— Kč

Úvěr ze stavebního spoření

Datum získání ÚSS	1. 3. 2020
Výše ÚSS	1.199.102,50 Kč
Úhrada za poskytnutí	0,— Kč
Úhrady za vedení účtu	3.410,— Kč
Úroková sazba	4,75%
Měsíční platba	12.166,— Kč
z toho měsíční splátka	11.600,— Kč
z toho úhrada za udržování pojištění	566,— Kč
Doba splácení v měsících	132
Na úrocích splaceno	340.987,60 Kč
Měsíc poslední splátky úroku	1. 3. 2031

Výsledky prezentované simulačním programem jsou pouze orientační a nezávazné.