Možnosti financování bydlení mladých lidí na českém finančním trhu s dopadem na daň z příjmu

Lenka Krejčová

Bakalářská práce
2015

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Lenka Krejčová**
Osobní číslo:	**M11045**
Studijní program:	**B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor:	**Účetnictví a daně**
Forma studia:	**prezenční**

Téma práce: **Možnosti financování bydlení mladých lidí na českém finančním trhu s dopadem na daň z příjmu**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- **Zpracujte literární prameny zaměřené na problematiku financování bytových potřeb prostřednictvím hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.**

II. Praktická část

- **Dotazníkovým šetřením zhodnoťte povědomí a zkušenosti s finančními produkty u mladých lidí do 30 let v ČR.**
- **Vytvořte návrh řešení pro vybraný mladý pár s využitím hypotečního úvěru.**
- **Vytvořte návrh řešení pro vybraný mladý pár s využitím úvěru ze stavebního spoření.**
- **Zhodnoťte dopad na daň z příjmu u obou variant.**

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

BELÁS, Jaroslav. Finanční trhy Bankovnictví Pojišťovnictví. Vyd. 1. Žilina: GEORG Žilina, 2013, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
KIDWELL, David S. Financial institutions, markets and money. 11th ed. Hoboken, NJ: Wiley, c2012, 708 p. ISBN 04705-6108-4.
LIŠKA, Petr, Štefan ELEK a Karel MAREK. Bankovní obchody. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 214 s. ISBN 978-80-7478-510-8.
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví

Datum zadání bakalářské práce: **16. února 2015**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15. května 2015**

Ve Zlíně dne 16. února 2015

L.S.

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka

Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA
BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byla jsem seznámena s tím, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

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

Ve Zlíně 4.5.2015

Krejcová

podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřena na problematiku financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, se zaměřením na mladé lidi do věku 30 let. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy, stručně popsán princip fungování obou finančních produktů a jejich dopad na daň z příjmu. Praktická část je složena z dotazníkového šetření, mapování trhu a řešení konkrétního případu pro mladý pár. Dotazníkové šetření obsahuje statistické i vědomostní otázky, které pomohly zhodnotit znalosti a přehled dané problematiky u mladých lidí. Cílem zmapování trhu bylo vybrat nejvhodnější finanční produkt pro konkrétní řešení. Závěrem práce je představen mladý pár, navrženo konkrétní řešení a doporučen postup pro financování vlastního bydlení.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, stavební spořitelna, banka, finanční trh, finanční produkt, daň z příjmu

ABSTRACT

Bachelor thesis is focused on financing of private housing by way of mortgage loans and loans from building saving, aimed at young people under the age 30. In the theoretical part are basic concepts explained, briefly is described the principle function of both financial products and their impact on income tax. The practical part consist of a questionnaire survey, market mapping and solving the particular case for a young couple. The questionnaire survey contains statistical and knowledge questions that helped to evaluate the knowledges and overview of the issue among young people. The aim of market mapping was to choose the most appropriate financial product for a specific solution. Conclusion of the work is introduced to a young couple, suggested specific solution and recommended practices to finance their own housing.

Keywords: mortgage loans, loans from building savings, building savings bank, bank, financial market, financial product, income tax

Ráda bych poděkovala paní Ing. Blance Kameníkové, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady, vstřícnost a ochotu v průběhu zpracování bakalářské práce.

OBSAH

ÚVOD **9**
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE **10**
I TEORETICKÁ ČÁST **11**
1 HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ **12**
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY **13**
2.1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU 13
2.2 ZDROJE FINANCOVÁNÍ 14
2.2.1 Tradiční způsob 14
2.2.2 Hypoteční zástavní listy 14
2.3 ŽADATEL O HYPOTEČNÍ ÚVĚR 14
2.4 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ 15
2.4.1 Pravý hypoteční úvěr 15
2.4.2 Předhypotéka 15
2.4.3 Stoprocentní hypotéka 15
2.4.4 Nepravý hypoteční úvěr 16
2.5 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ 16
2.6 ÚROČENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ 16
2.7 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ 18
2.8 MOŽNOSTI SPLÁCENÍ 19
3 ZÍSKÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU **21**
3.1 DOKUMENTACE 21
3.2 POJIŠTĚNÍ ÚVĚRU 22
3.3 DAŇOVÉ ÚSPORY 23
4 HISTORIE STAVEBNÍCH SPOŘITELEN **25**
5 STAVEBNÍ SPOŘENÍ **26**
5.1 CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ 26
5.2 SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ 26
5.3 CÍLOVÁ ČÁSTKA 27
5.4 STÁTNÍ PODPORA 27
5.5 SPOŘÍCÍ FÁZE 28
5.6 ÚVĚROVÁ FÁZE 28
5.6.1 Účelovost 29
5.6.2 Zajištění 29
5.6.3 Řádný úvěr 30
5.6.4 Překlenovací úvěr 30
5.6.5 Úročení úvěrů 30
5.6.6 Získání úvěru – dokumentace 31
5.6.7 Poplatky 31
5.6.8 Čerpání úvěru 32
5.6.9 Splácení úvěru 32
5.6.10 Daňové úspory 32
II PRAKTICKÁ ČÁST **33**

6 DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ A JEHO VÝSLEDKY 34
6.1 ROZBOR JEDNOTLIVÝCH OTÁZEK 35
6.2 VAZBY 49
6.2.1 Další vazby 53
6.3 SHRNUTÍ 55
7 KONKRÉTNÍ PŘÍPAD 56
7.1 MAPOVÁNÍ TRHU 57
7.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY 60
7.3 ÚVĚRY ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ 61
8 ŘEŠENÍ KONKRÉTNÍHO PŘÍPADU 63
8.1 ČESKÁ SPOŘITELNA X MBANK – HYPOTEČNÍ ÚVĚR 63
8.2 STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY - ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ 64
8.3 DOPORUČENÍ 64
8.4 DAŇ Z PŘÍJMU FYZICKÉ OSOBY 66
ZÁVĚR 67
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY 68
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK 72
SEZNAM OBRÁZKŮ 73
SEZNAM TABULEK 75
SEZNAM PŘÍLOH 76

ÚVOD

V bakalářské práci se budu zabývat srovnáním možností financování bytových potřeb prostřednictvím hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. V teoretické části nastíním vývoj a základní problematiku obou produktů. V praktické části se budu zajímat zejména o povědomí a znalosti potencionálních žadatelů. Mimo jiné, chci zkoumat jejich finanční možnosti a schopnost splácet úvěr. Pro tento výzkum zvolím dotazníkové šetření, které mi umožní oslovit širokou veřejnost, napříč různými úrovněmi vzdělání, rodinným zázemím, věkem apod. Kvůli zpřesnění se budu zabývat pouze respondenty ve věkové skupině od 18 do 30 let. Tuto věkovou hranici jsem volila především proto, že mladí lidé častěji řeší otázku bydlení – osamostatnění, zakládání rodiny a především, otázka bydlení se týká valné většiny mladé populace. Předpokládám, že dostanu různorodý vzorek, na kterém si ověřím nebo vyvrátím svou dosavadní hypotézu.

Mé hypotézy jsou: převažující část respondentů ve věku 18 až 30 let není dostatečně připravená na řešení finanční situace prostřednictvím úvěru. Lidé se o tuto oblast nezajímají, často pak berou úvěry nerozvážně a bez dostatečných informací. Tyto problémy jsou vidět především u lidí s nižším vzděláním či ze špatného sociálního prostředí.

Hlavním cílem bakalářské práce je vytvoření reálné nabídky pro mladý pár, kdy vyberu nejlepší možnost z hypotečních úvěrů i z úvěrů ze stavebního spoření. Vyhodnotím výhody i nevýhody pro konkrétní pár, zda na úvěr finančně dosáhnou a jak to zasáhne jejich rodinný rozpočet. V závěru práce uvedu doporučení a dopad situace na daň z příjmu.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavní cíle práce

Cílem dotazníkového šetření je získat dostatečný počet odpovědí od cílové skupiny pro účely přijmutí či zamítnutí stanovených hypotéz. Hlavním cílem bakalářské práce je vybrat momentálně nejvhodnější řešení k financování bydlení pro vybraný pár prostřednictvím hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření. K tomu je nutné zpracovat teoretické poznatky dané problematiky a provést mapování finančního trhu ČR.

Metody zpracování práce

Teoretická část bakalářské práce bude zpracována metodou analýzy, kde problematika bude rozložena na jednotlivé části. V praktické části budou využity zejména tyto tři metody – komparace, analogie a dotazníková metoda. Pro zamítnutí či přijetí stanovených hypotéz bude použita výzkumná metoda dotazník. Dotazníkové šetření umožní rychlý a efektivní sběr informací od respondentů. Pomocí metody komparace bude provedeno srovnání vybraných kritérií za jednotlivé peněžní ústavy. Stejná metoda bude využita pro celé mapování trhu. V části řešení konkrétního případu bude využita kombinace metod analogie a komparace. Volba určitých parametrů bude záviset na analogii, jelikož nyní není možné zjistit jejich přesný vývoj, proto o tomto vývoji mohu pouze usuzovat. V závěru bude opět použita metoda komparace pro srovnání možností řešení.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ

Rysy dnešních hypotečních bank se začaly projevovat už v období feudalismu, kdy statkáři i šlechta zastavovali své majetky a půdu. V této době byla zástava majetku novou věcí, do té doby se potřeba peněz řešila prodejem tohoto majetku. Popudem k rozvoji této činnosti byly neúnosné požadavky lichvářů a snaha o ochranu před jejich činností. (Kráľ, 2009)

První hypoteční banky vznikají v Anglii a následně je zaznamenán jejich rozvoj na území střední Evropy, kde končí 7letá válka. Spolky v této době fungují na principu zastavěné půdy a výplaty peněz v polovině hodnoty této půdy. Zájem o tuto činnost byl čím dál větší, jak ze strany zájemců, tak ze strany státu. Vzniká jediná banka, která má státem povoleno provozovat hypoteční bankovnictví a tím získává výsadní postavení v bankovní soustavě. (Kráľ, 2009)

Na území České republiky je od počátků hypotečního bankovnictví uzákoněna forma veřejně právních zemských a hypotečních bank. Všechny banky byly následně sloučeny během okupace a poté v roce 1948 zanikají a jsou začleněny pod záštitu Investiční banky a později do Státní banky československé. (Dvořák, 2005; Kráľ 2009)

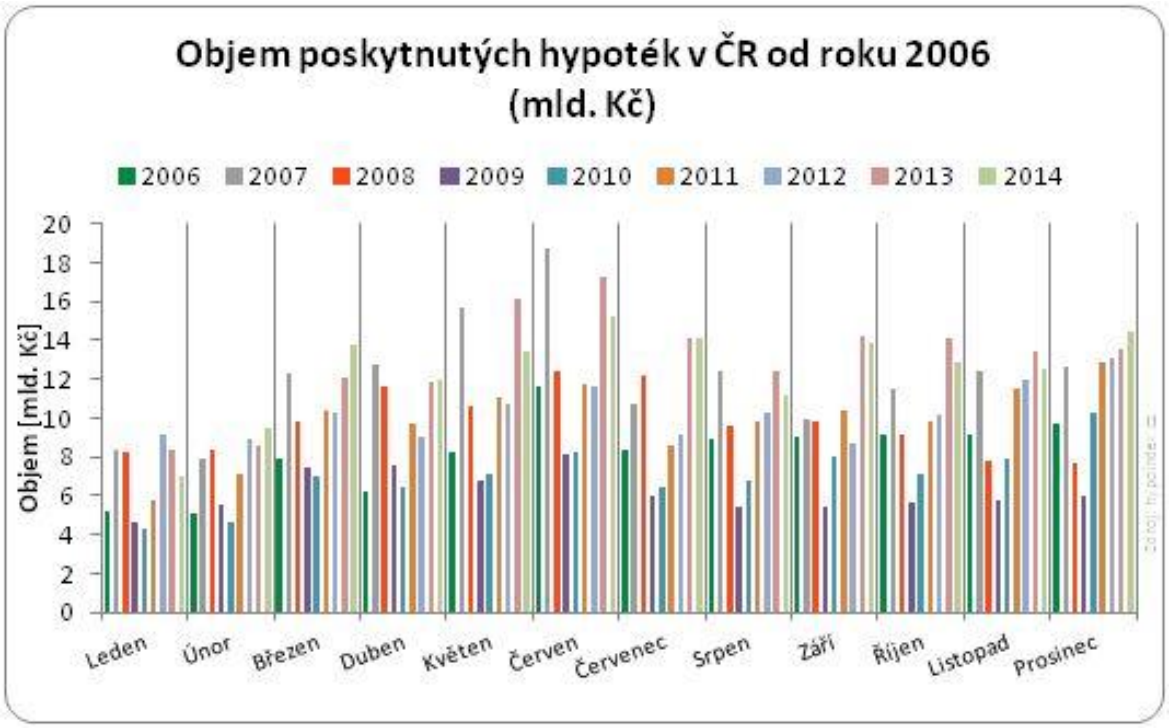
Větší míru poskytování hypotečních úvěrů zaznamenává české bankovnictví až po roce 1995. V tomto roce zároveň vstupuje v platnost legislativní úprava hypotečního bankovnictví, jejímž základem je zákon o dluhopisech. (Dvořák, 2005; Kráľ, 2009)

Oprávnění bank v ČR vznikalo na základě rozšíření bankovní licence vybraným bankám. Ke konci roku 1977 bylo vybráno 7 bank a těm uděleny licence k provozování hypotečních úvěrů. Následně mohla tuto licenci získat kterákoliv banka, která splnila požadované podmínky. (Dvořák, 2005; Kráľ, 2009)

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Hypoteční úvěry jsou modifikovány v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Spadají do aktivních bankovních obchodů, přičemž banka je v pozici věřitele. Hypoteční úvěry se řadí k nejdůležitějším oblastem retailového bankovnictví a umožňují také ovlivnit množství peněz ve společnosti, což vede k růstu stavební produkce nebo růstu cen nemovitostí. (Belás, 2013; Liška, Elek a Marek, 2014)

Vývoj poskytování hypotečních úvěrů je znázorněn v následujícím obrázku.



Obrázek 1 Objem poskytnutých hypoték v ČR od roku 2006 (GOLEM FINANCE, © 2015)

2.1 Charakteristika hypotečního úvěru

Tento typ úvěru patří k nejstarším nabízeným na finančním trhu a jeho podstatou je zástavní právo na nemovitost (tzv. hypotéka). Jedná se o dlouhodobý úvěr, jehož splacení je jištěno nemovitostí, i rozestavěnou, která se však musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor a zároveň pohledávka z úvěru nesmí překročit dvojnásobek zástavní hodnoty dané nemovitosti. Úvěr je považován za hypoteční ke dni, kdy zástavní právo nabylo právních účinků. Zástavní právo pomine v momentě splacení plné výše úvěru a dlužník získává zpět plné právo na nemovitost. (Kidwell, 2012; Kráľ, 2009)

2.2 Zdroje financování

Jak již bylo zmíněno, hypoteční úvěry jsou dlouhodobého charakteru, a tudíž pro poskytovatele představují dlouhodobé pohledávky. Tyto pohledávky proto musí být kryty z vyhovujících finančních zdrojů, taktéž dlouhodobého charakteru. Při nedodržení tohoto pravidla, by se banky dostaly do problémů se svou likviditou. (Belás, 2013)

2.2.1 Tradiční způsob

Tradiční nebo také klasický způsob hypotečního financování pracuje na základě prostředků získaných pasivními obchody bank. (Liška, Elek a Marek, 2014)

2.2.2 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy představují speciální formu dluhopisu, které se vyznačují tím, že nominální hodnota a kupony jsou plně kryty pohledávkou z hypotečních úvěrů, případně pouze částí této pohledávky, pak mluvíme o řádném krytí. Do výše 10 % je možné použít i náhradní krytí závazků, a to u hypotečních zástavních listů v oběhu, vydaných jedním emitentem. Krytí je pak možno vysoce likvidními a bonitními prostředky, jako hotovost, vklady u ČNB či státní dluhové CP. (Belás, 2013; Liška, Elek a Marek, 2014)

Tyto dluhopisy musí být přímo v názvu označeny jako hypoteční zástavní list. Toto označení se nesmí objevit na jiných CP. Z hlediska obchodovatelnosti se jedná sice o nízkoúročené dluhopisy ovšem s vysokou bezpečností investice, proto jsou oblíbené zejména u konzervativních kupců s dlouhodobými finančními zdroji. (Belás, 2013)

2.3 Žadatel o hypoteční úvěr

Žadatel o hypoteční úvěr smí být fyzická osoba, právnická osoba, včetně obcí a měst. Žadatel může být jeden nebo více osob, které následně vystupují jako spolužadatelé o úvěr. Počet spolužadatelů je omezen, zpravidla na 4 osoby, které žijí nejvíce ve dvou domácnostech. Fyzická osoba musí splňovat následující kritéria:

- osoba starší 18 let, která je způsobilá k právním úkonům,
- v době trvání úvěru nesmí přesáhnout určitou věkovou hranici, (hranice je nastavena kolem důchodového věku) jelikož se přepokládá výpadek příjmu ze zaměstnání,
- občan České republiky, nebo občan jiné země s povoleným pobytem na území ČR. (Belás, 2013; Hypoteční banka, © 2015)

2.4 Typy hypotečních úvěrů

V minulosti bylo možné čerpat hypoteční úvěr pouze na bytové potřeby, to už dnes však neplatí, proto je třeba rozlišovat mezi pravým a nepravým hypotečním úvěrem. (Kráľ, 2009)

2.4.1 Pravý hypoteční úvěr

Za pravý označujeme takový úvěr, který je čerpán výhradně na investice do nemovitostí, jejich výstavbu nebo koupi a zároveň je zde zástavní právo k nemovitosti. V bankovní praxi v ČR jednoznačně převažují účelové (pravé) hypoteční úvěry. Maximální výše hypotečního úvěru může být teoreticky 100 % hodnoty zastavované nemovitosti, ovšem standartní hypoteční úvěr je poskytován okolo 70 – 80 % hodnoty zastavované nemovitosti. Banky se tímto krokem chrání, aby získaly hodnotu úvěru zpět v případě prodeje nemovitosti. (Belás, 2013; Kráľ, 2009)

2.4.2 Předhypotéka

Předhypoteční úvěr je ve své podstatě spotřebitelský úvěr. Čerpá se zejména na nemovitosti, u kterých dočasně nelze převést zástavní právo k nemovitosti na banku (družstevní byt, nemovitosti v dražbě apod.) pokud zároveň nemáte jinou nemovitost, kterou by bylo možné dát do zástavy. V případě, že taková nemovitost existuje, lze čerpat klasický hypoteční úvěr. (Anon, © 2015; Hypoteční banka, © 2015)

Předhypoteční úvěr se vyznačuje velmi krátkou dobou trvání, zpravidla maximálně rok. Tato doba je určena k tomu, aby došlo k přepisu vlastnických práv na dlužníka. V momentě, kdy je vlastníkem nemovitosti dlužník, banka smí uplatnit zástavní právo k nemovitosti a je možné čerpat standartní hypoteční úvěr. Dlužník po dobu trvání předhypotečního úvěru platí bance pouze úroky, hodnota samotného úvěru je splacena jednorázově ze standartního hypotečního úvěru. Předhypoteční úvěr tímto zaniká a dále trvá pouze klasický hypoteční úvěr. (Asolut-in, © 2015; Hypoteční banka, © 2015)

2.4.3 Stoprocentní hypotéka

Stoprocentní hypotéka je v podstatě standartní hypotéka jen s tím rozdílem, že banka půjčuje 100 % hodnoty určené znalcem. Tento typ využijí klienti, kteří nemají žádnou svou hotovost, a proto musí veškeré náklady financovat prostřednictvím úvěru. Nemovitost (popř. jiný objekt) ocení bankou pověřený znalec a banka následně půjčí 100 % této hod-

noty. Problém nastane v případě, kdy např. luxusní nemovitost stojí v neperspektivní lokalitě, pak znalec může ocenit nemovitost nižší cenou než je cena kupní. V tomto případě se klient opět nedostává na 100 % hodnoty a musí přiložit vlastní prostředky. V minulosti nebylo možné poskytnout 100 % kupní ceny. Banky poskytovaly maximální výši 80 %, přičemž 20 % kupní ceny musel žadatel doložit formou vlastních finančních prostředků. Pro klienta to znamenalo něco jako první mimořádná splátka, dnes nazýváno jako akontace nebo také downpayment. (Kidwell, 2012; Vichnarová a Nováková, 2007)

2.4.4 Nepravý hypoteční úvěr

Nepravým úvěrem jsou nazvány ty úvěry, které neslouží pro bytové účely – jsou tedy neúčelové, což znamená, že nesouvisí s bytovými potřebami. Může jím být financováno cokoli – podnikání, auto, dovolená anebo dokonce nemusí být účel doložen vůbec. Podmínkou však zůstává, že úvěr musí být zajištěný zástavním právem k nemovitosti. (Belás, 2013)

Tyto úvěry jsou často nazývány jako tzv. americká hypotéka, toto označení je odvozeno z masového nárůstu amerických bank na území Evropy. Úrokové sazby americké hypotéky jsou o několik procent vyšší než u klasického hypotečního úvěru, což je zapříčiněno právě neúčelovostí a tudíž i vyšším rizikem úvěru. (Kráľ, 2009)

2.5 Zajištění hypotečních úvěrů

Hypotéka – bezprostředně spojena s danou pohledávkou. Princip spočívá v tom, že pokud dlužník nebude řádně a včas plnit své závazky, pak banka získává právo postoupit nemovitost k prodeji a získanými finančními prostředky uspokojit pohledávku vůči dlužníkovi. (Belás, 2013)

Abstraktní hypoteční dluh – zástavní právo k nemovitosti zajišťuje více pohledávek dohromady. Tento způsob se využívá zejména v zahraničí, v ČR pak u podnikové sféry. (Belás, 2013)

Hypotéka musí být vždy zajištěna určitým zástavním právem, není možné využít jiné způsoby jako např. ručitele. (Syrový, 2009)

2.6 Úročení hypotečních úvěrů

Úroková sazba se mění v závislosti na mnohých faktorech, a to zejména účelu úvěru, možnostech fixace, dle dostupného zajištění úvěru, bonity klienta a v neposlední řadě dle zá-

kladních úrokových sazeb ČR a celkové situaci na trhu s dlouhodobými dluhopisy. (Belás, 2013; Syrový, 2009)

Účel úvěru – jak je zmíněno v bodě 1.3.2. neúčelové úvěry jsou pro klienta dražší a zvyšují úrokovou sazbu o několik procent (cca 3 %). (Kráľ, 2009)

Fixace – výše úrokové sazby se vždy odvíjí od doby fixace a platí, že čím delší dobu fixace požadujeme, tím vyšší je úrok. Je to dáno tím, která strana nese riziko ze změny úrokové sazby, proto pokud si dáme fixaci na jeden rok, bude úroková sazba nižší a riziko nese klient. Pokud si klient zvolí fixaci několik let, pak přesně ví, jaká bude úroková míra a banka nese riziko. (Belás, 2013; Syrový, 2009)

Doba fixace – lze nastavit různě od 1 roku až po celou dobu hypotéky. V ČR jsou nejvyužívanější fixace na 3 a 5 let. (Belás, 2013)

Výhody a nevýhody fixace: největší výhodou je jistota klienta ohledně úrokové sazby, která se díky fixaci nemění a je stejná po celou dobu splácení. V období fixace však klient nesmí splácet mimořádné splátky nebo smí se sankcí. (Belás, 2013)

Pokud to zvážíme, při kratší době fixace (např. 3 roky) máme tu výhodu, že můžeme po třech letech provést mimořádné splátky, budeme mít nižší úrokovou sazbu a celkově se hypotéka stává variabilnější a uzpůsobivší pro klienta. Nevýhoda je, že nemůžeme vědět, jaká bude za uplynutou dobu situace na trhu a zda nedojde ke zvýšení úrokových sazeb. (Belás, 2013)

Při delší době fixace (např. 10 let) máme výhodu, že máme jistou výši úrokové sazby, ovšem nemůžeme provádět předčasné splátky a bude vyšší úroková míra. (Belás, 2013)

Pohyblivá úroková míra – je složena z pohyblivé složky a bankovní přirážky. Pohyblivá složka je přímo závislá na změnách tržní úrokové sazby, pro ČR konkrétně PRIBOR. Bankovní přirážku pak stanovuje banka na základě posouzení rizika bankovního obchodu, obchodní a likvidní marže. (Belás, 2013; Krainer a Laderman, 2014)

Dle výše zajištění – v tomto bodě banka posuzuje jakou hodnotu má zástava a jakou výši úvěr. Jedná se vlastně o výši úvěru, která se zpravidla pohybuje okolo 70 % zastavené hodnoty, ale může být až do výše 100 %. (Belás, 2013)

Samozřejmě čím vyšší procento poskytuje banka, tím bude úroková sazba vyšší. Je to dáno tím, že banka nese vyšší riziko a v případě, že klient nedostojí svým závazkům, banka ris-

kuje, že nebude schopna prodat nemovitost v uspokojující výši celé pohledávky. (Syrový, 2009)

V případě kdy klient má část svých finančních prostředků a čerpá úvěr např. v 60% hodnotě, pak je úroková sazba nižší, jelikož banka má reálnou šanci nemovitost v této hodnotě odprodat. (Syrový, 2009)

Bonita žadatele – posuzuje schopnost žadatele splácet poskytnuté finanční prostředky. Banka zkoumá klientovy příjmy a výdaje, na jejichž základě klient buď je, anebo není bonitní. Banka poskytne úvěr pouze bonitnímu klientovi, což je ten, v jehož měsíčním příjmu po odečtení životního minima, pravidelných výdajů a hodnoty splátky úvěru zbývá finanční rezerva. Potřebná výše této finanční rezervy závisí od konkrétní banky a jiných okolností (výše úvěru, apod.). (Belás, 2013; Raiffeisenbank, © 2015)

Při zkoumání bonity je nutné doložení příjmů žadatele. Pokud jde o příjmy ze závislé činnosti, vyžádá si banka potvrzení o příjmech většinou za posledních 6 měsíců. Zároveň platí, že žadatel nesmí být ve zkušební době. Pokud žadatel podniká, pak musí doložit daňové přiznání zpravidla za dvě období. V případě dalších příjmů musí být bance předloženy doklady, které jasně znázorňují výši příjmů a dobu jejich trvání. (Belás, 2013; Raiffeisenbank, © 2015)

Je-li bonita žadatele nedostatečná, pak je možné vzít si úvěr s další osobou, která se tímto stává spolužadatelem o úvěr. (Belás, 2013; Raiffeisenbank, © 2015)

2.7 Čerpání hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry mohou být čerpány najednou nebo po částech. Způsob čerpání se volí dle účelu, na který bude použit. (Dvořák, 2005; Kráľ, 2009)

Jednorázové čerpání – používá se pro účely nákupu již hotové nemovitosti nebo například splacení jiného úvěru. Podstatou je, že celý objem peněz je vydán naráz, jelikož celá hodnota je splatná k aktuálnímu okamžiku. (Dvořák, 2005; Kráľ, 2009)

Postupné čerpání – využívá se v případě rekonstrukcí, výstavby apod. Podstatou je, že finanční prostředky jsou potřeba v delším časovém úseku, nikoli naráz. Úvěr je proto poskytován průběžně, ve výši nákladů spojených s účelem daného úvěru. Banka se tímto zároveň chrání před zneužitím finančních prostředků na jiný účel. U větších staveb banky mohou vykonávat namátkové kontroly, aby dohlédly na soulad s rozpočtem, schváleným projektem stavby a časovým harmonogramem stavby. (Dvořák, 2005; Kráľ, 2009)

2.8 Možnosti splácení

Anuitní splácení – nejčastěji volený typ splácení. Spočívá v tom, že výše splátky zůstává po celou dobu splácení stejná (výjimkou je změna úrokové sazby úvěru). Splátka úvěru je tak tvořena ze dvou podílů – úroky a výše úvěru. Na začátku splácíme hlavně úroky a minimální výše jde na splácení úvěru. Anuitní splácení má na klienta dva podstatné dopady, prvním je výhoda v podobě snížení daňového základu. Spočívá v tom, že klient zpočátku platí zejména úroky a tyto si smí odečíst od základu daně, proto na začátku splácení více ušetří na daních. Druhým faktem je, že splátka jistiny je nejdříve velmi malá a to vede k pomalému klesání výše úvěru. (Syrový, 2009; Vichnarová a Nováková, 2007)

Progresivní splácení – tento typ splácení je vhodný zejména pro klienty, kteří reálně očekávají změnu v jejich příjmech směrem nahoru. Může se jednat například o mladé lidi, kteří čekají kariérní růst (zvýšení platu) nebo páry, kdy jeden zatím nepracuje, ale je velká pravděpodobnost, že v daném čase bude mít taktéž příjem. Progresivní splácení znamená nižší splátku ze začátku, která pak časem stoupá. Klientům proto do začátku postačí nižší příjmy, což může být velká výhoda. (Vichnarová a Nováková, 2007)

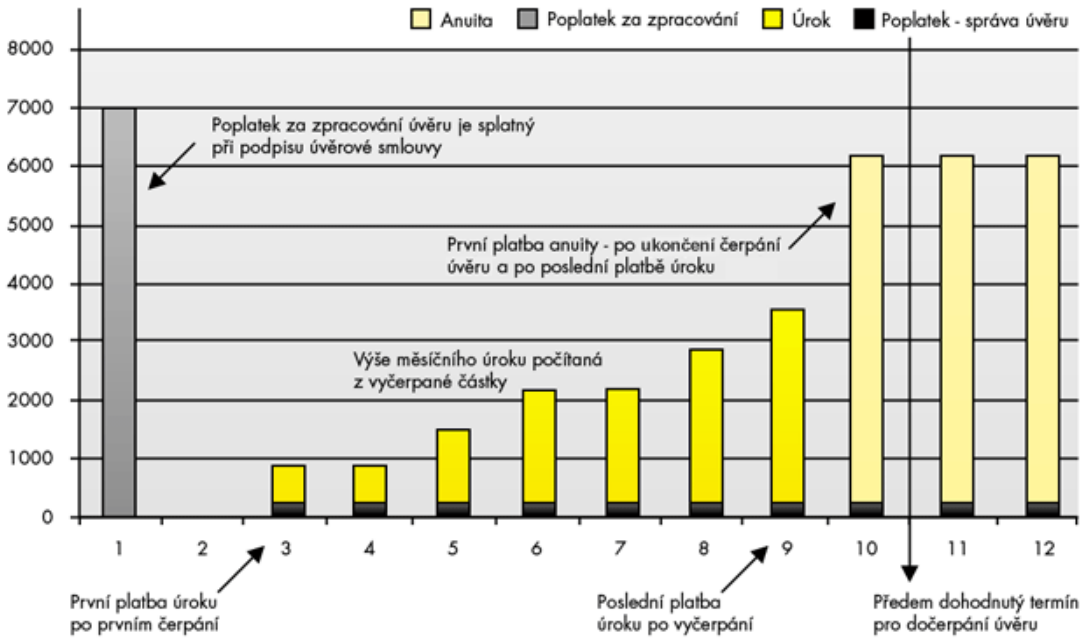
Degresivní splácení – tento typ splácení funguje na opačném principu než progresivní splácení, je tedy vhodný také pro opačnou klientelu. Princip splácení spočívá v prvotně vyšších splátkách, které časem klesají. Degresivní splácení využijí zejména starší lidé, kteří jsou momentálně zabezpečeni, ale očekává se, že ke konci splácení budou příjmy nižší – např. odchod do důchodu. Výhodou pro klienta je nižší částka zaplacená na úrocích při stejné době splatnosti oproti běžnému (anuitnímu) splácení. Je to dáno tím, že prvotní vysoké splátky rychleji snižují výši úvěru. (Vichnarová a Nováková, 2007)

Mimořádné splácení – mimořádné nebo také předčasné splácení hypotečního úvěru se řídí určitými pravidly, která záleží na konkrétní bance či přímo smlouvě s klientem. Obecně lze říci, že mimořádná splátka je možná vždy. Nelze už však říci, že je vždy pro klienta výhodná. Pokud klient chce mimořádně splácet, pak by měl splátku naplánovat k datu fixace nebo v termínu dle úvěrové smlouvy. V tyto termíny lze volně splatit libovolnou částku, bez sankcí. (Syrový, 2009; Vichnarová a Nováková, 2007)

Pokud se klient rozhodne pro mimořádnou splátku během fixačního období, pak je vysoká pravděpodobnost určitých sankcí. Sankce musí zabezpečit, aby banka nepřišla o plánovaný zisk, nebo alespoň jeho část. (Syrový, 2009; Vichnarová a Nováková, 2007)

Samozřejmě banky nabízí i hypoteční úvěry, kde je možnost předčasného splacení bez jakýchkoliv sankcí. Banka si to může dovolit buď to tak, že zahrne právo předčasného splácení do úrokové sazby a nabízené úvěry tudíž mají vyšší úrokovou sazbu, anebo dohodnout předčasné splácení u úvěru s variabilní úrokovou sazbou. Tyto úvěry by pak banka kryla penězi, které sama vypůjčí vždy na měsíc – klientovi je půjčí za vyšší sazbu, proto bude mít zisk, ale v případě že se klient rozhodne pro předčasné splácení, banka může vyhovět. Může tak udělat proto, že pracovala pouze s měsíčními zdroji, tudíž nemá další měsíční náklady. (Syrový, 2009; Vichnarová a Nováková, 2007)

Specifický způsob splácení nastává v případě, že klient zvolil postupné čerpání úvěru. V tomto případě jsou spláceny pouze úroky z dosud vyčerpané částky. A teprve po vyčerpání celé hodnoty úvěru klient začíná splácet hodnotu úvěru. Situaci znázorňuje níže uvedený obrázek. (Raiffeisenbank, © 2015)



Obrázek 2 Splácení při postupném čerpání úvěru (Raiffeisenbank, © 2014)

3 ZÍSKÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Získání hypotečního úvěru by měl předcházet důkladný průzkum nabízených hypotečních úvěrů napříč bankami. Klient by měl přesně vědět, jaký objekt má být financován, kolik zdrojů je potřeba a kolik zdrojů může sám poskytnout.

3.1 Dokumentace

V této fázi má žadatel vybránu konkrétní banku a musí bance předložit potřebné dokumenty k vyřízení hypotečního úvěru. Potřeba dokumentů je individuálně stanovena bankou a typem úvěru, obecně však lze předpokládat následující výčet dokumentů. Níže uvedeným dokumentům zpravidla ještě předchází Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru. Podpisem této žádosti klient souhlasí s prověřením své osoby v registrech klientských informací. Proto bývá tato žádost předkládána dříve než ostatní dokumenty, banka chce zamezit zbytečnému kalkulování hypotečních úvěrů pro nesolventní klienty. (Komerční banka, © 2014a; Hypoteční banka, © 2015b)

Identifikace klienta

- doklady totožnosti za všechny spolužadatele (občanský průkaz, pas apod.);
- oprávnění k podnikatelské činnosti – Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku (pouze pokud má žadatel příjmy z podnikatelské činnosti).

Bonita klienta

- potvrzení o pracovním příjmu (příjem ze závislé činnosti);
- daňové přiznání a doklad potvrzující uhrazení daně – bezdlužnost (příjem z podnikatelské činnosti);
- další doklady, které prokazují výši a dobu příjmu, budou-li zdrojem splácení úvěru (příjmy z nájmu apod.).

Objekt úvěru

- výpis z katastru nemovitostí a snímek objektu z katastrální mapy;
- listina prokazující přechod vlastnického práva (kupní smlouva, darovací smlouva apod.);
- odhad ceny nemovitosti, zpracovaný znalcem dle seznamu dané banky;
- pojistná smlouva o pojištění nemovitosti včetně dokladu o zaplacení;
- geometrický plán v případě očekávaných změn údajů v katastru nemovitostí.

Výdaje a závazky klienta

- dokládají se v závislosti na konkrétním klientovi, dle dříve sjednaných smluv, pokud takové existují;
- leasingová smlouva, pojistná smlouva – životní pojištění, ručitelské prohlášení apod.

  (Komerční banka, © 2014a; Hypoteční banka, © 2015b)

Další dokumenty

Další dokumenty závisí od účelu čerpání hypotečního úvěru, popřípadě od žádosti banky k doložení doplňujících informací. Typické jsou:

- stavební povolení, rozpočet či smlouva o dílo v případě koupi pozemku,
- doklad o členství v bytovém družstvu (byty v družstevním vlastnictví),
- doklady o vypořádání společného jmění manželů, usnesení o dědickém řízení.

  (Komerční banka, © 2014a; Hypoteční banka, © 2015b)

Všechny dokumenty jsou bance předkládány ve dvou kusech – originál a kopie. Originál zůstává klientovi, slouží pouze pro ověření a bance zůstává kopie. V případě zamítnutí úvěru jsou dokumenty vráceny klientovi. (Komerční banka, © 2014a; Hypoteční bank, © 2015b)

3.2 Pojištění úvěru

Pojištění hypotečních úvěrů jako takové spočívá v pojištění klienta, přesněji pojištění jeho schopnosti splácet. Toto pojištění lze sjednat zároveň při vyřizování hypotečního úvěru. Klient však může stejně dobře využít své životní pojištění, mluvíme pak o kombinaci produktů. Rozsah i cena jsou individuální, závisí jak na vybrané pojišťovně, tak na klientovi. Rozsah pojištění se volí nejčastěji z následujících variant:

- pojištění smrti nebo invalidity – účelem je, pokud by nastala taková situace, aby úvěr mohl být vyplacen, proto se zpravidla volí částka alespoň v hodnotě poskytnutého úvěru,
- pojištění smrti, invalidity a pracovní neschopnosti – kromě výše uvedeného zajistí plynulé splácení v případě delší pracovní neschopnosti a tím vypadlého příjmu,
- pojištění smrti, invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání – slouží taktéž k pokrytí vypadlého příjmu klienta.

  (Komerční banka, © 2014b; mBank, © 2015)

Cena je tím vyšší, čím je větší okruh pokrytí a případné vyplácené částky. Taktéž ji značně ovlivňuje věk klienta, rizikovost jeho zaměstnání či jiných aktivit. (Komerční banka a, © 2014b; mBank, © 2015)

3.3 Daňové úspory

Dle aktuálního znění zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, je možné odečíst od základu daně úhrn zaplacených úroků (snížených o poskytnutý státní příspěvek) z hypotečního úvěru v daném roce. Fyzická osoba si tímto sníží základ daně, což bude v důsledku znamenat nižší daňovou povinnost. Úroky lze odečíst pouze z takových úvěrů, které sloužily pro bytové potřeby. (Česko, © 1998 – 2015)

Výše uvedený zákon vykládá bytové potřeby jako:

- *výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, nebo změna stavby,*
- *koupě pozemku za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy nebo koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c),*
- *koupě bytového domu, rodinného domu, rozestavěné stavby bytového nebo rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,*
- *splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,*
- *údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,*
- *vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu,*
- *úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,*

- *splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g), pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby.*
  (Česko, © 1998 – 2015)

Fyzická osoba smí odečíst od základu daně v úhrnu maximálně 300 000 Kč za zdaňovací období. Pokud byly úroky placeny pouze některé měsíce v roce, pak lze uplatnit nezdanitelnou částku ve výši 1/12 z celkové částky, za každý takový měsíc. Nárok na odpočet má pouze ta osoba, která je uvedena na úvěrové smlouvě. Je-li těchto osob víc, pak uplatňuje odpočet pouze jedna osoba v plné výši nebo všechny osoby rovným dílem. V případě varianty více osob, celková částka za všechny účastníky nepřesáhne 300 000 Kč. (Česko, © 1998 – 2015)

Osoby, které chtějí uplatnit nárok na odpočet zaplacených úroků, musí tuto skutečnost písemně doložit při výpočtu daně. Jako doklad slouží potvrzení z banky, kde je uvedena výše zaplacených úroků za daný rok. (Česko, © 1998 – 2015)

4 HISTORIE STAVEBNÍCH SPOŘITELEN

Základní rysy stavebního spoření pocházejí z Anglie. Stejně tak první stavební spořitelna byla vybudována v Anglii v roce 1775. Přesto největší rozmach zaznamenalo stavební spoření v Německu a Rakousku, zejména v letech 1924 – 1929, kdy Georg Kropp zakládá tzv. Společenství přátel. Koncem třicátých let vzniká myšlenka hodnotícího čísla, která je dodnes využívána ve všech stavebních spořitelnách. (Belás, 2013; Asociace českých stavebních spořitelen, © 2014a)

V České republice je stavební spoření řazeno mezi nejmladší finanční produkty. Na český finanční trh se dostalo teprve v roce 1993, kdy vstoupil v platnost zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Stavební spoření si velmi rychle vydobylo místo mezi ostatními finančními produkty a dodnes se těší velkému zájmu. Tento finanční produkt zažil od svých počátků v ČR významné změny a to v letech 2003 a 2010. (Belás, 2013; Asociace českých stavebních spořitelen, © 2014b)

V roce 2003 vyšla novela (zákona č. 96/2003 Sb.) č. 423/2003 Sb., tato novela přinesla první podstatné změny ve stavebním spoření. Za prvé prodlužuje trvání spořící fáze na 6 let, oproti dosavadním pěti. A především mění výši státní podpory z 25 % z uspořené (vložené) částky za rok – maximálně však 4 500 Kč, na 15 % z uspořené částky za rok a nová maximální státní podpora činí pouze 3 000 Kč na rok. (Belás, 2013; Asociace českých stavebních spořitelen, © 2014b)

Druhá novelizace v roce 2010, novela č. 348/2010 Sb. již nemění délku spořící fáze, ovšem opět mění procento státní podpory, stejně jako maximální výši této podpory. Nová výše činí 10 % z uspořené částky na rok a maximálně částku 2 000 Kč. Nejvýznamnější změnou v tomto roce bylo zrušení osvobození úroků z vkladů od daně z příjmu. A nově tedy od 1. 1. 2011 je povinné odvádět daň z příjmu z těchto úroků. Od roku 2010 neproběhly další významné změny, tudíž podmínky platné od 1. 1. 2011 jsou aktuální a směrodatné. (Belás, 2013; Asociace českých stavebních spořitelen, © 2014b)

Tabulka 1 Nově uzavřené smlouvy o stavebnm spoření od roku 2005 (Ministerstvo financí ČR, © 2015)

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	430 233	516 385	579 730	705 463	575 292	532 765	410 461	433 093	449 588	481 439
	Přírůstek (%)		20	12,3	21,7	-18,5	-7,4	-23	5,5	3,8	7,1

5 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

5.1 Charakteristika stavebního spoření

Stavební spoření je specifický bankovní produkt, který umožňuje klientům kombinaci spoření a úvěrového financování. Princip spočívá v tom, že stavební spořitelny přijímají od účastníků stavebního spoření vklady a zároveň jim umožňují čerpat úvěry. Obecně lze říci, že stavební spoření je účelové a uspořené finanční prostředky mají být využity na bytové účely. Podpora vlastního bydlení je pro stát žádoucí, proto poskytuje účastníkům stavebního spoření státní podporu, která má za úkol motivovat lidi k investicím do vlastního bydlení. (Kašparovská, 2010)

Ve skutečnosti však musíme rozlišovat naspořené prostředky a prostředky získané úvěrem. Při klasickém spoření, po uplynutí spořící fáze – 6 let, můžeme prostředky vybrat a jejich použití je bezúčelové. Mohou tedy být použity na cokoli, bez jakékoliv povinnosti dokládání použití těchto prostředků. Naprosto jiná situace nastává v případě čerpání úvěru, tyto prostředky jsou přísně účelové a nesmí být použity na jiné účely než bytové (koupě bytu, domu, pozemku za účelem bydlení, modernizace, rekonstrukce apod.). (Belás, 2013)

5.2 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření vzniká mezi účastníkem stavebního spoření tedy klientem a provozovatelem stavebního spoření, tedy stavební spořitelnou. Klientem se může stát fyzická i právnická osoba. Provozovatelem smí být v ČR pouze banka, která získala licenci k bankovní licenci a provozuje činnost v souladu se zákonem č.96/1993 Sb. Momentálně působí v ČR 5 stavebních spořitelen, a to Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna české spořitelny, Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna a Wüstenrot – stavební spořitelna. (Kašparovská, 2010; Asociace českých stavebních spořitelen, © 2014c)

Podpisem smlouvy dává účastník souhlas s obchodními podmínkami, zároveň je ve smlouvě dohodnuta cílová částka a tarif spoření. Podmínky tarifu jsou individuální pro danou stavební spořitelnu. Ve smlouvě jsou zahrnuty taktéž poplatky, zpravidla jsou zde poplatky za vedení účtu, ale důležitější je poplatek za založení stavebního spoření, který se pohybuje okolo 1% z cílové částky. V případě pozdějšího navyšování cílové částky se platí 1% z rozdílu cílových částek, v tomto ohledu tudíž nemá cenu záměrně dávat nižší cílovou částku. (Belás, 2013; Kašparovská, 2010)

Ve smlouvě o stavebním spoření musí být uvedena úroková sazba z vkladů i úvěru ze stavebního spoření. Tyto úrokové sazby platí po celou spořící fázi – tedy 6 let. Úrokové sazby jsou dány jednotlivými stavebními spořitelnami, záleží na zvoleném tarifu, bonitě klienta apod. Důležitou informací je, že od roku 2011 podléhají úroky ze stavebního spoření dani z příjmu. (Belás, 2013; Kašparovská, 2010)

„Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření nebo vyplacením zůstatku na účtu stavebního spoření, nejpozději však dnem ukončení smlouvy nebo zánikem právnické osoby jako účastníka.“ (Kašparovská, 2010, s. 100)

5.3 Cílová částka

Představuje celkovou maximální částku, která může být klientovi ze strany stavební spořitelny vyplacena. Klient nesmí tuto částku překročit ani v podobě spoření ani v rámci úvěru. Cílová částka představuje součet vkladů, státní podpory, úroků (vklady + připsaná státní podpora) a případné výše úvěru. (Belás, 2013; Kašparovská, 2010)

Klient by měl mít promyšlené, zda stavební spoření bude mít pouze jako spořící produkt, nebo uvažuje-li o úvěru z tohoto produktu. Pokud chce pouze spořící produkt, stačí mu volit nižší cílovou částku (např. 200 000 Kč), kterou lze odvodit z předpokládaných vkladů klienta. Chce-li čerpat v budoucnu úvěr, pak by měla být předpokládaná výše potřebných finančních prostředků zahrnuta do cílové částky (např. 1 000 000 Kč). Není-li klient rozhodnutý, pak je lepší ponechat nižší cílovou částku, kterou v průběhu spořící fáze může navýšit. (Modrá pyramida stavební spořitelna, © 2015)

5.4 Státní podpora

Státní podpora je to, co činí stavební spoření jako produkt velmi zajímavým, zejména pak v minulých letech. Je to určitá částka, která je připisována k vkladům klienta a následně je s nimi úročena. Výše státní podpory se odvíjí od výše vkladů klienta. Aktuální sazba činí 10 % z maximální částky 20 000 Kč, což znamená, že maximální státní podpora může být 2 000 Kč za rok. (Belás, 2013; Kašparovská, 2010; Česko, © 2010-2015)

Státní podporu pošle Ministerstvo financí dle nároku jednotlivým stavebním spořitelnám, které následně přidělí dané částky na účty svých klientů. Tito klienti zároveň musí splňovat alespoň jednu z následujících podmínek:

- je občanem České republiky,
- občan Evropské unie, který má povolení k pobytu na území České republiky a bylo mu přiděleno rodné číslo příslušným orgánem ČR,
- jiná fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, které bylo přiděleno rodné číslo příslušným orgánem ČR.

Státní podporu smí čerpat výhradně fyzické osoby, které jsou zároveň účastníky stavebního spoření. Přičemž je také nutné zaškrtnout ve smlouvě o stavebním spoření, že klient žádá o přiznání státní podpory (tedy prohlašuje, že nečerpá státní podporu u jiné stavební spořitelny). Jak vyplývá z výše uvedeného, klient má nárok na státní podporu pouze u jednoho účtu stavebního spoření. (Belás, 2013; Kašparovská, 2010; Česko, © 2010-2015)

5.5 Spořící fáze

Spořící fáze je první fází stavebního spoření. Během této fáze klient vkládá finanční prostředky na účet, ke kterým se připisuje státní podpora (vznikne-li nárok) a celý objem se následně úročí. Spořící fáze trvá 6 let, přičemž v průběhu klient může měnit výši cílové částky nebo tarif, ale nesmí vybírat prostředky z tohoto účtu. V případě, že by prostředky nutně potřeboval, musí vrátit celou hodnotu státní podpory a stavební spořitelna mu vyplatí pouze hodnotu jeho vkladů s poměrnými úroky. (Belás, 2013; Česko, © 2010-2015)

Po uplynutí 6 let spořící fáze končí a klient se může rozhodnout, zda prostředky z účtu vybere, bude ve spoření pokračovat nebo využije úvěr ze stavebního spoření. Rozhodne-li se pro výběr, stavební spoření je u konce a smlouva zaniká. V případě, že klient chce dále spořit, musí buď smlouvu ukončit a založit novou, častěji však spořitelny nabízejí před vypršením 6 let zvýšit cílovou částku a klient může dále spořit až do výše nové cílové částky. Zvýšení cílové částky je nutné, jelikož v žádném případě nelze klientovi vyplatit vyšší hodnotu než je hodnota cílové částky. Třetí možností je úvěr, pokud klient zvolí tuto možnost, pak je nutné sepsat smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a stavební spoření přechází do fáze úvěrové. (Belás, 2013; Česko, © 2010-2015)

5.6 Úvěrová fáze

V této fázi klient požádal o úvěr ze stavebního spoření a stavební spořitelna musí posoudit, zda může vyhovět. Za splnění určitých podmínek, které budou rozvedeny dále v mé práci, stavební spořitelna poskytne úvěr ve výši rozdílu dosud naspořené částky na účtu stavebního spoření a cílové částky tohoto spoření.

Obrázek 3 Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření od roku 2009 (Asociace českých stavebních spořitelen, © 2015)

5.6.1 Účelovost

Úvěr ze stavebního spoření je jednoznačně účelový. Všechny získané finanční prostředky musí být použity na bytové účely. Bytové účely, pro potřeby fyzických osob, jsou vymezeny v zákoně č. 96/1993 Sb. Patří sem například:

- výstavba bytového či rodinného domu,
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
- údržba stavby, apod.

Zákon ukládá, že objekt bytové potřeby se musí nacházet na území ČR. Dále zákon umožňuje, aby bytová potřeba nebyla přímo žadatele o úvěr, nýbrž může jít o bytovou potřebu příbuzných v řadě přímé, sourozenců, manžela/ky. (Česko, © 2010-2015)

5.6.2 Zajištění

Úvěry ze stavebního spoření do určité výše zajištění nevyžadují, stačí doložení příjmu či daňové přiznání. Maximální výše úvěru bez zajištění závisí na konkrétní stavební spořitelně, zpravidla je však do maximální výše 300 – 500 tis. Kč. Vyšší částky bývají zajištěny nemovitostí – může posloužit „předmětná“ nemovitost, na kterou je čerpán úvěr nebo jiná

nemovitost s odpovídající hodnotou. (Modrá pyramida stavební spořitelna, © 2015; Stavební spořitelna České spořitelny, © 2011)

5.6.3 Řádný úvěr

Řádný úvěr smí čerpat účastník stavebního spoření, který splní určité podmínky, dané konkrétní stavební spořitelnou. Společnou a pevnou podmínkou je trvání spořící fáze alespoň 2 roky (vyžadováno zákonem č. 96/1993 Sb.), tato doba je potřebná pro získání zdrojů, ze kterých se poskytuj úvěry ze stavebního spoření – tedy vklady ze spořící fáze. Dále by mělo být dosaženo mezi 30 – 50 % cílové částky a zkoumá se také hodnotící číslo. Hodnotící číslo přiřazuje stavební spořitelna svému klientovi na základě výši ukládaných částek, době spoření, zvoleném tarifu či dosaženém procentu cílové částky. (Belás, 2013; Kašparovská, 2010)

5.6.4 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr slouží pouze klientům, kteří nesplňují podmínky pro čerpání řádného úvěru. Podstatný rozdíl mezi řádným a překlenovacím úvěrem spočívá v tom, že u překlenovacího úvěru nekončí doba spoření. To znamená, že splátky překlenovacího úvěru pokrývají pouze úroky a dále doplňují spořící fázi, až do doby než klient dosáhne podmínek pro čerpání řádného úvěru. Výhodou je, že klient může získat finanční prostředky téměř okamžitě, odpadá mu tedy čekací doba 24 měsíců, ale na druhou stranu stavební spořitelny si za tento vstřícný krok žádají vyšší úrokovou sazbu než u řádného úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr je speciální finanční produkt, na který nelze uplatnit žádný právní nárok, schválení takového úvěru je tedy plně na rozhodnutí stavební spořitelny, která může, ale nemusí klientovi tento typ úvěru poskytnout. (Belás, 2013; Kašparovská, 2010)

Překlenovací úvěr je splacen řádným úvěrem ze stavebního spoření, a proto k datu poskytnutí řádného úvěru zaniká. Klient dále splácí řádný úvěr, kde již platí jak úroky tak splácí jistinu. (Belás, 2013; Kašparovská, 2010)

5.6.5 Úročení úvěrů

Úročení úvěrů ze stavebního spoření je neměnné po celou dobu splácení. Pro klienty představuje výhodu v jisté výši budoucích splátek, což jim umožní lepší plánování vlastní finanční situace. Vyšší úroky jsou u překlenovacích úvěrů, nižší pak u řádných úvěrů ze sta-

vebního spoření. Sazba řádných úvěrů závislá na dané stavební spořitelně a zvoleném tarifu. (Kašparovská, 2010)

5.6.6 Získání úvěru – dokumentace

Dokumentace pro získání úvěru ze stavebního spoření je poněkud jednodušší ve srovnání s dokumenty k hypotečnímu úvěru. Je to zapříčiněno několika faktory, za prvé často odpadá zástava nemovitosti, za druhé stavební spořitelna již může znát žadatele o úvěr, tudíž i jejich platební morálku. Samozřejmě je nutné předložit průkaz totožnosti. Další náležitosti se úzce odvíjí od účelu a výše čerpání úvěru. Zaměstnanci budou dokládat potvrzení o příjmu, případně výpisy z účtu (může odpadnout v případě, že žadatel má běžný účet, na který přijímá výplatu od zaměstnavatele, u banky, jež vlastní stavební spořitelnu). Podnikatelé musí doložit daňové přiznání za poslední ukončené období a doklad o zaplacení daně. Nejdůležitější je doložení dokumentů prokazujících účel použití finančních prostředků. Mezi tyto doklady se řadí například: kupní smlouvy, stavební povolení, doklad o vlastnictví, výpisy z katastrálního úřadu, rozhodnutí ve věci dědického řízení, doklad o úhradě apod.), v závislosti na skutečném účelu čerpání úvěru ze stavebního spoření. (Českomoravská stavební spořitelna, © 2014; Stavební spořitelna České spořitelny, © 2011)

5.6.7 Poplatky

Poplatky si účtuje bez rozdílu každá stavební spořitelna, rozdíl už však je ve výši těchto poplatků. Ačkoliv se na první pohled zdají poplatky srovnatelné, ne-li rovnou stejné, nemusí tomu tak vždy být. Doporučuji se vždy podrobně seznámit s poplatky u jednotlivých stavebních spořitelen a nejlépe je viditelně srovnat např. v tabulce. Poplatky jsou například za uzavření smlouvy, vedení účtu, mimořádné splácení, apod. (Raiffeisen stavební spořitelna, © 2015; Českomoravská stavební spořitelna, © 2014b)

Stavební spořitelny nabízejí také mnoho slev či bonusů v případě dodržení určitých podmínek, např.: sleva za zůstatek na účtu, sleva při více finančních produktů u společnosti, sleva za kratší dobu splatnosti atd. Důležité je prostudovat sankce, v případě nedodržení daných podmínek na slevu. Mohlo by se totiž lehce stát, že následné sankce převýší prvotní vidinu úspory. (Raiffeisen stavební spořitelna, © 2015; Českomoravská stavební spořitelna, © 2014b)

5.6.8 Čerpání úvěru

Stavební spořitelny zpravidla nabízejí dva typy čerpání úvěru. Buď můžeme čerpat celou částku naráz a následně se předkládají doklady potvrzující účel použití finančních prostředků (úvěr ze stavebního spoření je přísně účelový, proto stavební spořitelna vyžaduje předložení těchto dokladů). Lhůta pro předložení dokladů se pohybuje okolo jednoho roku od vyplacení úvěru. Druhý typ čerpání je postupný. Klient čerpá pouze takový objem finančních prostředků, které aktuálně potřebuje. Může zvolit způsob, kdy sám zaplatí a následně nárokuje tyto peníze od stavební spořitelny. Nebo stavební spořitelna může rovnou vyplácet tyto faktury a ostatní účelové doklady dodavatelům. V případě postupného čerpání klient platí úroky a splácet úvěr začíná až po posledním odčerpání finančních prostředků ze stavební spořitelny. (Modrá pyramida, © 2015b; Stavební spořitelna České spořitelny, © 2011b)

5.6.9 Splácení úvěru

Podmínky zavazující splácení úvěru ze stavebního spoření jsou ujednány v úvěrové smlouvě. Nejčastější způsob je anuitní splácení přesně stanovených, neměnných, měsíčních splátek. Stejně jako u hypotečních úvěrů, jsou splátky tvořeny úmorem půjčené částky a placenými úroky. (Kašparovská, 2010; Modrá pyramida, © 2015b)

Velký rozdíl je u mimořádného splácení, zatímco u hypoték lze tyto splátky provádět bez sankcí pouze v období končící fixace, tak u úvěru ze stavebního spoření jsou bez omezení. Je tedy možné kdykoliv poslat mimořádnou částku a tím rychleji umořit dluh, či dokonce předčasně úvěr splatit, bez jakýchkoliv sankcí. Výjimkou je překlenovací úvěr, kdy není možné splácet hodnotu úvěru, jelikož stále trvá fáze spoření. Proto u překlenovacího úvěru splátky tvoří placené úroky a hodnota vkladu. K těmto vkladům je stále připisována státní podpora. (Kašparovská, 2010)

5.6.10 Daňové úspory

Stejně jako u hypotečních úvěrů, je možné uplatnit výši zaplacených úroků, co by nezdanitelnou část základu daně. Podmínkou taktéž zůstává výhradní použití pro bytové účely, které jsou uvedeny výše v této práci. Ostatní podmínky jsou rovněž stejné, zákon o daních z příjmů nerozlišuje úroky placené z hypotečních úvěrů a úvěrů za stavebního spoření. Maximální odpočet je tedy 300 000 Kč a musí být řádně doložen, písemným potvrzením z banky. (Česko, © 1998-2015)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

6 DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ A JEHO VÝSLEDKY

Pro účely získání výsledků byla použita metoda získávání primárních dat. Konkrétně pak výzkumná metoda zvaná dotazování. Dotazování spočívá v kladení otázek respondentům, přičemž je nutné seznámit je s cílem tohoto šetření a metodikou otázek. Dotazování může být provedeno formou osobní komunikace, písemné, elektronické či telefonické. (Kincl, 2004)

Pro tuto bakalářskou práci jsem zvolila elektronickou formu dotazování, tedy prostřednictvím internetu, konkrétně pak přes webové stránky quanda.cz. Metodu jsem zvolila díky nízkým nákladům a poměrně rychlému sběru dat.

Účelem dotazníkového šetření bylo zmapování vědomostí a možností financování bydlení u mladých lidí v České republice. Dotazníkový průzkum byl orientovaný na lidi do 30 let věku, tuto hranici jsem zvolila proto, jelikož předpokládám, že do tohoto věku by se měla většina lidí snažit osamostatnit se. Vycházím z předpokladu, že denní studium je většinou ukončeno do věku 26 let a dále absolventi hledají pracovní uplatnění. S pravidelným příjmem dále spojuji snahu o osamostatnění a s tím je nutně spojena potřeba financovat vlastní bydlení ať už z vlastních či cizích zdrojů.

Z výsledků tohoto šetření očekávám obecné informace o respondentech z prvních otázek dotazníku. Ovšem pro mě nejdůležitější budou otázky zaměřené na zkušenosti a především pak vědomosti potencionálních žadatelů. Jak již bylo zmíněno v úvodu této bakalářské práce, má hypotéza spočívá v tom, že mladí lidé nemají dostatečné vědomosti o finančním trhu a jeho nabídce.

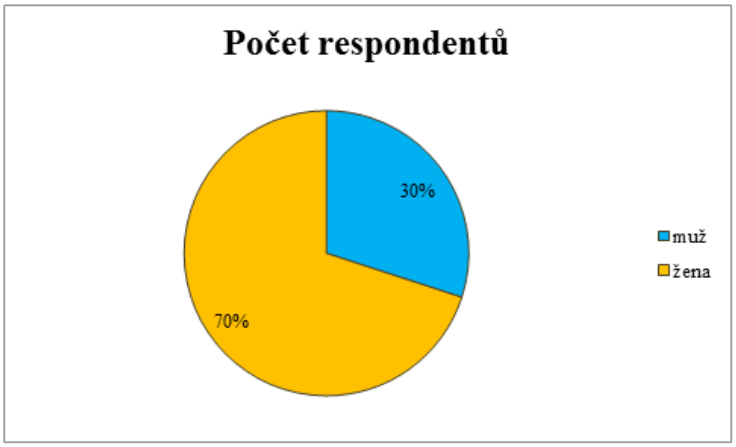
Dotazník měl celkem 22 otázek, z nichž všechny byly jako nepovinné. Osobně považuji dát všechny otázky jako nepovinné za lehce riskantní, jelikož někteří respondenti využili situaci a více otázek přeskočili. Nicméně zpětně tento krok hodnotím jako velice pozitivní, jelikož systém dovolil odeslat napůl vyplněné dotazníky, dostaly se ke mně cenné informace, ač v jiné než plánované podobě. Nezodpovězené otázky byly vždy takové, které měly vědomostní charakter, respondenti u těchto otázek ukončili odpovědi a zpravidla pak vynechali i odpověď typu žena/muž. Z takového chování usuzuji, že vědomostní otázky nebyli schopni zodpovědět, tudíž rozhodně nemají dostatečné vědomosti tohoto směru. Vynechání odpovědi žena/muž mě v tomto úsudku jen utvrzuje, vysvětluji si ho jako stud za tyto nedostatečné vědomosti a snahu o naprosté skrytí identity, ačkoli dotazník byl samozřejmě anonymní. Celkový počet zodpovězených dotazníků je 182.

6.1 Rozbor jednotlivých otázek

V následující části rozeberu získané odpovědi respondentů na jednotlivé otázky dotazníku uvedeného v příloze P I.

Otázka č. 1

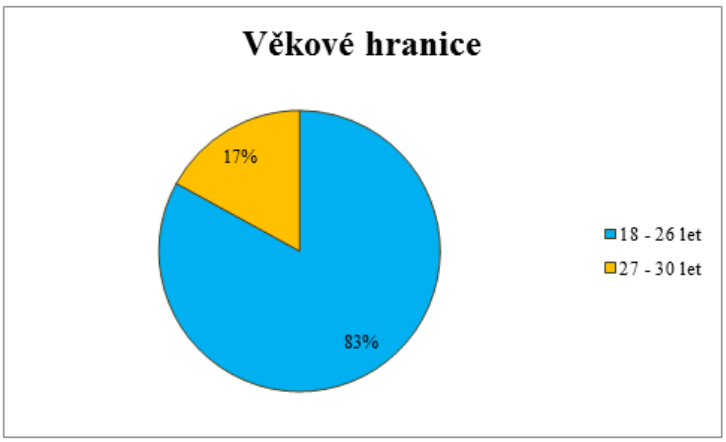
Jak můžeme vidět, převládající počet respondentů tvoří ženy, což přisuzuji větší ochotě žen zúčastnit se dotazníkového šetření. Nicméně k účelům tohoto šetření pohlaví není rozhodující, jelikož problematiku vlastního bydlení řeší obě pohlaví stejně.



Obrázek 4 Počet respondentů (vlastní zpracování)

Otázka č. 2

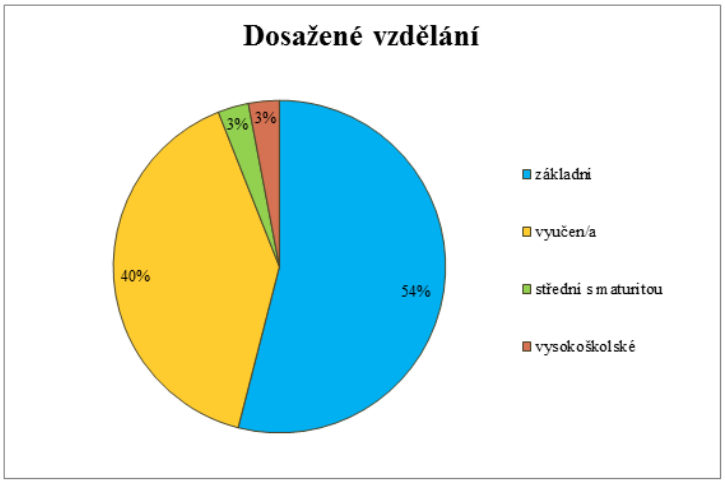
V následujícím grafu jsou respondenti rozděleni dle věku. V tomto případě 83 % respondentů spadá do 26 let a pouze 17 % je starších. Očekávám tedy, že alespoň respondenti nad 26 let budou aktivně řešit bytovou situaci, jelikož pouze jeden z 30 respondentů je dále studentem denní docházky, ostatní uvedli již pravidelný příjem.



Obrázek 5 Věkové hranice (vlastní zpracování)

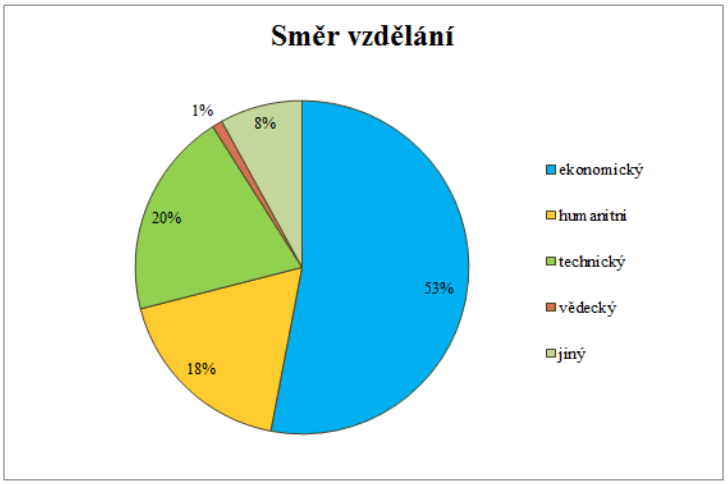
Otázka č. 3

Úroveň a směr vzdělání zcela jistě může ovlivnit vědomosti z oblasti finančního trhu. Jak je vidět, naprostá většina respondentů má středoškolské či vysokoškolské vzdělání, což odpovídá dnešní době – vzdělání je lehce dostupné a navíc tlak společnosti nutí mladé lidi ke studiu. Proto si cením alespoň 6% skupiny respondentů, kteří mi nastíní vědomostní situaci méně vzdělaných lidí. Této skupině se budu věnovat ještě samostatně dále v této bakalářské práci.



Obrázek 6 Dosažené vzdělání (vlastní zpracování)

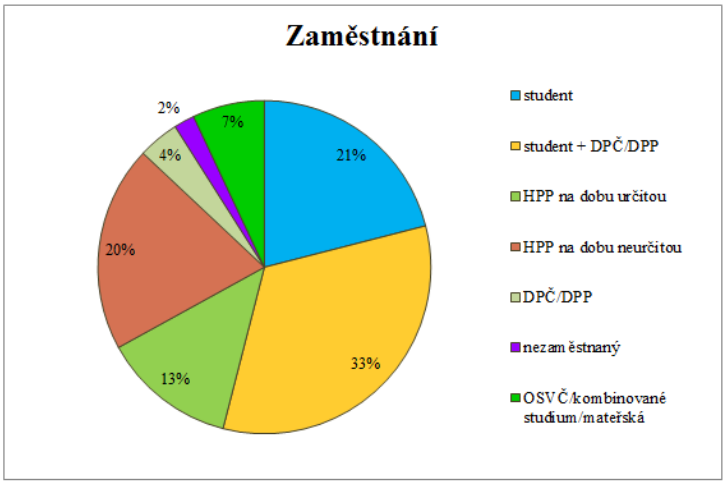
Otázka č. 4



Obrázek 7 Směr vzdělání (vlastní zpracování)

Předpokládám, že lidé ekonomického vzdělání, budou mít vyšší zájem o tuto problematiku. Vazby orientované pouze na odpovědi respondentů ekonomického vzdělání provedu níže v této bakalářské práci.

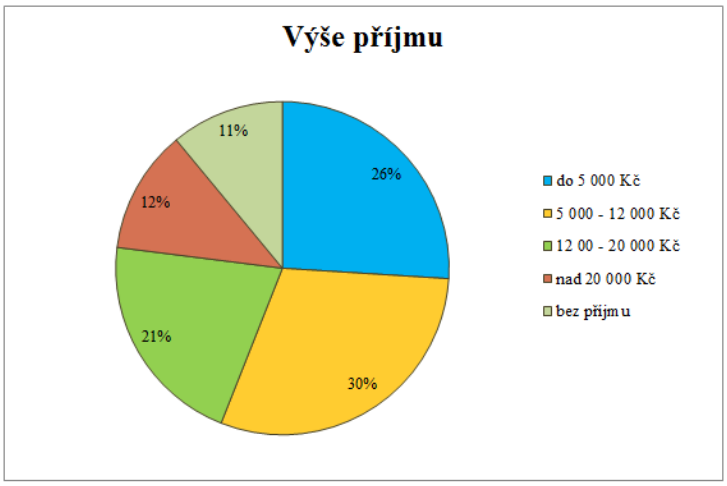
Otázka č. 5



Obrázek 8 Zaměstnání respondentů (vlastní zpracování)

Většina respondentů je tvořena studenty, třetina však uvádí hlavní pracovní poměr – z toho plyne důležitá informace a to, že převažují smlouvy na dobu neurčitou. Pracovní smlouvy na dobu neurčitou jsou pro účely financování bydlení cizími prostředky rozhodně výhodnější.

Otázka č. 6

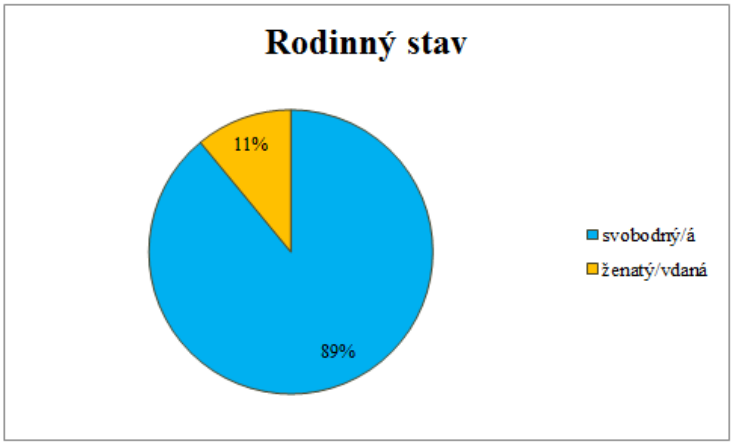


Obrázek 9 Výše příjmu (vlastní zpracování)

Obrázek výše znázorňuje příjmy respondentů. Podívám-li se na tyto příjmy z hlediska úvěrových možností, pak s nejvyšší pravděpodobností by na úvěr dosáhlo maximálně 33 % (předpokládám výši úvěru odpovídající účelu financování – bydlení, tedy minimálně 1 mil. Kč). Tato skutečnost svědčí o nízké schopnosti financovat vlastní bydlení mladých lidí, vynechám-li možnosti jako např. spoludlužník, ručitelé apod., které mohou pomoci k dostatečnému příjmu pro čerpání úvěru.

Otázka č. 7

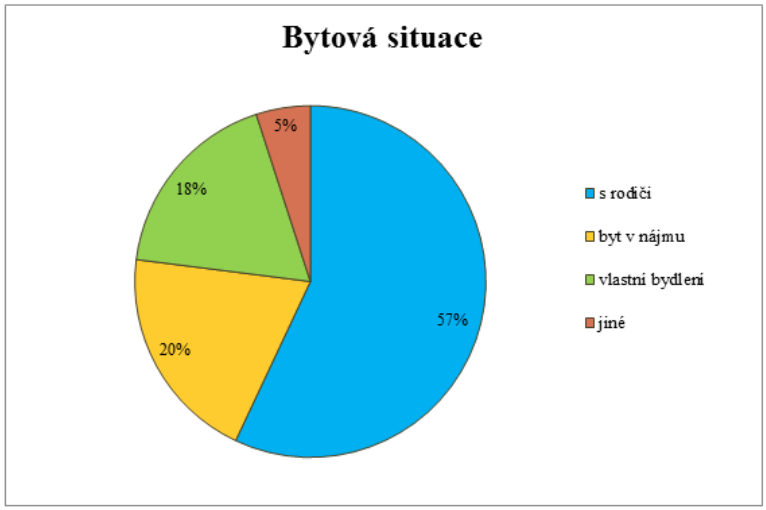
Sezdané osoby musí mít na paměti, že před bankou již nevystupují jako jedinec, ale jako rodina, proto banka bude požadovat vyšší minimální příjem než u jedinců bez závazků.



Obrázek 10 Rodinný stav (vlastní zpracování)

Otázka č. 8

Následující obrázek vypovídá o bytové situaci respondentů. Jak můžeme vidět, většina bydlí ve společné domácnosti s rodiči, případně jiné bydlení financováno rodiči (např. během studií na koleji). Druhá největší část pak bydlí v nájmu, ovšem vazba na otázku příjmu a plánování bydlení ukazuje na momentální nedostupnost čerpání úvěru. Jedná o mladé lidi, proto lze očekávat kariérní růst, nové pracovní nabídky, ukončení vzdělání apod. a s tím lepší platové podmínky. Taková situace by byla ve shodě s dotazníkovým šetřením, kdy většina respondentů v nájmu výhledově plánuje financovat vlastní bydlení. Právě u takových lidí je důležitá informovanost a přehled na finančním trhu ČR.

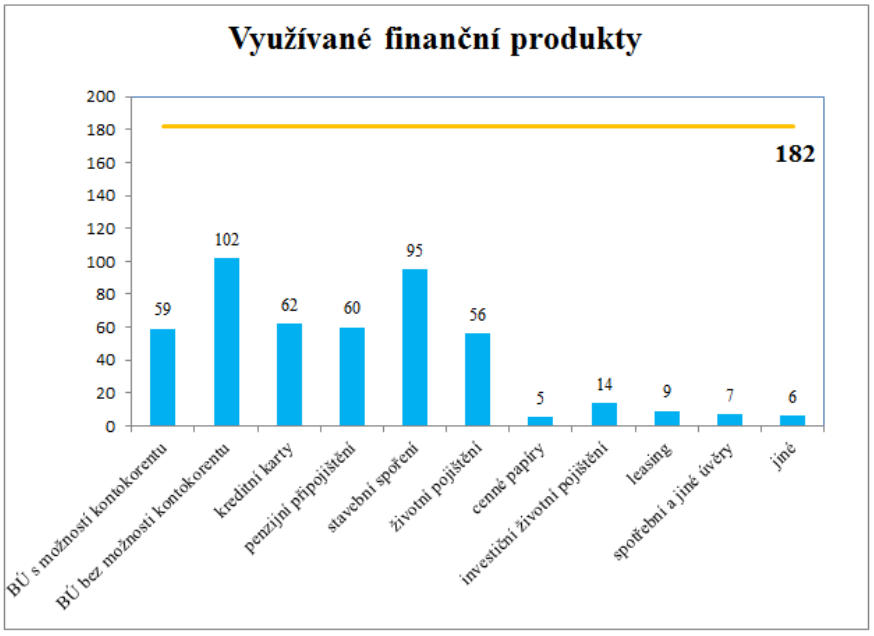


Obrázek 11 Bytová situace (vlastní zpracování)

Otázka č. 9

V obrázku 12 můžeme vidět, které finanční produkty mladí lidé využívají. Pod pojmem jiné uváděli termínované vklady či spořicí účty. Co se týče spořících produktů, jednoznačně vede stavební spoření, které má více než polovina dotazovaných. Předpokládám, že jeden z důvodů je časté zakládání stavebního spoření rodiči na jméno potomka, který následně přebere, popřípadě znovu zřídí tento finanční produkt. Na druhé příčce je penzijní připojištění, které však nelze brát jako nástroj určený k budoucímu financování bydlení. Obecně lze říct, že mladí lidé nevyužívají spořicí produkty a případné volné finanční prostředky tudíž drží na běžných bankovních účtech.

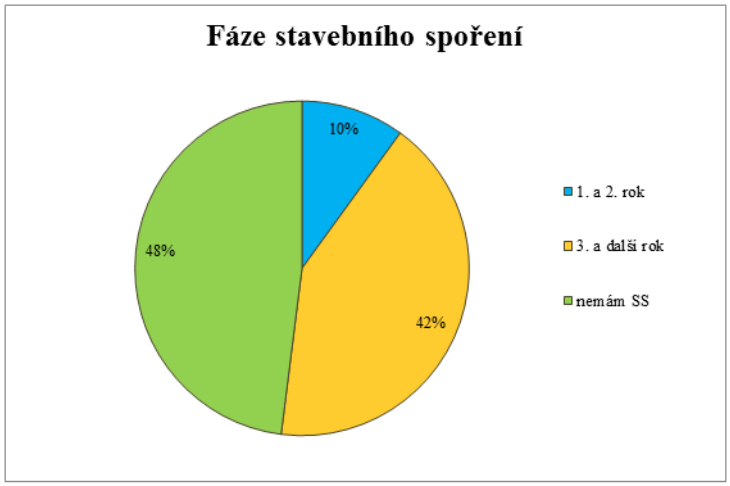
Druhým důležitým bodem jsou kontokorenty a kreditní karty. U respondentů, kteří uvedli tyto finanční produkty, budu dále v bakalářské práci zjišťovat, zda vědí, že mohou ovlivnit výpočet příjmu pro získání úvěru.



Obrázek 12 Využívané finanční produkty (vlastní zpracování)

Otázka č. 10

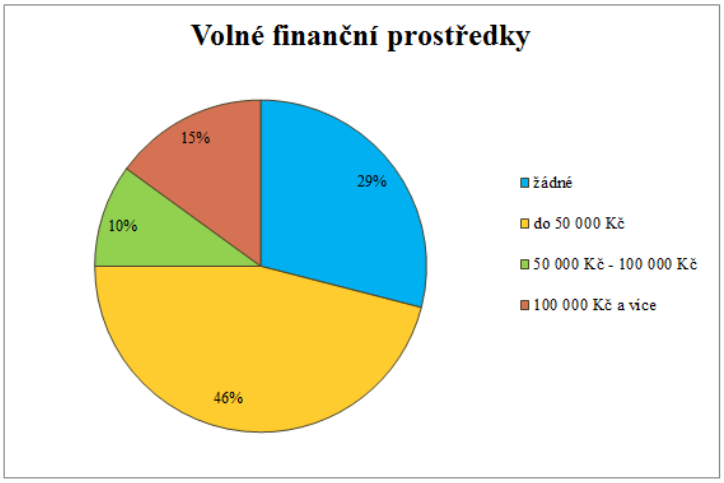
Jak je vidět, polovina respondentů má stavební spoření, což jim může zajistit lepší podmínky v případě volby úvěru ze stavebního spoření k financování bydlení.



Obrázek 13 Fáze SS (vlastní zpracování)

Otázka č. 11

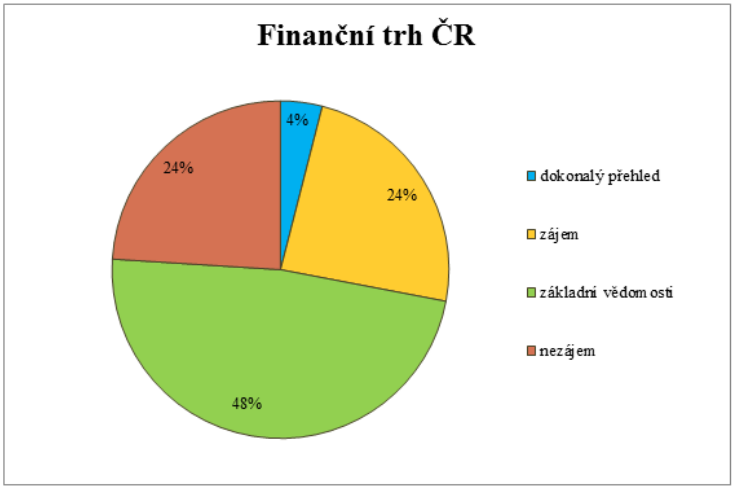
V grafu níže jsou uvedeny volné finanční prostředky respondentů. Ideální situace je pokud klient potřebuje do 80 % kupní ceny, banka či spořitelna pak mají vyšší jistotu a nabídnou lepší podmínky než při 100% hodnotě, 100% úvěr navíc nemusí být žadateli vůbec poskytnut. Pro poskytnutí úvěru je totiž směrodatná cena odhadce dané banky, která může být nižší než kupní cena. Banka či spořitelna pak sice poskytne 100% úvěr, ale klient stejně musí doložit vlastní finanční prostředky, proto bych jednoznačně doporučovala mít vlastní finanční hotovost alespoň 10 % plánované kupní ceny. Z grafu vyplývá, že nad 100 tis. Kč má pouze 15 % respondentů, většina pak směřuje k odkládání určité finanční hotovosti.



Obrázek 14 Volné fin. prostředky (vlastní zpracování)

Otázka č. 12

Další graf je zaměřen na zájem o dění na finančním trhu ČR. Přičemž účelem této otázky nebylo žádné vědomostní zjištění, pouze subjektivní pocit respondentů. Dotazovaní odpovídali na otázku: „sami o sobě byste řekli, že …“ Téměř čtvrtina uvedla, že nemá zájem o dění na finančním trhu ČR, což může vést k nedostatečné orientaci v nabídce a ukvapenému rozhodnutí. Pokud se potencionální klient neorientuje, zpravidla se dostane do situace, kdy mu přijdou jednotlivé nabídky takřka stejné a nedokáže rozpoznat jednotlivé výhody a nevýhody. Většina pak uvedla základní informace – tímto může být myšleno obecně známé informace prostřednictvím reklamy, doporučení od známých, v rámci vzdělání apod. Rozhodně však nelze předpokládat samostatné průzkumy a zájem o tuto oblast. Zbytek respondentů uvedl zájem o dění či dokonalý přehled, od těchto skupin lze očekávat znalost aktuálního dění a snadnou orientaci v nabídce.



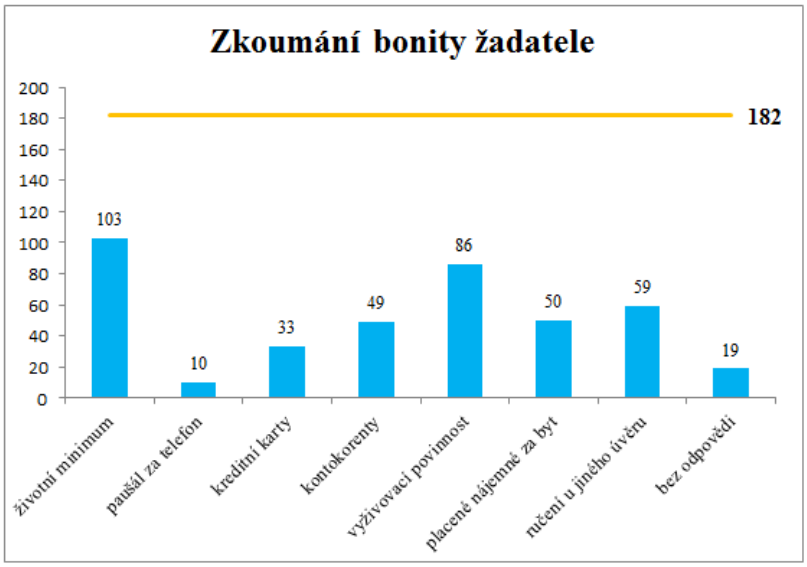
Obrázek 15 Finanční trh ČR (vlastní zpracování)

Dosavadní otázky byly zaměřené spíše na situaci respondentů, kde nebyla správná či špatná odpověď. Následující otázka přivádí zlom, kdy následující otázky mají vědomostní charakter.

Otázka č. 13

V této otázce respondenti měli uvést, co banka odečte od příjmu, posuzuje-li bonitu žadatele. Respondenti mohli vybrat žádnou až všechny odpovědi. U jednotlivých sloupců je uveden počet odpovědí, přičemž spojnicový graf je maximální možný počet odpovědí. 19 respondentů naprosto přeskočilo tuto otázku, z toho vyvozuji, že otázka byla příliš těžká, přestože byly uvedeny možnosti pro výběr.

Životní minimum označilo 57 %, což je však vzhledem ke vzdělání respondentů nedostatečné. Paušální poplatky za telefonní služby banky od příjmů neodečítají, problém by mohl nastat pouze v případě, že by žadatel tento paušál neplatil a byl tudíž veden jako dlužník. Kreditní karty a kontokorenty naopak banky zajímají, přitom banka neřeší, zda jsou využívané nebo pouze aktivní a tudíž mohou být použity - banka při zkoumání bonity odečte od příjmu žadatele určité procento či podíl maximálního limitu (např. u České spořitelny 5 % z limitu kreditních karet a 1/12 z limitu kontokorentu). Vyživovací povinnost banka od příjmu odečítá, je to povinný závazek žadatele, který nejde pozastavit ani vypustit a proto musí být uhrazen z příjmu žadatele prvotně. Placené nájemné za byt banka nezkoumá, nutné náklady na bydlení jsou pro účely banky zahrnuty v životním minimu na jednotlivé členy rodiny. Ručení u jiného úvěru je specifický bod, na který není jednoznačná odpověď. Některé banky/spořitelny nezahrnují tento fakt do výpočtu bonity, jiné zase ano (např. Česká spořitelna nezahrnuje, ČMSS ano). Právě u tohoto bodu je jednoznačně vidět, jak je důležité prostudovat podmínky jednotlivých nabídek a vybrat takovou, která nejlépe vyhovuje našim potřebám.



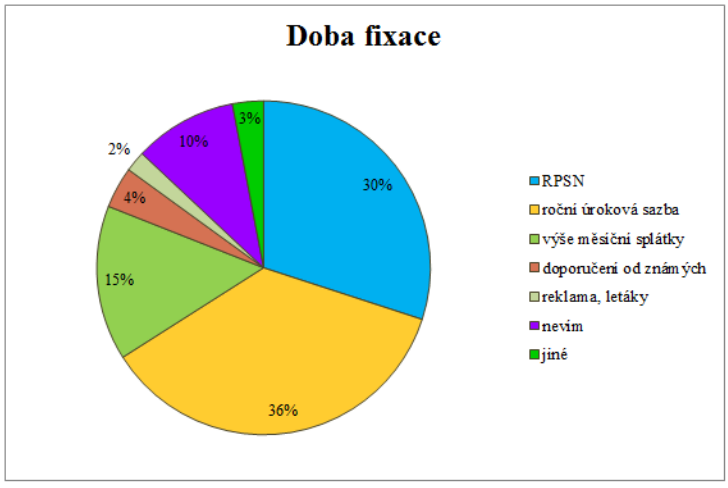
Obrázek 16 Bonita žadatele (vlastní zpracování)

Otázka č. 14

Cílem této otázky bylo zjištění směrodatného kritéria při volbě úvěru. Respondenti měli na výběr z možností uvedených v grafu případně uvést jiné. Při volbě jiné respondenti uvedli, že si nikdy neplánují brát úvěr, popřípadě zkombinovali dvě možnosti z nabízených.

Osobně považuji za ideální odpověď RPSN, které je dobrým nástrojem pro srovnání výhodnosti úvěru. Tuto odpověď však vybralo pouze 30 % respondentů. Většina označila za hlavní kritérium roční úrokovou sazbu, tato odpověď je rozhodně lepší než zbylé možnosti. Nicméně je pravděpodobné, že většina těchto respondentů nezná pojem RPSN a proto volili právě roční úrokovou sazbu. Samotný pojem úroková sazba je nejvíce známý a veřejně propagovaný, téměř každá reklama či nabídka bank, pojišťoven a spořitelen obsahuje právě údaj o úrokové sazbě - čímž se snaží oslnit a nalákat klienty. Ovšem srovnáme-li dva úvěry, s naprosto stejnou úrokovou sazbou, rozhodně nemusí vyjít pro klienta stejně výhodně – klient by měl zvážit i další poplatky, pojištění apod. Z těchto důvodů předpokládám, že pokud by vzorku dotazovaných byl pojem RPSN známý, pak většina by volila právě tuto možnost.

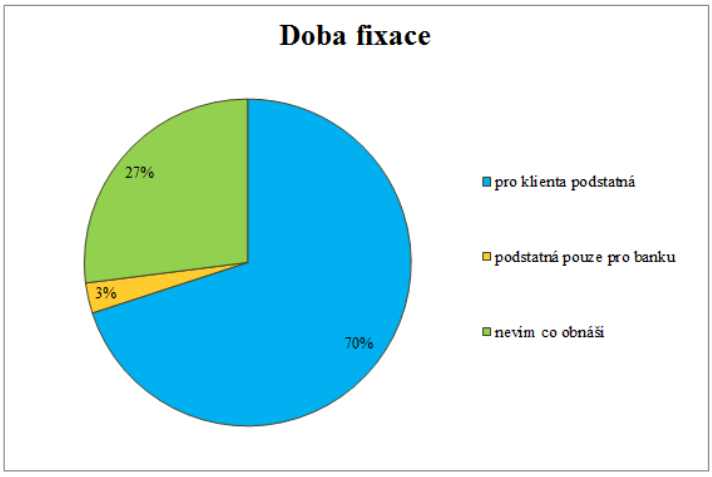
Ze zbylých možností doporučení od známých ani reklama neposkytují dostatečné a objektivní informace, proto je vhodné využít tyto zdroje pouze doplňkově. Měsíční splátka úvěru je pro klienta samozřejmě podstatná, ovšem její výše je odvozena od požadavků klienta – potřebná výše úvěru, doba, po kterou chce splácet apod. Opačný postup - tedy prvotně volba výše měsíční splátky a následně hledat vyhovující úvěr, není vhodný.



Obrázek 17 Směrodatné kritérium (vlastní zpracování)

Otázka č. 15

Další z vědomostních otázek byla zaměřena na dobu fixace. Cílem bylo zjistit, zda respondenti znají tento pojem a jsou schopni zhodnotit, zda se jich týká nebo netýká. 70 % označilo, že je pro ně doba fixace podstatná, usuzuji tedy, že pojem je převážně známý.

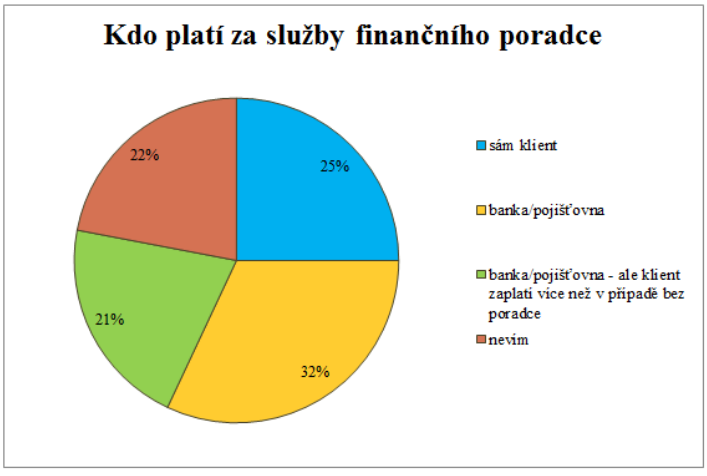


Obrázek 18 Doba fixace (vlastní zpracování)

Otázka č. 16

Následující graf je zaměřen na využití služeb finančního poradce. I přes poměrně velkou propagaci finančních poradců je vidět špatnou informovanost respondentů. Pouze 32 % uvedlo správně, že služby finančního poradce platí peněžní ústav, pro který finanční poradce sjednal smlouvu. Zároveň nutno podotknout, že klient nezaplatí více, než v případě bez finančního poradce. Ba naopak finanční poradce může (ale nemusí) mít možnost nabídnout klientovi nižší úrokovou sazbu popřípadě jiné výhody.

Služby finančního poradce a platbu za ně budu řešit ještě níže v této bakalářské práci.

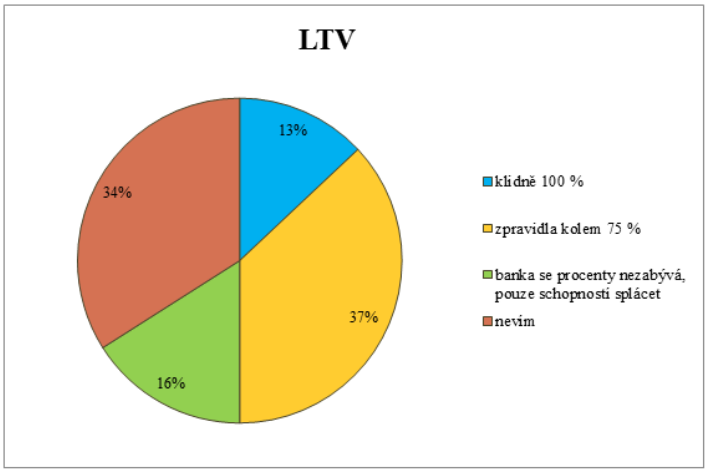


Obrázek 19 Platba finančního poradce (vlastní zpracování)

Otázka č. 17

V obrázku 24 můžeme vidět, jak respondenti reagovali na pojem LTV, přičemž účelem nebylo zjistit, zda dotazovaní znají význam této zkratky a proto byl pojem LTV vysvětlen.

Většina respondentů vůbec nemá informace v tomto směru nebo předpokládá, že banka automaticky půjčí tolik, kolik klient bude schopen splácet - 100% úvěr však nezávisí pouze na příjmu žadatele. Kvůli nedostatku informací se pak může úvěr prodražit, případně žadateli vůbec nebude poskytnut. 37 % respondentů pak uvedlo, že zpravidla kolem 75 % odhadované ceny, což odpovídá standartním úvěrům.

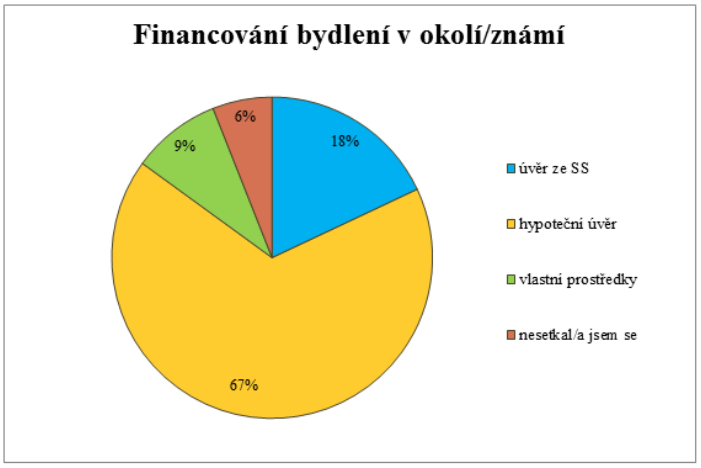


Obrázek 20 LTV (vlastní zpracování)

Následující zbytek otázek byl již opět zaměřen spíše na statické údaje, nikoliv vědomostní.

Otázka č. 18

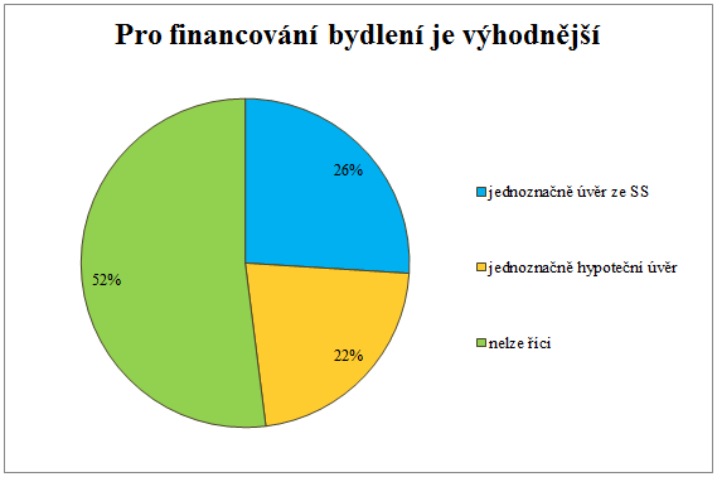
Respondenti mají více zkušeností s hypotečními úvěry, což by odpovídalo rostoucímu objemu hypotečních úvěrů oproti úvěrům ze SS (obr. 1 a obr. 3 v teoretické části).



Obrázek 21 Zkušenosti okolí/známí (vlastní zpracování)

Otázka č. 19

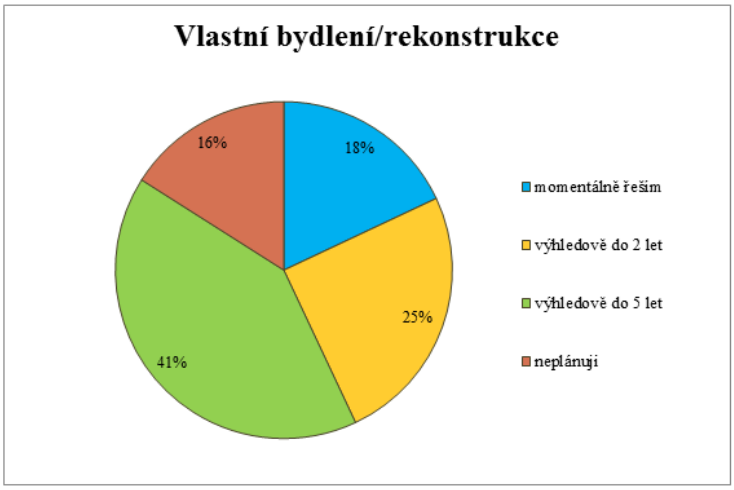
Navazující otázka měla za úkol zjistit subjektivní názor respondentů, zda je výhodnější úvěr ze stavebního spoření či hypoteční úvěr. V tomto případě rozhodně souhlasím s většinovým názorem, tedy že nelze říci, která z možností je výhodnější. Každý žadatel má individuální potřeby a možnosti, proto musí být finanční produkty rovněž různorodé.



Obrázek 22 Financování bydlení (vlastní zpracování)

Otázka č. 20

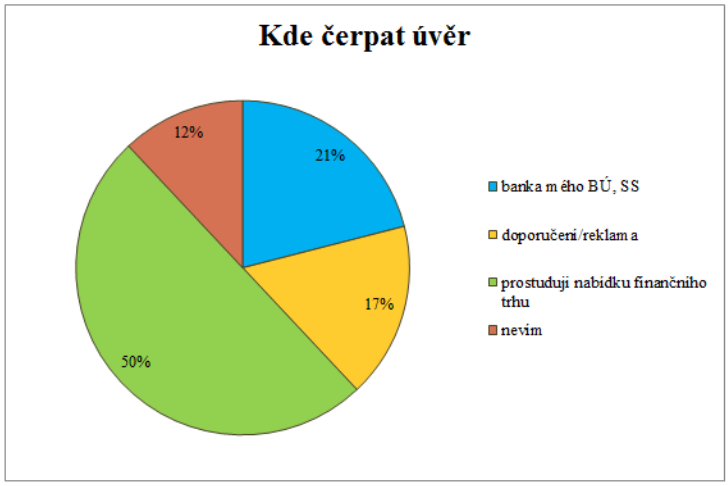
V obrázku 23 je vyjádřena potřeba řešit vlastní bydlení. Jak můžeme vidět, většina respondentů hodlá nejpozději do 5 let řešit otázku vlastního bydlení. Výsledky této otázky jako samotné pro mě nemají vypovídající vlastnosti. Nicméně budou užitečné při vazbách na ostatní otázky. Předpokládám, že především lidé, kteří momentálně tuto situaci řeší, anebo do 2 let plánují řešit, musí mít určité vědomosti a zájem o nabídku na trhu.



Obrázek 23 Plán financovat bydlení (vlastní zpracování)

Otázka č. 21

V grafu níže respondenti odpovídali, kam by šli nyní v případě, že by si chtěli vzít úvěr. Jednoznačně nejlepší odpovědí je, že prvotně prozkoumají nabídku finančního trhu – tuto možnost volila právě polovina zúčastněných. 21 % by pak oslovilo rovnou svou stávající banku či spořitelnu – tento krok je vhodný, ovšem dalším krokem by mělo být srovnání této nabídky s nabídkou na finančním trhu. Domnívám se však, že respondenti, kteří zvolili tuto možnost, se chtějí vyhnout vlastnímu hledání na finančním trhu. Odpověď typu doporučení a reklama, kterou označilo 17 %, považuji za naprosto nedostačující zdroj informací.



Obrázek 24 Kde čerpat úvěr (vlastní zpracování)

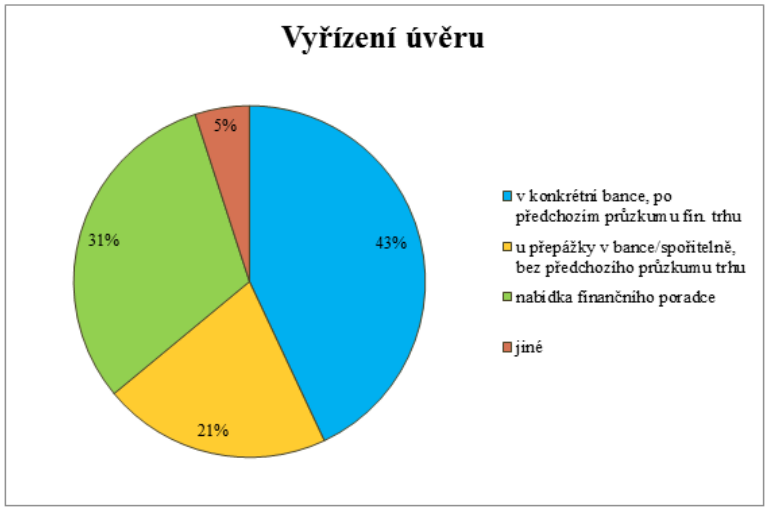
Otázka č. 22

Poslední otázka má podobný vypovídající charakter jako předchozí, pouze zde přibyla možnost nabídky finančního poradce. Otázky byly záměrně dány na závěr po sobě. Předpokládám, že po vyplnění dotazníku si každý respondent uvědomil, zda má alespoň představu, jak bude financovat své bydlení. V předcházející otázce byla možnost nevím a označilo ji hned 12 %, ovšem v poslední otázce tato možnost přímo nebyla. Bylo však možné uvést ji do kolonky jiné – přesto nikdo z respondentů takto neučinil.

Všichni respondenti, kteří označili v otázce č. 21 možnosti – nevím, doporučení a reklama, nyní zvolili možnost nabídka finančního poradce. Z toho usuzuji, že je pro ně složité orientovat se v nabídce finančního trhu. Zajímavé je, že všichni, kteří označili možnost ve své bance/spořitelně zůstali této možnosti věrní. Důvodů k tomu můžou mít nespočet např. spokojenost s dosavadními službami, kontroverznost – co je zaběhlé, je i dobré, zvyk v rodině – člen rodiny pracuje pro určitou banku/spořitelnu atd. Tato možnost má výhodu, že banka již svého klienta (jeho platební morálku) zná a může mu ušetřit určité papírování a zjednodušit postup vyřízení úvěru. Nevýhodou zůstává, že tato nabídka nemusí být nejvhodnější pro daného klienta.

Většina pak nadále trvá na předcházejícím průzkumu, což lze hodnotit jedině pozitivně. Informovaný žadatel s přehledem o nabízených produktech, má reálnou možnost si vybrat vhodný úvěrový produkt.

Naprosto nejvhodnější variantou je využít všechny možnosti a následně vybrat nejlepší řešení dle získaných informací.



Obrázek 25 Vyřízení úvěru (vlastní zpracování)

6.2 Vazby

Pro získání dalších informací se budu dále zabývat vazbami mezi vybranými otázkami dotazníkového šetření. Jako první mě zajímá postoj k finančnímu trhu a vědomosti u vybraných skupin lidí. První skupinu tvoří lidé s ekonomickým vzděláním, u kterých předpokládám vyšší zájem a orientaci v dané problematice. Druhou jsou lidé se základním vzděláním a vyučením. U této skupiny očekávám nejnižší zájem a vědomosti, jelikož nelze předpokládat základy získané vzděláním, na které by navazoval zájem o dění na finančním trhu. Poslední skupinu tvoří respondenti, kteří uvedli, že aktuálně řeší financování bydlení. Od této skupiny očekávám zvýšený zájem z toho důvodu, že tyto informace potřebují k vyhledání nejvhodnější možnosti právě pro ně samotné.

Skupiny jsou zastoupeny počtem respondentů následně: ekonomické vzdělání 95 respondentů, základní vzdělání a vyučeni 11 respondentů a aktuálně řešící bydlení 32 respondentů. Zejména skupina lidí se základním vzděláním a vyučením nemá dostatečný počet respondentů pro jednoznačná tvrzení o této skupině lidí. Nicméně výzkum nebyl zaměřen na určité skupiny lidí, jedinou podmínkou byl věk do 30 let, a proto použiji tento vzorek 11 lidí alespoň pro přiblížení jejich vědomostí.

Kvůli nerovnoměrnému zastoupení jednotlivých skupin nelze brát horizontální údaje v tabulce jako srovnatelné. Vertikální odpovědi pak znázorňují, jak respondenti odpovídali na jednotlivé možnosti v procentuálním vyjádření.

Tabulka 2 Zájem o dění na finančním trhu (vlastní zpracování)

otázka č. 12	ekonomický směr studia	základní vzdělání, vyučen/a	aktuálně řeší bydlení
dokonalý přehled	5%	9%	3%
zájem	38%	9%	6%
základní vědomosti	45%	36%	75%
nezájem	12%	46%	16%

První tabulka znázorňuje zájem vybraných skupin o finanční trh ČR. Výsledky jsou v souladu s mojí hypotézou, tedy ekonomicky vzdělaní lidé mají vyšší zájem o finanční trh nebo alespoň základní vědomosti. Respondenti aktuálně řešící bydlení uvedli většinově základní vědomosti, což je minimum, pokud skutečně řeší otázku bydlení a jednoznačně bych doporučila zvýšit jejich zájem. Lidé s nižším vzděláním očekávaně jeví spíše nezájem, ale určitě by bylo dobré rozšířit si vědomosti alespoň na ty základní. Přece jen tyto základní vědomosti jsou využitelné i v jiných situacích než je financování bydlení.

Tabulka 3 Zkoumání bonity žadatele (vlastní zpracování)

otázka č. 13	ekonomický směr studia	základní vzdělání, vyučen/a	aktuálně řeší bydlení
životní minimum	63%	64%	59%
paušál za telefon	7%	0%	3%
kreditní karty	21%	9%	19%
kontokorenty	33%	0%	25%
vyživovací povinnost	55%	18%	41%
placené nájemné za byt	32%	0%	22%
ručení u jiného úvěru	29%	27%	25%
bez odpovědi	9%	0%	12%

V předchozí tabulce můžeme vidět, jaké odpovědi byly voleny na otázku bonity žadatele. K jednotlivým možnostem jsem se vyjádřila již v otázce č. 13, proto se nyní budu zabývat pouze zhodnocením vědomostí napříč vybranými skupinami.

Vědomosti všech skupin jsou relativně vyrovnané, přesto jde vidět, že lidé ve spojitosti s bonitou znají nejvíce životní minimum, ostatní pojmy již nemají většinové zastoupení. Proto mohu tvrdit, že celkově jsou výsledky neuspokojivé, přestože obsahově jsou to vědomosti základní finanční gramotnosti.

Tabulka 4 Kritérium pro volbu úvěru (vlastní zpracování)

otázka č. 14	ekonomický směr studia	základní vzdělání, vyučen/a	aktuálně řeší bydlení
RPSN	44%	0%	22%
roční úroková sazba	28%	46%	35%
výše měsíční splátky	11%	9%	28%
doporučení od známých	4%	0%	6%
reklama, letáky	2%	18%	0%
nevím	8%	27%	9%
jiné	3%	0%	0%

V tabulce 4 je již vidět patrný rozdíl mezi respondenty ekonomického vzdělání. Zejména hned při prvním pojmu RPSN. Tento pojem volila téměř polovina ekonomicky vzdělaných lidí, je zde tedy předpoklad, že znají tento pojem a dokáží s ním pracovat.

Lidé se základním vzděláním a vyučeni se přiklání k volbě roční úrokové sazby, což je jednoznačně známější a propagovanější pojem. Vysoké procento z nich taktéž označili nevím, což vypovídá o nedostatku informací.

Ve třetí skupině 22 % volilo RPSN, předpokládám, že se s pojmem setkali během zjišťování informací popřípadě nabídek v jednotlivých bankách. Většina však stále zůstává u roční úrokové sazby, což napovídá buď o špatné orientaci mezi pojmy, nebo o nedostatku informací.

Tabulka 5 Doba fixace (vlastní zpracování)

otázka č. 15	ekonomický směr studia	základní vzdělání, vyučen/a	aktuálně řeší bydlení
pro klienta podstatná	85%	27%	81%
podstatná pouze pro banku	1%	27%	0%
nevím, co obnáší	14%	46%	19%

Na otázku ohledně doby fixace odpověděli první a třetí skupina téměř stejně. Jde vidět, že znají pojem doba fixace – ať už ze studií či osobní zkušenosti. Výsledky druhé skupiny nasvědčují tomu, že tento pojem není zcela jasný a lze tedy předpokládat, že minimálně zúčastnění respondenti mají velice málo vědomostí a zkušeností s finančními produkty.

Tabulka 6 Platba za služby finančního poradce (vlastní zpracování)

otázka č. 16	ekonomický směr studia	základní vzdělání, vyučen/a	aktuálně řeší bydlení
sám klient	28%	18%	28%
banka, pojišťovna	27%	9%	34%
banka, pojišťovna - ale klient zaplatí více	24%	18%	16%
nevím	19%	55%	22%
jiné	2%	0%	0%

V tabulce číslo 6 respondenti odpovídali na otázku, kdo platí služby finančního poradce. Skupina s ekonomickým vzděláním většinově označila, že sám klient, ať už přímo nebo přes banku. Ten, kdo zná systém vyplácení odměn finančním poradců, by neměl mít problém označit správnou odpověď – banky a pojišťovny samozřejmě platí služby finančních poradců z peněz klienta, zároveň však klient nezaplatí více než v případě bez finančního poradce. Znamená to tedy, že banky/pojišťovny budou mít o něco menší zisk, přesto je to pro ně výhodné, jelikož finanční poradce jim zajistí další klienty, kteří by jinak mohli využít služeb konkurence. Zjednodušeně řečeno nový klient mínus provize finančnímu poradci je stále více než žádný klient.

Skupina se základním vzděláním a vyučeni má nejhorší znalost a nejvíce se obávají platby za tyto služby. Což je špatně, jelikož zrovna finančně negramotným lidem by konzultace s finančním poradcem mohla přinést bezpracné informace a řešení.

Nejlepší znalosti v tomto směru má třetí skupina, lze usoudit, že někteří již mají osobní zkušenost s konzultací finančního poradce. Přesto však většina má opět mylné informace a pak platí to co pro druhou skupinu – tedy že tyto chybné informace mohou zbytečně bránit konzultaci.

Tabulka 7 LTV (vlastní zpracování)

otázka č. 17	ekonomický směr studia	základní vzdělání, vyučen/a	aktuálně řeší bydlení
klidně 100 %	11%	9%	22%
zpravidla kolem 75 %	48%	27%	44%
banka se procenty nezabývá, pouze schopnosti	16%	27%	12%
nevím	25%	37%	22%

V tabulce 7 vidíme, že v první a třetí skupině téměř polovina respondentů uvedla odpověď kolem 75 %. Lidé, kteří takto odpověděli, musí počítat s doložením vlastních prostředků. Tedy i s jejich odkládáním, což je v každém případě pozitivní (pokud nebudou potřebné doložit, pak mohou sloužit jako finanční rezerva rodiny, snížit hodnotu úvěru apod.).

Tabulka 8 Výhodnější finanční produkt (vlastní zpracování)

otázka č. 19	ekonomický směr studia	základní vzdělání, vyučen/a	aktuálně řeší bydlení
jednoznačně úvěr ze SS	23%	46%	31%
jednoznačně hypoteční úvěr	23%	27%	28%
nelze říci	54%	27%	41%

Respondenti svými odpověďmi stvrzují, že neexistuje konkrétní finanční produkt nejvýhodnější pro všechny. Proto doporučuji vždy srovnat obě možnosti dle individuální potřeby žadatelů.

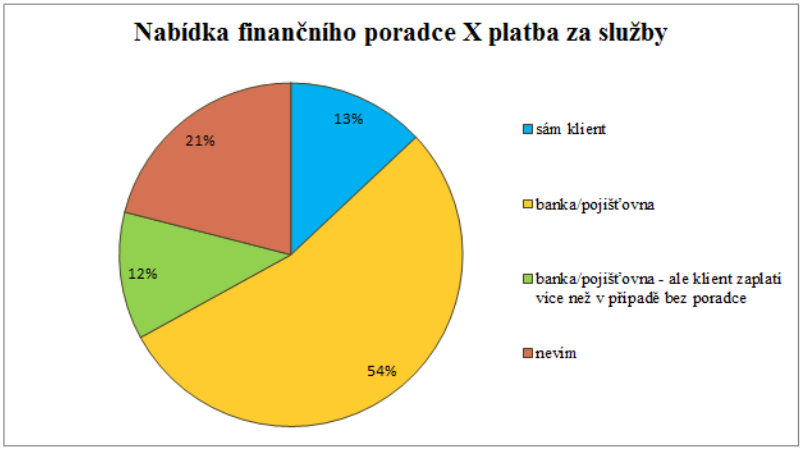
Tabulka 9 Vyřízení úvěru (vlastní zpracování)

otázka č. 22	ekonomický směr studia	základní vzdělání, vyučen/a	aktuálně řeší bydlení
v konkrétní bance po předchozím průzkumu fin.	48%	9%	44%
u přepážky v bance/spořitelně, bez	23%	45,5%	28%
nabídka finančního poradce	25%	45,5%	25%
jiné	4%	0%	3%

V tabulce 9 je jasně vidět, že finančně gramotnější lidé volí možnost sami prozkoumat trh a následně vyřídit úvěr. Ostatní lidé si zřejmě nejsou dostatečně jisti, proto volí jistou formu konzultace – přepážka v bance, finanční poradce. Zkušený finanční poradce bude lepší volbou, jelikož může nabídnout finanční produkty napříč trhem, nikoliv pouze jedné banky/spořitelny. Pokud však potencionální klient není schopen zhodnotit relevantnost finančního poradce, pak bych doporučila např. přizvat na první schůzku znalejší přátele, rodinu. Nutno mít na paměti, že ani profesionální výstup a naučené fráze nezaručí zpracování kvalitní objektivní nabídky.

6.2.1 Další vazby

Obrázek 26 představuje vazbu mezi otázkami, kdo platí za služby finančního poradce a respondenty, kteří označili v otázce číslo 22 možnost nabídka finančního poradce. Téměř polovina lidí, kteří by využili tyto služby, neví, jak jsou placeny. Celá třetina je pak dokonce smířena s tím, že za tyto služby zaplatí právě oni. Ochota platit za služby finančního poradce je jasným ukazatelem nedostatečných vědomostí a potřeby přenechat tuto zodpovědnost na někom jiném.



Obrázek 26 Využití finančního poradce (vlastní zpracování)

V tabulce níže je uvedena vazba mezi znalostí LTV a volnými finančními prostředky respondentů. Na základě výsledků nelze tvrdit, že je zde přímá úměra, tedy že ti co označili možnost 100 %, rozhodně neodkládají finanční prostředky a ti co označili 75 %, všichni odkládají. Nicméně jednoznačně lze tvrdit, že ti, kteří označili možnost kolem 75 %, mají vyšší zastoupení v částkách nad 50 000 Kč a nad 100 000 Kč, většina pak alespoň do 50 000 Kč. Což může být důsledkem toho, že jsou si vědomi možné potřeby volných finančních prostředků při plánovaném financování bydlení.

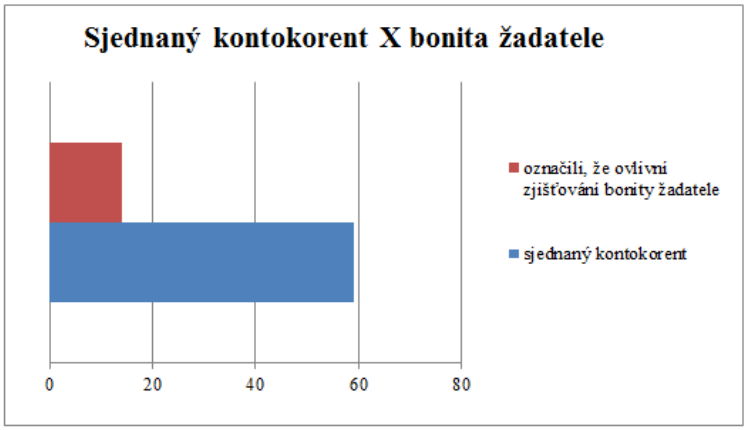
Zejména pak respondenti, kteří označili možnost nevím, mají nejmenší snahu o tvorbu finančních prostředků. Předpokládám, že tito lidé nemají přílišný zájem o finance jako takové, s čímž je spojen špatný finanční plán domácnosti – ten pak vede ke špatnému finančnímu hospodaření domácnosti a neschopnosti odkládat finanční rezervu.

Tabulka 10 Volné finanční prostředky X LTV (vlastní zpracování)

(počet respondentů)

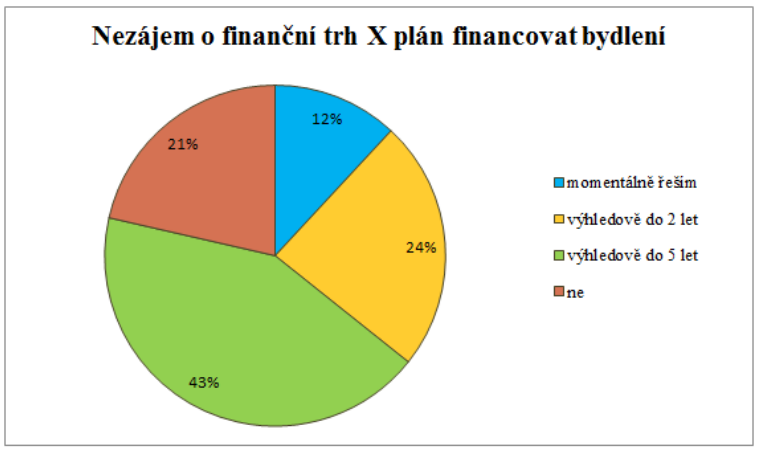
volné fin. prostředky X LTV	klidně 100 %	kolem 75%	banka neřeší procenta	nevím
žádné	2	19	8	24
do 50 000 Kč	15	28	14	27
50 000 - 100 000 Kč	4	10	2	3
nad 100 000 Kč	2	12	5	7

Následující graf vyjadřuje vědomosti o finančním produktu, který respondenti sami již mají sjednaný. Konkrétně se jedná o kontokorenty, a zda je banka/spořitelna zahrnuje do zkoumání bonity žadatele. Z celkového počtu 59 respondentů, kteří mají sjednaný běžný účet s možností kontokorentu, uvedlo pouze 14 lidí, že ovlivní zjišťování bonity žadatele. V případě hraničního příjmu pro schválení úvěru, pak může rozhodnout i právě takový sjednaný kontokorent a to i v případě, že ho klient nečerpá. Výsledky však jednoznačně ukazují na neznalost klientů i přesto že se sami tento produkt využívají.



Obrázek 27 Kontokorent X bonita (vlastní zpracování)

Poslední vazba je zaměřena na respondenty, kteří sami o sobě tvrdí, že nemají zájem o dění na finančním trhu ve vztahu k plánování bydlení. Minimálně třetině z nich – tedy aktuálně řešícím a plánujícím do 2 let, bych doporučila zvýšit zájem a rozšířit vědomosti alespoň na ty základní. Znalost byť jen základních pojmů může být velmi užitečná při vyřizování úvěru a orientaci v úvěrové smlouvě – ještě před jejím podpisem samozřejmě.



Obrázek 28 Nezájem o finanční trh X plán financovat bydlení (vlastní zpracování)

6.3 Shrnutí

Dotazníkové šetření splnilo cíl, tedy poskytlo dostatek odpovědí pro přijmutí či zamítnutí hypotéz. Finanční gramotnost mladých lidí v ČR je na nízké úrovni, dotazovaní se neorientují ani v základních pojmech a dokonce většinově ani nemají zájem o tuto problematiku. Tento postoj často nezmění ani fakt, že se sami rozhodnou využít úvěrový produkt. Vzorek respondentů se základním vzděláním či vyučen/a měl nízké zastoupení, pouze 11 lidí. Odpovědi však naznačují, že lidé s nižším vzděláním mají mizivé vědomosti ve finanční oblasti.

Vynechám-li otázku vědomostí, pak dotazníkové šetření prokázalo, že většina mladých lidí se nepřipravuje na dlouhodobý závazek, kterým úvěr je. Naprosto nevyužívají spořicí účty, málo odkládají finanční hotovost, spoléhají na neadekvátní zdroje informací. Na druhou stranu však většina plánuje v blízké době úvěrových produktů využít.

Příjmová stránka respondentů byla vyhovující asi u třetiny, většina by tedy vybírala ze stoprocentních úvěrů, se spoluručiteli nebo další zástavou. Tyto faktory ovlivní nákladovost a pracnost vyřízení úvěru.

Mladí lidé v ČR by rozhodně potřebovali více informací o úvěrové problematice. Problémem je, že nemají vlastní iniciativu a chuť vzdělávat se. Často proto volí nejjednodušší možnosti jako doporučení od známých nebo vyřízení přímo na pobočce své banky, což mnohdy vede k nevýhodným podmínkám pro klienta a s tím spojené nespokojenosti.

Hypotézy:

Převažující část respondentů ve věku 18 až 30 let není dostatečně připravená na řešení finanční situace prostřednictvím úvěru – přijímám.

Lidé se o tuto oblast nezajímají, často pak berou úvěry nerozvážně a bez dostatečných informací – přijímám.

Tyto problémy jsou vidět především u lidí s nižším vzděláním či ze špatného sociálního prostředí – nedostatečný vzorek, ale v souladu s hypotézou.

7 KONKRÉTNÍ PŘÍPAD

V této části budu hledat momentálně nejvýhodnější řešení v nabídce finančního trhu ČR pro vybraný mladý pár. Katka a Petr žijí zatím ve společné domácnosti s rodiči, ale rozhodli se pro společné bydlení. Katka do nájmu nechce, a proto se rozhodla koupit vlastní byt, momentálně mají vyhlédnuté dva byty, oba v hodnotě 1,5 mil. Kč.

Katka – 23 let, zaměstnaná na dobu určitou – již 1krát prodloužena smlouva, čistý měsíční příjem 14 800 Kč. Má stavební spoření ve čtvrtém roce se stavem účtu 107 tis. Kč u stavební spořitelny České spořitelny, dále má penzijní spoření a BÚ bez kontokorentu. Jiné spořící ani úvěrové produkty nevyužívá a nevyužívala. Aktuálně má volné finanční prostředky ve výši 68 tis. Kč, které si chce ponechat jako finanční rezervu.

Petr – 23 let, zaměstnaný na dobu určitou do června 2015, zaměstnavatel přislíbil smlouvu znovu podepsat. Čistý měsíční příjem 15 480 Kč. Aktuálně splácí spotřebitelský úvěr na osobní automobil (měsíční splátka 3 318 Kč, zbývá splácet 7 let) a má vlastní bankovní účet s možností kontokorentu 10 000 Kč, žádné další finanční produkty nevyužívá. Má volné finanční prostředky ve výši 300 000 Kč (ze stavebního spoření, placeného rodiči, smlouva byla ukončena), tyto prostředky použije k financování nákupu nemovitosti.

Tabulka 11 Analýza příjmů a výdajů (vlastní zpracování)

Příjmy	Měsíčně Kč	Ročně Kč	Výdaje		Měsíčně Kč	Ročně Kč
Příjem žadatelky	14 800 Kč	177 600 Kč	Fixní výdaje	Energie	3 500 Kč	42 000 Kč
Příjem partnera	15 480 Kč	185 760 Kč		Potraviny, drogerie, atd.	6 000 Kč	72 000 Kč
Další příjmy	0 Kč	0 Kč		Paušály za telefon, internet	1 000 Kč	12 000 Kč
				Splátka spotřebního úvěru	3 318 Kč	39 816 Kč
				Roční poplatky - pojištění automobil, poplatky za odpad	X	5 000 Kč
			Výdaje na spoření	Penzijní pojištění	300 Kč	3 600 Kč
			Variabilní výdaje	Benzín	2 000 Kč	24 000 Kč
				Zábava, zájmové činnosti	2 000 Kč	24 000 Kč
				Ostatní	2 500 Kč	30 000 Kč
Celkem	30 280 Kč	363 360 Kč		Celkem	20 618 Kč	252 416 Kč
Uspořené prostředky					9 662 Kč	110 944 Kč

V rodinném rozpočtu k dnešním podmínkám zbývá zhruba 9 662 Kč měsíčně. Částka se může mírně lišit kvůli variabilním měsíčním výdajům. Benzín je mezi variabilními složkami, jelikož se značně liší měsíc, kdy Petr jezdí společně s kolegou a kdy jezdí sám. V rozpočtu je zahrnuta vyšší z možných částek.

Předmět koupě – nemovitost, byt v osobním vlastnictví v hodnotě 1,5 mil. Kč. Potřebná výše úvěru 1,2 mil. Kč, tedy 80 % z kupní ceny.

Katka trvá na zpracování nabídky u České spořitelny z důvodu rodinných vazeb na zaměstnance ČS a zároveň je rozhodnuta jejich služby využít. Netrvá však na využití konkrétního finančního produktu, nemá konkrétní představu o měsíční splátce ani době splácení. V budoucnu si oba plánují dodělat bakalářské studium kombinovanou formou studia. Založit rodinu plánují nejdříve za 7 let.

7.1 Mapování trhu

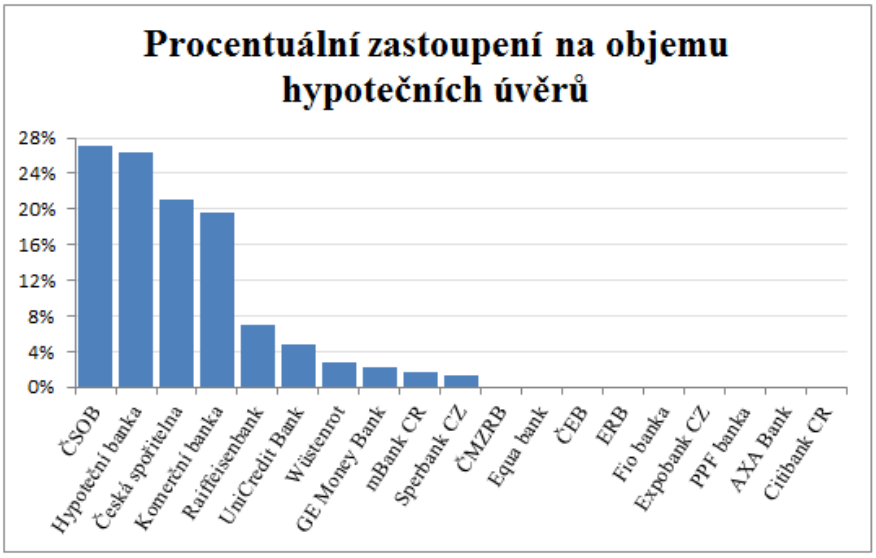
Na trhu hypotečních úvěrů dominují především tři banky, a to Česká spořitelna (ČS), Komerční banka (KB) a Československá obchodní banka (ČSOB). Dále jsou zde střední banky, kam patří např. Raiffeisenbank, GE Money bank, UniCredit bank apod., specializované banky např. Hypoteční banka a nízkorozpočtové banky, kam patří Air bank, FIO banka atd. Co se týče stavebních spořitelen, pak na českém finančním trhu k dnešnímu datu působí pět stavebních spořitelen - Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS), Stavební spořitelna České spořitelny (SSČS), Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna (RSS) a Wüstenrot – stavební spořitelna (WSS).

Všechny grafy uvedené v části 7.1 Mapování trhu, této bakalářské práce, vycházejí z dat za první tři čtvrtletí roku 2014. Zdrojová analýza byla uveřejněna v lednu 2015 společností HelgiLibrary.

Obrázek 29 ukazuje podíly jednotlivých bank v závislosti na objemu všech poskytnutých půjček. Tři největší banky drží kolem 18 % každá, ze středních bank si vedou nejlépe UniCredit Bank a Raiffeisen bank. Nízkorozpočtové banky pak drží pouze zhruba jednoprocentní podíly. Stavební spořitelny se řadí spíše na nižší příčky. Což je způsobeno také tím, že jsou to specializované peněžní ústavy, které poskytují pouze úvěry ze stavebního spoření. Porovnáme-li však pouze stavební spořitelny mezi sebou pak na první příčce je s podstatným náskokem ČMSS, která stojí i před malými bankami. Dále pak Modrá pyramida, RSS, SSČS a WSS.

Obrázek 29 Celkový objem poskytnutých úvěrů v ČR za jednotlivé peněžní ústavy (Helgi Analytics, 2015)

Obrázek níže ukazuje výši poskytnutých hypotečních úvěrů v zastoupení jednotlivými bankami. Pořadí bank se změnilo, na druhý post se dostala Hypoteční banka, důvod je ten, že jako specializovaná banka poskytuje výhradně hypoteční úvěry, kdežto ostatní banky nabízejí více typů úvěru – např. spotřební úvěr. Vezmu-li v potaz data z obrázku 30, pak je možné předpokládat, že Hypoteční banka získá prvenství v poskytování hypotečních úvěrů v následujícím období. Lze tak tvrdit, jelikož Hypoteční banka má vyšší růst nově poskytnutých úvěrů (pouze těch hypotečních), oproti ČSOB (více typů úvěru), která drží těsné prvenství.

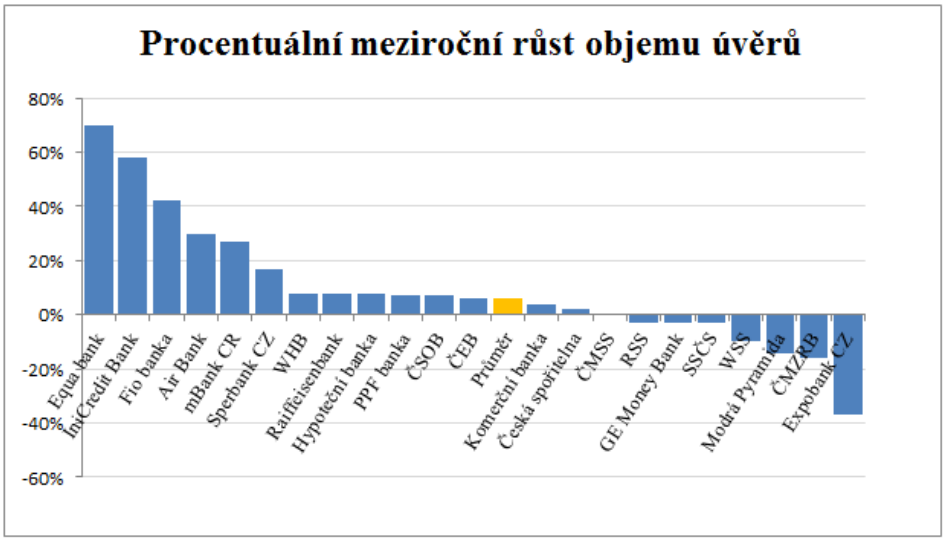


Obrázek 30 Podíly na objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR (Helgi Analytics, 2015)

Zajímavé výsledky jsou v oblasti meziročního nárůstu úvěrů u jednotlivých bank. Klienti na první pohled dávají přednost nízkonákladovým a středním bankám, které zaznamenávají mnohonásobně vyšší růst než hlavní trojice bank. Je to dáno především tím, že největší banky nemají zapotřebí se natolik přizpůsobovat drobným klientům a domácnostem a proto malé banky mohou přijít s lepší nabídkou. Na druhou stranu nemají dostatečné postavení ani majetek, proto velké banky udrží své hlavní klienty a zároveň spravují nesrovnatelně větší objem finančních prostředků.

Co se týče meziročního vzrůstu objemu poskytnutých úvěrů, tak u stavebních spořitelen lze mluvit spíše o poklesech. Jediná ČMSS si udržela stejný objem, nedochází tedy ani k poklesu ani k nárůstu. Ostatní stavební spořitelny zaznamenaly pokles, což je v souladu s celkovým poskytnutým objemem úvěrů ze stavebního spoření (obrázek 3, teoretická část 5.6 Úvěrová fáze). Největší pokles zaznamenala Modrá pyramida, dále pak WSS, SSČS a RSS.

Z uvedených dat lze tvrdit, že nejstabilnější postavení má ČMSS, která drží prvenství v poskytování úvěrů ze SS a zároveň si jako jediná dokázala meziročně udržet stabilní objem úvěrů, přestože celkový objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření zaznamenává klesající trend.



Obrázek 31 Meziroční růst objemu uzavřených úvěrů jednotlivých peněžních ústavů (Helgi Analytics, 2015)

7.2 Hypoteční úvěry

Na základě mapování trhu jsem vybrala následující banky pro srovnání: Česka spořitelna coby hlavní banka českého finančního trhu, ČSOB jako největší poskytovatel hypotečních úvěrů za první tři čtvrtletí roku 2014, Raiffeisen banka za střední banky, Hypoteční banka jako specializovaná banka a mBank jako zástupce nízkorozpočtových bank.

Tabulka 12 Srovnání vybraných parametrů HÚ (vlastní zpracování)

Název banky	Česká spořitelna	ČSOB	Hypoteční banka	Raiffeisen Bank	mBank
Název hypotéky	Hypotéka ČS	Bezstarostná hypotéka	Hypoteční úvěr do 85 %	Hypotéka Klasik	mHypotéka light
Roční úroková sazba	od 2,19%	od 2,49%	od 2, 49%	od 2,19%	od 2,09%
Roční úroková sazba při pojištění	od 1,99%	od 2,49%	od 2,49%	od 2, 09%	od 1,84%
Měsíční splátka	5 198 Kč	5 377 Kč	5 377 Kč	5 198 Kč	5 139 Kč
Pojištění úvěru	var. 1 - 448 Kč	individuální dle parametrů klienta	var. 1 - 366 Kč	var. 1 - 332 Kč	jednorázově 1,5% - 18 000 Kč
	var. 2 - 593 Kč		var. 2 - 512 Kč	var. 2 - 483 Kč	od 25. měsíce 0, 025% z nesplacené jistiny
Správa úvěrového účtu	Kč150	150 Kč (250 Kč s možnosti mimořádné splátky)	150 Kč (250 Kč s možnosti mimořádné splátky)	zdarma	zdarma
Zpracování žádosti o úvěr	zdarma	3 900 Kč	3 900 Kč	zdarma	zdarma
Ocenění rizik ze zástavy	3 900 Kč	1 900 Kč	1 900 Kč	2 000 Kč	zdarma
Obstarání výpisu z katastru nemovistosi	Kč95	zdarma před podpisem, pak 200 Kč + správní poplatek	zdarma před podpisem, pak 200 Kč + správní poplatek	100 Kč stránka A4	100 Kč stránka A4
Název hypotéky	Hypotéka ČS	Bezstarostná hypotéka	Hypoteční úvěr do 85 %	Hypotéka Klasik	mHypotéka light
Čerpání 1x	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Další čerpání	2. a další 500 Kč	2. a další 500 Kč	2. a další 500 Kč	3. a další 500 Kč	4. a další 500 Kč
Elektronický výpis	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Potvrzení o zaplacených úrocích	zdarma	100 Kč	100 Kč	100 Kč	zdarma
Mimořádná splátka ke konci fixace	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Mimořádná splátka kdykoli během úvěru	200 Kč/měsic nebo 10 % z výše splátky	sjednaná 1 %, nesjednaná 5 - 25 %	sjednaná 1 %, nesjednaná 5 - 25 %	10 % z výše splátky	do 20 % roční jistiny zdarma, 5% z vyšší částky
Změna smluvních podmínek	500 - 5 000 Kč	3 000 - 5 000 Kč	3 000 - 5 000 Kč	3 000 - 10 000 Kč	0 - 4 000 Kč
Pokuta z prodlení platby	Kč500	první 500 Kč, další 1 000 Kč	první 500 Kč, další 1 000 Kč	Kč500	první 150 Kč, další 500 Kč

Uvedená tabulka srovnává vybrané poplatky zvolených hypotečních úvěrů jednotlivých peněžních ústavů, pro situaci – doba fixace 3 roky, splatnost 25 let. Jednoznačně nejvíce poplatků a zároveň i nejvyšší roční úrokovou sazbu mají ČSOB a Hypoteční banka, tyto banky však zároveň drží nevyšší podíly na objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR. Což může taktéž nasvědčovat nedostatečnému zájmu o finanční trh a rozhodování např. podle dobrého jména určitého peněžního ústavu.

Ze zbývajících bank je pro mé řešení nejpříznivější nabídka od mBank, která nabízí nejnižší úrokovou sazbu a celkově má nižší hranice poplatků. Česká spořitelna a Raiffeisen banka mají podobnou nabídku. Kateřina vyžaduje Českou spořitelnu, proto volím banky Česká spořitelna a mBank pro konkrétní řešení a modelaci hypotečních úvěrů.

7.3 Úvěry ze stavebního spoření

Do srovnání stavebních spořitelen budou zařazeny všechny, které působí na českém finančním trhu.

Tabulka 13 Srovnání úvěrů ze stavebního spoření část 1 (Vlastní zpracování)

Stavební spořitelna	ČMSS	SSČS	WSS	RSS	Modrá pyramida
Uzavření smlouvy o stavebním spoření	1% z cílové částky, max. 15 000 Kč	1% z cílové částky	1% z cílové částky, max. 30 00 Kč	1% z cílové částky, max. 15 000 Kč	1% z cílové částky, max. 10 000 Kč
Roční úroková sazba z vkladů	1 -1,3%	1%	0,1 - 1%	1%	1%
Uzavření smlouvy o řádném úvěru	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Roční úroková sazba řádného úvěru	od 2,4%	od 2,99%	od 1,99%	od 2,99%	od 3,89%
Uzavření smlouvy o meziúvěru	0,5 -1 % z objemu úvěru	1 % z objemu úvěru	1 % z objemu úvěru	1 % z objemu úvěru	2 900 Kč
Roční úroková sazba meziúvěru	od 3,5%	od 2, 39%	od 5%	od 2,6%	od 1,99%
Vedení účtu	330 Kč	310 Kč	300 Kč	360 Kč	300 Kč
Ocenění rizik ze zástavy	zdarma	3 900 Kč	3 500 Kč	zdarma	3 500 Kč
Elektronický výpis	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	25 Kč
Obstarání výpisu z katastru nemovistosi	nenabizi	95 Kč	200 Kč	50 Kč	nenabizi

Tabulka 14 Srovnání úvěrů ze stavebního spoření část 2 (Vlastní zpracování)

Stavební spořitelna	ČMSS	SSČS	WSS	RSS	Modrá pyramida
Potvrzeni o zaplacených úrocích	zdarma	zdarma	zdarma	50 Kč	50 Kč
Mimořádná splátka řádný úvěr	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Změna smluvnich podminek	až 2 000 Kč	500 Kč	500 Kč	1 000 Kč	2 000 Kč
Připominka prodleni platby	až 1 000 Kč	prvni zdarma, 2. a další 500 Kč	prvni zdarma, 2. a další 500 Kč	až 1000 Kč	až 900 Kč

Poplatky jednotlivých spořitelen se liší, proto je vhodné, aby případný žadatel zvážil, které ze služeb pravděpodobně využije. V případě, že žadatel nemá stavební spoření a vybírá tedy zcela nezávisle stavební spoření, pak doporučuji navštívit každou jednu stavební spořitelnu, které pravidelně nabízí různé akce – např. bez poplatku za uzavření smlouvy (Raiffeisen nabízí pro období duben 2015).

Aktuálně nejlepší nabídky překlenovacích úvěrů jsou od Modré pyramidy a SSČS, při poskytování překlenovacího úvěru hraje podstatnou roli doba trvání smlouvy a výše naspořené částky – proto vybírám pro modelaci SSČS, klientka zde má účet stavebního spoření ve 4. roce a navíc plusový zůstatek.

8 ŘEŠENÍ KONKRÉTNÍHO PŘÍPADU

V této části porovnám modelace vybraných produktů a nakonec doporučím aktuálně nejvýhodnější pro daný příklad.

8.1 Česká spořitelna X mBank – hypoteční úvěr

Zpracování hypotečních úvěrů od České spořitelny a mBank je uvedeno v přílohách P II, P III a P IV. Oba případy hypotečních úvěrů jsou pro LTV 80 % a s dobou fixace 3 roky.

Tabulka 15 Srovnání nabídky HÚ

(vlastní zpracování)

	Česká spořitelna	mBank
LTV	80%	80%
Doba fixace	3 roky	3 roky
Měsíční splátka úvěru	5 218 Kč	4 993 Kč
Celkově zaplaceno	1 565 400 Kč	1 497 900 Kč
Přeplatek	365 400 Kč	297 900 Kč
	(+3000 - 48000)	X
	320 400 Kč	297 900 Kč
Pojištění celkem	134 100 Kč	59 568 Kč
Maximální výše úvěru	1 762 000 Kč	1 221 080 Kč

Česká spořitelna nabídla jako nejvýhodnější variantu Hypotéku ČS s prémií. Měsíční splátka činí 5 218 Kč. V neměnných podmínkách bychom celkově zaplatili za úvěr 1 565 400 Kč, ovšem toto číslo je pouze orientační jelikož nezohledňuje mimořádné splátky a změnu sazby při konci fixačního období. Za sjednání této hypotéky klient zaplatí 3 000 Kč a v tomto konkrétním případě získá prémie 48 000 Kč - za předpokladu dodržení podmínek. Jednou z podmínek je například zákaz mimořádných splátek, což Kateřina zřejmě nesplní, proto by na prémie nedosáhla nebo dosáhla v krácené výši. Pojistné za celou dobu trvání úvěru je 134 100 Kč.

Česká spořitelna nabízí podstatně vyšší maximální limit úvěru, pokud by tedy Katka s Petrem například nemohli doložit 300 000 Kč v hotovosti, pak by museli dát přednost této nabídce.

MBank nabízí mHypotéku light s měsíční splátkou 4 993 Kč a za neměnných podmínek s celkovým přeplatkem 297 900 Kč. Pojištění zde není nastaveno pevnou měsíční částkou, ovšem za první 2 roky činí 18 000 Kč – nutno uhradit předem. Pokud klient nemůže doložit hotovost, pak banka nabízí o tuto částku zvednout výši úvěru. Od 3. roku je pojistné

placeno měsíčně, procentuální sazbou ze zbývající výše úvěru (viz. Příloha P IV). Částka 59 568 Kč je taktéž podmíněna neměnnosti podmínek, např. mimořádná splátka tuto částku sníží úměrně zůstatkové jistině.

8.2 Stavební spořitelna České spořitelny - úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je modelován pouze u SSČS, jelikož Katka zde má účet stavebního spoření s plusovým stavem – 107 000 Kč. Proto úvěry z ostatních stavebních spořitelen byly znevýhodněny. V této modelaci se tedy počítá s LTV 72 %, nikoli 80 % jako u hypotečních úvěrů.

SSČS nabídla svůj momentálně nejvýhodnější úvěr a to Hypoúvěr od Buřinky. Tento úvěr je podobný hypotečnímu, ovšem jedná se o úvěr ze stavebního spoření. Spořitelna například nikde na svých webových stránkách neuvádí překlenovací úvěr pro tento typ úvěru. Překlenovací úvěr je zde vyřešen netradičně a to tak, že trvá pouze dva roky. Po dvou letech přechází úvěr na klasický, bez ohledu na procentuální výši naspořené částky. Taktéž úroková sazba je neměnná.

V tomto konkrétním příkladu bychom na přeplatku a celkovém pojistném zaplatili 584 000 Kč, což je o 226 532 Kč více, než v případě mBank. Opět pouze za neměnných podmínek.

Tabulka 16 Nabídka SSČS

(vlastní zpracování)

	SSČS
LTV	72%
Měsíční splátka úvěru	5 007 Kč
Celkově zaplaceno	1 502 100 Kč
Přeplatek	409 100 Kč
Pojištění celkem	174 900 Kč
Maximální výše úvěru	1 386 830 Kč

8.3 Doporučení

Kateřině jednoznačně doporučuji využít mHypotéku light, která má nejnižší úrokovou sazbu a nejméně ji zatíží případnými poplatky. Na přeplatku a celkovém pojistném zaplatí o 142 032 Kč méně, oproti prvoplánové České spořitelně. V případě nedodržení podmínek prémie až o 190 032 Kč méně.

Pro modelaci jsem zvolila dobu splácení 25 let a to z důvodu, že oba se ještě chtějí vrátit ke studiu – pravděpodobně kombinovanému, ale i to je omezení do budoucna (např. volno v pátky, soboty), obzvlášť v případě, kdy další vzdělání nebude podporováno zaměstnavatelem. V tomto případě Petr ví, že zaměstnavatel nepodpoří jeho studium a byl by nucen přejít na zkrácený úvazek (změnit práci), pak by mohla přejít na Kateřinu i splátka spotřebního úvěru. Mimo to platba za studia bude další výdajovou položkou v rozpočtu. Petr doplatí úvěr za 7 let, ovšem v této době plánují založit rodinu – což opět znamená zásah do rodinných příjmů a výdajů. Z těchto důvodů doporučuji zatížit rodinný rozpočet nižší měsíční splátkou.

Petr a Kateřina momentálně mají finanční rezervy z měsíčních příjmů (po odečtu splátky zhruba 4 600 Kč měsíčně), které doporučuji odkládat bokem – např. na spořicí účet, kde bude alespoň minimální zhodnocení a tyto prostředky pak použít k mimořádným splátkám a finanční rezervě. Stejně tak prostředky ze stavebního spoření bych použila k mimořádné splátce při konci fixačního období. Spoření je aktuálně ve čtvrtém roce, za dva roky můžou být tedy prostředky vybrány a do třetího roku již budou spořitelnou jistě vyplaceny na účet. Veškeré mimořádné splátky doporučuji použít na zkrácení doby splácení, nikoliv snížení splátky. A to z důvodu, že kratší doba splatnosti je pro mladý pár výhodnější.

Dobu fixace jsem zvolila 3 roky, jelikož v prvních 3 letech je velká pravděpodobnost mimořádných splátek, v úhrnu kolem 250 000 Kč. Úročení dalšího období pak bude počítáno z podstatně nižší úvěrové jistiny. Myslím si, že je možné použít tříletou dobu fixace i v ohledu na predikci úrokových sazeb z úvěru. Ačkoli tento vývoj není jasný a bankovní odborníci se nechtějí veřejně vyjadřovat, tak Michal Bureš (2015), exkluzivní poradce společnosti Fincentrum, v rozhovoru pro hypoindex.cz uvádí: „*Odhaduji, že se bude jednat o pozvolný ale relativně rychlý růst během pár měsíců. Výhledově se budou sazby pohybovat kolem 2,5 až 3 %.*“ Podle M. Bureše by růst mohl započít již v letních měsících tohoto roku a varuje, že úrokové sazby se mohou vrátit i k 5 %. Momentálně tomu však nic nenasvědčuje a sazby by se měly držet do 3 %. (Bureš, 2015)

Pokud bych Kateřině nyní doporučila dobu fixace 5 let, je zde roční úroková sazba 2,24 %, místo 1,84 %. Proto je výhodnější uzavřít dobu fixace na 3 roky se sazbou 1,84 % a mezitím snížit mimořádnými splátkami jistinu samozřejmě za předpokladu, že úroková sazba se bude pohybovat v predikované výši. Dále je nutné starat se o končící fixační období

s dostatečně velkým předstihem (půl roku). Pak je reálná šance na uzavření výhodné úrokové sazby pro další fixační období.

K hypotečnímu úvěru rozhodně doporučuji sjednat pojištění schopnosti splácet, které pomůže řešit nenadálé životní situace. Konkrétně u mBank pak navíc získáme slevu z roční úrokové sazby 0,25 %, což činí 43 800 Kč na celkovém přeplatku v neměnných podmínkách. Za pojištění pak v podstatě zaplatíme pouze 15 768 Kč, což je rozhodně výhodná nabídka vzhledem ke krytí rizik.

Aktuální výhody mHypotéky tedy jsou – nižší přeplatek, nižší částka za celkové pojistné, neomezená možnost mimořádných splátek při konci fixačního období (do 20 % roční jistiny kdykoliv zdarma), nižší maximální limity poplatků a sankcí.

8.4 Daň z příjmu fyzické osoby

Kateřina si smí odečíst v úhrnu maximálně 300 000 Kč ze zaplacených úroků za zdaňovací období a to formou nezdanitelné částky od základu daně (zákon o dani z příjmu FO). Klientka v tomto případě samozřejmě nedosáhne plnou částku, proto si odečte skutečnou výši zaplacených úroků za dané zdaňovací období. Úroky lze odečíst výhradně na základě vystaveného dokumentu od mBank o zaplacení úroků. Banka je povinná tento dokument klientovi vystavit, mBank poskytuje tuto službu zdarma. Potvrzení o zaplacení úroků obsahuje částku zaplacených úroků za daný rok.

Zaměstnanec – Kateřina je zaměstnanec, proto potvrzení o zaplacení úroků předá k zúčtování ročních příjmů svému zaměstnavateli.

OSVČ – V případě, že by se v budoucnu rozhodla pro podnikání, pak na konci roku uvede výši zaplacených úroků do daňového přiznání, v řádku nezdanitelných částí – úroky. Zároveň přikládá toto potvrzení spolu s daňovým přiznáním na finanční úřad.

Pokud se Kateřina rozhodne odečítat ze svého příjmu zaplacené úroky (a samozřejmě jí doporučuji tuto možnost využít), pak je nutné myslet na dodržení podmínek. Jednou z podmínek je, že byt musí být pro bytové účely. To znamená, že kdyby se např. v budoucnu rozhodli bydlet jinde a byt pronajímat, pak je nutné přestat odečítat tyto úroky. Za každý měsíc, kdy v bytě skutečně bydlí, smí odečíst poměrnou část, tedy maximálně 25 000 Kč.

Skutečná úspora na dani z příjmu je pak 15 % z celkového objemu zaplacených úroků.

ZÁVĚR

Bakalářská práce poskytuje informace o základní terminologii trhu hypotečních úvěrů a stavebního spoření včetně jeho úvěrové fáze. Která umožňuje získat informace potřebné k pochopení praktické části.

Praktická část je rozdělena do dvou hlavních částí – výsledky dotazníkového šetření včetně vazeb mezi otázkami a mapování trhu s řešením konkrétního příkladu.

Dotazníkové šetření potvrdilo stanovené hypotézy. Respondenti byli mladí lidé do 30 let, většinově středního a vysokoškolského vzdělání. Z rozboru odpovědí a vazeb mezi otázkami lze tvrdit, že většina respondentů z hlediska zájmu, informovanosti, ani příjmové stránky není připravena na úvěrový závazek.

V části mapování trhu byla vybrána dle parametrů mHypotéka light od mBank, kterou jsem porovnala s Hypotékou ČS a Hypoúvěrem od Buřinky, dle zadání. Nabídka od mBank vychází momentálně pro klientku výhodněji jak v celkovém přeplatku, tak v placeném pojištění, limitech poplatků a sankcí či mimořádných splátkách. Je nutné mít na paměti, že podmínky se koncem fixačního období mění. Proto je důležité s dostatečným předstihem banku oslovit a zajímat se o další fixační období sám. Není vhodné čekat na poslední chvíli, až s tím, co nám banka nabídne.

Na konkrétním případu je jasně vidět, že je důležité porovnat nabídku jednotlivých peněžních ústavů a především zvážit, které služby budu chtít využít (většina dotazovaných však průzkum nechce dělat). Kateřina byla pevně rozhodnutá pro Českou spořitelnu, která však nenabízí nejvhodnější podmínky právě pro její situaci. Taktéž vlastní finanční prostředky, zde sehrály velkou roli, pokud by byla potřeba vyšší úvěrová částka, pak by řešení u mBank nebylo možné. Každý, kdo se rozhodne pro úvěr, by měl zvážit nabídku finančního trhu, svou aktuální finanční situaci a plány do budoucna. Respondenti by měli znát alespoň základní pojmy týkající se této problematiky, jelikož při vyřizování úvěru se s nimi setkají a je pro dobro klienta vědět o čem se mluví. Úvěr na bydlení je vždy dlouhodobý závazek a je potřeba k němu přistupovat zodpovědně.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN, © 2014a. Stavební spoření: Historie stavebního spoření. *Www.acss.cz* [online]. [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN, © 2014b. Stavební spoření: Stavební spoření v ČR. *Www.acss.cz* [online]. [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN, © 2014c. Stavební spoření: Členové AČSS. *Www.acss.cz* [online]. [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: http://www.acss.cz/cz/acss/clenove-acss/

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN, © 2015. Stavební spoření: Grafy stavebního spoření. *Www.acss.cz* [online]. [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni

BELÁS, Jaroslav, 2013. *Finanční trhy, bankovnictví, pojišťovnictví*. Vyd. 1. Žilina: Georg, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.

BUREŠ, Michal, 2015. Úrokové sazby u hypoték vzrostou letos v květnu. In: *Www.hypoindex.cz* [online]. 10. 02. 2015. [cit. 2015-04-26]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/urokove-sazby-u-hypotek-vzrostou-letos-v-kvetnu-mini-odbornik/

ČESKO, ©1998-2015. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. In: *Bussiness.center.cz* [online]. Praha: Havit [cit. 2015-02-03]. Dostupné z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/

ČESKO, ©2010-2015. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. In: *Www.zakonyprolidi.cz* [online].[cit. 2015-02-03]. Dostupné z: http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96

ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA a.s., © 2014a. Úvěry na bydlení: Úvěry na vlastní bydlení. *Www.cmss.cz* [online]. [cit. 2015-02-8]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/uvery-na-vlastni-bydleni

ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA a.s., © 2014b. O nás: Sazebník, podmínky a formuláře. *Www.cmss.cz* [online]. 2014b [cit. 2015-02-09]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/o-nas/sazebnik-podminky-a-formula

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

GOLEM FINACE, © 2015. Výsledek potvrzen. Loni banky poskytly hypotéky za 154 mld. Kč. Bude rok 2015 rekordní?. In: *Www.hypoindex.cz* [online]. 27. 01. 2015. [cit. 2015-02-25]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/vysledek-potvrzen-loni-banky-poskytly-hypoteky-za-154-mld-kc-bude-rok-2015-rekordni/

HELGI ANALYTICS, © 2015. Czech Banking - Analysis of 3Q2014. In: *Www.helgilibrary.com* [online]. 12th January 2015. [cit. 2015-03-26]. Dostupné z: http://www.helgilibrary.com/reports/index/czech-banking-analysis-of-3q2014-jan-2015-helgi-analytics

HYPOTEČNÍ BANKA a.s., © 2015a. Nabídka hypoték. *Www.hypotecnibanka.cz* [online]. [cit. 2015-01-27]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/byt-v-osobnim-vlastnictvi/

HYPOTEČNÍ BANKA, a.s., © 2015b. Jak na hypotéku. *Www.hypotecnibanka.cz* [online]. [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/sjednavam-hypoteku/

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

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

KINCL, Jan, 2004. *Marketing podle trhů*. 1. vyd. Praha: Alfa Publishing, 172 s. ISBN 80-868-5102-8.

KOMERČNÍ BANKA a.s., © 2014a. Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr. In: *Www.kb.cz* [online]. [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: http://www.kb.cz/file/cs/lide/obcane/bydleni/kb-seznam-dokladu-predkladanych-klientem-koupe.pdf

KOMERČNÍ BANKA a.s., © 2014b. Pojištění schopnosti splácet k hypotečnímu úvěru KB. In: *Www.kb.cz* [online]. [cit. 2015-02-02]. Dostupné z:

http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/pojisteni-schopnosti-splacet-k-hypotecnimu-uveru-kb.shtml

KRAINER, John; LADERMAN, Elizabeth, 2014. Mortgage Loan Securitization and Relative Loan Performance. *Journal of Financial Services Research*. vol. 45, no. 1 s. 39-66. ISSN:0920-8550.

KRÁĽ, Miloš, 2009. *Bankovnictví a jeho produkty*. Žilina: GEORG, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.

LIŠKA, Petr, Štefan ELEK a Karel MAREK, 2014. *Bankovní obchody*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 214 s. ISBN 978-80-7478-510-8.

MBANKA S. A., © 2015. Pojištění: Pojištění k hypotéce. *Www.mbank.cz* [online]. [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: http://www.mbank.cz/osobni/pojisteni/pojisteni-k-hypotece/

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, 2015. Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2014 včetně Komentáře. [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2014/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-20609

MODRÁ PYRAMIDA a.s., © 2015a. Pro klienty: Časté otázky. *Www.modrapyramida.cz* [online]. [cit. 2015-02-04]. Dostupné z: https://www.modrapyramida.cz/aktualne/caste-otazky

MODRÁ PYRAMIDA, a.s., © 2015b. Pro klienty: Všeobecné úvěrové podmínky. *Www.modrapyramida.cz* [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: https://www.modrapyramida.cz/pro-klienty/vybrane-smluvni-podminky/vseobecne-uverove-podminky

RAIFFEISENBANK a.s., © 2014a. Přílohy k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru. In: *Www.rb.cz* [online]. [cit. 2015-02-01]. Dostupné z: https://www.rb.cz/attachements/hypoteky/zadosti/prilohy/zadost_hypotecni_uver_dokumenty.pdf

RAIFFEISENBANK a.s., © 2014b. *Www.rb.cz* [online]. [cit. 2015-02-4]. Dostupné z: http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/vse-o-hypotekach/splaceni-hypoteky/fixni-mesicni-splatky/

RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA a.s., © 2015. Dokumenty a sazebníky. *Www.rsts.cz* [online]. [cit. 2015-02-08]. Dostupné z: http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/

Rozdíly mezi financováním družstevního bydlení od banky a od spořitelny. In: *Www.absolutin.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-01-27]. Dostupné z: http://www.absolutin.cz/aktuality/374-rozrozdily-mezi-financovanim-druzstevniho-bydleni-od-bankovniho-ustavu-a-od-sporitelny/

STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY a.s., © 2011a. Produkty: Dokumenty pro vyřízení úvěru. *Www.burinka.cz* [online]. [cit. 2015-02-8]. Dostupné z: http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/dokumenty-pro-vyrizeni-uveru/

STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY a.s., © 2011b. Dokumenty ke stažení: Všeobecné obchodní podmínky. *Www.burinka.cz* [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: http://www.burinka.cz/cs/o-burince/dokumenty-ke-stazeni/

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

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

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČR	Česká republika
č.	Číslo
Sb.	Sbírka
tzv.	takzvaně
ČNB	Česká národní banka
CP	cenné papíry
např.	například
apod.	a podobně
Kč	Koruna česká
RPSN	reálná procentní sazba nákladů
LTV	Loan to Value
fin.	finanční
ČS	Česká spořitelna
KB	Komerční banka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny
RSS	Raiffeisen banka
WSS	Wüstenrot stavební spořitelna
SS	stavební spoření
tzv.	takzvaně
PRIBOR	Prague Interbank Offered Rate
HÚ	hypoteční úvěr
tis.	tisíc
mil.	milion

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Objem poskytnutých hypoték v ČR od roku 2006 (GOLEM FINANCE, © 2015) ... 13
Obrázek 2 Splácení při postupném čerpání úvěru (Raiffeisenbank, © 2014) ... 20
Obrázek 3 Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření od roku 2009 (Asociace českých stavebních spořitelen, © 2015) ... 29
Obrázek 4 Počet respondentů (vlastní zpracování) ... 35
Obrázek 5 Věkové hranice (vlastní zpracování) ... 35
Obrázek 6 Dosažené vzdělání (vlastní zpracování) ... 36
Obrázek 7 Směr vzdělání (vlastní zpracování) ... 36
Obrázek 8 Zaměstnání respondentů (vlastní zpracování) ... 37
Obrázek 9 Výše příjmu (vlastní zpracování) ... 37
Obrázek 10 Rodinný stav (vlastní zpracování) ... 38
Obrázek 11 Bytová situace (vlastní zpracování) ... 38
Obrázek 12 Využívané finanční produkty (vlastní zpracování) ... 39
Obrázek 13 Fáze SS (vlastní zpracování) ... 40
Obrázek 14 Volné fin. prostředky (vlastní zpracování) ... 40
Obrázek 15 Finanční trh ČR (vlastní zpracování) ... 41
Obrázek 16 Bonita žadatele (vlastní zpracování) ... 42
Obrázek 17 Směrodatné kritérium (vlastní zpracování) ... 43
Obrázek 18 Doba fixace (vlastní zpracování) ... 44
Obrázek 19 Platba finančního poradce (vlastní zpracování) ... 44
Obrázek 20 LTV (vlastní zpracování) ... 45
Obrázek 21 Zkušenosti okolí/známí (vlastní zpracování) ... 45
Obrázek 22 Financování bydlení (vlastní zpracování) ... 46
Obrázek 23 Plán financovat bydlení (vlastní zpracování) ... 46
Obrázek 24 Kde čerpat úvěr (vlastní zpracování) ... 47
Obrázek 25 Vyřízení úvěru (vlastní zpracování) ... 48
Obrázek 26 Využití finančního poradce (vlastní zpracování) ... 53
Obrázek 27 Kontokorent X bonita (vlastní zpracování) ... 54
Obrázek 28 Nezájem o finanční trh X plán financovat bydlení (vlastní zpracování) ... 54
Obrázek 29 Celkový objem poskytnutých úvěrů v ČR za jednotlivé peněžní ústavy (Helgi Analytics, 2015) ... 58

Obrázek 30 Podíly na objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR (Helgi Analytics, 2015) 58
Obrázek 31 Meziroční růst objemu uzavřených úvěrů jednotlivých peněžních ústavů (Helgi Analytics, 2015) 59

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Nově uzavřené smlouvy o stavebnm spoření od roku 2005 (Ministerstvo financí ČR, © 2015) 25
Tabulka 2 Zájem o dění na finančním trhu (vlastní zpracování) 49
Tabulka 3 Zkoumání bonity žadatele (vlastní zpracování) 50
Tabulka 4 Kritérium pro volbu úvěru (vlastní zpracování) 50
Tabulka 5 Doba fixace (vlastní zpracování) 51
Tabulka 6 Platba za služby finančního poradce (vlastní zpracování) 51
Tabulka 7 LTV (vlastní zpracování) 52
Tabulka 8 Výhodnější finanční produkt (vlastní zpracování) 52
Tabulka 9 Vyřízení úvěru (vlastní zpracování) 52
Tabulka 10 Volné finanční prostředky X LTV (vlastní zpracování) 53
Tabulka 11 Analýza příjmů a výdajů (vlastní zpracování) 56
Tabulka 12 Srovnání vybraných parametrů HÚ (vlastní zpracování) 60
Tabulka 13 Srovnání úvěrů ze stavebního spoření část 1 (Vlastní zpracování) 61
Tabulka 14 Srovnání úvěrů ze stavebního spoření část 2 (Vlastní zpracování) 62
Tabulka 15 Srovnání nabídky HÚ (vlastní zpracování) 63
Tabulka 16 Nabídka SSČS (vlastní zpracování) 64

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Dotazník

Příloha P II: Česká spořitelna – modelace hypotečního úvěru

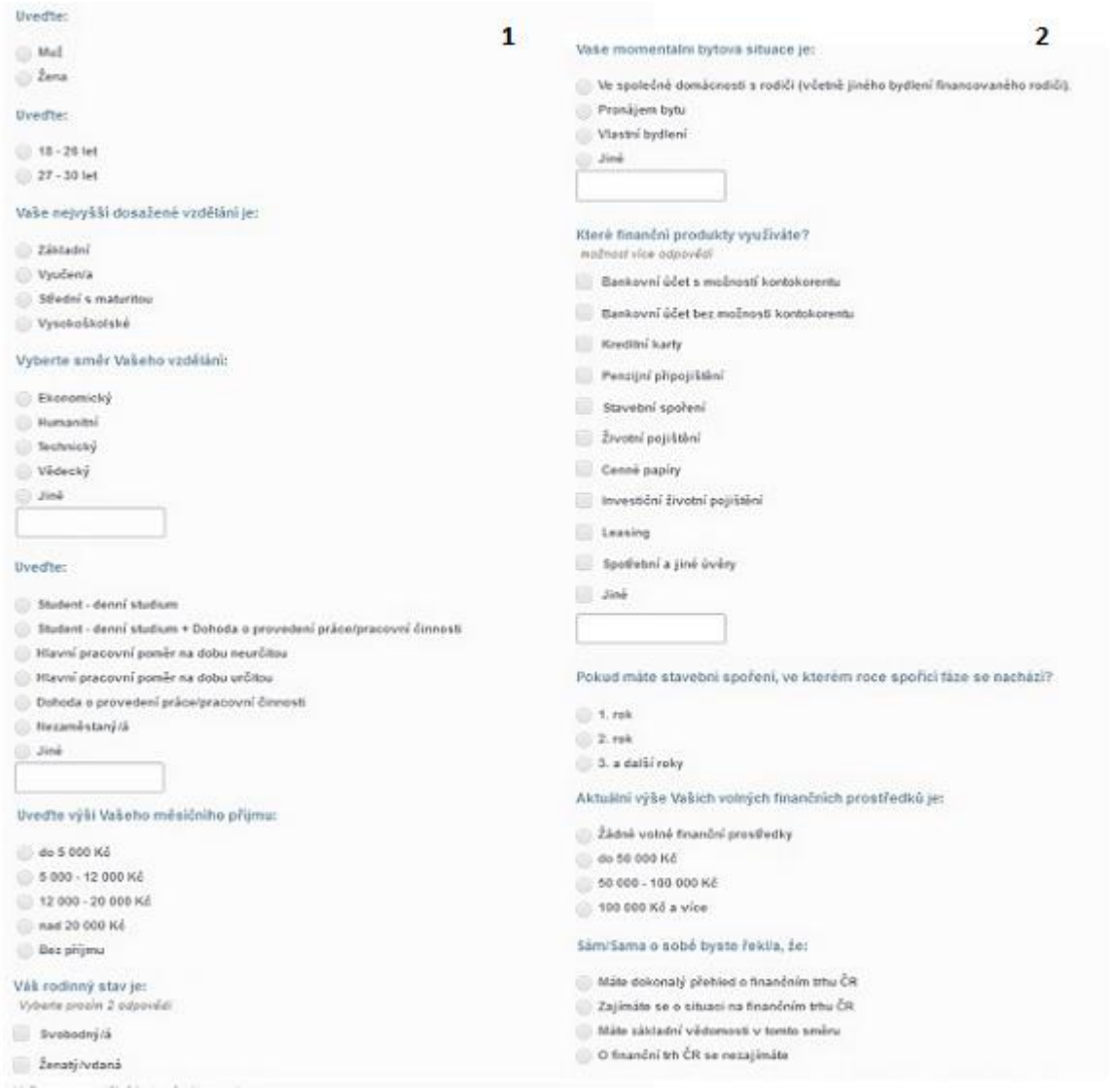
Příloha P III: MBank – modelace hypotečního úvěru s dobou fixace 3 roky

Příloha P IV: MBank – modelace pojištění k hypotečnímu úvěru

Příloha P V: MBank – modelace hypotečního úvěru s dobou fixace 5 let

Příloha P VI: SSČS – modelace Hypoúvěru od Buřinky

PŘÍLOHA P I: DOTAZNÍK



1

Uveďte:

- Muž
- Žena

Uveďte:

- 18 - 26 let
- 27 - 30 let

Vaše nejvyšší dosažené vzdělání je:

- Základní
- Vyučen/a
- Střední s maturitou
- Vysokoškolské

Vyberte směr Vašeho vzdělání:

- Ekonomický
- Humanitní
- Technický
- Vědecký
- Jiné

Uveďte:

- Student - denní studium
- Student - denní studium + Dohoda o provedení práce/pracovní činnosti
- Hlavní pracovní poměr na dobu neurčitou
- Hlavní pracovní poměr na dobu určitou
- Dohoda o provedení práce/pracovní činnosti
- Nezaměstnaný/á
- Jiné

Uveďte výši Vašeho měsíčního příjmu:

- do 5 000 Kč
- 5 000 - 12 000 Kč
- 12 000 - 20 000 Kč
- nad 20 000 Kč
- Bez příjmu

Váš rodinný stav je:

Vyberte prosím 2 odpovědi

- Svobodný/á
- Ženatý/vdaná

2

Vaše momentální bytová situace je:

- Ve společné domácnosti s rodiči (včetně jiného bydlení financovaného rodiči).
- Pronájem bytu
- Vlastní bydlení
- Jiné

Které finanční produkty využíváte?

možnost více odpovědí

- Bankovní účet s možností kontokorentu
- Bankovní účet bez možnosti kontokorentu
- Kreditní karty
- Penzijní připojištění
- Stavební spoření
- Životní pojištění
- Cenné papíry
- Investiční životní pojištění
- Leasing
- Spotřební a jiné úvěry
- Jiné

Pokud máte stavební spoření, ve kterém roce spořicí fáze se nacházíte?

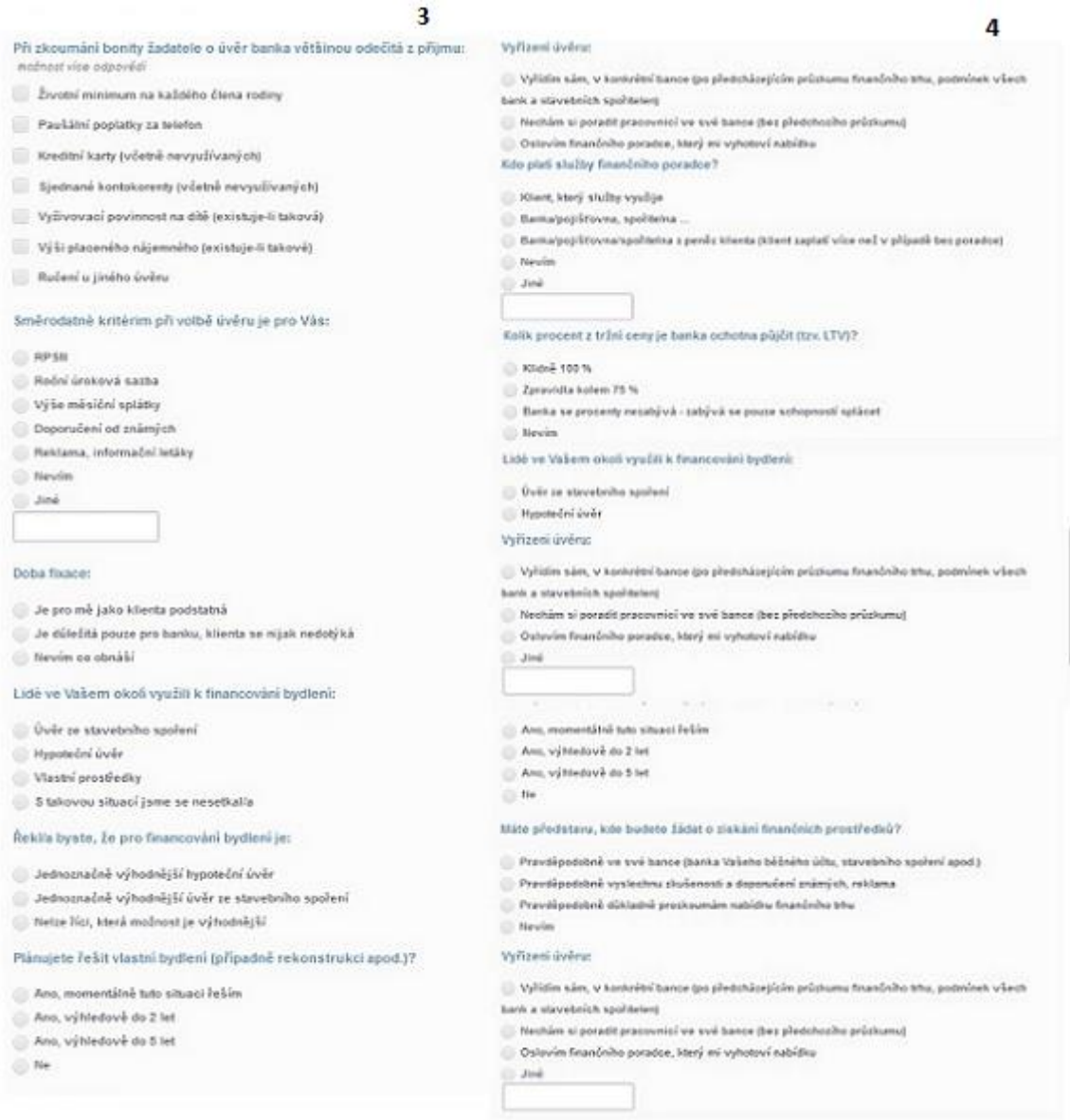
- 1. rok
- 2. rok
- 3. a další roky

Aktuální výše Vašich volných finančních prostředků je:

- Žádné volné finanční prostředky
- do 50 000 Kč
- 50 000 - 100 000 Kč
- 100 000 Kč a více

Sám/Sama o sobě byste řekl/a, že:

- Máte dokonalý přehled o finančním trhu ČR
- Zajímáte se o situaci na finančním trhu ČR
- Máte základní vědomosti v tomto směru
- O finanční trh ČR se nezajímáte



Zdroj: vlastní zpracování

PŘÍLOHA P II: ČESKÁ SPOŘITELNA - MODELACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

v.2.29_pob.

Nabídka hypotéky České spořitelny

ČESKÁ SPOŘITELNA

I. Možnosti úvěru

Maximální možná výše úvěru:	1 762 000 Kč	Je poskytnutí úvěru reálné?	☒	ANO	☐ NE

II. Vaše údaje

Jméno a příjmení:	Kateřina	Počet žadatelů:	1
Čistý měsíční příjem žadatelů:	14 800 Kč	Měsíční závazky žadatelů:	0 Kč

III. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru:	koupě	Očekávaná hodnota zast. nemovitosti:	1 500 000 Kč
Výše úvěru:	1 200 000 Kč	Podíl úvěru na zajištění (LTV):	80%
Splatnost úvěru:	25 let	Doba fixace úrokové sazby:	3
Úroková sazba:	2,19%	Měsíční splátka úvěru:	5 218 Kč

Hypotéka s prémií

Získejte slevu na úrokové sazbě 0,3% pro první období fixace a k tomu navíc finanční prémii ve výši 4% z vyčerpané částky hypotéky, kterou můžete použít na cokoli.
Prémie je vyplácena poměrně na začátku druhého a každého dalšího období fixace úrokové sazby až do 20 let od podpisu úvěrové smlouvy.

Celková výše prémie: **48 000 Kč**
Vyplacený bonus dle délky fixace následujícího období: **3 roky: 8 471 Kč, 4 roky: 11 295 Kč, 5 let: 14 120 Kč**

Doba splatnosti v letech	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**	**30**
Měsíční anuitní splátky v Kč:	21 152	11 163	7 846	6 198	5 218	4 571

Výchozí úroková sazba	3,19%	**Úroková sazba je ZDARMA garantována do 14.5.2015**
Sleva za hypotéku s prémií	-0,30%	
Sleva za pojištění schopnosti splácet	-0,20%	
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS	-0,50%	

Úvěr bude splácen vždy poslední den v měsíci

IV. Poplatky

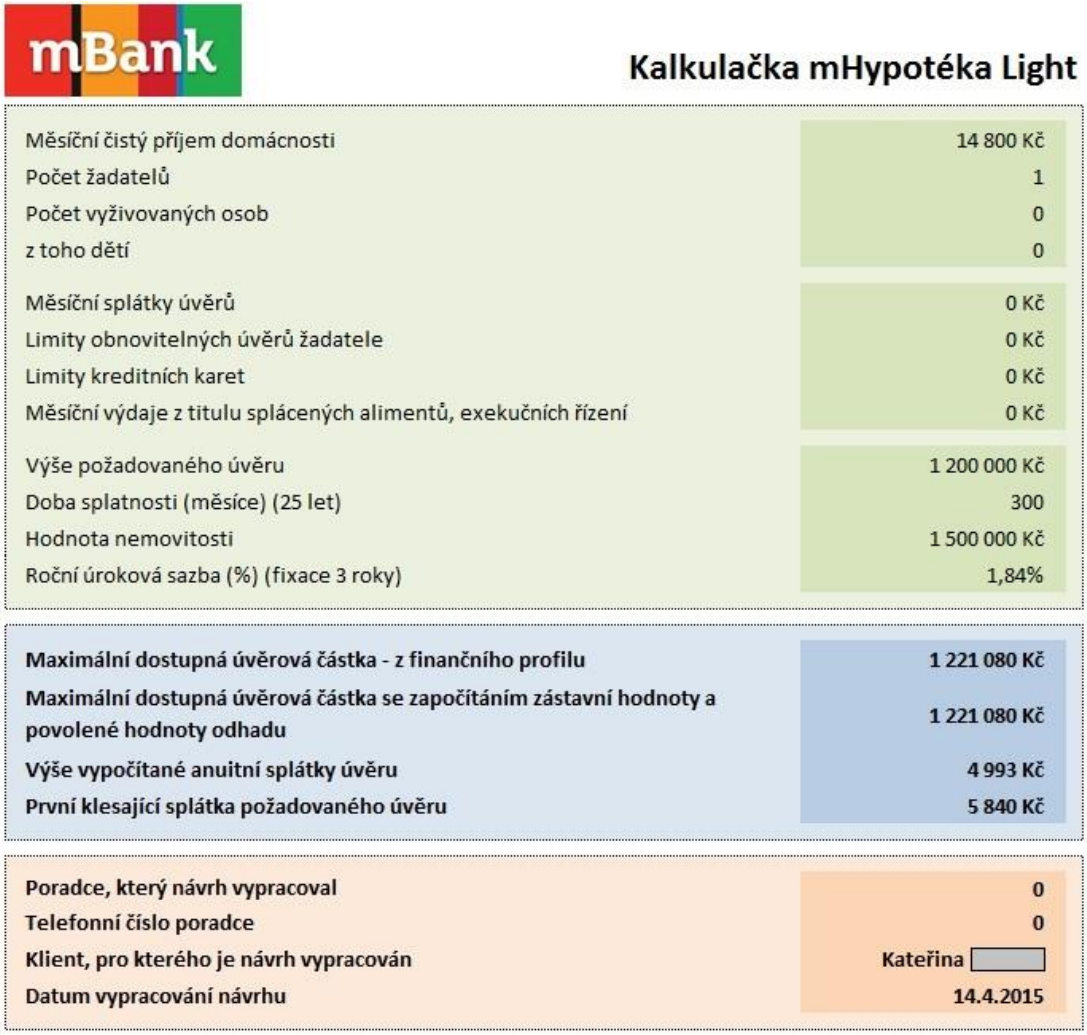
Poplatky vybraných služeb Hypotéky

Hypotéka s prémií	3 000 Kč
Expresní čerpání	2 000 Kč
Celková cena za služby	5 000 Kč
Měsíční poplatky za služby	0 Kč
Poplatek za správu úvěru (Poplatkové prázdniny)	ZDARMA
Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba):	447 Kč

Pokud nemáte uzavřené pojištění nemovitosti, rádi Vám jej rychle a jednoduše zajistíme při sjednání Vaší hypotéky

Zdroj: Česká spořitelna, 2015

PŘÍLOHA P III: MBANK – MODELACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU S DOBOU FIXACE 3 ROKY



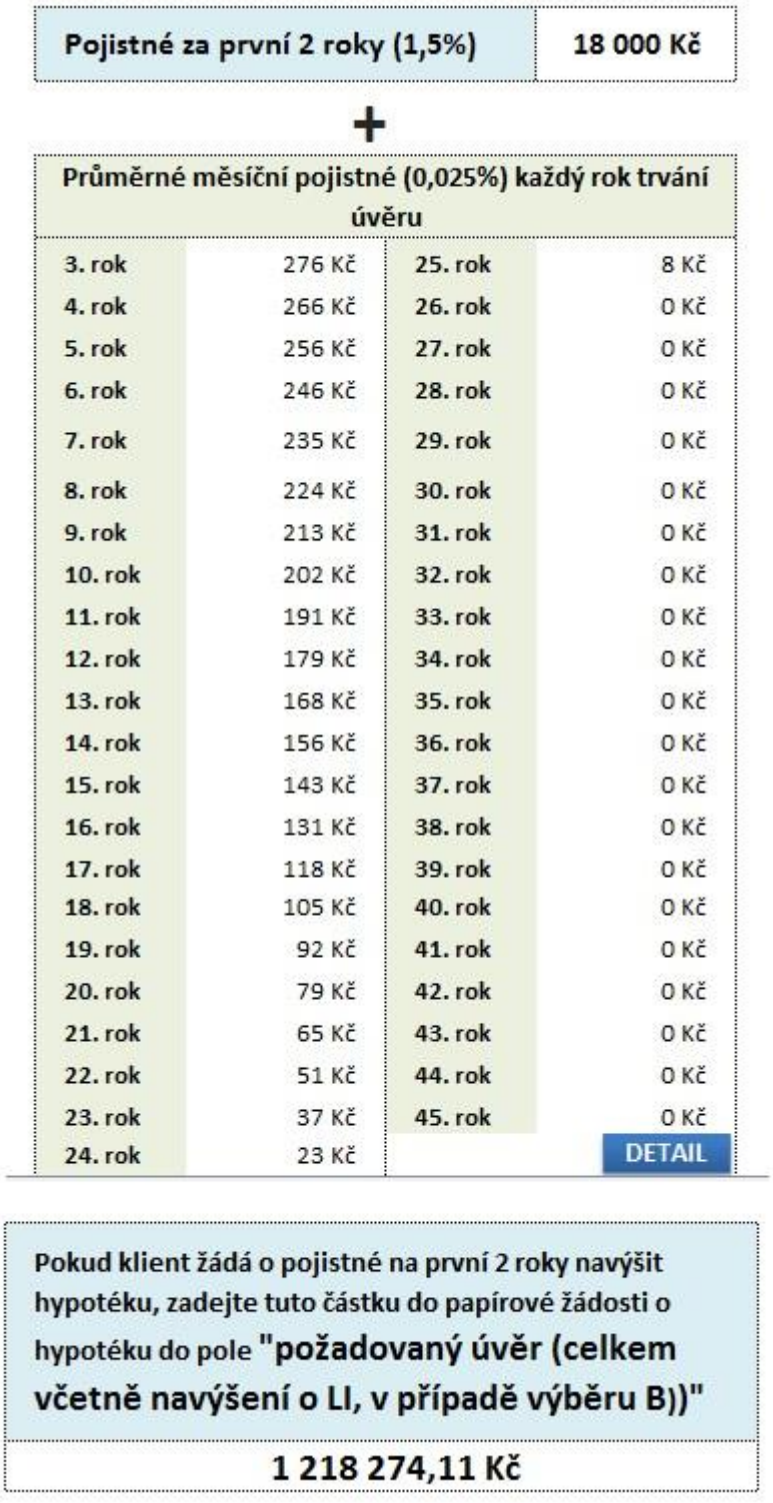
mBank

Kalkulačka mHypotéka Light

Měsíční čistý příjem domácnosti	14 800 Kč
Počet žadatelů	1
Počet vyživovaných osob	0
z toho dětí	0
Měsíční splátky úvěrů	0 Kč
Limity obnovitelných úvěrů žadatele	0 Kč
Limity kreditních karet	0 Kč
Měsíční výdaje z titulu splácených alimentů, exekučních řízení	0 Kč
Výše požadovaného úvěru	1 200 000 Kč
Doba splatnosti (měsíce) (25 let)	300
Hodnota nemovitosti	1 500 000 Kč
Roční úroková sazba (%) (fixace 3 roky)	1,84%
Maximální dostupná úvěrová částka - z finančního profilu	**1 221 080 Kč**
Maximální dostupná úvěrová částka se započítáním zástavní hodnoty a povolené hodnoty odhadu	**1 221 080 Kč**
Výše vypočítané anuitní splátky úvěru	**4 993 Kč**
První klesající splátka požadovaného úvěru	**5 840 Kč**
Poradce, který návrh vypracoval	**0**
Telefonní číslo poradce	**0**
Klient, pro kterého je návrh vypracován	**Kateřina**
Datum vypracování návrhu	**14.4.2015**

Zdroj: mBank, 2015

PŘÍLOHA P IV: MBANK – MODELACE POJIŠTĚNÍ K HYPOTEČNÍMU ÚVĚRU



Pojistné za první 2 roky (1,5%)	18 000 Kč

+

Průměrné měsíční pojistné (0,025%) každý rok trvání úvěru			
3. rok	276 Kč	25. rok	8 Kč
4. rok	266 Kč	26. rok	0 Kč
5. rok	256 Kč	27. rok	0 Kč
6. rok	246 Kč	28. rok	0 Kč
7. rok	235 Kč	29. rok	0 Kč
8. rok	224 Kč	30. rok	0 Kč
9. rok	213 Kč	31. rok	0 Kč
10. rok	202 Kč	32. rok	0 Kč
11. rok	191 Kč	33. rok	0 Kč
12. rok	179 Kč	34. rok	0 Kč
13. rok	168 Kč	35. rok	0 Kč
14. rok	156 Kč	36. rok	0 Kč
15. rok	143 Kč	37. rok	0 Kč
16. rok	131 Kč	38. rok	0 Kč
17. rok	118 Kč	39. rok	0 Kč
18. rok	105 Kč	40. rok	0 Kč
19. rok	92 Kč	41. rok	0 Kč
20. rok	79 Kč	42. rok	0 Kč
21. rok	65 Kč	43. rok	0 Kč
22. rok	51 Kč	44. rok	0 Kč
23. rok	37 Kč	45. rok	0 Kč
24. rok	23 Kč		DETAIL

Pokud klient žádá o pojistné na první 2 roky navýšit hypotéku, zadejte tuto částku do papírové žádosti o hypotéku do pole **"požadovaný úvěr (celkem včetně navýšení o LI, v případě výběru B))"**

1 218 274,11 Kč

Zdroj: mBank, 2015

PŘÍLOHA P V: MBANK – MODELACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU S DOBOU FIXACE 5 LET

Kalkulačka mHypotéka Light

Měsíční čistý příjem domácnosti	14 800 Kč
Počet žadatelů	1
Počet vyživovaných osob	0
z toho dětí	0
Měsíční splátky úvěrů	0 Kč
Limity obnovitelných úvěrů žadatele	0 Kč
Limity kreditních karet	0 Kč
Měsíční výdaje z titulu splácených alimentů, exekučních řízení	0 Kč
Výše požadovaného úvěru	1 200 000 Kč
Doba splatnosti (měsíce) (25 let)	300
Hodnota nemovitosti	1 500 000 Kč
Povolená výše z hodnoty odhadu s pojištěním (%) [80%]	100%
Roční úroková sazba (%) (fixace 5 let)	2,24%

Maximální dostupná úvěrová částka - z finančního profilu	**1 221 080 Kč**
Maximální dostupná úvěrová částka se započítáním zástavní hodnoty a povolené hodnoty odhadu	**1 221 080 Kč**
Výše vypočítané anuitní splátky úvěru	**5 228 Kč**
První klesající splátka požadovaného úvěru	**6 240 Kč**

Poradce, který návrh vypracoval	**0**
Telefonní číslo poradce	**0**
Klient, pro kterého je návrh vypracován	**Kateřina I**
Datum vypracování návrhu	**14.4.2015**

Zdroj: mBank, 2015

PŘÍLOHA P VI: SSČS – MODELACE HYPOÚVĚRU OD BUŘINKY

Nabídka financování Hypoúvěru od Buřinky

Vážená klientko, vážený kliente,

děkujeme za Váš zájem financovat Vaše bydlení prostřednictvím Hypoúvěru od Buřinky.

Nabídka financování

Jméno a příjmení klienta:	**Kateřina**
Hlavní účel úvěru:	Splacení úvěru

Parametry úvěru

Výše Hypoúvěru od Buřinky:	**1 200 000 Kč**
Splatnost úvěru:	**25 let**
Výše úrokové sazby:	**2,69% p.a.**
Platnost úrokové sazby	**6 let**
Výše měsíční splátky úvěru:	**5 007 Kč**
Úhrada za pojištění schopnosti splácet úvěr:	**583 Kč** (soubor B)
Snížení jistiny z výnosů SS při překlopení	
Zůstatek jistiny úvěru po překlopení	**1 029 390 Kč**
Datum doplacení při zvolené splatnosti úvěru	**25.4.2040**
Limit maximální výše úvěru (bez ohledu na hodnotu zástavy):	1 386 830 Kč
Splatnost pro maximální výši úvěru:	28 let
Výše úrokové sazby pro danou max. dobu splatnosti:	3,55% p.a.
Výše měsíční splátky pro maximální výši úvěru:	6 027 Kč
Výše úhrady za udržování pojištění pro maximální výši úvěru:	683 Kč
Celková měsíční splátka úvěru:	6 710 Kč

Úhrady

Úhrada za uzavření smlouvy o Hypoúvěru od Buřinky:	**ZDARMA**
Roční úhrada za vedení úvěru:	**ZDARMA pro úvěry sjednané do 30.6.2015**
Úhrada za zvýšení cílové částky související smlouvy o stavebním spoření:	**ZDARMA**
Roční úhrada za vedení související smlouvy o stavebním spoření:	**ZDARMA**

Zajištění

Hodnota zastavované nemovitosti:	**1 500 000 Kč**
Podíl úvěru na hodnotě nemovitosti:	**73%**
Typ zast. nemovitosti dle jejího stavu:	Byt - stávající stav
Typ ocenění:	Odhad smluvního znalce
Expresní ocenění do 2 dnů:	ne
Cena za zpracování znaleckého posudku:	**0 Kč**

Posouzení finanční situace klienta

Počet žadatelů o úvěr:	1
Počet dětí v domácnosti:	0
Celkové čisté příjmy žadatelů:	14 800 Kč
Splátky a ostatní povinné výdaje:	0 Kč
Náklady na domácnost a bydlení:	7 000 Kč
Předběžné posouzení bonity klienta:	**Výše příjmu je vyhovující.**

Kontaktní údaje poradce

Jméno:	
Příjmení:	
Telefon:	
E-mail:	

Datum vystavení nabídky: 14.4.2015

Výše úrokové sazby, úhrad a splátky úvěru odpovídají zadaným vstupním hodnotám. Úrokovou sazbu a úhrady uvedené v této nabídce Vám za předpokladu, že nezměníte podmínky financování, garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů do 30.4.2015.

Údaje a informace uvedené v této nabídce jsou informativního charakteru a nepředstavují závazek Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., k poskytnutí Hypoúvěru od Buřinky za výše uvedených podmínek ani její závazek vůči klientovi k poskytnutí úvěru.

Zdroj: Stavební spořitelna České spořitelny, 2015