

# **Srovnání parametrů a daňových dopadů hypotečního úvěru a stavebního spoření pro retailového klienta u ČSOB, a.s.**

Dominik Zapletal

---

Bakalářská práce  
2020



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

Akademický rok: 2019/2020

## **ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Dominik Zapletal**  
Osobní číslo: **M17172**  
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Účetnictví a daně**  
Forma studia: **Prezenční**  
Téma práce: **Srovnání parametrů a daňových dopadů hypotečního úvěru a stavebního spoření pro retailového klienta u ČSOB, a.s.**

### **Zásady pro vypracování**

Úvod

I. Teoretická část

- Zpracujte základní teoretické poznatky z oblasti hypotečních úvěrů a stavebního spoření.

II. Praktická část

- Porovnejte finanční parametry hypotečního úvěru a stavebního spoření u ČSOB, a.s. v České republice.
- Na základě analýz zhodnoťte vhodnost produktů pro vybraného retailového klienta.
- Analyzujte daňový dopad hypotečního úvěru a stavebního spoření.

Závěr

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

**Seznam doporučené literatury:**

BELÁS, Jaroslav. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg, 2013, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.  
KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal servis, 2010, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.  
LOCHMANNOVÁ, Alena. *Bankovníctví: základy bankovníctví*. Prostějov: Computer Media, 2018, 108 s. ISBN 978-80-7402-305-7.  
MISHKIN, Frederic S. *The economics of money, banking, and financial markets*. Twelfth edition. Boston: Pearson, 2019, 738 s. ISBN 978-1-292-26885-9.  
POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, 480 s. ISBN 978-80-7400-491-9.

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

Datum zadání bakalářské práce: **6. ledna 2020**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **19. května 2020**

L.S.

---

**doc. Ing. David Tuček, Ph.D.**  
děkan

---

**prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková**  
ředitelka ústavu

## **PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE**

### **Prohlašuji, že**

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

### **Prohlašuji,**

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

Ve Zlíně

Jméno a příjmení: .....

.....  
podpis diplomanta

## **ABSTRAKT**

Zaměřením bakalářské práce je srovnání parametrů a daňových dopadů hypotečního úvěru a stavebního spoření pro financování bytové potřeby fiktivního retailového klienta. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Produkty jsou v teoretické části charakterizovány formou literární rešerše české a zahraniční odborné literatury. V praktické části je představena Československá obchodní banka, a.s. a aktuální situace na trhu hypotečního úvěru a trhu stavebního spoření. Následně je provedeno srovnání vybraných variant úvěrových produktů pro zjištění nejlepší finanční výhodnosti. V práci je zahrnut daňový dopad na finanční zatížení a doporučení pro finální rozhodnutí při výběru úvěrového produktu.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, stavební spoření, řádný úvěr, meziúvěr, daňový dopad

## **ABSTRACT**

The focus of the bachelor's thesis is to compare the parameters and tax impacts of a mortgage loan and building savings for financing the housing needs of a fictive retail client. The thesis is divided into theoretical and practical part. In the theoretical part, the products are characterized in the form of a literary recherche of Czech and foreign specialised literature. The practical part introduces Československá obchodní banka, a.s. and the current situation on the mortgage loan market and the building savings market. Afterwards a comparison of selected variants of loan products is made to determine the best financial advantage. The work includes the tax impact on the financial burden and recommendations for the final decision when choosing a loan product.

Keywords: mortgage loan, building savings, regular loan, bridge loan, tax impact

Na tomto místě bych rád poděkoval především vedoucí mé bakalářské práce Ing. Blance Kameníkové, Ph.D. za odborné vedení, věnovaný čas a cenné rady v průběhu zpracování práce. Dále bych chtěl poděkovat své rodině a blízkým za pomoc, podporu a pochopení v době studia.

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

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE</b> .....	<b>11</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>12</b>
<b>1 BANKOVNÍ SYSTÉM</b> .....	<b>13</b>
1.1    CENTRÁLNÍ BANKA .....	13
1.2    OBCHODNÍ BANKY.....	14
<b>2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR</b> .....	<b>17</b>
2.1    DEFINICE .....	17
2.2    LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR .....	18
2.3    HISTORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	18
2.4    POSKYTOVATELÉ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	19
2.5    ZDROJE FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	20
2.6    ŘÍZENÍ RIZIK.....	21
2.6.1    Zajištění úvěru.....	21
2.6.2    Výše úvěru .....	22
2.6.3    LTV .....	23
2.6.4    DTI a DTSI .....	23
2.7    ÚROČENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	24
2.7.1    Fixace úrokové sazby .....	24
2.8    RPSN.....	25
2.9    DRUHY HYPOTÉK .....	25
2.9.1    Účelový hypoteční úvěr .....	25
2.9.2    Neúčelový hypoteční úvěr.....	25
2.9.3    Offsetová hypotéka .....	26
2.9.4    Bridge loan .....	26
2.9.5    Australská hypotéka .....	27
2.10    PRŮBĚH ÚVĚROVÉHO OBCHODU .....	27
2.10.1    Žádost klienta o bankovní úvěr .....	27
2.10.2    Prověření úvěruschopnosti žadatele .....	27
2.10.3    Sepsání úvěrové a zástavní smlouvy.....	28
2.10.4    Čerpání úvěru .....	29
2.10.5    Splácení úvěru .....	30
2.10.6    Vypovězení úvěru .....	30
2.10.7    Uvolnění záruk bankou .....	31
2.11    REFINANCOVÁNÍ HYPOTÉKY .....	31
<b>3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ</b> .....	<b>32</b>
3.1    DEFINICE .....	32

3.2	LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	32
3.3	HLAVNÍ FUNKCE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	33
3.4	HISTORIE A PODSTATA FUNGOVÁNÍ.....	33
3.5	ÚČASTNÍCI STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	35
3.6	SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ .....	35
3.7	STÁTNÍ PODPORA.....	35
3.8	CÍLOVÁ ČÁSTKA .....	36
3.10	PRŮBĚH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	37
3.10.1	Spořicí fáze.....	37
3.10.2	Úvěrová fáze .....	38
3.10.3	Překlenovací úvěr ze stavebního spoření .....	39
3.11	POSKYTOVATELÉ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	40
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>41</b>
<b>4</b>	<b>MAKROEKONOMICKÁ DATA.....</b>	<b>42</b>
4.1	HDP.....	42
4.2	INFLACE .....	42
4.3	DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA .....	43
4.4	PRIBOR .....	44
4.5	PRŮMĚRNÁ HRUBÁ MZDA .....	45
4.6	MÍRA NEZAMĚSTNANOSTI .....	45
<b>5</b>	<b>ČSOB, A.S.....</b>	<b>47</b>
5.1	PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI.....	47
5.2	SKUPINA ČSOB .....	47
5.3	DRUHY NABÍZENÝCH HYPOTÉK .....	48
5.4	TARIFY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	48
5.5	ÚVĚROVÉ PORTFOLIO .....	48
<b>6</b>	<b>HYPOTEČNÍ TRH .....</b>	<b>50</b>
6.1	SITUACE NA TRHU HYPOTÉK V ČR .....	51
<b>7</b>	<b>TRH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....</b>	<b>53</b>
<b>8</b>	<b>POPIS KLIENTA.....</b>	<b>57</b>
<b>9</b>	<b>HYPOTEČNÍ ÚVĚR .....</b>	<b>59</b>
9.2	DAŇOVÝ DOPAD.....	61
<b>10</b>	<b>STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....</b>	<b>63</b>
10.1	STAVEBNÍ SPOŘENÍ S VYUŽITÍM KLASICKÉHO ÚVĚRU .....	63
10.1.1	Daňový dopad .....	65
10.2	STAVEBNÍ SPOŘENÍ S VYUŽITÍM MEZIÚVĚRU .....	67



10.2.1	Daňový dopad .....	69
10.2.2	Využití slevy na úrokové sazbě meziúvěru.....	71
10.2.3	Daňový dopad .....	72
<b>11</b>	<b>CELKOVÉ SROVNÁNÍ PRODUKTŮ.....</b>	<b>74</b>
11.1	SROVNÁNÍ CELKOVÉHO FINANČNÍHO ZATÍŽENÍ .....	74
11.2	SROVNÁNÍ DAŇOVÝCH DOPADŮ .....	74
11.3	ČISTÁ FINANČNÍ ZÁTĚŽ .....	76
<b>12</b>	<b>RIZIKO ZPŮSOBENÉ KORONAVIREM .....</b>	<b>78</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>80</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>82</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>87</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>88</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>90</b>

## ÚVOD

V současné době je pro mnohé využití hypotečního úvěru nebo stavebního spoření v případě financování bytových potřeb oblíbenou možností, protože ceny nemovitostí v průběhu času rostou a našetření většího objemu peněz není v krátkém časovém horizontu jednoduché. Těmito úvěrovými produkty si může člověk podstatně zkrátit dobu, za kterou bude moci svou bytovou potřebu uspokojit, ale zároveň mu vznikne závazek na období dlouhé v řádu desítek let. Myslím si, že téma mé bakalářské práce může být přínosné pro čtenáře, který plánuje využití těchto produktů a zároveň si není jistý, pro který se rozhodnout.

Práce se zabývá finančními parametry hypotečního úvěru, stavebního spoření s využitím řádného úvěru a stavebního spoření s využitím zajištěného meziúvěru. Z důvodu nesplnění podmínky týkající se výše úvěru v práci není zahrnut nezajištěný meziúvěr. Poskytovatelem úvěrů je zvolena Československá obchodní banka, a.s., která je lídrem hypotečního trhu, stejně jako trhu stavebního spoření. Zmíněné produkty jsou v teoretické části představeny a v praktické části je provedena analýza a komparace finančních parametrů těchto produktů a na jejich základě je vyhodnoceno nejnižší finanční zatížení. V práci je vytvořen fiktivní retailový klient, se specifickými potřebami, pro kterého jsou možnosti financování bytové potřeby propočítány tak, aby vyhovovaly jeho potřebám.

Část práce je také zaměřena na vývoj hypotečního trhu a trhu stavebního spoření v České republice. Je zde uveden i možný vliv aktuální situace ovlivněné pandemií koronaviru jak na tyto trhy, tak na klienta, který v průběhu pandemie bude muset poskytnutý úvěr splácet.

Obsahem práce je také analýza a srovnání daňových dopadů v průběhu těchto úvěrových obchodů. Dlužník si totiž zaplacené úroky z úvěrů poskytnutých na financování bytové potřeby může uplatnit jako nezdánitelnou část základu daně. Tím mu vzniká daňová úspora, která ovlivňuje celkové finanční zatížení úvěrových produktů. Při jejím odečtení od celkových nákladů variant může totiž dojít k výrazným rozdílům z hlediska čistého finančního zatížení.

## CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem bakalářské práce je na základě analýzy a komparace finančních parametrů hypotečního úvěru a úvěrů ze stavebního spoření vybrat vhodný úvěrový produkt pro financování bytové potřeby fiktivního retailového klienta. Metoda analýzy je využita k rozboru finančních parametrů produktů na jednotlivé části, jako jsou zaplacené úroky, poplatky, získaná státní podpora, naspořená částka nebo výše poskytnutého úvěru. Komparace výsledků analýz vede k určení produktu s nejnižšími celkovými náklady.

K dosažení hlavního cíle práce je využito vedlejšího cíle, kterým je analýza a komparace daňových dopadů hypotečního úvěru a úvěrů ze stavebního spoření na daň z příjmů fyzických osob. Analýza je využita ke zjištění nezdánitelné části základu daně a z ní plynoucí daňové úspory nejdříve pro jednotlivé měsíce a následně sumárně pro roky v průběhu čerpání úvěrů. Pomocí metody komparace je zjištěno, u kterého produktu může klient počítat s nejvyšší daňovou úsporou a nezdánitelnou částí základu daně. Využití výsledků těchto metod je základem k zjištění čistého finančního zatížení produktů.

Cíl teoretické části spočívá v osvětlení základních pojmů, historie a vývoje hypotečních úvěrů a stavebního spoření metodou literární rešerše. U obou produktů je popsána legislativní úprava a průběh úvěrového obchodu.

V praktické části je na základě požadavků klienta a aplikace zjištěných informací vyhodnocena finančně nejvýhodnější možnost pro fiktivního retailového klienta rozhodujícího se mezi vybranými produkty poskytovanými skupinou ČSOB.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 BANKOVNÍ SYSTÉM

Bankovní systém zahrnuje všechny banky působící na území daného státu se zákonem vymezenými koncepcemi a jejich vzájemné vztahy (Kašparovská, 2010, s. 20). Nejtypičtějším bankovním modelem ve vyspělých ekonomikách je dvoustupňový bankovní systém, který je tvořen centrální bankou a sítí obchodních bank, jejich vzájemnými vztahy a také jejich vztahy k okolí. (Revenda, 2012, s. 88)

Podle Revendy (2012, s. 88-89) je v bankovních systémech současnosti uplatňován především model univerzálního bankovníctví. Jeho podstatou je, že bankám je umožněno poskytovat obsáhlé množství bankovních produktů zahrnující produkty komerčního i investičního bankovníctví. Mezi klasické komerční produkty řadíme:

- příjem vkladů,
- poskytnutí úvěrů,
- zprostředkování platebních styků.

Produkty investičního bankovníctví zahrnují například:

- emisní obchody,
- obchody s cennými papíry,
- depotní obchody,
- majetkovou správu aktiv,
- zprostředkování fúzí a akvizic.

Český bankovní systém je determinován principy, které jsou obsaženy ve směrnících EU upravujících jednotně v rámci EU činnost a regulaci bank. (Revenda, 2012, s. 88-89)

### 1.1 Centrální banka

Nejstarší centrální banka byla založena ve Švédsku roku 1668 a role těchto bank se vyvíjela v průběhu času do současné podoby. Centrální banka se od obchodních bank odlišuje svou činností i funkcemi (Mishkin, 2019, s. 370-371). Jejím cílem není tvorba zisku a zvyšování hodnoty banky, ale orientuje se na makroekonomickou oblast. Hlavním záměrem centrální banky je péče o měnový vývoj. Tyto cíle jsou obvykle definovány legislativně, prioritou je zajištění cenové hladiny a stability měny, ale kromě prioritních cílů mohou existovat také druhotné cíle, jako například podpora ekonomického růstu státu. Mezi funkce, které centrální banka vykonává v rámci měnové péče, se řadí:

- emise hotovostních peněz,
- realizace měnové politiky, centrální banka ovlivňuje peněžní nabídku v ekonomice,
- úvěrující a depozitní instituce obchodních bank,
- vede státní účty, podílí se na financování státního dluhu, spravuje měnové rezervy,
- zastupuje a reprezentuje stát v mezinárodních měnových institucích. (Kantnerová, 2016, s. 43; Kašparovská, 2010, s. 20-21)

K regulaci využívá centrální banka tyto nástroje:

- stanovení diskontních sazeb,
- operace s cennými papíry na volném trhu,
- množství peněz v oběhu,
- stanovení míry povinných minimálních rezerv,
- devizové intervence. (Kantnerová, 2016, s. 43)

Dalším cílem centrální banky je regulovat a dohlížet na bankovní sektor země. V rámci těchto cílů centrální banka:

- vydává licenční podmínky, což jsou pravidla pro vstup do bankovní sféry,
- vydává pravidla činnosti bankovních a finančních institucí,
- realizuje dohled nad komerčními bankami. (Kantnerová, 2016, s. 43; Kašparovská, 2010, s. 20-21)

## 1.2 Obchodní banky

Druhým stupněm dvoustupňového systému jsou obchodní banky. Obchodní banka je akciová společnost, které zákon o bankách umožňuje realizovat obchody komerční stejně jako obchody investiční povahy. Pro tyto podnikatelské subjekty je typické, že jejich cílem je tvorba zisku, protože jsou existenčně závislé na svých výsledcích hospodaření. Největší část zisku obchodních bank tvoří rozdíl mezi přijatými a placenými úroky. (Kalabis, 2012, s. 13-15; Kašparovská, 2010, s. 28)

Mezi obchody komerčního typu patří klasické bankovní obchody jako nákup vkladů, prodej úvěrů a realizace platebního styku. Banky z těchto obchodů generují úrokové výnosy a úrokové náklady a také poplatky a provize spjaté s výkonem daných služeb. K obchodům investiční povahy řadíme nákup a prodej cenných papírů na vlastní účet banky, správa portfolia klientely, směnárenské a devizové obchody nebo majetkové účasti banky (Kašparovská, 2010, s. 28). Výnosy z těchto obchodů mají povahu provizí a poplatků a také

výnosy získané ze změn tržních cen bankou nakoupených a prodaných cenných papírů. (Kalabis, 2012, s. 13)

Obchodní banky lze rozdělit na:

- **univerzální banky** – nabízí obsáhlé portfolio produktů včetně poradenství a některých pojišťovacích instrumentů, patří sem většina tuzemských bank (Kantnerová, 216, s. 33; Revenda, 2012 s. 88-89)
- **specializované banky** – mají omezenou bankovní licenci, jsou zaměřeny pouze na určitý okruh činností, osob, nebo obor (Kantnerová, 216, s. 33)
  - a) spořitelní banky - vznikají na základě udělení bankovní licence, zaměřují se především na obyvatelé státu, klienty však zůstávají stát i podniky, patří sem:
    - stavební spořitelny, jejichž činnost je omezena výhradně na stavební spoření a s ním související produkty, přijímají účelové vklady a v návaznosti na tyto vklady a při splnění stanovených podmínek poskytují účelové stavební úvěry (Revenda, 2012 s. 89)
    - poštovní spořitelny – činnost těchto podniků je opřena o rozsáhlou síť poštovních úřadů, za účelem vysoké dostupnosti jejich produktů
    - komunální spořitelny – místní bankovní ústavy vzniklé z podnětu samosprávného celku
    - zaměstnanecké spořitelny – shromažďují úspory a poskytují bankovní služby omezenému kruhu klientů určité profese či společného zájmu (Kašparovská, 2010, s. 23)
  - b) investiční banky – tyto banky poskytují svým klientům poradenské, technické, administrativní a další služby spjaté s investováním, dále se soustřeďují na emisní obchody, obchody na sekundárních trzích, depotní obchody, správu aktiv, zpravidla neposkytují služby jako ostatní banky – přijímání vkladů a poskytování úvěrů (Kantnerová, 2016, s. 33)
  - c) hypoteční banky – jedná o se specializované banky, které jsou orientované na střednědobé a dlouhodobé úvěry do bytových nemovitostí či jiné investice s tím, že tyto úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti (Kantnerová, 2016, s. 33; Kašparovská, 2010, s. 24)
  - d) banky se specifickými funkcemi – jsou zakládány za účelem podpoření rozvoje některé oblasti hospodářství, plní politicko-ekonomické cíle a

dosažení zisku není vždy dominantní, řadí se sem rozvojové, exportní a konsolidační banky (Kašparovská, 2010, s. 24)

Dle Revendy (2012, s. 87) lze základní funkce obchodních bank rozdělit na:

- emise bezhotovostních peněz,
- finanční zprostředkování,
- realizace platebního styku,
- zprostředkování finančního investování na peněžním a kapitálovém trhu.



## 2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

### 2.1 Definice

Hypoteční úvěr je jedním z nejstarších úvěrových produktů a ve světě má široké využití. Nachází se v portfoliu většiny univerzálních bank, ale také bank, které jsou specializované přímo na poskytování tohoto typu úvěru (Kašparovská, 2010, s. 128). Základním charakteristickým rysem hypotečního úvěru je způsob jeho zajištění, a to zajištění zástavním právem k nemovitosti. Na základě tohoto druhu zajištění vyplývá poměrně nízká rizikovitost hypotečního úvěru i jeho možná dlouhodobost. Hypoteční úvěr je v širším pojetí chápán jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. V užším pojetí je možné hypoteční úvěr považovat za úvěr poskytnutý na investici do nemovitosti, který je zajištěn zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti. Tyto dvě definice se liší dle účelu úvěru, protože hypoteční úvěr je možné rozlišit jako účelový na investice do nemovitosti a hypoteční úvěr na jiné účely či neúčelový, ale podmínka zástavy nemovitostí zůstává. (Belás, 2013, s. 512-513)

Mezi obvyklé účely hypotečních úvěrů řadíme:

- koupi nemovitosti,
- koupi podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků,
- oddlužení nemovitosti – splacení jiných závazků, kdy na nemovitost vázne zástavní právo,
- financování výstavby a stavebních úprav nemovitosti,
- refinancování předchozích investic do nemovitosti,
- úhradu za převod družstevního podílu v bytovém družstvu,
- předplacení nájemného,
- odstupné za uvolnění bytu či domu,
- všechny prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti. (Liška aj., 2014, s. 146)

Objektem hypotečního úvěru může být rodinný dům, byt v osobním vlastnictví, rekreační objekt pro individuální rekreaci, bytový dům, za daných podmínek stavební pozemek, jednoduché stavby a ostatní podnikatelské objekty. (Belás, 2013 s. 513)

## 2.2 Legislativní úprava hypotečních úvěrů v ČR

- Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech ve znění zákona č. 84/1995 Sb. a zákona č. 190/2004 Sb. je právním základem upravujícím hypoteční úvěry. Tyto zákony definovaly:
  1. Hypoteční úvěr a jeho zajištění
  2. Hypoteční zástavní listy jako formu financování hypotečních úvěrů
  3. Maximální výši hypotečního úvěru v případě jeho financování emisí hypotečních zástavních listů
  4. Všeobecná pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů (Kašparovská, 2010, s. 135; Liška aj., 2014, s. 145)
- Od 1. 12. roku 2016 nabyl účinnosti zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, jednalo se o komplexní právní úpravu úvěrů spotřebitelských i hypotečních. Tato právní úprava významně zlepšuje postavení spotřebitele a kultivuje podnikatelské prostředí v této oblasti. Obsahuje prvky, které slouží k ochraně spotřebitelů, eliminaci praxe jejich klamání, zneužívání a omezení lichevní praktiky. (Ministerstvo financí České republiky, © 2005a)
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravuje základní zásady soukromého práva, obsahuje obecná ustanovení o závazcích ze smluv uzavíraných se spotřebitelem a finanční služby uzavírané na dálku. Vymezuje mimo jiné v § 2395 až 2400 podstatné náležitosti smlouvy o úvěru. (Česká národní banka, © 2020a; Liška aj., 2014, s. 126)
- Zejména pro banky je důležitý zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, který popisuje udělování licencí k činnosti a také definuje práva a povinnosti poskytovatelů úvěrů (Ministerstvo financí České republiky, © 2005a). Mimo jiné z této právní úpravy také vyplývá, že ten, kdo stanovuje hodnotu nemovitosti pro účely tohoto zákona, je banka, která tak činí na základě komplexního posouzení nemovitosti. (Belás, 2013, s. 516)

## 2.3 Historie hypotečních úvěrů

Král (2009, s. 187) řadí hypoteční úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitostem, mezi nejstarší bankovní produkty. Věřitelé se při poskytování finančních prostředků vždy snažili o zajištění své investice a hledali vhodné prostředky zajištění, které by po dobu trvání úvěrového obchodu neztrácely hodnotu.

Nemovitost, kterou není možné přemístit, se jevila jako vhodný prostředek k zajištění úvěru. Její hodnota navíc zpravidla neklesala, pokud by klesala, tak jen pomalu. Ceny nemovitostí v čase spíše rostly a tím nepodléhaly inflačním vlivům v takovém měřítku, jako ostatní možnosti zajištění úvěru. (Belás, 2013, s. 514)

Dle Kašparovské, (2010, s. 128) se v historii mimo nemovitosti využívaly k zástavě také věci movité, které nebyly předány do držby zástavnímu věřiteli. Movitou zástavou mohl být movitý majetek investičního charakteru, jako například stáda dobytka či lodě.

Ručení nemovitostmi bylo využíváno již ve středověku, ale v té době se jednalo především o zástavu zemědělské půdy. Budovy se k ručení začaly používat až s rozvojem měšťanstva, v období, kdy se do popředí začala dostávat řemeslná výroba na úkor zemědělské. Tato doba tak dala vzniknout prvním hypotečním bankám. (Belás, 2013, s. 514)

Hypoteční úvěr je úvěr poskytnutý vůči zástavě nemovitosti. Zpočátku byl poskytován pouze klientům vlastníci nemovitost nebo pozemek. Později se rozvinuly i jeho nové formy v podobě jeho poskytování i na objekty, které teprve vzniknou z jeho poskytnutí, jejichž prostřednictvím se bude financovat výstavba těchto objektů. Jako vhodné objekty pro poskytování hypotečního úvěru je možné uvést správní budovy firem, měst, výrobní budovy, hotely, obytné domy, atd. (Krář, 2009, s. 187)

## 2.4 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Rozsáhlost hypotečního trhu a široké využití hypotečních úvěrů vede k existenci několika typů poskytovatelů hypotečních úvěrů:

- univerzální banky – banky, u kterých tvoří hypoteční úvěry podíl na portfoliu aktiv, zdroje financování získávají z primárních vkladů, půjček od ostatních bank, emisí dluhopisů
- specializované hypoteční banky – banky, které se zabývají výhradně úvěrovými obchody, zdrojem financování je pro tyto instituce emise zástavních listů a obdobných dluhopisů
- spořitelní banky – instituce zaměřené především na poskytování hypotečních úvěrů menším klientům pro potřeby bydlení, hlavním zdroj financování tvoří vklady klientů

- úvěrová a bytová družstva – poskytují úvěry na bytovou potřebu nebo investici do nemovitostí pouze svým členům, tyto hypoteční úvěry jsou financovány zpravidla vklady členů nebo bankovními úvěry (Kašparovská 2010, s. 134)
- nebankovní instituce – mohou poskytovat hypotéku, pokud úvěr není refinancován zdroji z emise hypotečních zástavních listů, na úvěr se pak vztahuje stejný režim jako na ostatní druhy úvěrů, podmínka zajištění nemovitostí musí zůstat zachována (Revenda, 2012, s. 102)

## 2.5 Zdroje financování hypotečních úvěrů

K financování hypotečních úvěrů se v bankovním sektoru v ČR využívají dvě možnosti financování. První je financování úvěru hypotečními zástavními listy, který je upraven zákonem. Hypoteční zástavní listy jsou definovány zákonem o dluhopisech, ve znění zákona č. 190/240 sb., jako dluhopisy, které vydává banka s cílem získat peněžní prostředky k poskytnutí hypotečního úvěru. Jejich jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou zcela kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek a případně také náhradním krytím dle tohoto zákona, které zahrnuje vysoce likvidní a bonitní prostředky například hotovost, vklady u ČNB a státní dluhopisy. Tento způsob krytí dělá z hypotečních zástavních listů jeden z nejbezpečnějších cenných papírů vůbec. Hypoteční zástavní listy jsou tak ideální možností investice pro konzervativní investory, kteří nejsou v oblasti kapitálových trhů příliš zkušení a chtějí se vyhnout vyššímu riziku. Druhou možností je financování úvěrů jinými bankovními zdroji, primárně dlouhodobými depozity či půjčkami od jiných bank. (Kašparovská, 2010, s. 137; Polouček, 2013, s. 175)

V ČR se využívá při financování hypotečních úvěrů emisemi hypotečních zástavních listů pohledávkový model. V tomto modelu jsou emise HZL vázány na objem pohledávek z hypotečních úvěrů. Výše těchto pohledávek může tvořit maximálně 70 % ze zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. (Radová aj., 2013, s. 182)

V případě, kdy banka financování hypotečních úvěrů emisí hypotečních zástavních listů nevyužije, ale zvolí jiné zdroje, nemá výši hypotečního úvěru ve vazbě na hodnotu zastavené nemovitosti legislativně limitovanou. Avšak z dlouhodobého hlediska by neměl objem poskytnutých úvěrů převyšovat hodnotu zastavených nemovitostí. Tím banka sníží riziko plynoucí ze změny tržních cen nemovitostí a také zohlední fakt, že dlužník splácí mimo jistiny i úrok. (Kašparovská, 2010, s. 138)

## 2.6 Řízení rizik

### 2.6.1 Zajištění úvěru

Zajištění nemovitostí je z tržního pohledu pro banku nejvhodnější, protože nemovitost je obchodovatelným zbožím a navíc má řadu dalších důležitých vlastností. Úvěry zajištěné nemovitostí patří mezi nejlépe jištěné úvěry (Polouček, 2013, s. 233). Nemovitosti jsou nepřenositelné, je možné je ocenit a jejich cena v čase neklesá. Vlastnictví nemovitosti je jednoznačné, protože je evidované. Životnost budov je dlouhá a životnost pozemku neomezená. (Kašparovská, 2010, s. 129)

Nejčastějším typem zastavované nemovitosti v ČR je nemovitost kupovaná, je však možné zastavit i jinou nemovitost ve vlastnictví dlužníka nebo ve vlastnictví třetí osoby. Nemovitost musí být na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Na zastavovanou nemovitost nesmí váznout žádné zástavní právo třetí osoby. Jedinou výjimkou je zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr poskytnut stavební spořitelnou, pouze ale za předpokladu, že stavební spořitelna s přednostním pořadím svého zástavního práva dala emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí písemný souhlas. Nemovitost musí být zastavená celá, nelze zastavit například polovinu domu. Na nemovitost také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící jejímu normálnímu užívání. (Belás, 2013, s. 512; Liška aj., 2014, s. 144)

Problematické může být ocenění nemovitosti. Banky se totiž nespokojí pouze s účetní hodnotou nemovitosti, ale zajímá je více hodnota tržní. Kvůli značným fluktuacím cen nemovitostí je v případě dlouhodobých úvěrů bankami poskytován úvěr pouze na část odhadnuté hodnoty nemovitosti, většinou 70 – 80 % tržní ceny. Zkušenosti z minulosti potvrzují, že tímto způsobem se banky snaží vyhnout potížím, které postihly především spořitelny v řadě ekonomicky vyspělých zemí po výrazném poklesu cen nemovitostí, např. v USA ve druhé polovině 80. let. (Polouček, 2013, s. 233)

Zastavenou nemovitost lze v průběhu úvěrového vztahu měnit. Některé banky však pro změnu nemovitosti vyžadují důvod a většinou je tato změna spjata s poplatkem, jehož výše se u různých bank liší. Kromě již existující nemovitosti je možné ručit i rozestavěnou nemovitostí, která je jako rozestavěná zapsána v katastru nemovitostí, což je možné pouze pokud má dokončeno alespoň jedno nadzemní podlaží. (Belás, 2013, s. 513; Hypoindex © 2008a)

Nemovitost, jíž je hypoteční úvěr zajištěn, musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch banky. Případné pojistné plnění by bylo pak vyplaceno bance. Banka může žádat vinkulaci pojistné sumy maximálně do výše pohledávky banky. Nemovitosti určené k bydlení jsou velmi kvalitní zárukou. Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, tento fakt posiluje odpovědnost dlužníka k plnění závazků vůči poskytovateli hypotečního úvěru. (Belás, 2013, s. 513; Liška aj., 2014, s. 146)

V případě, že je úvěrový obchod rizikový, může poskytovatel úvěru požadovat kromě základního ručení i zajištění úvěru formou zástavního práva k movité věci, zástavního práva k cennému papíru nebo zástavního práva k pohledávce, případně ručení třetí osobou. Tímto způsobem však nelze nahradit hlavní zabezpečení, ani nedostatečnou cenu zastaveného objektu, ani dosáhnout vyšší sumy úvěru. (Belás, 2013, s. 513)

### 2.6.2 Výše úvěru

Hypoteční úvěr, jako standardizovaný bankovní produkt, může být teoreticky poskytnut do výše hodnoty zastavované nemovitosti. Ocenění nemovitosti je rozhodujícím faktorem kvality a bezpečnosti hypotečních obchodů. Ze zákona č. 21/1992 Sb., o bankách jednoznačně vyplývá, že hodnotu nemovitostí na účely tohoto zákona určí hypoteční banka na základě celkového posouzení objektu. Ocenění nemovitosti provádí znalci, kteří jsou bankou uznáni a nachází se v jejím seznamu odhadců. Náklady spojené s odhadem nemovitosti obvykle v celé výši hradí klient. Pravidla pro oceňování nemovitostí se mohou u jednotlivých bank mírně lišit. Cena nemovitosti je tvořena z ceny stavební a ceny výnosové. Cena stavební se určí podle stavebních nákladů na danou nemovitost. K jejímu stanovení banky používají různé stavební indexy nebo vlastní metodické postupy k ocenění potřebných stavebních nákladů. K ní se pak konstruují srážky a přírážky podle stavební vybavenosti nemovitosti. Cena výnosová se určí kapitalizací výnosů z nemovitosti podle platné úrokové sazby. Mohou to být např. výnosy z nájemného nebo bonita pozemku. Na jejich základě se pak sestavuje tzv. pravá cena, která je konečná. (Belás, 2013, s. 516)

Maximální výše hypotéky je ovlivněna těmito faktory:

- výše disponibilních zdrojů žadatele využitelných ke splácení úvěru – úvěr musí být splácen z příjmů klienta, které musí dosáhnout takové výše, aby splňovaly předpoklad řádného splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti
- cena zástavy, respektive výše zadlužené části – hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy, je

obvykle navíc bankami požadováno, aby hodnota zástavy převyšovala hodnotu úvěru. U nás jsou hypotéky maximálně do 70 % ceny zastavené nemovitosti. (Radová aj., 2013, s. 183)

Základní pravidlo bankovní obezřetnosti v poskytování hypotečních úvěrů je následující:

*Výše hypotečního úvěru < Cena zastavené nemovitosti* (Belás, 2013, s. 516)

- v případě účelového hypotečního úvěru je úvěr poskytován k financování pořízení nemovitosti, a proto jeho výše nesmí přesáhnout cenu této nemovitosti (Radová aj., 2013, s. 183)

### 2.6.3 LTV

Ukazatel poměru výše úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti se označuje jako LTV (Loan To Value), například LTV 65 znamená, že maximální výše úvěru činí 65 % hodnoty zastavené nemovitosti. Obecně platí, že čím vyšší je LTV, tím vyšší jsou úrokové sazby z daného úvěru. Banky poskytují úvěry na nižší částky, než je hodnota nemovitosti z důvodu bezpečnosti úvěrového obchodu. Pokud totiž dlužník přestane splácet hypoteční úvěr, dochází k realizaci zástavy a přistupuje se ke splacení nesplacené části úvěru z výnosu z prodeje zastavené nemovitosti. Nemovitost může být prodána v této nestandardní situaci pod cenou. Z tohoto výnosu musí banka uhradit i další náklady spojené s hypotečním úvěrem jako např. úroky z úvěru a náklady spojené s prodejem nemovitosti. Zbylé peníze z prodeje banka pošle původnímu vlastníku nemovitosti. (Belás, 2013, s. 516; Janda, 2013, s. 77-78)

### 2.6.4 DTI a DTSI

Česká národní banka na základě informací získaných svou činností vydala v roce 2018 Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, které obsahuje souhrn doporučených limitů pro poskytování hypotečních úvěrů. Jejich dodržování je dle ČNB v souladu s obezřetným postupem. (Česká národní banka, © 2020b)

Ukazatel DTI (Debt to Income) vyjadřuje poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Podle doporučení by hodnota tohoto ukazatele neměla přesahovat číslo 9 u více než 5 % objemu nových úvěrů. (Česká národní banka, © 2020c)

$$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele}}$$

Ukazatel DSTI (Debt Service to Income) je poměr průměrných ročních výdajů žadatele vyplývajících z jeho celkového zadlužení a jeho ročního čistého příjmu. Z doporučení vyplývá, že by tento ukazatel neměl přesáhnout 45 % u více než 5 % objemu nových úvěrů. Tímto doporučením se ČNB snaží snížit riziko plynoucí poskytovateli i žadateli v případě snížení čistého příjmu nebo zvýšení úrokových nákladů žadatele. (Česká národní banka, © 2020d)

$$DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele}} * 100$$

## 2.7 Úročení hypotečního úvěru

Pro poskytovatele hypotečních úvěrů je zásadní nízké riziko plynoucí z úrokové sazby. Nechtějí, aby poskytli hypotéky s fixní úrokovou sazbou a po půl roce zjistili, že stejnou hypotéku mohli poskytnout s vyšším úrokem. Z toho důvodu začaly banky v roce 1975 v Kalifornii poskytovat úvěry, které měly pohyblivou úrokovou sazbu. Docházelo tedy k tomu, že úroky úvěrů se přizpůsobovaly vývoji trhu. (Mishkin, 2019, s. 290)

Úročení hypotečních úvěrů je spojeno s vývojem základních úrokových sazeb na kapitálovém trhu a se situací na trhu s dlouhodobými cennými papíry. Výše úrokové sazby je primárně ovlivněna cenou zdrojů, z kterých banka úvěry poskytuje. Dále je spjata s podmínkami konkrétního úvěru, jako například druh a kvalita zástavy, účel úvěru nebo délka fixace úrokové sazby. Výše úrokové sazby se sjednává s každým klientem individuálně a informace o ní jsou uvedené v úvěrové smlouvě. Úroková sazba může být pohyblivá, která se mění v průběhu úvěrového vztahu, anebo fixní, jejíž výše je po dohodnutou dobu neměnná. Často se používá i kombinace a hypoteční úvěr má tedy po určitou dobu fixní úrokovou sazbu a po zbytek doby má sazbu pohyblivou. (Radová aj., 2013, s. 182)

### 2.7.1 Fixace úrokové sazby

Fixací úrokové sazby rozumíme období, po které se úroková sazba hypotečního úvěru nemění. Vychází z dohody mezi bankou a klientem a fixace i výše sazby jsou uvedeny v úvěrové smlouvě. Obecně platí, že s rostoucí dobou fixace se také zvyšuje výše úrokové sazby. V praxi často dochází ke kombinaci pevné a pohyblivé úrokové sazby, to znamená, že pevná sazba je stanovena pro několik počátečních let a po zbylou dobu do splatnosti je úvěr úročen pohyblivou úrokovou sazbou. V ČR se sazba fixuje nejčastěji na období 3-5



let. Po uplynutí je možné snížit nebo navýšit výši splátek, změnit dobu fixace a případně také přejít k jiné bance. (Kurzy.cz spol. s.r.o., © 2000 – 2020; Peníze.CZ, © 2000 - 2020)

## 2.8 RPSN

Zkratka RPSN znamená roční procentní sazbu nákladů a jedná se o významný srovnávací ukazatel nákladovosti spotřebitelských úvěrů, který zahrnuje veškeré náklady spotřebitelského úvěru, které jsou placené průběžně i jednorázově a přepočítá je na hodnotu vyjádřenou procentem za rok z celkové výše úvěru. Díky RPSN zjistíme, kolik ve skutečnosti splácíme (Kantnerová, 2016, s. 101). Na rozdíl od úrokové sazby zahrnuje RPSN i jednorázové poplatky, poplatky za vedení platebního účtu nebo sjednané pojištění. Ukazatel je povinně vypočítáván na celém území Evropské unie, z důvodu umožnění jednoduchého cenového srovnání různých úvěrů. K výpočtu RPSN je možné využít internetové kalkulátory. (Ministerstvo financí České republiky, © 2005b)

## 2.9 Druhy hypoték

### 2.9.1 Účelový hypoteční úvěr

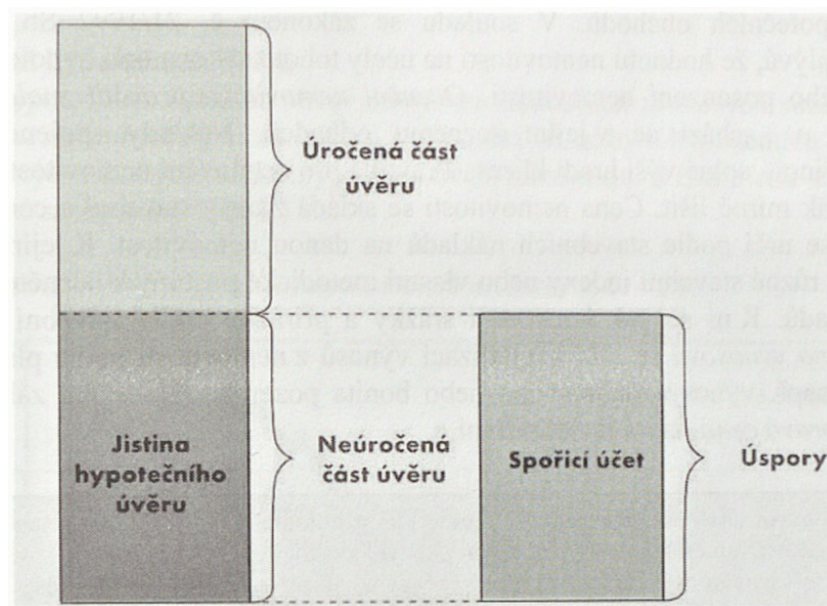
Účelový hypoteční úvěr v bankovní praxi převládá. Jedná se o úvěr, který je poskytován za účelem investování finančních prostředků do nemovitosti, na její výstavbu nebo obstarání a je zajištěný zástavou. Investicí do nemovitosti rozumíme koupi nemovitosti nebo její části nacházející se v tuzemsku, výstavbu či změnu dokončených staveb, údržbu nemovitosti, splacení dříve poskytnuté půjčky nebo úvěru na investici do nemovitosti a získání podílu na vlastnictví nemovitosti. (Belás, 2013, s. 513)

### 2.9.2 Neúčelový hypoteční úvěr

Kromě účelových hypotečních úvěrů určených k naplnění účelu investice do nemovitosti poskytují banky také neúčelové hypoteční úvěry. Neúčelový úvěr je nazýván jako americká hypotéka. Jedná se o úvěr, který je jistěn nemovitostí, ale na rozdíl od účelového hypotečního úvěru se u tohoto typu nemusí jednat o účel investice do nemovitosti, ale může být použit prakticky na nákup jakéhokoli zboží nebo služeb. Nevýhodou americké hypotéky jsou vysoké poplatky v rámci poskytnutí a správy úvěru. (Kalabis, 2012, s. 115)

### 2.9.3 Offsetová hypotéka

Offsetová hypotéka je speciálním hypotečním úvěrem, který je založen na principu zápočtu úspor. Jejím základem je bilanční mechanismus, při kterém dochází ke kombinaci spořicího účtu s hypotékou. Objem prostředků vedených na spořicímu účtu se odečítá od zůstatku hypotéky a jsou zde úročeny stejnou sazbou jako samotná hypotéka. Měsíční úroky z hypotéky nejsou účtovány tradičně z nesplacené části úvěru, ale pouze z rozdílu hypotečního úvěru a výše prostředků na spořicímu účtu. Výhodou je, že klient může prostředky uložené na spořicímu účtu kdykoliv vybrat. Tento úvěr je vhodný pro movité klienty, kteří mají zájem o vložení všech svých úspor do pořizované nemovitosti. Na českém trhu však není téměř zastoupena. Pro offsetové hypotéky je také možné využít fixaci úrokové sazby. (Janda, 2013, s. 80)



Obrázek 1 Princip offsetové hypotéky (Belás, 2013, s. 515)

### 2.9.4 Bridge loan

Bridge loan lze přeložit jako překlenovací úvěr a jedná se o dočasný druh úvěru. Pomocí tohoto úvěru spotřebitel překlene problémy s financováním nové nemovitosti v případě, že nesplňuje některé z podmínek pro poskytnutí řádného úvěru. Překlenovací úvěr je následně po splnění podmínek splacen poskytnutým klasickým úvěrem. Bridge loan je zpravidla při porovnání s klasickým hypotečním úvěrem dražší, protože klient splácí po dobu překlenovacího úvěru pouze úroky a nikoliv jistinu. Na poskytnutí překlenovacího úvěru

neexistuje právní nárok a klient musí pro jeho poskytnutí splnit podmínky stanovené spořitelnou. (Kantnerová, 2016, s. 114)

### **2.9.5 Australská hypotéka**

Tato hypotéka je založena na principu degresivního výpočtu úrokové sazby, kdy se vzrůstajícím objemem hypotečního úvěru klesá úroková sazba od banky. V praxi to znamená, že klient získává bonus ve formě slevy z úrokové sazby hypotéky, která je přímo úměrná celkové výši úvěru. (Černohorská, 2015, s. 127; MONETA Money Bank, © 2020)

## **2.10 Průběh úvěrového obchodu**

### **2.10.1 Žádost klienta o bankovní úvěr**

Dle Kantnerové (2016, s. 115) je na počátku úvěrového obchodu nutná žádost klienta o bankovní úvěr. Může být podána jak ústní formou, tak písemnou, která převažuje. Žádost je většinou sepsána do bankou vytvořených formulářů, které klientovi usnadňují sepsat všechny požadované informace.

Tyto formuláře bývají doplněny přílohami. Obecnými náležitostmi jsou:

- osobní údaje žadatele,
- požadovaná výše úvěru,
- účel využití úvěru,
- návrh předpokládaného čerpání a splácení úvěrů,
- údaje o možnostech zajištění úvěru, identifikace a popis nemovitosti,
- údaje o finanční a majetkové situaci žadatele. (Kašparovská, 2010, s. 141)

Po předložení žádosti, kterou žadatel vyplnil, a dalších příloh banka zahájí jednání o poskytnutí úvěru. Pokud se bude klient jevit jako perspektivní, vyžádá si od něj banka další potřebné údaje pro komplexní posouzení (Kantnerová, 2016, s. 115). Kompletizace všech potřebných dokumentů může bance trvat i několik měsíců, poté následuje posouzení úvěrového návrhu, které banka provede většinou do jednoho týdne. (Belás, 2013, s. 522)

### **2.10.2 Prověření úvěruschopnosti žadatele**

Prověření úvěruschopnosti klienta má pro všechny banky stejný cíl, kterým je snížení úvěrového rizika banky, tedy rizika, že by hypoteční úvěr nebo jeho část klient nebyl schopen včas a řádně splatit. Banka musí mimo jiné také zvážit, zda úvěr odpovídá její

úvěrové politice a zda je poskytnutí úvěru v souladu se zákony. Pokud je žadatelem fyzická osoba nepodnikatel, tak banka přistoupí ke zkrácenému úvěrovému hodnocení, které se označuje názvem scoring. Podstatou scoringu je zjednodušení a standardizování procesu. Důvodem k zavedení scoringu je relativně malý objem úvěru jednotlivých žadatelů a obdobné charakteristiky hypotečních úvěrů. (Černohorská, 2015, s. 117; Kašparovská, 2010, s. 141)

Proces scoringu je charakteristický následujícími kroky:

- **zjištění disponibilního příjmu žadatele** – jedná se o rozdíl mezi trvalými příjmy klienta a jeho pravidelnými nutnými měsíčními výdaji při zohlednění životního minima
- **prověření vlastnických práv k zastavované nemovitosti** – banka po žadateli požaduje doklad o nabytí nemovitosti, výpis z katastru nemovitostí a provádí kontrolu vlastnických práv
- **ověření účelu úvěru** – pokud je účelem úvěru investice do nemovitosti, banka požaduje:
  - kupní smlouvu v případě koupě nemovitosti,
  - stavební povolení, projektovou dokumentaci, rozpočet stavby, výpis z katastru nemovitostí v případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti.
- **ocenění nemovitosti** – provádí znalec, který je navržen bankou, případně klient provede výběr znalce na základě seznamu znalců, který obdrží od banky. Při oceňování dané nemovitosti je uplatněn tržní přístup. (Kašparovská, 2010, s. 141)

Poté co banka posoudí vhodnost a hodnotu zástavy, investiční záměr, bonitu klienta a všechna rizika spojená s daným úvěrovým obchodem, banka rozhodne o poskytnutí či neposkytnutí úvěru a případně upřesní podmínky úvěrového vztahu. Rozhodne-li se banka pro poskytnutí úvěru, uzavře s klientem písemně úvěrovou. Banka obvykle vyžaduje, aby si u ní klient založil běžný účet, ze kterého budou odváděny splátky úvěru a úroky. (Černohorská, 2015, s. 117)

### 2.10.3 Sepsání úvěrové a zástavní smlouvy

V případě kladného výsledku posouzení úvěruschopnosti klienta předloží banka návrh úvěrové a zástavní smlouvy. Podpisem smluv všemi zúčastněnými stranami se smlouvy stávají závaznými dokumenty. (Kašparovská, 2010, s. 144)

Úvěrová smlouva obsahuje zpravidla následující náležitosti:

- určení smluvních stran,
- výši a účel hypotečního úvěru,
- úrokové podmínky, způsob splácení úroků, stanovení úrokové sazby a její fixace,
- zajištění úvěru,
- způsob, podmínky a lhůta čerpání,
- doba splatnosti a způsob splácení úvěru,
- poplatky a jejich specifikace,
- práva a povinnosti věřitele a dlužníka. (Kantnerová, 2016, s. 103-104)

Obsahem zástavní smlouvy je zpravidla:

- identifikace zástavního věřitele a zástavce,
- identifikace úvěrové pohledávky,
- doba trvání a způsob ukončení zástavní smlouvy,
- identifikace předmětu zástavy,
- závazky zástavce,
- podmínky realizace zástavního práva k nemovitosti. (Kašparovská, 2010, s. 144)

#### 2.10.4 Čerpání úvěru

Základním právem úvěrovaného je právo čerpat úvěr. V ČR banky obvykle stanovují podmínky pro čerpání úvěru v úvěrové smlouvě. Patří mezi ně:

- podepsání a schválení úvěrové smlouvy zúčastněnými stranami,
- schválení zástavní smlouvy k nemovitosti podepsané vlastníkem nemovitosti,
- potvrzení katastrálního úřadu o povolení vkladu zástavního práva,
- složení stanovené částky z vlastních zdrojů klienta na bankovní účet. (Kašparovská, 2010, s. 145; Liška aj., 2014, s. 130)

Úvěrové prostředky jsou uvolněny až po splnění uvedených podmínek a následuje samotné čerpání úvěru. (Kašparovská, 2010, s. 145)

Způsob čerpání úvěru se odvíjí dle typu investice a je stanoven v úvěrové smlouvě. Hypoteční úvěr může být žadateli vyplacena jednorázově (tj. vcelku) nebo po částech (tj. v tranších). K vyplacení najednou dochází, pokud je úvěr jištěn již existující nemovitostí (Liška aj., 2014, s. 130). U úvěrů, které slouží k investici do nových objektů, banky přistupují k postupnému uvolňování prostředků na základě doložení faktur za uskutečněné

stavební práce, čímž zamezuje využití úvěru na jiné než uvedené účely. V případě větších staveb banky někdy provádí prohlídky, při kterých kontrolují kvalitu, rozpočet a časový harmonogram stavby. (Krář, 2009, s. 188)

### 2.10.5 Splácení úvěru

Investice do nemovitosti je dlouhodobá a tomu odpovídá i doba, po kterou je hypoteční úvěr splácen. Období, na které je úvěr poskytnut, by nemělo přesáhnout očekávanou dobu životnosti nemovitosti, která je z tohoto úvěru financována. Ve fázi čerpání úvěru klient splácí úroky a poplatky z čerpaného úvěru, po ukončení čerpání úvěru splácí pravidelné splátky, které jsou splatné ke dni splatnosti měsíční splátky. (Belás, 2013 str. 520)

Způsob splácení hypotečního úvěru je vždy zakotven v úvěrové smlouvě. Hypoteční úvěr je splácen na základě splátkového kalendáře nejčastěji formou měsíční anuity. Splátkový kalendář dává přehled jednotlivých splátek, kterými je postupně úvěr splácen. Stanovuje přesný datum splatnosti a výši dílčích splátek (Kantnerová, 2016, s. 117). V anuitních splátkách se mění poměr úmoru a úroku. Splátky mohou být placeny kromě měsíční varianty také jednou, dvakrát nebo čtyřikrát ročně. Výše úvěru je různá a závisí od délky splatnosti úvěru a výše sazeb na mezibankovních trzích. Hypoteční úvěry na stavby bytového fondu se poskytují obvykle o délce období 15-30 let, u průmyslových menších staveb do 12 let. Možné jsou však výjimky oběma směry. (Krář, 2009, s. 188)

Výpočet anuity vychází z následujícího vzorce:

$$a = D * \frac{r}{1 - (1 + r)^{-n}}$$

Kde:

a      měsíční anuita

D      výše hypotečního úvěru

r      měsíční úroková sazba

n      počet období, respektive měsíčních splátek (Kašparovská, 2010, s. 145)

### 2.10.6 Vypovězení úvěru

Pokud dlužník dodržuje podmínky uvedené v úvěrové smlouvě, tak mu banka nemůže vypovědět hypoteční úvěr před lhůtou jeho splatnosti. Dlužník však ve většině zemí může podle smluvních podmínek splatit úvěr před lhůtou jeho splatnosti, i když často za poplatek. (Krář, 2009, s. 188)

### **2.10.7 Uvolnění záruk bankou**

Splacením celého úvěru zaniká zástavní právo k nemovitosti zřízené na zabezpečení pohledávky z poskytnutého úvěru. Po splacení úvěru dochází k zániku zástavního práva k nemovitosti, kterou byla zabezpečena pohledávka z úvěru. Banka je povinna vydat klientovi potvrzení o splnění jeho závazku, případně listinu prokazující zánik zástavního práva a klient následně podá příslušné správě katastru nemovitostí žádost o výmaz vkladu zástavního práva. (Belás, 2013, s. 523)

### **2.11 Refinancování hypotéky**

Je-li klient nespokojený se službami stávající banky nebo s úrokovou sazbou má možnost refinancovat hypoteční úvěr. Význam refinancování úvěru je splacení existujícího hypotečního úvěru novým úvěrem poskytnutým stejnému subjektu, respektive splacení úvěrového závazku od jiných bank, jehož účelem byla investice do nemovitosti. (Kantnerová, 2016, s. 117)

### 3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

#### 3.1 Definice

Podle Asociace českých stavebních spořitelen (© 2019a) je stavební spoření účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě vkládá prostředky u stavební spořitelny. V průběhu spoření má nárok čerpat státní podporu a při splnění dalších podmínek může zažádat o úvěr ze stavebního spoření, případně překlenovací úvěr.

Stavební spoření je svou podstatou sociální dávkou a vzniklo za účelem podpory řešení bytové potřeby občanů. Je vypláceno ze státního rozpočtu formou zákonem přesně stanovené částky zpravidla jednou ročně a je tím pádem součástí tzv. „sociální sítě“. Je programovým prvkem sociálně tržního systému. Státu se i přes zatěžování jeho státního rozpočtu uvedenými výdaji vyplácí především z těchto důvodů:

1. pomáhá i chudším tvořit bohatství a tím snižuje sociální nerovnost
2. podporuje stavebnictví a tím i zaměstnanost v dané ekonomice
3. pomáhá bankám k tvorbě dlouhých a stabilních finančních zdrojů
4. vynucenou spoluúčastí na spoření oddaluje okamžitou spotřebu
5. zpomaluje inflaci a rozkládá její možné účinky na poměrně dlouhé období (5-7 let)  
(Krář, 2009, s. 143-144)

#### 3.2 Legislativní úprava stavebního spoření

Stavební spoření je upraveno především těmito zákony:

- Zákon č. 96/1993Sb., 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. tvoří základní právní rámec pro provozování stavebního spoření, činnost stavebních spořitelen a stanovení parametrů produktu. (Asociace českých stavebních spořitelen, © 2019b; Kantnerová, 2016, s. 111)
- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách je předpisem, který také upravuje činnost stavebních spořitelen, zejména v oblastech, které nejsou upraveny zákonem o stavebním spoření, protože příslušná úprava je stejná jak pro běžné banky, tak i pro stavební spořitelny. (Asociace českých stavebních spořitelen, © 2019b)



- Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru začleňuje předpisy EU a upravuje činnost některých osob oprávněných k poskytování a zprostředkování spotřebitelský úvěr, povinnosti a práva při poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru a působnost správních orgánů v oblasti poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru. (Asociace českých stavebních spořitelén, © 2019b)
- Zákon č. 6/1993 Sb., České národní rady o České národní bance upravuje činnosti ČNB. (Asociace českých stavebních spořitelén, © 2019b)

### 3.3 Hlavní funkce stavebního spoření

Z pohledu státu existují dvě hlavní funkce stavebního spoření. První z nich je motivovat své obyvatele k tvorbě soukromého majetku, k čemuž jim stát vhodnou formou přispívá. Druhou je zajistit dlouhodobou relativní stabilitu stavebnictví jako významné součásti ekonomiky každé země včetně zajišťování zaměstnanosti v tomto sektoru, a to nejen z vlastních zdrojů státu, nýbrž i za pomoci obyvatel. (Kráľ, 2009, s. 144)

### 3.4 Historie a podstata fungování

Stavební spoření má v České republice dlouhodobou tradici, jedná se o vůbec první produkt se státní podporou, který byl přijat od pádu komunistického režimu. Stavební spořitelny vznikly na základě zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. Největšího rozvoje stavební spoření dosáhlo v Německu a Rakousku, kde je dodnes masovou záležitostí. Současný systém stavebního spoření je výsledkem postupného vývoje a především tradice, která se vyvinula do podoby finančního produktu v německy mluvících zemích. (Dvořáková a Smrčka, 2011, s. 248)

První stavební spořitelna a myšlenka stavebního spoření i jeho obecná pravidla pocházejí z Anglie. Historicky první stavební spořitelnou byla Building Society založená v Birminghamu už roku 1775. Členové spolku odváděli vklady do fondu, ze kterého byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely. Základní princip odpovídal dnešnímu, ovšem bez systému státní podpory a s některými nyní těžko představitelnými specifiky. Členové spolku vkládali každý měsíc do společné pokladny určitou sumu a následně se náhodně losovalo a jeden z členů si za společné peníze postavil dům. (Dvořáková a Smrčka, 2011, s. 247)

V Německu byla první stavební spořitelna založena roku 1885 v Bielefeldu. Byla známá jako stavební spořitelna pro každého. Skutečný vzestup však stavební spoření v Německu

zaznamenalo až během poválečné rekonstrukce, v letech 1924 až 1929. O stavebního spoření se tehdy postaral Georg Kropp, který založil tzv. Společenství přátel. Již po třech letech od jeho založení z něj byly přiděleny první peníze na bytovou výstavbu. (Asociace českých stavebních spořitelů, © 2019c)

Koncem třicátých let došlo k první zásadní změně v systému přidělování úvěru, bylo totiž zavedeno hodnotící číslo (koeficient potřeby), které nahradilo do té doby fungující systém založený na náhodném losování. (Dvořáková a Smrčka, 2011, s. 248)

Měnová reforma z roku 1948 zahájila období „hospodářského zázraku“, které mělo významný vliv na další rozvoj stavebního spoření. Tou dobou chybělo v Německu asi 5 milionů bytů, což vedlo k obrovské poptávce po stavebním spoření. V období 1948 – 1971 došlo k obrovskému nárůstu množství uzavřených smluv. (Asociace českých stavebních spořitelů, © 2019c). Spolková republika Německo po druhé světové válce zažila obrovský rozmach stavebního spoření a z původního počtu smluv v řádu stovek tisíc na konci 40. let jich o 23 let později Německo registrovalo více než 12 milionů. Napomohlo tomu i zavedení daňových úlev a státních subvencí. Začátkem osmdesátých let se však situace uklidnila, protože došlo k růstu příjmu obyvatelstva a zlepšení hospodářské situace. (Dvořáková a Smrčka, 2011, s. 248)

Původně bylo stavební spoření určeno pouze příjmově nejslabším sociálním skupinám. Ze zájemců byli vyloučeni z obdržení státní pomoci občané, jejichž příjem převyšoval hranici blahobytu. Důvodem bylo, aby tento systém pomáhal chudým formou realizace sociální funkce státu prostřednictvím dávek ze státního rozpočtu. Zájemci splňující podmínky pak měli nárok na příspěvek od státu i mimořádně zvýhodněný úvěr (úroková sazba byla podstatně nižší než u klasických bankovních nebo hypotečních úvěrů) jen v případě vlastního zapojení. Tím byla povinnost naspořit si vlastními silami polovinu požadované částky. Stát tím vyřešil dvě věci najednou – snížil výdaje státního rozpočtu na stavebnictví a zároveň vytvořil stabilní podmínky pro tvorbu dlouhodobých peněžních zdrojů v ekonomice včetně stálého investování ve stavebnictví. Smlouva o stavebním spoření má totiž dlouhodobý charakter (obvykle 4-6 let) a v případě jejího vypovězení střadatel ztrácí nárok na veškeré poskytnuté finanční výhody. Proto případy jejího vypovězení jsou velice ojedinělé. (Král, 2009, s. 144)

### 3.5 Účastníci stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření se může stát fyzická i právnická osoba. Nachází se mezi nimi však určitý rozdíl. Fyzická osoba má totiž v případě splnění stanovených podmínek nárok na státní podporu, ale právnická osoba státní podporu nemůže získat nikdy. (Janda, 2011, s. 64)

Státní podporu má možnost získat každý občan České republiky a dále také:

- občan Evropské unie, kterému bylo uděleno povolení k pobytu v tuzemsku a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky
- fyzická osoba s rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky a s trvalým pobytem v České republice (Janda, 2011, s. 64)

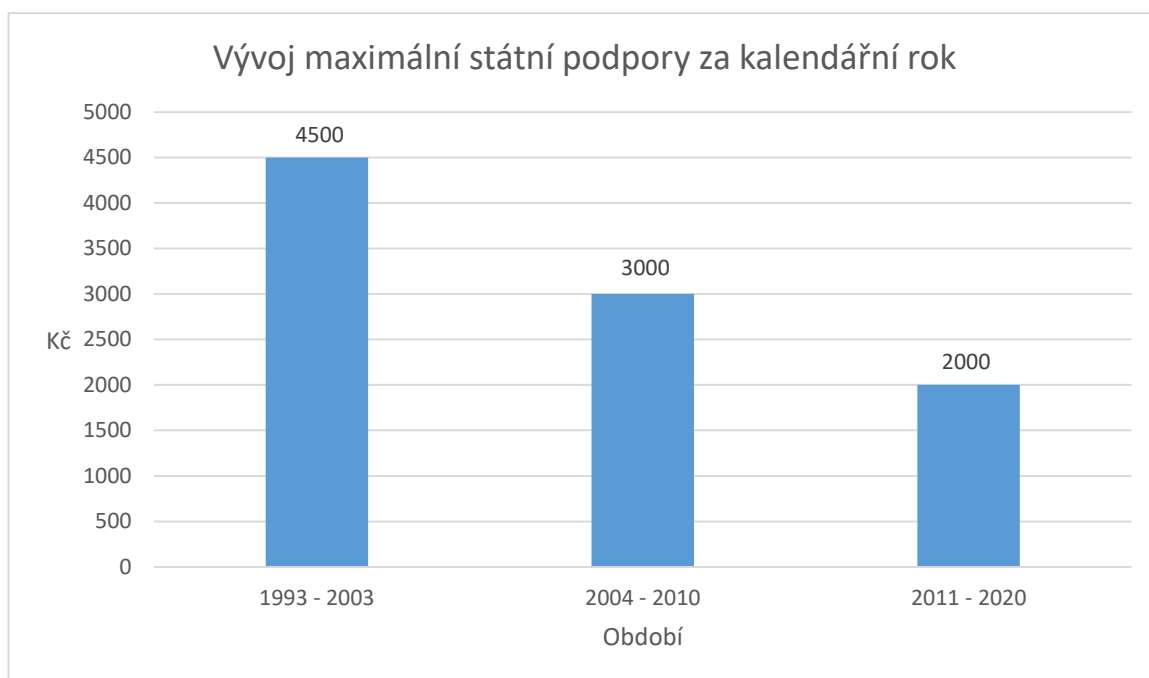
### 3.6 Smlouva o stavebním spoření

Základem stavebního spoření je smlouva o stavebním spoření mezi vkladatelem a stavební spořitelnou. Osoba, která uzavře písemnou smlouvu se stavební spořitelnou, se stává účastníkem stavebního spoření. Součástí smlouvy jsou obchodní podmínky, které se u jednotlivých stavebních spořitelen liší. Vkladatel se ve smlouvě zavazuje k naspoření určité částky v určitém termínu podle vzájemně dohodnutého plánu spoření a banka se zavazuje poskytnout vkladateli po splnění následujících podmínek úvěr ve stanovené výši a za stanovených výhodných podmínek. (Kašparovská, 2010, s. 100)

### 3.7 Státní podpora

K získání státní podpory je potřeba splnit několik podmínek. Má na ni dle zákona nárok každá fyzická osoba, která bude klientem stavební spořitelny po dobu nejméně šesti let, nebo bude nejdříve po dvou letech čerpat úvěr ze stavebního spoření. (Kantnerová, 2016, s. 111)

Smluv si může sjednat více, ale státní podpora bude vyplacena pouze na jednu smlouvu. Státní podpora je poskytována ze státního rozpočtu a má na ni nárok účastník stavebního spoření, který splní zákonem stanovené podmínky. Podpora se na účet účastníka připisuje zpravidla jednou ročně ve formě ročních záloh. Poskytovaná záloha činí 10 % z naspořené částky v příslušném kalendářním roce, ale maximální hodnota podpory je 2000 Kč. (Janda, 2011, s. 64)



Obrázek 2 Vývoj státní podpory (Vlastní zpracování; Stavebky.cz, © 2020a)

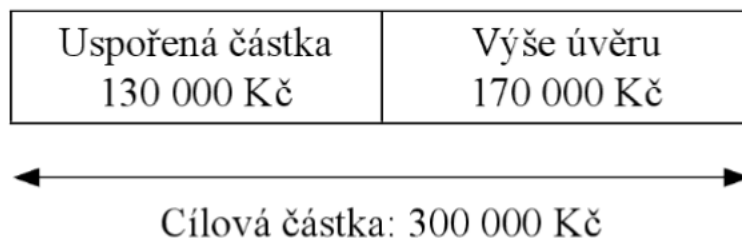
### 3.8 Cílová částka

Výši cílové částky je nutné určit při sjednávání stavebního spoření. Podle ní se určí výše poplatku, který musí klient zaplatit. Poplatek je u většiny stavebních spořitelen ve výši jednoho procenta z cílové částky. Výše cílové částky by měla obsáhnout veškeré vklady, které budou vloženy na stavební spoření během šestileté vázací doby. Dále pak celkovou sumu státních podpor a veškerých výnosů z vkladů a připsaných úroků. V cílové částce se nachází také hodnota poskytnutého úvěru ze stavebního spoření, pokud klient bude tento úvěr požadovat. Je to rozdíl mezi cílovou částkou a uspořeno částkou se státní podporou. Cílovou částku je možné v průběhu spořicí fáze měnit oběma směry. (Janda, 2011, s. 66)

Cílovou částku stavebního spoření klient volí s ohledem na následující hlediska:

- snaha o získání prostředků v požadované výši – jestliže účastník upřednostňuje toto hledisko, nebude zřejmě klást důraz na výši limitu státní podpory
- snaha o maximální výši státní podpory – v tomto případě bude účastník vycházet z roční úspory 20 000 Kč (včetně úroků), při níž lze získat maximální státní podporu, neboť vyšší úspory by byly neefektivní

- finanční situace účastníka – zde je nutno brát v úvahu, jak vysokou částku je možno na stavební spoření uvolnit (Radová aj., 2013, s. 113)



Obrázek 3 Složení cílové částky (Syrový, 2009, s. 24)

### 3.9 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo je specifický parametr, který pomáhá stavebním spořitelnám stanovit bonitu klienta. Slouží k spravedlivému stanovení pořadí při přidělování úvěru ze stavebního spoření. Stavební spořitelna číslo pravidelně vyhodnocuje a na základě něj následně sestavuje pořadí. Tento ukazatel je ovlivněn délkou spoření, výší vkladů a termíny vkladů. Stanoví ho stavební spořitelna. Smlouvy s vyšším hodnotícím číslem mají přednost při přidělování cílové částky. (Janda, 2013, s. 105; Asociace českých stavebních spořitel, © 2019d)

### 3.10 Průběh stavebního spoření

#### 3.10.1 Spořicí fáze

Spoření se uskutečňuje na základě smlouvy o stavebním spoření, kterou vždy písemně uzavírá účastník stavebního spoření se stavební spořitelnou. V průběhu této fáze klient vkládá pravidelně nebo nepravidelně smluvené částky na svůj účet u spořitelny a získává k nim od státu státní podporu. Vklady jsou následně společně se státní podporou na účtu stavebního spoření úročeny. Doba spoření není nijak omezena, nechce-li však klient přijít o státní podporu, musí své vklady ve spořitelně ponechat alespoň po dobu šesti let. (Kantnerová, 2016, s. 111-112)

Poměrně významnou roli v systému stavebního spoření hrají klienti, kteří si stavební spoření nezakládají za účelem řešení bytové potřeby, ale využívají tento produkt jako výhodný způsob ke zhodnocení svých úspor. Cílem těchto klientů je získání státní podpory, ale o úvěr zájem nemají. Státní podpora je jim přesto vyplacena, protože své úspory poskytují

prostřednictvím stavebního spoření klientům, kteří o úvěr zažádají. (Asociace českých stavebních spořitelén, © 2019e)

### 3.10.2 Úvěrová fáze

K poskytnutí klasického úvěru se přistoupí po splnění následujících podmínek:

- vkladatel musí spořit nejméně 24 měsíců
- naspořit část cílové částky (např. 40 %)
- musí dosáhnout hodnotícího čísla. (Syrový, 2009, s. 23)

Dle Dvořákové a Smrčky (2011, s. 254) však ani při splnění všech podmínek nevzniká vkladateli automaticky nárok na úvěr. Může se jednat o případ, kdy stavební spořitelna neuzná úvěr dostatečně solventním a riziko plynoucí z poskytnutí tohoto úvěru bude pro spořitelnu příliš vysoké.

V případě poskytnutí úvěru je pak půjčka jištěna klasickými formami ručení. Stavební spořitelny vyvinuly různé druhy plánů stavebního spoření pro své klienty v závislosti na jejich potřebách: buď jen rekonstrukce bytu, nebo koupě bytu nebo i výstavby celých domů, a to podle jejich možností spoření, atd. Výše úvěru je odvíjena od cílové částky, která byla zvolena klientem při sepsání smlouvy. Horní částka úvěru není v těchto plánech ohraničena. (Král, 2009, s. 145)

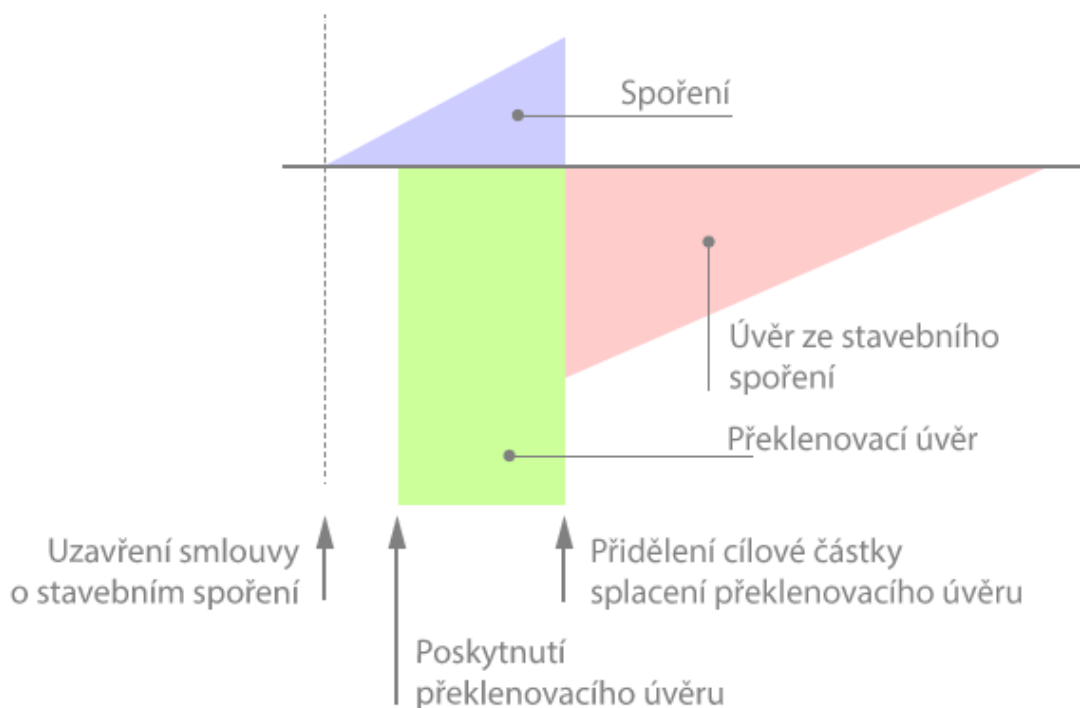
Úvěr je účelový a lze ho tedy využít pouze na účely vymezené zákonem. Konkrétně je zde zahrnut nákup pozemku, projektová dokumentace, financování přípojky plynu, kanalizace, vody, elektrického proudu, úhrada jiných úvěrů a půjček na bytové účely, daň z převodu bytů a domů, notářské poplatky, vypořádání družstevních a dědických podílů, bezpečnostní zajištění, požární zabezpečení, rekonstrukce a opravy, modernizace a půdní vestavby. (Dvořáková a Smrčka, 2011, s. 254)

Výhodou tohoto úvěru je možnost splatit kdykoliv část nebo celý úvěr prostřednictvím mimořádné splátky bez jakýchkoliv sankčních poplatků. V tomto případě může klient požádat o poměrné snížení splátek při zachování doby splatnosti nebo může úvěr splatit dříve. (Kantnerová, 2016, s. 113)

Úvěr ze stavebního spoření je charakteristický nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu jeho spláčení. Tyto úvěry jsou oblíbené také proto, že není povinně vyžadována zástava nemovitostí. (Janda, 2013, s. 102)

### 3.10.3 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Tento produkt začlenily stavební spořitelny do své nabídky pro klienty, kteří nesplňují základní podmínky k poskytnutí klasického úvěru ze stavebního spoření. Výše překlenovacího úvěru lze stanovit jako rozdíl mezi cílovou částkou a skutečným zůstatkem na spořicímu účtu k určitému datu (Kašparovská, 2010, s. 101-102). Oproti řádnému úvěru ze stavebního spoření má však podstatnou nevýhodu. Tou je skutečnost, že do doby, než klient dosáhne na řádný úvěr, splácí úroky z celé cílové částky, která zahrnuje mimo jiné i veškeré vklady, státní podporu a připsané úroky. U překlenovacího úvěru se můžeme setkat s možností zajištění nemovitostí, ale také s úvěrem bez zajištění, který bývá zpravidla dražší. (Partners, 2014, s. 80)



Obrázek 4 Princip překlenovacího úvěru (Stavebky.cz, © 2020b)

Klient v rámci splátek nesplácí žádnou jistinu. To znamená, že na rozdíl od hypotéky nebo klasického úvěru ze stavebního spoření se úroky v průběhu splácení nesnižují, stejně jako dlužná částka. Jistina se začíná splácet teprve tehdy, když je klientovi přidělen klasický úvěr ze stavebního spoření. Výhodou je, že úroky z tohoto typu úvěru je možné odečíst od daňového základu. (Kantnerová, 2016, s. 114)

### **3.11 Poskytovatelé stavebního spoření**

Poskytovatelem stavebního spoření smí být pouze banka, která získala licenci k bankovní činnosti v souladu se zákonem o bankách a předmět její činnosti je pouze stavební spoření a činnosti další dle zákona č. 96/1993 Sb. (Kašparovská, 2010, s. 99)



## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

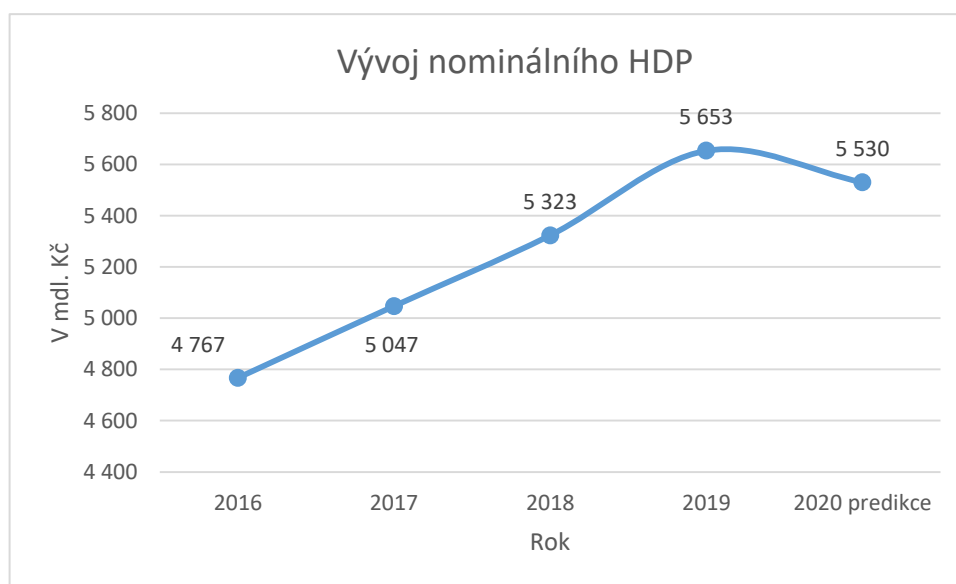
## 4 MAKROEKONOMICKÁ DATA

Makroekonomická data jsou pro hypoteční trh a trh stavebního spoření velmi důležitá a tyto trhy jsou nimi výrazně ovlivněné. V této kapitole je zobrazen vývoj a popis hlavních makroekonomických ukazatelů. Kvůli současné situaci jsou mnohé z nich negativně ovlivněné, proto je zde popsán také možný dopad na trh hypoték a stavebního spoření.

### 4.1 HDP

Hrubý domácí produkt je ukazatelem, který se používá pro stanovení výkonnosti ekonomiky. Jedná se o peněžní vyjádření celkové hodnoty statků a služeb nově vytvořených v daném období na určitém území. (Český statistický úřad, © 2020)

Z predikce ministerstva financí vyplývá, že odhad pro rok 2020 zahrnuje pokles nominálního hrubého domácího produktu. HDP souvisí se zájmem o hypotéky a úvěry ze stavebního spoření. Snížení výkonnosti ekonomiky by mohlo znamenat snížené příjmy obyvatelstva a životní úroveň, což by způsobilo snížení počtu klientů, kteří by splnili podmínky poskytnutí úvěrů.

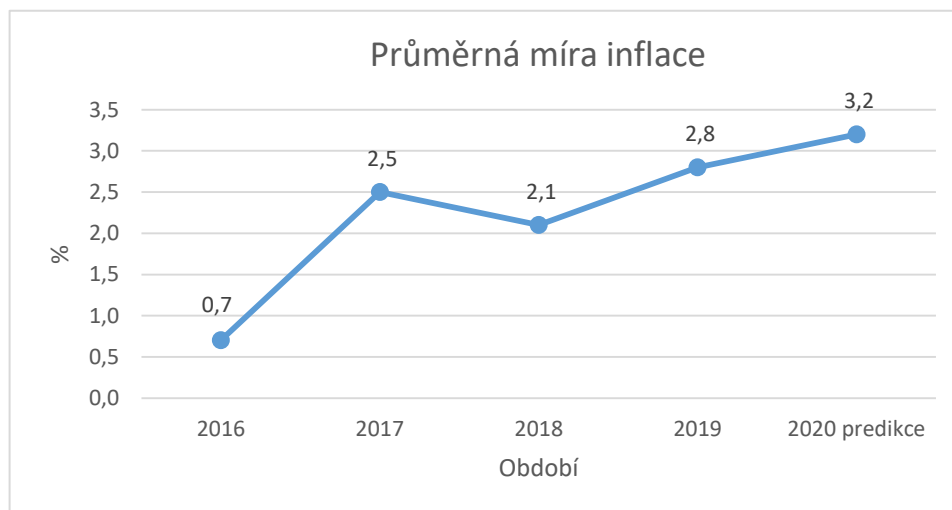


Obrázek 5 Vývoj nominálního HDP v období 2009 – 2020 včetně predikce (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005c)

### 4.2 Inflace

Průměrná míra inflace vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za dvanáct měsíců roku proti průměrné cenové hladině dvanácti měsíců předchozího roku. Z grafu je viditelné, že průměrná míra inflace stoupá a predikce pro rok 2020 naznačuje další růst. To

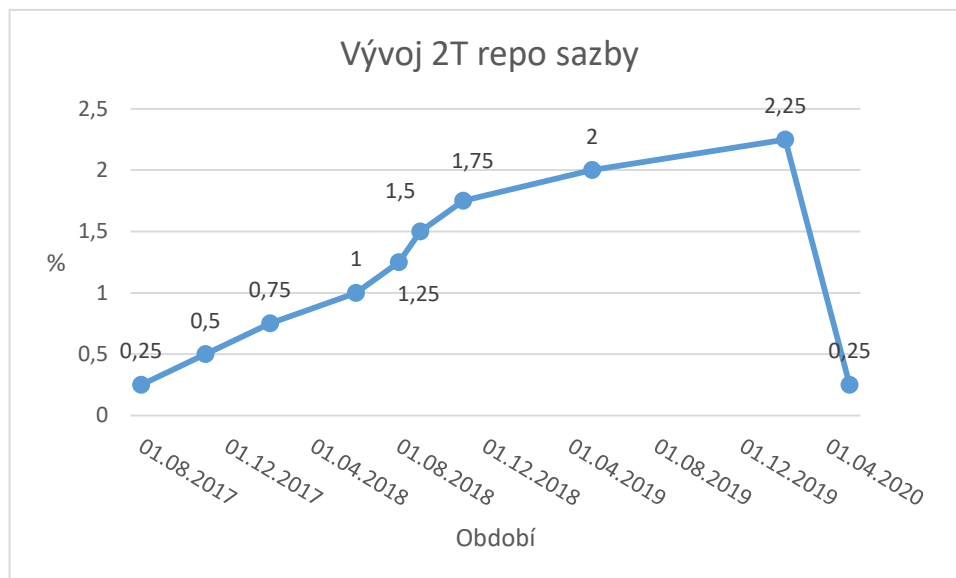
je pro dlužníky z hlediska splácení dobrá zpráva. Inflace totiž v průběhu času mírně snižuje reálnou hodnotu splátky. Pro představu je možné vysvětlit na příkladu. Pokud byl dlužníkovi poskytnut hypoteční úvěr před 20 lety s výší splátky 3 000 Kč, tak v tu dobu to byly nemalé peníze. Dnes by však tato splátka byla pro dlužníka mnohem méně zatěžující.



Obrázek 6 Vývoj průměrné míry inflace v období 2009 – 2020 včetně predikce (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005c)

### 4.3 Dvoutýdenní repo sazba

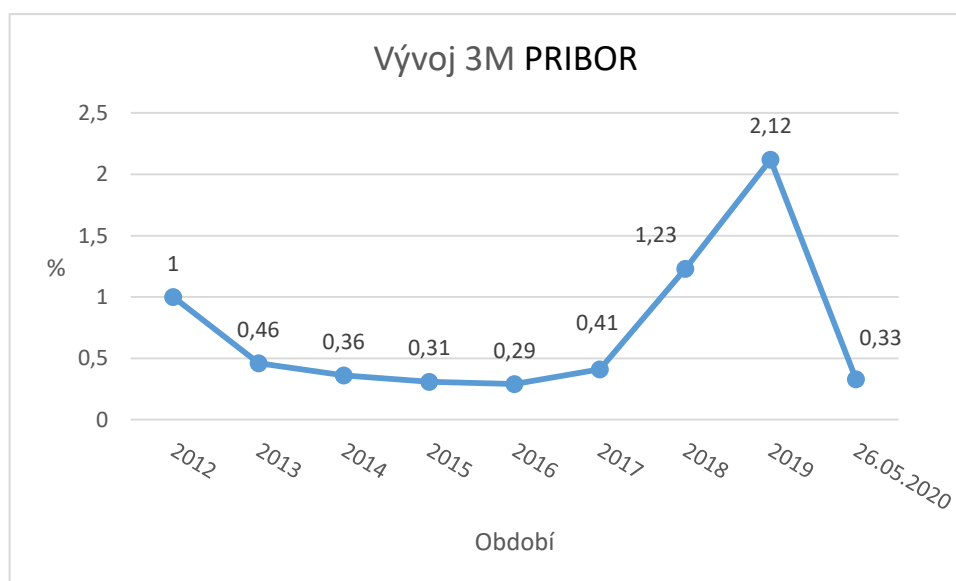
Dvoutýdenní repo sazbou se ČNB snaží hlídat inflaci. Tato sazba vyjadřuje úrok, o který se zvyšuje výplata komerčním bankám po zpětném odkoupení cenných papírů Českou národní bankou. Z grafu je vidět, že sazba od roku 2017 stoupá a její vývoj koresponduje s vývojem inflace. V druhé polovině roku 2018 došlo k častějšímu zvyšování sazby, což vedlo ke snížení průměrné míry inflace v daném roce. Kvůli aktuální situaci ovlivněné koronavirem ČNB rapidně snížila k 11. 5. 2020 dvoutýdenní repo sazbu na 0,25 %. Důsledkem tohoto kroku by mohlo být postupné snižování úrokových sazeb u hypotečních a překlenovacích úvěrů. Současně poskytnutých řádných úvěrů ze stavebního spoření se tato změna nedotkne, protože se jedná o úvěry s neměnnou úrokovou sazbou po celou dobu splatnosti.



Obrázek 7 Vývoj 2T repo sazby v období 2009 – 2020 (Vlastní zpracování; ČNB, © 2020e)

#### 4.4 PRIBOR

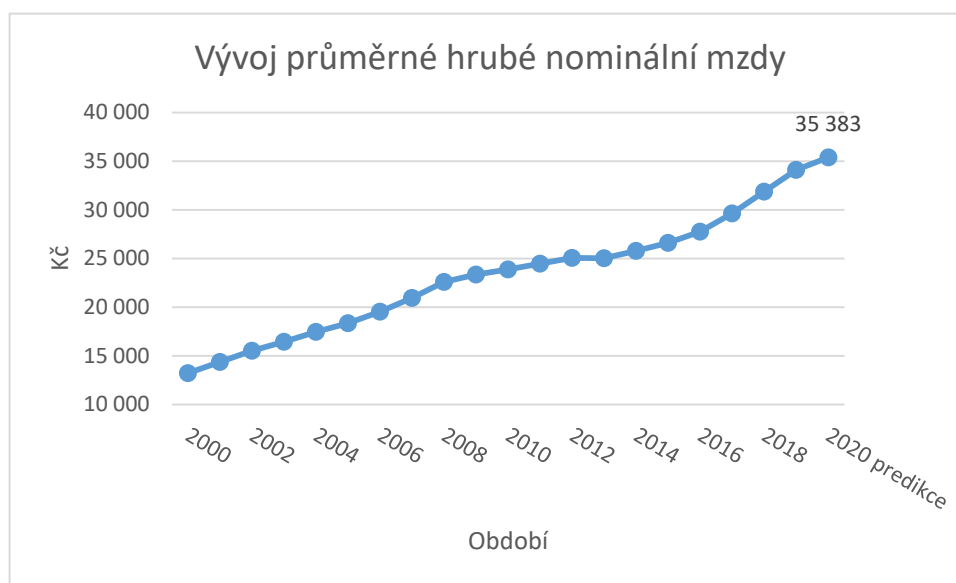
Prague InterBank Offered Rate, česky pražská mezibankovní nabídková sazba, vyjadřuje výši úrokové sazby, za kterou si banky půjčují peníze mezi sebou. Z tohoto důvodu je klíčová pro výši úroků hypotečních úvěrů, protože se dá říct, že představuje minimum, pod které se by se úroky u hypoték bance nevyplatily. K 26. 5. 2020 došlo ke snížení 3M PRIBOR sazby, které by mohlo vést ke snížení úrokových sazeb hypotečních úvěrů.



Obrázek 8 Vývoj 3M PRIBOR v období 2012 – 2020 (Vlastní zpracování; ČNB, © 2020f; Ministerstvo financí ČR, © 2005c)

## 4.5 Průměrná hrubá mzda

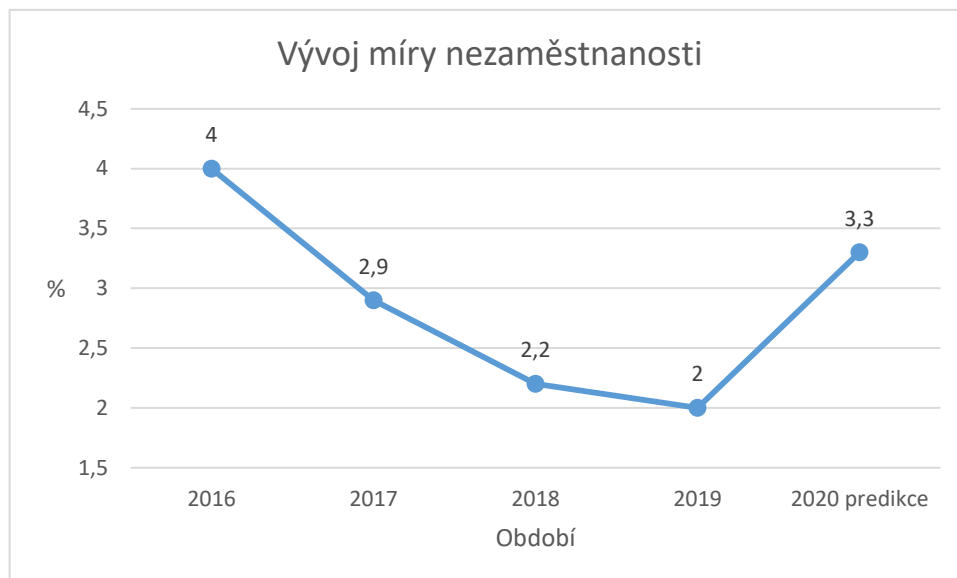
Průměrná hrubá nominální mzda ukazuje průměrný měsíční výdělek připadající na jednoho zaměstnance. Tento ukazatel je pro poskytovatele hypotečních úvěrů důležitý především z důvodu výpočtu ukazatelů DTI a DSTI. Ministerstvo financí předpokládá pokračující růst průměrných hrubých mezd, tento ukazatel tedy nesignalizuje možné negativní dopady na hypoteční trh, naopak by se mohl zvýšit počet klientů, kteří splní podmínky poskytnutí úvěrových produktů.



Obrázek 9 Vývoj průměrné hrubé nominální mzdy v období 2000 – 2020 včetně predikce (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005c)

## 4.6 Míra nezaměstnanosti

Míra nezaměstnanosti nám podává informaci o podílu nezaměstnaných na všech osobách schopných pracovat, ať už se jedná o zaměstnané nebo nezaměstnané. Podle aktuální predikce se očekává v roce 2020 nárůst míry nezaměstnanosti o více než polovinu oproti předchozímu roku. Tento vývoj by se mohl připsat jak snaze zaměstnavatelů o snižování nákladů, tak zániku menších podniků z důvodu aktuální situace. Desítky tisíc lidí pravděpodobně přijdou o svou práci, čímž se sníží poptávka po úvěrových produktech a zároveň se mnoho dlužníků může dostat do obtížné finanční situace, kdy nebudou schopni splácet své úvěry.



Obrázek 10 Vývoj míry nezaměstnanosti v období 2016 – 2020 včetně predikce (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005c)

## 5 ČSOB, A.S.

### 5.1 Představení společnosti

Československá obchodní banka, a.s. působí na trhu od roku 1964 a byla založena státem za účelem poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací s působností na československém trhu. Jedná se o univerzální banku působící na území České republiky. V roce 1999 došlo k její privatizaci a jejím majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je 100% dceřinou společností mezinárodní skupiny KBC Group působící v bankovníctví a pojišťovnictví. Od roku 2007 se stala KBC Bank NV sídlící v Bruselu v Belgii stoprocentním vlastníkem ČSOB. Do konce roku 2007 působila ČSOB také na slovenském trhu, avšak slovenská pobočka ČSOB se k 1. lednu 2008 transformovala do samostatné právnické osoby. (ČSOB, © 2020a)

ČSOB své služby poskytuje všem klientským segmentům:

- fyzickým osobám,
- malým a středním podnikům,
- korporátním klientům,
- institucionálním klientům. (ČSOB, © 2020a)

V retailovém bankovníctví v tuzemsku působí banka pod základními obchodními značkami – ČSOB (pobočky) a Poštovní spořitelna (Finanční centra a obchodní místa České pošty). (ČSOB, © 2020a)

### 5.2 Skupina ČSOB

ČSOB svým zákazníkům poskytuje široké portfolio bankovních produktů a služeb včetně produktů a služeb ostatních společností patřící do skupiny ČSOB. Tato skupina je mimo banku tvořena společnostmi, s nimiž je banka propojena. Skupina ČSOB se řadí mezi tři největší poskytovatele finančních služeb v ČR a je lídrem na trhu hypoték, stavebního spoření, privátního bankovníctví a leasingu. Své služby poskytuje klientům prostřednictvím různých značek a distribučních kanálů. Hypoteční úvěry poskytuje prostřednictvím Hypoteční banky, a.s. a stavební spoření je poskytováno skrze Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s. Skupina zahrnuje v současné době 20 společností, mezi které patří například:

- Československá obchodní banka, a. s.,
- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.,

- Hypoteční banka, a. s.,
- ČSOB Leasing, a. s.,
- ČSOB Penzijní společnost, a. s., člen skupiny ČSOB,
- ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB,
- MallPay s.r.o. (ČSOB, © 2020a)

V České republice dále působí společnosti, které nepatří do skupiny ČSOB, ale patří do skupiny KBC a jejich produkty a služby jsou distribuovány skupinou ČSOB. Radí se sem ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost a KBC Asset Management, ČSOB pobočka. (ČSOB, © 2020a)

### 5.3 Druhy nabízených hypoték

Mezi nabízené hypotéky můžeme zařadit ČSOB Hypotéku, což je klasický účelový hypoteční úvěr. Dále ČSOB nabízí americkou hypotéku a refinancování hypotečního úvěru. Australskou či offsetovou hypotéku v portfoliu banky klient nenalezne. (ČSOB, © 2020b)

### 5.4 Tarify stavebního spoření

Stavební spoření a navazující úvěry poskytuje v rámci skupiny ČSOB Českomoravská stavební spořitelna, a. s. Klient si může vybrat ze dvou tarifů, dle využití stavebního spoření:

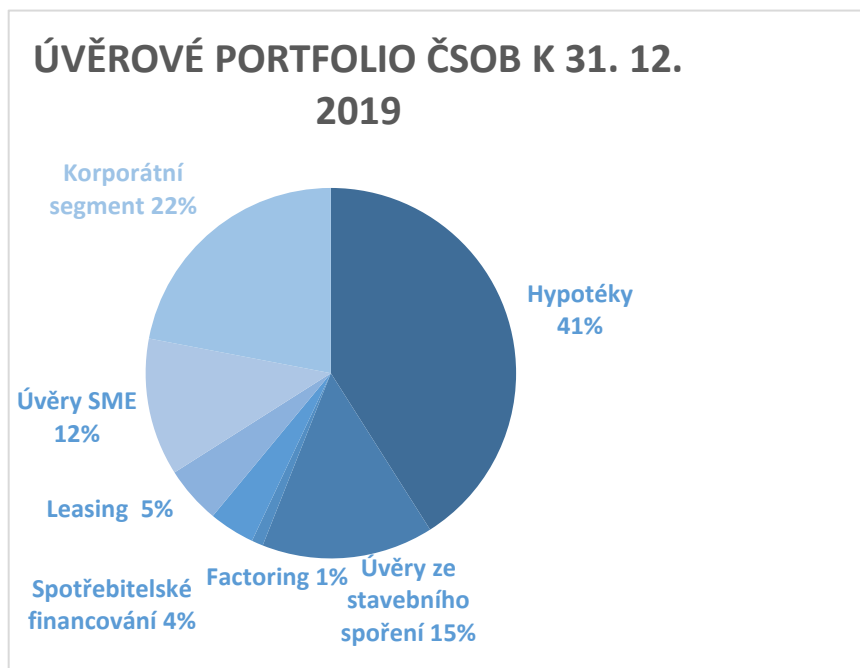
- Tarif AktivPlus Spořicí – vhodný zejména pro spoření
- Tarif AktivPlus – je vhodný pro klienty, se zájmem o úvěr ze stavebního spoření (ČSOB, © 2020c)

Základní roční úroková sazba z vkladů je 0,6 % p.a., neměnná roční úroková sazba z řádného úvěru 3,6 % p.a., poplatek za uzavření smlouvy je 1 % z cílové částky, poplatek za vedení vkladového účtu 360 Kč ročně, úroky z vkladů jsou zdaněny 15 %. (ČMSS, © 2020a)

### 5.5 Úvěrové portfolio

Největší část úvěrového portfolia ČSOB tvoří hypoteční úvěry. Úvěry ze stavebního spoření, ať už řádné nebo překlenovací, zaujímají až třetí pozici v portfoliu. Podobný podíl jako úvěry ze stavebního spoření mají úvěry SME, a jejich celkový objem v posledních letech narůstá. Jedná se o úvěry poskytnuté malým a středně velkým podnikům.

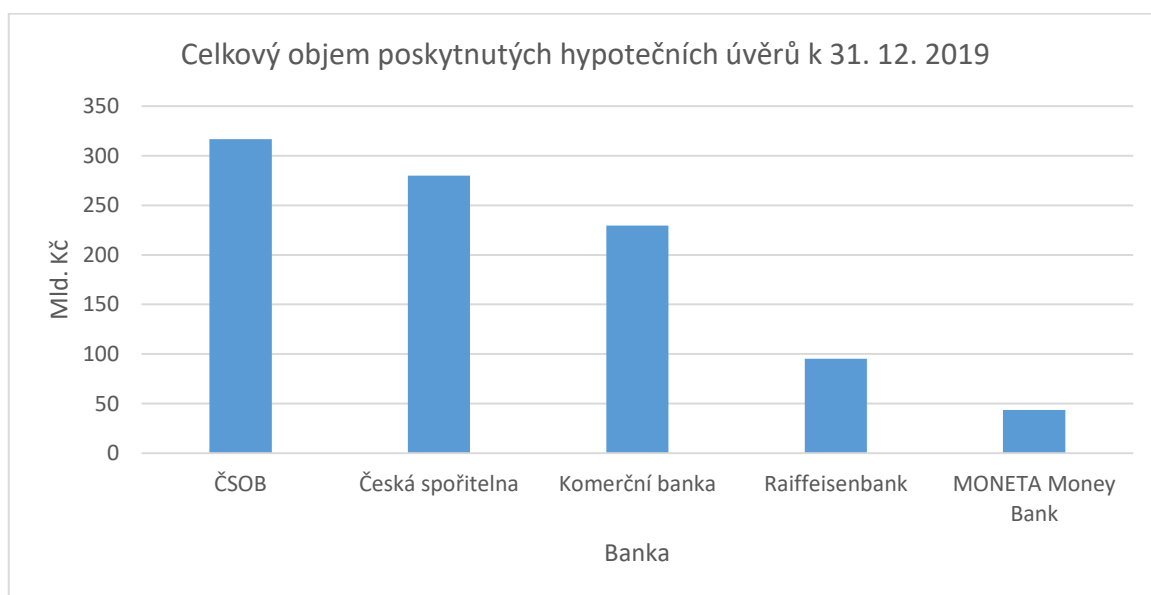




Obrázek 11 Složení úvěrového portfolia ČSOB (Vlastní zpracování; ČSOB, © 2020d)

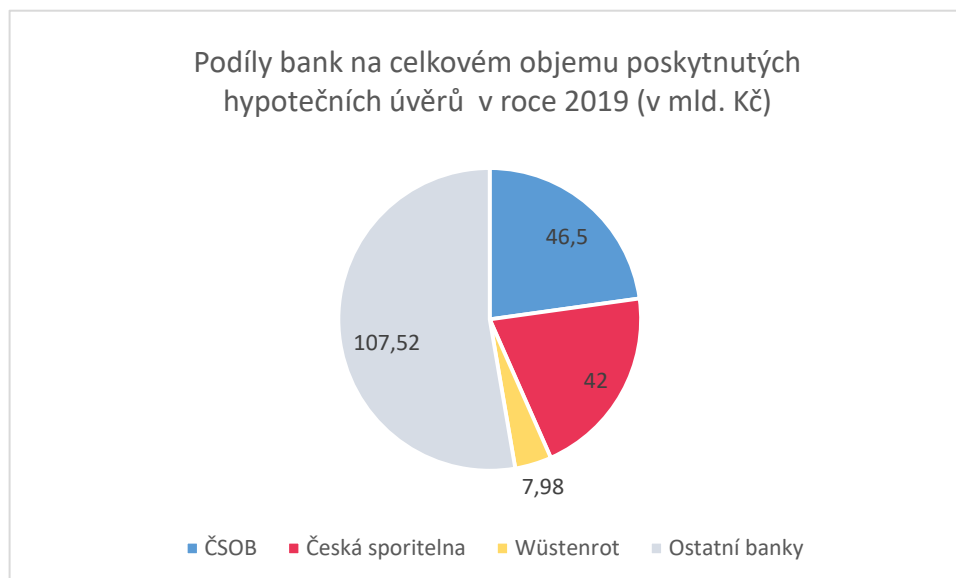
## 6 HYPOTEČNÍ TRH

Mezi lídry poskytovatelů hypotečních úvěrů řadíme především tři banky. Československá obchodní banka, Česká spořitelna a Komerční banka zaujímají dlouhodobě první tři příčky v celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. ČSOB již několik let v řadě obhájí první místo a to s celkovým objemem 316,8 mld. Kč. Oproti ČSOB činí objem hypoték poskytnutých Raiffeisenbank 30 % a MONETA Money Bank poskytla 14 % objemu lídra minulého roku.



Obrázek 12 Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů k 31. 12. 2019 (Vlastní zpracování dle výročních zpráv bank)

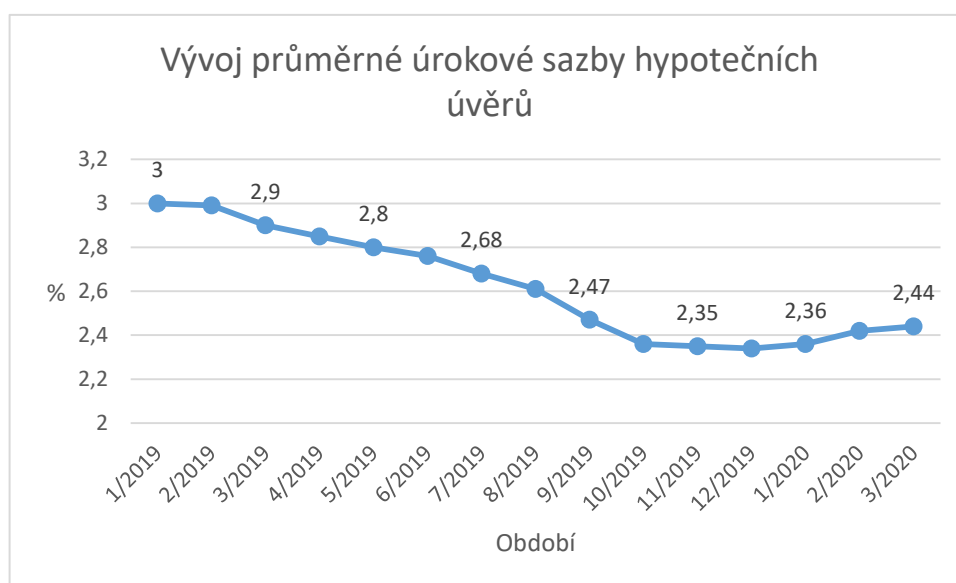
V roce 2019 byla dle informací zveřejněných Ministerstvem pro místní rozvoj ČR (© 2020) výše poskytnuté jistiny hypotečních úvěrů v objemu 204 mld. Kč. Největší podíl na tomto objemu má ČSOB s hodnotou 46,5 mld. Kč. Dá se předpokládat, že na druhém místě je Česká spořitelna, která je pravděpodobně následována Komerční bankou, která však objem poskytnutých úvěrů v roce 2019 nezveřejnila. Pro srovnání s menšími bankami je v následujícím grafu vyobrazen podíl Wüstenrot.



Obrázek 13 Podíly vybraných bank na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2019 (Vlastní zpracování dle výročních zpráv bank)

## 6.1 Situace na trhu hypoték v ČR

Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů od začátku roku 2019 klesala a od přelomu roku 2020 se její hodnota lehce zvýšila a v březnu držela stabilní hodnotu 2,44%. Do té doby na tento ukazatel neměla aktuální situace s dopadem koronaviru žádný negativní dopad. ČNB sice snížila základní úrokovou sazbu, tudíž by mohly poskytovatelé hypotečních úvěrů také snížit své úrokové sazby, ale podle aktuální situace se zdá, že banky jsou opatrné vůči nejistému vývoji situace a se snížením úrokových sazeb zatím vyčkávají.



Obrázek 14 Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů (Vlastní zpracování; Hypoindex.cz © 2008b)

Celkovému objemu hypoték poskytnutých na bydlení se do roku 2016 dařilo a v tomto roce dokázal pokořit hranici 200 miliard Kč. V roce 2017 celkový objem stagnoval a od roku 2018 začal objem klesat. Důvod největšího propadu, který registrujeme v roce 2019, je pravděpodobně doporučení týkající se řízení rizik ČNB, které vzešlo v platnost v říjnu roku 2018. Dalším z důvodů může být výše uvedený mírný růst úrokové sazby, který započal od roku 2017. Z meziročních změn z tabulky je vidět, že v posledních dvou letech klesaly počty smluv úměrně objemu hypoték. To de facto znamená, že pokles celkového objemu hypoték poskytnutých na bydlení byl způsoben nižším počtem klientů, kteří by měli o hypotéku zájem nebo klientů, kteří splnili podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru.

Tabulka 1 Celkový objem hypotečních úvěrů poskytnutých na bydlení a celková počet uzavřených smluv v období 2014 – 2019 (Vlastní zpracování; MMR © 2020)

Rok	Celkové objemy (mld. Kč)	Meziroční změna	Celkové počty smluv	Meziroční změna
2014	139,997	-	67 867	-
2015	177,173	27%	85 437	26%
2016	210,22	19%	94 878	11%
2017	209,537	0%	101 417	7%
2018	191,668	-9%	93 336	-8%
2019	161,345	-16%	78 107	-16%

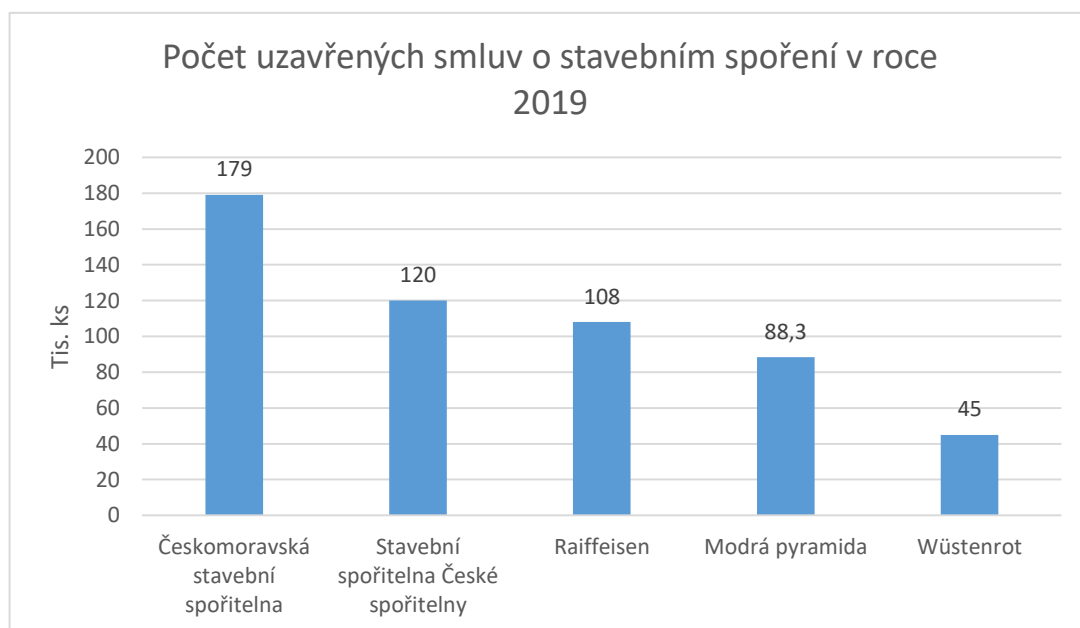
Z údajů tabulky č. 1 je možné odvodit průměrnou výši hypotečních úvěrů poskytnutých na bydlení za vybrané roky. V průběhu období dosahovala průměrná výše hypoték velmi podobných hodnot. Výjimkou byl rok 2016, ve kterém došlo ke zvýšení o 7 % oproti roku předcházejícímu. V roce 2017 se situace zase vyrovnala a hodnoty se dále držely průměrné výše, tedy hodnoty lehce přes dva miliony.

Tabulka 2 Průměrná výše hypoték v ČR v období 2014 – 2019 (Vlastní zpracování)

Rok	Průměrná výše hypoték (v mil. Kč)	Meziroční změna
2014	2,062	-
2015	2,073	1%
2016	2,215	7%
2017	2,066	-7%
2018	2,053	-1%
2019	2,065	1%

## 7 TRH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

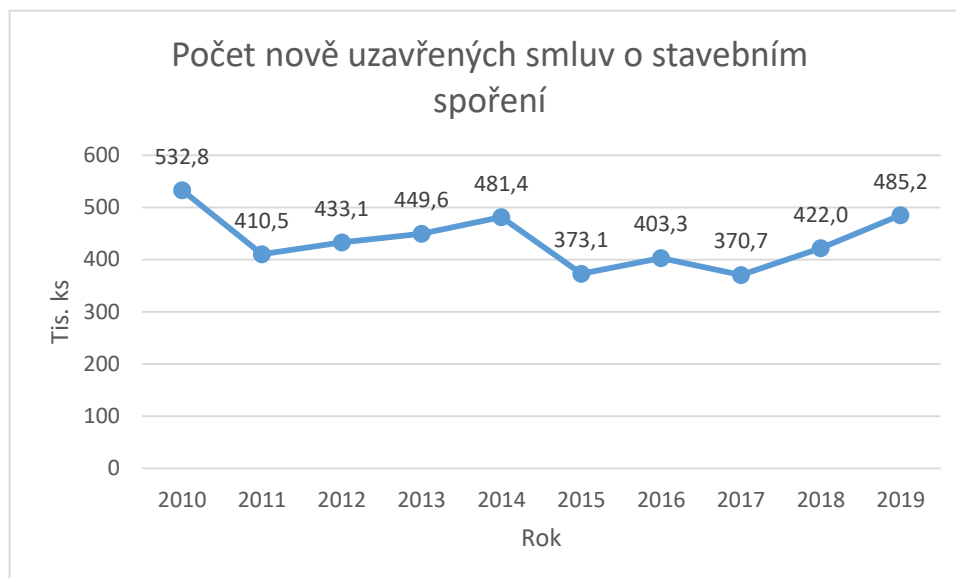
V současnosti působí na trhu stavebního spoření celkem 5 stavebních spořitelen. Jejich pozice na trhu je možné vyjádřit na základě různých ukazatelů. Jednou z možností je porovnání celkového počtu uzavřených smluv v minulém roce, který všechny stavební spořitelny uvedly ve svých výročních zprávách. Na tomto trhu dosáhl nejvyšší pozice člen skupiny ČSOB, tedy Českomoravská stavební spořitelna se 179 tisíci uzavřených smluv. Pravdou je, že v těchto číslech nejsou zahrnuty pouze nově uzavřené smlouvy, ale také úpravy smluv již existujících.



Obrázek 15 Přehled počtu uzavřených smluv vybranými stavebními spořitelnami v roce 2019 (Vlastní zpracování dle výročních zpráv)

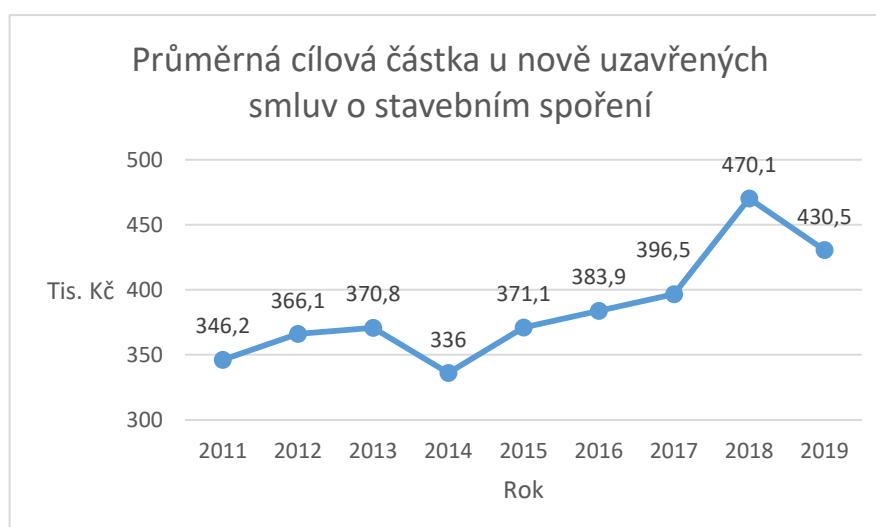
### 7.1 Situace na trhu stavebního spoření v ČR

Počet nově uzavřených smluv zaznamenal největší propad v roce 2011, kdy klesl o 23 %. Důvodem bylo stanovení nové výše maximálního státní příspěvku a to na 2 000 Kč z původních 3 000 Kč. Vývoj počtu nově uzavřených smluv je v současnosti pro poskytovatele poměrně uspokojivý, protože došlo k opětovnému růstu počtu smluv po dvou výkyvech a to v letech 2015 a 2017, kdy se hodnoty dostaly pod 400 000 smluv za rok. Následně se však stavebním spořitelnám podařilo dostat se na nejvyšší počet uzavřených smluv za posledních 9 let.



Obrázek 16 Vývoj počtu nově uzavřených smluv stavebním spoření v období 2010 – 2019 (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005d)

Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření dosahuje poměrně nízkých hodnot především proto, že velká část klientů využívá stavební spoření pouze jako investiční produkt. Jejich cílem není žádat o poskytnutí řádného úvěru, ale zhodnocení svých úspor a získání státní podpory. Průměrnou cílovou částku se povedlo stavebním spořitelnám po propadu v roce 2014 zvyšovat a v roce 2018 dosáhla vrcholu ve sledovaném období o 18,6 %. V minulém roce došlo k opětovnému propadu konkrétně o 8,4 %. Vlivem současné situace s negativním dopadem na klienty se dá očekávat, že v budoucím roce nastane opětovný poklesu průměrné cílové částky.



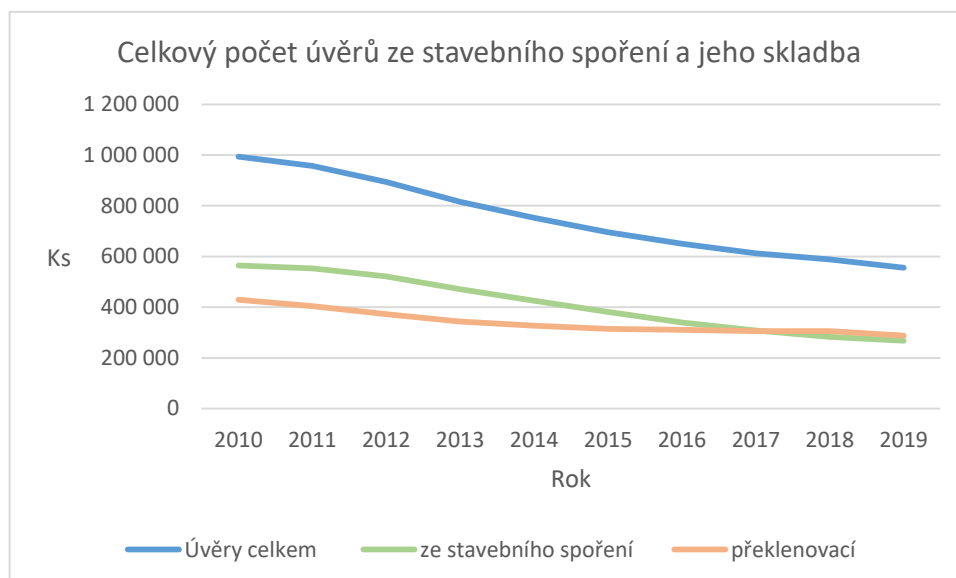
Obrázek 17 Vývoj průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv o stavebním spoření v období 2011 – 2019 (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005d)

Zajímavý je také pohled na vývoj reálně vyplacené státní podpory, vývoj počtu smluv ve spořicí fázi a průměrnou přiznanou státní podporu na smlouvu. Největší propad reálně vyplacené státní podpory nastal v roce 2012. Jednalo se o reakci na snížení maximální státní podpory na 2 000 Kč za rok. K propadu došlo snížením celkového počtu smluv a již zmíněným snížením počtu nově uzavřených smluv, kdy pokles v roce 2011 dosáhl 23 %. Průměrná přiznaná státní podpora na smlouvu se snížila v roce 2011 na 1 324 Kč, tedy téměř na polovinu. V dalších letech si svou výši držela téměř stabilně, ale v posledních obdobích zaznamenáváme mírně rostoucí trend. Reálně vyplacená státní podpora se v průběhu let stále snižovala, až došlo v roce 2019 k opětovnému růstu. Velmi podobný vývoj je možné sledovat také u počtu smluv ve fázi spoření, které registrovaly obdobně klesající tendenci.

Tabulka 3 Přehled reálně vyplacených státních podpor, počtu smluv ve fázi spoření a průměrně přiznané státní podpory na smlouvu (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 205d)

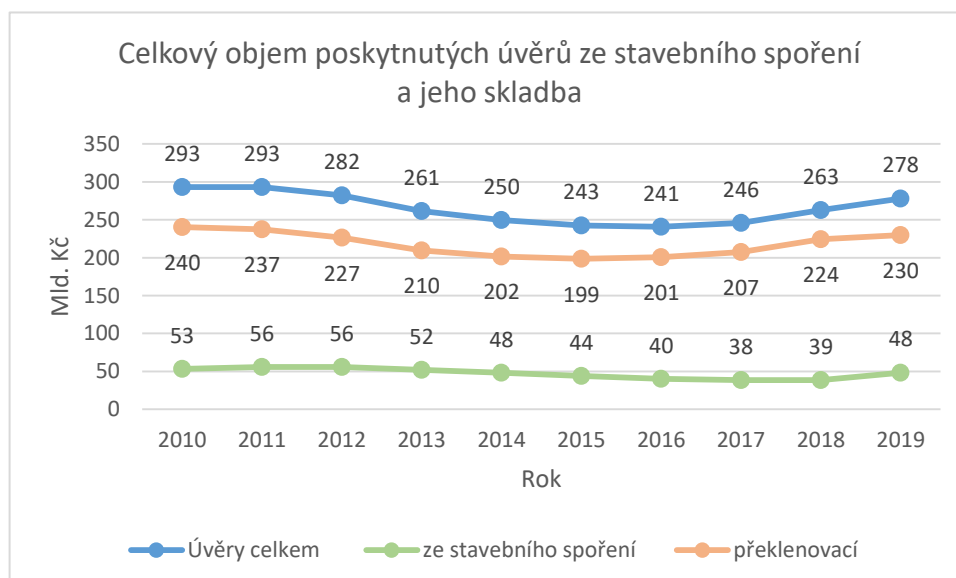
Rok	Reálně vyplacená státní podpora (mld. Kč)	Meziroční změna	Počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření	Meziroční změna	Průměrná přiznaná státní podpora na smlouvu (Kč)	Meziroční změna
2010	11,743	-	4 845 319	-	2 631	-
2011	10,729	-8,6%	4 550 468	-6,1%	1 324	-49,7%
2012	5,29	-50,7%	4 316 999	-5,1%	1 312	-0,9%
2013	4,953	-6,4%	4 066 684	-5,8%	1 316	0,3%
2014	4,761	-3,9%	3 825 367	-5,9%	1 315	-0,1%
2015	4,562	-4,2%	3 503 349	-8,4%	1 327	0,9%
2016	4,28	-6,2%	3 312 077	-5,5%	1 342	1,2%
2017	3,947	-7,8%	3 212 427	-3,0%	1 373	2,3%
2018	3,916	-0,8%	3 166 824	-1,4%	1 397	1,7%
2019	3,978	1,6%	3 226 733	1,9%	n/a	n/a

Celkový počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření, ať už řádných nebo překlenovacích, se v průběhu posledních let snižuje. Z počáteční hodnoty ve výši téměř 1 000 000 úvěrů za rok se v roce 2019 podařilo stavebním spořitelnám poskytnout o necelou polovinu méně. Následujících 6 let od roku 2010 docházelo k většímu zájmu o řádné úvěry než nabízené meziúvěry. V současnosti je situace opačná, ačkoliv rozdíl v počtech poskytnutých meziúvěrů a řádných úvěrů ze stavebního spoření je minimální.



Obrázek 18 Celkový počet úvěrů ze stavebního spoření a podíly řádných a překlenovacích úvěrů (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005d)

Pro poskytovatele těchto úvěrů je důležitější celkový objem poskytnutých úvěrů v Kč. Ačkoliv počty řádných úvěrů ze stavebního spoření 7 let vedly nad meziúvěry, tak v rámci objemu peněz je situace zcela opačná. Hodnoty meziúvěru tvoří ve všech sledovaných letech více než 80 % celkové hodnoty poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření. Hlavním důvodem bude skutečnost, že klienti chtějí využít úvěr okamžitě. V rámci řádného úvěru klient totiž musí nejméně 2 roky spořit. Zároveň také musí splnit další podmínky pro poskytnutí řádného úvěru. V případě meziúvěru je klient schopen čerpat celou výši cílové částky ihned.



Obrázek 19 Celkový objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a jeho skladba (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005d)



## 8 POPIS KLIENTA

Pro svou bakalářskou práci jsem zvolil fiktivního klienta, který plánuje rekonstrukci rodinného domu a počítá s celkovými náklady 1 500 000 Kč. Hodnota nemovitosti sloužící k zástavě činí 2 100 000 Kč. Klient disponuje vlastními úsporami ve výši 600 000 Kč, takže nyní mu chybí kapitál ve výši 900 000 Kč a řeší problematiku výběru mezi hypotečním úvěrem a úvěry ze stavebním spoření. Důležitou roli pro jeho rozhodnutí hraje čas, neboť by pro účely rekonstrukce potřeboval peníze získat co nejdříve. Jeho kompletní údaje jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 4 Informace o žadateli (Vlastní zpracování)

Informace o žadateli	
Jméno	David Veselý
Věk	32 let
Rodinný stav	Svobodný
Čistý měsíční příjem ze zaměstnání	28 000 Kč
Měsíční výdaje	9 600 Kč
Požadovaná výše měsíční splátky	8 000 – 9 000 Kč
Informace o hypotečním úvěru / stavebním spoření	
Účel úvěru / stavebního spoření	Rekonstrukce domu
Hodnota nemovitosti	2 100 000 Kč
Potřebné prostředky	1 500 000 Kč
Vlastní prostředky	600 000 Kč
Požadovaná výše hypotečního úvěru / cílová částka stavebního spoření	900 000 Kč

Davidovy měsíční výdaje činí 9 600 Kč a jeho požadovaný výdaj na hypotéku či stavební spoření by měl být v rozpětí 8 000 – 9 000 Kč. Běžný účet má založený u ČSOB. Na základě výše uvedených parametrů je možné spočítat ukazatele DTI (Debt To Income) a DSTI (Debt Service To Income). Jelikož se jedná o poměrně nízkou hodnotu hypotečního úvěru a zároveň přijatelnou výši splátek, oba vypočtené ukazatele dosahují přívětivých hodnot. Ukazatel DTI vyjadřující poměr dluhu k ročnímu čistému příjmu žadatele by neměl přesáhnout hodnotu 8. V případě Davida je tento poměr nízký, takže ho určitě nebude limitovat.

$$DTI = \frac{\text{výše hypotéky}}{\text{čistý roční příjem}} = \frac{900\,000}{336\,000} = 2,68$$

Ukazatel DSTI, který poukazuje na poměr výše měsíčních splátek ze všech úvěrů klienta a čistého měsíčního příjmu vyšel klientovi ve výši 32,1 %. Jedná se o dobrý výsledek, jelikož

ČNB upozorňuje na riziko, jestliže klient vydává na splátky svých dluhů více než 40 % svého čistého měsíčního příjmu.

$$DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem}} * 100 = \frac{9\,000}{28\,000} * 100 = 32,1 \%$$

Zároveň je možné z výchozích údajů určit poměr výše úvěru k hodnotě zástavy (LTV). Česká národní banka doporučuje poskytovatelům úvěrů, aby neposkytovaly více než 5 % objemu nových úvěrů v případech, kdy LTV překračuje hranici 90 %. V případě klienta činí hodnota ukazatele 42,9 %. Z tohoto hlediska by poskytnutí úvěru nemělo být omezeno.

$$LTV = \frac{\text{výše úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} = \frac{900\,000}{2\,100\,000} = 42,9\%$$

Sjednaná doba stavebního spoření a doba splatnosti hypotečního úvěru by měla být 10 let. V bakalářské práci pro něj budou srovnány finanční parametry hypotečního úvěru, stavebního spoření s využitím řádného úvěru a také stavebního spoření s využitím zajištěného meziúvěru.

ČMSS nabízí i meziúvěr bez zajištění nemovitostí, jehož parametry jsou od zajištěného meziúvěru odlišné, ale tento meziúvěr bývá poskytován pouze do hodnoty 600 000 Kč, což požadavek Davida nesplňuje. Z toho důvodu není nezajištěný meziúvěr v práci zahrnut.

Pro účely výpočtu nezdanitelné části základu daně se v práci počítá s datem poskytnutí hypotečního úvěru k 1. 2. 2020. Stejně tak uzavření smlouvy o stavebním spoření je sjednáno k datu 1. 2. 2020.

## 9 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

U hypotečního úvěru se vychází z požadované výše 900 000 Kč. Při výpočtu celkových nákladů na úvěr se počítá s úrokovou sazbou 2,62 %. Úroková sazba je spjata se zvolenou délkou fixace, kterou byla stanovena na dobu 7 let. Fixace úrokové sazby byla stanovena na nejdelší možnou dobu, což je u ČSOB 7 let, z důvodu srovnání se stavebním spoření, u kterého je úroková sazba řádného úvěru neměnná po celou dobu splatnosti. V době zpracování ČSOB nabízela získání nižší sazby o 0,2 procentního bodu při splnění několika podmínek. Sleva není v práci zohledněna, jelikož akce byla časově limitovaná pro období od 17. února do 20. března 2020 a čerpání úvěru je v základních informacích o klientovi naplánováno na 1. 2. 2020.

### 9.1 Parametry hypotečního úvěru

V následující tabulce jsou zpracovány parametry hypotečního úvěru na základě dostupných informací a poplatky s tímto úvěrem spojené. Banka požaduje zaplacení poplatku 4 900 Kč na ocenění rodinného domu, správnímu orgánu je potřeba uhradit 2 000 Kč za návrh na vklad zástavního práva a na konci životního cyklu hypotéky je třeba zaplatit 2 500 Kč za pokyn k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí. Mimo tyto jednorázové poplatky si banka dále účtuje pravidelné měsíční poplatky za vedení a správu úvěru ve výši 150 Kč za měsíc a za pojištění nemovitosti by klient zaplatil 196 Kč za měsíc.

Tabulka 5 Celkové parametry hypotečního úvěru - 1. část (Vlastní zpracování; ČSOB © 2020b)

Hypotéka ČSOB	
Výše úvěru	900 000 Kč
Délka splácení	10 let
Fixace úrokové sazby	7 let
Úroková sazba	2,62%
Měsíční splátka	8 533 Kč
Zaplacené úroky celkem	124 019 Kč
<b>Poplatky</b>	
Ocenění rodinného domu	4 900 Kč
Správní poplatek k návrhu na vklad zástavního práva	2 000 Kč
Čerpání úvěru na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva do Katastru nemovitostí	1 900 Kč
Za zaslání pokynu k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí včetně souvisejícího správního poplatku v celkové výši (při ukončení úvěru)	2 500 Kč

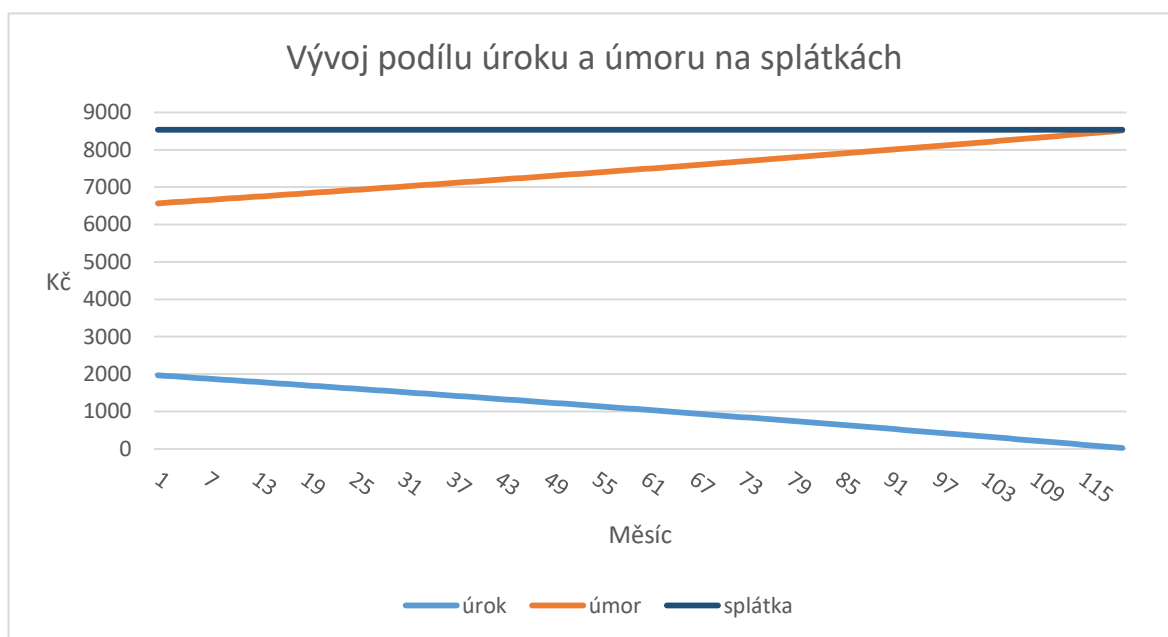
Tabulka 6 Celkové parametry hypotečního úvěru - 2. část (Vlastní zpracování; ČSOB © 2020b)

Vedení a správa úvěru	150 Kč / měsíc
Za pojištění nemovitosti	196 Kč / měsíc
Celkový měsíční výdaj na úvěr	8 879 Kč
Celkové náklady na úvěr	1 076 839 Kč
Přeplatek	176 839 Kč

Výpočet anuity:

$$a = D * \frac{r}{1 - (1 + r)^{-n}} = 900000 * \frac{0,00218}{0,23026} = 8\,533,49 \text{ Kč}$$

Měsíční anuita v případě tohoto hypotečního úvěru činí 8 533,49 Kč. Se započítáním měsíčních poplatků by se jednalo o částku 8 879 Kč za měsíc.



Obrázek 20 Vývoj podílu úroku a úmoru na splátkách v průběhu splácení hypotečního úvěru (Vlastní zpracování)

V grafu je zobrazen vývoj úroku a úmoru v průběhu splácení. Úrok se v průběhu splácení snižuje, protože se zároveň snižuje i výše nesplaceného dluhu. To způsobuje zvýšení podílu úmoru na splátce, který právě tento nesplacený dluh snižuje. Na úrocích by klient v průběhu splatnosti úvěru v případě nezměněné výše úrokové sazby po skončení fixace zaplatil celkem 124 019 Kč. Suma pravidelně placených měsíčních poplatků tvoří 41 520 Kč a jednorázové poplatky činí 11 300 Kč.

## 9.2 Daňový dopad

Podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů si může klient od základu daně odečíst částku, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru použitým k financování bytových potřeb. Součet úroků, které si poplatník chce odečíst od základu daně, nesmí překročit částku 300 000 Kč. Pokud poplatník platil úroky z hypotečního úvěru pouze po část roku, nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu z maximální částky za každý měsíc placení úroků. Maximální měsíční úrok, který je možné uplatnit, činí 25 000 Kč. (Česko, 1992)

Tabulka 7 Vývoj daňového dopadu hypotečního úvěru (Vlastní zpracování)

Měsíc	Rok 2020		Rok 2021	
	Nezdanitelná část	Daňová úspora	Nezdanitelná část	Daňová úspora
Leden	-	-	1 806 Kč	271 Kč
Únor	1 965 Kč	295 Kč	1 791 Kč	269 Kč
Březen	1 951 Kč	293 Kč	1 776 Kč	266 Kč
Duben	1 936 Kč	290 Kč	1 761 Kč	264 Kč
Květen	1 922 Kč	288 Kč	1 747 Kč	262 Kč
Červen	1 907 Kč	286 Kč	1 732 Kč	260 Kč
Červenec	1 893 Kč	284 Kč	1 717 Kč	258 Kč
Srpen	1 878 Kč	282 Kč	1 702 Kč	255 Kč
Září	1 864 Kč	280 Kč	1 687 Kč	253 Kč
Říjen	1 849 Kč	277 Kč	1 672 Kč	251 Kč
Listopad	1 835 Kč	275 Kč	1 657 Kč	249 Kč
Prosinec	1 820 Kč	273 Kč	1 642 Kč	246 Kč
Celkem	20 821 Kč	3 123 Kč	20 690 Kč	3 103 Kč

Jelikož by Davidovi byl hypoteční úvěr poskytnut 1. 2. 2020 mohl by uplatnit zaplacené úroky od února do prosince. Výše jeho úroků zdaleka nedosahuje na maximální měsíční hranici 25 000 Kč. Celkově by tedy jeho nezdanitelná část základu daně za rok 2020 činila 20 821 Kč. Dále je možné vypočítat daňovou úsporu, tedy částku, o kterou si klient vlivem uplatnění úroku sníží svou výslednou daňovou povinnost. Jelikož sazba daně z příjmů fyzických osob činí 15 %, tak daňová úspora činí 15 % z hodnoty nezdanitelné části základu daně. V roce 2020 si klient tedy sníží svou daňovou povinnost vlivem uplatnění zaplacených úroků o 3 123 Kč.

V roce 2021 by si klient mohl uplatnit úroky placené za celý kalendářní rok. Ani v tomto případě však nepřekročí zákonem stanovený limit. Za rok 2021 si tedy poníží základ daně o 20 690 Kč a jeho daňová povinnost bude tím pádem o 3 103 Kč nižší. Je možné si

povšimnout, že do budoucna se budou hodnoty nezdaniitelné části základu daně a celkové daňové úspory snižovat. Bude k tomu docházet z důvodu, že v průběhu splácení hypotečního úvěru dochází ke snižování podílu úroku na splátce ve prospěch vyššího podílu úmoru, viz obrázek č. 20. Celková nezdaniitelná část základu daně plynoucí z hypotečního úvěru by činila 124 019 Kč. Na dani by klient vlivem úroků uspořil 18 603 Kč.

Tabulka 8 Nezdaniitelná část základu daně a daňová úspora v průběhu splatnosti hypotečního úvěru (Vlastní zpracování)

Rok	Nezdaniitelná část základu daně	Daňová úspora
2020	20 821 Kč	3 123 Kč
2021	20 690 Kč	3 103 Kč
2022	18 523 Kč	2 778 Kč
2023	16 299 Kč	2 445 Kč
2024	14 015 Kč	2 102 Kč
2025	11 672 Kč	1 751 Kč
2026	9 266 Kč	1 390 Kč
2027	6 796 Kč	1 019 Kč
2028	4 261 Kč	639 Kč
2029	1 659 Kč	249 Kč
2030	19 Kč	3 Kč
Celkem	124 019 Kč	18 603 Kč

## 10 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

V případě stavebního spoření jsou zpracovány dva modely. Klient by však mohl využít několik různých variant. První z nich je sjednání stavebního spoření s cílovou částkou 900 000 Kč, při využití klasického úvěru. Při této možnosti by samotná výše úvěru ze stavebního spoření tvořila pouze část cílové částky a úvěr by byl poskytnut až po splnění podmínek pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. Druhou možností je využití zajištěného meziúvěru úvěru při cílové částce 900 000 Kč. Výhoda využití meziúvěru spočívá v tom, že klient by mohl čerpat úvěr v podstatě okamžitě, podobně jako u hypotečního úvěru. Českomoravská stavební spořitelna nabízí také variantu nezajištěného meziúvěru, jehož parametry jsou odlišné od zajištěného, avšak je poskytován pouze do výše úvěru 600 000 Kč, proto není v práci zahrnut. Při splnění podmínek naspoření 35 % cílové částky a délky spoření po dobu nejméně 2 roky se v práci automaticky počítá se získáním dostatečného hodnotícího čísla k poskytnutí úvěru. Tento ukazatel totiž posuzuje stavební spořitelna na základě vnitřních pravidel u každého klienta individuálně.

### 10.1 Stavební spoření s využitím klasického úvěru

Prvním modelem pro klienta je stavební spoření s cílovou částkou 900 000 Kč a využitím klasického úvěru ze stavebního spoření. Z důvodu srovnání stavebního spoření a hypotečního úvěru byly stanoveny obdobné parametry. Sjednaná doba stavebního spoření je 10 let, stejně jako doba splácení hypotečního úvěru. V rámci spořicí fáze by klient spořil částkou 8 800 Kč měsíčně, tedy částkou podobnou výši splátce hypotečního úvěru. Kompletní parametry tohoto stavebního spoření jsou zpracované v nadcházející tabulce.

Tabulka 9 Celkové parametry stavebního spoření s využitím klasického úvěru - 1. část  
(Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020a)

Stavební spoření - klasický úvěr	
Cílová částka	900 000 Kč
Sjednaná doba stavebního spoření	10 let
Spořicí fáze	
Doba spoření	3 roky
Měsíční spoření	8 800 Kč
Roční úroková sazba z vkladů	0,6%
Úroky po zdanění celkem	2 505 Kč
Státní podpora celkem	6 000 Kč
Naspořeno celkem	325 305 Kč

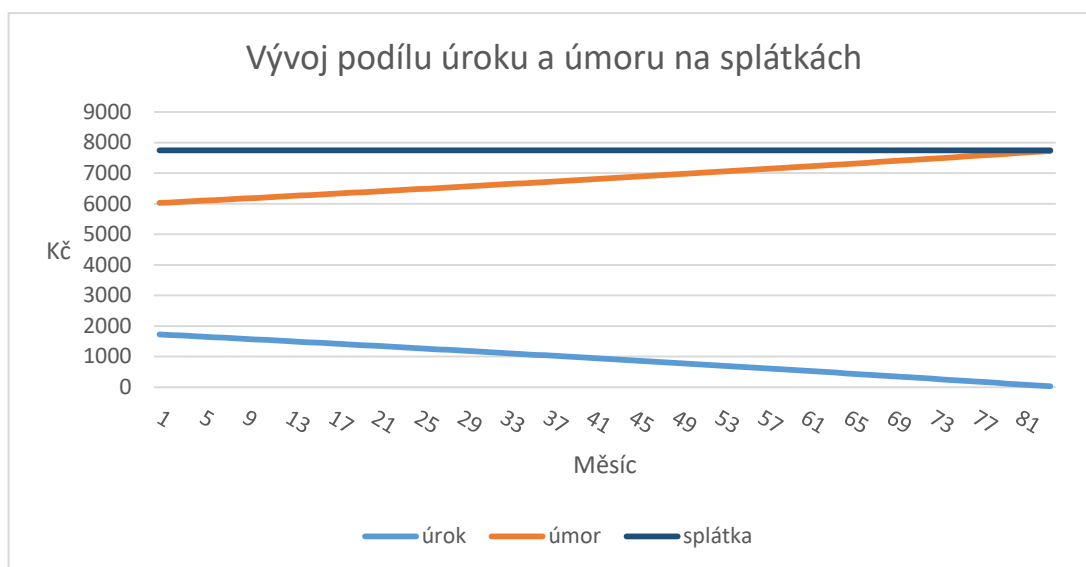
Tabulka 10 Celkové parametry stavebního spoření s využitím klasického úvěru - 2. část  
(Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020a)

Úvěrová fáze	
Výše úvěru	574 695 Kč
Doba splatnosti úvěru	7 let
Úroková sazba	3,60%
Měsíční splátka	7 750 Kč
Zaplacené úroky celkem	76 307 Kč
Zaplaceno na splátkách	651 001 Kč
Poplatky	
Roční poplatek za vedení vkladového účtu	360 Kč
Roční poplatek za správu úvěru a účtu účastníka, který slouží k přijímání splátek úvěru	360 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy ve výši 1% cílové částky	9 000 Kč
Posouzení vhodnosti zástavy	3 000 Kč
Správní poplatek k návrhu na vklad zástavního práva	2 000 Kč
Poplatek za zaslání pokynu k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí (při ukončení úvěru)	2 000 Kč
<b>Celkové náklady na úvěr</b>	<b>669 521 Kč</b>
<b>Celkové výdaje na stavební spoření</b>	<b>995 907 Kč</b>

Na možnost využití klasického úvěru ze stavebního spoření dosáhne klient po 3 letech spoření, kdy přesáhne požadovaných 35 % z cílové částky. Celkově tedy naspoří 325 305 Kč, z čehož je 6000 Kč státní podpora a 2505 Kč úrok. Samotná výše úvěru, který bude klient splácet 7 let měsíčními splátkami ve výši 7 750 Kč, činí 574 695 Kč. Za tento úvěr klient zaplatí 651 001 Kč. Na úrocích z řádného úvěru by klient zaplatil v průběhu splatnosti úvěru 76 307 Kč. K této částce se ale musí přičíst také poplatky za správu úvěru, za uzavření smlouvy, poplatek za posouzení vhodnosti zástavy a za vklad a následný výmaz ze zástavního práva. Celkové náklady na úvěr jsou 669 521 Kč a celkové výdaje na stavební spoření činí 995 907 Kč.

U řádného úvěru ze stavebního spoření je možné pozorovat srovnatelný vývoj úroku a úmoru v průběhu splácení. Podíl úroku na splátce se v průběhu splácení snižuje ve prospěch zvýšení podílu úmoru. Klient tento fakt zaznamená hlavně při uplatnění zaplacených úroků jako nezdanitelnou část základu daně.





Obrázek 21 Vývoj podílu úroku a úmoru na splátkách v průběhu splácení řádného úvěru ze stavebního spoření (Vlastní zpracování)

Z hlediska celkových výdajů se tedy při porovnání tohoto modelu stavebního spoření s hypotečním úvěrem více vyplatí stavební spoření. Celková úspora by činila 80 932 Kč. Výhodou tohoto stavebního spoření je také to, že by klient platil nižší splátky úvěru v případě 10 leté doby sjednání. V úvěrové fázi by platil měsíční splátku pouze ve výši 7 750 Kč, což je o 983 Kč menší měsíční zátěž pro klienta. Klient požadavek ale zahrnoval získání prostředků v co nejkratší době. Z daného důvodu není tento model stavebního spoření pro klienta vhodný, protože k celkové cílové částce by se dostal až po třech letech spoření, zatímco u hypotéky je možné čerpat úvěr ihned po splnění podmínek pro čerpání hypotečního úvěru, což bývá v řádu několika týdnů či měsíců

### 10.1.1 Daňový dopad

U úvěru ze stavebního spoření platí stejná pravidla jako u hypotečního úvěru. Pokud je tento úvěr poskytnut za účelem financování bytové potřeby, je možné odečíst zaplacené úroky z tohoto úvěru od základu daně, protože spadají do nezdanitelných částí základu daně. Platí zde samozřejmě stejné limity maximální částky snižující základ daně.

V případě tohoto stavebního spoření by klient uplatnil zaplacené úroky nejdříve v roce 2023 a to konkrétně v únoru, po 36 měsících spoření. David by si v roce 2023 ponížil základ daně o 17 962 Kč a na dani by uspořil 2 694 Kč. Z důvodu nižšího objemu úvěru se ještě prohloubil rozdíl mezi celkovými ročními úroky klienta a zákonem stanoveným maximem. David by tedy mohl opět uplatňovat zaplacené úroky v průběhu celé splatnosti úvěru bez omezení.

Tabulka 11 Vývoj daňového dopadu stavebního spoření s využitím klasického úvěru  
(Vlastní zpracování)

Měsíc	Rok 2023		Rok 2024	
	Nezdanitelná část	Daňová úspora	Nezdanitelná část	Daňová úspora
Leden	-	-	1 522 Kč	231 Kč
Únor	1 724 Kč	259 Kč	1 504 Kč	228 Kč
Březen	1 706 Kč	256 Kč	1 485 Kč	226 Kč
Duben	1 688 Kč	253 Kč	1 466 Kč	223 Kč
Květen	1 670 Kč	250 Kč	1 447 Kč	220 Kč
Červen	1 651 Kč	248 Kč	1 428 Kč	217 Kč
Červenec	1 633 Kč	245 Kč	1 409 Kč	214 Kč
Srpen	1 615 Kč	242 Kč	1 390 Kč	211 Kč
Září	1 596 Kč	239 Kč	1 371 Kč	209 Kč
Říjen	1 578 Kč	237 Kč	1 352 Kč	206 Kč
Listopad	1 559 Kč	234 Kč	1 333 Kč	203 Kč
Prosinec	1 541 Kč	231 Kč	1 314 Kč	200 Kč
Celkem	17 962 Kč	2 694 Kč	17 021 Kč	2 553 Kč

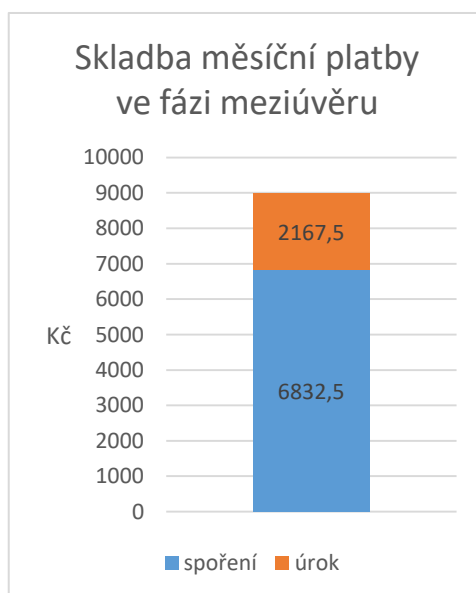
V roce 2024, ve kterém by klient uplatnil zaplacené úroky po celý rok, by si mohl snížit základ daně o 17 021 Kč a na dani by uspořil 2 553 Kč. Vlivem nižšího objemu úvěru než u hypotéky dosahuje toto stavební spoření také nižších hodnot v rámci nezdanitelné části základu daně a daňové úspory. V průběhu splatnosti úvěru by klient uplatnil úroky ve výši 76 307 Kč a svou daňovou povinnost by si snížil o 11 446 Kč.

Tabulka 12 Nezdanitelná část základu daně a daňová úspora v průběhu čerpání řádného úvěru (Vlastní zpracování)

Rok	Nezdanitelná část základu daně	Daňová úspora
2023	17 962 Kč	2 694 Kč
2024	17 021 Kč	2 553 Kč
2025	14 240 Kč	2 136 Kč
2026	11 358 Kč	1 704 Kč
2027	8 370 Kč	1 255 Kč
2028	5 272 Kč	791 Kč
2029	2 061 Kč	309 Kč
2030	23 Kč	3 Kč
Celkem	76 307 Kč	11 446 Kč

## 10.2 Stavební spoření s využitím meziúvěru

Druhým modelem je stavební spoření, u kterého by klient využil zajištěný meziúvěr. Výhodou této možnosti je, že žadateli bude poskytnut úvěr okamžitě a ne až po naspoření 35 % cílové částky současně se splněním hodnoticího čísla. V praxi by to fungovalo tak, že klientovi by byl poskytnut meziúvěr, ze kterého by měsíčně platil úroky a současně by spořil, aby v budoucnu splnil podmínky pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. V rámci této varianty by se jednalo opět o cílovou částku 900 000 Kč se sjednanou dobou na 10 let. Výše překlenovacího úvěru by tedy činila také 900 000 Kč. Tento zajištěný meziúvěr je úročen sazbou 2,89%, což by pro klienta znamenalo měsíční platbu úroku ve výši 2168 Kč. Klient by současně spořil částkou 6833 Kč za měsíc.



Obrázek 22 Skladba měsíční platby ve fázi meziúvěru (Vlastní zpracování)

Tímto způsobem by dosáhl podmínek pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření za 4 roky. Za tuto dobu by naspořil 339 402 Kč, z čehož 3 442 Kč tvoří úroky po zdanění a 8 000 Kč státní podpora. Zároveň by zaplatil celkem 104 040 Kč ve formě úroků z překlenovacího úvěru. Všechny finanční parametry jsou vypsány v následující tabulce.

Tabulka 13 Parametry stavebního spoření s využitím zajištěného meziúvěru - 1. část (Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020b)

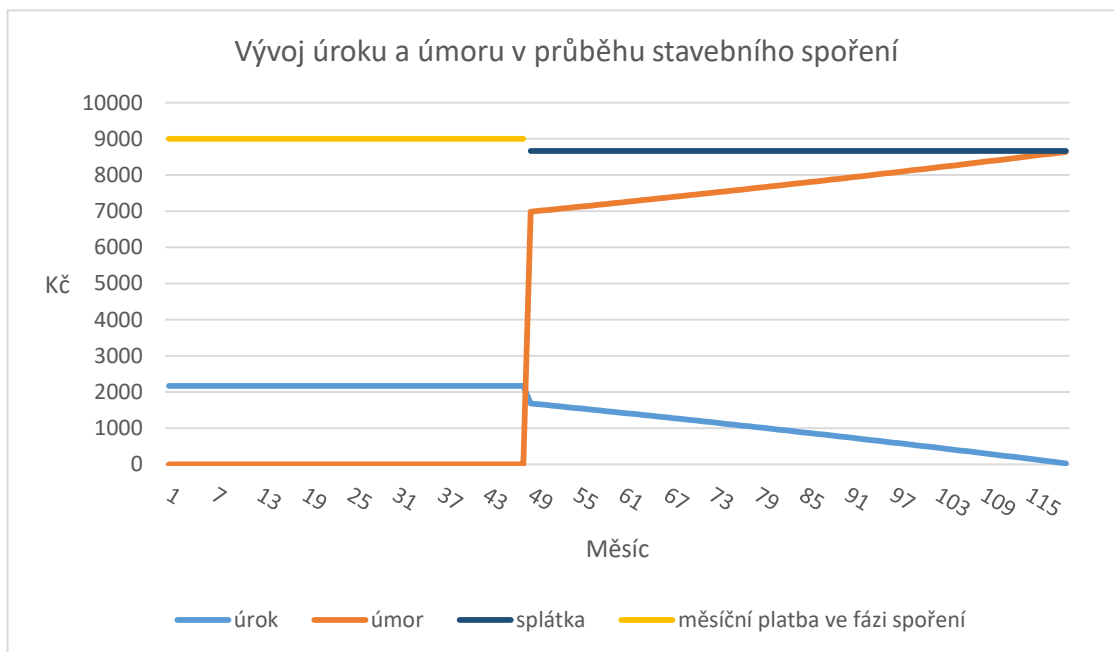
Stavební spoření - zajištěný meziúvěr	
Cílová částka	900 000 Kč
Sjednaná doba stavebního spoření	10 let
Zajištěný meziúvěr	
Výše překlenovacího úvěru	900 000,00 Kč
Splatnost překlenovacího úvěru	4 roky
Úroková sazba překlenovacího úvěru	2,89%

Tabulka 14 Parametry stavebního spoření s využitím zajištěného meziúvěru - 2. část  
(Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020b)

Měsíční úrok	2 168 Kč
Zaplacené úroky z meziúvěru	104 040 Kč
<b>Spořicí fáze</b>	
Doba spoření	4 roky
Měsíční spoření	6 833 Kč
Roční úroková sazba z vkladů	0,6%
Úroky po zdanění celkem	3 442 Kč
Státní podpora celkem	8 000 Kč
Naspořeno celkem	339 402 Kč
<b>Úvěrová fáze</b>	
Výše úvěru	560 598 Kč
Doba splatnosti úvěru	6 let
Úroková sazba	3,60%
Měsíční splátka	8 669 Kč
Zaplacené úroky z řádného úvěru	63 560 Kč
Zaplaceno na splátkách	624 158 Kč
<b>Poplatky</b>	
Roční poplatek za vedení vkladového účtu	360 Kč
Roční poplatek za správu úvěru a účtu účastníka, který slouží k přijímání splátek úvěru	360 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy ve výši 1% cílové částky	9 000 Kč
Posouzení vhodnosti zástavy	3 000 Kč
Správní poplatek k návrhu na vklad zástavního práva	2 000 Kč
Poplatek za zaslání pokynu k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí (při ukončení úvěru)	2 000 Kč
Celkové náklady na úvěr překlenovací i klasický	749 238 Kč
Celkové výdaje na stavební spoření	1 088 640 Kč

Po splnění podmínek pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření by klientovi byl poskytnut úvěr ve výši 560 598 Kč s dobou splatnosti na 6 let. Měsíční splátka by činila 8 669 Kč a celkově by zaplatil na splátkách 624 158 Kč. V grafu na obrázku č. 23 je vykreslen také vývoj úroku, který je placen už v průběhu spořicí fáze. Jedná se o úrok z meziúvěru, který tedy snižuje měsíční částku odchozí na spoření. Měsíční platba v prvních 48 měsících je složena z úroku z meziúvěru a částky, kterou klient spoří. V průběhu čerpání

meziúvěru je výše úmoru nulová. Lze si povšimnout, že výše úroku v tomto období je konstantní a k jejímu postupnému snižování dochází až od poskytnutí řádného úvěru. Poté již následuje klasický vývoj úroku a úmoru.



Obrázek 23 Vývoj úroku a úmoru v průběhu čerpání meziúvěru a následně řádného úvěru ze stavebního spoření (Vlastní zpracování)

Přičtením poplatků a úroků z překlenovacího úvěru se celkové náklady z obou úvěrů dostanou na 749 238 Kč a celkové výdaje stavebního spoření budou 1 088 640 Kč. Tímto výsledkem se model stavebního spoření s překlenovacím úvěrem dostává do mírně horší pozice než hypoteční úvěr, u kterého celkové náklady činily 1 076 839 Kč. Hypoteční úvěr vychází tedy finančně výhodněji, pravdou ale je, že v případě stavebního spoření je klientovi garantována neměnná úroková sazba po celou dobu splatnosti řádného úvěru a přesně si dokáže spočítat, kolik ho tato varianta bude stát.

### 10.2.1 Daňový dopad

Zaplacené úroky z meziúvěru ze stavebního spoření je možné opět uplatnit jako nezdanitelnou část základu daně stejně jako úroky z řádného úvěru ze stavebního spoření anebo z hypotéky.

Jelikož by v této možnosti klient čerpal 4 roky meziúvěr, ze kterého by platil úroky, mohl by si o ně snížit základ daně. V prvním roce by klient mohl snížit svůj základ daně o 23 843 Kč, což by pro něj znamenalo úsporu ve výši 3 576 Kč. Pro výpočet úroků z meziúvěru se vychází z předpokladu, že úroková sazba by zůstala neměnná. V letech 2020 až 2023 by se

tedy měsíční výše úroku z meziúvěru neměnila, pouze by si mohl uplatnit od roku 2021 také úroky zaplacené v lednu. Změna by nastala až v roce 2024, kdy by klient splnil podmínky pro poskytnutí řádného úvěru a meziúvěr by byl tímto úvěrem společně s naspořenou částkou splacen. Na základě žádosti a splnění podmínek by tedy klientovi stavební spořitelna poskytla řádný úvěr ze stavebního spoření. Do ledna tohoto roku by klient stále platil úroky ze zajištěného meziúvěru a od února by začal splácet řádný úvěr ze stavebního spoření. Vývoj a celkovou výši zaplacených úroků je možno vidět v následující tabulce.

Tabulka 15 Vývoj daňového dopadu stavebního spoření s využitím kombinace meziúvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření (Vlastní zpracování)

Měsíc	Rok 2020		Rok 2024	
	Nezdanitelná část	Daňová úspora	Nezdanitelná část	Daňová úspora
Leden	-	-	2 168 Kč	325 Kč
Únor	2 168 Kč	325 Kč	1 682 Kč	252 Kč
Březen	2 168 Kč	325 Kč	1 661 Kč	249 Kč
Duben	2 168 Kč	325 Kč	1 640 Kč	246 Kč
Květen	2 168 Kč	325 Kč	1 619 Kč	243 Kč
Červen	2 168 Kč	325 Kč	1 598 Kč	240 Kč
Červenec	2 168 Kč	325 Kč	1 576 Kč	236 Kč
Srpen	2 168 Kč	325 Kč	1 555 Kč	233 Kč
Září	2 168 Kč	325 Kč	1 534 Kč	230 Kč
Říjen	2 168 Kč	325 Kč	1 512 Kč	227 Kč
Listopad	2 168 Kč	325 Kč	1 491 Kč	224 Kč
Prosinec	2 168 Kč	325 Kč	1 469 Kč	220 Kč
Celkem	23 843 Kč	3 576 Kč	19 504 Kč	2 926 Kč

Tabulka 16 Nezdanitelná část základu daně a daňová úspora v průběhu čerpání zajištěného meziúvěru a řádného úvěru (Vlastní zpracování)

Rok	Nezdanitelná část základu daně	Daňová úspora
2020	23 843 Kč	3 576 Kč
2021	26 010 Kč	3 902 Kč
2022	26 010 Kč	3 902 Kč
2023	26 010 Kč	3 902 Kč
2024	19 504 Kč	2 926 Kč
2025	15 929 Kč	2 389 Kč
2026	12 704 Kč	1 906 Kč
2027	9 362 Kč	1 404 Kč
2028	5 897 Kč	885 Kč
2029	2 306 Kč	346 Kč
2030	26 Kč	4 Kč
Celkem	167 600 Kč	25 140 Kč

### 10.2.2 Využití slevy na úrokové sazbě meziúvěru

ČMSS nabízí slevu až 0,4 % na úrokové sazbě zajištěného meziúvěru. Tato sleva je součtem slev za:

- běžný účet sjednaný u ČSOB: sleva 0,1 %
- pojištění na riziko smrti: sleva 0,2 %
- pojištění na riziko invalidity: sleva 0,1 % (ČMSS, © 2020b)

Využit slevu za rizikové pojištění bych klientovi nedoporučoval. Toto pojištění by ho stálo měsíčně 230 Kč, což činí za dobu splatnosti meziúvěru 11 040 Kč. Úspora na úrocích by tvořila pouze 7 200 Kč, takže by ho tato volba stála 3 840 Kč navíc.

Klientovi bych doporučil využití pouze slevy za sjednaný běžný účet u ČSOB, ze kterého by musel odvádět platbu úroků a spoření. Úroková sazba meziúvěru by činila 2,79 % a měsíční platba úroků 2 093 Kč. V tom případě by za 4 roky zaplatil 100 440 Kč. To by znamenalo snížení celkových nákladů o 3 600 Kč. Tím pádem by celkové výdaje stavebního spoření činily 1 085 040 Kč a tento model by se svými celkovými výdaji mírně přiblížil nákladům na hypoteční úvěr. U ČSOB je zaveden měsíční poplatek za vedení účtu ve výši 25 Kč. Klient svůj běžný účet měl u ČSOB dlouhodobě, takže poplatek není započítán do celkových nákladů, protože účet si nezaložil až za účelem získání slevy.

Pokud by klient měl do uzavření smlouvy běžný účet u jiné banky, pak by ho za dobu splatnosti meziúvěru vyšly poplatky za vedení účtu na 1200 Kč. V tom případě by čistá úspora činila pouze 2 400 Kč, ale stále by se vyplatila.

Tabulka 17 Parametry stavebního spoření s využitím meziúvěru a slevy za běžný účet - 1. část (Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020b)

Stavební spoření - zajištěný meziúvěr, sleva	
Cílová částka	900 000 Kč
Sjednaná doba stavebního spoření	10 let
Zajištěný meziúvěr	
Výše překlenovacího úvěru	900 000 Kč
Splatnost překlenovacího úvěru	4 roky
Úroková sazba překlenovacího úvěru	2,89%
Sleva na sazbě překlenovacího úvěru	0,1%
Měsíční úrok	2 093 Kč
Zaplacené úroky z meziúvěru	100 440 Kč

Tabulka 18 Parametry stavebního spoření s využitím meziúvěru a slevy za běžný účet - 2. část (Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020b)

Spořicí fáze	
Doba spoření	4 roky
Měsíční spoření	6 833 Kč
Roční úroková sazba z vkladů	0,6%
Úroky po zdanění celkem	3 442 Kč
Státní podpora celkem	8 000 Kč
Naspořeno celkem	339 402 Kč
Úvěrová fáze	
Výše úvěru	560 598 Kč
Doba splatnosti úvěru	6 let
Úroková sazba	3,60%
Měsíční splátka	8 669 Kč
Zaplaceno na splátkách	624 158 Kč
Zaplacené úroky z řádného úvěru	63 560 Kč
Poplatky	
Roční poplatek za vedení vkladového účtu	360 Kč
Roční poplatek za správu úvěru a účtu účastníka, který slouží k přijímání splátek úvěru	360 Kč
Poplatek za uzavření smlouvy ve výši 1% cílové částky	9 000 Kč
Posouzení vhodnosti zástavy	3 000 Kč
Správní poplatek k návrhu na vklad zástavního práva	2 000 Kč
Poplatek za zaslání pokynu k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí (při ukončení úvěru)	2 000 Kč
Celkové náklady na úvěr překlenovací i klasický	745 638 Kč
Celkové výdaje na stavební spoření	1 085 040 Kč

### 10.2.3 Daňový dopad

Z důvodu nižší úrokové sazby meziúvěru by se taky snížila daňová úspora plynoucí z uplatnění zaplacených úroků z úvěru. V prvním roce čerpání meziúvěru by si klient mohl uplatnit úroky ve výši 23 018 Kč a na dani ušetřit 3 453 Kč. V roce poskytnutí řádného úvěru by v lednu naposled uplatnit úrok ve výši 2 093 Kč a pro klienta by začalo období s postupně se snižujícími odpočty. Celkově by klient za dobu sjednání stavebního spoření mohl uplatnit úroky ve výši 164 000 Kč a daňová úspora by činila 24 600 Kč.



Tabulka 19 Vývoj daňového dopadu stejného modelu stavebního spoření s využitím slevy za běžný účet (Vlastní zpracování)

Měsíc	Rok 2020		Rok 2024	
	Nezdanitelná část	Daňová úspora	Nezdanitelná část	Daňová úspora
Leden	-	-	2 093 Kč	314 Kč
Únor	2 093 Kč	314 Kč	1 682 Kč	252 Kč
Březen	2 093 Kč	314 Kč	1 661 Kč	249 Kč
Duben	2 093 Kč	314 Kč	1 640 Kč	246 Kč
Květen	2 093 Kč	314 Kč	1 619 Kč	243 Kč
Červen	2 093 Kč	314 Kč	1 598 Kč	240 Kč
Červenec	2 093 Kč	314 Kč	1 576 Kč	236 Kč
Srpen	2 093 Kč	314 Kč	1 555 Kč	233 Kč
Září	2 093 Kč	314 Kč	1 534 Kč	230 Kč
Říjen	2 093 Kč	314 Kč	1 512 Kč	227 Kč
Listopad	2 093 Kč	314 Kč	1 491 Kč	224 Kč
Prosinec	2 093 Kč	314 Kč	1 469 Kč	220 Kč
Celkem	23 018 Kč	3 453 Kč	19 429 Kč	2 914 Kč

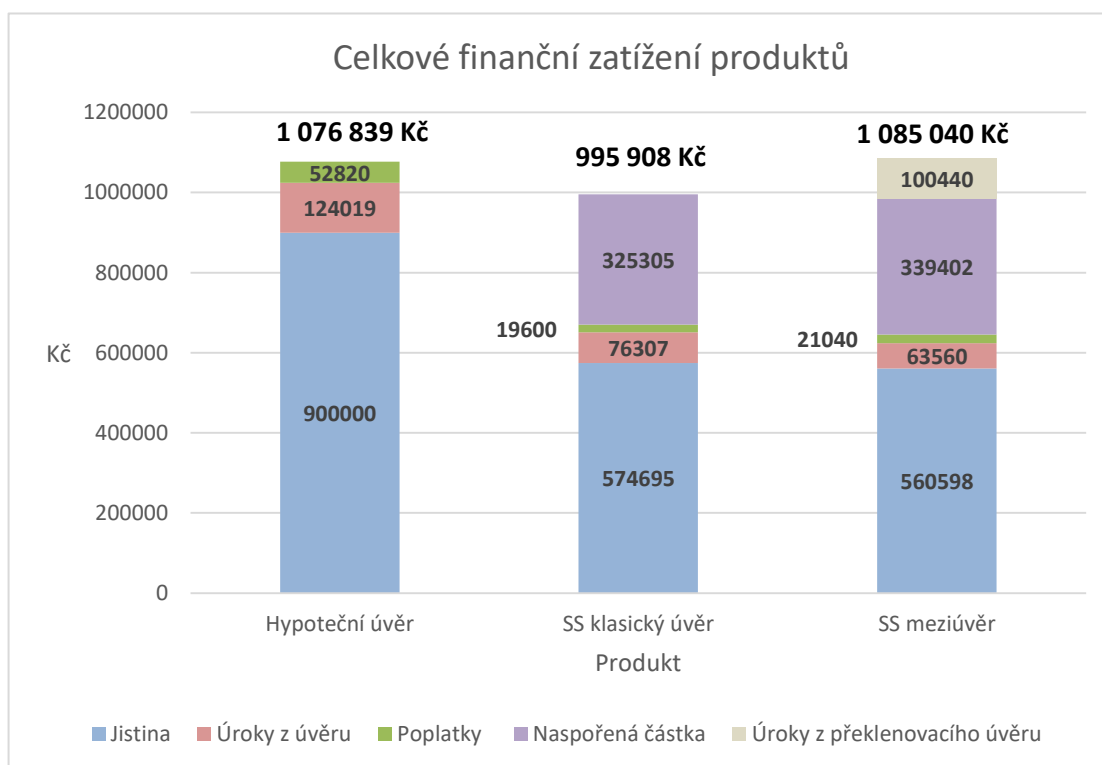
Tabulka 20 Nezdanitelná část základu daně a daňová úspora v průběhu čerpání zajištěného meziúvěru a řádného úvěru – využití slevy (Vlastní zpracování)

Rok	Nezdanitelná část základu daně	Daňová úspora
2020	23 018 Kč	3 453 Kč
2021	25 110 Kč	3 767 Kč
2022	25 110 Kč	3 767 Kč
2023	25 110 Kč	3 767 Kč
2024	19 429 Kč	2 914 Kč
2025	15 929 Kč	2 389 Kč
2026	12 704 Kč	1 906 Kč
2027	9 362 Kč	1 404 Kč
2028	5 897 Kč	885 Kč
2029	2 306 Kč	346 Kč
2030	26 Kč	4 Kč
Celkem	164 000 Kč	24 600 Kč

## 11 CELKOVÉ SROVNÁNÍ PRODUKTŮ

### 11.1 Srovnání celkového finančního zatížení

Při pohledu na celkové finanční zatížení jednotlivých možností je zřejmé, že finančně nejvýhodnější možností by pro klienta bylo využití stavebního spoření s klasickým úvěrem. Při této možnosti by přeplatil nejméně ze všech variant a to 95 908 Kč. Tento model stavebního spoření by však klientovi nevyhovoval, protože jeho požadavkem bylo získání prostředků v co nejkratším čase. U tohoto stavebního spoření by musel nejdříve 3 roky spořit a to mu současná situace neumožňuje. Na druhou pozici se svými náklady ve výši 1 076 839 Kč dostal hypoteční úvěr. Z hlediska celkových výdajů dopadlo nejhůře stavební spoření s využitím zajištěného meziúvěru, za které by klient zaplatil o 8 201 Kč více než u hypotéky.



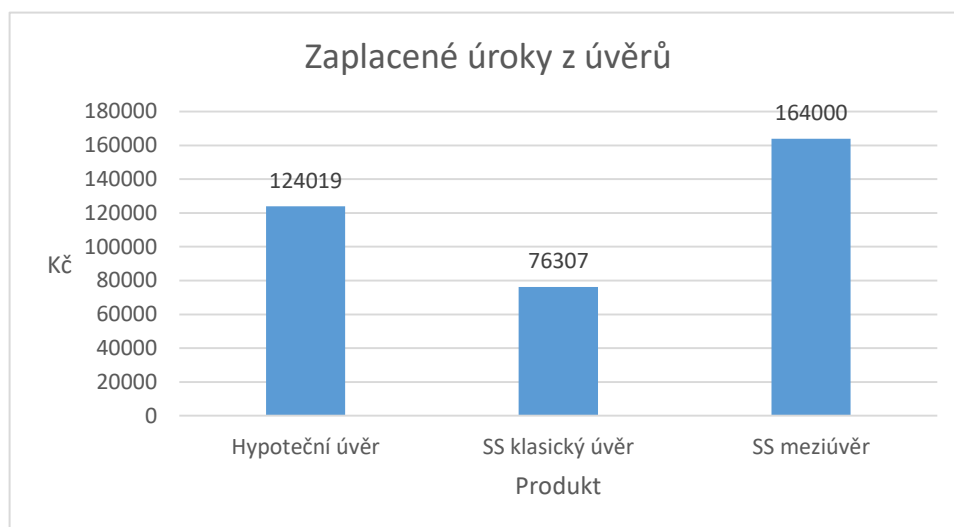
Obrázek 24 Celkové finanční zatížení vybraných produktů (Vlastní zpracování)

### 11.2 Srovnání daňových dopadů

Významnou roli při rozhodování klienta o finančně nejvýhodnějším řešení financování svého záměru hraje také daňový dopad. Zaplacené úroky z těchto úvěrů je možné uplatnit jako nezdanitelnou část základu daně. Při pohledu na celkové porovnání zaplacených úroků z úvěrů je viditelné, že nejvyšší daňové úspory by dosáhl klient v případě využití stavebního spoření s meziúvěrem. Klient by u žádného z úvěrů v průběhu splatnosti nepřesáhl

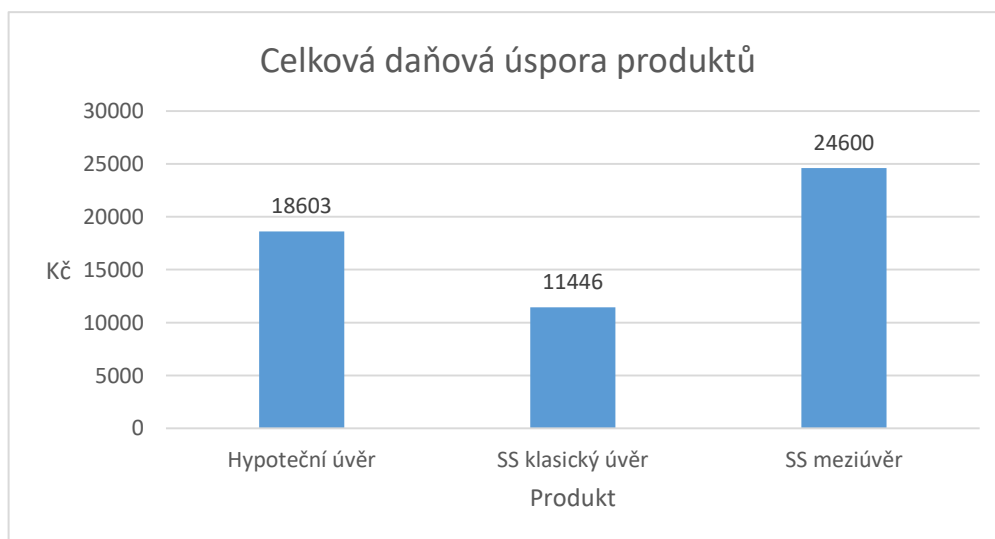
maximální limit stanovený zákonem. Celková částka, která by byla uplatněna jako nezdanitelná část základu daně, představuje u modelu s meziúvěrem 164 000 Kč. Důvodem takto vysoké částky je placení úroků z meziúvěru a následně i z klasického úvěru ze stavebního spoření.

Samozřejmou podmínkou pro celkové uplatnění úroků v této výši je neměnná podoba úprav dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v průběhu trvání úvěrového obchodu.



Obrázek 25 Přehled zaplacených úroků z úvěrů (Vlastní zpracování)

Nejvyšší daňovou úsporou klient získá také při využití zajištěného meziúvěru, protože si bude moci uplatnit nejvyšší hodnotu úroků. Celková daňová úspora činí u stavebního spoření meziúvěrem 24 600 Kč, zatímco u hypotéky 18 603 Kč a stavebního spoření s klasickým úvěrem pouze 11 446 Kč.

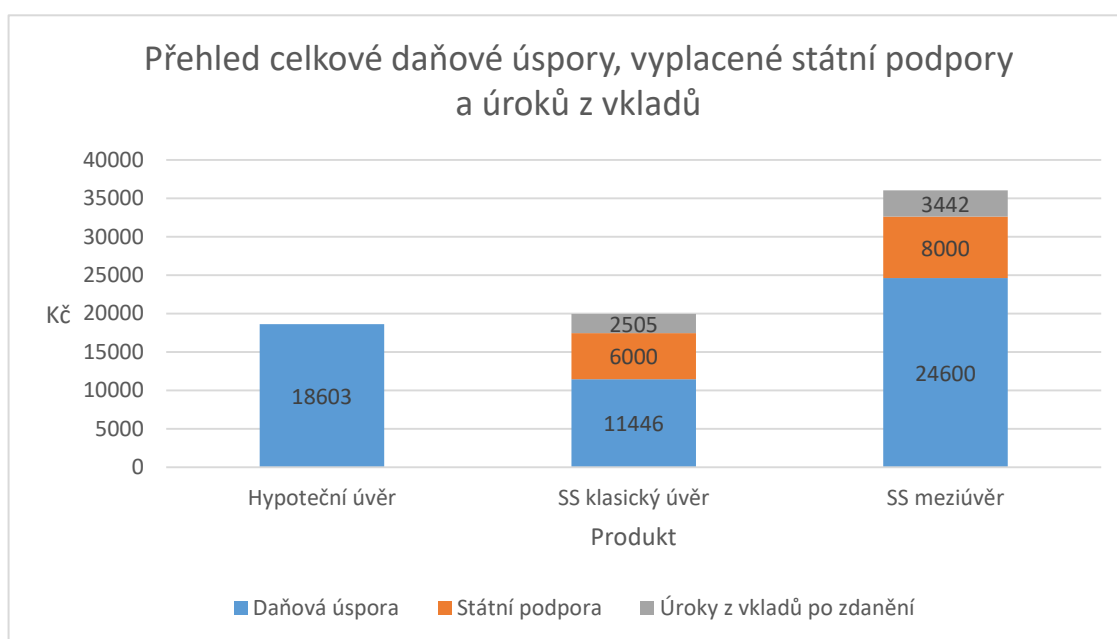


Obrázek 26 Celková daňová úspora produktů (Vlastní zpracování)

### 11.3 Čistá finanční zátěž

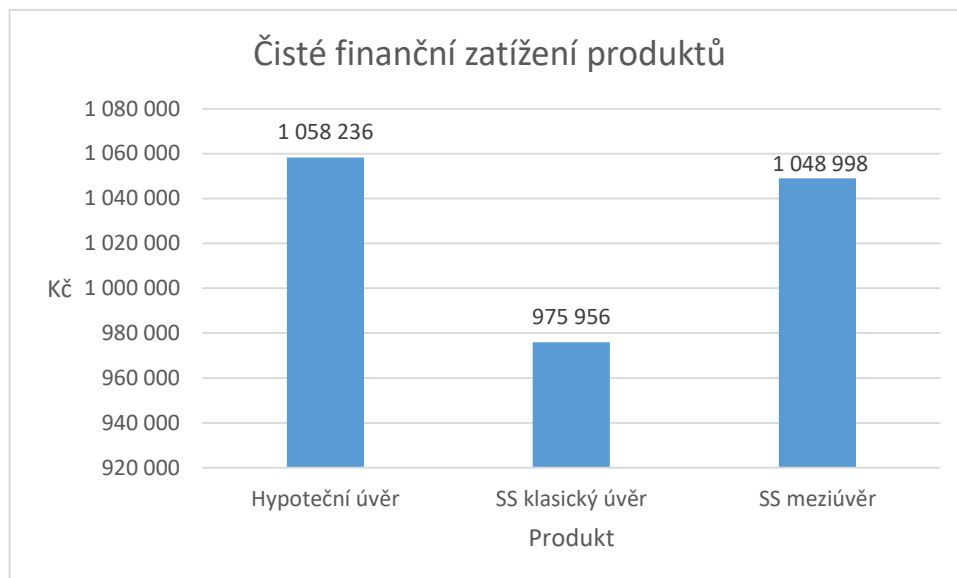
I když celkové náklady stavebního spoření s využitím zajištěného meziúvěru dosáhly vyšší hodnoty než hypoteční úvěr, je třeba si uvědomit, že ne celou částku by klient platil z vlastních zdrojů. V průběhu spořicí fáze klient totiž obdrží státní podporu a také dochází ke zhodnocení jeho vkladů úrokovou sazbou 0,6 % p. a.

Pro zjištění částky, kterou klient zaplatí skutečně ze svých zdrojů je od celkové finanční zátěže odečtena vyplacená státní podpora a také úroky z vkladů. Dále je možné pro zjištění čistého finanční zatížení odečíst právě daňovou úsporu, kterou klient získá uplatněním zaplacených úroků jako nezdanitelnou část základu daně v průběhu využití jednotlivých produktů.



Obrázek 27 Přehled celkové daňové úspory, vyplacené státní podpory a úroků z vkladů (Vlastní zpracování)

Tím se při porovnání meziúvěru ze stavebního spoření a hypotéky dostane do výhodnější pozice meziúvěr, který by klienta vyšel výhodněji o 9 238 Kč. Z toho důvodu bych klientovi doporučil využít tento model stavebního spoření s využitím zajištěného meziúvěru, který se původně z hlediska celkových nákladů jevil jako nejméně výhodný. Celkově by ho zajištěný meziúvěr v kombinaci s řádným úvěrem ze stavebního spoření u ČSOB stál 1 048 998 Kč.



Obrázek 28 Přehled čistého finančního zatížení produktů (Vlastní zpracování)

## 12 RIZIKO ZPŮSOBENÉ KORONAVIREM

Aktuální situace ovlivněná koronavirem by mohla klientovi zkomplikovat schopnost splácení. Vlivem předpokládaného zvýšení míry nezaměstnanosti dochází ke zvýšení rizika, že by klient přišel o práci a setkal by se s úplným nebo částečným výpadkem příjmu.

Pro takovou situaci nabylo účinnosti moratorium na splácení úvěrů a hypoték schválené vládou. Jestliže na dlužníky negativně ekonomicky dopadla pandemie koronaviru, mají možnost využít odkladu splátek u spotřebitelských úvěrů a hypoték sjednaných před 26. březnem 2020. Tuto možnost stanovuje nový zákon o úvěrovém moratoriu vydaný Ministerstvem financí.

Dlužník musí pro odklad uvést důvod ve smyslu negativního ekonomického dopadu aktuální situace ovlivněné koronavirem. Důvod však nemusí ničím dokládat a poskytovatelé úvěrů jej nebudou zjišťovat. Při své žádosti si dlužník může vybrat délku doby odkladu buď do konce července, nebo do konce října. Po uplynutí této doby se doba splácení prodlouží o dobu odkladu, a navíc o splátky, které pokryjí úroky běžící po dobu odkladu. Výše splátek po skončení doby odkladu zůstane neměnná, pouze dojde k prodloužení doby splácení. Co se týče negativního dopadu při využití odkladu splátek v rámci zákonného moratoria, tak se dlužníci nemusí obávat budoucích komplikací v případě žádosti o další úvěr. Tento odklad totiž nevede k negativnímu zápisu do registru dlužníků a je poskytován bez poplatku. (Ministerstvo financí ČR, © 2005e)

Pokud by se klient dostal v březnu do situace, kdy by dočasně nebyl schopný splácet úroky z meziúvěru a zároveň spořit, mohl by odkladu splátek využít. Z důvodu dočasného omezení příjmů by se klient rozhodl o odklad splátek pouze do konce července. Jestliže by o odklad splátek požádal v průběhu března, nemusel by od dubna do července odvádět žádné splátky. Úroky za dobu odkladu klient zaplatí až po poslední splátce meziúvěru, takže by došlo pouze k prodloužení doby splácení.

Tabulka 21 Přehled dopadu variant odkladu na meziúvěr (Vlastní zpracování)

	Bez odkladu	Odklad do července	Odklad do října
Měsíční platba ve fázi meziúvěru	8 926 Kč	0 Kč	0 Kč
Roční úroková sazba z meziúvěru	2,79%	2,79%	2,79%
Úroky v období odkladu	0	8 372 Kč	16 744 Kč
Úroky z meziúvěru celkem	100 440 Kč	108 812 Kč	117 184 Kč
Splatnost meziúvěru	48 měsíců	53 měsíců	58 měsíců

V případě plánovaného odkladu splátek do konce července by naběhlé úroky činily 8 372 Kč a celková doba splatnosti meziúvěru by se prodloužila o 5 měsíců. První 4 měsíce by klient stále dospořoval a v posledním měsíci by doplatil úroky za dobu odkladu. Kdyby se David rozhodl pro odklad splátek až do konce října, musel by počítat s přeplacením o 16 744 Kč. Navíc by se mu úvěrový obchod prodloužil o 10 měsíců, z čehož 8 měsíců by dospořoval a zároveň platil úroky, ale v posledních dvou měsících by doplácel úroky, které by běžely po dobu odkladu splátek.

## ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo zhodnotit finanční parametry a daňové dopady hypotečního úvěru a dvou modelů stavebního spoření od ČSOB, a.s. pro fiktivního retailového klienta.

Na začátku praktické části je vyobrazen vývoj makroekonomických ukazatelů včetně predikce budoucího vývoje. Součástí je popis možného dopadu na trh stavebního spoření a trh hypotečních úvěrů. Současná situace těchto trhů v České republice je vyobrazena v pozdějších kapitolách. Nachází se zde zpracované podíly vybraných poskytovatelů na celkovém objemu poskytnutých hypoték a uzavřených smluv o stavebním spoření, ze kterých vyplývá, že skupina ČSOB dominuje na obou trzích.

V další části následuje představení fiktivního retailového klienta, jehož požadavky jsou pro celkové vyhodnocení zásadní. V kapitolách 9 a 10 jsou analyzovány finanční parametry vybraných úvěrových produktů a jejich daňové dopady. V případě zajištěného meziúvěru je také vypočteno finanční zatížení po využití slevy na úrokové sazbě. ČMSS nabízela v době zpracování slevu na úrokové sazbě až 0,4 procentního bodu za uzavření rizikového pojištění (0,3 %) a za vedení běžného účtu u ČSOB (0,1 %). Po výpočtech se ukázalo, že pro snížení nákladů nebylo sjednání rizikového pojištění vhodné. Klientovi bych doporučil, aby využil slevu 0,1 % procentního bodu za běžný účet u ČSOB, který již má pro běžné používání založený. Díky tomu se celkové náklady tohoto stavebního spoření snížily o 3 600 Kč.

Na výsledky analýz navazuje srovnání hypotečního úvěru a dvou modelů stavebního spoření z hlediska celkových nákladů. Bylo zjištěno, že nejvýhodnější možností je stavební spoření s využitím řádného úvěru. Klientův zájem ale hovořil o co nejkratší době vedoucí k získání prostředků pro plánovanou rekonstrukci. Z toho důvodu tento model stavebního spoření není vhodný, protože poskytnutí úvěru by předcházela spořicí fáze o délce 3 let. Následovalo tedy porovnání stavebního spoření s využitím zajištěného překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru. Výhodnější pozici vykazoval hypoteční úvěr, jehož celkové náklady byly o 8 201 Kč nižší.

Do finančního zatížení je následně zahrnut daňový dopad produktů a v případě stavebního spoření také státní podpora a úroky z vkladů. Vlivem úroků placených z meziúvěru byla celková výše zaplacených úroků tohoto modelu oproti hypotéce vyšší o 32 %. Stejně tak byla vyšší i daňová úspora. Po očištění celkových nákladů zajištěného meziúvěru ze stavebního spoření o státní podporu, úroky z vkladů a daňovou úsporu bylo zjištěno, že objem prostředků, které by klient hradil z vlastních zdrojů je o 9 238 Kč nižší než v případě



hypotečního úvěru. Klientovi bych tedy doporučil, aby využil stavební spoření se zajištěným meziúvěrem, které splní jeho požadavky a zároveň za něj zaplatí z vlastních zdrojů nejméně. Konkrétně by ho tato varianta stála 1 048 998 Kč a přeplatil by cílovou částku o 16,5 %.

Z důvodu negativního dopadu koronaviru bylo do práce zahrnuto riziko neschopnosti splácet, které by klient mohl vyřešit odkladem splátek dle zákonného moratoria. Na základě zvolené délky odkladu je v závěru práce vypočteno prodloužení doby úvěrového obchodu a také zvýšení nákladů vyplývající z tohoto rozhodnutí.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] Australská hypotéka. © 2020. MONETA Money Bank, a.s. [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-australska-hypoteka>
- [2] BELÁŠ, Jaroslav, 2013. Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví. Žilina: Georg, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
- [3] Co je Fixace úrokové sazby. ©2000 - 2020. Peníze.cz [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/fixace-urokove-sazby>
- [4] Co to je? © 2019a. Asociace českých stavebních spořitelen [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/co-to-je/>
- [5] ČERNOHORSKÁ, Liběna, 2015. Komplexní pohled do bankovního světa. Pardubice: Univerzita Pardubice, 170 s. ISBN 978-80-7395-863-3.
- [6] ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S., 2020. FY 2019 consolidated results [online]. Praha: Česká spořitelna, a.s., 42 s. [cit. 23.05.2020]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Redakce/Ostatni/Ostatni\\_IE/Prilohy/cs-results-2019.pdf](https://www.csas.cz/static_internet/cs/Redakce/Ostatni/Ostatni_IE/Prilohy/cs-results-2019.pdf)
- [7] ČESKO, 1992. Zákon č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů ze dne 20. listopadu 1992. In: Sbírka zákonů České republiky [online]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21>
- [8] ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A.S., 2020. Výroční zpráva 2019 [online]. Praha: Československá obchodní banka, a.s., 347 s. [cit. 23.05.2020]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/documents/10710/444804/vz-csob-2019.pdf>
- [9] Doporučení – limity pro poskytování hypotečních úvěrů. © 2020b. Česká národní banka. [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financi-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/index.html>
- [10] DSTI – Zvládnou splácet? © 2020d. Česká národní banka [online]. [cit. 07.05.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financi-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

- [11] DTI – Nebudu předlužený? © 2020c. Česká národní banka [online]. [cit. 07.05.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>
- [12] DVOŘÁKOVÁ, Zuzana a Luboš SMRČKA, 2011. Finanční vzdělávání pro střední školy: se sbírkou řešených příkladů na CD. V Praze: C.H. Beck. ISBN 978-80-7400-008-9.
- [13] Fixace úrokové sazby. © 2000 - 2020. Kurzy.cz [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/fixace-urokove-sazby/>
- [14] Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR. © 2020f. Česká národní banka [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html>
- [15] Historie stavebního spoření. © 2019c. Asociace českých stavebních spořitelů [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- [16] Hrubý domácí produkt (HDP) – Metodika. © 2020. Český statistický úřad [online]. [cit. 12.05.2020]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/hruby\\_domaci\\_produk\\_t\\_-hdp-](https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produk_t_-hdp-)
- [17] Hypoindex – vývoj. © 2008b. Hypoindex.cz [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [18] Hypoteční úvěry za roky 2002 až 1q 2020. © 2020. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/0bb1ac47-536d-4e50-8ca8-19e6549a8a62/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-1Q-2020,-k-31-3-20-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>
- [19] Hypotéka. © 2020b. Československá obchodní banka, a.s. [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>
- [20] Jak funguje? © 2019e. Asociace českých stavebních spořitelů [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/jak-funguje/>
- [21] Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB? © 2020e. Česká národní banka [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB>

- [22] Jakou úlohu má v systému stavebního spoření hodnotící (ohodnocovací) číslo? © 2019d. Asociace českých stavebních spořitelén [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/otazky-a-odpovedi/jakou-ulohu-ma-v-systemu-stavebniho-sporeni-hodnotici-ohodnocovaci-cislo/>
- [23] JANDA, Josef, 2013. Jak žít šťastně na dluh. Praha: Grada, 176 s. ISBN 978-80-247-4833-7.
- [24] JANDA, Josef, 2011. Spořit nebo investovat?. Praha: Grada, 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
- [25] KALABIS, Zbyněk, 2012. Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.
- [26] KANTNEROVÁ, Liběna, 2016. Základy bankovníctví: teorie a praxe. V Praze: C.H. Beck, 232 s. ISBN 978-80-7400-595-4.
- [27] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, 2010. Banky a komerční obchody. Kravaře: Marreal servis, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.
- [28] KOMERČNÍ BANKA, A.S., 2020. Regulatorní oznámení [online]. Praha: Komerční banka, 16 s. [cit. 23.05.2020]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/713a7ab8-64e3-4c7d-b2b4-911a36d110f0/KB-Results-4Q2019-CZ.pdf.aspx>
- [29] KRÁL, Miloš, 2009. Bankovníctví a jeho produkty. Žilina: GEORG, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.
- [30] Legislativa. © 2019b. Asociace českých stavebních spořitelén [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/legislativa/>
- [31] LIŠKA, Petr, Štefan ELEK a Karel MAREK, 2014. Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 214 s. ISBN 978-80-7478-510-8.
- [32] LOCHMANNOVÁ, Alena, 2018. Bankovníctví: základy bankovníctví. Prostějov: Computer Media, 108 s. ISBN 978-80-7402-305-7.
- [33] Makroekonomická predikce - duben 2020. © 2005c. Ministerstvo financí ČR [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-duben-2020-38089>

- [34] MISHKIN, Frederic S., 2019. The economics of money, banking and financial markets. Twelfth edition, Global edition. Harlow, England: Pearson, 738 s. ISBN 978-1-292-26885-9.
- [35] MONETA MONEY BANK, A.S., 2020. Výroční zpráva 2019 [online]. Praha: MONETA Money Bank, a.s., 348 s. [cit. 23.05.2020]. Dostupné z: <https://investors.moneta.cz/documents/12270853/12624935/mmb-vyrocní-zprava-2019.pdf>
- [36] O ČSOB skupině. © 2020a. Československá obchodní banka, a.s. [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <http://csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>
- [37] Odklad splátek úvěrů a hypoték kvůli koronaviru. © 2005e. Ministerstvo financí ČR [online]. [cit. 04.06.2020]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/sluzby-verejnosti/komunikace-s-verejnosti/casto-kladene-otazky/uverove-moratorium-38130>
- [38] PARTNERS, 2013. Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého. Brno: BizBooks, 227 s. ISBN 978-80-265-0127-5.
- [39] POLOUČEK, Stanislav, 2013. Bankovnictví. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 480 s. ISBN 978-80-7400-491-9.
- [40] Právní předpisy. © 2020a. Česká národní banka [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna/ochrana-spotrebitele-a-spotrebitelsky-uver/pravni-predpisy/>
- [41] Překlenovací úvěr. © 2020b. Stavebky.cz [online]. [cit. 12.04.2020]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>
- [42] RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK, 2013. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
- [43] RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A.S., 2020. Výroční zpráva 2019 [online]. Praha: Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., 68 s. [cit. 23.05.2020]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/vyrocní-zpravy/>
- [44] REVENDA, Zbyněk, 2012. Peněžní ekonomie a bankovnictví. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
- [45] Roční procentní sazba nákladů (RPSN). © 2005b. Ministerstvo financí ČR [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/spotrebitelsky-uver/rocní-procentní-sazba-nakladu-rpsn>

- [46] Státní podpora – historie vývoje podmínek. © 2020a. Stavebky.cz [online]. [cit. 12.04.2020]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/statni-podpora-historie-vyvoje-podminek/>
- [47] Stavební spoření. © 2020c. Československá obchodní banka, a.s. [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/sporeni/stavebni-sporeni>
- [48] Stavební spoření. © 2020a. Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>
- [49] SYROVÝ, Petr, 2009. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [50] Úvěry se zajištěním nemovitosti. © 2020b. Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-se-zajistenim-nemovitosti>
- [51] Výměna zastavené nemovitosti k hypotéce? Bez potíží! © 2008a. Hypoindex.cz [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/vymena-zastavene-nemovitosti-k-hypotece-bez-potizi/>
- [52] Výsledky skupiny ČSOB za rok 2019. © 2020d. Československá obchodní banka, a.s. [online]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/documents/10710/460146/csob-prezentace-vysledku-4q2019-cz.pdf>
- [53] WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA, A.S., 2020. Výroční zpráva 2019 [online]. Praha: Wüstenrot hypoteční banka, a.s., 114 s. [cit. 23.05.2020]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/getmedia/f5bb023d-91af-42b1-86a1-006e2d230b1e/Vyrocnizprava-Wustenrot-hypotecni-banka-a-s-2019.pdf>
- [54] Základní informace. © 2005a. Ministerstvo financí ČR [online]. [cit. 03.03.2020]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/zakladni-informace>
- [55] Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2019 včetně Komentáře. ©2005d. Ministerstvo financí ČR [online]. [cit. 03.06.2020]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2019/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-37749>

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

ČNB	Česká národní banka
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
DTI	Debt to Income
DSTI	Debt Service to Income
HZL	Hypoteční zástavní listy
LTV	Loan to Value
PRIBOR	Prague Inter Bank Offered Rate

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Princip offsetové hypotéky (Belás, 2013, s. 515) .....	26
Obrázek 2 Vývoj státní podpory (Vlastní zpracování; Stavebky.cz, © 2020a).....	36
Obrázek 3 Složení cílové částky (Srový, 2009, s. 24) .....	37
Obrázek 4 Princip překlenovacího úvěru (Stavebky.cz, © 2020b) .....	39
Obrázek 5 Vývoj nominálního HDP v období 2009 – 2020 včetně predikce (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005c).....	42
Obrázek 6 Vývoj průměrné míry inflace v období 2009 – 2020 včetně predikce (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005c).....	43
Obrázek 7 Vývoj 2T repo sazby v období 2009 – 2020 (Vlastní zpracování; ČNB, © 2020e) .....	44
Obrázek 8 Vývoj 3M PRIBOR v období 2012 – 2020 (Vlastní zpracování; ČNB, © 2020f; Ministerstvo financí ČR, © 2005c).....	44
Obrázek 9 Vývoj průměrné hrubé nominální mzdy v období 2000 – 2020 včetně predikce (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005c).....	45
Obrázek 10 Vývoj míry nezaměstnanosti v období 2016 – 2020 včetně predikce (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005c).....	46
Obrázek 11 Složení úvěrového portfolia ČSOB (Vlastní zpracování; ČSOB, © 2020d) ...	49
Obrázek 12 Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů k 31. 12. 2019 (Vlastní zpracování dle výročních zpráv bank) .....	50
Obrázek 13 Podíly vybraných bank na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2019 (Vlastní zpracování dle výročních zpráv bank) .....	51
Obrázek 14 Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů (Vlastní zpracování; Hypoindex.cz © 2008b).....	51
Obrázek 15 Přehled počtu uzavřených smluv vybranými stavebními spořitelny v roce 2019 (Vlastní zpracování dle výročních zpráv).....	53
Obrázek 16 Vývoj počtu nově uzavřených smluv stavebním spoření v období 2010 – 2019 (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005d).....	54
Obrázek 17 Vývoj průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv o stavebním spoření v období 2011 – 2019 (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005d).....	54
Obrázek 18 Celkový počet úvěrů ze stavebního spoření a podíly řádných a překlenovacích úvěrů (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005d).....	56
Obrázek 19 Celkový objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a jeho skladba (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 2005d).....	56
Obrázek 20 Vývoj podílu úroku a úmoru na splátkách v průběhu splácení hypotečního úvěru (Vlastní zpracování).....	60
Obrázek 21 Vývoj podílu úroku a úmoru na splátkách v průběhu splácení řádného úvěru ze stavebního spoření (Vlastní zpracování).....	65
Obrázek 22 Skladba měsíční platby ve fázi meziúvěru (Vlastní zpracování) .....	67



---

Obrázek 23 Vývoj úroku a úmoru v průběhu čerpání meziúvěru a následně řádného úvěru ze stavebního spoření (Vlastní zpracování) .....	69
Obrázek 24 Celkové finanční zatížení vybraných produktů (Vlastní zpracování) .....	74
Obrázek 25 Přehled zaplacených úroků z úvěrů (Vlastní zpracování) .....	75
Obrázek 26 Celková daňová úspora produktů (Vlastní zpracování) .....	75
Obrázek 27 Přehled celkové daňové úspory, vyplacené státní podpory a úroků z vkladů (Vlastní zpracování).....	76
Obrázek 28 Přehled čistého finančního zatížení produktů (Vlastní zpracování).....	77

**SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1 Celkový objem hypotečních úvěrů poskytnutých na bydlení a celková počet uzavřených smluv v období 2014 – 2019 (Vlastní zpracování; MMR © 2020) .....	52
Tabulka 2 Průměrná výše hypoték v ČR v období 2014 – 2019 (Vlastní zpracování) .....	52
Tabulka 3 Přehled reálně vyplacených státních podpor, počtu smluv ve fázi spoření a průměrně přiznané státní podpory na smlouvu (Vlastní zpracování; Ministerstvo financí ČR, © 205d).....	55
Tabulka 4 Informace o žadateli (Vlastní zpracování).....	57
Tabulka 5 Celkové parametry hypotečního úvěru - 1. část (Vlastní zpracování; ČSOB © 2020b).....	59
Tabulka 6 Celkové parametry hypotečního úvěru - 2. část (Vlastní zpracování; ČSOB © 2020b).....	60
Tabulka 7 Vývoj daňového dopadu hypotečního úvěru (Vlastní zpracování) .....	61
Tabulka 8 Nezdánitelná část základu daně a daňová úspora v průběhu splatnosti hypotečního úvěru (Vlastní zpracování).....	62
Tabulka 9 Celkové parametry stavebního spoření s využitím klasického úvěru - 1. část (Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020a).....	63
Tabulka 10 Celkové parametry stavebního spoření s využitím klasického úvěru - 2. část (Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020a).....	64
Tabulka 11 Vývoj daňového dopadu stavebního spoření s využitím klasického úvěru (Vlastní zpracování).....	66
Tabulka 12 Nezdánitelná část základu daně a daňová úspora v průběhu čerpání řádného úvěru (Vlastní zpracování).....	66
Tabulka 13 Parametry stavebního spoření s využitím zajištěného meziúvěru - 1. část (Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020b).....	67
Tabulka 14 Parametry stavebního spoření s využitím zajištěného meziúvěru - 2. část (Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020b).....	68
Tabulka 15 Vývoj daňového dopadu stavebního spoření s využitím kombinace meziúvěru a řádného úvěru ze stavebního spoření (Vlastní zpracování) .....	70
Tabulka 16 Nezdánitelná část základu daně a daňová úspora v průběhu čerpání zajištěného meziúvěru a řádného úvěru (Vlastní zpracování) .....	70
Tabulka 17 Parametry stavebního spoření s využitím meziúvěru a slevy za běžný účet - 1. část (Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020b).....	71
Tabulka 18 Parametry stavebního spoření s využitím meziúvěru a slevy za běžný účet - 2. část (Vlastní zpracování; ČMSS, © 2020b).....	72
Tabulka 19 Vývoj daňového dopadu stejného modelu stavebního spoření s využitím slevy za běžný účet (Vlastní zpracování).....	73
Tabulka 20 Nezdánitelná část základu daně a daňová úspora v průběhu čerpání zajištěného meziúvěru a řádného úvěru – využití slevy (Vlastní zpracování) .....	73
Tabulka 21 Přehled dopadu variant odkladu na meziúvěr (Vlastní zpracování).....	78