

VYSOKÁ ŠKOLA POLYTECHNICKÁ JIHLAVA

Finance a řízení

**Použití úvěrových produktů pro financování
bydlení**

Bakalářská práce

Autor: Jana Nenadálová

Vedoucí práce: Ing. Martina Policarová

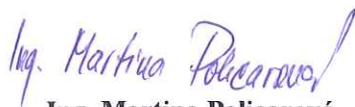
Jihlava 2012

Vysoká škola polytechnická Jihlava

Tolstého 16, 586 01 Jihlava

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor práce:	Jana Nenadálová, DiS.
Studijní program:	Ekonomika a management
Obor:	Finance a řízení
Název práce:	Použití úvěrových produktů pro financování bydlení
Cíl práce:	Porovnání možností financování bydlení (hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření). Zjištění možného výskytu problémů při použití jedné z těchto variant financování bydlení a jejich řešení a dále srovnání výpočtů úroků na konkrétních příkladech.



Ing. Martina Policarová
vedoucí bakalářské práce



Ing. Roman Fiala
zástupce vedoucího katedry
Katedra ekonomických studií

Anotace

Cílem mé bakalářské práce je použití úvěrových produktů pro potřeby financování bydlení. V teoretické části se seznámíme s možnostmi financování bydlení prostřednictvím dvou typů finančních produktů – úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem. Pro porovnání bude dále uveden výběr nejlepšího úvěrového produktu z oblasti stavebních spořitelen a hypotečních bank. Další část práce se zabývá popisem výskytu možných problémů při použití daných úvěrových produktů s návrhem na jejich řešení. V poslední části budou nastaveny splátkové kalendáře na modelovém příkladu - pořízení bytu do osobního vlastnictví, jak u spoření, tak u hypotéky, kde bude dále vypočtena výše splátek a zaplacených úroků s uvedením komentáře vyhodnocených výsledků.

Klíčová slova

Financování bydlení, úvěrové produkty, stavební spoření, hypotéka, úrok z úvěru, účelovost úvěru, fixace, splatnost, splátkový kalendář

Annotation

The aim of this thesis is the use of credit products for needs of housing financing. In the theoretical part we introduce the possibilities of housing financing through two types of financial products - loan from building society account and mortgage loan. For the comparison will be given a select of the best loan product from the sphere of building society accounts and mortgage banks below. The next part follows up the description of presence of possible problems by using these credit products with a proposal for their solution. In the last part will be set the payment schedules on a model example – buying of the flat in personal property both savings and mortgages. There will be calculated the amount of repayments and payment of the interest with comments indicating the evaluated results.

Key words

Financing of housing, credit products, building society account, mortgage, interest on loan, purposefulness of loan, fixation, payment, maturity, schedule

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí mé bakalářské práce paní Ing. Martině Policarové za konzultaci při zpracování této bakalářské práce a mému finančnímu poradci Martinovi Plechačovi za konzultace a odborné rady.

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušila autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, v platném znění, dále též „AZ“).

Souhlasím s umístěním bakalářské práce v knihovně VŠPJ a s jejím užitím k výuce nebo k vlastní vnitřní potřebě VŠPJ .

Byla jsem seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje AZ, zejména § 60 (školní dílo).

Beru na vědomí, že VŠPJ má právo na uzavření licenční smlouvy o užití mé bakalářské práce a prohlašuji, že **s o u h l a s í m** s případným užitím mé bakalářské práce (prodej, zapůjčení apod.).

Jsem si vědoma toho, že užít své bakalářské práce či poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠPJ, která má právo ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, vynaložených vysokou školou na vytvoření díla (až do jejich skutečné výše), z výdělku dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence.

V Jihlavě dne 11. 5. 2012

.....

Podpis

Obsah

1	Úvod	7
2	Důležitost vlastního bydlení	9
2.1	Nemovitost – investice neztrácející hodnotu	9
2.2	Možnosti koupě nemovitosti	9
2.2.1	Financování vlastními prostředky	10
2.2.2	Financování cizími prostředky	10
2.3	Problematika předcházející vyřízení samotného úvěru	11
3	Úvěr a základní rozdělení.....	12
4	Stavební spoření v ČR	13
4.1	Jak funguje stavební spoření	15
4.1.1	Fáze spořicí	15
4.1.2	Fáze přidělení úvěru	17
4.1.3	Fáze úvěrová	19
5	Hypoteční úvěr	20
5.1	Typické podmínky hypotečního úvěru dané bankou	20
5.1.1	Účelovost úvěru	21
5.1.2	Splatnost úvěru, fixace a úroky	21
5.1.3	Zajištění úvěru	22
5.2	Fáze hypotečního úvěru	23
5.2.1	Fáze přípravná	23
5.2.2	Fáze schvalovací	24
5.2.3	Fáze realizační	25
6	Porovnání financování bydlení dvěma úvěrovými produkty	26
6.1	Výběr konkrétní stavební spořitelny	26
6.1.1	Porovnání nákladů stavebních spořitelen	26
6.1.2	Porovnání podmínek přidělení řádného úvěru	28
6.1.3	Vyhodnocení nejvýhodnější stavební spořitelny	28
6.2	Výběr konkrétní hypoteční banky	29
6.2.1	Porovnání nákladů hypotečních bank	29
6.2.2	Porovnání podmínek přidělení a čerpání hypotečního úvěru	30

6.2.3	Vyhodnocení nejvýhodnější hypoteční banky	30
7	Zjištění možného výskytu problémů použití úvěrových produktů	31
8	Modelový příklad.....	33
8.1	Úvěr ze stavebního spoření.....	33
8.1.1	Výpočet hodnotícího čísla.....	35
8.1.2	Zjišťování bonity klienta.....	36
8.1.3	Doklady potřebné pro sjednání úvěru ze stavebního spoření.....	37
8.1.4	Doložení účelovosti a zajištění úvěru.....	37
8.1.5	Splátkový kalendář, výpočet úroků z úvěru	37
8.2	Modelový příklad – hypoteční úvěr.....	40
8.2.1	Podklady vyžadované bankou pro sjednání hypotečního úvěru.....	40
8.2.2	Bonita klienta	40
8.2.3	Účelovost a zajištění úvěru	41
8.2.4	Splátkový kalendář, výpočet úroků z úvěru	41
8.3	Komentář ke zjištěným výsledkům	43
9	Závěr	46
	Seznam použité literatury	48
	Seznam tabulek.....	50
	Seznam obrázků.....	51
	Přílohy.....	53

1 Úvod

Cílem bakalářské práce je použití úvěrových produktů pro financování bydlení s porovnáním možností financování bydlení prostřednictvím dvou typů finančních produktů – úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem na konkrétním příkladu pořízení bytu v osobním vlastnictví a na základě zjištěných informací vyhodnotit nejlepší z daných produktů.

V teoretické části bakalářské práce popisují možnosti koupě bytu, dále problematiku předcházející samotnému vyřízení úvěru a pro porovnání uvádím nejdůležitější charakteristiky úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru.

V praktické části porovnávám několik typů stavebních spořitelen, s uvedením všech možných nákladů za poplatky, se kterými se lze setkat při sjednávání úvěru, a dále porovnávám jejich specifické údaje a vyhodnocuji nejlepší ze spořitelen. Tento stejný postup následuje u hypotečních bank. Uvedené údaje a informace jsem zpracovala do mé práce na základě osobních konzultací s mým finančním poradcem. Následně porovnávám podmínky úvěru ze stavebního spoření s hypotékou, kde upozorňuji na možné problémy, které se mohou objevit při vyřizování, schvalování, přidělení či samotném čerpání finančních prostředků s návrhem na jejich řešení.

Modelový praktický příklad zpracovávám na konkrétní osobu – sebe sama – s tím, že některé informace jsou upraveny. Dále popisují a znázorňuji celý průběh vyřízení úvěru s uvedením podmínek banky, které musím splnit, abych mohla čerpat úvěr. S tím souvisí navazující výpočet hodnotícího čísla, posouzení bonity, popsání doložení účelovosti a zajištění úvěru. V závěru této praktické části provádím u jednotlivých variant nastavení splátkového kalendáře, prostřednictvím výpočtu srovnávám výši zaplacených úroků s vyhodnocením nejlepšího úvěrového produktu.

Financování bydlení je velmi častou životní otázkou, na kterou bychom si měli umět odpovědět, ať už z hlediska finančního, tržního či ekonomického. Zajištění bydlení v dnešní době představuje pro většinu domácností velkou životní investici a ovlivňuje ho mnoho faktorů, mezi něž patří např. potřeba „vlastního“ bydlení, předpoklad trvalého a stabilního zaměstnání a s tím spojené pravidelné příjmy, demografické faktory a lokalita umístění nemovitosti včetně požadavku na kvalitu životního prostředí, požadavek na typ bydlení (vlastní dům, byt v osobním vlastnictví, družstevní byt,

chata), či samotná úroveň bydlení. Dle mého názoru se potřeba zajištění bydlení nachází na druhém místě žebříčku životních hodnot, hned za zajištěním potravy a výživy.

Z časového hlediska se jedná o dlouhodobější proces zajišťování. Jednak z toho důvodu, že nám trvá určitou dobu naspořit si alespoň část vlastních finančních prostředků a zbývající potřebnou část máme možnost vypůjčit si od příslušných finančních ústavů, kde dále musíme určité období tuto půjčku splácet a jednak také proto, že samotné bydlení si pořizujeme na delší dobu, protože ho nelze velmi často měnit či vracet zpět. Málokdo však dokáže čekat s pořizováním vlastního bydlení na dobu, kdy bude mít dostatečně naspořeno, protože porovnáme-li dnešní ceny pořízení vlastního bydlení s příjmy domácností, zjistíme, že by většina lidí nikdy vlastně nebydlela.

V dnešní době však není velký problém si peníze na bydlení vypůjčit, avšak mnoho lidí všech věkových kategorií, kteří této otázce musí čelit a řešit tak financování svého bydlení, si mnohdy neví rady a je pro ně nepřekonatelný problém vybrat si ve spleti různých finančních a bankovních produktů, které jsou dnes na trhu nabízeny. Nejčastějším způsobem financování bydlení, který si můžeme vybrat, je stavební spoření a z něj poskytovaný úvěr, hypoteční úvěr či některá z forem bankovního spotřebitelského úvěru. Ještě před tím, než se však rozhodneme podepsat některou z úvěrových smluv, bychom si měli uvědomit, jak velkou částku svých finančních prostředků jsme schopni z rodinného rozpočtu uvolnit na splácení tohoto úvěru. Dále bychom taktéž měli vzít v potaz naši představu, jak asi bude naše domácnost a rodinný rozpočet vypadat v následujících pěti, deseti či více letech. Rodinný rozpočet nám mohou ovlivnit životní změny a rozhodnutí, např. pořízení si rodiny a s tím spojený odchod na mateřskou dovolenou či změna pracovního místa.

2 Důležitost vlastního bydlení

2.1 Nemovitost – investice neztrácející hodnotu

Každý z nás se v určitém věku chce postavit na vlastní nohy a touží po vlastním bydlení. Ten, kdo má možnost a chce investovat do vlastního bydlení, si danou nemovitost nepořizuje za účelem zisku či budoucího zhodnocení, ale proto, že jej chce obývat a žít v ní svůj život. V tomto případě nelze zohledňovat to, jestli daná nemovitost bude mít stejnou hodnotu i za deset let.

Stanovení ceny nemovitosti ovlivňuje trh s nemovitostmi svojí aktuální nabídkou a poptávkou, jako je to i o ostatního zboží. Pokud dojde na tomto trhu k převaze kupujících, nemovitost se tedy stává nedostatkovou a kupující jsou ochotni zaplatit vyšší cenu. V případě opačném, kdy v převaze jsou prodávající a nemovitostí je na trhu dost, je prodávající rád, když svoji nemovitost prodá i za nižší cenu. Bez zohlednění nákladů, které vynaložíme na údržbu spojenou s nemovitostí či atraktivnosti lokality umístění, lze říci, že cena nemovitosti v průběhu času roste. Z dlouhodobého časového hlediska můžeme říci, že cena nemovitosti neklesá nebo se může mírně zvyšovat. Toto mírné zvýšení je určováno inflací na peněžním trhu, proto se dá říci, že pořízení nemovitosti nám zajišťuje peníze proti inflačnímu znehodnocení.¹

2.2 Možnosti koupě nemovitosti

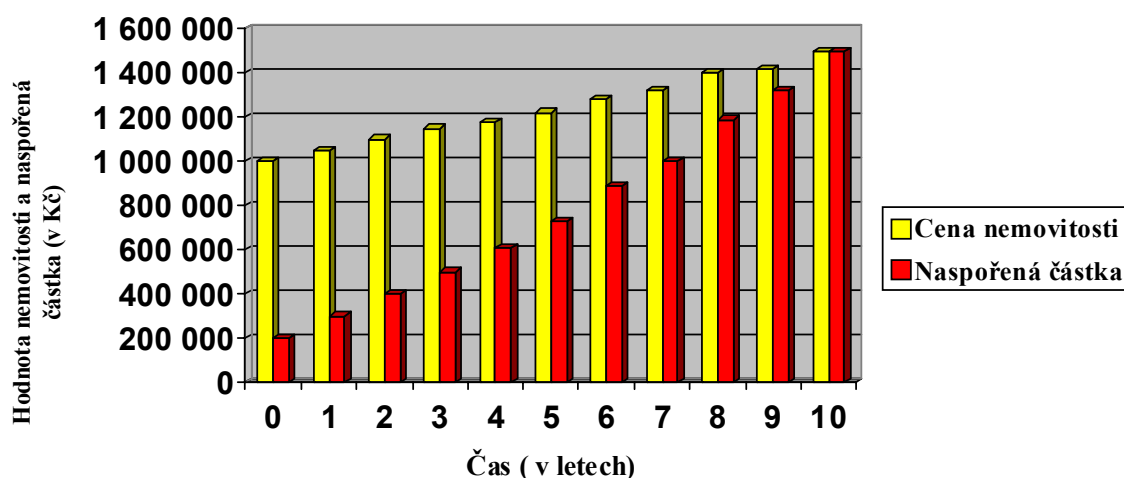
Vlastní nemovitost lze pořídit několika libovolnými způsoby, z nichž každý je svým způsobem specifický. Jako první variantu bych uvedla získání nemovitosti z vlastních finančních prostředků ve formě nákupu napřímo či přes realitní kancelář. Tato varianta však v dnešní době není příliš pravděpodobná, vzhledem k tomu, že málokdo je schopný naspořit si takovou sumu, aby si danou nemovitost mohl ihned koupit. Druhá varianta je částečné financování z vlastních naspořených prostředků a částečně formou úvěru. Z vlastní zkušenosti mohu říci, že tato varianta je i pro mladého člověka realizovatelná, kdy si může formou např. stavebního spoření připravit celkem slušný základ pro koupi nemovitosti. Při absenci většího množství vlastních prostředků připadá však v úvahu třetí varianta a tou je financování koupě nemovitosti pouze úvěrem.

¹ Syrový P., Financování vlastního bydlení, GRADA Publishing, Praha 2000

2.2.1 Financování vlastními prostředky

Pro lepší představu uvádím níže graf, který zobrazuje, v jakém časovém horizontu bychom byli zhruba schopni naspořit si dostatečný obnos na pořízení nemovitosti, za předpokladu, že hodnota pořizované nemovitosti je 1 000 000 Kč, máme k dispozici volných 200 000 Kč a každý měsíc jsme schopni navíc ušetřit z vlastních prostředků částku ve výši 7 000 Kč. V případě, že bude očekávaný úrok 6% ročně, budeme schopni naspořit přibližně za sedm let (200 000 Kč – vlastní volné finanční prostředky, 588 000 Kč naspoříme měsíčními vklady a 217 000 Kč nám udělají úrokové výnosy).

Musíme však počítat s tím, že ceny bytů na trhu porostou např. o 4% ročně a hodnota nemovitosti tedy bude za sedm let již 1,3 mil. Kč. S postupným dospořováním a růstem ceny nemovitosti dosáhneme 100% ceny nemovitosti až za deset let. Za deset let bude hodnota nemovitosti již skoro 1,5 mil. Kč. Pořídit si tedy vlastní bydlení pouze z vlastních finančních prostředků je cesta dlouhá a náročná, přičemž bychom dále museli vyřešit problém bydlení v průběhu deseti-leté spořicí fáze.²



Obrázek č. 1 – Porovnání ceny nemovitosti a naspořené částky v časovém horizontu deseti let
(Zdroj: Syrový P., Financování vlastního bydlení, úprava vlastní)

2.2.2 Financování cizími prostředky

Pokud máme tedy nedostatek vlastních finančních prostředků a chceme se tedy vyhnout dlouhému čekání na pořízení vlastní nemovitosti, je nutné použít cizí finanční prostředky. Tímto způsobem lze získat vybranou nemovitost téměř ihned a fáze dlouhého spoření bude tak nahrazena dlouhým splácením vypůjčených finančních

² Syrový P., Financování vlastního bydlení

prostředků. V dnešní době nabízí bankovní sektor mnoho různých typů půjček, hypoték a spoření, ze kterých si klient může vybírat. Nejčastějším typem úvěru pro financování bydlení, se kterým se na našem bankovním trhu můžeme setkat, je úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr, jejichž specifikaci a podrobnostem se budu věnovat v další kapitole.

2.3 Problematika předcházející vyřízení samotného úvěru

Ještě před tím, než začneme vyřizovat úvěr, podepíšeme úvěrovou smlouvu a vypůjčíme si od banky peníze, musíme zvážit mnoho faktorů, které budou danou půjčku ovlivňovat. Každý z nás by si tedy měl zodpovědět několik základních otázek typu:

- 1) Jaký typ nemovitosti mám v plánu si pořídit? Měli bychom mít částečně představu o tom, jestli máme v plánu pořídit si pro budoucí bydlení byt v osobním vlastnictví a o jaké velikosti (např. 1+1, 2+1, či větší) či rodinný dům a dále v jaké výši by se měla pohybovat jeho cena. Velký rozdíl v ceně je v případě starší nemovitosti či nově pořizované nemovitosti.
- 2) Jak vysoké jsou celkové rodinné příjmy, abychom si nastavili odpovídající výši splátek? Jak už bylo řečeno výše, převážná většina lidí potřebuje pro zajištění potřeby bydlení cizí finanční prostředky. Abychom tedy mohli odhadnout částku, kterou si můžeme vypůjčit, musíme znát součet všech rodinných příjmů, ze kterých jsme schopni splácet měsíčně splátku úvěru. Stavební spořitelnu či banku totiž zajímá výše měsíčních splátek, kterou zjistí, když od měsíčních příjmů domácnosti odečtou životní náklady jednotlivých členů domácnosti – což je několikanásobek životního minima (např. 1,5 násobek), dále potom odečtou pravidelné měsíční výdaje (např. SIPO, inkasní platby, splátky dalších úvěrů) a na závěr poníží příjmy domácnosti ještě o rezervu (např. pokles příjmů domácnosti, zvýšení životních nákladů). Po výpočtu tohoto vzorce banka zjistí výši částky, která klientovi zbývá a kterou může využít tak na splácení úvěru.
- 3) Čím budu ručit bance za poskytnutý úvěr? Stavební spořitelna či banka požaduje od klienta výměnou za vypůjčení peněz, zajištění úvěru a to prostřednictvím zástavního práva k nemovitosti či pomocí ručitelů.

Nejčastějším typem ručení je ručitelské prohlášení nejbližších příbuzných v rodině, zástavní právo k nemovitosti příbuzných či zástavní právo na pořízovanou novou nemovitost.

Pokud si na tyto otázky odpovíme, dozvíme se, na jaký typ úvěru bychom se měli zaměřit a od kterého bankovního institutu si finanční prostředky vypůjčit.³

3 Úvěr a základní rozdělení

Bankovní trh nabízí mnoho finančních produktů, přičemž se dále budeme zajímat pouze o úvěry. Úvěry poskytují banky, banky je poskytují za úplatu, jinak řečeno úrok, který představuje určité procento ročního zhodnocení. Klient neboli úvěrový dlužník, který s bankou podepíše úvěrovou smlouvu, musí bance vrátit jednak celý zapůjčený obnos, tzv. jistinu a dále zaplatit úrok. Jednotlivé komerční banky si stanovují základní úrokovou sazbu s ohledem na tzv. diskontní sazbu centrální banky nebo na základě sazeb mezibankovního trhu.

Centrální banka a její měnová politika tedy ovlivňuje základní sazbu mezibankovního peněžního trhu. Tato sazba je základem pro cenu, za kterou se půjčuje domácí měna. Sazba na bankovním trhu v České republice se nazývá sazba mezibankovního peněžního trhu PRIBOR (Prag Inter-Bank Offered Rate) ⁴

„Úvěr lze z obecně ekonomického hlediska považovat za způsob řešení rozporu, kdy na jedné straně (u jedněch ekonomických subjektů) vzniká dočasný přebytek prostředků a na straně druhé (u jiných ekonomických subjektů) jejich dočasný nedostatek.“⁵

„Úvěr je přenechání peněžního kapitálu formou zapůjčení, tj. přenechání hospodářského práva disponovat s těmito penězi, proti závazku příjemce později vrátit zapůjčený kapitál a odškodnit subjekt poskytující úvěr zaplacením úroku.“⁶

Úvěry se rozdělují podle mnoha různých kritérií do několika skupin. Toto rozdělení pomáhá bankám při určování specifických vlastností úvěrů, při posouzení podmínek poskytování, zajištění vhodného krytí či podle stanovení úrokových sazeb.

³ Syrový P., Financování vlastního bydlení

⁴ Kroh M., Jak si vzít úvěr

⁵ Pavelka F., Bardová D., Opltová R.: Úvěrové obchody, str. 54

⁶ KOLEKTIV AUTORŮ: Bankovníctví v České republice, str. 84

Pro účely této bakalářské práce bude stačit, pokud se zmíníme pouze o rozdělení podle doby splatnosti (tzv. časové hledisko):

- úvěr krátkodobý (se splatností do 1 roku),
- úvěr střednědobý (se splatností od 1 roku do 4 let),
- úvěr dlouhodobý (se splatností nad 4 roky),

přičemž dále nás budou zajímat pouze úvěry dlouhodobé.

Dlouhodobé úvěry jsou poskytovány převážně na financování pořízení investičního majetku a na bytovou výstavbu. Dlouhodobé úvěry dále dělíme na:

- investiční úvěry,
- úvěry poskytované v rámci stavebního spoření,
- hypoteční úvěry.

4 Stavební spoření v ČR

Stavební spoření v ČR patří mezi jeden z nejmladších bankovních produktů. Stavební spoření se svým rozvojem spadá do první poloviny devadesátých let, kdy se začalo objevovat ve Východní Evropě, a to zejména v České republice, na Slovensku a v Maďarsku. Za oficiální vznik stavebního spoření se však považuje rok 1993, kdy vešel v platnost Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Během doby působení stavebního spoření na bankovním trhu, prošel zákon několika novelami, které upravily některé z podmínek stavebního spoření, o nichž se dozvíme několik podrobností dále.⁷

Podle zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který byl novelizován zákonem č.83/1995 Sb. je pojem stavební spoření vymezen jako účelové spoření spočívající:

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření.

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může dle zákona č.21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů,

⁷ www.acss.cz (2012)

vykonávat na základě licence pouze činnosti jako jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona.

Podle výše zmíněného zákona může být účastníkem stavebního spoření fyzická osoba i právnická osoba, za předpokladu, že splní jednu z následujících podmínek:

- je občanem České republiky
- je občanem Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU, tj. od 1. 5. 2004)
- je fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky a právnická osoba se sídlem na území České republiky a identifikačním číslem organizace přiděleným příslušným orgánem České republiky.⁸

Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny určují, že poskytnout úvěr ze stavebního spoření mohou pouze na financování bytových potřeb.

“(1) Bytovými potřebami účastníka se rozumí

a) získání bytu,

b) výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,

c) získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,

d) změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,

e) stavební úprava nebytového prostoru na byt,

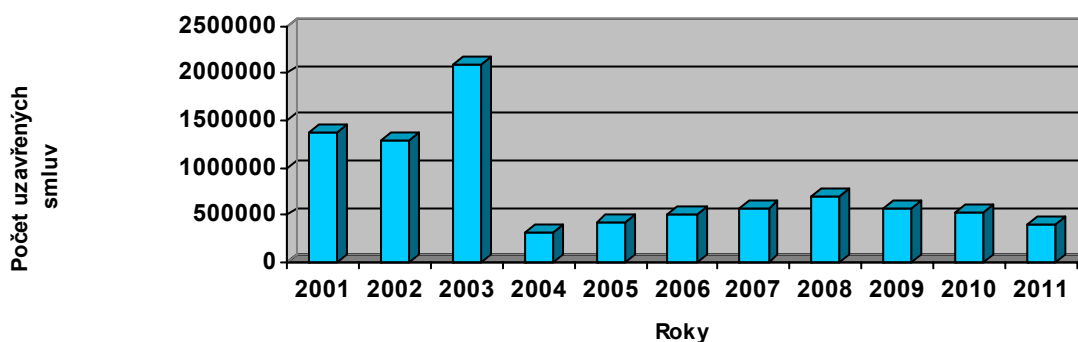
f) úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.

(2) Bytová potřeba účastníka, na kterou stavební spořitelna poskytne ze stavebního spoření úvěr, se musí nacházet na území České republiky.”⁹

⁸ Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v posledním platném znění

⁹ Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v posledním platném znění - §6 Bytové potřeby

Principem stavebního spoření je uzavřít smlouvu se stavební spořitelnou, jejímž podpisem akceptujeme smluvní obchodní podmínky a zavazujeme se vkládat pravidelné měsíční částky podle pravidelnosti vkládání, které si v uzavírané smlouvě nastavíme – měsíčně, čtvrtletně, pololetně nebo ročně. Stát nám tak za odměnu za naše pravidelné vklady připíše jednou za rok tzv. státní podporu.



Obrázek č. 2 – Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření v daném roce
(Zdroj: www.mfer.cz, vlastní úprava)

Z výše uvedeného grafu je patrné, že nejvíce nových smluv bylo uzavřeno v roce 2003. Tento veliký nárůst byl způsoben novelou zákona č.96/1993 Sb., která začala platit od 1. 1. 2004 a týkala se snížení výše státní podpory na 3 000 Kč. Všechny smlouvy, které tak byly uzavřeny do 31. 12. 2003 zůstaly beze změny a klienti získali i po účinnosti novely státní podporu ve výši 4 500 Kč. Od roku 2009 má počet nově uzavřených smluv klesající charakter, jehož trend trvá i nadále.

4.1 Jak funguje stavební spoření

Průběh stavebního spoření se zpravidla skládá ze tří fází – fáze spořicí, fáze přidělení úvěru a fáze úvěrová.

4.1.1 Fáze spořicí

Uzavření smlouvy o stavebním spoření

Tato fáze je zahájena uzavřením smlouvy se stavební spořitelnou. Podpisem smlouvy klient souhlasí se všemi podmínkami stavební spořitelny a stává se tak účastníkem stavebního spoření. Klient pravidelně vkládá dohodnutou částku na svůj účet stavebního

spoření a stát mu k nim poskytuje státní podporu. Vklady a státní podpora na účtu stavebního spoření jsou úročeny.

Spořicí fáze trvá šest let, ukládat můžeme libovolné částky už např. od 50 Kč / měsíčně, v závislosti na výši cílové částky. Cílovou částku si účastník na realizaci bytových potřeb stanoví podle svých cílů a možností. Cílová částka na konci spořicí fáze se skládá ze součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. Sazba úroků je pevná po celou dobu spoření, tzn., že není ovlivněna finančními vlivy působícími na bankovním trhu. Výše cílové částky se v průběhu spořicí fáze může kdykoliv měnit. Pokud má klient zájem čerpat úvěr a dříve s tím nepočítal, zažádá si tedy o navýšení cílové částky. Na druhou stranu může nastat situace, kdy klient dohodnutý měsíční vklad není schopen platit, proto je dobré zažádat o snížení cílové částky.¹⁰

Státní podpora

Důležitou součástí spořicí fáze je finanční příspěvek ve formě státní podpory. Je poskytována ze státního rozpočtu České republiky a náleží klientovi při splnění podmínek, které jsou stanoveny zákonem č.96/1993 o stavebním spoření a státní podpoře dle § 10. Státní podpora je řízena těmito pravidly:

- od 1. 1. 2012 po novele zákona č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. platí nová úprava pro výši státní podpory u stavebního spoření. Výše příspěvku tak klesla na maximálně 10 % z ročně uspořené částky. Poskytovaná záloha státní podpory činí 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč (výše státního příspěvku tak může činit maximálně 2 000 Kč za 1 kalendářní rok).
- pokud naspořená částka za 1 kalendářní rok přesáhne částku 20 000 Kč, tak se tyto naspořené prostředky převedou do následujícího roku spoření a to v případě, že při uzavření smlouvy klient písemně prohlásí, že v rámci uzavřené smlouvy žádá o přiznání státní podpory

¹⁰ Vichnarová L., Nováková J., Financování bydlení

- roční záloha státní podpory je klientovi připsána na účet, pokud jím je fyzická osoba, a její výše se odvíjí od skutečně uspořené částky v příslušném kalendářním roce
- zálohy státní podpory jsou klientovi připsané na účet pouze za podmínek, že klient dodrží tzv. šestiletou vázací dobu. V průběhu 6 let nesmí vypovědět smlouvu či po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nesmí nakládat s uspořenou částkou, nebo pokud klient v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a svoje vklady, peněžní prostředky z úvěru a zálohy státní podpory použije na financování bytové potřeby¹¹

Tabulka č. 1 – Vývoj příspěvku státní podpory stavebního spoření v letech 1993 – 2011 přepočteno na jednoho klienta
(Zdroj: www.hypindex.cz (2012), úprava vlastní)

Rok	Maximální naspořená roční částka v Kč	Z ní poskytnutá maximální výše roční státní podpory		Délka vázací doby smlouvy
		%	Kč	
1993 - 2003	18 000	25	4 500	5 let
2004 - 2010	20 000	15	3 000	6 let
2011	20 000	10	2 000	6 let

4.1.2 Fáze přidělení úvěru¹²

Řádný úvěr

Po fázi spoření následuje fáze přidělení úvěru, ve které má klient možnost získat uvažovaný úvěr ze stavebního spoření. Jedná se však o účelový úvěr, který se poskytuje pouze na financování bydlení. Aby nám takový úvěr byl přidělen, musíme splnit následující podmínky:

- doba spoření od založení smlouvy musí být minimálně 2 roky,
- klient musí mít naspořen minimální zůstatek – stavební spořitelna poskytuje v případě přidělení úvěru požadovanou částku z účtů jiných klientů, tzn., že aby mohl klient čerpat, musí mít naspořenou minimální částku peněz. Tuto výši stanovuje stavební spořitelna zpravidla poměrem 40% naspořená částka: 60% úvěr,

¹¹ Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v posledním platném znění

¹² Syrový P., Financování vlastního bydlení

- klient musí dosáhnout hodnotícího čísla, které nám říká, jak dlouho a jaký podíl má klient na tvorbě zdrojů stavebního spoření. Každá stavební spořitelna vyhláší hodnotící číslo podle vlastního specifického algoritmu výpočtu, který je uveden ve všeobecných obchodních podmínkách a je závislé na výši vkladů, variantě spoření, výši cílové částky a době spoření. Hodnotící číslo se vypočítá k tzv. rozhodnému dni, buď měsíčně, nebo čtvrtletně.

Všechny poskytnuté úvěry dále banka potřebuje zajistit, aby se ochránila proti případným problémům se splácením. Výše zajištění úvěru se odvíjí od ohodnocení bonity klienta – tzn. jak velká je schopnost splácet, délky spořicí fáze a výše požadovaného úvěru. U úvěrů s nižší částkou (například 50 000 – 200 000 Kč) však spořitelny vůbec zajištění nevyžadují. V případě úvěrů s vyšší částkou banka vyžaduje zajištění jedním až třemi bonitními ručiteli nebo zástavou nemovitosti, kterou by v případě problémů banka mohla prodat. V případě ručení vlastními příjmy, banka použije doloženou částku čistého měsíčního příjmu klienta, od kterého odečte pravidelné měsíční závazky a splátky. Získanou částku dále porovnají s životním minimem jednotlivce a jako minimální hodnotu pro poskytnutí úvěru požadují 1,3násobek životního minima.

Překlenovací úvěr

Klient, který nechce čekat na splnění podmínek pro přidělení řádného úvěru, které jsem zmínila výše, má možnost využít překlenovací úvěr. Takový úvěr je klientovi poskytnut na pokrytí doby, po kterou nesplňuje podmínky řádného úvěru. Překlenovací úvěr je charakterizován takto:

- lze ho využít před splněním všech podmínek řádného úvěru, přičemž spořitelna většinou klientovi promine splnění podmínky spoření po dobu 2 let a splnění hodnotícího čísla,
- jedná se opět o účelový úvěr a je poskytován maximálně do výše cílové částky,
- systém splácení úroků funguje tak, že do doby dosažení podmínek pro přidělení řádného úvěru, klient splácí pouze úroky z cílové částky a teprve potom začne splácením snižovat i jistinu úvěru,
- současně se splácením úroků klient musí i nadále spořit na svém spořicím účtu, a to až do chvíle, kdy svými vklady, dosáhne určitého procenta cílové částky (viz. výše 40%).

Poté se překlenovací úvěr překlopí do úvěru řádného a současně s tím dojde k úpravě úrokové sazby. Naspořenými prostředky, které klient v průběhu překlenovacího úvěru dále vkládal na svůj spořicí účet, tak sníží výši celkového úvěru. Tímto nastává řádné splácení závislé na době splatnosti a úrokové sazbě.

4.1.3 Fáze úvěrová¹³

Fáze úvěrová obsahuje samotné čerpání úvěru a jeho následné splácení. Čerpání úvěru klient provádí na základě písemné žádosti o čerpání dané částky, kterou bance odešle a ta na jejím základě pošle klientovi požadovanou výši peněžních prostředků na úvěrový účet. Všechny transakce probíhají bezhotovostním převodem, přičemž klient má několik možností, jak čerpat úvěr.

První z nich je, že klient může úvěr čerpat jednorázově, tzn., že pokud například kupuje nemovitost, peníze jsou bankou odeslány přímo na účet prodávajícího.

Druhou možností je, že klient dále může úvěr čerpat postupně, tzn., že pokud například plánuje rekonstrukci, peníze jsou bankou odesílány na klientův účet na základě předložených subdavatelských faktur za materiál či provedené práce. Klient může využít jako doklad o zaplacení i faktury, které již byly v minulosti zaplacené, ale pouze za podmínky, že od data jejich vystavení k datu předložení bance neuběhlo více než 12 měsíců a nebyly vystaveny před datem uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Poslední možností je převedení peněz na klientův účet ve formě zálohy, jejíž výše je však omezena například 30% z objemu úvěru, přičemž při každém dalším čerpání musí klient doložit účel čerpání.

Splácení poskytnutého úvěru probíhá zpravidla měsíčními splátkami, jejichž výše je nastavena při uzavírání úvěrové smlouvy. Minimální výše splátky úvěru je tedy předem dohodnutá, avšak v případě stavebních spořitelén není problém, kdykoliv vložit jakoukoliv mimořádnou splátku, aniž by za ní byl klient penalizován. Délka splatnosti úvěru je také stanovena v úvěrové smlouvě, přičemž se uvádí splatnost až 15 let, u některých speciálních programů je možná i delší.

¹³ Vichnarová L., Nováková J., Financování bydlení

5 Hypoteční úvěr

Další velkou skupinou, která řeší financování bydlení je hypoteční úvěr neboli hypotéka. Jedná se o úvěr, který musí vždy být zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území ČR, přičemž se jako zástava většinou používá pořizovaná nemovitost. Na úvěrovém trhu lze u hypoteční banky sjednat dva různé druhy úvěrů a to je v prvním případě hypotéka účelová, kterou lze využít pouze a jenom na investování do nemovitosti a v druhém případě se jedná o hypotéku neúčelovou, tzv. americká hypotéka, jejíž peněžní prostředky můžeme využít na financování čehokoliv.

Hypoteční úvěry se řídí zákonem č.530/1990 Sb. Zákon o dluhopisech, v pozdějším znění zákona č. 84/1995 Sb. a dále zákona č.190/2004 Sb. a je definován takto:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení, včetně příslušenství, je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví. Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“¹⁴

5.1 Typické podmínky hypotečního úvěru dané bankou

Klient žádající o půjčení finančních prostředků se bance zavazuje, že finanční prostředky budou použity účelově, veškeré svoje závazky zaplatí a současně s tímto bance poskytne záruku, která bance zajistí finanční prostředky, v případě, že se klient dostane do problémů se splácením. Z tohoto důvodu banky požaduje zajištění úvěru v dostatečné hodnotě prostřednictvím nemovitosti a navíc ještě řeší klientovu finanční historii. Pro splacení úvěru se banka s klientem dohodnou na době splatnosti a jako odměnu za poskytnuté finanční prostředky si banka účtuje úrok.

¹⁴ Zákon č.190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech ze dne 1. 4. 2004, §28 – odstavec 3 a 4 v posledním platném znění

5.1.1 Účelovost úvěru

Z hlediska účelovosti se hypoteční úvěry rozdělují na účelové a neúčelové. Účelové hypoteční úvěry dále dělíme na:

- Standardní hypotéka – je pro klienta, který si hodlá půjčit méně finančních prostředků, než kolik na pořízení nemovitosti potřebuje. V takovém případě banka získá do zástavy nemovitost vyšší hodnoty než je výše poskytnutého úvěru.
- Stoprocentní hypotéka – je pro klienta, který nemá vlastní hotovost nebo chce koupenou nemovitost rekonstruovat. V takovém případě banka půjčí klientovi tolik, na kolik odhadce ocení danou nemovitost.

Účelové hypoteční úvěry lze použít pouze na financování potřeb bydlení, kam patří:

- koupě bytu nebo rodinného domu
- pořízení pozemku ke stavbě rodinného domu, pokud se současně na tomto pozemku postaví i rodinný dům
- financování výstavby nemovitosti
- financování rekonstrukce, oprav nemovitosti či modernizace
- získání spoluvlastnického podílu na nemovitosti (například vypořádání dědictví) splacení již dříve poskytnutých úvěrů¹⁵

Neúčelové hypoteční úvěry, tzv. americké hypotéky jsou úvěry, které lze použít na pořízení čehokoliv. Klient dá bance do zástavy nemovitost a za poskytnutý úvěr může odjet na dovolenou, koupit nové auto či zrekonstruovat byt.¹⁶

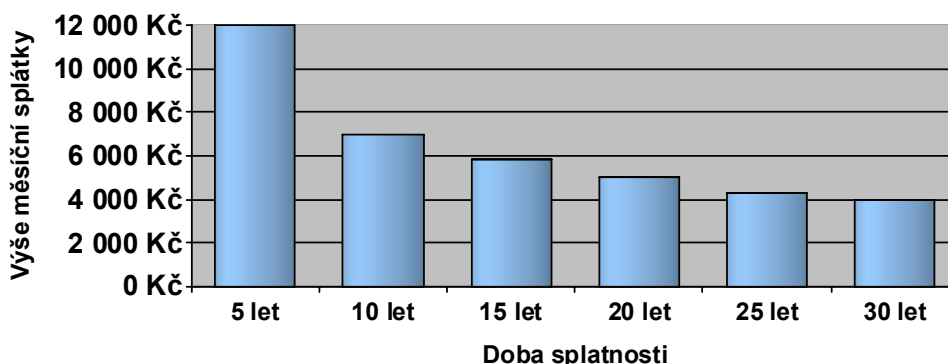
5.1.2 Splatnost úvěru, fixace a úroky

V dnešní době velkého množství finančních ústavů a hypotečních bank má klient možnost velkého výběru z nabízených produktů. Záleží pouze na tom, jakou variantu z tohoto nepřehledného množství vybereme, jak vysoký úvěr si hodláme vzít, jak dlouho chceme splácet a jak vysoké splátky jsme schopni měsíčně splácet. Doba splatnosti standardních úvěrů se dnes pohybuje od 5 do 30 let, přičemž zde platí nepřímá úměra, čím delší dobu splatnosti si zvolíme, tím nižší částky z našeho rodinného rozpočtu

¹⁵ Dočekal E., Kam s penězi

¹⁶ Vichnarová L., Nováková J., Financování bydlení

budou odcházet a naopak. Avšak je důležité upozornit na to, že čím delší dobu splatnosti si zvolíme, tím vyšší částku přeplatíme bance na úrocích. Dalo by se říci, že jedinou omezující podmínkou doby splatnosti úvěru je věk klienta, kde banka vyžaduje splacení úvěru do důchodového věku klienta. Pro názorné zobrazení, jak doba splatnosti ovlivňuje výši měsíčních splátek, uvádím Graf níže:



Obrázek č. 3 – Výše měsíční splátky úvěru v závislosti na délce doby splatnosti
(Zdroj: Syrový P., *Financování vlastního bydlení*, úprava vlastní)

Pokud si klient vezme hypotéku na bydlení, stává se pro něj splácení skoro celoživotním závazkem. V případě, že by po celou dobu životnosti hypotéky byly nastaveny stále stejné podmínky, mohlo by se stát, že by se banka dostala do nevýhodné situace a na poskytnutí hypotéky prodělala. Proto je při podpisu smlouvy s klientem nastavena podmínka, že úroková sazba je vázaná pouze na určité období – tzv. fixní období. Fixace je tedy doba, po kterou mají obě smluvní strany zaručeny stejné smluvní podmínky. Dnešní situace na trhu je taková, že čím delší doba fixace je nastavena, tím je vyšší úroková sazba. S volbou délky fixace by se dalo spekulovat podle aktuální situace na bankovním trhu.¹⁷

5.1.3 Zajištění úvěru

Jak stanovuje zákon, hypotéku je nutné zajistit zástavním právem, přičemž výše úvěru musí být nejčastěji nižší než 70% hodnoty nemovitosti. Jak zjistíme jakou hodnotu má daná nemovitost na trhu? Každá banka má jisté portfolio znalců, kteří nám vypracují odhad nemovitosti a jeho výsledkem je ocenění nemovitosti jako obvyklá cena tržní. V případě, že by klient přestal splácet poskytnutý úvěr, banka tuto zastavenou

¹⁷ Vichnarová L., Nováková J., *Financování bydlení*

nemovitost může prodejem použít pro uspokojení svých pohledávek. Pokud tedy zastavená nemovitost nedosahuje dostatečné výše pro úvěr, banka tak musí snížit celkovou výši úvěru. Často se stává, že pro zajištění úvěru je nabízena nevhodná nemovitost, jako například byty či domy obsazené nájemníkem, domy s věčným břemenem, zemědělská půda či průmyslové objekty, které jsou pro banku neperspektivní, tudíž neprodejně.

Kromě zajištění nemovitosti však banka dále vyžaduje zajištění klienta ve formě životního pojištění, které je vinkulováno ve prospěch banky. Pokud by nastala situace, že by se s klientem v průběhu splácení něco stalo a zemřel, bance by poté hrozilo nedoplnění úvěrového dluhu, a v tomto případě by životní pojistka klienta sloužila ke splacení úvěru.¹⁸

5.2 Fáze hypotečního úvěru

Fáze hypotečního úvěru můžeme rozdělit celkem na tři velké skupiny, avšak je nutné říci, že je zároveň ovlivňují další vedlejší faktory, které budou dále popsány v jednotlivých úvěrových fázích. Základními fázemi pro vyřízení hypotéky jsou fáze přípravná, schvalovací a realizační.

5.2.1 Fáze přípravná

Prvním úkolem, který by měl klient vyřešit je výběr vhodné banky, se kterou podepíše hypoteční smlouvu. O hypoteční úvěr může požádat klient na speciálním formuláři, jehož údaje pro usnadnění práce vyplní banka. V převážné většině tyto formuláře obsahují osobní údaje klienta či spolužadatele, výši a účel požadovaného úvěru, návrh předpokládaného čerpání a splácení, stručný popis nemovitost a typ zajištění úvěru a doklady o finanční a majetkové situaci klienta.

Vzhledem k tomu, že poskytnutí úvěru a otevření úvěrového účtu je operací velice náročnou, je nutné, aby klient dodal bance další dokumenty:

- občanský průkaz žadatele, živnostenský list apod.
- doložení výše příjmů žadatele (u fyzické osoby - potvrzení příjmu od zaměstnavatele, u právnické osoby – daňové přiznání), pokud jsou spoludlužníci či ručitelé tak i jejich

¹⁸ Syrový P., Financování vlastního bydlení

- doklady vztahující se k výdajům (např. leasingová smlouva)
- výpis z katastru nemovitostí (pokud je ve vlastnictví stavební pozemek či nemovitosti)
- ocenění zastavené nemovitosti
- kupní smlouva (resp. smlouva o budoucí kupní smlouvě), pokud jde o koupi nemovitosti
- stavební povolení, projektovou dokumentaci, rozpočet stavby¹⁹

V této fázi banka musí podniknout kroky týkající se ověření úvěruschopnosti klienta, tzv. posouzení bonity. Hlavním vodítkem při posuzování bonity klienta je výše jeho příjmů v porovnání s jeho měsíčními výdaji (jiné splátky, leasing, pojištění atd.) a výší životního minima. Výše životního minima se odvíjí od počtu členů v domácnosti. Dalšími body, které ovlivňují bonitu klienta, je výše požadovaného úvěru, délka splatnosti úvěru a úroková sazba v závislosti na délce fixace.²⁰

5.2.2 Fáze schvalovací

Pokud klient splní všechny výše uvedené požadavky, banka podá žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, přičemž je nutné uvažovat jistou dobu na její zpracování. Všechny uvedené údaje se musí zkontrolovat z hlediska správnosti, úplnosti a pravosti, posuzuje se vhodnost zastavené nemovitosti a dále klient prochází tzv. lustrací. Informace, které banka potřebuje ověřit, jsou obsaženy v Bankovním registru klientských informací (BRKI) a Nebankovním registru klientských informací (NRKI). BRKI eviduje všechny osoby s rodným číslem nebo podnikatele s identifikačním číslem a obsahuje veškeré informace o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce klientů. NRKI obsahuje informace od splátkových a leasingových společností. Oba tyto registry jsou navzájem propojeny a mohou navzájem nahlížet a zjišťovat požadované údaje o klientovi.

Pokud klient uspokojí veškeré požadavky banky, přistupuje se k vyhotovení smlouvy a obsahuje celkem tři smluvní dokumenty:

- úvěrová smlouva – stanovuje výši úvěru, délku splatnosti, dobu fixace, výši úrokové sazby

¹⁹ <http://www.hypoteky.name>

²⁰ Vichnarová L., Nováková J., Financování bydlení

- zástavní smlouva – specifikace nemovitosti pro zajištění úvěru, v případě problémům se splácením, zástavní právo je nutné nechat zapsat do katastru nemovitostí, poskytnutí úvěru nejčastěji maximálně do výše 70% zástavní hodnoty nemovitosti,
- smlouva o vedení účtu – úvěrový účet, na který bude klient pravidelně zasílat splátky, včetně úroků

5.2.3 Fáze realizační

Realizační fáze obsahuje samotné čerpání úvěru, kterému předchází podpis úvěrové smlouvy, schválení zástavní smlouvy, zaslání potvrzení z katastru nemovitostí o vkladu zástavního práva k nemovitosti. Banka dále může požadovat doložení uzavření životního pojištění klienta s vinkulací ve prospěch banky a doložení pojištění zastavené nemovitosti či domácnosti s vinkulací ve prospěch banky.

Hypoteční úvěr je čerpán bezhotovostně, pokud je úvěr účelový je proplácen dle doložených faktur, pokud je neúčelový je zaslán na účet klienta. Čerpání se podle způsobu dělí na:

- jednorázové čerpání hypotéky (např. koupě nemovitosti, refinancování úvěru)
- postupné čerpání hypotéky (rozděleno na dílčí částky například při výstavbě či rekonstrukci bytu, rodinného domu, nebo pokud je platba za nemovitost rozložena do více splátek)²¹

Až klient vyčerpá celou výši úvěru, banka mu oznámí ukončení čerpání a vypočítá přesnou splátku, kterou každý měsíc bude bance posílat na úvěrový účet. Dočerpáním úvěru zároveň začíná běžet doba fixace. Po skončení doby fixace může klient od dané banky přijmout novou fixaci a s tím i zpravidla změnu úrokové sazby či jednorázově doplatit zbývající částku či její část nebo v případě, že je klient nespokojen s nově navrhovanými podmínky může svoji hypotéku refinancovat u nové banky či stavební spořitelny.

Jedinou nevýhodou u hypotečních úvěrů je to, že jakoukoliv mimořádnou splátku je možné vložit na úvěrový účet až po skončení doby fixace nebo dokonce i v průběhu fixní doby, ale toto je bankou penalizováno.

²¹ <http://www.hypindex.cz>

6 Porovnání financování bydlení dvěma úvěrovými produkty

V této kapitole bych se chtěla věnovat porovnání dvou typů úvěrových produktů na praktickém příkladu financování bydlení a to úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem. Stavební spoření je považováno vždy za spořicí produkt a tedy přesný opak hypotečního úvěru. Avšak pokud je potřeba, lze u stavebního spoření na určitou dobu nastavit zároveň spoření a čerpání úvěru, přičemž spořicí fáze je vždy povinná. Mnozí z nás se na bankovním a úvěrovém trhu neorientují z důvodu velkého množství existujících bank, dále těch nově vstupujících na trh či stavebních spořitelen, které nabízejí velké množství různých druhů úvěrů a půjček, avšak každý s jinými podmínkami. Pro porovnávání budou důležité různé aspekty, které ovlivňují každého žadatele individuálně podle jeho stávajících potřeb, rodinné situace, výše příjmů, atd.

V praktické části nejdříve provedu porovnání několika typů stavebních spořitelen, s uvedením všech možných nákladů za poplatky, se kterými se můžeme setkat při sjednávání úvěru, a dále porovnáám specifické údaje jednotlivých spořitelen a vyhodnotím nejlepší ze spořitelen. Tento stejný postup provedu i u hypotečních bank. Následně porovnáám podmínky stavebního spoření s hypotékou, kde upozorním na možné problémy, které nás mohou potkat při vyřizování, schvalování, přidělení či samotném čerpání finančních prostředků s návrhem na jejich řešení. Dále popíšu a znázorním celý průběh sjednání a vyřízení úvěru s uvedením podmínek banky, které klient musí splnit, aby mohl čerpat úvěr. S tím souvisí navazující výpočet hodnotící čísla klienta, posouzení bonity klienta, popsání doložení účelovosti a zajištění úvěru. V závěru této praktické části provedu u jednotlivých variant nastavení splátkového kalendáře, prostřednictvím výpočtu provedu srovnání výše zaplacených úroků a graficky znázorním vypočtené výsledky modelového příkladu.

6.1 Výběr konkrétní stavební spořitelny

6.1.1 Porovnání nákladů stavebních spořitelen

Pokud chceme financovat naše bydlení úvěrem je nutné si mimo jiné zjistit, jaké podmínky a poplatky spořitelna vyžaduje v případě vyřízení úvěru a uzavření smlouvy. Jistě bychom se nechtěli nechat překvapit horentními sumami, které by nám spořitelna později naúčtovala. Většina poplatků s tímto spojené je však povinných

a jednorázových, tudíž s nimi musíme počítat raději již dopředu. Výhodou, která dostává stavební spořitelny do popředí je nulový poplatek za jakoukoliv mimořádnou splátku. Pro porovnání níže uvádím tabulku poplatků, které banka v daných případech vyžaduje.

**Tabulka č. 2 – Přehled poplatků jednotlivých stavebních spořitelen
(Zdroj: vlastní)**

Poplatky / stavební spořitelna	Českomoravská stavební spořitelna	Modrá pyramida stavební spořitelna	Wüstenrot	Stavební spořitelna České spořitelny
Za uzavření	1 % z CČ/z rozdílu CČ, max. 15 000 Kč	1% CČ max 10 000 Kč	1% CČ max 30 000 Kč	0,5% CČ max 7 500 Kč
Za vedení účtu	330 Kč	300 Kč ročně na počátku roku, při části roku 25 Kč za měsíc	240 Kč	310 Kč
Za výpis	0 Kč	19 Kč	30 Kč poštou, 0 Kč elektronicky	0 Kč
Za evidenci úrokového zvýhodnění	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Zvýšení CČ	1 % z cílové částky/z rozdílu, max 15 000 Kč	1% rozdílu max 10 000 Kč	1 % rozdílu, max 30 000 Kč	0,5% z CČ, max 7 500 Kč
Snížení CČ	0 Kč	0 Kč	0,9% z rozdílu, min 100 Kč	0 Kč
Předčasná výpověď	0,5% CČ bez meziúvěr. účtu, 5% CČ s meziúvěr. účtem	1% CČ	0,9 % CČ	0 Kč
Poskytnutí úvěru	0 Kč	příslib úvěru 200 Kč, za vystavení záručních listin 0,5% z výše úvěru (max. 2 500 Kč)	0 Kč (500 Kč za poskytnutí příslibu)	0 Kč
Mimořádný výpis	50 Kč	50 Kč	100 Kč	50 Kč
Ostatní	dle sazebníku	dle sazebníku	dle sazebníku	dle nákladů

Z tabulky přehledu poplatků vyplývá, že nákladové položky jednotlivých spořitelen jsou dosti srovnatelné. Klienta uvažujícího o uzavření stavebního spoření a dále potom žádosti o čerpání úvěru tedy bude zajímat výše poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření – zpravidla se jedná o 1% z cílové částky a dále je pro něj důležitá výše poplatku za poskytnutí úvěru, který je ve většině případů nulový. Další poplatek, se kterým musí klient ve svých výdajích počítat, je poplatek za vyhotovení odborného odhadu ceny nemovitosti, který nám zajistí znalec doporučený stavební spořitelnou (v rozmezí od 3 000 Kč - 6 000Kč).

6.1.2 Porovnání podmínek přidělení řádného úvěru

Tabulka č. 3 – Porovnání podmínek přidělení řádného úvěru stavebních spořitelen – aktuální stav
(Zdroj: vlastní)

Řádné úvěry	Úroková sazba	Částka úvěru bez zajištění a ručitele	Minimální naspoření	Minimální splátka úvěru	Ostatní informace
Českomoravská stavební spořitelna (Liška)-tarif Atraktiv	3,70 % p.a.	500 000 Kč	38 % CČ	0,80 % CČ	–
Modrá pyramida	4,99 % p.a.	300 000 Kč	40% CČ	0,55 % CČ	nejnižší zhodnocení prostředků při spoření, schvalování úvěrů 4 - 6 týdnů
Wüstenrot	3,70 % p.a. pokud byly vklady úročeny 1%, 4,9 % pokud byly vklady úročeny 2,2 %	400 000 Kč (2 žadatelé) 200 000 Kč (1 žadatel)	30% CČ	0,50% CČ	i u nejrychlejšího tarifu nemožnost dosáhnout na úvěr po 24 měsících při běžném měsíčním spoření
Stavební spoření České spořitelny (Buřinka)	4,75% p.a.	200 000 Kč	40 % CČ	0,55% CČ	nabízí pouze jeden tarif

6.1.3 Vyhodnocení nejvýhodnější stavební spořitelny

Nejdůležitějším vodítkem pro výběr nejvýhodnější stavební spořitelny jsou dlouholeté zkušenosti a spolupráce s Českomoravskou stavební spořitelnou. Celá moje rodina je jejím dlouholetým klientem, kde jsme v minulosti uzavřeli několik spořicíh smluv, na základě kterých jsme později v případě potřeby mohli financovat pořízení mého vlastního bydlení. Pokud porovnáme údaje uvedené ve srovnávacích tabulkách výše, tak i tehdy nám Českomoravská stavební spořitelna vychází jako jedna z nejlepších. Jednak je to svoji nízkou úrokovou sazbou, dále možností vypůjčení si nejvyšší částky peněz bez ručitele a jednak také pro to, že ostatní stavební spořitelny mají určité nevýhody typu nízké zhodnocení prostředků, možnost volby jednoho tarifu apod. Praktický příklad pro financování bydlení - pořízení bytu v osobním vlastnictví - řádným úvěrem ze stavebního spoření bude dále proveden dle specifikací Českomoravské stavební spořitelny.

6.2 Výběr konkrétní hypoteční banky

6.2.1 Porovnání nákladů hypotečních bank

Náklady spojené s uzavřením hypoteční smlouvy, se kterými musíme počítat, jsou poplatek za zpracování, znalecký posudek, poplatek za správu hypotečního účtu. Poplatek za zpracování je jednorázovým poplatkem, přičemž některé banky si ho rozpouštějí v úrokové sazbě. Další povinný poplatek související s hypotékou je uzavření běžného účtu. Oproti stavebním spořitelnám, budeme u hypotéky v případě mimořádné splátky mimo období fixace penalizováni pro nás nezanedbatelnou částkou. Pokud však chce klient využít možnosti vkládat určitý obnos ve formě splátky častěji, než po ukončení doby fixace bez sankce, může si ve smlouvě sjednat speciální služby ve formě předčasného splacení, které jsou však také zpoplatněny.

**Tabulka č. 4 - Přehled poplatků jednotlivých hypotečních bank
(Zdroj: vlastní)**

Poplatky / hypoteční banky	Hypoteční banka	Volksbank	Oberbank	Wüstenrot
Za poskytnutí hypotéky	0,4% z úvěru, min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč	0,4% z úvěru, min. 4 000 Kč, max. 15 000 Kč	0,7% z úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč	0,8% z úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč
Za čerpání hypotéky	první tři čerpání 0 Kč, každé další 800 Kč	první tři čerpání 0 Kč, každé další 450 Kč	první čerpání zdarma, každé další 200 Kč	zdarma
Poplatek za nedočerpání hypotéky	5 % z nedočerpané výše úvěru - do 10 mil. Kč nedočerpání více než 20 % z dohodnuté výše úvěru nebo částky nad 1 mil. Kč.	5 % z nedočerpané výše úvěru	není	3 % z nedočerpané výše úvěru - pokud dlužník nevyčerpá více než 20 % dohodnuté výše úvěru
Poplatek za vedení úvěrového účtu	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč
Povinnost běžného účtu	ne, ale je zvýhodněno	ano	ano	ne
Poplatek za běžný účet	0 Kč	47 Kč	29 Kč	0 Kč
Předčasné splacení během fixace	při úvěru v rozmezí 100 % - 70% zástavní hodnoty nemovitosti = mimořádné splátky bez sankce. 1% ze splátky je-li sjednáno ve smlouvě, jinak 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, max. 25 % z výše mimořádné splátky	0,25 % z předčasně splacené částky za každý předčasně splacený měsíc zbývající do konce fixace úrokové sazby	ano, s poplatkem ve výši uvedené úvěrovou smlouvou	10% splátky
Změna podmínek ze strany klienta	2 000 Kč - 10 000 Kč, změny oznámením banky 300 Kč	0,25 % z částky úvěru, min. 2 000 Kč max. 10 000 Kč	0,2% až 1% (min 2 000 Kč)	1 000 Kč
Ocenění nemovitosti	interně (odborný technik), pokud nemovitost splní podmínky - zpracovatel úvěru	externě	preferenze smluvních poradců, se kterými Oberbank spolupracuje	interně či externě

Z tabulky přehledu poplatků vyplývá, že v případě poplatků za poskytnutí hypotéky mi nejlépe vychází Hypoteční banka s rozmezím od 2 000 Kč do 10 000 Kč. Poplatky za čerpání a nedočerpání hypotéky jsou srovnatelné, dle povinnosti běžného účtu, nejlépe vychází Hypoteční banka a Wüstenrot, kde běžný účet není povinný. Dále mám také možnost využít u Hypoteční banky mimořádné splátky bez sankce, po dobu, kdy je výše úvěru v rozmezí 100% - 70% zástavní hodnoty. Ocenění nemovitosti a vypracování znaleckého posudku je podle podmínek banky prováděno, buď externím odhadcem, nebo interním odhadcem, přičemž smluvní odhadci vycházejí dle mé vlastní zkušenosti levněji.

6.2.2 Porovnání podmínek přidělení a čerpání hypotečního úvěru

**Tabulka č. 5 - Porovnání podmínek hypotečních bank – aktuální stav podmínek
(Zdroj: vlastní)**

Hypotéka	Maximální výše úvěru k zástavě	Maximální splatnost	Maximální fixace	Minimální úvěr	Čerpání úvěru	Ostatní informace
Hypoteční banka	100%	30 let, věk 70 let	30 let	300 000 Kč	jednorázově do 6 měsíců od data schválení úvěru, postupně do 24 měsíců od data schválení	vysoké poplatky za nesjednané mimořádné splátky, čerpání závisí na datu schválení úvěru
Volksbank	100%, pozemek, rekreační objekt, netradiční technologie, refinancování vlastních zdrojů 90%	30 let, 70 let v době splatnosti	10 let	300 000 Kč	v případě výstavby či rekonstrukce 24 měsíců, jinak 12 měsíců od data podpisu smlouvy	menší výběr z doby fixace, min. 60% plochy k bydlení u domů s nebytovými prostory
Oberbank	80 %	25 let, 65 let v době splatnosti úvěru	1 – 5 let	100 000 Kč	jednorázově max. 6 měsíců / postupně max. 12 měsíců od podpisu smlouvy	fixace max. 5 let, hypotéka klasik pouze do 80% hodnoty nemovitosti, maximální splatnost úvěru je 25 let
Wüstenrot	100% (od 85% na 20-30 let musí splnit požadavky na platební schopnost pro úvěru se splatností 20 let)	30 let, 70 let v době splatnosti	10 let	300 000 Kč	jednorázově nebo postupně, zahajuje se do 9 měsíců	menší výběr z doby fixace, vyšší úrokové sazby u účelových variant

6.2.3 Vyhodnocení nejvýhodnější hypoteční banky

Jako nejlepší z hypotečních bank jsem vyhodnotila Hypoteční banku. Nejdůležitějším faktorem, který ovlivnil můj výběr z výše uvedených hypotečních bank je spolupráce s mým finančním poradcem, který již dlouhodobě spolupracuje s Hypoteční bankou a

v rámci jejich vzájemných dobrých vztahů, mám možnost využít určitých výhod. Dále je pro mě důležité, že Hypoteční banka má nejnižší poplatek za poskytnutí hypotéky a nevyžaduje povinnost uzavřít běžný účet, se kterým by nadále souvisely další poplatky. Pokud bych uvažovala, že nebudu mít naspořeny žádné vlastní prostředky, zajímavou nabídkou od Hypoteční banky by pro mě byla možnost využití 100% úvěru k zastavované nemovitosti.

7 Zjištění možného výskytu problémů použití úvěrových produktů

Úvodem této analýzy výskytu problémů při použití dvou nejčastějších úvěrových produktů je nutno podotknout, že i když lze stavební spoření i hypotéku využít na financování bydlení, každý z těchto produktů má svoje specifika a každý z nich se více hodí na financování jiného případu bydlení. Pro porovnání nejdůležitějších specifík stavebního spoření a hypotéky níže uvádím tabulku tohoto porovnání. Dále je k jednotlivým bodům uveden komentář o možných problémech, které mohou nastat při řešení financování bydlení s popisem lepšího řešení.

**Tabulka č. 6 - Porovnání stavebního spoření s hypotékou
(Zdroj: vlastní)**

	STAVEBNÍ SPOŘENÍ	HYPOTÉKA
1)	Podmínka použití - pouze na financování bytových potřeb	Použití finančních prostředků bez omezení na jakoukoliv nemovitost
2)	Lze použít na nemovitosti, jimiž nemusíme být vlastníky (např. družstevní byt)	Lze použít pouze na nemovitosti, jimiž se staneme vlastníky (z důvodu nutnosti zástavního práva k pořízované nemovitosti)
3)	Přidělení roční státní podpory	Aktuálně bez státní podpory (při stávajících nízkých úrokových sazbách)
4)	Povinná spořicí fáze	Žádná spořicí fáze
5)	Hodí se spíše na úvěry nižších cílových částek	Hodí se spíše na úvěry vyšších cílových částek
6)	Pevná úroková sazba po celou dobu splácení	Úroková sazba je fixována pouze po určitou dobu (fixní období)
7)	Úroková sazba je pevně daná pro všechny klienty	Úroková sazba se může měnit v závislosti na bonitě klienta
8)	Lze kdykoliv splatit zbývající část dluhu bez penalizace	Zbytek dluhu nebo jeho část lze splatit pouze po ukončení fixace / v průběhu-penalizováno

Komentář k bodu 1) a 2): Pokud srovnám použití finančních prostředků, tak je zřejmé, že u stavebního spoření je pevně daná účelovost použití pouze pro bydlení, v němž budeme mít trvalé bydliště (získání bytu, výstavba nebo koupě stavby pro bydlení, modernizace a údržba bytu, apod.), kdežto u hypotéky je možnost většího rozsahu typu nemovitostí (prostory určené k bydlení, dále také chata, chalupa, nebytový prostor, apod.) V případě americké hypotéky, která je neúčelová, lze finanční prostředky využít prakticky na cokoli. Proto je nutné si zde uvědomit, jaký typ nemovitosti hodláme pořizovat a podle toho vybírat z nabízených úvěrových produktů, abychom se nedostali do zbytečných problémů.

Peníze ze stavebního spoření však můžeme použít i na nemovitosti, jimiž nejsme vlastníky, tzn., že pokud bychom chtěli pořizovat družstevní byt, zde nepřipadá v úvahu, že bychom tuto koupi mohli financovat prostřednictvím hypotéky. Řešení takové koupě by bylo jediné, a to uzavření stavebního spoření, naspoření určité částky a dále čerpání jeho finančních prostředků.

Komentář k bodu 3): Přidělováním státní podpory u stavebních spoření a z nich čerpaných úvěrů stát upřednostňuje stavební spořitelny. Oproti tomu u hypotečních úvěrů zde vzniká problém, protože úrokové sazby klesly hodně pod 5% hranici (tato hranice byla stanovena nařízením vlády), a proto Ministerstvo pro místní rozvoj přestalo tuto podporu hypoték vyplácet. Kdo chce tedy využít možnost příspěvku ve formě státní podpory, musí použít svoje stavební spoření.

Komentář k bodu 4): Problémem, který může být docela zásadní při potřebě čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření, je nutnost uzavřít nejdříve smlouvu o stavebním spoření, která obnáší povinnost spořicí fáze, která trvá minimálně 2 roky od uzavření smlouvy a dále nutnost naspoření minimální částky (kolem 40% z cílové částky) a dále dosažení hodnotícího čísla. Pokud se klient chce vyhnout těmto problémům a přesto použít stavební spoření, jedinou možností je žádost o překlenovací úvěr nebo přímo hypotéka, kde ani jednu z těchto podmínek splňovat nemusíme.

Komentář k bodu 5): Prakticky vzato, se pro financování nižších cílových částek (např. 100 000 Kč) hodí úvěr ze stavebního spoření, jednak z důvodu kratší doby splatnosti úvěru a možnosti doplacení mimořádnými splátkami. Pro financování vyšších

cílových částek (zpravidla od 300 000 Kč) se lépe hodí hypotéka, protože je její splácení záležitostí delšího období.

Komentář k bodu 6) a 7): U porovnání těchto dvou zcela zásadních podmínek je nutné zdůraznit, že úvěr ze stavebního spoření má danou pevnou a neměnnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení úvěru a je stejná pro všechny klienty. Navíc tento úvěr bývá zpravidla poskytován na kratší dobu a splácí se po celou dobu rovnoměrná část dluhu a úroky, přičemž je úvěr umořován státní podporou a úroky z úvěru lze odečíst z daní (toto platí i pro hypotéku).

Kdežto v případě hypotéky v prvních letech splácíme pouze malou část úvěru a větší část tvoří úrok a ke konci splatnosti hypotéky je tomu naopak. U hypotéky je dále problémem nejistota výše úrokové sazby mimo období fixace, které nám úrokovou sazbu zafixuje pouze na určité období dle uzavřené smlouvy. Pro období fixace a výši úrokové sazby platí přímá úměra, čím delší doba fixace, tím vyšší úroková sazba. Pohyb úrokové sazby je ovlivňován působením ekonomických faktorů na trhu a jeho pohyb se nedá úplně předpokládat, proto je pro někoho problémem počítat s takovou nejistotou a raději se přikloní k úvěru ze stavebního spoření. Při zvýšení úrokové sazby po ukončení fixace např. o 0,5% s hypotékou na 1 mil. se nám částka rapidně navýší. Dále hypoteční banky rozlišují výši úrokové sazby dle bonity klienta, čím vyšší bonita klienta tím nižší sazba, proto jsou znevýhodněny nízko-příjmové skupiny občanů.

Komentář k bodu 8): Mimořádnými splátkami v jakékoliv výši, ve kterýkoliv čas a bez jakéhokoliv sankcionování, se opět dostává do výhody úvěr ze stavebního spoření. Pokud bychom však tuto možnost chtěli využít u hypotečního úvěru, dostáváme se do problému s tím, že nám za tento mimořádný vklad bude účtována penalizace dle uzavřené smlouvy. Proto je s tímto nutné počítat při volbě délky fixace a případné volné prostředky, kterými bychom chtěli urychlit splátku úvěru, vložit na úvěrový účet při ukončení této doby fixace.

8 Modelový příklad

8.1 Úvěr ze stavebního spoření

Druh pořizované nemovitosti: byt v osobním vlastnictví 3+kk v nově postaveném viladomě o podlahové výměře 80 m² v katastrálním území Žďár nad Sázavou

Klient/kupující: Jana Nenadálová, svobodná, bezdětná, čistý měsíční příjem 30 000 Kč

Výše kupní ceny: 1 500 000 Kč včetně DPH

Způsob financování: úvěrem ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

Požadovaná výše hodnotícího čísla pro získání úvěru: 64

Způsob ručení: zástavní právo vůči pořizované nemovitosti-bytu

V této kapitole bude financování pořízení bydlení probíhat přímo úvěrem ze stavebního spoření. Takto svoje bydlení mohu financovat pouze za podmínky, že mám uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, kde na svém spořicímu účtu alespoň dva roky pravidelně spořím, a celková výše naspořených prostředků tvoří v rozmezí od 35% do 50% cílové částky. Další podmínky přidělení úvěru budou popsány níže. Úvěr, který mi banka poskytne je ve výši rozdílu mezi dohodnutou cílovou částkou (pevně nastavena při podpisu smlouvy) a zůstatkem na účtu stavebního spoření. Pokud bych tyto podmínky nesplnila jedinou možností financování, je pro mě překlenovací úvěr. Stavební spořitelna nabízí svým klientům několik výhod v podobě pevné úrokové sazby 3,7% ročně, zpracování žádosti zdarma, úvěr ve výši až 500 000 Kč bez zajištění a možnost kdykoliv splatit zbytek dluhu či jeho část bez jakékoliv penalizace.

Českomoravská stavební spořitelna aktuálně nabízí 4 druhy tarifů, přičemž pro můj modelový příklad si vyberu ten s nejnižší možnou úrokovou sazbou a nejvyššími možnými měsíčními splátkami, tarif Atraktiv Rychlá, přičemž podmínky tohoto tarifu jsou uvedeny v tabulce níže:

**Tabulka č. 7 – Specifikace produktu ČMSS - tarif Atraktiv Rychlá
(Zdroj: vlastní)**

Tarif	Varianta	Úroková sazba vkladů	Úrok z poskytnutého úvěru / rok	Minimální naspořená částka z cílové částky	Minimální výše měsíční splátky (% z cílové částky)	Hodnotící číselný faktor
Atraktiv	Rychlá	1 %	3,70 %	38 %	0,80 %	70

U ČMSS mám uzavřenou smlouvu o stavebním spoření a spořím na ní 5 let (tj. 60 měsíců) pravidelnými měsíčními částkami ve výši 10 000 Kč. Po době 5 let naspořím na svém spořicímu účtu 40% cílové částky 1 500 000 Kč (tj. 600 000 Kč). V další fázi je nutné dosáhnout požadované výše hodnotícího čísla, tj. 64, prokázat svoji bonitu, doložit účelovost, splnit požadavky na zajištění úvěru ze stavebního spoření a další náležitosti v souladu s Všeobecnými obchodními podmínkami.

8.1.1 Výpočet hodnoticího čísla

Hodnoticí číslo je dosti náročné na výpočet a ani mnozí finanční poradci si s ním nevědí rady. Vypočítá se jako podíl součinu výkonu úspor k rozhodnému dni, hodnoticího číselného faktoru dle sjednané tarifní varianty a výkonnostního faktoru a cílové částky.

$$\text{Hodnoticí číslo} = \frac{\text{výkon úspor k rozhodnému dni} \times \text{hodnoticí číselný faktor dle varianty} \times \text{výkonnostní faktor}}{\text{cílová částka}}$$

Vysvětlení vzorce:

$$1) \text{ výkon úspor k rozhodnému dni} = \frac{\text{výše úroků k rozhodnému dni}}{\text{úroková sazba platná od uzavření smlouvy}}$$

Nejdříve si vypočítáme čítec, tj. výše úroků k rozhodnému dni a to pomocí vzorce:

$$S = v \frac{(1+r)^{fn} - 1}{r}$$

kde :

S =	celkový objem plateb
V =	částka rovná jednomu vkladu
r = i/f	úroková míra za období úročení
i = p/100	úroková míra
f =	frekvence složeného úročení
n =	počet let
fn =	počet opakovaných plateb

$$S = 10\,000 \frac{(1 + 1/1200)^{60} - 1}{1/1200} = 614\,990 \text{ Kč}$$

Celkový objem vlastních vkladů za období 5 let je 600 000 Kč, tudíž tento rozdíl ve výši 14 990 Kč tvoří úroky. Po dosazení úrokové sazby do jmenovatele nám **výkon úspor** k rozhodnému dni vychází **1 499 000**.

2) **hodnoticí číselný faktor** je dán ve smlouvě sjednanou tarifní variantou – v modelovém příkladu je tento faktor = **70**.

$$3) \text{ výkonnostní faktor} = \frac{\text{zůstatek na účtu stavebního spoření k rozhodnému dni}}{\text{minimální procento naspoření}}$$

(hodnota však musí být nejméně 1 a nejvýše 2)

Nejdříve dosadíme do čitatele aktuální sumu peněz na účtu stavebního spoření k rozhodnému dni (naspořená částka včetně úroků a připsané státní podpory) a dále do jmenovatele dosadíme minimální procento naspoření, počítáno z celkové cílové částky.

$$VF = \frac{614\,990 + 10\,000}{0,38 \times 1\,500\,000} = \mathbf{1,096}$$

Nyní známe všechny proměnné do vzorce pro výpočet požadovaného hodnotícího čísla a tedy:

$$HČ = \frac{1\,499\,000 \times 70 \times 1,096}{1\,500\,000} = \mathbf{76,668}$$

Z mého výpočtu vyplývá, že při 5 - leté době spoření pravidelnými měsíčními vklady 10 000 Kč splňujeme 2 důležité podmínky přidělení úvěru. Na mém spořicímu účtu mám naspořeno 40% cílové částky, přičemž minimálně možné je 38% a hodnotící číslo dosahuje výše 76,668, přičemž minimální výše musí být 64. Byly splněny podmínky přidělení úvěru.

8.1.2 Zjišťování bonity klienta

Zjišťování bonity klienta probíhá z toho důvodu, aby si banka ověřila, zda-li je klient dostatečně úvěruschopný a odvíjí se od čistého příjmu klienta, životního minima všech členů domácnosti, výše požadovaného úvěru a době splatnosti stanovené v úvěrové smlouvě. Českomoravská stavební spořitelna je členem sdružení SOLUS, jehož členové Registru FO, Registr IC a Pozitivní registr si navzájem poskytují informace klientů týkající se jejich bonity, důvěryhodnosti a platební morálce. Po prověření informací o klientovi z toho sdružení SOLUS a z Bankovního registru klientských informací dochází k samotnému výpočtu minimálního měsíčního příjmu:

- životní minimum pro 1 člena domácnosti pro rok 2012 = 3 410 Kč
- měsíční výdaje nutné (energie, voda, stravné, pojištění, vozidlo, telefon) = 7 000 Kč
- měsíční výdaje ostatní (drogerie, oblečení, volný čas,...) = 4 000 Kč

Obecně lze říci, že minimální měsíční příjem, který by měl stačit pro získání úvěru je 14 410 Kč.

Proto je v porovnání s čistým příjmem klienta tato vypočtená částka minimálního měsíčního příjmu dostačující, tudíž je splněna další podmínka přidělení úvěru.

8.1.3 Doklady potřebné pro sjednání úvěru ze stavebního spoření

Podklady, které musím stavební spořitelně doložit, se týkají zejména nemovitosti, kterou budu zajišťovat úvěr. Jedná se o aktuální výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy a vyhotovení odhadu aktuálního stavu nemovitosti. Spořitelna vyžaduje po klientovi doložení potvrzení o příjmech, které se dokládají jako průměrný čistý příjem za poslední 3 měsíce a podklady související s koupí nemovitosti, tj. smlouvu o smlouvě budoucí, jejíž přílohou bude návrh kupní smlouvy.

8.1.4 Doložení účelovosti a zajištění úvěru

Další podmínky, které musím splnit, aby mi banka úvěr poskytla, je doložení účelovosti úvěru a zajištění úvěru. V mém případě budu bance dokládat smlouvu o smlouvě budoucí, jejíž přílohou bude návrh kupní smlouvy na byt v osobním vlastnictví 3+ kk, ve Žďáře nad Sázavou na ulici Kupecká, která byla uzavřena mezi dvěma stranami, jako prodávající Výstavba Klafar s.r.o. a jako kupující Jana Nenadállová. Na základě oboustranně podepsané smlouvy o smlouvě budoucí, později smlouvě kupní, si tuto nemovitost nechám zapsat na katastrálním úřadě. Zajištění splacení řádného úvěru ze stavebního spoření pro banku bude řešeno formou zřízení zástavního práva k této nemovitosti dle příslušné smlouvy. Toto zástavní právo banky bude zároveň evidováno v listu vlastnictví, až do doby splacení úvěru.

Dále banka pro zajištění úvěru požaduje uzavřít po klientovi životní pojištění pro případ smrti, které je nastaveno ve výši 200 Kč, ale každý rok se jeho výše přepočítává s ohledem na výši splaceného úvěru a se zvyšujícím se věkem klienta – v modelovém příkladu s tímto počítat nebudu.

8.1.5 Splátkový kalendář, výpočet úroků z úvěru

Nejdříve musím vypočítat, jak vysoké budou měsíční pravidelné splátky úvěru, když vím, že cena nemovitosti je ve výši 1 500 000 Kč, vlastním spořením jsem v průběhu spořicí fáze naspořila částku ve výši 600 000 Kč a vlastní úvěr tedy bude ve výši 900 000 Kč. Dle podmínek ČMSS pro tarif Atraktiv Rychlá je úroková sazba 3,7 % a úvěr bych chtěla splatit v průběhu 10 - ti let.

Pro výpočet pravidelných měsíčních splátek úvěru využiji vzorec polhůtního umořovatele:

$$v = u \times \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}, \text{ kde po dosazení } v = 900.000 \times \frac{\frac{0,037}{12} \times (1 + \frac{0,037}{12})^{10 \times 12}}{(1 + \frac{0,037}{12})^{10 \times 12} - 1} = 8.985,- \text{ Kč}$$

Z výpočtu vyplývá, že si musím nastavit pravidelné měsíční splátky alespoň ve výši 8 985 Kč, pokud budu předpokládat splacení úvěru ve výši 900 000 Kč za dobu 10 - ti let. Průběh splácení dluhu bude vypočten níže v tabulce, která se pro úvěrové účely nazývá umořovací plán, nebo – li splátkový kalendář. Jednotlivé výpočty jsem vypočítala na základě vzorců pro výpočet úroku a úmoru, které jsou zobrazeny níže:

Vzorec pro výpočet úroku:
$$U_T = A \times (1 - f^{n-T+1}) \quad f = \frac{1}{1+i}$$

Vzorec pro výpočet úmoru:
$$M_T = A \times f^{n-T+1}$$

kde A – pravidelná měsíční splátka, f – diskontní faktor, n – počet úrokovacích období

**Tabulka č. 8 – Splátkový kalendář řádného úvěru ze stavebního spoření
(Zdroj: vlastní výpočty)**

Období splácení (rok)	Výše splátky	Výše úroku	Výše úmoru	Poplatek za vedení účtu	Státní popora	Stav dluhu na konci spláceného období
1	107 820 Kč	31 991 Kč	75 829 Kč	330 Kč	2 000 Kč	822 501 Kč
2	107 820 Kč	29 074 Kč	78 746 Kč	330 Kč	2 000 Kč	742 085 Kč
3	107 820 Kč	26 048 Kč	81 772 Kč	330 Kč	2 000 Kč	658 643 Kč
4	107 820 Kč	22 908 Kč	84 912 Kč	330 Kč	2 000 Kč	572 061 Kč
5	107 820 Kč	19 649 Kč	88 171 Kč	330 Kč	2 000 Kč	482 221 Kč
6	107 820 Kč	16 268 Kč	91 552 Kč	330 Kč	2 000 Kč	388 999 Kč
7	107 820 Kč	12 760 Kč	95 060 Kč	330 Kč	2 000 Kč	292 269 Kč
8	107 820 Kč	9 120 Kč	98 700 Kč	330 Kč	2 000 Kč	191 898 Kč
9	107 820 Kč	5 342 Kč	102 478 Kč	330 Kč	2 000 Kč	87 751 Kč
10	87 546 Kč	1 465 Kč	86 081 Kč	330 Kč	2 000 Kč	- Kč
CELKEM	1 057 926 Kč	174 626 Kč	883 300 Kč	3 300 Kč	20 000 Kč	

Tento splátkový kalendář je tvořen z položek – období splácení, výše splátky, výše úroku, výše úmoru, roční poplatek za vedení úvěrového účtu, příspěvek ve formě státní

podpory a stav dluhu na konci spláceného období. Z tabulky vyplývá, že pokud budu pravidelně splácet částku ve výši 8 985 Kč, úvěr ve výši 900 000 Kč splatím v 10. měsíci 10. roku, přičemž na úrocích přeplatím částku ve výši 174 626 Kč. Podrobný výpočet a zobrazení splátkového kalendáře podle jednotlivých měsíců je uveden v Příloze č. 1 této Bakalářské práce.

Pro porovnání a zajímavost níže uvádím výpočet z úvěrové kalkulačky na internetových stránkách kalkulacky.idnes.cz.

Úvěrová kalkulačka

Úvěrová kalkulačka vypočítá měsíční splátku z úvěru a zobrazí splátkový kalendář po jednotlivých splátkových obdobích rozdělených na úroky a umoření splátky.

Výška úvěru:	900 000,00 CZK	Výška sjednaného úvěru. Kolik peněz si půjčujete.
Úroková míra:	3,70 %	Úroková míra, kterou se úročí poskytnutý úvěr.
Doba splacení:	10 let	Kolik let se bude úvěr splácet
Interval:	12 - měsíční	Počet splátek v roce. Měsíční interval - 12. Čtvrtletní interval - 4. Roční interval - 1.
Splátka splácená:	na konci intervalu	Kdy se úvěr splácí
Spočítej pravidelnou splátku		
Pravidelná splátka:	8 984,29 CZK	Pravidelná splátka úvěru
Celkově splacené:	1 078 115,25 CZK	Celková suma peněz na splacení úvěru
Zaplacené úroky:	178 115,25 CZK	Suma zaplacených úroků

Obrázek č. 4 – Výpočet z internetové úvěrové kalkulačky
(Zdroj: [www. http://kalkulacky.idnes.cz](http://kalkulacky.idnes.cz))

Při porovnání těchto dvou výpočtů zjistíme, že pravidelná měsíční splátka úvěru mi vyšla stejně, přičemž já jsem ji pro lepší počítání zaokrouhlila na 8 985 Kč. Celková suma peněz na splacení úvěru mi vyšla o 20 189,25 Kč nižší, vzhledem k tomu, že za období splacení 10 let, mi byla připsána státní podpora ve výši 20 000 Kč (uvažuji přidělení státní podpory i v 1. roce splacení, protože navazuji na spořicí fázi úvěrovou). Příspěvek ve formě státní podpory je brán jako mimořádná splátka. Při výpočtu celkové výše splátek je také počítáno s poplatkem za vedení úvěrového účtu. Suma zaplacených úroků mi vyšla o 3 489,25 Kč nižší, což je způsobeno zohledněním příspěvku státní podpory a dále měsíčním poplatkem za vedení úvěrového účtu na celkovém dluhu na konci období.

8.2 Modelový příklad – hypoteční úvěr

Pro porovnání s výpočtem úvěru ze stavebního spoření a pro výpočet hypotečního úvěru bude použit stejný modelový příklad

Druh pořizované nemovitosti: byt v osobním vlastnictví 3+kk o podlahové výměře 80 m² v katastrálním území Žďár nad Sázavou

Klient/kupující: Jana Nenadálová, svobodná, bezdětná, čistý měsíční příjem 30 000 Kč

Způsob financování: hypotečním úvěrem od Hypoteční banky

Výše hypotéky: 900 000 Kč

Minimální hodnota zajištění = hodnota bytu: 1 500 000 Kč

Podíl úvěru na zajištění nemovitosti: 60%

Způsob ručení: zástavní právo vůči pořizované nemovitosti-bytu

V této kapitoly bude financování pořízení bydlení probíhat hypotečním úvěrem. Naspořené úspory ze stavebního spoření ve výši 600 000 Kč nyní mohu použít pro částečné pokrytí kupní ceny bytu. Dle oznámení banky o výši úrokových sazeb s platností od 1. 4. 2012 mi bude poskytnuta velice výhodná úroková sazba 3,49 %, která se vztahuje k akci “Jarní podpora nového bydlení”. Tato sleva se mimo jiné vztahuje také na úvěry pro pořízení nové nemovitosti nákupem s fixací na 5 nebo 10 let. Aby byly podmínky financování porovnatelné, zvolím si dobu fixace na 10 let s předpokladem splacení hypotečního úvěru po toto období.

8.2.1 Podklady vyžadované bankou pro sjednání hypotečního úvěru

Podklady, které musím bance doložit, se týkají zejména nemovitosti, kterou budu zajišťovat hypoteční úvěr. Jedná se o aktuální výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy a vyhotovení odhadu aktuálního stavu nemovitosti, zpracované dle metodiky banky. Dále bude banka vyžadovat potvrzení o výši příjmů ve formě čistého průměrného příjmu za poslední 3 měsíce a podklady související s koupí nemovitosti, tj. smlouvu o smlouvě budoucí, jejíž přílohou bude návrh kupní smlouvy.

8.2.2 Bonita klienta

Hypoteční banka si dále musí ověřit moji bonitu, zda jsem schopna dostát svým závazkům. Zjišťování bonity probíhá stejně jako u úvěru ze stavebního spoření,

prokázáním výše příjmu, kontrolou v registru dlužníků, popř. ostatní informace. Jak jsem již vypočítala výše, minimální měsíční příjem, který by měl stačit pro získání úvěru je 14 410 Kč. Zjištěný rozdíl mezi čistým příjmem a minimálním měsíčním příjmem je možné chápat jako maximální možnou výši splátky, ze které lze odvodit maximální možnou výši hypotéky.

8.2.3 Účelovost a zajištění úvěru

Doklady, které budu bance předkládat, jsou stejné, jako u úvěru ze stavebního spoření. Jako zajištění úvěru banka vyžaduje pojištění úvěru pro případ smrti nebo plné invalidity, přičemž jeho výše je nastavena na 200 Kč, ale každý rok se jeho výše přepočítává s ohledem na výši splaceného úvěru – v modelovém příkladu s tímto počítat nebudu. Dále banka vyžaduje pojištění domácnosti ve výši 2 000 Kč za rok - s tímto poplatkem v modelovém příkladu nebudu také počítat.

8.2.4 Splátkový kalendář, výpočet úroků z úvěru

Nejdříve musím vypočítat, jak vysoké budou měsíční pravidelné splátky úvěru, když vím, že cena nemovitosti je ve výši 1 500 000 Kč, vyčerpám naspořené finanční prostředky ze stavebního spoření výši 600 000 Kč a vlastní hypoteční úvěr tedy bude ve výši 900 000 Kč. Dle podmínek Hypoteční banky s fixací na 10 let při zajištění 70% LTV je úroková sazba 3,49 % a úvěr bych chtěla splatit také v průběhu 10 - ti let. Pro výpočet pravidelných měsíčních splátek úvěru využiji vzorec nyní dle výpočtu v Excelu přes finanční funkci „platba“.

Tabulka č. 9 – Výpočet splátky hypotéky
(Zdroj: vlastní výpočet)

Výpočet splátek hypotéky	
výše hypotéky	900 000 Kč
splatnost (let)	10
úroková sazba	3,49%
splátka (Kč)	8 896 Kč

Z výpočtu jsem zjistila, že pravidelné měsíční splátky hypotéky bych si měla nastavit ve výši 8 896 Kč za předpokladu, že chci úvěr splatit do 10 let.

Hypoteční úvěr budu splácet stejnými splátkami tzv. anuitami. Prostřednictvím zvolené doby fixace tj. 10 let a úrokové sazby tj. 3,49%, je výše této anuity u hypotečního úvěru konstantní. Anuitní splácení je takové, že v průběhu doby splácení narůstá v anuitě úmorová část splátky a klesá její úroková část. U hypotečního úvěru je tak typické, že v prvních letech splácíte především úroky a hodnota vašeho dluhu klesá mnohem pomaleji než ke konci splácení tohoto úvěru.

Průběh splácení dluhu je vypočten a vyobrazen níže ve splátkovém kalendáři.

Jednotlivé výpočty jsem vypočítala na základě vzorců pro výpočet úroku a úmoru.

Tabulka č. 10 – Splátkový kalendář hypotečního úvěru
(Zdroj: vlastní výpočty)

Období splácení (rok)	Výše splátky	Výše úroku	Výše úmoru	Poplatek za správu úvěrového účtu	Stav dluhu na konci spláceného období
0					900 000 Kč
1	106 752 Kč	30 193 Kč	76 559 Kč	- Kč	823 441 Kč
2	106 752 Kč	27 483 Kč	79 269 Kč	150 Kč	744 322 Kč
3	106 752 Kč	24 677 Kč	82 075 Kč	150 Kč	662 397 Kč
4	106 752 Kč	21 772 Kč	84 980 Kč	150 Kč	577 567 Kč
5	106 752 Kč	18 763 Kč	87 989 Kč	150 Kč	489 728 Kč
6	106 752 Kč	15 648 Kč	91 104 Kč	150 Kč	398 774 Kč
7	106 752 Kč	12 423 Kč	94 329 Kč	150 Kč	304 595 Kč
8	106 752 Kč	9 083 Kč	97 669 Kč	150 Kč	207 075 Kč
9	106 752 Kč	5 624 Kč	101 128 Kč	150 Kč	106 098 Kč
10	106 752 Kč	2 043 Kč	104 709 Kč	150 Kč	1 539 Kč
11	1 693 Kč	4 Kč	1 689 Kč	150 Kč	0 Kč
CELKEM	1 069 213 Kč	167 713 Kč	901 500 Kč	1 500 Kč	

Z tabulky vyplývá, že pokud budu pravidelně splácet částku ve výši 8 896 Kč, hypoteční úvěr ve výši 900 000 Kč splatím až v 1. měsíci 11. roku, přičemž na úrocích přeplatím částku ve výši 167 713 Kč. Podrobný výpočet a zobrazení splátkového kalendáře podle jednotlivých měsíců je uveden v Příloze č. 2 této Bakalářské práce.

Pro porovnání a zajímavost níže uvádím výpočet z hypoteční kalkulačky na internetových stránkách kalkulacky.idnes.cz.

Hypoteční kalkulačka

Hypoteční kalkulačka vypočítá měsíční splátku hypotéky a zobrazí splátkový kalendář po jednotlivých splátkových obdobích rozdělených na úroky a umoření splátky.

Výška hypotéky:	900 000,00 CZK	Výška sjednané hypotéky. Kolik peněz si půjčujete.
Úroková míra:	3,49 %	Úroková míra, kterou se úročí poskytnutá hypotéka.
Doba splácení:	10 let	Kolik let budete hypotéku splácet.
Interval:	12 - měsíční	Počet splátek v roce. Měsíční interval - 12. Čtvrtletní interval - 4. Roční interval - 1.
Splátka splácená:	na konci intervalu	Kdy se splácí hypotéka.
Vypočítej pravidelnou splátku hypotéky		
Pravidelná splátka:	8 895,51 CZK	Pravidelná splátka hypotéky
Celkem zapláceno:	1 067 461,52 CZK	Celková částka na splacení hypotéky.
Zaplacené úroky:	167 461,52 CZK	Částka zaplacená na úrocích.

Obrázek č. 5 – Výpočet z internetové hypoteční kalkulačky
(Zdroj: [www. http://kalkulacky.idnes.cz](http://kalkulacky.idnes.cz))

Při porovnání zjistíme, že pravidelná měsíční splátka úvěru mi vyšla stejně, přičemž já jsem ji pro lepší počítání zaokrouhlila na 8 896 Kč. Celková suma peněz na splacení hypotečního úvěru mi vyšla o 1 751,48 Kč vyšší, což bylo způsobeno poplatky za vedení úvěrového účtu, a s tím související zaplacené úroky. Suma zaplacených úroků mi vyšla o 251,48 Kč vyšší, což je způsobeno také měsíčním poplatkem za vedení úvěrového účtu.

8.3 Komentář ke zjištěným výsledkům

Na stejném modelovém příkladu koupě bytu v osobním vlastnictví jsem porovnala dva typy financování – úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem. Pro porovnání výsledků znázorním níže tabulku, ze které bude jednoznačně zřejmý výsledek výhodnějšího úvěrového produktu. Zadání modelového příkladu bylo následující:

Tabulka č. 11 – Zadání modelového příkladu
(Zdroj: vlastní)

	Úvěr ze stavebního spoření	Hypoteční úvěr
Výše úvěru:	900 000 Kč	900 000 Kč
Předpoklad splatnosti:	10 let	10 let
Úroková sazba:	3,7 %	3,49%
Poplatek za vedení účtu:	330 Kč	150 Kč
Výše příjmu:	30 000 Kč / měsíc	30 000 Kč / měsíc

**Tabulka č. 12 – Porovnání vypočtených výsledků
(Zdroj: vlastní výpočty)**

	Úvěr ze stavebního spoření	Hypoteční úvěr
Měsíční splátka:	8 985 Kč	8 896 Kč
Celková splátka za úvěrové období:	1 057 926 Kč	1 069 213 Kč
Výše zaplacených úroků:	174 626 Kč	167 713 Kč
Výše splaceného úmoru:	883 300 Kč	901 500 Kč
Poplatek za vedení účtu:	3 300 Kč	1 500 Kč
Státní podpora:	20 000 Kč	0 Kč
Úvěr splacen:	v 10. měsíci 10. roku	v 1. měsíci 11. roku

Porovnám-li jednotlivé vypočítané údaje, zjistím, že:

- u úvěru ze stavebního spoření jsou měsíční splátky o 89 vyšší než u hypotéky
- u úvěru ze stavebního spoření v celkovém součtu splátek zaplatím za celé úvěrové období o 11 287 Kč méně než u hypotečního úvěru
- u úvěru ze stavebního spoření je celková výše zaplacených úroků vyšší o 6 913 Kč než v případě hypotéky
- u úvěru ze stavebního spoření je výše úmoru nižší o 18 200 Kč než u hypotéky
- úvěr ze stavebního spoření bude splacen v 10. měsíci 10. roku, kdežto hypotéka až v 1. měsíci 11. roku

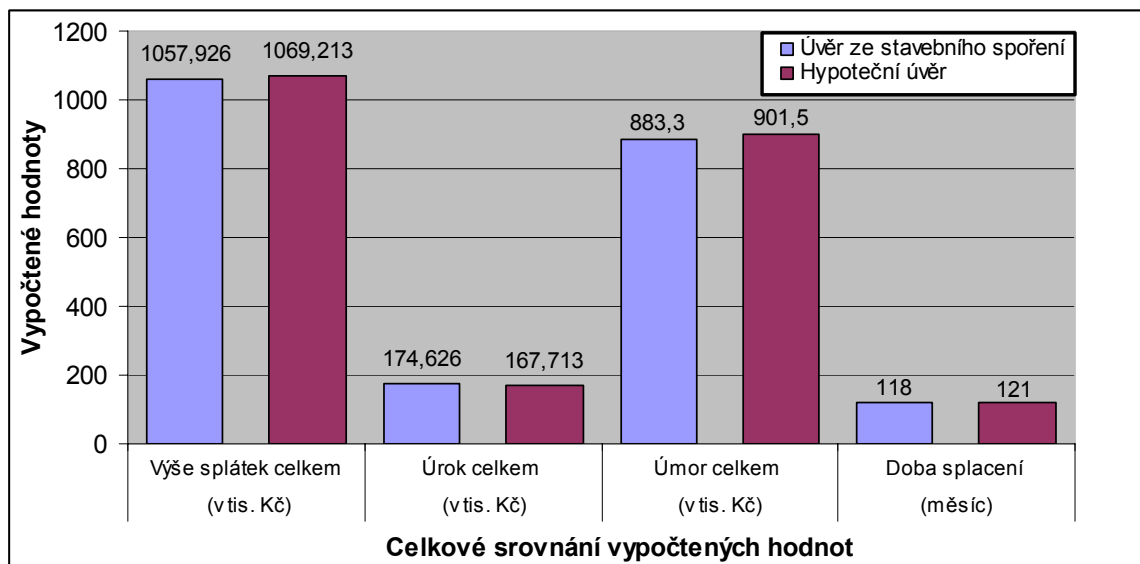
Z tohoto porovnání vyplývá, že pro mě jako osobu dotčenou tímto výpočtem je výhodnější použít řádný úvěr ze stavebního spoření a to z těchto důvodů:

- 1) na celkové výši splátek přeplatím méně než u hypotéky i přes to, že je výše úroků vyšší
- 2) výhodou je pro mě přidělení státní podpory
- 3) celý úvěr bude splacen dříve než po 10-ti předpokládaných letech

Vzhledem k tomu, že jsem dlouholetým klientem ČMSS a mám naspořeno dostatek financí, můžu na čerpání použít rovnou řádný úvěr. Pokud bych v modelovém příkladu při výpočtu hypotečního úvěru neuvažovala použití naspořených prostředků ze stavebního spoření, byla by pro mě volba hypotéky zcela nevýhodná.

Pro grafické znázornění níže uvádím graf vypočtených výsledků v porovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotéky.

Graf č. 1 – Porovnání vypočtených hodnot v průběhu úvěrového období u úvěru ze stavebního spoření a hypotéky
(Zdroj: vlastní)



9 Závěr

Cílem mé bakalářské práce bylo použití úvěrových produktů pro potřeby financování bydlení. Uvedla jsem zde možnosti financování bydlení prostřednictvím dvou typů finančních produktů – úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem.

V úvodu jsem uvedla nejdůležitější specifika a podmínky těchto úvěrových produktů s popisem jednotlivých fází. Po seznámení se s všeobecnými informacemi, jsem vybrala čtyři konkrétní stavební spořitelny a porovнала jejich veškeré poplatky a smluvní a úvěrové podmínky přidělení úvěru a dle těchto údajů a vlastní zkušenosti jsem vyhodnotila jako nejlepší stavební spořitelnu Českomoravskou stavební spořitelnu. Jednak z toho důvodu, že s ní mám dlouholeté dobré zkušenosti, má jednu z nejnižších úrokových sazeb a dále díky možnosti vypůjčení si nejvyšší částky peněz bez ručitele. V porovnání s ostatními stavebními spořitelnami, které mají určité nevýhody typu nízké zhodnocení prostředků, dlouhá doba čekání na možnost přidělení úvěru či možnost volby jednoho tarifu, je Českomoravská stavební spořitelna jednou z nejlepších.

Totéž porovnání jsem provedla i u čtyř konkrétních hypotečních bank, kde jsem vyhodnotila jako tu nejvýhodnější Hypoteční banku. Vzhledem k dobrým zkušenostem s touto bankou a spoluprací s mým finančním poradcem, mám možnost využít určitých výhod. Dalším plusem pro tuto banku je nejnižší poplatek za poskytnutí hypotéky a to, že není povinností uzavřít běžný účet. U ostatních hypotečních bank jsou nevýhodou jejich bankovní a smluvní podmínky v podobě menšího výběru z doby fixace, kratší doba splatnosti úvěru či vyšší úrokové sazby.

Dále jsem pro porovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotéky vyobrazila tabulku jejich zásadních specifik a současně k ní jsem v komentáři upozornila na možný výskyt problémů při použití těchto úvěrových produktů, kde jsem dále uvedla jejich možná řešení.

V poslední části jsem u úvěru ze stavebního spoření předvedla výpočet hodnotícího čísla a výpočet bonity klienta a dále jsem nastavila splátkový kalendář na modelovém příkladu - pořízení bytu do osobního vlastnictví. Celkové výsledky výše měsíčních splátek, celkové sumy splátek a výše úroků jsem porovнала s internetovou úvěrovou kalkulačkou, přičemž jsem okomentovala vzniklé rozdíly. Stejně nastavení splátkového kalendáře a porovnání vypočtených výsledků s internetovou kalkulačkou jsem provedla

i u hypotečního úvěru. Ze získaných výpočtů jsem došla k vyhodnocení případného použití nejvýhodnějšího úvěrového produktu, kterým by pro mě byla Českomoravská stavební spořitelna při použití řádného úvěru a to z toho důvodu, že je pro mě důležitá výše celkově zaplacených splátek, která byla v tomto případě nižší a doba splatnosti úvěru, která byla také nižší než u hypotéky.

Dle mého názoru mohu tedy závěrem říci, že úvěr ze stavebního spoření lze doporučit více klientům, kteří mají zájem o nižší půjčku, celkové nižší náklady a kratší dobu splatnosti a hypoteční úvěr zase klientům, kteří upřednostňují vyšší půjčku, nižší měsíční zatížení a delší dobu splatnosti. Toto se však nedá interpretovat zcela zásadně, protože vždy je nutné zohlednit momentální situaci klienta a aktuální situaci na trhu.

Seznam použité literatury

Odborné publikace

DOČEKAL, Emil. *Kam s penězi*. Olomouc: Rubico, 1998. ISBN 80-85839-20-2.

KOLEKTIV AUTORŮ. *Bankovníctví v České republice*. 4. aktual. vydání. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2000.

KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. Praha: GRADA Publishing, 1999. Poradce. ISBN 80-7169-617-X.

PAVELKA, F., D. BARDOVÁ a R. OPLTOVÁ. *Úvěrové obchody*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2001.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: GRADA Publishing, 2000. ISBN 80-7169-978-0.

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

Internetové zdroje

Čerpání hypotéky? Ale až po splnění podmínek. Luboš SVAČINA.

Http://www.idnes.cz/ [online]. 2008 – 2012, 16.02.2009 [cit. 2012-04-26]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/cerpani-hypoteky-ale-az-po-splneni-podminek/>

Historie stavebního spoření. ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN.

Http://www.acss.cz/ [online]. 25. 04. 2012 [cit. 2012-04-26]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

Hypoteční kalkulačka. *Http://www.idnes.cz/* [online]. [cit. 2012-04-26]. Dostupné z:

kalkulacky.idnes.cz/cr_hypotecni-kalkulacka.php

Ministerstvo financí České republiky. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR.

Http://www.mfcr.cz/ [online]. 2005-2009 [cit. 2012-05-01]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/zakony_1039.html

Portál veřejné správy. MINISTERSTVO VNITRA. *Http://portal.gov.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-05-01]. Dostupné z:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40846&fulltext=96~2F1993&nr=&part=&name=&rpp=100>

Proces vyřízení hypotečního úvěru. *Http://www.hypoteky.name/* [online]. [cit. 2012-04-26]. Dostupné z: <http://www.hypoteky.name/proces-vyrizeni/>

Úvěrová kalkulačka. *Http://www.idnes.cz/* [online]. [cit. 2012-04-26]. Dostupné z: kalkulacky.idnes.cz/cr_uverova-kalkulacka.php

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Vývoj příspěvku státní podpory stavebního spoření v letech 1993 – 2011 přepočteno na jednoho klienta	17
Tabulka č. 2 – Přehled poplatků jednotlivých stavebních spořitelů	27
Tabulka č. 3 – Porovnání podmínek přidělení řádného úvěru stavebních spořitelů – aktuální stav	28
Tabulka č. 4 – Přehled poplatků jednotlivých hypotečních bank.....	29
Tabulka č. 5 – Porovnání podmínek hypotečních bank – aktuální stav podmínek	30
Tabulka č. 6 – Porovnání stavebního spoření s hypotékou	31
Tabulka č. 7 – Specifikace produktu ČMSS - tarif Atraktiv Rychlá	34
Tabulka č. 8 – Splátkový kalendář řádného úvěru ze stavebního spoření.....	38
Tabulka č. 9 – Výpočet splátky hypotéky.....	41
Tabulka č. 10 – Splátkový kalendář hypotečního úvěru.....	42
Tabulka č. 11 – Zadání modelového příkladu	43
Tabulka č. 12 – Porovnání vypočtených výsledků	44

Seznam grafů

Graf č. 1 – Porovnání vypočtených hodnot v průběhu úvěrového období u úvěru ze stavebního spoření a hypotéky	45
--	----

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Porovnání ceny nemovitosti a naspořené částky v časovém horizontu deseti let	10
Obrázek č. 2 – Počet nově uzavřených smluv stavebního spoření v daném roce.....	15
Obrázek č. 3 – Výše měsíční splátky úvěru v závislosti na délce doby splatnosti	22
Obrázek č. 4 – Výpočet z internetové úvěrové kalkulačky	39
Obrázek č. 5 – Výpočet z internetové hypoteční kalkulačky	43

Přílohy

Příloha č. 1 – Podrobný výpočet měsíčního splátkového kalendáře úvěru ze stavebního spoření

Příloha č. 2 - Podrobný výpočet měsíčního splátkového kalendáře hypotečního úvěru