

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

**Analýza výhodnosti stavebního spoření ve vztahu k ostatním
možnostem financování bydlení**

Vedoucí bakalářské práce:
Ing. Liběna Kantnerová

Autor:
Libor Novotný

2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Libor NOVOTNÝ**
Osobní číslo: **E08301**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Analýza výhodnosti stavebního spoření ve vztahu
k ostatním možnostem financování bydlení**
Zadávací katedra: **Katedra účetnictví a financí**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Charakteristika možností financování bydlení a analýza výhodnosti stavebního spoření a hypotečního financování pro bydlení.

Osnova:

- a) Úvod
- b) Stavební spoření
- c) Hypoteční úvěry
- d) Ostatní možnosti financování bydlení
- e) Porovnání jednotlivých možností financování bydlení
- f) Závěr

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

50 - 60 stran

Forma zpracování bakalářské práce:

tištěná

Seznam odborné literatury:

LUKÁŠ, V., KIELAR, P. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1. vyd. [s.l.] : Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno : ERA group, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.

SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. Osobní a rodinné finance. 2. aktualiz. vyd. Praha : Grada Publishing, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

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

SMRČKA, L. Osobní a rodinné finance. 1. vyd. Praha : Professional Publishing, 2007. 257 s. ISBN 978-80-86946-41-2.

Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších novel.

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Liběna Kantnerová
Katedra účetnictví a financí

Datum zadání bakalářské práce:

1. března 2010

Termín odevzdání bakalářské práce:

15. dubna 2011



prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc., prof.h.c.

děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (1)
370 05 České Budějovice



doc. Ing. Milan Jílek, Ph.D.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. března 2010

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Pacově dne 23. 3. 2011

.....
Libor Novotný

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucí bakalářské práce, Ing. Liběně Kantnerové, za vedení a odborné konzultace při zpracování této bakalářské práce.

Obsah

| | |
|--|----|
| 1.0 Úvod..... | 6 |
| 2.0 Stavební spoření..... | 7 |
| 2.1 Historie..... | 7 |
| 2.1.1 Počátky stavebního spoření v Anglii | 7 |
| 2.1.2 Stavební spoření v Německu | 7 |
| 2.1.3 Stavební spoření v České republice | 7 |
| 2.2 Charakteristika stavebního spoření | 8 |
| 2.2.1 Legislativní úprava stavebního spoření | 8 |
| 2.2.2 Účastník stavebního spoření | 9 |
| 2.2.3 Smlouva o stavebním spoření | 10 |
| 2.2.4 Všeobecné obchodní podmínky..... | 10 |
| 2.2.5 Cílová částka..... | 11 |
| 2.2.6 Tarifní varianty stavebního spoření | 12 |
| 2.2.7 Ukončení smlouvy o stavebním spoření | 13 |
| 2.2.8 Státní podpora stavebního spoření | 14 |
| 2.2.9 Vinkulace vkladu | 15 |
| 2.3 Průběh stavebního spoření | 16 |
| 2.3.1 Spořicí fáze stavebního spoření | 17 |
| 2.3.2 Úvěrová fáze stavebního spoření | 17 |
| 2.3.2.1 Úvěr ze stavebního spoření..... | 17 |
| 2.3.2.2 Přidělení cílové částky | 18 |
| 2.3.2.3 Hodnotící číslo..... | 19 |
| 2.3.2.4 Splácení úvěru..... | 20 |

| | |
|---|----|
| 2.3.2.5 Prokazování účelovosti a schopnosti splácet úvěr | 20 |
| 2.3.2.6 Bytové potřeby | 21 |
| 2.3.2.7 Zajištění úvěru | 21 |
| 2.3.3 Překlenovací úvěr | 22 |
| 2.4 Bezpečnost stavebního spoření | 23 |
| 3.0 Hypoteční úvěr..... | 24 |
| 3.1 Charakteristika hypotečního úvěru | 24 |
| 3.1.1 Historie hypotečního úvěru..... | 24 |
| 3.1.2 Legislativní úprava hypotečních úvěrů..... | 25 |
| 3.1.3 Druhy hypotečních úvěrů..... | 25 |
| 3.1.4 Žadatel o hypotéku..... | 27 |
| 3.1.5 Výše hypotečního úvěru a doba splatnosti | 27 |
| 3.1.6 Úroková sazba..... | 27 |
| 3.1.7 Kombinované hypotéky | 28 |
| 3.1.8 Platební schopnost klienta | 28 |
| 3.1.9 Zajištění úvěru | 28 |
| 3.2 Průběh hypotečního úvěru | 28 |
| 3.2.1 Předhypoteční úvěr | 28 |
| 3.2.2 Čerpání hypotečního úvěru..... | 29 |
| 3.2.3 Splacení hypotečního úvěru..... | 29 |
| 3.2.4 Refinancování hypotečního úvěru | 29 |
| 3.3 Státní podpora hypotečních úvěrů | 29 |
| 3.4 Daňové zvýhodnění stavebního spoření a hypotečního úvěru..... | 30 |
| 4.0 Ostatní možnosti financování bydlení | 31 |
| 4.1 Vlastní hotovost..... | 31 |

| | | |
|---------|--|----|
| 4.2 | Netržní úvěr | 31 |
| 4.3 | Družstevní financování | 31 |
| 4.4 | Losování o nemovitost..... | 31 |
| 4.5 | Leasing nemovitosti | 31 |
| 4.6 | Spotřebitelský úvěr | 32 |
| 4.7 | Nájemní bydlení..... | 32 |
| 4.8 | Úvěry ze Státního fondu rozvoje bydlení | 32 |
| 4.9 | Kombinace různých možností financování bydlení..... | 33 |
| 5.0 | Metodika | 34 |
| 6.0 | Komparace poplatků spojených se stavebním spořením a hypotečním úvěrem | 35 |
| 6.1 | Spořicí fáze stavebního spoření | 35 |
| 6.1.1 | Poplatek za uzavření smlouvy | 35 |
| 6.1.2 | Poplatek za vedení účtu | 35 |
| 6.1.3 | Poplatek za roční výpis z účtu | 35 |
| 6.1.4 | Další poplatky u stavebního spoření | 36 |
| 6.1.4.1 | Poplatek za změnu tarifní varianty u stavebního spoření | 36 |
| 6.1.4.2 | Poplatek za zvýšení cílové částky u stavebního spoření..... | 36 |
| 6.1.4.3 | Další poplatky | 36 |
| 6.2 | Úvěrová fáze stavebního spoření, překlenovací a hypoteční úvěr..... | 36 |
| 6.2.1 | Poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru..... | 36 |
| 6.2.2 | Poplatek za vedení úvěrového účtu | 37 |
| 6.2.3 | Poplatek za roční výpis z úvěrového účtu | 37 |
| 6.2.4 | Ostatní poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem | 38 |
| 6.2.5 | Poplatek za výzvu ke splnění podmínek úvěrové smlouvy | 38 |
| 6.2.6 | Ostatní poplatky spojené s hypotečním úvěrem | 38 |

| | |
|--|----|
| 6.2.7 Poplatek za ocenění nemovitosti..... | 38 |
| 6.2.8 Mimořádná splátka úvěru | 38 |
| 7.0 Modelový případ 1 | 40 |
| 7.1 Maximální možná výše poskytnutého úvěru | 40 |
| 7.2 Nutné zajištění pro poskytnutí úvěru | 42 |
| 7.3 Odhad obvyklé ceny nemovitosti | 42 |
| 7.4 Poplatek za uzavření smlouvy (zpracování úvěru)..... | 43 |
| 7.5 Výše úrokové sazby | 44 |
| 7.6 Doba splatnosti | 45 |
| 7.7 Mimořádný vklad po uzavření smlouvy | 46 |
| 7.8 Měsíční platba..... | 46 |
| 7.9 Měsíční poplatek za vedení účtu..... | 47 |
| 7.10 Poplatek za výpis z účtu..... | 48 |
| 7.11 Roční procentní sazba nákladů | 48 |
| 7.12 Koeficient navýšení | 49 |
| 7.13 Varianta 1..... | 51 |
| 7.14 Varianta 2..... | 53 |
| 7.15 Varianta 3..... | 55 |
| 7.16 Varianta 4..... | 57 |
| 8.0 Modelový případ 2..... | 59 |
| 8.1 Maximální možná výše poskytnutého úvěru | 59 |
| 8.2 Nutné zajištění pro poskytnutí úvěru | 60 |
| 8.3 Odhad obvyklé ceny nemovitosti | 60 |
| 8.4 Poplatek za uzavření smlouvy (zpracování úvěru)..... | 60 |
| 8.5 Výše úrokové sazby | 61 |

| | |
|--|----|
| 8.6 Doba splatnosti | 62 |
| 8.7 Měsíční platba..... | 62 |
| 8.8 Měsíční poplatek za vedení účtu..... | 62 |
| 8.9 Poplatek za výpis z účtu..... | 62 |
| 9.0 Komparace vývoje úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů..... | 68 |
| 9.1 Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech | 68 |
| 9.2 Objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech | 70 |
| 10.0 Shrnutí základních výhod a nevýhod stavebního spoření a hypotečního úvěru | 71 |
| 11.0 Závěr | 72 |
| 12.0 Summary..... | 75 |
| 13.0 Přehled použitých zdrojů | 76 |
| 13.1 Knižní zdroje..... | 76 |
| 13.2 Právní předpisy | 76 |
| 13.3 Periodika | 77 |
| 13.4 Internetové zdroje | 77 |
| 13.5 Ostatní..... | 79 |

1.0 Úvod

S financováním bydlení se obvykle alespoň jednou za život setká každý. Ne všichni však mají dostatečné finanční možnosti k tomu, aby si mohli dovolit koupit nemovitost ze svých vlastních prostředků. Mnoho lidí se také v této problematice dostatečně neorientuje. Způsobů jak financovat své bydlení existuje více, tato práce se zabývá především dvěma nejběžnějšími způsoby financování bytových potřeb bez dostatečných vlastních prostředků. Jedná se o produkty stavebního spoření a hypoteční úvěry.

Tyto dva způsoby mohou být využity nejen fyzickými osobami ale v některých případech i osobami právnickými. Říci obecně, že se více vyplatí stavební spoření nebo hypoteční úvěr lze pouze v určitý okamžik, kdy platí určité podmínky (úrokové sazby, sazebníky poplatků). Jakmile se změní parametry, může dojít i ke změně výhodnosti toho či onoho produktu. Pořadí výhodnosti také závisí na individuálních potřebách a možnostech klienta.

Cílem práce je charakterizovat možnosti financování bydlení a analýza výhodnosti stavebního spoření a hypotečního financování pro bydlení.

V první části bude charakterizován princip a průběh stavebního spoření a hypotečního úvěru spolu se stručným popisem ostatních možností financování bydlení. V následujících částech těmto možnostem nebude věnováno již více prostoru, protože jsou v porovnání se stavebním spořením a hypotečními úvěry využívány pro financování bydlení pouze okrajově. Dalším důvodem je omezený rozsah této práce, který by byl při podrobnější analýze značně překročen.

Druhým větším celkem je část praktická, zabývající se zbývající částí cíle práce – analýzou výhodnosti stavebního spoření a hypotečního financování pro bydlení. Zde budou analyzovány a následně porovnávány poplatky spojené s oběma produkty. Na dvou modelových případech budou porovnány jednotlivé parametry, které určí výhodnost srovnávaných alternativ financování bydlení. Pro širší pohled na danou problematiku je zde provedena komparace vývoje těchto dvou, pro financování bydlení stěžejních, produktů. V závěru praktické části je provedeno shrnutí některých základních výhod a nevýhod obou produktů.

2.0 Stavební spoření

2.1 Historie

2.1.1 Počátky stavebního spoření v Anglii

Prvotní myšlenka stavebního spoření vznikla ke konci 18. století v anglickém městě Birmingham. Roku 1775 zde byla založena hostinským Richardem Katleyem první známá instituce připomínající stavební spořitelnu nesoucí název Ketley`s Building Society. Členové této společnosti vkládali měsíčně peněžní prostředky do společného fondu. Z toho si na základě výsledku losování vždy jeden z členů opatřil bydlení, avšak nadále do něj vkládal peněžní prostředky. To trvalo do té doby, než získal bydlení poslední ze spořicíků. Během následujících let byly zakládány další stavební spořitelny, jejichž činnost byla většinou ukončena s uspokojením bytových potřeb posledního z členů. [1], [2], [10]

2.1.2 Stavební spoření v Německu

Hlavní vývoj stavebního spoření je spojen s Rakouskem a převážně Německem. První spolek fungující na principu stavebního spoření byl založen v roce 1885 pastorem von Bondeschwingh v německém Bielefeldu pod názvem Bausparkasse für Jedermann (Stavební spořitelna pro každého). Skutečný rozmach stavebního spoření probíhá v letech 1924 – 1929 v průběhu poválečné rekonstrukce. Za hlavního průkopníka je považován Georg Kropp, který založil spolek Gemeinschaft der Freunde (Spolek přátel) ve vesnici Wüstenrot. Tento spolek, jehož motto znělo „Každé rodině střechu nad hlavou“, byl základem první stavební spořitelny v Evropě – Wüstenrot. [2], [20], [21]

Koncem třicátých let se mění systém přidělení úvěru, kdy původní losování je nahrazeno bodovým ohodnocením, dnes známým pod pojmem hodnotící číslo. Během 23 let od roku 1948 došlo k obrovskému nárůstu uzavřených smluv, přičemž z původních zhruba 300 tisíc smluv čítá v roce 1971 počet smluv přes více než 12 milionů. V roce 1973 je nastolen jednotný rámec oblasti stavebního spoření přijetím zákona o stavebním spoření. Na počátku 80. let zájem o stavební spoření vlivem dobré hospodářské situace klesá. Tato situace se ale obrátila s rokem 1990. [2], [20]

2.1.3 Stavební spoření v České republice

Stavební spoření v České republice má své počátky v roce 1993, v němž byl schválen zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. [20]

Ve zmíněném roce 1993 u nás vznikají první čtyři stavební spořitelny (Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.; Raiffeisen stavební spořitelna a.s.; Českomoravská stavební spořitelna, a.s.; Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.¹). O rok později je jejich počet rozšířen na šest (Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.; HYPO stavební spořitelna a.s.). V roce 2008 byla HYPO stavební spořitelna a.s. zrušena bez likvidace a sloučena s Raiffeisen stavební spořitelnou a.s. V současné době tedy na trhu působí pět stavebních spořitel, ty zobrazuje příloha č. 1.

2.2 Charakteristika stavebního spoření

Podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření je stavební spoření vymezeno 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 (státní podpory) účastníkům stavebního spoření.²*

Stavební spoření je tedy systém založený na spoření peněžních prostředků jeho účastníků, s možností poskytnutí státní podpory a úvěru ze stavebního spoření za účelem financování bytových potřeb. [2], [54]

2.2.1 Legislativní úprava stavebního spoření

Nejvýznamnější zákonnou úpravou v oblasti stavebního spoření je již zmiňovaný zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.

Tento zákon byl několikrát novelizován. V roce 1995 to byla novela č. 83/1995 Sb. O osm let později v roce 2003 byla z důvodu harmonizace s právní legislativou Evropské unie schválena novela č. 423/2003 Sb. Tato novela přinesla změnu v oblasti státní podpory, u níž změnila základ i procento pro její výpočet. Podle této úpravy bylo možné získat státní podporu maximálně ve výši 3 000 Kč za rok. Další změnou bylo prodloužení minimální

¹ Do 1. ledna 2005 vystupovala pod názvem Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.

² Zákon č. 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993, 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., ve znění zákona č. 83/1995 Sb., § 1

vázací doby vkladu z pěti na šest let. Novela také umožnila nárokovat státní podporu na více smluv jedné fyzické osoby, ale v celkové maximální výši 3 000 Kč. Dále umožnila financovat úvěrem ze stavebního spoření bytové potřeby osob blízkých uvedených v zákoně. Další novela vešla v platnost v roce 2005. Tato novela č. 292/2005 Sb. upravila především stanovení výše poplatků za vedení účtu a pravidla úročení záloh státní podpory. [19], [22]

Od 1. 1. 2011 vešla v platnost novela č. 348/2010 Sb., která upravila nové podmínky stavebního spoření. Konkrétně se jedná o zdanění příspěvku za rok 2010 sazbou 50 %, snížení státní podpory na maximálně 2 000 Kč ročně, zrušení daňového osvobození úrokových výnosů z vkladů a jejich zdanění 15% sazbou. [17]

Dalším zákonem v oblasti stavebního spoření je zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, který upravuje provozování stavebních spořitelen. Nelze pominout ani zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, který mimo jiné definuje daňové zvýhodnění stavebního spoření. Dalšími právními normami souvisejícími se stavebním spořením jsou ještě především obchodní a občanský zákoník. [2], [15], [16], [19]

2.2.2 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická tak právnická osoba. Státní podporu však podle zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření může získat pouze:

- a) občan České republiky,*
- b) občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,*
- c) fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.³*

Účastníkem stavebního spoření může být i nezletilá osoba nebo osoba bez právní způsobilosti, za kterou uzavře smlouvu o stavebním spoření její zákonný zástupce. [52]

³ Zákon č. 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993, 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., ve znění zákona č. 83/1995 Sb., § 4, odst. (2)

2.2.3 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření se uzavírá mezi stavební spořitelnou a zájemcem o stavební spoření. Navrhovatelem může být stavební spořitelna nebo zájemce o stavební spoření. Navrhovatel vyplní návrh smlouvy ve formě tiskopisu stavební spořitelny a druhá strana poté návrh přijme. Za uzavření smlouvy o stavebním spoření si obvykle stavební spořitelny účtují poplatek. [52]

Účastník se ve smlouvě zaváže ukládat vklady na účet stavebního spoření. Ve smlouvě musí být mimo jiné uvedeno, zda účastník žádá o přiznání státní podpory. Takovéto prohlášení může účastník následně změnit pouze jednou během kalendářního roku. Smlouva musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření, přičemž rozdíl mezi těmito sazbami nesmí překročit více než tři procentní body. Úroková sazba z vkladů může být stavební spořitelnou změněna v případě, že účastník stavebního spoření splní podmínky stanovené stavební spořitelnou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, nepřijme nabídku úvěru a ode dne uzavření smlouvy uplyne nejméně šest let. Oprávnění a způsob stanovení změněné úrokové sazby musí být uveden ve smlouvě. [11]

Účastník je po dobu trvání smlouvy povinen písemně oznamovat stavební spořitelně všechny skutečnosti mající vliv na plnění podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření. [11]

2.2.4 Všeobecné obchodní podmínky

Všeobecné obchodní podmínky vypracovává každá stavební spořitelna a předkládá je ke schválení Ministerstvu financí. Povinností stavební spořitelny je všeobecné obchodní podmínky vhodným způsobem uveřejňovat. Musí obsahovat nejméně tyto údaje: [11]

- a) podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,*
- b) podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,*
- c) podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,*
- d) postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence.⁴*

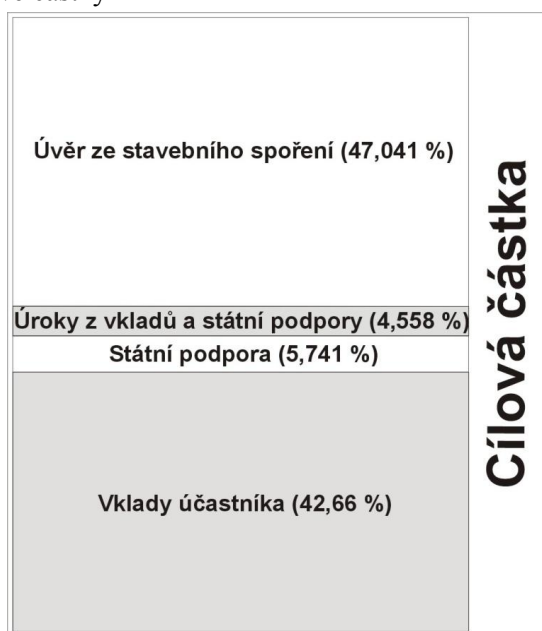
2.2.5 Cílová částka

Cílová částka je celková peněžní suma, kterou může účastník stavebního spoření obdržet z dané smlouvy stavebního spoření po splnění příslušných podmínek. Její výši účastník uvádí vždy v návrhu smlouvy o stavebním spoření. Cílová částka, kterou může účastník získat, se skládá ze čtyř dílčích částí:

- vkladů účastníka stavebního spoření,
- státní podpory,
- úroků z vkladů a ze státní podpory po odečtení daně z příjmů z těchto úroků,
- úvěru ze stavebního spoření. [3], [11]

Jednotlivé dílčí části cílové částky zobrazuje následující schéma. Procentní podíly jednotlivých částí cílové částky jsou spočítány na základě simulace stavebního spoření na webu stavební spořitelny Wüstenrot. Pro výpočet byly zadány údaje uvedené v příloze č. 3.

Schéma č. 1: Složení cílové částky



Pramen: Vlastní zpracování dle uvedeného zdroje⁵

Uspořená částka se rovná součtu vkladů účastníka, státní podpory a úroků z vkladů a státní podpory, od něhož je odečtena daň z příjmů z těchto úroků a platby stavební spořitelně. [11]

⁴ Zákon č. 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993, 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., ve znění zákona č. 83/1995 Sb., § 7, odst. (3)

⁵ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. Brno : ERA Group, 2002. Cílová částka, s. 7. ISBN 80-86517-29-2.

Minimální cílová částka se v současnosti pohybuje od 20 000 Kč až do 300 000 Kč. Blíže viz následující tabulka. [52]

Tabulka č. 1: Minimální výše cílových částek v jednotlivých stavebních spořitelnách

| Stavební spořitelna | Minimální výše cílové částky |
|---|------------------------------|
| Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. | 50 000 Kč |
| Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | 40 000 Kč |
| Českomoravská stavební spořitelna, a.s. | 300 000 Kč |
| Raiffeisen stavební spořitelna a.s. | 50 000 Kč |
| Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. | 20 000 Kč |

Pramen: Vlastní zpracování⁶

Od výše cílové částky se odvíjí výše pravidelných vkladů, které bude muset účastník ukládat na účet stavebního spoření během spořicí fáze a výše splátek úvěru. Minimální výše měsíčních vkladů je určena procentem z cílové částky. To se pohybuje v rozmezí 0,2 – 0,7 %.⁷ Požadované celkové úspory účastníka včetně úroků se pohybují v rozmezí 30 – 50 % z cílové částky. [3], [52]

Pokud překročí v průběhu spořicí fáze stavebního spoření uspořena částka výši cílové částky, dochází k tzv. přespoření cílové částky. V takovém případě většinou účastník stavebního spoření musí navýšit cílovou částku nebo ji navýší sama stavební spořitelna na základě podmínek uvedených ve všeobecných obchodních podmínkách. [3]

Na využití celé cílové částky má účastník právo až po tzv. přidělení cílové částky. Pro přidělení cílové částky musí být splněny zákonné podmínky spolu s podmínkami stavební spořitelny. Přestože účastník uvádí výši cílové částky již v návrhu smlouvy a později i ve smlouvě samotné, může její výši následně měnit během spořicí fáze. To je omezeno podmínkou, že mu nebyl poskytnut překlenovací úvěr. [3]

2.2.6 Tarifní varianty stavebního spoření

Tarif smlouvy o stavebním spoření určuje podmínky stavební spořitelny, které ovlivňují průběh stavebního spoření. V rámci tarifu stavební spořitelny nabízejí variantu

⁶ Zpracováno podle všeobecných obchodních podmínek stavebních spořitelen dne 9. 10. 2010

⁷ K 30. 10. 2010

stavebního spoření. Ta může být pomalá, standardní nebo rychlá, v závislosti na nabídce dané stavební spořitelny. Podmínky zvoleného tarifu a varianty určují tarifní variantu. Jednotlivé tarifní varianty specifikují:

- minimální měsíční vklad účastníka vzhledem k výši zvolené cílové částky,
- koeficient hodnotícího čísla a tím i délku čekací doby pro přidělení cílové částky,
- výši minimálních měsíčních splátek úvěru ze stavebního spoření,
- maximální dobu splácení úvěru,
- úrokovou sazbu z vkladů,
- úrokovou sazbu z úvěru. [52]

Tarifní varianta může mimo výše zmíněných parametrů smlouvy určovat také minimální výši celkové uspořené částky potřebné pro získání úvěru ze stavebního spoření. Stejně jako cílovou částku může účastník v průběhu spořicí fáze změnit i tarifní variantu. [52]

2.2.7 Ukončení smlouvy o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření končí:

- odstoupením od smlouvy,
- výpovědí smlouvy (dle všeobecných obchodních podmínek),
- písemnou dohodou stavební spořitelny a účastníka,
- splacením poskytnutého úvěru ze stavebního spoření,
- úmrtím účastníka – fyzické osoby, pokud zákon nestanoví jinak,
- zánikem účastníka – právnické osoby,
- na základě dalších skutečností vyplývajících z právních předpisů. [52]

Při ukončení smlouvy písemnou výpovědí, mohou účastník i stavební spořitelna vypovědět smlouvu o stavebním spoření kdykoliv. Účastník tak může učinit z jakéhokoliv důvodu, stavební spořitelna pouze poruší-li účastník stavebního spoření smlouvu závažným způsobem. Pokud smlouva končí po uplynutí vázací lhůty, stavební spořitelna vyplatí klientovi uspořené částku včetně státní podpory. Pokud však končí před uplynutím vázací lhůty, má účastník nárok na státní podporu pouze pokud získá úvěr a

společně s naspořenou částkou ho využije na financování bytových potřeb. Smlouva končí po uplynutí výpovědní lhůty, která trvá tři měsíce od prvního dne v měsíci následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. [2], [3], [52]

V případě smrti účastníka stavebního spoření přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření na manžela účastníka (zůstavitele). Pokud není pozůstalý manžel, stávají se práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření součástí dědictví. Pokud existuje více dědiců, musí se dohodnout v dohodě o vypořádání dědictví o převzetí práv a povinností vyplývajících ze stavebního spoření jedním z nich. V opačném případě smlouva o stavebním spoření zaniká dnem úmrtí zůstavitele a v dědickém řízení se vypořádá pouze uspořené částka, včetně úroků a poměrné částky státní podpory ke dni úmrtí účastníka stavebního spoření. [11]

2.2.8 Státní podpora stavebního spoření

Státní podpora je poskytována ze státního rozpočtu České republiky a může ji obdržet pouze účastník stavebního spoření – fyzická osoba po dobu spoření. O přiznání státní podpory si musí účastník stavebního spoření zažádat formou prohlášení, které je součástí smlouvy o stavebním spoření. [11], [52]

V případě, že má účastník uzavřeno v jednom kalendářním roce více smluv a současně ke všem těmto smlouvám písemně požádal o přiznání státní podpory, připadají zálohy státní podpory přednostně ke smlouvám, které byly uzavřeny dříve. Avšak ani v tomto případě nesmí překročit záloha státní podpory limit určený zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Ten stanovuje výši poskytnuté státní podpory jako 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. To znamená, že maximální výše poskytnuté zálohy státní podpory činí 2 000 Kč za kalendářní rok. Pokud základ pro výpočet státní podpory činí více než 20 000 Kč za daný kalendářní rok, pak se přesahující částka za účelem posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření. [11], [17]

*Nárok na vyplacení zálohy státních podpor uplatňuje souhrnně za všechny účastníky stavební spořitelna písemnou žádostí u Ministerstva financí, a to vždy po uplynutí kalendářního roku. Stavební spořitelna připíše poukázané zálohy státní podpory na účty účastníků nejpozději do jednoho měsíce od obdržení zálohy od Ministerstva financí.*⁸

Ministerstvo financí do dvou měsíců od doručení žádosti stavební spořitelny poukáže sumu ročních záloh státních podpor stavební spořitelně. Stavební spořitelny připsané zálohy na účtu účastníka stavebního spoření pouze evidují. Tyto zálohy jsou účastníkovi vyplaceny v době ukončení spoření pouze v případě, že účastník po dobu šesti let od uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou nebo pokud uzavřel v tomto období smlouvu o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a z něho získané prostředky spolu s uspořenou částkou a zálohami státní podpory využije na bytové potřeby. Pokud tyto podmínky nejsou splněny je stavební spořitelna povinna evidované zálohy státní podpory vrátit Ministerstvu financí do dvou měsíců ode dne, kdy porušení podmínek odhalila. Nárok na výplatu záloh státní podpory ztrácí účastník také v případě výkonu rozhodnutí na uspořenou částku. Tato skutečnost je zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření brána jako nakládání s uspořenou částkou před uplynutím vázací lhůty. [11]

Evidované zálohy státní podpory se úročí stejnou úrokovou sazbou jako vklad účastníka. V případě porušení podmínek pro poskytnutí záloh státní podpory jsou úroky získané z těchto záloh státní podpory účastníkovi ponechány. [11]

2.2.9 Vinkulace vkladu

Běžně se v souvislosti se stavebním spořením provádějí dva druhy vinkulace, a to vinkulace na přivolení třetí osoby a vinkulace ve prospěch třetí osoby. [3]

Vinkulace na přivolení třetí osoby podmiňuje účastníkovo nakládání s vinkulovaným vkladem pouze se souhlasem této třetí osoby. Takováto vinkulace může být zřízena i na přivolení více osob. Pokud tato situace nastane, musí s nakládáním vkladu souhlasit všechny osoby. Vinkulována může být konkrétní stanovená částka nebo celý zůstatek účtu spoření účastníka spolu se všemi budoucími vklady a úroky z nich plynoucími. Státní podpora nemůže být součástí vinkulace, pokud neuplynula šestiletá lhůta od počátku trvání smlouvy o stavebním spoření. Zřízení i zánik vinkulace jsou v obou případech podmíněny požadavkem účastníka stavebního spoření. V případě zrušení vinkulace musí žádat účastník pouze s písemným souhlasem osob, v jejichž prospěch je vinkulace zřízena. [3]

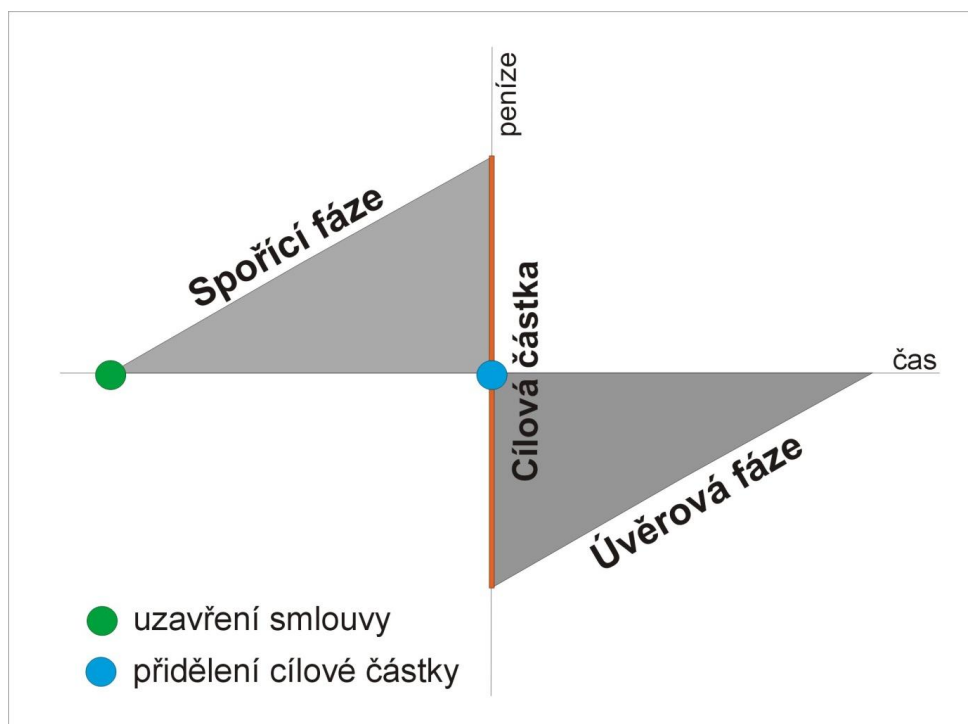
⁸ Zákon č. 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993, o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb., § 11, odst. (2)

Vinkulace ve prospěch třetí osoby funguje na principu zastavení vkladu na stavebním spoření, popřípadě jeho části za účelem zajištění úvěru od stavební spořitelny či jiné banky. Z toho vyplývá, že pokud účastník poskytnutý úvěr nesplatí, propadá vinkulovaná část vkladu věřitelské instituci jako zástava. I tento způsob vinkulace může být zřízen ve prospěch jak jedné, tak i více osob. S vinkulovaným vkladem nesmí účastník bez souhlasu těchto osob nakládat ani zrušit vinkulaci. [3]

2.3 Průběh stavebního spoření

Průběh stavebního spoření můžeme rozdělit do dvou po sobě následujících fází – fáze spořicí a úvěrové. Zlomovým bodem mezi těmito fázemi je tzv. přidělení cílové částky. Během spořicí fáze účastník stavebního spoření ukládá většinou pravidelné vklady na účet stavebního spoření. Tato fáze může být ukončena vyplacením vložené částky včetně státní podpory a úroků z nich získaných. Pokud následuje fáze úvěrová, je účastníkovi spolu s výplatou peněžních prostředků ze spořicí fáze poskytnut úvěr ve výši rozdílu této naspořené částky a cílové částky. Pak již následuje pouze splácení úvěru. V mnohých případech nebývá úvěrová fáze využita a proces stavebního spoření je ukončen ihned po spořicí fázi. [2]

Schéma č. 2: Průběh stavebního spoření



Pramen: Vlastní zpracování na základě uvedeného zdroje⁹

⁹ *Wüstenrot* [online]. c2008 [cit. 2010-10-20]. Základní princip stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/zakladni-princip/>>.

2.3.1 Spořicí fáze stavebního spoření

Spořicí fáze stavebního spoření je zahájena dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření. Její délka však není ve smlouvě nijak určena. Minimální výše povinných vkladů je stanovena na základě výše cílové částky a tarifní varianty stavebního spoření. Kromě pravidelných minimálních měsíčních vkladů mohou stavební spořitelny přijmout i vklady mimořádné, na které je pohlíženo jako na jednorázově uhrazené pravidelné měsíční vklady. Existuje zde také možnost jednorázové úhrady všech pravidelných vkladů najednou. Tento jednorázový vklad však musí být uskutečněn na začátku spoření. Možnost jednorázových či mimořádných vkladů je vždy upravena ve všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny. [3], [11], [52]

Vklady na účtu stavebního spoření spolu se státní podporou a dříve připsanými úroky jsou úročeny prostřednictvím složeného úročení. Úroky jsou připsovány na účet účastníka vždy jednou ročně na konci daného kalendářního roku. Úroková sazba z vkladů se liší v jednotlivých stavebních spořitelnách i v rámci jednotlivých tarifních variant. [7], [52]

Úrokové sazby, kterými jsou úročeny vklady se pohybují v rozmezí 1 – 3 % p.a.¹⁰ Bývá pravidlem, že čím vyšší úroková sazba z vkladů, tím vyšší je i úroková sazba z úvěru. Nejčastější hodnotou úrokové sazby z vkladů jsou 2 % p.a.

Podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů byly úroky z vkladů ze stavebního spoření spolu s úroky ze státní podpory osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob. Od 1. 1. 2011 nabývá účinnosti novela zavádějící 15% sazbu pro zdanění výnosů z vkladů.

2.3.2 Úvěrová fáze stavebního spoření

Úvěrová fáze stavebního spoření následuje po fázi spořicí v případě přidělení cílové částky, to znamená splněním podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření. Přičemž účastník má zájem o poskytnutí takového úvěru.

2.3.2.1 Úvěr ze stavebního spoření

Jak již bylo zmíněno výše, prostředky z úvěru ze stavebního spoření musí být využity pouze pro účel financování bytových potřeb a to i bytových potřeb osob blízkých.

¹⁰ K 21. 10. 2010

Za osobu blízkou zákon o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření považuje příbuzného v řadě přímé, sourozence a manžela. [11]

2.3.2.2 Přidělení cílové částky

Druhou již zmíněnou podmínkou je tzv. přidělení cílové částky. To vyjadřuje připravenost stavební spořitelny poskytnout účastníkovi peněžní prostředky v objemu celé cílové částky. Což znamená vyplacení účastníkem naspořené částky včetně úroků a státních podpor (za splnění podmínek pro přidělení státní podpory) a poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. [3]

Pro přidělení cílové částky musí být zároveň splněny tyto tři podmínky:

- délka spořicí fáze musí být minimálně 24 měsíců (popř. 21 v závislosti na stavební spořitelně),
- stav spořicího účtu musí dosáhnout požadované výše vzhledem k cílové částce (30 % až 50 % v závislosti na dané tarifní variantě stavebního spoření),¹¹
- hodnotící číslo musí nabýt hodnoty stanovené stavební spořitelnou. [52]

Kromě těchto tří podmínek je někdy v závislosti na stavební spořitelně aplikována tzv. karenční lhůta, během níž nemůže být cílová částka přidělena. Karenční lhůta je stavební spořitelnou používána v případě, že účastník změní některý smluvní parametr. [3]

Splnění podmínek pro přidělení cílové částky je uznáno ke dni nejbližšího termínu ohodnocení od splnění těchto podmínek. Samotná cílová částka není účastníkovi přidělena ihned po splnění podmínek pro přidělení cílové částky. Termín přidělení cílové částky, tedy den, kdy je cílová částka vyplacena, bývá odlišný ode dne, kdy bylo přiznáno splnění podmínek pro přidělení cílové částky. Časový úsek mezi těmito dny stanovují vždy všeobecné obchodní podmínky dané stavební spořitelny. [3]

Pokud podmínky pro přidělení cílové částky splnilo současně více smluv, dostávají přednost smlouvy s vyšším hodnotícím číslem. Některé stavební spořitelny uplatňují ještě karenční lhůtu, která stanovuje časové rozmezí mezi dnem termínu ohodnocení, k němuž účastník splnil podmínky pro přidělení a dnem skutečného přidělení cílové částky. Den, k němuž má klient nárok na skutečné přidělení cílové částky je mu sdělen prostřednictvím oznámení o možnosti přidělení cílové částky. Poté musí v určité stanovené lhůtě přidělení

¹¹ K 21. 10. 2010

cílové částky přijmout. Pokud tak neučiní (tzn. odmítne přidělení cílové částky nebo nereaguje na oznámení o možnosti přidělení cílové částky) zaniká nárok na přidělení cílové částky v termínu přidělení, který byl v oznámení uveden. V tomto případě musí účastník při pozdějším zájmu o přiděl cílové částky již požádat sám, avšak za podmínky, že právo na přidělení cílové částky stále trvá (např. nedošlo-li k poklesu hodnotícího čísla vlivem navýšení cílové částky). [3], [52]

Přidělení cílové částky však není jedinou podmínkou pro poskytnutí úvěru. Musí být současně splněny ještě tyto podmínky:

- prokázání schopnosti splácet úvěr ze stavebního spoření,
- prokázání dostatečného zajištění poskytnutého úvěru ze stavebního spoření,
- prokázání použití poskytnutého úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb,
- popř. některé další podmínky stanovené stavební spořitelnou. [52]

2.3.2.3 Hodnotící číslo

Jak již název vypovídá, jedná se o prostředek bodového ohodnocení situace smlouvy o stavebním spoření vztahující se k danému okamžiku. Hodnocení probíhá v tzv. termínech ohodnocení, které jsou spolu s ostatními podmínkami týkajícími se stavebního spoření uvedeny ve všeobecných obchodních podmínkách dané stavební spořitelny. Právě z těchto podmínek je patrné i rozdílné názvosloví pro hodnotící číslo u jednotlivých stavebních spořitel. To je vyobrazeno v příloze č. 4. [3], [52]

Výše hodnotícího čísla spolu s termínem ohodnocení, k němuž je výše hodnotícího čísla platná je uvedena na výpisu z účtu stavebního spoření. Tuto informaci účastník samozřejmě dostane také kdykoli na základě dotázání se pracovníka stavební spořitelny. Výše hodnotícího čísla závisí na:

- poměru celkových úspor k výši cílové částky,
- zvolené tarifní variantě stavebního spoření,
- výši úroků získaných ze stavebního spoření k termínu ohodnocení. [3]

Přičemž platí, že čím vyšší je celková částka získaných úroků, tím vyšší je i hodnotící číslo. Z tohoto faktu lze tedy usoudit, že za jinak neměnných podmínek roste hodnotící číslo exponenciálně. Právě proto bude dosaženo vyššího hodnotícího čísla,

pokud budou ukládány na účet stavebního spoření vyšší částky tak, aby na účtu byly uloženy po co nejdéle dobu a tím plynul i vyšší úrok, zvyšující hodnotící číslo. Čím více má také účastník naspořeno vzhledem k výši cílové částky, tím vyšší je hodnotící číslo. Pokud účastník změní výši cílové částky je hodnotící číslo přepočteno vždy tak, jako by nově zvolenou cílovou částku měl již od uzavření smlouvy o stavebním spoření. Tarifní varianty ovlivňují výši hodnotícího čísla tím, že pro každou z variant je určen jiný koeficient hodnotícího čísla (u jednotlivých stavebních spořitelén se tento název liší). Pro ilustraci výpočtu výše hodnotícího čísla je jeho výpočet ve stavební spořitelně Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. uveden v příloze č. 2. Z uvedených vzorců vyplývá, že při zvolení rychlé tarifní varianty získá účastník nárok na přidělení cílové částky dříve než při zvolení některé pomalejší varianty. [3]

2.3.2.4 Splácení úvěru

Výše měsíčních splátek úvěru ze stavebního spoření je pro jednotlivé tarifní varianty vytyčena ve všeobecných obchodních podmínkách dané stavební spořitelny. Výše těchto splátek je stanovena jako určité procento vzhledem k cílové částce. Úroková sazba je garantována po celou dobu splácení úvěru. Kromě měsíčních splátek může také účastník splácet vyššími mimořádnými splátkami předem. Po období, pro něž tato splátka svou výší nahrazuje pravidelné měsíční splátky, pak nemusí účastník splácet. Pokud účastník neuhradí splátku v určitém stanoveném termínu, dostává se do prodlení a stavební spořitelna může vyžadovat úroky z prodlení. [3], [52]

Stavební spořitelna vede účastníkovi během splácení úvěru speciální účet, na němž jsou evidovány splátky dluhu spolu s jeho celkovým stavem. Pravidelně, obvykle jednou ročně, je účastníkovi zasílán výpis z úvěrového účtu. Ten zobrazuje spolu s veškerými splátkami dluhu, poplatky a výší úroku i celkovou část dluhu, která zbývá doplatit. I za vedení úvěrového účtu si obvykle stavební spořitelny účtují poplatky (ty se pohybují v rozmezí 250 až 360 Kč)¹². Celý úvěr je možné splatit předčasně, obvykle bez zpoplatnění, v závislosti na stavební spořitelně. [3], [52]

2.3.2.5 Prokazování účelovosti a schopnosti splácet úvěr

Dodržení účelovosti definované zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření je kontrolováno Ministerstvem financí. [11]

¹² K 22. 10. 2010

Prokazování schopnosti splácet úvěr nebo též úvěrové bonity žadatele o úvěr musí kromě žadatele o úvěr prokázat také spoludlužníci a ručitelé. Posuzování úvěrové bonity se v jednotlivých stavebních spořitelnách liší. Obvykle se hodnotí finanční situace celé domácnosti jak žadatele, tak spoludlužníka a věřitele. [3]

2.3.2.6 Bytové potřeby

Na financování bytových potřeb musí účastník stavebního spoření získané peněžní prostředky použít, pokud mu je od stavební spořitelny poskytnut úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr. Bytové potřeby, na které mohou být peněžní prostředky využity, upravuje zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Patří mezi ně například výstavba či koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu, koupě pozemku, splacení členského vkladu nebo podílu právnické osobě, v jejímž bytu, bytovém nebo rodinném domě je účastník nájemcem popř. má-li jiné právo k užívání bytu. Dále je do bytových potřeb zařazena i změna nebo údržba stavby nebo udržovací práce na bytu, bytovém domě nebo rodinném domě za daných podmínek. [11]

2.3.2.7 Zajištění úvěru

Za účelem snížení rizika požadují obvykle stavební spořitelny určitou formu zajištění úvěru. Forma zajištění se odvíjí obvykle od výše úvěru. Nejčastějšími typy zajištění jsou:

- zástavní právo k nemovitosti,
- ručitelství třetí osoby,
- vinkulace vkladu nebo zůstatku na účtu peněžního ústavu. [52], [54]

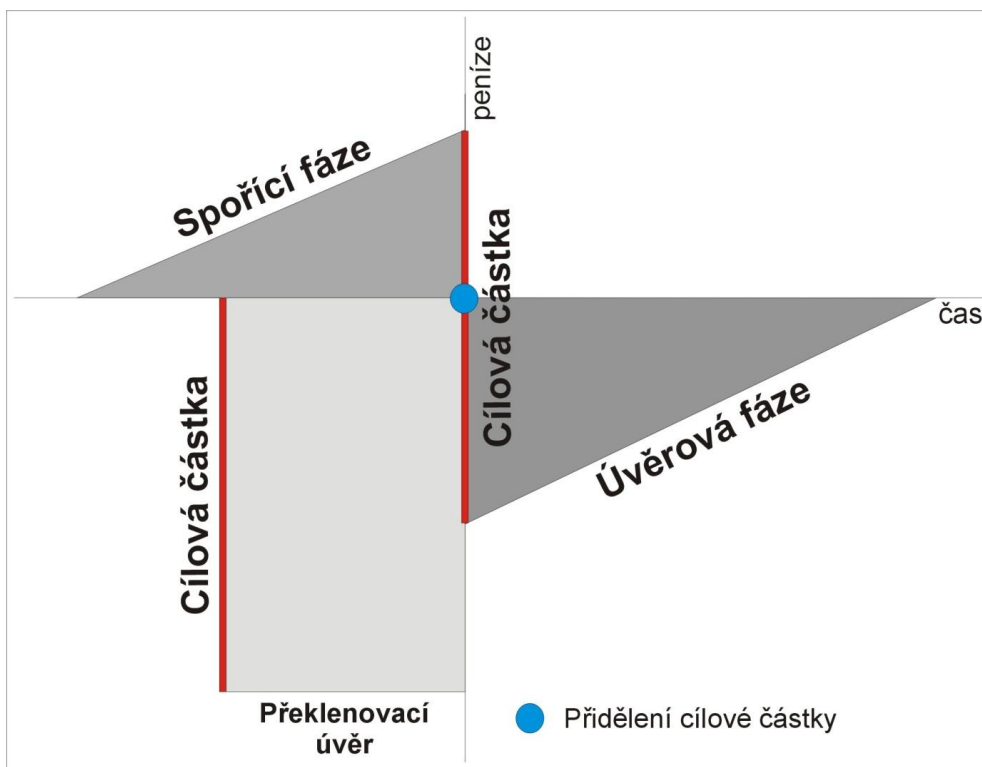
Ručitelstvím se ručitel zavazuje splácet za dlužníka v případě jeho neschopnosti či neochoty splácet. Ručitel většinou musí také prokázat bonitu. Zákon o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření umožňuje stavebním spořitelnám požadovat k uzavření úvěrové smlouvy zřízení životního pojištění účastníka. Stavebním spořitelnám postačuje tzv. rizikové životní pojištění, které je sjednáno pouze pro případ smrti či trvalé plné invalidity. Toto pojištění musí být vinkulováno ve prospěch stavební spořitelny. V případě zástavy nemovitosti jako formy zajištění úvěru je požadováno také pojištění nemovitosti. [3]

2.3.3 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr, někdy též nazývaný jako meziúvěr je další typ úvěru spojeného se stavebním spořením. Tento úvěr je využíván při aktuální potřebě finančních prostředků za situace, kdy nebyly ještě splněny podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Podmínka nesplnění požadavků pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření musí být pro poskytnutí překlenovacího úvěru vždy naplněna. [3]

Překlenovací úvěr je zpravidla bez ohledu na výši úspor poskytován ve výši cílové částky. Během překlenovacího úvěru má účastník ve stavební spořitelně vedeny dva účty – účet spoření a účet překlenovacího úvěru. Přičemž účastník zároveň spoří a splácí úroky z překlenovacího úvěru. Tento průběh trvá až do okamžiku přidělení cílové částky, kdy je celá cílová částka použita na splacení překlenovacího úvěru. Jedna část překlenovacího úvěru je splacena naspořenou částkou a druhá část z přiděleného úvěru ze stavebního spoření. Tímto okamžikem tedy končí překlenovací úvěr a pokračuje pouze úvěr ze stavebního spoření, ten je v tomto případě poskytnut automaticky. Stavební spořitelny nedávají jinou možnost splacení překlenovacího úvěru než výše uvedenou. [3]

Schéma č. 3: Průběh stavebního spoření s překlenovacím úvěrem



Pramen: Vlastní zpracování na základě uvedeného zdroje¹³

¹³ LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vydání I. Praha : Ekopress, 2007. Překlenovací úvěr, s. 20. ISBN 978-80-86929-30-9.

Avšak ani poskytnutí překlenovacího úvěru není možné bez splnění určitých podmínek. Účastník musí:

- použít peněžní prostředky z překlenovacího úvěru pro financování bytových potřeb,
- prokázat schopnost dostát svým závazkům vyplývajícím z úvěrové smlouvy,
- dostatečně a vhodně zajistit poskytnutý úvěr a toto zajištění doložit.

Lze se i setkat s požadavkem určité předepsané výše zůstatku na účtu stavebního spoření klienta či požadavkem zástavního práva ve prospěch stavební spořitelny k zůstatku na účtu stavebního spoření, obvykle i včetně budoucích přírůstků na tomto účtu. [52]

Před poskytnutím překlenovacího úvěru se uzavírá smlouva o poskytnutí překlenovacího úvěru, která blíže upravuje jeho podmínky. Výši úrokových sazeb si stanovují stavební spořitelny samy a mohou ji do doby splatnosti měnit. [2]

2.4 Bezpečnost stavebního spoření

Podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, jsou vklady na stavebním spoření pojištěny Fondem pojištění vkladů. Stavební spořitelna do tohoto fondu ročně přispívá *0,02 % z průměru objemu pojištěných pohledávek z vkladů za příslušné kalendářní čtvrtletí, a to včetně úroků, na jejichž připsání vznikl vkladateli nárok k témuž dni, bez započítání zálohy na státní podporu.*¹⁴ Účastníkovy vklady jsou chráněny do výše 50 000 Eur (zhruba 1,25 milionu Kč).¹⁵ [16]

Zákon o bankách také upravuje problematiku dohledu nad hospodařením stavebních spořitelen z hlediska jejich finanční stability. Tento dohled provádí Česká národní banka. Kontrolu z hlediska dohledu nad účelovým nakládáním prostředků z poskytnutého úvěru a nad dodržováním podmínek pro poskytnutí státní podpory provádí podle zákona o stavebním spoření Ministerstvo financí. [3]

Bezpečnost vkladů na účtu stavebního spoření také zvyšuje omezení možných obchodních činností, které může stavební spořitelna vykonávat. Seznam činností, které může vykonávat, omezuje § 1 a § 9 odst. 1, zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. [3]

¹⁴ Zákon č. 21/1992 Sb. ze dne 20. prosince 1991, o bankách, část XIII., § 41c, odst. (7)

¹⁵ Spočítáno při kurzu 25 CZK/EUR

3.0 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je definován zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb. jako *úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. 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.*¹⁶

Hypoteční úvěr je tedy půjčka většího objemu peněz, určených zejména k obstarání si bydlení. Riziko věřitele je sníženo především zástavou nemovitosti, která je v případě nesplácení úvěru prodána. [4], [8]

Hypotéka je pojmenování pro zástavní právo na nemovitost. To umožňuje věřiteli uspokojit svou pohledávku vůči dlužníkovi ze zastavené nemovitosti, pokud dlužník nesplácí daný úvěr. [48]

3.1 Charakteristika hypotečního úvěru

3.1.1 Historie hypotečního úvěru

Již v antickém Řecku byla využívána hypotéka jakožto forma zajištění půjček. I středověcí panovníci zastavovali hrady a města. Ale vznik hypotečního úvěru jako zvláštního druhu obchodů se datuje do 18. století. [18]

První hypoteční banka na území Čech byla Hypoteční banka Království Českého založená v roce 1865. Roku 1890 pak vzniká Zemská banka Království Českého. Před první světovou válkou bylo na území Čech šest zemských a hypotečních bank. Tento počet byl snížen na konci 20. let 20. století na pouhé čtyři - Zemská banka, Hypoteční a zemědělská banka moravská, Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav a Hypoteční banka česká. [18]

V roce 1964 vyšla zákonná úprava zástavního práva, která omezovala zástavní právo pouze na mezinárodní obchod. To způsobilo konec hypotečního bankovníctví na dalších zhruba třicet let. Přehled bank poskytujících hypoteční úvěry v České republice je uveden v příloze č. 5. [18]

¹⁶ Zákon 190/2004 Sb. ze dne 1. dubna 2004, o dluhopisech, § 28, odst. (3)

3.1.2 Legislativní úprava hypotečních úvěrů

Stěžejním zákonem v oblasti hypotečních úvěrů je zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech, který po odmlece obnovil hypoteční bankovníctví z hlediska formálního. V roce 1995 vyšla novela tohoto zákona, která mimo jiné upravila maximální výši zástavního práva z 60 % na 70 % ceny zastavených nemovitostí. Na přelomu let 1995 a 1996 vešlo v platnost nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby. To bylo později zrušeno spolu s několika dalšími právními předpisy nařízením vlády č. 33/2004 Sb. Zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech, byl v roce 2004 také zrušen a nahrazen stávajícím zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, který přinesl především možnost neúčelového hypotečního úvěru. Tento zákon byl do současné doby ještě několikrát novelizován. Podporu hypotečního úvěrování upravuje nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. [12], [13], [18]

Mezi další právní předpisy, které souvisejí s hypotečním úvěrem, patří Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., který upravuje smlouvy o úvěru, Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb., zákon č. 21/1992 Sb. o bankách a zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. [14], [15]

3.1.3 Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze dělit z různých hledisek. Nejzákladnějším rozlišením bývá členění na hypoteční úvěry podle účelu použití. Z tohoto hlediska se hypoteční úvěry člení na účelové (klasické) a neúčelové (americké). U účelových hypotečních úvěrů musí klient vždy předložit bance účel použití peněžních prostředků z hypotečního úvěru. [24]

Účelovou (klasickou) hypotéku lze získat na tyto záměry:

- *koupe nemovitosti, stavebního pozemku,*
- *výstavba nemovitosti,*
- *rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,*
- *splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,*
- *případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů - SMJ, vypořádání dědictví atd.).*

Příčemž objektem hypotečního úvěru může být např.:

- *stavební pozemek,*
- *nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka),*
- *nemovitost sloužící k individuální rekreaci,*
- *bytový dům, provozní dům,*
- *nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.),*
- *případně podnikatelské objekty.*¹⁷

Z neúčelového hypotečního úvěru může klient peněžní prostředky využít na cokoli, ale i v tomto případě musí dát do zástavy nemovitost. K těmto základním druhům hypoték lze přidat ještě některé další druhy. [24]

Hypotéka 2 v 1 je speciální typ kombinující prvky jak účelového, tak neúčelového hypotečního úvěru. Toho je dosahováno tak, že určitou část (obvykle do 20 %) je možné využít na jakýkoli účel, zatímco zbývající část plní charakteristiku klasického účelového hypotečního úvěru. [30], [53]

Hypotéka bez doložení příjmů je poskytována obvykle do určité výše hodnoty nemovitosti v procentním vyjádření (obvykle 50 %). [33], [53]

Hypotéka na pronájem je určena, jak již název vypovídá, k financování nemovitosti, kterou chce klient nadále pronajmout. [32]

V nabídkách bank je také flexibilní hypotéka. To je účelový hypoteční úvěr s možností flexibilně měnit výši splátek ať nahoru či dolů, na základě klientovy finanční situace, nebo i splácení dočasně přerušit. To však lze uplatňovat obvykle maximálně jednou do roka. Lze také odložit počátek splácení (obvykle až o jeden rok). [31], [53]

Další druh je hypotéka zpětně, která umožňuje proplacení již vynaložených vlastních prostředků na financování objektu, který je předmětem úvěru. [34]

Tento výčet hypotečních úvěrů však není úplný, na trhu se lze setkat s mnohými dalšími typy jako např. hypotéka pro mladé, což je speciální kombinace hypotečního úvěru

¹⁷*FinančníNoviny.cz* [online]. c2010 [cit. 2010-10-16]. Typy hypotečních úvěrů. Dostupné z WWW: <<http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/typy-uveru/>>.

a úvěru ze Státního fondu rozvoje bydlení. Hypotéka z obratu určená pro osoby samostatně výdělečně činné a osoby provozující tzv. svobodné povolání. Zelená hypotéka určená pro financování projektů, které jsou spojeny s vládním programem Zelená úsporám, hypotéka pro cizince, hypotéka na družstevní bydlení a další. [53]

3.1.4 Žadatel o hypotéku

Žadatelem o hypotéku může být fyzická osoba, která dosáhla 18 let věku nebo osoba právnická se sídlem na území České republiky. K hlavnímu žadateli se mohou připojit další žadatelé, kteří se pak stanou spoludlužníky. [35], [42]

3.1.5 Výše hypotečního úvěru a doba splatnosti

Výše hypotečního úvěru je vyjadřována jeho poměrem k zástavní hodnotě nemovitosti, někdy též označovaném jako LTV (loan-to-value). Pokud tedy klient chce například hypotečním úvěrem financovat pořízení domu v hodnotě 2 000 000 Kč a tento dům vloží současně do zástavy, pak mu při LTV 80 %, bude poskytnut úvěr ve výši 1 600 000 Kč a 400 000 Kč musí získat z jiných zdrojů. Výše hypotečního úvěru je ovlivněna především tržní hodnotou nemovitosti a prokázáním schopnosti klienta hypoteční úvěr splácet. Výše hypotečního úvěru bývá u neúčelových úvěrů kolem 60 %, 70 % ale i 75 %, zatímco u účelových 70 %, 80 %, 85 %, 90 %, 100 % a výjimečně i nad 100 % hodnoty zastavené či pořizované nemovitosti. [9], [43], [44], [53],

Doba splatnosti hypotečního úvěru je různá, pohybuje se v rozmezí 1 – 40 let u účelového hypotečního úvěru, u neúčelového 3 – 25 let, přičemž banky obvykle požadují, aby byl během splácení hypotečního úvěru klient v produktivním věku. [45], [46], [53]

3.1.6 Úroková sazba

Výše úrokové sazby je závislá na různých faktorech. Jsou jimi především účel úvěru, doba fixace, výše zajištění úvěru a bonita dlužníka. Z hlediska účelu jsou nejnižší úrokové sazby pro hypoteční úvěry na bydlení a naopak nejvyšší jsou u bezúčelových hypotečních úvěrů. Z hlediska fixace úrokové sazby (tedy období, v jehož průběhu nesmí být klientovi úroková sazba změněna) je úroková sazba tím vyšší, čím delší je doba fixace této sazby. Nejběžnější doby fixace jsou 1, 3, 5, 10 a 15 let, ale lze se setkat i s jinými. U výše zajištění úvěru platí, čím vyšší zástavní hodnota nemovitosti vzhledem k výši hypotečního úvěru, tím nižší úroková sazba hypotečního úvěru. [5], [53]

3.1.7 Kombinované hypotéky

Kombinované hypotéky, neboli hypotéky s odloženou splátkou jistiny kombinují hypoteční úvěr s jiným finančním produktem, který je vinkulován ve prospěch banky poskytující hypoteční úvěr. Tím může být stavební spoření, kapitálové životní pojištění, investiční životní pojištění či investice do podílových fondů. Princip spočívá v tom, že klient platí bance pouze úroky z hypotečního úvěru a souběžně investuje do jiného finančního produktu. Jistina hypotečního úvěru je jednorázově splacena z peněžních prostředků naspořených v rámci daného finančního produktu. [4], [47], [53]

3.1.8 Platební schopnost klienta

Posouzení platební schopnosti (bonity) klienta provádí banky rozdílným způsobem. Obvykle tak, že jsou od příjmů klienta odečteny jeho pravidelné výdaje a výše splátky hypotečního úvěru. S výslednou částkou je porovnáváno životní minimum domácnosti klienta. Zaměstnanci prokazují své příjmy potvrzením o příjmech od zaměstnavatele a podnikatelé prostřednictvím úředně ověřené kopie daňového přiznání. [4]

3.1.9 Zajištění úvěru

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Zastavovaná nemovitost nemusí být přímo objektem hypotečního úvěru, může patřit někomu jinému, než je osoba žadatele o hypoteční úvěr. Zastavovaná nemovitost nesmí být zatížena zástavním právem třetí osoby a musí být zastavena celá. Musí být pojištěna, přičemž případné pojistné plnění je vinkulováno ve prospěch banky. Banka může požadovat v případě nedostačující bonity klienta další spoludlužníky nebo ručitele. Po klientovi může požadovat také uzavření životního nebo úvěrového pojištění, vinkulovaného ve prospěch banky. [41]

3.2 Průběh hypotečního úvěru

3.2.1 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr je používán v případě, že na nemovitost není možné vložit zástavní právo. Je tomu tak například při koupi družstevního bytu, privatizaci bytového fondu nebo koupi domů či bytů v rámci developerského projektu. Předhypoteční úvěr je poskytován s dobou splatnosti obvykle 1 rok. [38], [39], [40], [53]

3.2.2 Čerpání hypotečního úvěru

Existují tři způsoby čerpání hypotečního úvěru – jednorázové, postupné a zálohové. Jednorázové čerpání je používáno obvykle v případě koupě nemovitosti, refinancování hypotečního úvěru a podobně. Při výstavbě nebo rekonstrukci je používáno čerpání postupné. U některých bank je umožněno tzv. zálohové čerpání, kdy klient nemusí dokládat konkrétní účetní doklady. To je využíváno při výstavbě popř. rekonstrukci. [35], [37], [53]

3.2.3 Splacení hypotečního úvěru

Splacení hypotečního úvěru je možné třemi způsoby – splácením anuitním, progresivním a degresivním. Anuitní splácení probíhá ve stejných splátkách, přičemž během splácení se mění pouze jejich struktura. Zpočátku tvoří většinu splátky úrok a postupně se poměr změní tak, že větší část splátky tvoří jistina. U progresivního způsobu splácení, jak již název vypovídá, se splátky v průběhu splácení zvyšují. Tento způsob je vhodný v případě, že klient očekává zvyšování svých příjmů (např. mladí lidé, kteří očekávají kariérní růst). Naopak degresivní způsob splácení je založen na principu, kdy se splátka postupně snižuje. Degresivní způsob je naopak vhodný pro klienty, kteří předpokládají, že jejich příjem bude v budoucnu klesat (např. lidé s blížícím se koncem pracovní kariéry). [4]

Hypoteční úvěr lze splácet také prostřednictvím mimořádné splátky. Pokud je tomu tak během doby pro níž je stanovena fixní úroková sazba, banka si obvykle účtuje sankční poplatek ve výši určitého procenta z dané mimořádné splátky. Bez sankcí lze úvěr splatit obvykle po uplynutí doby fixace úrokové sazby. [7]

3.2.4 Refinancování hypotečního úvěru

Refinancováním hypotečního úvěru se rozumí financování původního hypotečního úvěru, hypotečním úvěrem novým, který je pro klienta výhodnější. Provádí se tak obvykle v době na konci období fixace úrokové sazby, kdy je možné splatit celou hypotéku bez sankcí. [8], [35],

3.3 Státní podpora hypotečních úvěrů

Tato podpora je klientům poskytována prostřednictvím příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru. Tento příspěvek je poskytnut žadateli pouze v případě, že je mladší

36 let, není vlastníkem ani spoluvlastníkem bytového nebo rodinného domu nebo bytu jiného než na který využil prostředky z hypotečního úvěru, k němuž zažádal o příspěvek. Další podmínkou je stáří nemovitosti, která je předmětem hypotečního úvěru, minimálně 2 roky. Tato nemovitost se musí nacházet na území České republiky. Všechny výše uvedené podmínky musí splnit i manžel žadatele o příspěvek. [12]

Žádost o poskytnutí příspěvku lze podat nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru, nejpozději však do doby počátku čerpání hypotečního úvěru. Příspěvek není poskytnut na část hypotečního úvěru, která přesahuje zákonem stanovené limity. U bytu je tento limit ve výši 800 000 Kč, zatímco u rodinného domu je hranicí 1 500 000 Kč. Příspěvky mohou být poskytovány po dobu splácení úvěru, nejdéle však 10 let. [12]

Tabulka č. 2: Výše příspěvku v závislosti na průměrné úrokové sazbě nově poskytnutých hypotečních úvěrů v uplynulém roce

| Průměrná úroková sazba | Snížení ročního úroku o: |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 8 % a více | 4 % |
| 7 – 8 % | 3 % |
| 6 – 7 % | 2 % |
| 5 – 6 % | 1 % |
| Méně než 5 % | 0 % |

Pramen: Vlastní zpracování na základě uvedeného zdroje¹⁸

Výši průměrné úrokové sazby nově poskytnutých hypotečních úvěrů zveřejňuje Ministerstvo pro místní rozvoj. [12]

3.4 Daňové zvýhodnění stavebního spoření a hypotečního úvěru

Problematiku daňového zvýhodnění stavebního spoření a hypotečního úvěru blíže upravuje zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. [15]

Od základu daně z příjmů fyzických osob lze odečíst úroky jak z hypotečního úvěru snížené o státní příspěvek, tak i úroky z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, vždy v příslušném zdaňovacím období do výše až 300 000 Kč. Podmínkou je použití úvěru na financování bytových potřeb. [15]

¹⁸ Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ze dne 22. května 2002, o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, § 6, odst. (3)

4.0 Ostatní možnosti financování bydlení

4.1 Vlastní hotovost

Vlastní hotovost je v podstatě nejsnadnější možností jak financovat své bytové potřeby. Pokud má zájemce o bydlení dostatečné množství peněžních prostředků, nemusí si brát žádné úvěry. V některých případech je však efektivnější vzít si například hypoteční úvěr a vlastní hotovost použít na investování, od něhož lze očekávat vyšší výnos, než jaký činí úroky z hypotečního úvěru. [5]

4.2 Netržní úvěr

Pod názvem netržní úvěr se skrývá půjčka nejčastěji od rodiny nebo přátel popř. i zaměstnavatele. Tato možnost je opět pro někoho schůdnější a je založena na blízkém vztahu věřitele a dlužníka. Veškeré podmínky splácení, případných úroků a dalších parametrů jsou závislé na dohodě obou stran. I v případě důvěry je vhodnější sepsat smlouvu, kde je uvedena výše půjčky, způsob splácení a případné další parametry. [4]

4.3 Družstevní financování

Družstevní financování je založeno na principu, kdy zájemce o bydlení družstvu nejprve zaplatí část smlouvené částky za nemovitost a v následujících letech pak zbytek splácí postupně. Aby mohlo družstvo financovat nemovitosti, muselo si vzít úvěr a ten poté hradí z postupných splátek od zájemců o bydlení. [6]

4.4 Losování o nemovitost

Losování o nemovitost funguje na principu ukládání peněžních prostředků členů sdružení. Přičemž jakmile se naspoří dostatečné množství peněz, losují členové o to, komu z nich budou poskytnuty tyto finanční prostředky na financování bydlení. Takto se postupuje až do doby, kdy získá peněžní prostředky na bydlení poslední z členů. [6]

4.5 Leasing nemovitosti

Leasing nemovitosti probíhá tak, že leasingová společnost koupí nemovitost a klientovi jí pronajímá. Ten dostane nemovitost do svého vlastnictví až po uhrazení poslední leasingové splátky. [6]

Rozlišuje se tzv. zpětný leasing a účelový leasing na pořízení bytu v osobním vlastnictví. Zpětný leasing spočívá v tom, že leasingová společnost od klienta odkoupí jeho

nemovitost a následně mu ji pronajímá. S klientem je uzavřena smlouva s právem následné zpětné koupě v případě řádného placení nájmu. Účelový leasing funguje stejně jako zpětný, avšak s rozdílem, že po uplynutí předem stanovené doby nájmu a jeho řádném placení přejde nemovitost do klientova vlastnictví. [25]

4.6 Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelský úvěr je půjčka fyzickým osobám sloužící, jak již název vypovídá, především k nákupu spotřebního zboží. Může sloužit i pro financování bydlení, ale obvykle výše tohoto úvěru není dostatečně vysoká pro tento účel. Předností je rychlejší vyřízení, kdy obvykle postačí dva doklady totožnosti, potvrzení o příjmu a u podnikatelů daňové přiznání. Přestože existují i spotřebitelské úvěry na nemovitost, nejsou v porovnání s hypotečním úvěrem výhodné. To je dáno především vysokými úroky a krátkou dobou splatnosti. Lze obecně rozlišit úvěry na krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (do 4 let), dlouhodobé (do 10 let) a speciální až na 20 let. Stejně jako u hypotečního úvěru může být účelový nebo neúčelový. Přičemž u neúčelového je obvykle vyšší úrok než u účelového. [4]

4.7 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je také způsob financování bydlení, ne však svého vlastního. Mezi jeho pravděpodobně jediné výhody patří volnost (u nájemního bydlení je snadnější se přestěhovat, než v případě bydlení vlastního, zatíženého hypotékou) a obvykle menší starosti s údržbou nemovitosti. [5]

4.8 Úvěry ze Státního fondu rozvoje bydlení

Úvěry ze Státního fondu rozvoje bydlení jsou určeny mladým lidem do 36 let věku, poskytované výhradně za účelem pořízení bydlení. Použití prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení upravuje nařízení vlády č. 616/2004 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let. [27]

V současné době ¹⁹ je poskytován ze Státního fondu rozvoje bydlení Úvěr 300. Tento úvěr je poskytnut maximálně do výše 300 000 Kč a doba splatnosti činí nejvýše 20 let, přičemž úroková sazba činí 2 % ročně. [27]

¹⁹ Březen 2011

Úvěr je poskytnut mladým lidem:

- žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, přitom není rozhodující, který z manželů podá žádost o úvěr;

- samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě. Může jít i o dítě osvojené.

Úvěr nelze poskytnout:

- je-li žadatel, jeho manžel nebo manželka vlastníkem bytu, bytového domu, rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu;

- téže osobě opakovaně;

- na výstavbu nebo pořízení bytu, na který byl úvěr Státním fondem rozvoje bydlení již poskytnut.²⁰

V minulých letech byly poskytovány ještě úvěry 200 a 150. V letošním roce²¹ nejsou pro tuto formu podpory určeny finanční prostředky. [28], [29]

4.9 Kombinace různých možností financování bydlení

Samozřejmě nemusí a mnohdy také nebývá použita jedna možnost financování bydlení. V závislosti na možnostech, potřebách a situaci zájemce o bydlení lze nakombinovat různé produkty tak, aby byly pro zájemce co možná nejefektivnější.

²⁰ *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. c2009 [cit. 2010-10-15]. Úvěr 300. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>>.

²¹ 2011

5.0 Metodika

Cílem práce je charakteristika možností financování bydlení a analýza výhodnosti stavebního spoření a hypotečního financování pro bydlení. Samotná charakteristika možností financování bydlení je uvedena v první části práce. Tato část poskytla informace potřebné pro pochopení principu fungování jednotlivých možností. Druhá část bude věnována analýze výhodnosti stavebního spoření a hypotečního financování pro bydlení.

V praktické části bude nejprve provedena analýza poplatků týkajících se stavebního spoření a hypotečních úvěrů a jejich komparace v rámci institucí, které je poskytují. Následovat budou dva modelové případy. V prvním budou porovnávány jednotlivé varianty překlenovacích úvěrů s hypotečním úvěrem s různými dobami fixace úrokové sazby. Pro toto srovnání byla vybrána Hypoteční banka, a.s. a Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. Druhý případ bude porovnávat úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěry s různými dobami fixace úrokové sazby. Zde bude pro komparaci zvolena Hypoteční banka, a.s. a Českomoravská stavební spořitelna, a.s. Pro ilustraci závislosti na konkrétní nabídce pak i Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. U obou případů budou produkty porovnávány podle maximální možné výše poskytnutého úvěru, nutného zajištění pro poskytnutí úvěru, dle nutnosti a případné výše poplatku za odhad obvyklé ceny nemovitosti, poplatku za uzavření smlouvy, podle výše úrokové sazby, doby splatnosti, poplatku za vedení a výpis z účtu a podle ukazatele roční procentní sazby nákladů (RPSN) a koeficientu navýšení. Dále bude v praktické části provedena komparace vývoje úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Srovnáván bude počet a objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech, který by měl potvrdit hypotézu, že pro objemově vyšší částky jsou využívány více hypoteční úvěry. Na závěr praktické části budou uvedeny vyplývající výhody a nevýhody obou produktů. V přílohách budou zařazeny přehledy některých poplatků spojených se stavebním spořením a hypotečními úvěry a porovnání hypotečních úvěrů v rámci jednotlivých institucí.

Informace použité při zpracování praktické části byly získány prostřednictvím veřejně dostupných informací jednotlivých institucí a na základě komunikace s jejich pracovníky. Uvedená data jsou aktuální k prosinci 2010. Proto je možné, že během zpracování této práce došlo k některým jejich změnám, jedná se především o úrokové sazby z hypotečního úvěru. Podklady pro ilustraci vývoje úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů pochází z informací publikovaných Ministerstvem pro místní rozvoj, Asociací českých stavebních spořitel a Fincentrem Hypoindexu.

6.0 Komparace poplatků spojených se stavebním spořením a hypotečním úvěrem

V rámci stavebního spoření i hypotečních úvěrů se setkáme s celou řadou různých poplatků, které mohou výrazně ovlivnit výhodnost daného produktu v porovnání s ostatními. Některé hypoteční banky mají různou výši poplatků pro fyzické osoby – nepodnikatele a pro fyzické osoby – podnikatele a tzv. svobodná povolání.

6.1 Spořicí fáze stavebního spoření

6.1.1 Poplatek za uzavření smlouvy

Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření je určen procentem z cílové částky, přičemž je většinou určena jeho horní hranice (není tomu tak pouze u Raiffeisen stavební spořitelny a.s.). V současné době nejnižší má tento poplatek Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (0,5 % z cílové částky; maximálně 7 500 Kč). U ostatních spořitelien činí 1 % z cílové částky, avšak maximální hranice se pohybuje v rozmezí 10 000 Kč – 30 000 Kč. Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření někdy bývá zvýhodněn pro nezletilé osoby, popřípadě pro osoby do určité věkové hranice. Česká spořitelna, a. s. nabízí uzavření smlouvy o stavebním spoření zdarma při uzavření prostřednictvím elektronického formuláře.

6.1.2 Poplatek za vedení účtu

Poplatky za vedení účtu stavebního spoření se platí nejčastěji ročně. (U Raiffeisen stavební spořitelny a.s. je určen čtvrtletně). Roční výše se pohybuje v rozmezí 300 Kč – 550 Kč. U České spořitelny, a.s. se liší v rámci použitých úrokových sazeb z vkladů na účtu stavebního spoření.

6.1.3 Poplatek za roční výpis z účtu

Tato položka je v některých případech nulová (Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.) nebo se pohybuje do výše 30 Kč (Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. a některé produkty Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. v závislosti na úrokové sazbě z vkladů na účtu stavebního spoření). V případě vyžádání si mimořádného výpisu z účtu bývá obvykle o něco vyšší (nejčastěji 50 Kč).

6.1.4 Další poplatky u stavebního spoření

6.1.4.1 Poplatek za změnu tarifní varianty u stavebního spoření

V tomto případě bývá poplatek určen obvykle jako část dosud připsaných úroků z vkladů ze stavebního spoření. V rámci stavebních spořitelen bývá takováto část rozlišena v závislosti na tom, mezi kterými variantami změna proběhla. Nejčastěji to bývá 1/2 nebo 1/3 z dosud připsaných úroků z vkladů ze stavebního spoření. U Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. je první změna tarifní varianty zdarma.

6.1.4.2 Poplatek za zvýšení cílové částky u stavebního spoření

Poplatek je vymezen procentním vyjádřením z navyšované částky. Obvykle ve výši 1 %, pouze u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s. je to 0,5 %. Kromě Raiffeisen stavební spořitelny a.s. je u všech stavebních spořitelen stanovena horní hranice (v rozmezí 7 500 Kč až 30 000 Kč).

6.1.4.3 Další poplatky

Se stavebním spořením je samozřejmě spojeno velké množství dalších, avšak již méně běžných poplatků. Například poplatek za ukončení smlouvy klientem před uplynutím vázací lhůty, poplatek za vinkulaci pohledávky na účtu ve prospěch třetí osoby a další.

6.2 Úvěrová fáze stavebního spoření, překlenovací a hypoteční úvěr

6.2.1 Poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru

Úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr

U úvěru ze stavebního spoření je u všech stavebních spořitelen nulový, je však nutné zohlednit poplatek spojený s uzavřením smlouvy o stavebním spoření. U překlenovacích úvěrů je určen procentem z výše úvěru (pouze u Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. je určen procentem z cílové částky) a horní hranicí částky poplatku. Rozlišuje se dále ještě pro fyzické a právnické osoby. Podrobnější srovnání je uvedeno v příloze č. 9.

Hypoteční úvěr

Poplatek za uzavření smlouvy o hypotečním úvěru bývá obvykle určen procentem z výše poskytnutého úvěru, spolu s jeho dolní a horní hranicí. Nejčastěji se lze setkat s vymezením 0,8 % z výše poskytnutého úvěru, přičemž minimální výše je 8 000 Kč a maximální 25 000 Kč. Některé hypoteční banky nabízejí uzavření smlouvy o hypotečním úvěru zdarma (mBank, Raiffeisenbank a.s.).

Pro představu uvádím výše cílových částek určující změnu v pořadí výhodnosti mezi průměrným poplatkem u úvěru ze stavebního spoření, překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru. Výše překlenovacího úvěru, s níž je počítáno, je uvažována ve výši 50 % cílové částky. Do výše cílové částky 449 500 Kč je průměrný poplatek za zpracování a poskytnutí úvěru nejnižší u úvěru ze stavebního spoření a nejvyšší u hypotečního úvěru. V rozmezí cílové částky od 449 500 Kč do 805 700 Kč je průměrná výše tohoto poplatku nejnižší u úvěru ze stavebního spoření a nejvyšší u překlenovacího úvěru. U cílové částky nad 805 700 Kč je průměrný poplatek nejnižší u hypotečního úvěru a nejvyšší u překlenovacího úvěru.

6.2.2 Poplatek za vedení úvěrového účtu

Úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr

Poplatek za vedení účtu bývá placen nejčastěji ročně (u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. čtvrtletně). Nejnižší je u Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. (250 Kč / ročně). Naopak nejvyšší je pro fyzické osoby u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. kde je vymezen na 90 Kč čtvrtletně.

Hypoteční úvěr

Poplatek za vedení a spravování hypotečního úvěru je shodný téměř u všech bank poskytujících hypoteční úvěry a činí 150 Kč / měsíčně. U mBank je nulový.

Pokud bude srovnán poplatek za vedení úvěrového účtu na rok (bez zohlednění faktoru času) bude u hypotečního úvěru výsledkem částka 1 800 Kč (při výši 150 Kč měsíčně). Průměrný roční poplatek za vedení úvěrového účtu u stavebního spoření činí 305 Kč, přičemž ve fázi spoření činí průměrně 297 Kč. U překlenovacího úvěru je stejný jako u vedení úvěrového účtu stavebního spoření s tím, že je nutné k němu připočítat poplatek za vedení účtu stavebního spoření ve spořicí fázi. Výsledkem je 602 Kč, z čehož je patrný významný rozdíl ve výši tohoto poplatku.

6.2.3 Poplatek za roční výpis z úvěrového účtu

Úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr

Poplatek za roční výpis z úvěrového účtu stavebního spoření a překlenovacího úvěru bývá nejčastěji nulový. Placen je pouze u Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. (30 Kč) a Raiffeisen stavební spořitelny a.s. (22 Kč). Za mimořádný výpis z účtu si však stavební spořitelny účtují poplatky, které se pohybují do 50 Kč.

Hypoteční úvěr

U hypotečního úvěru se poplatek pohybuje obvykle kolem 20 Kč. Za elektronický výpis z účtu hypotečního úvěru je vždy nulový.

6.2.4 Ostatní poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrem

I zde existuje velké množství dalších poplatků jako například poplatek za změnu úvěrové smlouvy na žádost klienta, poplatek za příslib úvěru a další.

6.2.5 Poplatek za výzvu ke splnění podmínek úvěrové smlouvy

Poplatek se liší v závislosti na pořadí upomínky, přičemž u prvních upomínek bývá nulový a v rámci druhé a třetí je vždy vyšší.

6.2.6 Ostatní poplatky spojené s hypotečním úvěrem

U hypotečního úvěru se lze setkat také s dalšími poplatky jako například poplatek za rezervaci finančních prostředků u hypotečních úvěrů s dobou čerpání přesahující šest měsíců, poplatek za změnu smluvních podmínek na žádost klienta, poplatek za výzvu k úhradě dlužné částky, poplatek za nedočerpání dohodnuté výše hypotečního úvěru a další.

6.2.7 Poplatek za ocenění nemovitosti

Některé hypoteční banky ale i stavební spořitelny požadují ocenění zastavované nemovitosti, které je prováděno obvykle pracovníkem banky nebo externím odhadcem. Poplatek za odhad ceny nemovitosti je účtován dlužníkovi. Přičemž jeho výše je rozlišena v závislosti na odhadované nemovitosti. U bytové jednotky se obvykle pohybuje v rozmezí 3 000 Kč až 3 900 Kč. U rodinného domu pak v rozmezí 4 000 Kč až 5 000 Kč. Pro nebytový prostor je vymezen v podobné výši jako u bytové jednotky a u samostatného pozemku. Pro odhad ceny objektu pro individuální rekreaci bývá podobný jako u rodinného domu.

6.2.8 Mimořádná splátka úvěru

Hypoteční banky si účtují poplatek za mimořádnou splátku úvěru, přičemž jeho vymezení se odvíjí od toho, zda k mimořádné splátce hypotečního úvěru dojde v termínu změny úrokové sazby nebo mimo něj, popř. zda se jedná o mimořádnou splátku úvěru v termínu sjednaném ve smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru. Poplatek za

mimořádnou splátku v termínu změny úrokové sazby bývá nulový, ale mimo ni si ho již banky účtují. Nejčastěji bývá vymezen procentem z výše mimořádné splátky a činí 5 % za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby. U Wüstenrot – hypoteční banky, a.s. činí 10 % z výše mimořádné splátky, u Volksbank CZ, a.s. je vymezen jako 0,25 % z předčasně splacené částky za každý předčasně splacený měsíc zbývajících do konce fixace úrokové sazby. U České spořitelny a.s. je určen jednorázovou částkou 1 999 Kč a k tomu 149 Kč měsíčně. Některé banky si účtují poplatek za mimořádnou splátku úvěru v termínu sjednaném ve smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru, ten činí 1 % ze sjednané splátky jistiny. U stavebního spoření není za předčasné splacení úvěru účtován žádný poplatek.

7.0 Modelový případ 1

Manželé Novákovi doposud žijící v rodinném domě s rodiči si vyhlédli byt ke koupi v hodnotě 2 000 000 Kč. Pan Novák (35 let) pracuje jako odborný pracovník v bankovníctví a jeho čistý měsíční příjem činí 31 639 Kč, paní Nováková (30 let) je sekretářka s čistým měsíčním příjmem 19 044 Kč. Společně chtějí požádat o hypoteční úvěr popřípadě překlenovací úvěr ze stavebního spoření. V jejich společné domácnosti žijí ještě jejich dvě děti ve věku 7 a 3 roky. Manželé Novákovi mají naspořeno 400 000 Kč, které chtějí použít k financování svých bytových potřeb. Nemají další měsíční výdaje jako leasingové splátky, splátky jiných úvěrů a půjček ani žádné další.²²

Pro porovnávání v rámci tohoto modelového případu byla vybrána Hypoteční banka, a.s. a Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

7.1 Maximální možná výše poskytnutého úvěru

Hypoteční banka, a.s.

Prvním krokem je ověření zda lze v dané situaci hypoteční úvěr získat. K určení maximální výše poskytnutého úvěru je potřebné zjistit ještě procentní vyjádření hodnoty poskytnutého úvěru vzhledem k hodnotě nemovitosti (LTV). Ta při hodnotě nemovitosti 2 000 000 Kč a výši poskytnutého úvěru 1 600 000 Kč, činí 80 %. K získání orientační maximální výše poskytnutého hypotečního úvěru je nutné znát především tyto údaje:

- počet žadatelů,
- měsíční čisté příjmy každého z žadatelů,
- měsíční výdaje každého z žadatelů,
- typ domácnosti (manželé, svobodní apod.),
- počet členů domácnosti za účelem výpočtu životního minima domácnosti.

Na základě těchto údajů jsou Hypoteční bankou, a.s. vypočteny náklady na domácnost ve výši 6 574 Kč, životní minimum 15 614 Kč a měsíční výdaje celkem 15 764 Kč. Hypoteční banka, a.s. rozlišuje maximální možnou poskytnutou výši úvěru pro LTV do 70 %, 85 % a do 100 %. V tomto případě se jedná o LTV do 85 % a orientační maximální možná výše poskytnutého úvěru činí 6 134 647 Kč (při splatnosti 40 let a době

²² Výše mezd dle: *Regionální statistika ceny práce : Jihočeský kraj*. In [online]. [s.l.] : Ministerstvo práce a sociálních věcí, 10.9.2010 [cit. 2010-10-29]. Dostupné z WWW: <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/vydelky/download/2010/jic_102_ps.pdf>.

fixace 3 roky). Z toho lze usoudit, že manželé mají dostatečnou bonitu pro poskytnutí hypotečního úvěru v požadované výši 1 600 000 Kč.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

Jelikož manželé potřebují pro financování svých bytových potřeb peněžní prostředky ihned, lze z nabídky stavební spořitelny využít pouze překlenovací úvěr.

U Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. je nutný pro zjištění maximální možné výše překlenovacího úvěru výběr konkrétního produktu. Stavební spořitelna nabízí tři základní typy překlenovacího úvěru – Superúvěr, Partner a Revit plus. V daném případě přichází v úvahu pouze překlenovací úvěr Partner, protože Superúvěr je určen pro klienty, spořicí již alespoň jeden rok u jakékoli stavební spořitelny a překlenovací úvěr Revit plus je určen bytovým družstvům nebo společenstvím vlastníků. Podobně jako u Hypoteční banky, a.s. je nutné znát následující údaje:

- typ překlenovacího úvěru,
- výši cílové částky (úvěru),
- případné jednorázové vklady,
- čistý měsíční příjem klienta a jeho manžela/-ky,
- ostatní čisté měsíční příjmy domácnosti,
- povinné měsíční výdaje domácnosti,
- údaje pro stanovení životního minima (počet členů domácnosti).

Pro výpočet orientační maximální možné výše úvěru je tedy vybrán překlenovací úvěr Partner. Při zadání výše cílové částky se naskýtají v daném případě dvě možnosti:

- a) jako výši cílové částky zvolit 2 000 000 Kč a vložit jednorázový vklad ve výši naspořených peněžních prostředků, tedy 400 000 Kč,
- b) jako výši cílové částky zvolit 1 600 000 Kč, bez jednorázového vkladu.

Na základě požadovaných údajů je u této stavební spořitelny vypočteno životní minimum rodiny ve výši 9 040 Kč, minimální požadovaný celkový měsíční příjem u možnosti a) 33 131 Kč, u b) 29 397 Kč a maximální možná výše úvěru při současném příjmu, shodná u obou možností 3 880 000 Kč.

Z výsledků tedy vyplývá, že u Hypoteční banky, a.s. lze v daném případě získat úvěr zhruba 1,58× větší než u Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s.

7.2 Nutné zajištění pro poskytnutí úvěru

Hypoteční banka, a.s.

Podmínky Hypoteční banky, a.s. jsou následující. Za hypoteční úvěr je nutné vždy ručit nemovitostí ležící na území České republiky, přičemž je možné ručit více nemovitostmi. Zástavní právo lze zřídit ke kupované nemovitosti, nemovitosti, která vznikne výstavbou nebo i k jiné nemovitosti. Daná nemovitost nesmí mít omezený převod a nesmí být zatížena zástavním právem třetí osoby (výjimkou je zástavní právo vůči stavební spořitelně, Státnímu fondu rozvoje bydlení nebo v souvislosti s úvěrem poskytnutým podle vyhlášky č. 136/1985 Sb.). Nemovitost musí být pojištěna a pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch Hypoteční banky, a.s.

Zástavní právo tedy bude zřízeno k pořizovanému bytu. Pojištění nemovitosti do výpočtů nebude zahrnuto, protože výše pojistného se liší v rámci jednotlivých pojišťoven a mohlo by zkreslit výsledek.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. požaduje pro poskytnutí úvěru v požadované výši nutné zajištění ve formě životního pojištění a zástavního práva k nemovitosti. Zde, stejně jako v případě pojištění nemovitosti u hypotečního úvěru, nebude ve výpočtech ze stejného důvodu uvažováno životní pojištění. Bude tedy zřízeno pouze zástavní právo k pořizovanému bytu.

7.3 Odhad obvyklé ceny nemovitosti

Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka, a.s. provádí odhad obvyklé ceny nemovitosti prostřednictvím svých zaměstnanců nebo spolupracujících externích odhadců. Poplatek za odhad obvyklé ceny nemovitosti se liší v závislosti na jejím typu. Expresní ocenění bytové jednotky je zdarma. Pokud předloží klient elektronické podklady, pak 1 600 Kč a v případě standardního ocenění bytové jednotky popřípadě nebytového prostoru či samostatného pozemku činí 3 900 Kč. Za odhad obvyklé ceny rodinného domu nebo objektu pro individuální rekreaci včetně pozemků banka účtuje 4 600 Kč. U ostatních typů nemovitostí je výše individuální a pohybuje se od 5 000 Kč. V tomto daném případě je tedy dle sazebníku Hypoteční banky, a.s. požadováno 3 900 Kč.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. provádí odhad obvyklé ceny nemovitosti sama, přičemž výše poplatku za tento úkon je stanovena dle platného sazebníku úhrad za poskytované služby. Pro porovnání s Hypoteční bankou, a.s. je zde uvedena výše pro jednotlivé typy nemovitostí. Pro bytovou jednotku popřípadě nebytový prostor činí 3 500 Kč. Pro rodinný dům s pozemkem a stavbu pro individuální rekreaci s pozemkem pak shodně 4 800 Kč. Při posouzení samostatného stavebního pozemku s výměrou do 3 000 m² je vymezen ve výši 2 500 Kč. Poplatek za odhad obvyklé ceny nemovitosti u ostatních nevyjmenovaných typů nemovitostí je určen individuálně. V daném případě tedy bude za odhad obvyklé ceny bytové jednotky zapláceno 3 500 Kč.

Z uvedeného vyplývá, že poplatek za odhad obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky je nižší u Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. Naopak při odhadu obvyklé ceny rodinného domu je nižší u Hypoteční banky, a.s.

7.4 Poplatek za uzavření smlouvy (zpracování úvěru)

Hypoteční banka, a.s.

Za zpracování hypotečního úvěru je účtováno 0,8 % z výše poskytnutého úvěru, přičemž je stanovena spodní hranice na 8 000 Kč a horní hranice na 25 000 Kč. V takovém případě činí u modelového případu tento poplatek 12 800 Kč.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

U Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. je nutné mít na vědomí, že bude souběžně s překlenovacím úvěrem probíhat i klasická fáze stavebního spoření a budou účtovány dva poplatky za uzavření smlouvy. Za zpracování a poskytnutí úvěru ze stavebního spoření si stavební spořitelna nic neúčtuje.

Za uzavření smlouvy o stavebním spoření si účtuje spořitelna 1 % z cílové částky a limituje zde pouze horní hranicí, která činí 30 000 Kč. Při možnosti, kdy výše překlenovacího úvěru činí 2 000 000 Kč je požadováno 20 000 Kč a při možnosti druhé, tedy překlenovacím úvěru ve výši 1 600 000 Kč, je to 16 000 Kč.

Za zpracování a poskytnutí překlenovacího úvěru je účtováno 1 % z cílové částky, avšak oproti poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření se liší svým minimálním a maximálním vymezením. Pro fyzické osoby je dolní hranicí 900 Kč a horní hranicí

15 000 Kč. Výše se tedy také bude lišit v závislosti na zvolené možnosti. Při překlenovacím úvěru 2 000 000 Kč je jedním procentem z cílové částky 20 000 Kč. Tato částka přesahuje stanovený limit a poplatek bude vyměřen ve výši horní hranice, tedy 15 000 Kč. U překlenovacího úvěru 1 600 000 Kč je jedním procentem z cílové částky 16 000 Kč, proto bude požadován opět horní limit – 15 000 Kč.

Poplatek za zpracování úvěru je u Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. výrazně vyšší. Je tomu tak z důvodu placení dvojího poplatku za uzavření a to za uzavření smlouvy o stavebním spoření a smlouvy o překlenovacím úvěru.

7.5 Výše úrokové sazby

Hypoteční banka, a.s.

Výše úrokové sazby se odvíjí od doby fixace, druhu úvěru a hodnoty poskytnutého úvěru vzhledem k hodnotě nemovitosti (LTV). V modelovém případě, jak již bylo zmíněno, činí výše LTV 80 % a jedná se o účelový hypoteční úvěr. Aktuální výši²³ garantované úrokové sazby účelového hypotečního úvěru v závislosti na době fixace při hodnotě LTV do 85 % u Hypoteční banky, a.s. zobrazuje následující tabulka. Úrokové sazby mohou být v závislosti na bonitě klienta nižší. Zde je počítáno s garantovanými úrokovými sazbami pro nejméně bonitní klienty, kterým může být hypoteční úvěr poskytnut. U modelového případu bude počítáno s fixacemi 1, 3, 5, 10, 15, 20 a 25 let, protože delší doba fixace je při daných dobách splatnosti zbytečná.

Tabulka č. 3: Modelový případ 1 - Výše úrokové sazby z hypotečního úvěru v závislosti na její době fixace

| Doba fixace | Úroková sazba |
|-------------|---------------|
| 1 | 5,29 % |
| 3 | 4,29 % |
| 5 | 4,29 % |
| 10 | 4,59 % |
| 15 | 5,69 % |
| 20 | 5,99 % |
| 25 | 5,99 % |
| 30 | 5,99 % |

Pramen: Vlastní zpracování na základě informací Hypoteční banky, a.s.

²³ K 29. 11. 2010

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

U stavebního spoření se rozlišují tři úrokové sazby, úroková sazba z úspor během spořicí fáze stavebního spoření, úroková sazba z překlenovacího úvěru a úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření. Výše všech těchto úrokových sazeb je odvislá od zvolené tarifní varianty. U Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. přichází v úvahu pouze tarifní varianta OF (Finanční varianta). Ta určuje úrokovou sazbu z úspor ve výši 1 % nebo 2,5 %. V závislosti na výši zvolené úrokové sazby z úspor je určena úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření. Konkrétní úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření v závislosti na zvolené úrokové sazbě z úspor zobrazuje pro tarifní variantu OF následující tabulka.

Tabulka č. 4: Modelový případ 1 - Úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření v závislosti na výši úrokových sazeb z úspor

| Úroková sazba z úspor | Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření |
|------------------------------|--|
| 1 % | 3,7 % |
| 2,5 % | 5,2 % |

Pramen: Vlastní zpracování na základě informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s.

Pro získání úrokové sazby z překlenovacího úvěru je opět nutné zvolit konkrétní typ překlenovacího úvěru. V rámci modelového případu bude vybrán překlenovací úvěr Partner 0 % (6,20 %, ZKN), určený pro případy kdy cílová částka přesahuje 20 000 Kč a úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Úroková sazba ze zvoleného překlenovacího úvěru činí 6,20 %. V tomto modelovém případě bude počítáno se všemi kombinacemi úrokových sazeb.

7.6 Doba splatnosti

Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka, a.s. nabízí při dané výši hypotečního úvěru možnou dobu splatnosti v rozmezí 5 až 40 let. V daném případě bude počítáno s dobou, která není v celých letech z důvodu srovnatelnosti s produktem Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. Konkrétní doby splatnosti zobrazuje následující tabulka.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

Při zadaných parametrech modelového příkladu Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. nabízí dobu splatnosti rozdílnou podle zvolené varianty. Jednotlivé doby splatnosti v závislosti na zvolených parametrech jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 5: Modelový případ 1 - Doba splatnosti překlenovacího úvěru v závislosti na zvolené variantě

| | Varianta 1 | Varianta 2 | Varianta 3 | Varianta 4 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Cílová částka | 2 000 000 Kč | 2 000 000 Kč | 1 600 000 Kč | 1 600 000 Kč |
| Úroková sazba z úspor | 2,5 % | 1 % | 2,5 % | 1 % |
| Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření | 5,2 % | 3,7 % | 5,2 % | 3,7 % |
| Doba splatnosti (měsíce) | 193 | 199 | 286 | 296 |

Pramen: Vlastní zpracování na základě informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s.

7.7 Mimořádný vklad po uzavření smlouvy

Hypoteční banka, a.s.

V případě zvoleného hypotečního úvěru nebude proveden žádný mimořádný vklad.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

U Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. bude v závislosti na zvolené variantě uhrazen mimořádný vklad. V případě varianty 1 a 2 bude mimořádný vklad po uzavření smlouvy ve výši vlastních prostředků určených pro financování bytové jednotky, tedy 400 000 Kč. U variant 3 a 4 bude mimořádný vklad po uzavření smlouvy ve výši 280 Kč, které Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. požaduje, aby byly částečně uhrazeny poplatky účtované stavební spořitelnou.

7.8 Měsíční platba

Hypoteční banka, a.s.

V tomto modelovém případě bude uvažováno anuitní splácení hypotečního úvěru. Pro výpočet výše měsíční splátky hypotečního úvěru je nutné znát dobu splatnosti (počet splátek hypotečního úvěru), úrokovou sazbu a výši hypotečního úvěru. Z těchto údajů se vypočítá výše splátky pomocí umořovatele. Vzorec pro výpočet je uveden v příloze č. 6.

Celková měsíční platba je součtem výsledné částky a dalších měsíčních poplatků, v tomto případě měsíčního poplatku za vedení hypotečního úvěru.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

Měsíční platba se bude ve spořicí fázi stavebního spoření skládat z částky minimálního dospořování a ze splátky úroků z překlenovacího úvěru, jejichž výše sdělí stavební spořitelna v závislosti na zvoleném druhu překlenovacího úvěru. V modelovém případě byla minimální částka dospořování stanovena na 3 820 Kč při výši cílové částky 2 000 000 Kč. V případě cílové částky 1 600 000 Kč byla určena jako 3 056 Kč. Výše splátky úroků z překlenovacího úvěru potom u cílové částky 2 000 000 Kč činí 10 334 Kč a v případě cílové částky 1 600 000 Kč je stanovena ve výši 8 267 Kč. Z uvedeného vyplývá, že během spořicí fáze, tedy do doby přidělení cílové částky, bude celková měsíční platba bez poplatků (přičítány k výši dlužné částky) v případě cílové částky 2 000 000 Kč činit 14 154 Kč. 11 323 Kč to pak bude v případě, kdy je cílová částka stanovena na 1 600 000 Kč.

Během úvěrové fáze, bude měsíční platba, když budou pomínuty poplatky (opět přičítány k výši dlužné částky), složena pouze z měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření. Ta bude při cílové částce 2 000 000 Kč stanovena na 14 000 Kč. U cílové částky 1 600 000 Kč pak bude měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření 11 200 Kč.

7.9 Měsíční poplatek za vedení účtu

Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka, a.s. si účtuje za vedení a správu hypotečního úvěru 150 Kč měsíčně. Pokud se jedná o hypoteční úvěr se státní finanční podporou nebo se zárukou či příspěvkem na úhradu úroků od Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. (ČMRZB, a.s.) pak je poplatek stanoven na 220 Kč měsíčně. V tomto modelovém případě nebude uvažováno se státní podporou ani zárukou či příspěvkem od ČMRZB, a.s., proto bude poplatek činit 150 Kč měsíčně.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

V případě Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. je opět nutné vzít v úvahu souběžnost klasické spořicí fáze stavebního spoření a překlenovacího úvěru a později také úvěrovou fázi stavebního spoření. Za vedení účtu stavebního spoření je účtován roční

poplatek ve výši 250 Kč, u účtu překlenovacího úvěru i úvěru ze stavebního spoření je vymezení poplatku stejné jako u účtu stavebního spoření a činí v obou případech 250 Kč ročně. V modelovém případě bude poplatek během fáze spoření a překlenovacího úvěru celkem 500 Kč ročně a ve fázi úvěru ze stavebního spoření 250 Kč ročně.

Z uvedeného vyplývá, že za vedení účtu klient zaplatí více u Hypoteční banky, a.s.

7.10 Poplatek za výpis z účtu

Hypoteční banka, a.s.

U poplatku za výpis z účtu hypotečního úvěru existují v rámci Hypoteční banky, a.s. tři možnosti zasílání – elektronicky, poštou a poštou do zahraničí. V případě elektronického zaslání výpisu z účtu prostřednictvím e-mailu není účtován žádný poplatek, u zasílání poštou je stanoven na 20 Kč za výpis. Při zasílání poštou do zahraničí je stanoven na 30 Kč za výpis. V modelovém případě bude pro srovnatelnost s překlenovacím úvěrem uvažován roční výpis z účtu zasílaný poštou, za který bude účtováno 20 Kč.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s.

Za roční výpis z účtu stavebního spoření je v případě zaslání poštou účtován poplatek 30 Kč, v případě elektronického výpisu je poplatek nulový. U překlenovacího úvěru je jak v případě elektronického i poštovního zasílání nulový. Roční výpis z účtu úvěru ze stavebního spoření je vymezen stejně jako u výpisu z účtu ze stavebního spoření. V modelovém případě bude zvolen v rámci každého účtu roční výpis poštou. Celková částka za výpisy z účtů tak bude během celé doby trvání ve výši 30 Kč ročně.

7.11 Roční procentní sazba nákladů

Pro porovnání výhodnosti jednotlivých produktů bude použit výpočet pro roční procentní sazbu nákladů. Tento ukazatel má větší vypovídací hodnotu při porovnávání produktů, protože oproti úrokové sazbě z úvěru zohledňuje i poplatky zaplacené během doby trvání úvěru. Vzorec pro výpočet roční procentní sazby nákladů, který upravuje zákon č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru a o změně zákona č. 64/1986 Sb. je uveden v příloze č. 7.

K výši splátky budou připočteny vždy veškeré poplatky, které jsou zaplacený souběžně se splátkou. Hodnota splátky pak bude zobrazovat skutečný peněžní tok za dané období.

V případě překlenovacího úvěru (tedy během spořicí fáze stavebního spoření) to bude součet částky dospořování a splátky úroků z překlenovacího úvěru. Poplatek za roční výpis z účtu a roční poplatek za vedení účtu nebude ve spořicí fázi stavebního spoření do skutečného měsíčního peněžního toku zahrnut, protože požadované poplatky stavební spořitelna připsá na účet překlenovacího úvěru a tím navýší dlužnou částku. Během úvěrové fáze stavebního spoření bude skutečný peněžní tok opět ve výši pravidelné měsíční splátky, protože i v tomto případě banka související poplatky připsá na účet úvěru ze stavebního spoření.

U hypotečního úvěru bude do skutečného měsíčního peněžního toku zahrnuta pravidelná měsíční splátka, měsíční poplatek za vedení účtu a jednou ročně i poplatek za roční výpis z účtu.

Výše obdržných peněžních prostředků z obou úvěrů bude snížena o počáteční poplatky spojené s daným produktem. Mimořádné vklady budou zohledněny v peněžním toku za příslušné období.

7.12 Koeficient navýšení

Druhým použitým ukazatelem pro porovnání výhodnosti je koeficient navýšení, který udává, kolikrát více bude zapláceno oproti výši daného úvěru. Tento ukazatel nezohledňuje faktor času, ale v tomto případě ho lze pro orientaci použít, protože porovnávané varianty mají srovnatelné parametry.

Koeficient navýšení je počítán jako podíl sumy všech zaplacených plateb v průběhu trvání daného úvěru a výše poskytnutého úvěru.

Pro přehlednost následuje tabulka shrnující základní parametry jednotlivých variant.

Tabulka č. 6: Modelový případ 1 - Základní přehled jednotlivých variant překlenovacího úvěru

| | Varianta 1 | Varianta 2 | Varianta 3 | Varianta 4 |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Stavební spořitelna | Wüstenrot | Wüstenrot | Wüstenrot | Wüstenrot |
| Tarifní varianta | OF | OF | OF | OF |
| Úroková sazba z úspor | 2,50 % | 1,00 % | 2,50 % | 1,00 % |
| Minimální procento cílové částky pro přidělení úvěru | 40 % | 40 % | 40 % | 40 % |
| Výše překlenovacího úvěru (Kč) | 2 000 000 | 2 000 000 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Typ překlenovacího úvěru | PARTNER 0 % (6,20 %, ZKN) | PARTNER 0 % (6,20 %, ZKN) | PARTNER 0 % (6,20 %, ZKN) | PARTNER 0 % (6,20 %, ZKN) |
| Úroková sazba z překlenovacího úvěru | 6,20 % | 6,20 % | 6,20 % | 6,20 % |
| Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření | 5,20 % | 3,70 % | 5,20 % | 3,70 % |
| Výše úvěru ze stavebního spoření (Kč) | 1 180 076 | 1 182 239 | 934 999 | 943 093 |
| Naspořená částka (Kč) | 819 924 | 817 761 | 665 001 | 656 907 |

Pramen: Vlastní zpracování na základě informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s.

7.13 Varianta 1

Tabulka č. 7: Modelový případ 1 - Překlenovací úvěr – Varianta 1

| | |
|--|---------------------|
| Cílová částka | 2 000 000 Kč |
| Mimořádný vklad při uzavření smlouvy | 400 000 Kč |
| Doba trvání celkem (měsíce) | 193 |
| Spořicí fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 88 |
| <i>Poplatek za uzavření - stavební spoření</i> | <i>20 000 Kč</i> |
| <i>Poplatek za uzavření - překlen. úvěr</i> | <i>15 000 Kč</i> |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | <i>3 500 Kč</i> |
| Náklady na uzavření - celkem | 38 500 Kč |
| <i>Částka dospořování (měsíčně)</i> | <i>3 820 Kč</i> |
| <i>Splátka úroků z překlen. úvěru (měsíčně)</i> | <i>10 334 Kč</i> |
| Pravidelná měsíční platba (celkem) | 14 154 Kč |
| <i>Poplatek za vedení - stavební spoření (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Poplatek za vedení - překlen. úvěr (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Roční výpis - stavební spoření</i> | <i>30 Kč</i> |
| <i>Roční výpis - překlenovací úvěr</i> | <i>0 Kč</i> |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 530 Kč |
| Úvěrová fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 105 |
| Poplatek za uzavření | 0 Kč |
| Pravidelná měsíční splátka | 14 000 Kč |
| <i>Poplatek za vedení (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Roční výpis</i> | <i>30 Kč</i> |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 280 Kč |
| RPSN | 7,48 % |
| Koeficient navýšení | 1,546 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s.

Při takto zvolených parametrech je na základě porovnání RPSN nejvýhodnější hypoteční úvěr s tříletou popřípadě pětiletou fixací. Toto je situace, při níž je úrokovými sazbami náležitými k tříleté a pětileté fixaci úročen hypoteční úvěr po celou dobu jeho trvání. Jak již bylo řečeno, po uplynutí doby fixace se úrokové sazby mohou měnit, což může mít za následek i velké zdražení hypotečního úvěru. Pro přesnější porovnání je v tomto případě vhodnější srovnávat překlenovací úvěr s hypotečním úvěrem s fixací úrokové sazby patnáct a dvacet let. U patnáctileté fixace ještě doba fixace není rovna nebo větší než doba splatnosti úvěru a existuje zde stále riziko, že se na zbývajících 13 měsících zvýší úroková sazba z hypotečního úvěru a mohla by tak učinit úvěr dražším. V této situaci

je nejvhodnější porovnání s dvacetiletou fixací, protože ta již kryje celou dobu trvání hypotečního úvěru. Když bude porovnáno RPSN hypotečního úvěru s dvacetiletou fixací a RPSN daného překlenovacího úvěru, vychází výhodněji hypoteční úvěr. Koeficient navýšení ukazuje opak, což je způsobeno jednorázovým vkladem na účet stavebního spoření a ukazuje se tak, že není vhodné posuzovat výhodnost produktů pouze na základě tohoto ukazatele.

Tabulka č. 8: Modelový případ 1 - Hypoteční úvěr – Varianta 1

| Fixace | 1 | 3;5 | 10 | 15 | 20;25;30 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hodnota nemovitosti (Kč) | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Vlastní prostředky (Kč) | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 |
| Výše hypotečního úvěru (Kč) | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Doba splácení (měsíce) | 193 | 193 | 193 | 193 | 193 |
| Roční úroková sazba (p.a.) | 5,29 % | 4,29 % | 4,59 % | 5,69 % | 5,99 % |
| <i>Poplatek za uzavření</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> |
| Celkem náklady na uzavření | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč |
| <i>Pravidelná měsíční splátka</i> | <i>12 328 Kč</i> | <i>11 491 Kč</i> | <i>11 738 Kč</i> | <i>12 672 Kč</i> | <i>12 934 Kč</i> |
| <i>Poplatek za vedení (měsíčně)</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> |
| <i>Výpis z účtu - pošta (ročně)</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> |
| Pravidelná měsíční platba celkem | 12 478 Kč | 11 641 Kč | 11 888 Kč | 12 822 Kč | 13 084 Kč |
| RPSN | 5,71 % | 4,67 % | 4,98 % | 6,14 % | 6,45 % |
| Koeficient navýšení | 1,508 | 1,408 | 1,437 | 1,549 | 1,581 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Hypoteční banky, a.s.

Pro představu byla vypočítána mezní roční úroková sazba hypotečního úvěru, která udává horní hranici úrokové sazby, při níž je hypoteční úvěr stále ještě výhodnější. Při

takovémto porovnání je nutné brát v úvahu fakt, že porovnávaná úroková sazba z hypotečního úvěru musí platit po celou dobu splatnosti. Pokud dojde k její změně v průběhu splatnosti (a to i takové že nová úroková sazba by nepřesahovala mezní úrokovou sazbu), mohlo by dojít ke změně v pořadí výhodnosti produktů. Při výpočtu mezní sazby byly zafixovány veškeré ostatní faktory ovlivňující RPSN, stejně jako veškeré parametry překlenovacího úvěru. Mezní roční úroková sazba hypotečního úvěru činí v tomto případě 6,933 %.

7.14 Varianta 2

Tabulka č. 9: Modelový případ 1 - Překlenovací úvěr – Varianta 2

| | |
|--|---------------------|
| Cílová částka | 2 000 000 Kč |
| Mimořádný vklad při uzavření smlouvy | 400 000 Kč |
| Doba trvání celkem (měsíce) | 199 |
| Spořicí fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 101 |
| <i>Poplatek za uzavření - stavební spoření</i> | <i>20 000 Kč</i> |
| <i>Poplatek za uzavření - překlen. úvěr</i> | <i>15 000 Kč</i> |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | <i>3 500 Kč</i> |
| Náklady na uzavření - celkem | 38 500 Kč |
| <i>Částka dospořování (měsíčně)</i> | <i>3 820 Kč</i> |
| <i>Splátka úroků z překlen. úvěru (měsíčně)</i> | <i>10 334 Kč</i> |
| Pravidelná měsíční platba (celkem) | 14 154 Kč |
| <i>Poplatek za vedení - stavební spoření (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Poplatek za vedení - překlen. úvěr (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Roční výpis - stavební spoření</i> | <i>30 Kč</i> |
| <i>Roční výpis - překlenovací úvěr</i> | <i>0 Kč</i> |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 530 Kč |
| Úvěrová fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 98 |
| Poplatek za uzavření | 0 Kč |
| Pravidelná měsíční splátka | 14 000 Kč |
| <i>Poplatek za vedení (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Roční výpis</i> | <i>30 Kč</i> |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 280 Kč |
| RPSN | 7,77 % |
| Koeficient navýšení | 1,591 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s.

I u této varianty je při porovnání výsledek stejný jako u první varianty. S tím rozdílem, že pokud porovnáваме překlenovací úvěr s hypotečním úvěrem s patnáctiletou

fixací, existuje zde riziko, že se na posledních 17 měsících trvání hypotečního úvěru zvýší úroková sazba z hypotečního úvěru. Při porovnání překlenovacího úvěru s hypotečním úvěrem s dvacetiletou fixací na základě RPSN je výhodnější hypoteční úvěr. Koeficient navýšení ukazuje opak, což je opět způsobeno mimořádným vkladem u stavebního spoření.

Tabulka č. 10: Modelový případ 1 - Hypoteční úvěr – Varianta 2

| Fixace | 1 | 3;5 | 10 | 15 | 20;25;30 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hodnota nemovitosti (Kč) | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Vlastní prostředky (Kč) | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 |
| Výše hypotečního úvěru (Kč) | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Doba splácení (měsíce) | 199 | 199 | 199 | 199 | 199 |
| Roční úroková sazba (p.a.) | 5,29 % | 4,29 % | 4,59 % | 5,69 % | 5,99 % |
| <i>Poplatek za uzavření</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> |
| Celkem náklady na uzavření | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč |
| <i>Pravidelná měsíční splátka</i> | <i>12 093 Kč</i> | <i>11 250 Kč</i> | <i>11 499 Kč</i> | <i>12 439 Kč</i> | <i>12 703 Kč</i> |
| <i>Poplatek za vedení (měsíčně)</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> |
| <i>Výpis z účtu - pošta (ročně)</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> |
| Pravidelná měsíční platba celkem | 12 243 Kč | 11 400 Kč | 11 649 Kč | 12 589 Kč | 12 853 Kč |
| RPSN | 5,71 % | 4,67 % | 4,98 % | 6,13 % | 6,45 % |
| Koeficient navýšení | 1,526 | 1,421 | 1,452 | 1,569 | 1,601 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Hypoteční banky, a.s.

V tomto případě činí mezní roční úroková sazba z hypotečního úvěru 7,204 %. Oproti aktuálním ročním úrokovým sazbám je zde patrná ještě poměrně značná rezerva, k tomu aby došlo při takto stanovených podmínkách ke změně výhodnosti.

7.15 Varianta 3

Tabulka č. 11: Modelový případ 1 - Překlenovací úvěr – Varianta 3

| | |
|--|---------------------|
| Cílová částka | 1 600 000 Kč |
| Mimořádný vklad při uzavření smlouvy | 280 Kč |
| Doba trvání celkem (měsíce) | 286 |
| Spořicí fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 183 |
| <i>Poplatek za uzavření - stavební spoření</i> | <i>16 000 Kč</i> |
| <i>Poplatek za uzavření - překlen. úvěr</i> | <i>15 000 Kč</i> |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | <i>3 500 Kč</i> |
| Náklady na uzavření - celkem | 34 500 Kč |
| <i>Částka dospořování (měsíčně)</i> | <i>3 056 Kč</i> |
| <i>Splátka úroků z překlen. úvěru (měsíčně)</i> | <i>8 267 Kč</i> |
| Pravidelná měsíční platba (celkem) | 11 323 Kč |
| <i>Poplatek za vedení - stavební spoření (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Poplatek za vedení - překlen. úvěr (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Roční výpis - stavební spoření</i> | <i>30 Kč</i> |
| <i>Roční výpis - překlenovací úvěr</i> | <i>0 Kč</i> |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 530 Kč |
| Úvěrová fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 103 |
| Poplatek za uzavření | 0 Kč |
| Pravidelná měsíční splátka | 11 200 Kč |
| <i>Poplatek za vedení (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Roční výpis</i> | <i>30 Kč</i> |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 280 Kč |
| RPSN | 7,00 % |
| Koeficient navýšení | 2,009 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s.

Při této variantě je s ohledem na dobu splatnosti, vhodné porovnávat překlenovací úvěr s hypotečním úvěrem, pro který má úroková sazba dobu fixace 25 let. Ta má v daném případě stejnou úrokovou sazbu a i zde dojde ke stejnému výsledku jako v předchozích variantách.

Tabulka č. 12: Modelový případ 1 - Hypoteční úvěr – Varianta 3

| Fixace | 1 | 3;5 | 10 | 15 | 20;25;30 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hodnota nemovitosti (Kč) | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Vlastní prostředky (Kč) | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 |
| Výše hypotečního úvěru (Kč) | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Doba splácení (měsíce) | 286 | 286 | 286 | 286 | 286 |
| Roční úroková sazba (p.a.) | 5,29 % | 4,29 % | 4,59 % | 5,69 % | 5,99 % |
| <i>Poplatek za uzavření</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> |
| Celkem náklady na uzavření | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč |
| <i>Pravidelná měsíční splátka</i> | <i>9 854 Kč</i> | <i>8 943 Kč</i> | <i>9 211 Kč</i> | <i>10 231 Kč</i> | <i>10 519 Kč</i> |
| <i>Poplatek za vedení (měsíčně)</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> |
| <i>Výpis z účtu - pošta (ročně)</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> |
| Pravidelná měsíční platba celkem | 10 004 Kč | 9 093 Kč | 9 361 Kč | 10 381 Kč | 10 669 Kč |
| RPSN | 5,69 % | 4,64 % | 4,95 % | 6,11 % | 6,42 % |
| Koeficient navýšení | 1,793 | 1,631 | 1,678 | 1,860 | 1,911 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Hypoteční banky, a.s.

Mezní roční úroková sazba z hypotečního úvěru, při níž jsou oba produkty za výše zmíněných podmínek stejně výhodné, je u této varianty vypočtena na 6,517 %.

7.16 Varianta 4

Tabulka č. 13: Modelový případ 1 - Překlenovací úvěr – Varianta 4

| | |
|--|---------------------|
| Cílová částka | 1 600 000 Kč |
| Mimořádný vklad při uzavření smlouvy | 280 Kč |
| Doba trvání celkem (měsíce) | 296 |
| Spořicí fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 198 |
| <i>Poplatek za uzavření - stavební spoření</i> | <i>16 000 Kč</i> |
| <i>Poplatek za uzavření - překlen. úvěr</i> | <i>15 000 Kč</i> |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | <i>3 500 Kč</i> |
| Náklady na uzavření - celkem | 34 500 Kč |
| <i>Částka dospořování (měsíčně)</i> | <i>3 056 Kč</i> |
| <i>Splátka úroků z překlen. úvěru (měsíčně)</i> | <i>8 267 Kč</i> |
| Pravidelná měsíční platba (celkem) | 11 323 Kč |
| <i>Poplatek za vedení - stavební spoření (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Poplatek za vedení - překlen. úvěr (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Roční výpis - stavební spoření</i> | <i>30 Kč</i> |
| <i>Roční výpis - překlenovací úvěr</i> | <i>0 Kč</i> |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 530 Kč |
| Úvěrová fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 98 |
| Poplatek za uzavření | 0 Kč |
| Pravidelná měsíční splátka | 11 200 Kč |
| <i>Poplatek za vedení (ročně)</i> | <i>250 Kč</i> |
| <i>Roční výpis</i> | <i>30 Kč</i> |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 280 Kč |
| RPSN | 7,16 % |
| Koeficient navýšení | 2,075 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s.

Porovnání v případě této varianty je totožné s porovnáním varianty 3. Opět je výhodnější hypoteční úvěr oproti překlenovacímu úvěru. U varianty 4 je mezní roční úroková sazba z hypotečního úvěru 6,666 %.

Tabulka č. 14: Modelový případ 1 - Hypoteční úvěr – Varianta 4

| Fixace | 1 | 3;5 | 10 | 15 | 20;25;30 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hodnota nemovitosti (Kč) | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Vlastní prostředky (Kč) | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 | 400 000 |
| Výše hypotečního úvěru (Kč) | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Doba splácení (měsíce) | 296 | 296 | 296 | 296 | 296 |
| Roční úroková sazba (p.a.) | 5,29 % | 4,29 % | 4,59 % | 5,69 % | 5,99 % |
| <i>Poplatek za uzavření</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> | <i>12 800 Kč</i> |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> |
| Celkem náklady na uzavření | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč | 16 700 Kč |
| <i>Pravidelná měsíční splátka</i> | <i>9 689 Kč</i> | <i>8 767 Kč</i> | <i>9 040 Kč</i> | <i>10 069 Kč</i> | <i>10 359 Kč</i> |
| <i>Poplatek za vedení (měsíčně)</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> |
| <i>Výpis z účtu - pošta (ročně)</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> |
| Pravidelná měsíční platba celkem | 9 839 Kč | 8 917 Kč | 9 190 Kč | 10 219 Kč | 10 509 Kč |
| RPSN | 5,68 % | 4,64 % | 4,95 % | 6,10 % | 6,42 % |
| Koeficient navýšení | 1,825 | 1,655 | 1,705 | 1,895 | 1,948 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Hypoteční banky, a.s.

8.0 Modelový případ 2

Manželé Novákovi doposud žijící v rodinném domě s rodiči si vyhlédli byt ke koupi v hodnotě 2 000 000 Kč. Pan Novák (35 let) pracuje jako odborný pracovník v bankovníctví a jeho čistý měsíční příjem činí 31 639 Kč, paní Nováková (30 let) je sekretářka s čistým měsíčním příjmem 19 044 Kč. Již šest let a devět měsíců mají uzavřeno stavební spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s. a výše naspořené částky činí ke konci spořicí fáze 866 773 Kč. Nyní se rozhodují, zda využít úvěr ze stavebního spoření nebo hypoteční úvěr a naspořené peníze ze stavebního spoření použít jako vlastní prostředky k financování nemovitosti. V jejich společné domácnosti žijí ještě jejich dvě děti ve věku 7 a 3 roky. Nemají další měsíční výdaje jako leasingové splátky, splátky jiných úvěrů a půjček ani žádné další.²⁴

V tomto případě byla vybrána Hypoteční banka, a.s. a Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

8.1 Maximální možná výše poskytnutého úvěru

Hypoteční banka, a.s.

Zde bude procentní vyjádření hodnoty poskytnutého úvěru vzhledem k hodnotě nemovitosti (LTV) činit 56,66 %. Proto bude sledována orientační maximální možná výše poskytnutého úvěru pro LTV do 70 %. Ta činí v daném modelovém případě 6 312 759 Kč (při splatnosti 40 let a době fixace 3 roky). Náklady na domácnost, životní minimum a celkové měsíční výdaje nabývají stejných hodnot jako v předchozím modelovém případě, protože u parametrů pro jejich výpočet nedošlo ke změně.

Z toho lze usoudit, že manželé mají dostatečnou bonitu pro poskytnutí hypotečního úvěru v požadované výši 1 133 227 Kč.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Protože si manželé zvolili již dříve tarifní variantu Invest standard a cílová částka byla stanovena na 2 000 000 Kč, není nutná žádná změna parametrů jako například navýšení cílové částky.

²⁴ Výše mezd dle: *Regionální statistika ceny práce : Jihočeský kraj*. In [online]. [s.l.] : Ministerstvo práce a sociálních věcí, 10.9.2010 [cit. 2010-10-29]. Dostupné z WWW: <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/vydelky/download/2010/jic_102_ps.pdf>.

Jelikož bylo naspořeno 866 773 Kč, maximální možná výše úvěru ze stavebního spoření, činí 1 133 227 Kč.

8.2 Nutné zajištění pro poskytnutí úvěru

Hypoteční banka, a.s.

Zde platí podmínky stejné jako u předchozího modelového případu. Pojištění nemovitosti do výpočtů nebude opět zahrnováno, ze stejného důvodu jako u modelového případu 1.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna v daném případě požaduje zajištění dvěma ručiteli nebo nemovitostí. U zástavy nemovitosti spořitelna požaduje pojištění této nemovitosti. To však nemusí být vinkulováno v její prospěch, pokud nemovitost zajišťuje částku do 2 000 000 Kč. Zároveň si Českomoravská stavební spořitelna, a.s. vyhrazuje právo kdykoli požádat o předložení dokladu o zaplaceném pojistném.

V daném případě bude použito zajištění nemovitostí, přičemž pojištění nebude ve výpočtech stejně jako u Hypoteční banky, a.s. uvažováno.

8.3 Odhad obvyklé ceny nemovitosti

Hypoteční banka, a.s.

Opět nedochází ke změně vůči předchozímu modelovému případu a poplatek za odhad obvyklé ceny nemovitosti činí 3 900 Kč.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. nezpracovává odhady obvyklé ceny nemovitosti sama, ale prostřednictvím smluvních odhadců. Zde se tedy může cena odhadu obvyklé ceny nemovitosti lišit v závislosti na nabídce smluvních odhadců. Pro zjednodušení bude poplatek za odhad obvyklé ceny nemovitosti počítán ve stejné výši jako u Hypoteční banky, a.s., tedy 3 900 Kč.

8.4 Poplatek za uzavření smlouvy (zpracování úvěru)

Hypoteční banka, a.s.

Zde platí stále stejné podmínky jako v modelovém případě 1. Poplatek za uzavření smlouvy proto činí 9 056 Kč.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Jelikož je již u Českomoravské stavební spořitelny, a.s. uzavřena smlouva o stavebním spoření a u úvěru ze stavebního spoření není účtován poplatek za uzavření, bude tento poplatek uvažován jako nulový.

8.5 Výše úrokové sazby

Hypoteční banka, a.s.

Protože LTV činí 56,66 %, budou sledovány úrokové sazby při hodnotě LTV do 70 %. Aktuální výši²⁵ garantované úrokové sazby účelového hypotečního úvěru v závislosti na době fixace při hodnotě LTV do 70 % u Hypoteční banky, a.s. zobrazuje následující tabulka. Opět je počítáno s garantovanými úrokovými sazbami pro nejméně bonitní klienty, kterým může být hypoteční úvěr poskytnut. U modelového případu bude počítáno s fixacemi 1, 3, 5, 10, a 15 let, protože delší doba fixace je zbytečná při dané době splatnosti.

Tabulka č. 15: Modelový případ 2 – Výše úrokové sazby z hypotečního úvěru v závislosti na její době fixace

| Doba fixace | Úroková sazba |
|-------------|---------------|
| 1 | 5,19 % |
| 3 | 4,09 % |
| 5 | 4,09 % |
| 10 | 4,69 % |
| 15 | 5,69 % |
| 20 | 5,99 % |
| 25 | 5,99 % |
| 30 | 5,99 % |

Pramen: Vlastní zpracování na základě informací Hypoteční banky, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

V rámci zvolené tarifní varianty Invest standard činila úroková sazba z úspor 2 % a úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření bude ve výši 4,8 %.

²⁵ K 29. 11. 2010

8.6 Doba splatnosti

Hypoteční banka, a.s.

I v modelovém případě 2 bude počítáno s hodnotou, která není v celých letech z důvodu srovnatelnosti s produktem Českomoravské stavební spořitelny, a.s. Proto bude doba splatnosti činit 127 měsíců.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

V rámci zvoleného produktu stavební spořitelna stanovila dobu splatnosti na 127 měsíců.

8.7 Měsíční platba

Hypoteční banka, a.s.

Bude uvažováno opět anuitní splácení hypotečního úvěru a výpočet výše měsíční splátky bude probíhat stejně jako u předchozího modelového případu.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Měsíční platba během úvěrové fáze stavebního spoření je stavební spořitelnou stanovena na 11 330 Kč (bez zahrnutí poplatků – ty jsou přičítány k výši dlužné částky).

8.8 Měsíční poplatek za vedení účtu

Hypoteční banka, a.s.

Opět nebude uvažováno se státní podporou ani zárukou či příspěvkem od ČMRZB, a.s., proto bude poplatek činit 150 Kč měsíčně.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. si účtuje roční poplatek za vedení úvěru ze stavebního spoření ve výši 310 Kč.

Měsíční poplatek za vedení účtu je tedy mnohonásobně vyšší u hypotečního úvěru než u úvěru ze stavebního spoření.

8.9 Poplatek za výpis z účtu

Hypoteční banka, a.s.

U daného modelového případu bude zvolen nulový poplatek za výpis z účtu, protože bude uvažován elektronický výpis z účtu, který je zdarma.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

U Českomoravské stavební spořitelny, a.s. je roční výpis z účtu zcela zdarma.

Stejně jako v předchozím případě, bude hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření porovnáván prostřednictvím RPSN a koeficientu navýšení.

Pro přehlednost opět uvádím tabulku shrnující údaje o produktu Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Tabulka č. 16: Modelový případ 2 – Základní přehled parametrů stavebního spoření

| | |
|---|-----------------------------------|
| Stavební spořitelna | Českomoravská stavební spořitelna |
| Tarifní varianta | Invest standard |
| Úrok z úspor | 2 % |
| Minimální procento cílové částky pro přidělení úvěru | 40 % |
| Úroková sazba z úvěru | 4,80 % |
| Výše úvěru | 1 133 227 Kč |
| Naspořená částka | 866 773 Kč |

Pramen: Vlastní zpracování na základě informací Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Tabulka č. 17: Modelový případ 2 - Úvěr ze stavebního spoření

| | |
|--|---------------------|
| Cílová částka | 2 000 000 Kč |
| Mimořádný vklad při uzavření smlouvy | 0 Kč |
| Doba trvání celkem (měsíce) | 208 |
| Spořicí fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 81 |
| <i>Poplatek za uzavření - stavební spoření</i> | 15 000 Kč |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | 3 900 Kč |
| Náklady na uzavření - celkem | 18 900 Kč |
| Pravidelná měsíční platba (celkem) | 10 000 Kč |
| <i>Poplatek za vedení - stavební spoření (ročně)</i> | 310 Kč |
| <i>Roční výpis - stavební spoření</i> | 0 Kč |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 310 Kč |
| Úvěrová fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 127 |
| Poplatek za uzavření | 0 Kč |
| Pravidelná měsíční splátka | 11 330 Kč |
| <i>Poplatek za vedení (ročně)</i> | 310 Kč |
| <i>Roční výpis</i> | 0 Kč |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 310 Kč |
| RPSN | 4,87 % |
| Koeficient navýšení | 1,268 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Jelikož doba splatnosti činí 10 let a 7 měsíců je nejvhodnější porovnávat RPSN úvěru ze stavebního spoření s RPSN hypotečního úvěru s desetiletou a patnáctiletou fixací. V případě desetileté i patnáctileté fixace vychází v tomto modelovém případě výhodněji úvěr ze stavebního spoření. U desetileté fixace ještě existuje možnost snížení úrokové sazby na zbývajících sedm měsíců. Ale je nepravděpodobné, že by změna byla v takové míře, aby došlo i ke změně v pořadí výhodnosti porovnávaných produktů.

Tabulka č. 18: Modelový případ 2 – Varianty hypotečního úvěru v závislosti na době fixace úrokové sazby

| Fixace | 1 | 3;5 | 10 | 15 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hodnota nemovitosti (Kč) | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Vlastní prostředky (Kč) | 866 773 | 866 773 | 866 773 | 866 773 |
| Výše hypotečního úvěru (Kč) | 1 133 227 | 1 133 227 | 1 133 227 | 1 133 227 |
| Doba splácení (měsíce) | 127 | 127 | 127 | 127 |
| Roční úroková sazba (p.a.) | 5,19 % | 4,09 % | 4,69 % | 5,69 % |
| <i>Poplatek za uzavření</i> | <i>9 056 Kč</i> | <i>9 056 Kč</i> | <i>9 056 Kč</i> | <i>9 056 Kč</i> |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> |
| Celkem náklady na uzavření | 12 956 Kč | 12 956 Kč | 12 956 Kč | 12 956 Kč |
| <i>Pravidelná měsíční splátka</i> | <i>11 616 Kč</i> | <i>11 008 Kč</i> | <i>11 337 Kč</i> | <i>11 898 Kč</i> |
| <i>Poplatek za vedení (měsíčně)</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> |
| <i>Výpis z účtu - elektronicky (ročně)</i> | <i>0 Kč</i> | <i>0 Kč</i> | <i>0 Kč</i> | <i>0 Kč</i> |
| Pravidelná měsíční platba celkem | 11 766 Kč | 11 158 Kč | 11 487 Kč | 12 048 Kč |
| RPSN | 5,72 % | 4,56 % | 5,19 % | 6,25 % |
| Koeficient navýšení | 1,320 | 1,252 | 1,289 | 1,351 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Hypoteční banky, a.s.

I u druhého modelového případu, byla vypočítána mezní roční úroková sazba z hypotečního úvěru. V tomto případě udává roční úrokovou sazbu z hypotečního úvěru, při níž by se RPSN hypotečního úvěru vyrovnala s RPSN úvěru ze stavebního spoření. Aby došlo ke změně v pořadí výhodnosti, za takto daných podmínek, musela by roční úroková sazba z hypotečního úvěru být nižší než 4,387 %.

Pro ilustraci následuje nabídka pro daný modelový případ od Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. a její porovnání se srovnatelnou nabídkou od Hypoteční banky, a.s.

Tabulka č. 19: Modelový případ 2 – Základní přehled parametrů stavebního spoření

| | |
|---|---------------------------------------|
| Stavební spořitelna | Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. |
| Tarifní varianta | Speciální varianta (OS) |
| Úrok z úspor | 2,5 % |
| Minimální procento cílové částky pro přidělení úvěru | 50 % |
| Úroková sazba z úvěru | 5,20 % |
| Výše úvěru | 953 636 Kč |
| Naspořená částka | 1 046 364 Kč |

Pramen: Vlastní zpracování na základě informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s.

Tabulka č. 20: Modelový případ 2 - Úvěr ze stavebního spoření

| | |
|--|---------------------|
| Cílová částka | 2 000 000 Kč |
| Mimořádný vklad při uzavření smlouvy | 0 Kč |
| Doba trvání celkem (měsíce) | 195 |
| Spořicí fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 97 |
| <i>Poplatek za uzavření - stavební spoření</i> | 20 000 Kč |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | 3 500 Kč |
| Náklady na uzavření - celkem | 23 500 Kč |
| Pravidelná měsíční platba (celkem) | 10 000 Kč |
| <i>Poplatek za vedení - stavební spoření (ročně)</i> | 240 Kč |
| <i>Roční výpis - stavební spoření</i> | 30 Kč |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 270 Kč |
| Úvěrová fáze | |
| Doba trvání (měsíce) | 98 |
| Poplatek za uzavření | 0 Kč |
| Pravidelná měsíční splátka | 12 000 Kč |
| <i>Poplatek za vedení (ročně)</i> | 300 Kč |
| <i>Roční výpis</i> | 30 Kč |
| Roční poplatek za vedení a výpis celkem | 330 Kč |
| RPSN | 5,42 % |
| Koeficient navýšení | 1,225 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s

Tabulka č. 21: Modelový případ 2 – Varianty hypotečního úvěru v závislosti na době fixace úrokové sazby

| Fixace | 1 | 3;5 | 10 | 15 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hodnota nemovitosti (Kč) | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Vlastní prostředky (Kč) | 1 046 364 | 1 046 364 | 1 046 364 | 1 046 364 |
| Výše hypotečního úvěru (Kč) | 953 636 | 953 636 | 953 636 | 953 636 |
| Doba splácení (měsíce) | 98 | 98 | 98 | 98 |
| Roční úroková sazba (p.a.) | 5,19 % | 4,09 % | 4,69 % | 5,69 % |
| <i>Poplatek za uzavření</i> | <i>8 000 Kč</i> | <i>8 000 Kč</i> | <i>8 000 Kč</i> | <i>8 000 Kč</i> |
| <i>Odhad ceny nemovitosti (bytová jednotka)</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> | <i>3 900 Kč</i> |
| Celkem náklady na uzavření | 11 900 Kč | 11 900 Kč | 11 900 Kč | 11 900 Kč |
| <i>Pravidelná měsíční splátka</i> | <i>11 960 Kč</i> | <i>11 463 Kč</i> | <i>11 732 Kč</i> | <i>12 190 Kč</i> |
| <i>Poplatek za vedení (měsíčně)</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> | <i>150 Kč</i> |
| <i>Výpis z účtu - elektronicky (ročně)</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> | <i>20 Kč</i> |
| Pravidelná měsíční platba celkem | 12 110 Kč | 11 613 Kč | 11 882 Kč | 12 340 Kč |
| RPSN | 5,78 % | 4,62 % | 5,25 % | 6,31 % |
| Koeficient navýšení | 1,244 | 1,194 | 1,221 | 1,268 |

Pramen: Vlastní zpracování částečně na základě informací Hypoteční banky, a.s.

Jelikož doba splatnosti činí 8 let a 2 měsíce je nejvhodnější porovnávat RPSN úvěru ze stavebního spoření s RPSN hypotečního úvěru s desetiletou fixací. V tomto modelovém případě vychází výhodněji hypoteční úvěr.

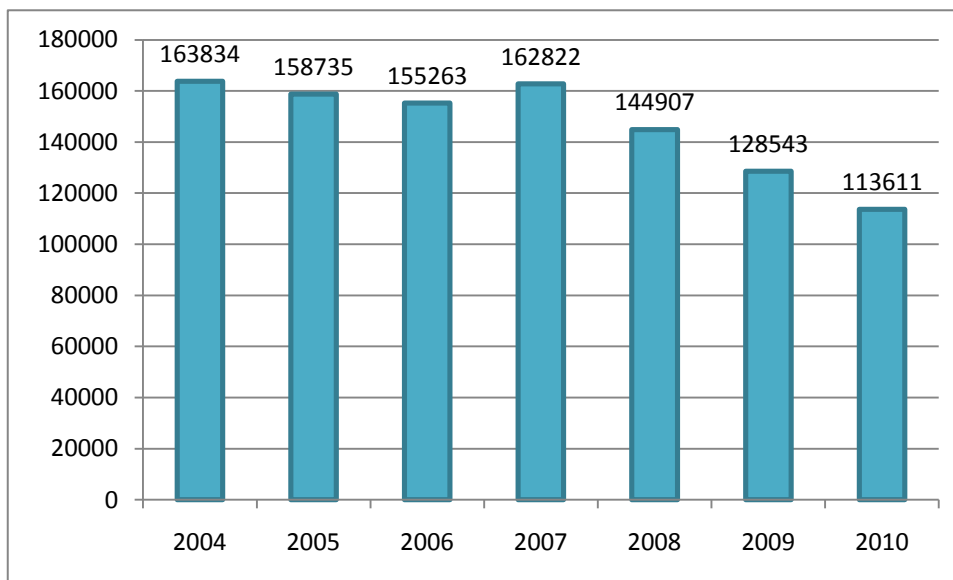
I zde byla vypočítána mezní roční úroková sazba z hypotečního úvěru. V tomto případě udává roční úrokovou sazbu z hypotečního úvěru, při níž by se RPSN hypotečního úvěru vyrovnala s RPSN úvěru ze stavebního spoření. Aby došlo ke změně v pořadí výhodnosti, za takto daných podmínek, musela by roční úroková sazba z hypotečního úvěru být vyšší než 4,847 %.

Dosažené výsledky potvrzují, že záleží na konkrétní nabídce stavební spořitelny a hypoteční banky, a dále na konkrétní situaci klienta. Nelze proto v obecné rovině říci, že se vyplatí stavební spoření nebo hypoteční úvěr.

9.0 Komparace vývoje úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů

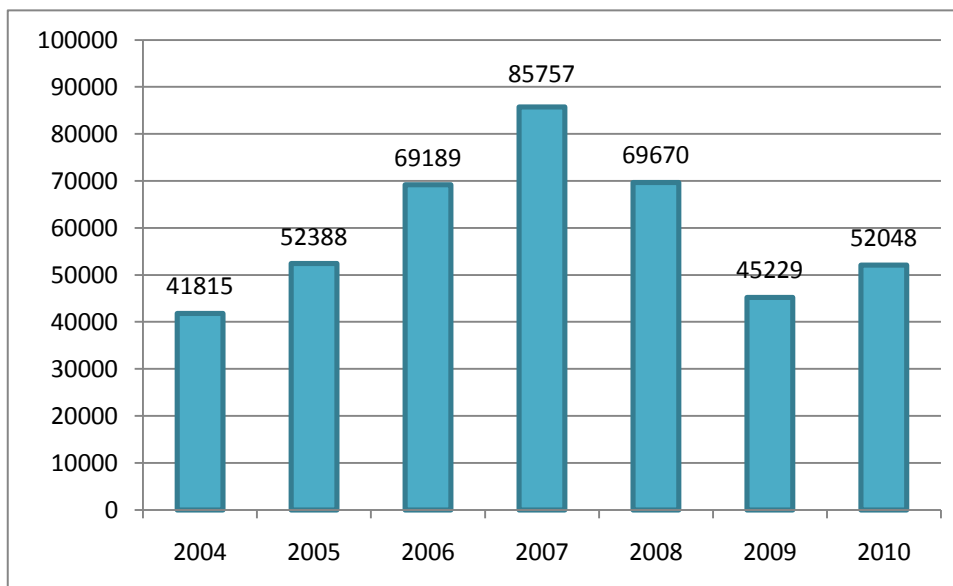
9.1 Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech

Graf č. 1: Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v jednotlivých letech



Pramen: Vlastní zpracování na základě uvedeného zdroje²⁶

Graf č. 2: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech

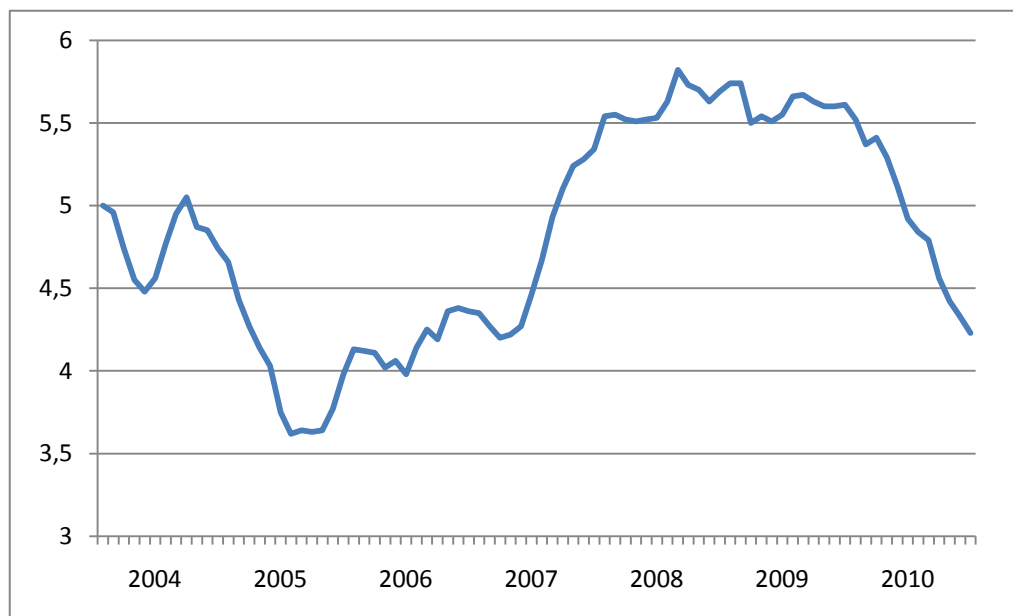


Pramen: Vlastní zpracování na základě uvedeného zdroje²⁷

²⁶ Asociace českých stavebních spořitelén [online]. 2010 [cit. 2011-03-03]. Grafy stavebního spoření - Novináři a odborníci. Dostupné z WWW: <<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>.

Z uvedených grafů je zřejmé, že počet úvěrů ze stavebního spoření značně převyšuje počet hypotečních úvěrů. V období mezi roky 2004 a 2010 je u úvěrů ze stavebního spoření patrný téměř každoroční mírný pokles. V roce 2007 došlo k vyššímu nárůstu jak úvěrů ze stavebního spoření tak hypotečních úvěrů. Na vývoji po roce 2007 je znatelný projev krize, kdy klesají počty obou typů úvěrů. U hypotečních úvěrů se tato situace v roce 2010 začíná zlepšovat. Avšak počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření klesá i v roce 2010. Za růstem hypotečního trhu stojí pravděpodobně především snižování úrokových sazeb z úvěrů, jejichž vývoj znázorňuje následující graf. Dalším podnětem pro růst hypotečního trhu může být i pokles cen bytů.

Graf č. 3: Vývoj průměrné úrokové sazby z hypotečních úvěrů



Pramen: Vlastní zpracování na základě uvedeného zdroje²⁸

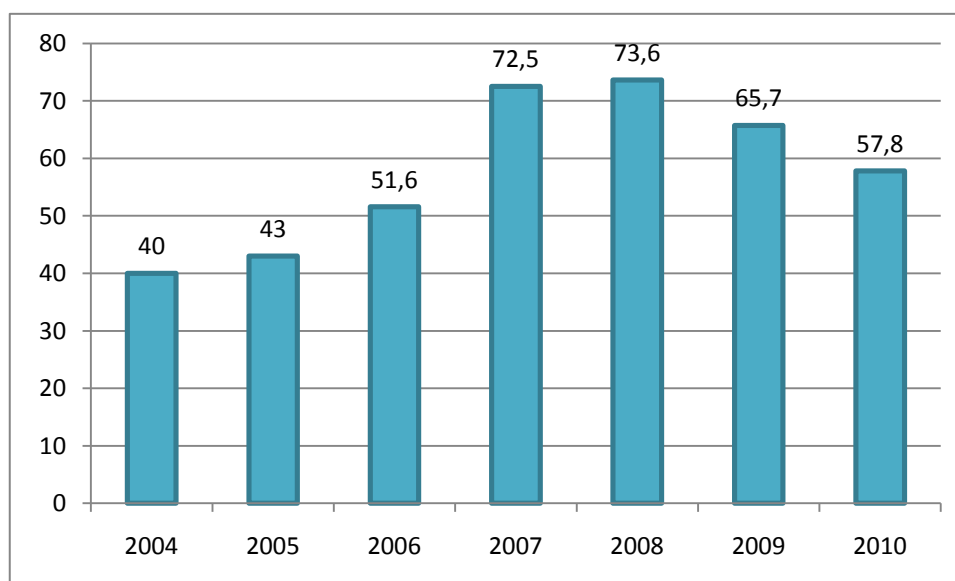
Z následujících grafů zobrazujících objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech je patrné, že výrazně objemově vyšších hodnot dosahují hypoteční úvěry. U hypotečních úvěrů došlo v roce 2010 k nárůstu objemu, avšak objem úvěrů ze stavebního spoření poklesl. Při porovnání počtu a objemu tedy vyplývá jasný závěr. Hypoteční úvěry jsou oproti úvěrům ze stavebního spoření využívány co do počtu méně, avšak objemově výrazně přesahují úvěry ze stavebního spoření.

²⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2011 [cit. 2011-02-09]. Hypoteční úvěry (2002-2010). Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-\(1\)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)>](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-(1)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008)>)>.

²⁸ Fincentrum Hypoindex [online]. c2010 [cit. 2011-02-09]. Graf vývoje. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>>. ISSN 1802-5900.

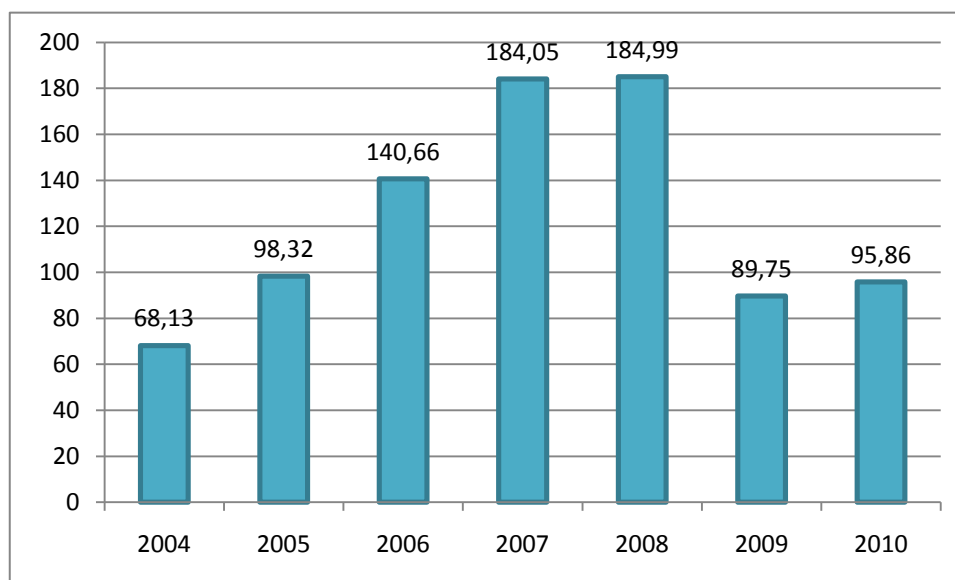
9.2 Objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech

Graf č. 4: Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v jednotlivých letech (mld. Kč)



Pramen: Vlastní zpracování na základě uvedeného zdroje²⁹

Graf č. 5: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech (mld. Kč)



Pramen: Vlastní zpracování na základě uvedeného zdroje³⁰

²⁹ *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. 2010 [cit. 2011-03-03]. Grafy stavebního spoření - Novináři a odborníci. Dostupné z WWW: <<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebního-spoření/>>.

³⁰ *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2011 [cit. 2011-02-09]. Hypoteční úvěry (2002-2010). Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-\(1\)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-(1)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008))>.

10.0 Shrnutí základních výhod a nevýhod stavebního spoření a hypotečního úvěru

Na základě charakteristiky a komparace produktů stavebního spoření a hypotečních úvěrů v předchozích částech práce lze dojít k jejich základním výhodám a nevýhodám. V následující tabulce jsou některé tyto základní výhody a nevýhody shrnuty.

Tabulka č. 22: Výhody a nevýhody stavebního spoření a hypotečních úvěrů

| Stavební spoření | |
|---|---|
| Výhody | Nevýhody |
| Státní podpora | Minimální vázací doba vkladu |
| Možnost nárokovat státní podporu na více smluv (v celkové maximální výši 2 000 Kč ročně) | Nutnost použití peněžních prostředků z úvěru ze stavebního spoření a z překlennovacího úvěru na financování bytových potřeb |
| Účastníkem může být i nezletilá osoba | Daná minimální cílová částka |
| Bezpečí vložených prostředků | |
| Odečitatelnost úroků z úvěru ze stavebního spoření | Řádný úvěr ze stavebního spoření až po minimálně dvou letech spoření |
| Fixní úrokové sazby po celou dobu trvání | |
| Dobré zhodnocení úspor | |
| Hypoteční úvěr | |
| Výhody | Nevýhody |
| Možnost neúčelového hypotečního úvěru popř. kombinace účelového a neúčelového hypotečního úvěru | Vyšší poplatek za vedení |
| Zastavovaná nemovitost nemusí být přímo předmětem hypotečního úvěru | Poplatek za mimořádnou splátku úvěru |
| Možnost státní podpory žadatelům mladším 36 let na nemovitost starší než 2 roky | Úroková sazba není vždy fixní po celou dobu splácení hypotečního úvěru |
| Odečitatelnost úroků z hypotečního úvěru | |
| Okamžitá dostupnost finančních prostředků | |

Pramen: Vlastní zpracování

11.0 Závěr

Prvním cílem bakalářské práce bylo charakterizovat možnosti financování bydlení. Stavební spoření, které má v České republice počátky v roce 1993 je vymezeno především zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. V současné době působí v České republice pět stavebních spořitelen. Rok 2011 je rokem, kdy došlo u tohoto produktu k výrazným změnám. Jedná se o 50% zdanění příspěvku za rok 2010, snížení státní podpory na 2000 Kč ročně a zrušení daňového osvobození úrokových výnosů z vkladů a jejich zdanění 15% sazbou. Kromě zmiňovaného zákona jsou pro potencionálního klienta důležité také všeobecné obchodní podmínky. Ty vypracovává každá stavební spořitelna sama a následně je schvaluje Ministerstvo financí. Teoretická část práce kromě charakteristiky popisuje také průběh stavebního spoření a jeho jednotlivé fáze včetně možnosti využití překlenovacího úvěru.

Hypoteční úvěr má na území České republiky oproti stavebnímu spoření podstatně delší historii. První hypoteční banka zde byla založena již v roce 1865. V současné době poskytuje hypoteční úvěry 15 bank. Stěžejní právní úpravou v oblasti hypotečních úvěrů je zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, který přinesl mimo jiné i možnost neúčelového hypotečního úvěru (tzv. americká hypotéka). V rámci hypotečního úvěru se lze kromě rozdělení na účelový a neúčelový setkat ještě s dalšími variantami kombinujícími oba typy. Nejběžnější druhy hypotečních úvěrů jsou uvedeny v teoretické části práce.

Zbytek teoretického oddílu popisuje ostatní možnosti financování bydlení, k nimž lze zařadit kromě vlastní hotovosti i netržní úvěr, družstevní financování, losování o nemovitost, leasing nemovitosti, spotřebitelský úvěr, nájemní bydlení či úvěry ze Státního fondu rozvoje bydlení.

Druhá část práce analyzuje výhodnost stavebního spoření a hypotečního financování pro bydlení. První oddíl je věnován komparaci nejběžnějších poplatků spojených se stavebním spořením a hypotečním úvěrem. Poplatky účtované během spořicí fáze stavebního spoření nelze porovnávat, protože u hypotečního úvěru poplatky tohoto typu neexistují. S hypotečním úvěrem lze srovnat až poplatky úvěrové fáze stavebního spoření. Pro představu byly vypočteny mezní hodnoty cílových částek, při jejichž dosažení se mění pořadí výhodnosti mezi průměrným poplatkem za zpracování úvěru ze stavebního spoření, hypotečního a překlenovacího úvěru. Při komparaci průměrného ročního poplatku za vedení účtu je nižší hodnoty (305 Kč) dosaženo u úvěrového účtu stavebního spoření, přičemž ve spořicí fázi činí poplatek průměrně 297 Kč. Na druhé místo je staven poplatek

za vedení překlenovacího úvěru (602 Kč). Nejvyšší je u hypotečního úvěru, a sice 1 800 Kč ročně. Porovnávají jsou dále některé další mimořádné či jednorázové poplatky.

Komparace výhodnosti stavebního spoření a hypotečních úvěrů závisí do značné míry na individuálních podmínkách, proto byly zvoleny pro porovnání dva modelové případy. Ty znázorňují celý průběh a rozdíly stavebního spoření, překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru. V rámci prvního případu je vymezena potřebná výše peněžních prostředků na 2 000 000 Kč. Přičemž doposud naspořené prostředky činí 400 000 Kč. Je tedy nutné vzít si úvěr o výši 1 600 000 Kč. Pro porovnání byla v tomto případě zvolena Hypoteční banka, a.s. a Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. Následně jsou analyzovány podmínky, které umožní porovnat produkty stavebního spoření a hypotečního úvěru. Zkoumanými podmínkami jsou maximální možná výše poskytnutého úvěru, nutná zajištění pro poskytnutí úvěru, nutnost a případná cena odhadu obvyklé ceny nemovitosti, poplatek za uzavření smlouvy, výše úrokových sazeb, doba splatnosti a některé poplatky. Podmínky jsou nastaveny tak, aby byly všechny alternativy srovnatelné (jedná se například o dobu splatnosti). Hlavní srovnání výhodnosti jednotlivých alternativ je však prováděno prostřednictvím roční procentní sazby nákladů a doplňkově i podle koeficientu navýšení. Při tom, jak je tento modelový případ nastaven, lze z nabídky stavební spořitelny využít pouze překlenovací úvěr. (Z důvodu okamžité potřeby peněžních prostředků a neexistence dosavadního stavebního spoření). Jelikož je k dispozici 400 000 Kč nabízí se dvě alternativy. Vzít si překlenovací úvěr ve výši 1 600 000 Kč nebo ve výši 2 000 000 Kč a provést mimořádný vklad po uzavření smlouvy ve výši doposud naspořených prostředků, tedy 400 000 Kč. Obě možnosti lze ještě díky nabídce rozdělit na další dvě alternativy lišící se kombinací úrokových sazeb z úspor a z úvěru ze stavebního spoření. Každá varianta je pak porovnávána s hypotečními úvěry o různých dobách fixace. Při porovnání všech variant je na základě srovnání dle RPSN výhodnější vždy hypoteční úvěr oproti úvěru překlenovacímu. Koeficient navýšení ukazuje v některých případech, kdy byl proveden mimořádný vklad opak, což je způsobeno právě tímto jednorázovým vkladem. Ukazuje se tak, že není vhodné výhodnost posuzovat pouze na základě tohoto ukazatele, ale použít ho pouze jako ukazatel doplňkový.

Ve druhém modelovém případě jsou podmínky nastaveny stejně jako v prvním. S rozdílem, že v době kdy je rozhodováno o vhodném produktu končí spořicí fáze stavebního spoření, během níž je naspořena částka 866 773 Kč. Další změnou je výběr institucí, z jejichž nabídky budou produkty vybírány. Jedná se o Hypoteční banku, a.s. a

Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s. Stejně jako v prvním případě jsou srovnány jednotlivé podmínky. Tím, že je již u Českomoravské stavební spořitelny, a.s. stavební spoření uzavřeno vzniká pouze jediná možnost, a to pokračovat úvěrem ze stavebního spoření v rámci zvolené tarifní varianty. Při porovnání hypotečního úvěru jsou nastaveny opět srovnatelné podmínky s tím, že částka ze spořicí fáze stavebního spoření je vybrána a v hotovosti použita na financování nemovitosti. Tím je srovnatelná výše hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Při způsobu srovnávání stejném jako u prvního modelového případu je výhodnější úvěr ze stavebního spoření. Pro ilustraci byla porovnána nabídka pro daný modelový případ od Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. se srovnatelnou nabídkou od Hypoteční banky, a.s. Zde je výsledek opačný a výhodnější je hypoteční úvěr.

Z těchto dílčích závěrů lze vyvodit, že v rámci daných modelových případů je při porovnání překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru výhodnější hypoteční úvěr i při vyloučení rizika změny úrokové sazby použitím doby fixace úrokové sazby po celou dobu úvěru. Při porovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru je na základě roční procentní sazby nákladů u Českomoravské stavební spořitelny, a.s. výhodnější úvěr ze stavebního spoření, při srovnání s Wüstenrot – stavební spořitelnou, a.s. je výhodnější naopak hypoteční úvěr. U obou modelových případů je v rámci každé varianty pro přehlednost vypočtena i mezní roční úroková sazba z hypotečního úvěru, při jejímž dosažení se za daných podmínek mění pořadí ve výhodnosti porovnávaných produktů. Dosažené výsledky potvrzují závislost pořadí výhodnosti na konkrétní nabídce stavební spořitelny, hypoteční banky a dále na konkrétní situaci klienta. Nelze proto v obecné rovině říci, že se vyplatí stavební spoření nebo hypoteční úvěr.

Další částí práce je komparace vývoje poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů z hlediska počtu a objemu od roku 2004. Z hlediska počtu úvěry ze stavebního spoření značně převyšují hypoteční úvěry. U porovnání objemu je výsledek opačný. Ve vývoji je u obou produktů patrný projev krize. Nově zveřejněná data o počtu a objemu poskytnutých úvěrů v roce 2010 vykazují u hypotečních úvěrů růst, který je způsoben především snižováním úrokových sazeb z úvěrů. Úvěry ze stavebního spoření vykazují v roce 2010 pokles co do počtu i objemu. Vyplývá závěr, že hypoteční úvěry jsou co do počtu používány méně, ale z hlediska objemu více. To dokazuje, že hypoteční úvěry jsou využívány především pro objemově vyšší úvěry.

V poslední části jsou pak shrnuty některé základní výhody a nevýhody stavebního spoření a hypotečních úvěrů, vyplývající z předchozích částí práce.

12.0 Summary

The theme of this bachelor thesis is to analyze the advantages of building savings in comparison to other ways of financing housing construction.

The main aim of this work is a characteristic of the ways of financing housing construction and an analysis of the advantages of building savings and mortgage financing for housing.

The theoretical part describes individual options of home financing, especially products of building savings and mortgage loan. This section provides information about the current situation, legislation, procedures and phases of building savings and mortgage loan.

In the practical part is the comparison of fees associated with building savings products and mortgage loan. In two typified cases is given comparison of the advantages of these products. The result is an overview about the parameters of each product and their comparison. In conclusion of the practical part is the comparison of building savings and mortgage loans in terms of number and volume. Result of this part confirms the hypothesis that the mortgage loans are mainly used in cases where the required amount of money is higher.

Keywords

Financing housing needs

Building savings

Mortgage loan

Bridging loan

JEL code:

G21- Banks; Other Depository Institutions; Micro Finance Institutions; Mortgages

D14 - Personal Finance

13.0 Přehled použitých zdrojů

13.1 Knižní zdroje

[1] KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. Vydání I. Praha : Ekopress, 2010. 144 s. ISBN 978-80-86929-63-7.

[2] LUKÁŠ, Vojtěch; KIELAR, Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vydání I. Praha : Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

[3] PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vydání. Brno : ERA Group, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.

[4] VICHNAROVÁ, Lenka; NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vydání. Brno : ERA Group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

[5] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha : GRADA Publishing, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

[6] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. přepracované vydání. Praha : Grada Publishing, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

[7] SYROVÝ, Petr; NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualizované vydání. Praha : GRADA Publishing, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

[8] ROSE, Peter S.; MARQUIS, Milton H. *Money and Capital Markets : Financial Institutions and Instruments in a Global Marketplace*. Tenth edition. New York : McGraw-Hill, 2009. 767 s. ISBN 978-007-126881-3.

[9] FRIEDMAN, Jack P.; HARRIS, Jack C. *Keys to mortgage financing and refinancing*. 3 rd ed. New York : Barron`s Educational Series, 2001. 189 s. ISBN 0-7641-1296-1.

[10] BOLÉAT, Mark. *The Building Society Industry*. 2 nd ed. London : Allen & Unwin, 1986. 220 s. ISBN 0-04-332125-9.

13.2 Právní předpisy

[11] Zákon č. 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993, 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., ve znění zákona č. 83/1995 Sb.

[12] Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ze dne 22. května 2002, o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let

[13] Zákon č. 190/2004 Sb. ze dne 1. dubna 2004, o dluhopisech

[14] Zákon č. 513/1991 Sb. ze dne 5. listopadu 1991, Obchodní zákoník

[15] Zákon České národní rady č. 586/1992 Sb. ze dne 20. listopadu 1992, o daních z příjmů

[16] Zákon č. 21/1992 Sb. ze dne 20. prosince 1991, o bankách

[17] Zákon č. 348/2010 Sb. ze dne 12. listopadu 2010, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

13.3 Periodika

[18] ČECHLOVSKÁ, Šárka. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. *Aplikované právo*. 2005, 1, s. 87-112. Dostupný také z WWW: <<http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>>.

13.4 Internetové zdroje

[19] *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. 2010 [cit. 2010-10-31]. Legislativa. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>>.

[20] *Asociace českých stavebních spořitelén* [online]. 2010 [cit. 2010-10-22]. Historie stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebnihosporeni/>>.

[21] *Wüstenrot* [online]. c2008 [cit. 2010-10-22]. Profil společnosti. Dostupné z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/>>.

[22] *IDNES.cz* [online]. 17. listopadu 2005 [cit. 2010-10-22]. Co změnila novela zákona o stavebním spoření č. 292/2005 Sb. z 1.10.2005. Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/co-zmenila-novela-zakona-o-stavebnim-sporeni-c-292-2005-sb-z-1-10-2005-pl1-/spor.asp?c=A051125_124037_viteze_jjj>.

[23] *Regionální statistika ceny práce : Jihočeský kraj*. In [online]. [s.l.] : Ministerstvo práce a sociálních věcí, 10.9.2010 [cit. 2010-10-29]. Dostupné z WWW: <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/vydelky/download/2010/jic_102_ps.pdf>.

[24] *Finanční noviny.cz* [online]. c2010 [cit. 2010-10-31]. Typy hypotečních úvěrů. Dostupné z WWW: <<http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/typy-uveru/>>. ISSN 1213-4996.

[25] *MPA Group* [online]. c2008 [cit. 2010-10-23]. Leasing nemovitostí. Dostupné z WWW: <<http://mpagroup.cz/leasing-nemovitosti/>>.

[26] *Finanční noviny.cz* [online]. c2010 [cit. 2010-10-23]. Co je to spotřebitelský úvěr?. Dostupné z WWW: <<http://osobni-finance.financninoviny.cz/uvery/informace/spotrebitelske-uvery-pruvodce/co-to-je/>>. ISSN 1213-4996.

[27] *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. c2009 [cit. 2010-10-15]. Úvěr 300. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>>.

[28] *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. c2009 [cit. 2010-10-15]. Úvěr 200. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-200>>.

- [29] *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. c2009 [cit. 2010-10-15]. Úvěr 150. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-150>>.
- [30] *Komerční banka* [online]. c2010 [cit. 2010-10-22]. Hypotéka 2 v 1. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteka-2-v-1.shtml>>.
- [31] *Komerční banka* [online]. c2010 [cit. 2010-10-22]. Flexibilní hypotéka. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/flexibilni-hypoteka.shtml>>.
- [32] *LBBW Bank CZ a.s.* [online]. c2010 [cit. 2010-10-22]. Hypotéka na nemovitost k pronájmu. Dostupné z WWW: <<http://www.lbbw.cz/cs/nasi-klienti/osobni-bankovnictvi/hypoteky/hypoteka-na-pronajem-iq-hypoteka-pronajem.shtml>>.
- [33] *Hypoteční banka* [online]. c2009 [cit. 2010-10-22]. Hypotéka bez doložení příjmu. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/volitelne-parametry/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu/>>.
- [34] *Hypoteční banka* [online]. c2009 [cit. 2010-10-22]. Hypotéka zpětně. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/volitelne-parametry/hypoteka-zpetne/>>.
- [35] Hypotéka s *GEPARD FINANCE* [online]. c2010 [cit. 2010-10-23]. Refinancování hypotéky. Dostupné z WWW: <<http://www.gpf.cz/refinancovani-hypoteky>>.
- [36] *Hypoteční banka* [online]. c2009 [cit. 2010-10-23]. Vše o hypotékách. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/vse-o-hypotekach/informace-o-hypotekach/vse-o-hypotekach1/>>.
- [37] *Komerční banka* [online]. c2010 [cit. 2010-10-23]. Hypoteční úvěr. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypotecni-uver.shtml>>.
- [38] *Hypoteční banka* [online]. c2009 [cit. 2010-10-23]. Předhypoteční úvěr. Dostupné z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver/specialni-hypoteky/predhypotecni-uver3/?utm_medium=cpc&utm_source=adwords&utm_campaign=cpc_adwords_dalsi-produkty_predhypotecni-uver&utm_content=v1>.
- [39] *ČSOB* [online]. c2010 [cit. 2010-10-23]. ČSOB Předhypoteční úvěr. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Predhypotecni-uver.aspx>>.
- [40] *ČMSS* [online]. c2010 [cit. 2010-10-23]. Předhypoteční úvěr. Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz/cs/produkty/financovani-bydleni/hypoteka/predhypotecni-uver.html>>.
- [41] *Finanční noviny.cz* [online]. c2010 [cit. 2010-10-23]. Hypotéky. Dostupné z WWW: <<http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/zajisteni-uveru/>>. ISSN 1213-4996.
- [42] *Hypotéka s GEPARD FINANCE* [online]. c2010 [cit. 2010-10-23]. Kdo může hypotéku získat. Dostupné z WWW: <<http://www.gpf.cz/kdo-muze-hypoteku-ziskat>>.
- [43] *Hypotéka s GEPARD FINANCE* [online]. c2010 [cit. 2010-10-24]. Jak vysokou hypotéku lze získat. Dostupné z WWW: <<http://www.gpf.cz/jak-vysokou-hypoteku-lze-ziskat>>.

[44] *Hypindex.cz* [online]. 21.4.2009 [cit. 2010-10-24]. LTV (Loan to Value). Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/nastroje/slovnicek/ltv/>>. ISSN 1802-5900.

[45] *Hypotéka s GEPARD FINANCE* [online]. c2010 [cit. 2010-10-25]. Jak dlouho mohu hypotéku splácet. Dostupné z WWW: <<http://www.gpf.cz/delka-splaceni-hypoteky/>>.

[46] *Finanční noviny.cz* [online]. c2010 [cit. 2010-10-26]. Hypotéky. Dostupné z WWW: <<http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/splatnost-a-splaceni/>>. ISSN 1213-4996.

[47] *Finmag* [online]. c2007 [cit. 2010-10-26]. Kombinovaná hypotéka: Příliš drahá sranda!. Dostupné z WWW: <<http://www.finmag.cz/clanek/21120/>>. ISSN 1802-9612.

[48] *Cfinance.cz* [online]. c2009 [cit. 2010-10-23]. Základní pojmy. Dostupné z WWW: <<http://cfinance.cf-holding.cz/poradna/zakladni-pojmy/>>.

[49] *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. 2010 [cit. 2011-03-03]. Grafy stavebního spoření - Novináři a odborníci. Dostupné z WWW: <<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>.

[50] *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2011 [cit. 2011-02-09]. Hypoteční úvěry (2002-2010). Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-\(1\)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-(1)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008))>.

[51] *Fincentrum Hypindex* [online]. c2010 [cit. 2011-02-09]. Graf vývoje. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>>. ISSN 1802-5900.

13.5 Ostatní

[52] Všeobecné obchodní podmínky stavebních spořitelů

[53] Nabídky jednotlivých bank a stavebních spořitelů

[54] *Kodex stavebních spořitelů*. [s.l.] : Asociace českých stavebních spořitelů, (2005). 2 s. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/kodex-stavebnich-sporitelu/soubory/Kodex%20stavebnich%20sporitelu-3.pdf>>.

Seznam tabulek, schémat a grafů

Tabulky

| | |
|---|----|
| Tabulka č. 1: Minimální výše cílových částek v jednotlivých stavebních spořitelnách | 12 |
| Tabulka č. 2: Výše příspěvku v závislosti na průměrné úrokové sazbě nově poskytnutých hypotečních úvěrů v uplynulém roce | 30 |
| Tabulka č. 3: Modelový případ 1 - Výše úrokové sazby z hypotečního úvěru v závislosti na její době fixace | 44 |
| Tabulka č. 4: Modelový případ 1 - Úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření v závislosti na výši úrokových sazeb z úspor | 45 |
| Tabulka č. 5: Modelový případ 1 - Doba splatnosti překlenovacího úvěru v závislosti na zvolené variantě | 46 |
| Tabulka č. 6: Modelový případ 1 - Základní přehled jednotlivých variant překlenovacího úvěru | 50 |
| Tabulka č. 7: Modelový případ 1 - Překlenovací úvěr – Varianta 1 | 51 |
| Tabulka č. 8: Modelový případ 1 - Hypoteční úvěr – Varianta 1 | 52 |
| Tabulka č. 9: Modelový případ 1 - Překlenovací úvěr – Varianta 2 | 53 |
| Tabulka č. 10: Modelový případ 1 - Hypoteční úvěr – Varianta 2 | 54 |
| Tabulka č. 11: Modelový případ 1 - Překlenovací úvěr – Varianta 3 | 55 |
| Tabulka č. 12: Modelový případ 1 - Hypoteční úvěr – Varianta 3 | 56 |
| Tabulka č. 13: Modelový případ 1 - Překlenovací úvěr – Varianta 4 | 57 |
| Tabulka č. 14: Modelový případ 1 - Hypoteční úvěr – Varianta 4 | 58 |
| Tabulka č. 15: Modelový případ 2 – Výše úrokové sazby z hypotečního úvěru v závislosti na její době fixace | 61 |
| Tabulka č. 16: Modelový případ 2 – Základní přehled parametrů stavebního spoření | 63 |
| Tabulka č. 17: Modelový případ 2 - Úvěr ze stavebního spoření | 64 |
| Tabulka č. 18: Modelový případ 2 – Varianty hypotečního úvěru v závislosti na době fixace úrokové sazby | 65 |
| Tabulka č. 19: Modelový případ 2 – Základní přehled parametrů stavebního spoření | 66 |

| | |
|--|----|
| Tabulka č. 20: Modelový případ 2 - Úvěr ze stavebního spoření | 66 |
| Tabulka č. 21: Modelový případ 2 – Varianty hypotečního úvěru v závislosti na době fixace úrokové sazby..... | 67 |
| Tabulka č. 22: Výhody a nevýhody stavebního spoření a hypotečních úvěrů..... | 71 |

Schémata

| | |
|--|----|
| Schéma č. 1: Složení cílové částky | 11 |
| Schéma č. 2: Průběh stavebního spoření | 16 |
| Schéma č. 3: Průběh stavebního spoření s překlenovacím úvěrem | 22 |

Grafy






| | |
|---|----|
| Graf č. 1: Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v jednotlivých letech | 68 |
| Graf č. 2: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech | 68 |
| Graf č. 3: Vývoj průměrné úrokové sazby z hypotečních úvěrů | 69 |
| Graf č. 4: Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v jednotlivých letech (mld. Kč) | 70 |
| Graf č. 5: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech (mld. Kč) | 70 |

Seznam příloh

- Příloha č. 1:** Přehled stavebních spořitelen v České republice
- Příloha č. 2:** Výpočet hodnotícího čísla ve stavební spořitelně Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- Příloha č. 3:** Parametry pro výpočet jednotlivých podílů dílčích částí cílové částky
- Příloha č. 4:** Názvosloví pro hodnotící číslo
- Příloha č. 5:** Banky poskytující hypoteční úvěry v České republice
- Příloha č. 6:** Výpočet výše měsíční splátky hypotečního úvěru pomocí umořovatele
- Příloha č. 7:** Vzorec pro výpočet roční procentní sazby nákladů
- Příloha č. 8:** Poplatky – spořicí fáze stavebního spoření
- Příloha č. 9:** Poplatky – úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr
- Příloha č. 10:** Poplatky – hypoteční úvěr – 1. část
- Příloha č. 11:** Poplatky – hypoteční úvěr – 2. část
- Příloha č. 12:** Porovnání hypotečních úvěrů

Přílohy

Příloha č. 1: Přehled stavebních spořitelen v České republice ³¹

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

Pramen: Vlastní zpracování

Příloha č. 2: Výpočet hodnotícího čísla ve stavební spořitelně Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

$$\text{Parametr ohodnocení} = \frac{\text{Suma všech zůstatků}}{\text{Cílová částka}} * \frac{\text{Zůstatek na účtu k termínu ohodnocení}}{\text{Minimální zůstatek}} * \text{Koeficient ohodnocení}$$

Suma všech zůstatků na účtu účastníka je součet zůstatků na účtu ve všech proběhlých termínech ohodnocení (zaokrouhlených na celou korunu, pokud nepřevyšují cílovou částku) Podíl zůstatku na účtu k termínu ohodnocení a minimálního zůstatku může nabývat hodnot v rozmezí 1 až 2,5. Koeficient ohodnocení je pro rychlou variantu 14, pro standardní variantu 10 a pro pomalou variantu 6.

Pramen: Vlastní zpracování na základě všeobecných obchodních podmínek stavební spořitelny Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

³¹ Stav k 2011.

Příloha č. 3: Parametry pro výpočet jednotlivých podílů dílčích částí cílové částky

| | |
|--|-------------------------|
| Cílová částka | 300 000 Kč |
| Úhrada za uzavření | 3 000 Kč |
| Pravidelný měsíční vklad | Automaticky |
| Tarifní varianta | Speciální varianta (OS) |
| Úrok z úspor | 2,5 % |
| Vklady účastníka po odečtení poplatků | 127 980 Kč |
| Státní podpora | 17 223 Kč |
| Úroky z vkladů a státní podpory | 13 674 Kč |
| Úvěr ze spoření | 141 123 Kč |

Pramen: Vlastní zpracování dle uvedeného zdroje³²

Příloha č. 4: Názvosloví pro hodnotící číslo

| Stavební spořitelna | Název |
|---|--|
| Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. | Parametr ohodnocení |
| Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | Bodové hodnocení smlouvy o stavebním spoření |
| Českomoravská stavební spořitelna, a.s. | Hodnotící číslo |
| Raiffeisen stavební spořitelna a.s. | Ukazatel zhodnocení smlouvy |
| Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. | Ohodnocovací číslo |

Pramen: Vlastní zpracování dle všeobecných obchodních podmínek stavebních spořitel

³² *Wüstenrot ČR* [online]. 2010 [cit. 2010-10-20]. Simulace stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<https://ispk.wuestenrot.cz/ISPK/ISPK.OnlineClient.Public/WebForm2.aspx?requirePage=WSSvk>>.

Příloha č. 5: Banky poskytující hypoteční úvěry v České republice³³

| Název banky |
|---|
| Hypoteční banka, a.s. |
| Wüstenrot hypoteční banka, a.s. |
| Československá obchodní banka, a. s. |
| Česká spořitelna a.s. |
| Komerční banka, a.s. |
| Oberbank AG pobočka Česká republika |
| ING Bank N.V., organizační složka |
| Raiffeisenbank a.s. |
| LBBW Bank CZ a.s. |
| Waldviertler Sparkasse von 1842 AG |
| UniCredit Bank Czech Republic, a.s. |
| mBank (BRE Bank S.A., organizační složka podniku) |
| GE Money Bank, a.s. |
| Volksbank CZ, a.s. |
| Poštovní spořitelna (obchodní značka ČSOB, a. s.) |

Pramen: Vlastní zpracování

³³ Stav k 2011.

Příloha č. 6: Výpočet výše měsíční splátky hypotečního úvěru pomocí umořovatele

$$A = \frac{\left(1 + \frac{i}{f}\right)^n * \frac{i}{f}}{\left(1 + \frac{i}{f}\right)^n - 1} * J_0$$

kde:

A.....výše měsíční splátky hypotečního úvěru

i.....úroková sazba hypotečního úvěru

f frekvence úročení

n.....počet splátek hypotečního úvěru

J₀.....výše hypotečního úvěru

Pramen: Vlastní zpracování

Příloha č. 7: Vzorec pro výpočet roční procentní sazby nákladů

$$\sum_{K=1}^{K=m} \frac{A_K}{(1+i)^t * K} = \sum_{K'=1}^{K'=m'} \frac{A'_{K'}}{(1+i)^t * K'}$$

kde:

K.....pořadové číslo půjčky téže osoby

K'.....číslo splátky

A_K.....výše půjčky číslo K

A'_{K'}.....výše splátky K'

Σ.....značí celkový souhrn

m.....číslo poslední půjčky

m'.....číslo poslední splátky

t_K.....interval vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku, ode dne půjčky č. 1 do dnů následných půjček č. 2 až m

t_{K'}.....interval, vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku, ode dne půjčky č. 1 do dnů splátek nebo úhrad poplatků č. 1 až m'

i.....hledaná roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr, kterou je možno vypočítat (bud' algebraicky, nebo numericky opakovanými aproximacemi na počítači), jestliže jsou hodnoty ostatních veličin rovnice známy bud' ze smlouvy, nebo odjinud.³⁴

Pramen: Vlastní zpracování na základě uvedeného zdroje

³⁴ Zdroj: Zákon č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru a o změně zákona č. 64/1986 Sb.

Příloha č. 8: Poplatky – spořicí fáze stavebního spoření

| | Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. | Raiffeisen stavební spořitelna a.s. | Českomoravská stavební spořitelna, a.s. | Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. |
|-----------------------------------|--|--|--|--|---|
| Uzavření smlouvy | 1 % z cílové částky (max. 30 000 Kč) | 1 % z cílové částky | 1 % z cílové částky (max. 15 000 Kč) | 0,5 % z cílové částky (maximálně 7 500 Kč) elektronicky zdarma | 1 % z cílové částky (max. 10 000 Kč) |
| Vedení účtu | 240 Kč / ročně | 79 Kč / čtvrtletně | 310 Kč / ročně | úr. sazba z vkladů 2 % - 305 Kč; úr. sazba z vkladů 3 % - 470 Kč; úr. sazba z vkladů 4 % - 550 Kč; produkt Šampion - 305 Kč | 300 Kč / ročně |
| Roční výpis z účtu | poštou 30 Kč; elektronicky zdarma | 21 Kč | zdarma | úr. sazba z vkladů 2 % - zdarma; úr. sazba z vkladů 3 % a 4 % - 30 Kč | 19 Kč |

Pramen: Vlastní zpracování na základě nabídek jednotlivých stavebních spořitel (březen 2011)

Příloha č. 9: Poplatky – úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr

| | | Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. | Raiffeisen stavební spořitelna a.s. | Českomoravská stavební spořitelna, a.s. | Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. | Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. |
|--|----------------------------------|--|---|--|--|---|
| Zpracování a poskytnutí úvěru | Úvěr ze stavebního spoření | zdarma | zdarma | zdarma | zdarma | zdarma |
| | Překlenovací úvěr | 1 % z cílové částky (FO min. 900 Kč, max. 15 000 Kč); (PO min. 900 Kč, max. 30 000 Kč) | FO - 1 % z objemu meziúvěru (min. 1 000 Kč, max. 10 000 Kč); PO - max. 2 % z objemu meziúvěru (max. 200 000 Kč) | kredit Standard - 0,5 % z objemu meziúvěru; kredit 90 - 1 % z objemu meziúvěru; Topkredit, Topkredit Plus, Tophypo - 0,5 % z objemu meziúvěru | 1 % z objemu meziúvěru (min. 1 500 Kč, max. 7 500 Kč) | FO - 1 % z objemu meziúvěru (max. 10 000 Kč); PO - 1 % z objemu meziúvěru (min. 5 000 Kč, max. 25 000 Kč) |
| Vedení účtu | | 300 Kč / ročně | FO 90 Kč / čtvrtletně; PO 200 Kč / čtvrtletně | 310 Kč / ročně | 305 Kč / ročně | 300 Kč / ročně; meziúvěr 25 Kč / měsíčně |
| Roční výpis z účtu | Úvěr ze stavebního spoření | poštou 30 Kč; elektronicky zdarma | 21 Kč | zdarma | zdarma | zdarma |
| | Překlenovací úvěr | poštou zdarma; elektronicky zdarma | 21 Kč | zdarma | zdarma | zdarma |

Pramen: Vlastní zpracování na základě nabídek jednotlivých stavebních spořitel (březen 2011)

Příloha č. 10: Poplatky – hypoteční úvěr – 1. část

| | Hypoteční banka, a.s. | Wüstenrot hypoteční banka, a.s. | Československá obchodní banka, a. s. | Česká spořitelna a.s. | Komerční banka, a.s. | Oberbank AG | Raiffeisenbank a.s. |
|--|--|--|--|---|----------------------------------|--|---|
| Zpracování hypotečního úvěru | 0,6 % z výše úvěru (min. 4 000 Kč), (max. 18 000 Kč) | 0,8 % z výše úvěru (min. 8 000 Kč), (max. 25 000 Kč) | 0,6 % z výše úvěru (min. 4 000 Kč), (max. 18 000 Kč) | Ideální hypotéka - zdarma; ČS hypotéka na počkání - 0,9 % z výše úvěru (min. 9 500 Kč, max. 25 000 Kč); ostatní hypoteční úvěry (do 5 mil. Kč - 0,9 % z výše úvěru min. 9 500 Kč, max. 25 000 Kč); (nad 5 mil. Kč - individuální sazba, min. 35 000 Kč) | 2 900 Kč | 0,7 % z výše úvěru (min. 8 000 Kč), (max. 25 000 Kč) | zdarma; hypoteční úvěr EQUI 3 % z výše úvěru (min. 9 000 Kč, max. 150 000 Kč) |
| Vedení a správa hypotečního úvěru | 150 Kč / měsíčně | 150 Kč / měsíčně | 150 Kč / měsíčně | Ideální hypotéka - 200 Kč; ČS hypotéka na počkání (200 Kč / měsíčně; účet u ČS - 150 Kč / měsíčně); ostatní hypoteční úvěry 150 Kč / měsíčně | 150 Kč / měsíčně | 150 Kč / měsíčně | 150 Kč / měsíčně |
| Výpis z účtu | pošta 20 Kč; elektronicky zdarma | roční zdarma (mimořádný 100 Kč) | pošta 20 Kč; elektronicky zdarma | | pošta 20 Kč; elektronicky zdarma | | roční zdarma; jinak 19 Kč |

Pramen: Vlastní zpracování na základě nabídek jednotlivých bank (březen 2011)

Příloha č. 11: Poplatky – hypoteční úvěr – 2. část

| | LBBW Bank CZ a.s. | Waldviertler Sparkasse von 1842 AG | UniCredit Bank a.s. | mBank | GE Money Bank, a.s. | Volksbank CZ, a.s. | Poštovní spořitelna (obchodní značka ČSOB, a. s.) |
|--|---|---|--|---|---|--|--|
| Zpracování hypotečního úvěru | 0,4 % z výše úvěru (min. 9 000 Kč), (max. 25 000 Kč); Hypotéka hypoték – zdarma; IQ hypotéka Energie - zdarma | do 2 % z úvěrové částky (min 400 Kč) | 2 500 Kč; hypoteční úvěr PLUS - zdarma | zdarma | 0,8 % z výše úvěru (min. 8 000 Kč), (max. 25 000 Kč); při sjednání nulového poplatku za zpracování úvěru - zdarma | 0,8 % z výše úvěru (min. 8 000 Kč), (max. 30 000 Kč); nad 5 mil. Kč - individuální | 0,6 % z výše úvěru (min. 4 000 Kč), (max. 18 000 Kč) |
| Vedení a správa hypotečního úvěru | 150 Kč / měsíčně | 150 Kč / čtvrtletně | 200 Kč / měsíčně; pokud nemá klient účet u této banky pak 400 Kč / měsíčně; (hypoteční úvěr PLUS - zdarma) | zdarma | 150 Kč / měsíčně; při sjednání nulového poplatku za vedení úvěrového účtu - zdarma | 150 Kč / měsíčně | 150 Kč / měsíčně |
| Výpis z účtu | | pošta 15 Kč; elektronicky zdarma | | pošta roční 30 Kč; elektr. zdarma | zdarma | zdarma | pošta 20 Kč; elektronicky zdarma |

Pramen: Vlastní zpracování na základě nabídek jednotlivých bank (březen 2011)

Příloha č. 12: Porovnání hypotečních úvěrů

Vysvětlivky:

| | |
|---------------------|--------------|
| Hodnota nemovitosti | 2 000 000 Kč |
| Vlastní prostředky | 400 000 Kč |
| Výše úvěru | 1 600 000 Kč |
| LTV | 80 % |
| Bytová jednotka | |

| |
|----------------------------------|
| Úroková sazba |
| Neuvedeno jaký typ úrokové sazby |
| Garantovaná roční úroková sazba |
| Prime rate sazba |

Neuvedena cena odhadu nemovitosti – počítáno s 3 700 Kč

| Banka | Fixace | Doba splatnosti (roky) | Roční úroková sazba | Poplatek za uzavření | Odhad ceny nemovitosti | Celkem N na uzavření | Pravidelná měsíční splátka | Poplatek za vedení (měsíčně) | Výpis z účtu - elektronicky | Pravidelná měsíční platba celkem | RPSN | Koeficient navýšení |
|---------------------|--------|------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------|---------------------|
| Hypoteční banka | 1 | 15 | 5,29% | 12800 | 3900 | 16700 | 12896 | 150 | 0 | 13046 | 5,77% | 1,478 |
| Hypoteční banka | 3 | 15 | 4,29% | 12800 | 3900 | 16700 | 12069 | 150 | 0 | 12219 | 4,73% | 1,385 |
| Hypoteční banka | 5 | 15 | 4,29% | 12800 | 3900 | 16700 | 12069 | 150 | 0 | 12219 | 4,73% | 1,385 |
| Hypoteční banka | 10 | 15 | 4,59% | 12800 | 3900 | 16700 | 12314 | 150 | 0 | 12464 | 5,04% | 1,413 |
| Hypoteční banka | 15 | 15 | 5,69% | 12800 | 3900 | 16700 | 13235 | 150 | 0 | 13385 | 6,19% | 1,516 |
| Wüstenrot | 1 | 15 | 4,19% | 12800 | 3500 | 16300 | 11988 | 150 | 0 | 12138 | 4,62% | 1,376 |
| Wüstenrot | 2 | 15 | 4,49% | 12800 | 3500 | 16300 | 12232 | 150 | 0 | 12382 | 4,93% | 1,403 |
| Wüstenrot | 3 | 15 | 4,69% | 12800 | 3500 | 16300 | 12396 | 150 | 0 | 12546 | 5,14% | 1,422 |
| Wüstenrot | 5 | 15 | 4,81% | 12800 | 3500 | 16300 | 12495 | 150 | 0 | 12645 | 5,27% | 1,433 |
| Wüstenrot | 10 | 15 | 6,45% | 12800 | 3500 | 16300 | 13894 | 150 | 0 | 14044 | 7,00% | 1,590 |
| Česká spořitelna | 1 | 15 | 4,89% | 0 | 3900 | 3900 | 12561 | 200 | 0 | 12761 | 5,29% | 1,438 |
| Česká spořitelna | 3 | 15 | 4,69% | 0 | 3900 | 3900 | 12396 | 200 | 0 | 12596 | 5,08% | 1,419 |
| Česká spořitelna | 5 | 15 | 4,59% | 0 | 3900 | 3900 | 12314 | 200 | 0 | 12514 | 4,98% | 1,410 |
| ČSOB | 1 | 15 | 5,54% | 12800 | 3900 | 16700 | 13107 | 150 | 0 | 13257 | 6,04% | 1,502 |
| ČSOB | 3 | 15 | 4,54% | 12800 | 3900 | 16700 | 12273 | 150 | 0 | 12423 | 4,99% | 1,408 |
| ČSOB | 5 | 15 | 4,54% | 12800 | 3900 | 16700 | 12273 | 150 | 0 | 12423 | 4,99% | 1,408 |
| ČSOB | 10 | 15 | 4,84% | 12800 | 3900 | 16700 | 12520 | 150 | 0 | 12670 | 5,30% | 1,436 |
| ČSOB | 15 | 15 | 5,94% | 12800 | 3900 | 16700 | 13450 | 150 | 0 | 13600 | 6,46% | 1,540 |
| Ge money bank | 1 | 15 | 4,99% | 12800 | 3700 | 16500 | 12644 | 150 | 0 | 12794 | 5,46% | 1,450 |
| Ge money bank | 3 | 15 | 4,39% | 12800 | 3700 | 16500 | 12150 | 150 | 0 | 12300 | 4,83% | 1,394 |
| Ge money bank | 5 | 15 | 4,59% | 12800 | 3700 | 16500 | 12314 | 150 | 0 | 12464 | 5,04% | 1,413 |
| Ge money bank | 10 | 15 | 5,69% | 12800 | 3700 | 16500 | 13235 | 150 | 0 | 13385 | 6,19% | 1,516 |
| mBank | 1 | 15 | 4,33% | 0 | 3700 | 3700 | 12101 | 0 | 0 | 12101 | 4,45% | 1,364 |
| mBank | 2 | 15 | 4,35% | 0 | 3700 | 3700 | 12118 | 0 | 0 | 12118 | 4,47% | 1,366 |
| mBank | 3 | 15 | 4,42% | 0 | 3700 | 3700 | 12175 | 0 | 0 | 12175 | 4,54% | 1,372 |
| mBank | 4 | 15 | 4,46% | 0 | 3700 | 3700 | 12207 | 0 | 0 | 12207 | 4,58% | 1,376 |
| mBank | 5 | 15 | 4,48% | 0 | 3700 | 3700 | 12224 | 0 | 0 | 12224 | 4,61% | 1,378 |
| Komerční banka | 1 | 15 | 4,35% | 2900 | 3500 | 6400 | 12118 | 150 | 0 | 12268 | 4,69% | 1,384 |
| Komerční banka | 2 | 15 | 4,05% | 2900 | 3500 | 6400 | 11875 | 150 | 0 | 12025 | 4,38% | 1,357 |
| Komerční banka | 3 | 15 | 3,75% | 2900 | 3500 | 6400 | 11636 | 150 | 0 | 11786 | 4,07% | 1,330 |
| Komerční banka | 4 | 15 | 3,85% | 2900 | 3500 | 6400 | 11715 | 150 | 0 | 11865 | 4,17% | 1,339 |
| Komerční banka | 5 | 15 | 3,95% | 2900 | 3500 | 6400 | 11795 | 150 | 0 | 11945 | 4,27% | 1,348 |
| Komerční banka | 6 | 15 | 4,05% | 2900 | 3500 | 6400 | 11875 | 150 | 0 | 12025 | 4,38% | 1,357 |
| Komerční banka | 7 | 15 | 4,15% | 2900 | 3500 | 6400 | 11956 | 150 | 0 | 12106 | 4,48% | 1,366 |
| Komerční banka | 8 | 15 | 4,25% | 2900 | 3500 | 6400 | 12036 | 150 | 0 | 12186 | 4,58% | 1,375 |
| Komerční banka | 9 | 15 | 4,25% | 2900 | 3500 | 6400 | 12036 | 150 | 0 | 12186 | 4,58% | 1,375 |
| Komerční banka | 10 | 15 | 4,35% | 2900 | 3500 | 6400 | 12118 | 150 | 0 | 12268 | 4,69% | 1,384 |
| Komerční banka | 15 | 15 | 4,55% | 2900 | 3500 | 6400 | 12281 | 150 | 0 | 12431 | 4,90% | 1,402 |
| LBBW* | 1 | 15 | 4,19% | 6400 | 4500 | 10900 | 11988 | 150 | 0 | 12138 | 4,57% | 1,372 |
| LBBW* | 2 | 15 | 4,19% | 6400 | 4500 | 10900 | 11988 | 150 | 0 | 12138 | 4,57% | 1,372 |
| LBBW* | 3 | 15 | 3,99% | 6400 | 4500 | 10900 | 11827 | 150 | 0 | 11977 | 4,36% | 1,354 |
| LBBW* | 4 | 15 | 3,99% | 6400 | 4500 | 10900 | 11827 | 150 | 0 | 11977 | 4,36% | 1,354 |
| LBBW* | 5 | 15 | 3,99% | 6400 | 4500 | 10900 | 11827 | 150 | 0 | 11977 | 4,36% | 1,354 |
| LBBW* | 10 | 15 | 4,29% | 6400 | 4500 | 10900 | 12069 | 150 | 0 | 12219 | 4,67% | 1,381 |
| LBBW* | 15 | 15 | 5,15% | 6400 | 4500 | 10900 | 12778 | 150 | 0 | 12928 | 5,57% | 1,461 |
| Poštovní spořitelna | 1 | 15 | 5,29% | 12800 | 4600 | 17400 | 12896 | 150 | 0 | 13046 | 5,78% | 1,479 |
| Poštovní spořitelna | 3 | 15 | 4,39% | 12800 | 4600 | 17400 | 12150 | 150 | 0 | 12300 | 4,84% | 1,395 |
| Poštovní spořitelna | 5 | 15 | 4,39% | 12800 | 4600 | 17400 | 12150 | 150 | 0 | 12300 | 4,84% | 1,395 |
| Poštovní spořitelna | 10 | 15 | 4,69% | 12800 | 4600 | 17400 | 12396 | 150 | 0 | 12546 | 5,15% | 1,422 |
| Poštovní spořitelna | 15 | 15 | 5,69% | 12800 | 4600 | 17400 | 13235 | 150 | 0 | 13385 | 6,20% | 1,517 |
| Raiffeisen | 1 | 15 | 4,39% | 0 | 3700 | 3700 | 12150 | 150 | 0 | 12300 | 4,70% | 1,386 |
| Raiffeisen | 2 | 15 | 4,09% | 0 | 3700 | 3700 | 11907 | 150 | 0 | 12057 | 4,39% | 1,359 |
| Raiffeisen | 3 | 15 | 3,89% | 0 | 3700 | 3700 | 11747 | 150 | 0 | 11897 | 4,19% | 1,341 |
| Raiffeisen | 4 | 15 | 4,19% | 0 | 3700 | 3700 | 11988 | 150 | 0 | 12138 | 4,50% | 1,368 |
| Raiffeisen | 5 | 15 | 4,19% | 0 | 3700 | 3700 | 11988 | 150 | 0 | 12138 | 4,50% | 1,368 |
| Raiffeisen | 6 | 15 | 5,19% | 0 | 3700 | 3700 | 12812 | 150 | 0 | 12962 | 5,54% | 1,461 |
| Raiffeisen | 7 | 15 | 5,19% | 0 | 3700 | 3700 | 12812 | 150 | 0 | 12962 | 5,54% | 1,461 |
| Raiffeisen | 10 | 15 | 5,39% | 0 | 3700 | 3700 | 12980 | 150 | 0 | 13130 | 5,74% | 1,479 |
| Raiffeisen | 15 | 15 | 5,39% | 0 | 3700 | 3700 | 12980 | 150 | 0 | 13130 | 5,74% | 1,479 |
| Volksbank** | 1 | 15 | 5,19% | 6400 | 3700 | 10100 | 12812 | 150 | 0 | 12962 | 5,60% | 1,465 |
| Volksbank** | 2 | 15 | 4,89% | 6400 | 3700 | 10100 | 12561 | 150 | 0 | 12711 | 4,60% | 1,376 |
| Volksbank** | 3 | 15 | 4,29% | 6400 | 3700 | 10100 | 12069 | 150 | 0 | 12219 | 4,66% | 1,381 |
| Volksbank** | 4 | 15 | 4,39% | 6400 | 3700 | 10100 | 12150 | 150 | 0 | 12300 | 4,77% | 1,390 |
| Volksbank** | 5 | 15 | 4,39% | 6400 | 3700 | 10100 | 12150 | 150 | 0 | 12300 | 4,77% | 1,390 |
| Volksbank** | 10 | 15 | 4,99% | 6400 | 3700 | 10100 | 12644 | 150 | 0 | 12794 | 5,39% | 1,446 |
| Unicredit bank*** | 1 | 15 | 3,50% | 12800 | 3700 | 16500 | 11438 | 300 | 0 | 11738 | 4,10% | 1,331 |
| Unicredit bank*** | 3 | 15 | 3,75% | 12800 | 3700 | 16500 | 11636 | 300 | 0 | 11936 | 4,36% | 1,353 |
| Unicredit bank*** | 5 | 15 | 4,00% | 12800 | 3700 | 16500 | 11835 | 300 | 0 | 12135 | 4,62% | 1,376 |
| Unicredit bank*** | 10 | 15 | 4,50% | 12800 | 3700 | 16500 | 12240 | 300 | 0 | 12540 | 5,14% | 1,421 |

Pramen: Vlastní zpracování na základě nabídek jednotlivých bank v prosinci 2010