

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

**Srovnání poskytování hypotečních úvěrů stavebními spořitelny
a hypotečními bankami v ČR**

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Liběna Kantnerová, Ph.D.

Autor:

Karel Macek

2013

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

Jméno a příjmení: **Karel MACEK**
Osobní číslo: **E110077**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Srovnání poskytování hypotečních úvěrů stavebními spořitel-
nami a hypotečními bankami v ČR**
Zadávající 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:

Cílem práce je analyzovat nabídku úvěrů bankami a stavebními spořitelny působícími na tuzemském trhu.

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Literární rešerše
 - Průřez danou problematikou a vymezení legislativních podmínek, základních pojmů, podstaty a užití hypotečního úvěru, současné změny a vývoj v ČR
3. Metodika
 - Shromáždění dat, jejich analýza a srovnání
4. Praktická část
 - Vyhodnocení podmínek konkrétních finančních ústavů
 - Modelové příklady na jednotlivé druhy financování
 - Vyhodnocení a srovnání výsledků modelových příkladů
5. Závěr
6. Seznam odborné literatury
7. Přílohy

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

DVOŘÁK, Petr. : Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha : Linde a.s., 2005, 3. prepracování, ISBN 80-7201-515-X

REVENDA, Zbyněk a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2011, páté aktual. vydání, ISBN 978-80-7261-240-6

PLÍVA, S., ELEK, Š., LIŠKA, P., MAREK, K.: Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 2009. ISBN 979-80-7357-433-8

POLOUČEK, S.. a kol.: Bankovníctví. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7

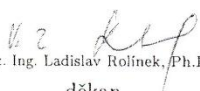
Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Liběna Kantnerová, Ph.D.

Katedra účetnictví a financí


Datum zadání bakalářské práce: 1. března 2012

Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2013


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.

děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 15
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Milan Jilek, Ph.D.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. března 2012

Prohlášení autora

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

Prohlašuji, že v souladu s § 47 b 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 Českých Budějovicích dne 24.3.2013

Karel Macek

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval paní Ing Liběně Kantnerové, Ph.D. za cenné připomínky a za trpělivost, kterou mi prokázala a také za přístup k mé osobě a této práci.

Anotace

Tato bakalářská práce se zabývá srovnáním poskytování hypotečních úvěrů stavebními spořitelny a hypotečními bankami v České republice.

Teoretická a metodická část práce je věnována charakteristice hypotečního bankovníctví. Jsou zde vymezeny základní pojmy, právní úprava, seznam stavebních spořitelny a bank poskytující hypoteční úvěry.

V praktické části jsou popsány modelové případy a porovnání jednotlivých modelů u vybraných finančních institucí.

V závěru práce jsou výsledky porovnány a uvedeno doporučení pro nejhodnější řešení financování.

Klíčová slova

Stavební spořitelna, hypoteční banka, úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr, úroková sazba, srovnání

Keywords

S & L, mortgage bank, mortgage at S & L, mortgage at mortgage bank, interest rate, comparison

Obsah

Úvod	3
1 Vymezení základních pojmů.....	4
2 Literární řešerše	7
2.1 Formy financování bytových potřeb	7
2.2 Hypoteční úvěr	8
2.2.1 Charakteristika	8
2.2.2 Typy hypotečních úvěrů.....	9
2.2.3 Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru	10
2.2.4 Zajištění hypotečního úvěru.....	11
2.2.5 Čerpání hypotečního úvěru.....	12
2.2.6 Splatnost a splácení hypotečního úvěru	12
2.2.7 Úroky z úvěru jako nezdánitelná částka.....	13
2.3 Stavební spoření.....	13
2.3.1 Historie a charakteristika	13
2.3.2 Princip stavebního spoření.....	14
2.3.3 Cílová částka.....	15
2.3.4 Typy stavebního spoření	15
2.3.5 Fáze spoření	16
2.3.6 Fáze úvěru	16
2.3.7 Doklady potřebné pro získání úvěru	18
2.3.8 Ukončení stavebního spoření.....	18
2.3.9 Důležité informace:.....	19
2.3.10 Výhody stavebního spoření.....	21
3 Metodika	22
4 Praktická část	24
4.1 Stavební spořitelny.....	24
4.1.1 Českomoravská stavební spořitelna, akciová společnost [9].....	24
4.1.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. [10]	24
4.1.3 Raiffeisen stavební spořitelna a.s. [11]	25
4.1.4 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. [12]	25
4.1.5 Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. [13].....	25
4.2 Banky poskytující hypoteční úvěry.....	26
4.2.1 Axa Bank [14]	26

4.2.2 Česká spořitelna [15].....	26
4.2.3 Československá obchodní banka [16]	27
4.2.4 Equa bank [17]	28
4.2.5 Fio banka [18].....	28
4.2.6 GE Money Bank [19].....	29
4.2.7 Hypoteční banka [20]	29
4.2.8 Komerční banka [21]	30
4.2.9 LBBW Bank [22].....	30
4.2.10 Mbank [23].....	31
4.2.11 Oberbank [24]	31
4.2.12 Poštovní spořitelna [25]	32
4.2.13 Raiffeisenbank [26]	32
4.2.14 UniCredit Bank [27].....	33
4.2.15 Wüstenrot [28].....	33
4.2.16 Ostatní.....	34
4.2.17 Shrnutí.....	34
4.3 Modelové případy u stavebních spořitelen	37
4.3.1 Českomoravská stavební spořitelna.....	37
4.3.2 Raiffeisen stavební spořitelna.....	38
4.4 Modelové případy u komerčních bank	39
4.4.1 Raiffeisenbank.....	39
4.4.2 Mbank	40
4.4.3 Česká spořitelna	41
4.4.4 Equa bank.....	42
4.5 Shrnutí.....	43
5 Závěr.....	45
5.1 Vyhodnocení varianty A	45
5.2 Vyhodnocení varianty B	45
5.3 Celkové vyhodnocení	46
6 Summary	47
7 Seznamy	48
7.1 Seznam použité literatury	48
7.2 Seznam tabulek a zkratk	50

Úvod

Tato bakalářská práce se zabývá srovnáním v poskytování hypotečních úvěrů od stavebních spořitelen a od hypotečních bank v rámci České republiky.

Toto téma jsem si vybral z toho důvodu, že jsem před rokem řešil rodinnou bytovou situaci a rozhodl jsem se využít úvěr ze stavebního spoření. Před tímto rozhodnutím jsem důkladně prozkoumal trh s nabídkami financování soukromých potřeb a porovnával nabídky jednotlivých forem financování. Tato činnost byla velice zajímavá a v této práci bych rád předal nashromážděné poznatky a informace ostatním budoucím zájemcům, kteří budou řešit své problémy s bydlením. Tato práce by měla poskytnout určité vodítko i pro ty, kteří se ne zcela orientují ve finančních termínech a produktech. Dále bych rád upozornil na různá úskalí a problémy v získání úvěru.

V teoretické části je popsána charakteristika a forma hypotečního bankovníctví. Jsou zde uvedeny základní pojmy, historie, právní úprava a seznam finančních ústavů, poskytující tyto produkty.

Praktická část je věnovaná současnosti hypotečního bankovníctví v České republice. V práci je vypracováno řešení pro modelové případy, vyhodnocení a doporučení optimální varianty.

1 Vymezení základních pojmů

V oblasti hypotečních úvěrů se často setkáváme s níže uvedenými pojmy (řazeno abecedně):

Anuita (úmor)

Je to konstantní platba na smluvené období. Jde se o částku, která je složena ze splátky jistiny a úroku. Výše částky je ve zvoleném období neměnná.

Bonita klienta

Schopnost klienta plnit řádně a včas své závazky. Klient s vyšší bonitou získává nižší úrok nežli klient s bonitou nižší – banka podstupuje nižší riziko.

Dlužník

Subjekt, kterému byla poskytnuta půjčka věřitelem. Povinností dlužníka je půjčku splatit.

Doba splatnosti

Celkové období, kdy klient splácí bance vypůjčenou částku.

Fixace úrokové sazby

Neměnnost úrokové sazby. Je to období, kdy je úroková sazba hypotečního období neměnná

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr (hypotéka) je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. (Tímto tématem se dále budu podrobněji věnovat v další části práce.)

Jistina

Částka, kterou si dlužník vypůjčil a za který platí dlužník věřiteli odměnu ve formě úroku. Výše jistiny se snižuje zaplacením každé splátky, mimo platby, která pokrývá pouze výši úroků (u překlenovacích úvěrů)

Mimořádná splátka

Splátka, která je poukázána nad rámec sjednaného splátkového kalendáře. U mnohých peněžních ústavů je tato splátka penalizována.

Překlenovací úvěr (meziúvěr)

Specifický produkt stavebních spořitelien. Slouží k "překlenutí" doby mezi potřebou finančních prostředků a datem přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření.

Refinancování

Uhrazení již existujícího úvěru novým úvěrem u jiné finanční instituce.

RPSN

Roční procentní sazba nákladů, ukrývá v sobě veškeré náklady spojené (nejenom úrok) s půjčkou či úvěrem.

Splácení:

Anuitní splácení

Způsob splácení hypotečního úvěru, kdy klient splácí po celou dobu platnosti úrokové sazby stejnou výši splátky. Postupem času se však mění poměr mezi splátkou jistiny a úrokem.

Degresivní splácení

Způsob splácení, kdy klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se postupně snižuje.

Progresivní splácení

Způsob splácení, kdy klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se postupně zvyšují.

Splatnost úvěru

Termín, kdy bude úvěr splacen.

Stavební spoření

Spočívá v dlouhodobém pravidelném spoření, během kterého klient čerpá státní podporu a v určité době má klient nárok na úvěr ze stavebního spoření. Díky svým parametrům patří stavební spoření k jednomu z nejoblíbenějších spořicích produktů v České republice. Stavební spoření vzniklo za účelem umožnit širokému spektru obyvatel formou výhodných podmínek spoření řešit a realizovat vlastní bytovou otázku. Stavební spoření vytváří za spoluúčasti státu podmínky pro tvorbu vlastního kapitálu, které neumožňuje žádná jiná forma spoření, a společně s výhodným úvěrem prostředky pro financování bydlení.

Účel úvěru

Účel, na který je úvěr poskytnut.

Úmor

viz Anuita

Úroková sazba (Úrok, Úroková míra)

V procentech udávaná výše odměny pro věřitele, který půjčku poskytl.

Úvěr

Dočasné podstoupení (půjčení) určitého peněžního obnosu dlužníkovi, který je ochoten za tuto službu platit věřiteli odměnu ve formě úroků.

Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr poskytnutý stavební spořitelnou na bytové potřeby.

Vinkulace pojištění

Vinkulace pojištění je nástroj, který používá věřitel v případě, že je pojišťována služba nebo předmět, na kterou si pojištěný/dlužník půjčil. Vinkulace je tedy vázání výplaty pojistného plnění na dohodnuté podmínky, zpravidla ve prospěch věřitele pojištěného. Jde o zastavení pohledávky, jejímž předmětem je pojistné plnění. Vinkulace může být provedena pouze se souhlasem pojištěného a rovněž její zrušení lze provést jen se souhlasem banky, resp. jiné finanční instituce, v jejíž prospěch bylo pojištění vinkulováno. Vinkulaci lze během trvání pojištění se souhlasem věřitele zrušit či měnit.

Věřitel

Subjekt, který poskytl půjčku a věří, že mu tato půjčka bude splacena.

Výše úvěru

Finanční obnos, který je dlužníkovi poskytnut.

2 Literární rešerše

2.1 Formy financování bytových potřeb

K financování bytových potřeb občanů České republiky lze použít několik způsobů:

- 1) vlastní hotovost
- 2) rodinné úspory a rodinné výpůjčky (bezúročné i úročené)
- 3) úvěr ze stavebního spoření
- 4) hypoteční úvěr
- 5) spotřebitelský (neúčelový) úvěr

Ad 1) Nejsnazší forma financování bytových potřeb. Financování je prováděno z úspor občanů. Řešení bytové potřeby však probíhá v období, kdy člověk ukončil studia a pracuje pouze krátce a nemá naspořený dostatečný obnos.

Ad 2) Další možností je využití úspor ostatních členů rodiny a příbuzenstva. Toto se jeví jako také poměrně snadné, ale tento způsob je nebezpečný v tom, že v jakýchkoliv finančních problémech hrozí zprerhání dobrých rodinných vztahů a z toho plynoucí doživotní psychická traumata.

Ad 3) Úvěr ze stavebního spoření je jedna z nejvýhodnějších forem financování a v ČR velmi rozšířená. Toto téma bude dále rozvinuto v další části práce.

Ad 4) Hypoteční úvěr je další varianta financování. Také tomuto tématu budou věnovány další kapitoly.

Ad 5) Nejméně výhodné, avšak v dnešní době lehce dostupné, jsou spotřebitelské úvěry. Nabízí sice mírnější podmínky pro získání úvěru (půjčky), ale toto je vykoupeno mnohem vyšším úrokem a tudíž prodražením financování.

2.2 Hypoteční úvěr

2.2.1 Charakteristika

K nejstarším druhům bankovních úvěrů založených na zástavě nemovitosti patří hypoteční úvěry. Počátek hypotečního bankovníctví byl koncem 17. století v Anglii, kde se objevily první hypoteční banky. [1]

Jak již bylo zmíněno, hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Před květnem 2004 bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. [2] Nyní již tato podmínka není zákonem daná a hypoteční úvěry jsou vlastně všechny úvěry zajištěné nemovitostí. Hypoteční úvěr je poskytován na koupi nebo výstavbu nemovitostí, opravu či modernizaci, její rekonstrukci, koupi podílu nemovitosti za účelem vypořádání dědických a spoluvlastnických nároků nebo za účelem splácení dříve poskytnutých krátkodobých a střednědobých úvěrů, které byly použity k investicím do nemovitostí. Současné znění zákona umožnilo rovněž možnost poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení - na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod. Stále však platí, že ve všech případech je nutno ručit nemovitostí.

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

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na vysoké částky, proto se vyplatí věnovat jejímu výběru hodně pozornosti.

Hypoteční úvěr je určený právníckým i fyzickým osobám.

Definici hypotečního úvěru najdeme v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., §28, odstavec 3.

2.2.2 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze dělit podle několika hledisek.

a) Podle účelu

1. účelová hypotéka
2. neúčelová hypotéka, tzv. americká hypotéka

Účelová hypotéka

Účelové hypoteční úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti, objektu bydlení a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví.

Neúčelová hypotéka

Neúčelový hypoteční úvěr, tzv. americká hypotéka je úvěr, za který se ručí vlastní nemovitostí (domem či bytem v osobním vlastnictví). Peníze, které banka poskytne, je ovšem možno použít na cokoliv. Úroková sazba bývá o něco vyšší než u hypoték na bydlení, ale zároveň nižší než u běžných bankovních úvěrů.

b) Podle procenta zástavní hodnoty nemovitosti

Hypoteční úvěry lze rovněž rozlišit podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 i 100 %.

c) Podle způsobu splácení

1. **Anuitní**
2. **Progresivní**
3. **Degresivní**

Najdou se i další kritéria podle čeho lze hypoteční úvěry rozlišovat např. podle toho, pro koho jsou určeny, způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), podle doby splatnosti nebo podle doby fixace úrokové sazby. [3]

2.2.3 Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru

Základní podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je prokázání žadatele o úvěr, že je a bude schopen poskytnutý úvěr ze svých příjmů splatit. K žádosti o hypoteční úvěr je zapotřebí přiložit celou řadu dokladů. Banky požadují téměř úplnou dokumentaci k zastavované nemovitosti a doklady prokazující ekonomickou situaci žadatele a jeho rodiny. Následuje výčet dokladů, které bude žadatel potřebovat ke schválení hypotečního úvěru. Výčet dokladů se může případ od případu lišit. Existují např. banky, které nevyžadují dokládání příjmů, místo závazkových dokladů postačuje pouze čestné prohlášení. Existuje také možnost sjednat si hypotéku částečně po internetu apod.

Obecné dokumenty

- průkaz totožnosti
- potvrzení o plné moci

Doklady o příjmu a majetkových poměrech

- potvrzení o příjmu
- výplatní pásky za několik minulých období (3, 6 i 12 měsíců)
- daňové přiznání
- potvrzení finančního úřadu a zaplacené dani
- výpis z účtu
- dohoda o zúžení či zrušení společného jmění manželů

Doklady o závazcích a pohledávkách

- nájemní smlouvy
- potvrzení o sociálních dávkách
- smlouvy o stavebním spoření
- smlouvy o životních a jiných pojistkách
- smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu
- ručitelská prohlášení

Doklady k nemovitosti

- výpis z katastru nemovitostí
- snímek pozemkové mapy nebo geometrický plán
- odhad tržní hodnoty nemovitosti
- pojistná smlouva k nemovitosti s vinkulací ve prospěch banky
- doklad o vlastnickém právu k nemovitosti (např. kupní smlouva)
- souhlas spoluvlastníků se vkladem zástavního práva na nemovitost
- fotografie nemovitosti

Při koupi nemovitosti

- kupní smlouva či smlouva o smlouvě budoucí

Při stavbě a rekonstrukci

- stavební povolení
- projektová dokumentace včetně rozpočtu
- smlouva o dílo se zhotovitelem
- soupis potřebného materiálu a prací svépomocí
- časový harmonogram stavby

Při splacení jiného úvěru

- původní úvěrová smlouva
- původní zástavní smlouva
- souhlas původní banky s refinancováním

Další doklady: někdy též vinkulaci životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky [29]

2.2.4 Zajištění hypotečního úvěru

Základní podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti.

Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru (hypoteční úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci) nebo to může být jiná či jiné nemovitosti (v

zástavě může být i více nemovitostí).

Nemovitost se však musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby. Nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu. Na nemovitosti také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání.

Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Banka v tomto případě uvolňuje peníze postupně, podle toho jak roste cena nemovitosti v důsledku její výstavby.

Dalším nástrojem zajištění, které banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky.

Banka někdy také může požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění opět ve prospěch banky. Banka může též vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet (nízká bonita, nebo vyšší věk klienta). [3]

2.2.5 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru se provádí zásadně bezhotovostně a to zasláním peněz na vlastní účet klienta nebo na účet prodávajícího nemovitost nebo zhotovitele stavby, tzn. proplacení na účet, který je uveden na faktuře dodavatele.

Čerpání může být buď jednorázové (většinou při koupi nemovitosti, nebo neúčelovém úvěru) nebo může probíhat postupně (např. při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti). V tomto případě jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání.

2.2.6 Splatnost a splácení hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru bývá různá, záleží na jeho výši a na finančních možnostech klienta, jak vysoké splátky si může dovolit. Pohybuje se v rozmezí od 2 do

50 let. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku, je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka. Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka.

Úvěr je splácen většinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu a úrok. Některé banky umožňují i jiné splácení než splácení anuitními splátkami. Jedná se o degresivní nebo progresivní splácení tzn., že velikost splátek je v čase buď klesající (degresivní) nebo rostoucí (progresivní).

Den splatnosti jednotlivých splátek je stanoven v úvěrové smlouvě.

V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby (klient si volí v letech dobu platnosti úrokové sazby), může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce. V případě mimořádné splátky ze strany klienta mimo tyto termíny si většina bank stanovuje vysoké sankce za předčasné splacení.

V případě neúčelové hypotéky, která spadá pod režim zákona o spotřebitelském úvěru (č. 321/2001 Sb.), lze kdykoli učinit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru.

[4]

2.2.7 Úroky z úvěru jako nezdanitelná částka

Po novelizaci zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů bylo umožněno daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, popř. jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb. Jedná se o § 15 odstavec 3 a 4 tohoto zákona.

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru (i z úvěru ze stavebního spoření) na financování bytových potřeb, lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob až do výše 300.000,- Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více, odečet provádí jedna z nich, nebo každá z nich rovným dílem. [5]

2.3 Stavební spoření

2.3.1 Historie a charakteristika

Stavební spoření je forma financování bytových potřeb občanů s finanční podporou

státu – příspěvky. Stavební spoření má mnohaletou historii zejména v Německu a Rakousku, avšak základní myšlenka stavebního spoření i jeho rámcová pravidla pocházejí z Anglie. Historicky první stavební spořitelna nesla název Building Society a byla založena v Birminghamu už roku 1775. Členové tohoto spolku poskytovali vklady do fondu. Z něj byly následně financovány úvěry na jejich bytové účely. Počátkem 90. let bylo importováno do České republiky, zde je jeho systém fungování upraven zákonem č. 96/1993 Sb., o stavební spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů. Podle výše uvedeného zákona smí stavební spoření poskytovat na základě povolení pouze stavební spořitelny.

Od 1. 1. 2011 vešla v účinnost novela zákona o stavebním spoření a o daních z příjmu. Od tohoto data stát podporuje tuto formu spoření státní podporou ve výši 10 % z vložené částky, a to až do výše 2 000 Kč ročně (při uložení částce 20 000 Kč ročně). Další změnou od 1. 1. 2011 je zdanění výnosu 15 %. Smluv o stavebním spoření lze uzavřít několik na osobu, avšak státní podpora přísluší pouze jen na jednu z nich. Jak již bylo zmíněno, stavební spoření je v České republice velice oblíbené a dle Evropského sdružení stavebních spořitelen je stavební spoření v ČR (počet smluv) třetí největší v Evropě. Nejvíce smluv je uzavřeno v Německu, na druhém místě je Rakousko.

Stavební spoření je vhodný produkt pro ty, kteří mají jasné plány na příštích minimálně 6 let. Je vhodné zvláště pro ty, kteří chtějí využívat následné úvěrové produkty stavebních spořitelen, a jde o komplexní finanční produkt poskytovaný výhradně stavebními spořitelny. V jeho rámci se může spořit, požádat o úvěr ze stavebního spoření nebo o překlenovací úvěr a lze také využívat státem poskytované podpory stavebního spoření. Stavební spoření může uzavřít občan České republiky nebo občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky nebo fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území ČR a bylo mu přiděleno rodné číslo.

Hlavní rozdíl mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem spočívá v tom, že u hypotečního úvěru není fáze spoření. [1]

2.3.2 Princip stavebního spoření

Má-li občan zájem o stavební spoření, musí se spořitelnou nejprve uzavřít smlouvu o stavebním spoření. Ta se sepisuje na určitou cílovou částku a obsahuje předem sjednané podmínky spoření, případného meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření. Poté, co je uhrazen poplatek za uzavření smlouvy, vstupuje klient do první fáze celého procesu –

do fáze spoření [4].

2.3.3 Cílová částka

Důležitý faktor, který je vhodný zvážit, je výše cílové částky. Cílová částka představuje celkovou částku, kterou bude mít účastník při splnění podmínek spořitelny k dispozici k řešení bytových potřeb.

Výše cílové částky představuje, jak vysokou finanční částku můžeme získat. Pokud bude uzavřena smlouva o stavebním spoření na cílovou částku 1.000.000,- Kč, tak lze získat finanční prostředky maximálně do této výše, přičemž k získání klasického úvěru je potřeba naspořit alespoň 40 % cílové částky, v tomto případě 400.000,- Kč. Banka poté půjčí zbývající částku do milionu, tedy 600.000,- Kč. Pokud není využit úvěr, je možné na stavebním spoření spořit libovolně dlouho, maximálně však do výše cílové částky. Cílovou částku lze kdykoli navyšovat, avšak v okamžiku navýšení platí pro klienta takové smluvní podmínky, které jsou platné při navyšování. Cílová částka jde však i snížit, respektive rozdělit na dvě smlouvy. Toto řešení je vhodné, když původní smlouva je uzavřena na velkou cílovou částku, kterou však klient nepotřebuje nebo nemá- li naspořeno oněch 40 % a potřebuje úvěr na menší investici.

Podle cílové částky se rovněž odvíjí vstupní poplatek - obvykle 1 % z cílové částky s horním ohraničením. Spořitelny často nabízejí finanční zvýhodnění za uzavření smlouvy v raném věku dítěte nebo akční nabídky se slevou až 50 %.

Během samotného spoření se platí za vedení účtu cca 300 korun ročně.

2.3.4 Typy stavebního spoření

Spořitelny většinou nabízí různé varianty – tarify. Čím více tarifů je na výběr, tím přesněji je nutné při uzavírání spoření vědět, jak se bude v budoucnu využívat. Povahu rozhodnutí asi nejlépe ilustruje nabídka Raiffeisen stavební spořitelny, kdy si lze vybrat buď tarif spořicí, který je úročený 2 %, avšak následný úvěr je poté úročen vyšším úrokem nebo úvěrový tarif, úročený 1 % se zvýhodněním následného úvěru. Z tohoto důvodu je dobré při uzavírání smlouvy vědět, na co bude stavební spoření využito, zda-li pouze na spoření nebo pro následný úvěr. Zákon stanovuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 procentní body. V průběhu spoření, lze varianty – tarify měnit. Při změně na výhodnější tarif bude od změny účtován výhodnější úrok, avšak při výběru tarifu s nižší úrokovou

sazbou na vklady se zpětně přepočítají připsané úroky od počátku smlouvy. Tímto se spořitelny brání tomu, kdy klient uzavře stavební spoření s tarifem s vyšším úročením vkladů a krátce před uzavřením smlouvy o úvěru ze stavebního spoření změní tarif, aby získal výhodnější podmínky. Úvěrové úroky se v čase mění, v další části kapitoly jsou uváděny jednotlivé varianty, které spořitelny nabízí, včetně úrokových sazeb.

2.3.5 Fáze spoření

V tomto období jsou na účet u spořitelny pravidelně (např. měsíčně, půlročně, ročně apod.) nebo nepravidelně (na účet lze kdykoliv vložit jakoukoliv částku) ukládány smlouvené částky. Tyto částky jsou průběžně úročeny úrokovou sazbou z vkladů a jednou ročně je k nim připsována státní podpora.

2.3.6 Fáze úvěru

Stavební spoření lze ovšem využít i k jiným účelům než pouze ke spoření, ale také k hlavnímu důvodu, proč byl tento produkt vytvořen a to k přijetí úvěru, který primárně slouží k pořízení nebo modernizaci nemovitosti k bydlení. Pokud má klient zájem o klasický úvěr ze stavebního spoření, musí splnit několik podmínek: spořit alespoň dva roky, naspořit alespoň 40 % z cílové částky, mít dostatečnou bonitu a dosáhnout dostatečně vysokého hodnotícího čísla. Hodnotící číslo je jedno z hlavních kritérií pro poskytnutí úvěru. Stavební spořitelny mají pro toto kritérium svůj vlastní název a mají i rozdílné způsoby výpočtu. Zpravidla závisí na délce spoření, naspořených prostředcích a variantě smlouvy o stavebním spoření.

Pro příklad je uveden princip výpočtu hodnotícího čísla u dvou stavebních spořitel – Českomoravské stavební spořitelny a Stavební spořitelny České spořitelny

Českomoravská stavební spořitelna: [6]

$$H\check{C} = \frac{\dot{U} * HF * VF}{\frac{C\check{C}}{1000}}$$

HČ - hodnotící číslo

Ú - výše úroků k rozhodnému dni

HF - hodnoticí číselný faktor

VF - výkonnostní faktor $VF = \frac{Z}{0,4 * C\check{C}}$

CĚ - cílová částka

Z - zůstatek na účtu stavebního spoření k rozhodnému dni

Hodnoticí číselný faktor závisí na variantě stavebního spoření. Pro tarif Klasik činí pro standardní variantu 1,4 a pro rychlou variantu 2,3, pro tarif Invest 2,4 u pomalé varianty a 3,5 u rychlé varianty.

Minimální výše hodnoticího čísla pro přidělení úvěru je 64.

Jednotlivé varianty se liší též nastavením úrokových sazeb. U rychlých variant jsou nižší úroky z vkladů i následného úvěru, naopak u pomalých je výhodnější spoření. To platí obecně u všech stavebních spořitelén.

Stavební spořitelna České spořitelny: [6]

Namísto termínu hodnoticí číslo používá termín bodové hodnocení.

$$BH = \frac{U\check{C} + SP + \acute{U}F}{0,004 * C\check{C}}$$

BH - bodové hodnocení

UĚ - uspořená částka

SP - zálohy státní podpory evidované na účtu účastníka

ÚF - úrokový faktor

Jako u každé spořitelny se i u SSĚS vyskytuje záludnost ve výpočtu. Tou je zde úrokový faktor, který je násobkem veškerých připsaných úroků na účet klienta. Aktuálně (od 1. 2. 2008) se počítá jako 21násobek připsaných úroků.

Úvěr může být (na rozdíl od částky získané pouze spořením) použit pouze na bytové potřeby a toto použití musí být řádně prokázáno.

Pokud není splněna některá z podmínek pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, může se požádat o překlenovací úvěr. Ten může být přidělen prakticky ihned po založení smlouvy a slouží k překlenutí doby do přidělení klasického úvěru. Se splácením úroků z překlenovacího úvěru se zároveň musí spořit na vkladový účet u stavební spořitelny až do doby, kdy je přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření,

kterým se splatí úvěr překlenovací. Velká nevýhoda překlenovacího úvěru je ta, že klient prakticky platí nákladové úroky i za tu částku, která je v bance uložena na spořicí (vkladovém) účtu.

Princip meziúvěru lze demonstrovat na následujícím příkladu:

Klient uzavře stavební spoření na cílovou částku 1 milion korun a při uzavření smlouvy složí na účet požadovaných 40%, tj. 400.000,- Kč. Po roce klient potřebuje k pořízení nemovitosti onen 1 milion Kč. Bohužel nemůže získat řádný úvěr, protože nesplnil jednu z podmínek stavební spořitelny – spoření minimálně 2 roky, musí využít meziúvěru. Je mu tedy poskytnut 1 milion Kč a za tento milion (nikoli pouze z rozdílu – 600.000,- Kč) platí nákladové úroky. Teprve po uplynutí podmínky vázanosti peněžních prostředků 2 roky (a zároveň po splnění hodnotícího čísla) je klientovi poskytnut řádný úvěr ze stavebního spoření a v této fázi dochází k ponížení půjčeného milionu o naspořenou částku. V tomto případě o 400.000,- plus připsané úroky a poskytnuté státní podpory. Od tohoto okamžiku je ukončen meziúvěr a počíná splácení úvěru.

2.3.7 Doklady potřebné pro získání úvěru

Pro získání úvěru ze stavebního spoření jsou zapotřebí stejné dokumenty jako při získání úvěru od hypoteční banky – viz kapitola 2.2.3. I zde však platí, že přístup stavebních spořitelen se liší a není většinou nutné dodávat všechny dokumenty.

2.3.8 Ukončení stavebního spoření

Stavební spoření končí výpovědí smlouvy nebo splacením úvěru.

Pokud není požádáno o úvěr, po šesti letech je možno naspořené peníze využít na cokoli. Doba spoření není nijak maximálně omezena, naspořené prostředky však nesmí překročit cílovou částku, nechceme-li přijít o státní podporu, musíme vklady ve spořitelně nechat nejméně po dobu 6 let. Po dobu spoření stát klientovi finančně přispívá na jeho účet formou státní podpory. Po šesti letech je možné buď smlouvu vypovědět a uspořené peníze použít na jakýkoliv účel, nebo lze na stejnou smlouvu a za stejných podmínek spořit i nadále, do doby dosažení cílové částky. Pokud klient vypoví smlouvu před vypršením vázací doby 6 let, ztrácí nárok na již připsané částky státní podpory a zároveň stavební spořitelna může uplatnit sankci za předčasné ukončení smlouvy – zpravidla 0,5% z cílové částky. Všeobecně lze říci, že předčasné ukončení

smlouvy je pro klienta značně nevýhodné, protože při podpisu smlouvy hradí vstupní poplatek, nedostane žádný státní příspěvek a hradí sankci za předčasné ukončení smlouvy. Výpovědní doba činí zpravidla 3 měsíce od 1. dne následujícího měsíce, kdy byla výpověď podána.

2.3.9 Důležité informace:

Protože horní hranice státního příspěvku je omezena, zakládají rodiče často stavební spoření také jménem nezletilých dětí. Tato praxe je ostatně stavebními spořitelny značně podporována, ty však již klienty ne vždy informují o možných úskalích takového postupu a rodiče pak mohou být, po několika letech spoření, překvapeni, že peníze nemohou vybrat nebo stavební spoření nezletilého využít k úvěru, popřípadě meziúvěru.

Judr. Romana Lužná se k tomuto tématu vyjádřila následovně: [7]

Podle občanského zákoníku mají nezletilí omezenou způsobilost k právním úkonům a mohou činit takové právní úkony, které jsou svou povahou přiměřené rozumové a volní vyspělosti odpovídající jejich věku. Ostatní právní úkony musí za nezletilé činit jejich zákonní zástupci, kterými jsou zpravidla jejich rodiče.

Obecně tedy majetek nezletilých dětí spravují jejich rodiče a v případě, že se v majetkové oblasti jedná o jiný než běžný úkon, je třeba k platnosti tohoto úkonu jeho schválení soudem. Soud takový úkon schválí, je-li v zájmu nezletilého.

Stavební spoření se zakládá uzavřením písemné smlouvy o stavebním spoření mezi stavební spořitelnou a účastníkem spoření. Touto smlouvou se účastník zavazuje ukládat u stavební spořitelny peněžní částky ve smluvené výši. Je-li účastníkem nezletilé dítě, uzavírá za něj smlouvu jeho zákonný zástupce. Uzavření smlouvy o stavebním spoření je shledáváno jako běžná záležitost, při které může být dítě zastoupeno kterýmkoli z rodičů samostatně a k uzavření smlouvy se nevyžaduje souhlas soudu.

Po uzavření smlouvy již nastává samotné spoření. Za nezletilé dítě spoří zpravidla rodiče. Ukládání jednotlivých částek je vlastně opakujícím se darováním a peníze ukládané na účet dítěte se stávají dnem připsání jeho majetkem.

Součástí programu stavebního spoření je možnost účastníka získat úvěr, případně tzv. meziúvěr, na úhradu nákladů na řešení bytové potřeby. Uzavřením smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření se stavební spořitelna stává věřitelem a účastník dlužníkem, který se zavazuje plnit řadu povinností. Z toho vyplývá, že v případě, že by se dlužníkem mělo stát nezletilé dítě, nejedná se o běžnou záležitost. Kromě zastoupení dítěte při takovém právním úkonu je nutné, aby uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru

schválil soud. Návratnost poskytnutého úvěru bývá stavební spořitelnou zajišťována nejčastěji zřízením zástavního práva k nemovitosti. Pokud by zástava byla zřizována k nemovitosti, jejímž spoluvlastníkem, příp. vlastníkem je nezletilé dítě, ať už je úvěr čerpán z jeho stavebního spoření nebo stavebního spoření jiné osoby, je souhlas soudu nutný i ke zřízení zástavního práva.

Podle ustanovení § 37 zákona o rodině nemůže žádný z rodičů zastoupit své dítě, jde-li o právní úkony ve věcech, při nichž by mohlo dojít ke střetu zájmů mezi rodiči a dítětem nebo ke střetu zájmů dětí týchž rodičů. Není nutné, aby ke střetu zájmů skutečně došlo, ale postačuje pouhá možnost tohoto střetu. Jestliže nemůže dítě zastoupit žádný z rodičů, ustanoví soud dítěti opatrovníka, který bude dítě v řízení nebo při určitém právním úkonu zastupovat. Kolizním opatrovníkem může být ustanovena kterákoliv fyzická osoba, která má plnou způsobilost k právním úkonům, je-li předpoklad, že tuto funkci bude vykonávat řádně. Není-li takové osoby, může být ustanoven příslušný správní orgán.

V případě úvěrů poskytovaných nezletilým dětem, kdy jsou účastníky právních úkonů zpravidla jak nezletilé děti, tak i jejich rodiče, možnost střetu zájmů existuje. Pro uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru a při úkonech s tím souvisejících musí být dítěti ustanoven kolizní opatrovník. Jako opatrovníka je třeba vybrat osobu, která splňuje výše uvedené podmínky a není na poskytnutí úvěru žádným způsobem zainteresována. Nejčastěji bývá ustanovován někdo z příbuzenstva dítěte.

Po právní moci usnesení o ustanovení kolizního opatrovníka může opatrovník jménem dítěte provést všechny úkony podle tohoto usnesení a poté musí požádat soud o schválení provedených úkonů, jinak by takové úkony, tedy smlouvy, byly od počátku neplatné. Soud právní úkon schválí, jestliže je v zájmu nezletilého. V rámci řízení provádí soud dokazování, aby zjistil, zda není smlouva tak, jak byla za nezletilého uzavřena, v rozporu se zájmy nezletilého. Dokazování se provádí zejména z obsahu předmětné smlouvy, z výpovědí kolizního opatrovníka a rodičů a dalších listinných důkazů. V zájmu dítěte bývá čerpání úvěru za účelem výstavby nebo koupě nemovitosti, na které bude mít spoluvlastnický podíl, modernizace nebo údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části apod. Teprve poté, co rozhodnutí soudu o schválení právního úkonu nabude právní moci, nabývá účinnosti i smlouva o úvěru a úvěr může být čerpán na dojednaný účel.

Schválení soudem vyžaduje i ukončení smlouvy o stavebním spoření a výběr naspořených finančních prostředků. Také v tomto případě je nutné soudu doložit, že tyto úkony jsou v zájmu nezletilého a uvést, na co mají být finanční prostředky použity.

Majetek nezletilého může být spotřebován pro potřeby rodiny jen v případě, že by vznikl nezaviněně hrubý nepoměr mezi poměry nezletilého dítěte a poměry rodičů. Může se jednat o situaci, kdy rodiče přijdou o zaměstnání, nebo se stanou invalidními a jejich výdělkové poměry jsou značně omezené. Tyto případy jsou spíše výjimečné, rodiče zpravidla ukončují stavební spoření svých dětí proto, že skončila doba, na kterou byla smlouva uzavřena a je možné finanční prostředky vybrat i s připsaným státním příspěvkem s tím, že zamýšlejí uzavřít nové stavební spoření. Nutnost schválení tohoto úkonu soudem je dosud stále vnímána jako formalita, stále častěji se však objevují případy, kdy soud úkon neschválí a finanční prostředky zůstávají na účtu vázány a nezletilý je bude moci vybrat po nabytí zletilosti.

2.3.10 Výhody stavebního spoření

Stavební spoření je výhodnou formou uložení úspor. Vedle výhodné úrokové sazby je navíc podpořeno 10% státní podporou. Úspory jsou pojištěny a po 6 letech je lze využít k libovolnému účelu. Vláda se však snaží prosadit nová pravidla pro státní podporu stavebního spoření, kterou je dosud možné utratit za cokoliv. Pokud návrh projde Poslaneckou sněmovnou a Senátem, začnou platit od ledna 2014. Změny se týkají hlavně toho, že od roku 2014 bude omezena státní podpora tak, že ji bude možné využít jen na bydlení, penzijní připojištění a školné. Stavební spoření také budou moci nově nabízet i univerzální banky za odlišných podmínek než mají nynější spořitelny. Zpřístupnění stavebního spoření i univerzálním bankám odůvodňuje ministerstvo posílením konkurenčního prostředí a stability systému. [8]

3 Metodika

Cílem této bakalářské práce je srovnání a porovnání nabídek na financování bytových potřeb od stavebních spořitelen a hypotečních bank působících na našem trhu. Základním cílem této práce je potvrdit či vyvrátit hypotézu, že úvěr stavebního spoření je výhodný produkt k financování bytových potřeb.

V bakalářské práci bylo v jednotlivých fázích využito těchto metod:

Fáze – Studium literatury a vyhledávání zdrojů

Jedná se především o studium odborných knih, zákonů a webových stránek, které jsou uvedeny v seznamu literatury.

Fáze – Získávání a shromažďování informací

V této fázi byly nejdříve využity internetové stránky a propagační materiály jednotlivých finančních institucí. Poté následoval písemný kontakt s každou stavební spořitelnou a bankou a byla ověřena aktuálnost informací o úrokových sazbách a podmínkách poskytnutí úvěru.

Fáze – Analýza a srovnání

V této fázi bylo využito dvou metod vědeckého zkoumání - **metoda empirická a metoda logická**.

Metody empirické, které jsou založeny na bezprostředním živém obrazu reality. Do těchto metod se zahrnují takové metody, v nichž se odraz jevů uskutečňuje prostřednictvím smyslových počitků a vjemů zdokonalovaných úrovní techniky. Jedná se tedy o metody, kterými je možno zjistit konkrétní vlastnosti nějakého objektu či jevu v realitě.

Existuje mnoho různých technik sběru dat, které je nutné získat pro to, aby bylo možné konfrontovat získaná data. V této práci bylo využito techniky dotazování a modelových případů.

Metody logické, které zahrnují množinu metod využívajících principy logiky a logického myšlení. V této práci bylo využito metody analýzy.

Analýza je proces faktického nebo myšlenkového rozčlenění celku (jevu, objektu) na část. Je to rozbor vlastností, vztahů, faktů postupující **od celku k částem**. Analýza umožňuje odhalovat různé stránky a vlastnosti jevů a procesů, jejich stavbu, vyčleňovat etapy, rozporné tendence apod. Analýza umožňuje

oddělit podstatné od nepodstatného, odlišit trvalé vztahy od nahodilých.

K analýze byla využita data získaná na základě dotazování a modelových modelů.

Fáze – Vyhodnocení

V této fázi byla provedena komparace jednotlivých nabídek financování na základě analýzy. Metoda komparace umožňuje stanovení shod a rozdílů jevů či objektů. Ke komparaci výsledných dat je využit tabulkový procesor. Na základě porovnání jsou následně modelové případy vyhodnoceny podle jednotlivých nákladových položek a je navržena nejlepší varianta pro každý modelový případ.

4 Praktická část

4.1 Stavební spořitelny

Po kontaktování jednotlivých stavebních spořitelen, působících na tuzemském trhu byly zjištěny tyto základní údaje a úrokové míry:

4.1.1 Českomoravská stavební spořitelna, akciová společnost [9]



Tato stavební spořitelna spadá do portfolia ČSOB. Má velký počet finančních poradců (bohužel velmi rozmanité kvality). Spořitelna nabízí tyto základní podmínky:

- **Tarif garant:**

úroková sazba úvěru 2,95 %

úroková sazba z vkladů 1,00 %

úroková sazba meziúvěru 4,00 %

- **Tarif variant:**

úroková sazba úvěru 4,30 %

úroková sazba z vkladů 1,50 %

úroková sazba meziúvěru od 4,30 %

4.1.2 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. [10]



Akcionář: Komerční banka

úroková sazba úvěru od 3,00 – 5,00 %

úroková sazba z vkladů 2 %

úroková sazba meziúvěru od 3,44 %

4.1.3 Raiffeisen stavební spořitelna a.s. [11]



- **Spořicí tarif:**

úroková sazba úvěru 4,90 %

úroková sazba z vkladů 2,00 %

úroková sazba meziúvěru od 4,70 %

- **Úvěrový tarif:**

úroková sazba úvěru 3,50 %

úroková sazba z vkladů 1,00 %

úroková sazba meziúvěru od 4,70 %

4.1.4 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. [12]



úroková sazba úvěru od 4,75 %

úroková sazba z vkladů 2,00 %

úroková sazba meziúvěru od 3,10 %

4.1.5 Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. [13]



- **Tarif team:**

úroková sazba úvěru 3,7 %

úroková sazba z vkladů 1,0 %

úroková sazba meziúvěru od 5,30 %

4.2 Banky poskytující hypoteční úvěry

Z důvodu získání kompletního obrazu hypotečního trhu jsem dále kontaktoval banky působící na našem území. Zaměřil jsem se především na účel, ke kterému lze hypoteční úvěr získat, minimální a maximální částky úvěru a minimální a maximální doby splácení. Dále zde uvádím jednotlivé úrokové sazby a v neposlední řadě i podmínky při mimořádné splátce.

4.2.1 Axa Bank [14]



Axa bank nabízí hypoteční úvěr na pořízení nemovitosti a na refinancování hypotečního úvěru.

Minimální výše úvěru činí 300.000,- Kč, maximální výše úvěru je možná do 85 % hodnoty vybrané nemovitosti. Minimální doba splácení činí 5 let a maximální doba splácení činí 25 let.

Mimořádná splátka hypotečního úvěru nad 20 % nesplacené jistiny úvěru – aktuálního nesplaceného zůstatku mimo termín změny úrokové sazby: 5 % z objemu mimořádné splátky.

Úrokové sazby:

Fixace 3roky: 3,19 %

Fixace 5 let: 3,09 %

Fixace 10 let 3,95 %

4.2.2 Česká spořitelna [15]



Česká spořitelna nabízí hypotéku ke koupi nemovitosti k trvalému bydlení či pronájmu, individuální rekreaci, financování výstavby a stavebních úprav nemovitostí, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků a na refinancování.

Minimální ani maximální výše úvěru není stanovena. Minimální doba splácení činí 5 a maximální 30 let.

Poplatek za předčasné splacení činí 10 % z výše mimořádné splátky.

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 3,94 %

Fixace 2 roky: 3,94 %

Fixace 3 roky: 3,24 %

Fixace 4 roky: 3,14 %

Fixace 5 let: 3,04 %

Fixace 10 let: 4,24 %

Variabilní úroková sazba: 1M PRIBOR + odchylka min. 1,5 %

4.2.3 Československá obchodní banka [16]



ČSOB nabízí hypotéku ke koupi nemovitosti do osobního i družstevního vlastnictví (i spoluvlastnického podílu), výstavbu, rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitostí, refinancování a kombinaci výše uvedených účelů, včetně vypořádání majetkových poměrů.

Minimální výše úvěru činí 200.000,- Kč a maximální výše úvěru je až do 100% hodnoty nemovitosti. Minimální doba splácení je 5 let a maximální doba je 40 let.

Poplatek za předčasné splacení činí 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, maximálně však 25 % z výše mimořádné splátky.

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 5,39 %

Fixace 3 roky: 4,29 %

Fixace 5 let: 4,19 %

Fixace 10 let: 5,69 %

Fixace 15 let: 5,79 %

Fixace 20 let: 5,79 %

4.2.4 Equa bank [17]



Equa bank nabízí hypotéku ke koupi nemovitosti, vypořádání vlastnických práv a na refinancování.

Minimální výše úvěru je 300.000,- Kč a maximální výše je 25.000.000,- Kč. Minimální doba splácení je 5 let a maximální doba je 35 let.

Poplatek za mimořádnou splátku mimo termín změny pevné úrokové sazby je určitých podmínek zdarma – mimořádná splátka 20 % z výše úvěru po každých 12 splátkách. Jinak činí poplatek 10 % z výše splátky.

Banka nabízí sjednání hypotéky ve variantách BEZ a FIT. Hypotéka BEZ je hypotéka bez dokládání příjmů a hypotéka FIT zohledňuje úvěrovou historii a akceptuje méně významné záznamy v úvěrových registrech, které by bránily v jiné bance k získání hypotéky

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 4,39 %

Fixace 3 roky: 2,99 %

Fixace 5 let: 2,99 %

4.2.5 Fio banka [18]



Fio banka nabízí širokou škálu, na co lze hypotéku uplatnit. Lze ji použít na koupi dokončené či rozestavěné nemovitosti, na výstavbu a dostavbu nemovitosti, stavební úpravy, vypořádání spoluvlastnických vztahů (SJM,...) spojených s nemovitostí, refinancování, k úhradě členského podílu v bytovém družstvu, převod členských práv v bytovém družstvu a ke kombinaci výše uvedených účelů.

Minimální výše úvěru činí 300.000,- Kč a maximální činí 10.000.000,- Kč Doba splácení je mezi 5 a 30 lety.

K hypotéce si můžeme zdarma vybrat přidané služby, zejména možnost mimořádné splátky zdarma. Mimořádná splátka úvěru (při sjednání „Služby mimořádné splátky“) je zdarma, pokud je výše této splátky do 20% včetně z původní výše hypotečního úvěru. Ve výši nad 20 % činí poplatek 2 % z objemu.

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 3,19 %

Fixace 2 roky: 3,13 %

Fixace 3 roky: 2,93 %

Fixace 4 roky: 2,86 %

Fixace 5 let: 2,81 %

Variabilní úroková sazba: 1M PRIBOR + 1,65 %

4.2.6 GE Money Bank [19]



Hypotéku od GE Money bank lze obecně použít pro financování nebo investici do nemovitostí sloužící pro bydlení.

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 3,89 %

Fixace 3 roky: 3,39 %

Fixace 5 let: 3,59 %

Fixace 10 let: 5,39 %

4.2.7 Hypoteční banka [20]



Hypoteční banka nabízí klasické hypoteční úvěry, tj. na pořízení nemovitosti respektive na refinancování.

Minimální výše úvěru činí 300.000,- Kč a maximální výše činí 100 % hodnoty nemovitosti. Doba splácejí je od 5 do 30 let.

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 5,39 %
Fixace 3 roky: 4,29 %
Fixace 5 let: 4,19 %
Fixace 10 let: 5,69 %
Fixace 15 let: 5,79 %
Fixace 20 let 5,79 %

4.2.8 Komerční banka [21]



Komerční banka nabízí využití této hypotéky ke koupi nemovitosti do vlastnictví, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, koupě družstevního bytu, předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy, výstavba nemovitosti, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí, konsolidace (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitostí, zpětné proplacení investice (které zaplatil klient) do nemovitosti ne starší 1 roku.

Minimální výše úvěru má hranici 200.000,- a maximální výše je do 85 % ceny zastavené nemovitosti. Minimální výše úvěru činí 5 let a maximální délka je 30 let.

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 4,09 %
Fixace 2 roky: 4,09 %
Fixace 3 roky: 2,99 %
Fixace 4 roky: 3,09 %
Fixace 5 let: 3,09 %
Fixace 10 let: 3,79 %
Fixace 15 let: 3,89 %

4.2.9 LBBW Bank [22]



LBBW Bank také nabízí financování nemovitosti k bydlení nebo k rekreaci.

Minimální výše úvěru činí 250.000,- Kč a maximální částka je až do výše 90 % hodnoty nemovitosti, maximálně však 12.500.000,- Kč. Doba splácení se pohybuje mezi 4 a 30 lety.

Poplatek za předčasné splacení mimo dobu změny fixace činí 0,5 % z placené částky, minimálně však 5.000,- Kč.

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 3,59 %

Fixace 2 roky: 4,59 %

Fixace 3 roky: 2,79 %

Fixace 4 roky: 2,79 %

Fixace 5 let: 2,73 %

Fixace 10 let: 3,79 %

Variabilní úroková sazba: 2,39 % (závislost na 1M PRBOR)

4.2.10 Mbank [23]



Mbank nabízí také klasické hypoteční úvěry. Minimální výše úvěru činí 200.000,- Kč a maximální možná částka činí 80 % hodnoty zastavované nemovitosti. Minimální doba splácení je 1 rok, maximální doba 45 let.

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 3,14 %

Fixace 2 roky: 3,11 %

Fixace 3 roky: 3,04 %

Fixace 4 roky: 3,12 %

Fixace 5 let: 3,09 %

4.2.11 Oberbank [24]

Oberbank

Hypotéku od Oberbank lze využít na nákup a stavbu nemovitosti. Minimální výše úvěru je 100.000,- Kč a maximální hodnota se rovná 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Minimální doba splácení je 5 let a maximální doba je 25 let.

Poplatek za předčasné splacení je stanoven na 0,2 - 1 % z mimořádné platby, minimálně však 2.000,- Kč

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 2,80 %

Fixace 2 roky: 3,10 %

Fixace 3 roky: 3,30 %

Fixace 4 roky: 3,40 %

Fixace 5 let: 3,65 %

Variabilní úroková sazba 1,95 % vázaná na 3M PRIBOR

4.2.12 Poštovní spořitelna [25]



Poštovní spořitelna, pod obchodní značkou Era, nabízí hypotéky k pořízení a rekonstrukci nemovitosti a k refinancování. Maximální výše úvěru je až do 100 % hodnoty nemovitosti.

Ostatní podmínky, včetně úrokových sazeb jsou sjednávány individuálně.

4.2.13 Raiffeisenbank [26]



Raiffeisenbank nabízí hypotéku na výstavbu, rekonstrukci, koupě nemovitosti a refinancování hypotéky. Účely lze rovněž kombinovat.

Minimální výše úvěru činí u tohoto ústavu 500.000,- Kč a maximální výše je omezena do výše 90 % hodnoty nemovitosti, maximálně 20.000.000,- Kč.

Poplatek za předčasné splátky je stanoven na 10 % z výše splátky. Lze však využít tzv. Turbo splátku. Turbo splátkou lze splatit až 25 % z výše nesplacené jistiny po každých 12 řádně uhrazených splátkách.

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 4,09 %

Fixace 2 roky: 3,79 %

Fixace 3 roky: 2,99 %

Fixace 4 roky: 2,99 %

Fixace 5 let: 2,99 %

Fixace 15 let 4,89 %

4.2.14 UniCredit Bank [27]



U UniCredit Bank lze hypoteční úvěr využít ke koupi nemovitosti k bydlení, výstavbě, refinancování úvěrů a půjček na bydlení, ke koupi nemovitosti k pronájmu, rekonstrukci, refinancování neúčelových úvěrů a půjček, koupi pozemku na výstavbu RD, koupi družstevního bytu, vypořádání vlastnických nároků, ke zpětnému proplacení investic do nemovitosti, lze též využít kombinaci výše uvedených účelů. Minimální výše úvěru je 200.000,- Kč, maximální výše úvěru je až 100 % tržní hodnoty nemovitosti určených k bydlení v Praze a v Brně. V jiných oblastech je maximální výše 90 % tržní hodnoty nemovitosti. Minimální doba splácení je 1 rok, maximální je 30 let.

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 4,29 %

Fixace 3 roky: 4,29 %

Fixace 5 let: 4,49 %

Fixace 10 let: 5,54 %

4.2.15 Wüstenrot [28]



Wüstenrot a jeho hypotéku lze využít ke koupi nemovitosti do vlastnictví, koupi spoluvlastnického podílu, koupi stavebního pozemku, K výstavbě, dostavbě a rekonstrukci nemovitosti, vypořádání spoluvlastnických vztahů, k získání členských práv v družstvu,

připojení nemovitosti sloužícím k bydlení k veřejným sítím, k refinancování. Uvedené účely lze kombinovat mezi sebou.

Minimální výše úvěru činí 300.000,- Kč a maximální až do hodnoty 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Doba splácení je od 5 do 30 let.

Poplatek za mimořádnou splátku činí 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok do konce fixace.

Úrokové sazby:

Fixace 1 rok: 3,79 %

Fixace 2 roky: 3,79 %

Fixace 3 roky: 3,19 %

Fixace 5 let: 3,19 %

Fixace 10 let: 5,85 %

4.2.16 Ostatní

Kromě těchto bank působí na tuzemském hypotečním trhu i další banky a družstva poskytující hypoteční úvěry. Jako příklad mohu uvést: Akcenta, Artesa, Evropsko-ruská banka, Moravský peněžní ústav, Volksbank, Waldviertler Sparkasse von 1842, WPB Capital. Úrokové podmínky těchto ústavů jsou však většinou ve srovnání s výše uvedenými nevýhodné.

Na tuzemský trh vstupují stále nové banky, jiné se z trhu stahují nebo omezují (či rozšiřují) rozsah služeb a tak se seznam bank, poskytujících hypoteční úvěry relativně rychle mění.

4.2.17 Shrnutí

Pro větší přehlednost jsem získaná data zpracoval do následující tabulky:

Tabulka 1: Souhrnná data - přehled bank

Banka	MIN výše úvěru (Kč)	MAX výše úvěru (Kč)	MIN doba splácení (let)	MAX doba splácení (let)	úrokové sazby fixace			
					1 rok	3 roky	5 let	10 let
AXA Bank	300 000	85 % hodnoty nemovitosti	5	25		3,19	3,09	3,95
Česká spořitelna	Není	není	5	30	3,94	3,24	3,04	4,24
ČSOB	200 000	100 % hodnoty nemovitosti	5	40	5,39	4,29	4,19	5,69
Equa bank	300 000	25 000 000	5	35	4,39	2,99	2,99	
Fio banka	300 000	10 000 000	5	30	3,19	2,93	2,81	
GE Money Bank	300 000	80 % hodnoty nemovitosti	5	30	3,89	3,39	3,59	5,39
Hypoteční banka	300 000	100 % hodnoty nemovitosti	5	30	5,39	4,29	4,19	5,69
Komerční banka	200 000	85 % hodnoty nemovitosti	5	30	4,09	2,99	3,09	3,79
LBBW Bank CZ	250 000	90 % hodnoty nemovitosti, max. 12,5 mil. Kč	4	30	3,59	2,79	2,73	3,79
mBank	200 000	80 % hodnoty nemovitosti	1	45	3,14	3,04	3,09	
Oberbank	100 000	80 % hodnoty nemovitosti	5	25	2,8	3,3	3,65	
Poštovní spořitelna		100 % hodnoty nemovitosti						
Raiffeisenbank	500 000	90 % hodnoty nemovitosti, max. 20 mil. Kč	5	30	4,09	2,99	2,99	
UniCredit Bank	200 000	100 % hodnoty nemovitosti v Praze a Brně, 90% ostatní	1	30	4,29	4,29	4,49	5,54
Wüstenrot	300 000	90 % hodnoty nemovitosti	5	30	3,79	3,19	3,19	5,85

Zdroj: domovské internetové stránky bank, vlastní zpracování

Jak již bylo avizováno, po tomto kroku byly kontaktovány jednotlivé banky a byly vyžádány konkrétní informace, aby mohly být údaje z internetových stránek porovnány se skutečnými stavů.

U stavebních spořitelen nebyly nalezeny žádné podstatné odlišnosti mezi údaji.

Ani u bank nebyly zjištěny žádné významné rozdíly mezi úrokovou sazbou nabízenou na internetu a nabídnutou bankéřem. Bohužel byly nalezeny jiné, velmi

podstatné informace.

Axa bank, Equa bank aktuálně nenabízí hypotéku na výstavbu a taktéž informace od bankéře z Fio banky zněla tak, že v současné době je účel hypotéky výstavba dočasně pozastaven a konkrétní termín opětovného zavedení nebyl doposud stanoven. Další nepříjemností může být i to, že u Equa bank lze hypoteční úvěr sjednat pouze na pobočkách v Praze, Brně, Plzni, Liberci, Hradci Králové, Mladé Boleslavi a Ostravě.

Po prvotním sběru informací bylo nutné rozhodnout, se kterými nabídkami bude dále pracováno.

Z nabídek stavebních spořitelen byly vybrány nabídky od Českomoravské stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny. Hlavní hodnotící faktor spočíval ve výši úrokové sazby.

Z nabídek komerčních bank poskytující hypoteční úvěr byly vybrány pro následující podrobné vyhodnocení celkem 3 nabídky. 2 nabídky jsou od velkých bank působící na českém trhu již řadu let a 1 nabídka od relativně nové a malé banky. Vybrány byly nabídky České spořitelny, Raiffeisenbank a Mbank.

V dnešní době jsme svědky masivních kampaní nových bank v nabídce hypotečních úvěrů. Bohužel žádná z těchto bank nenabízí hypoteční úvěr na výstavbu – pouze na koupi nebo refinancování. I přesto, že žádná z těchto bank nenabízí financování výstavby, byl vybrán jeden zástupce pro porovnání a vyhodnocení nabídky. V tomto případě bylo uvažováno, místo výstavby, o koupi nemovitosti za zachování stejných parametrů modelů. Vybrána byla Equa bank.

Pro porovnatelnost jednotlivých nabídek budou zvažovány stejné výchozí podmínky pro všechny finanční instituce. Pro zpracování nabídek na financování byly připraveny 2 modelové případy:

Varianta A

Mladá rodina má projekt na výstavbu menšího rodinného domku, rozpočet stavby na klíč činí 3.125.000,- Kč. Oba manželé jsou zaměstnaní s pracovní smlouvou na dobu neurčitou, ve společné domácnosti ještě žijí jejich vlastní děti ve věku 6 a 10 let. Čistý příjem domácnosti činí 45.000,- Kč, manželé vlastní ve společném jmění manželů byt v panelovém domě, který byl znalcem oceněn na 1.500.000,- Kč, vhodný stavební pozemek mají již ve vlastnictví a je plně zaplacen. Rodina nemá žádné dluhy z půjček, kreditních karet ani z leasingů a zároveň má na tuto investici již našetřeno 625.000,- Kč. Celková potřeba finančních prostředků tedy činí 2.500.000,- Kč (80 % LTV). Při

případně fixační době bude fixační období úrokové sazby 5 let, přičemž se předpokládá, že další fixační období bude se stejnou výší úrokové sazby. Doba splácení je stanovena na 25 let.

Varianta B

Tato varianta se od té první liší tak, že projekt je na výši 2.500.000,- Kč a rodina si již během let našetřila cca 1.000.000,- Kč a úvěr bude čerpán pouze ve výši 1.500.000,- (60 % LTV). U této varianty je zvažovaná doba splácení 15 let.

Při obou variantách bude kalkulováno pouze takové uzavření pojistek, které finanční ústav vyžaduje. Neuvažuje se s případnými mimořádnými splátkami a při výpočtu celkových finančních nákladů nebude bráno v úvahu daňové zvýhodnění zaplacených úroků.

4.3 Modelové případy u stavebních spořitelích

Nejdříve tedy nabídky vybraných stavebních spořitelích. U obou variant je kalkulovaná cílová částka ve výši 2.500.000,- Kč. U této varianty klient zakládá smlouvu o stavební spoření v okamžiku, kdy již potřebuje finance. Při této variantě bude nutné využít překlenovací úvěr, což by se mělo projevit ve výrazném prodražení projektu. Po dosažení hodnotícího čísla je použita naspořená částka ke splacení části meziúvěru a zbytek nesplaceného meziúvěru přechází do klasického úvěru, který se bude postupně splácet. Druhá varianta je již kalkulovaná tak, že klient má potřebnou dobu a potřebnou částku uloženou na stavebním spoření u vybrané stavební spořitelny, čímž dosáhl potřebného hodnotícího čísla a může tedy využít pouze klasického úvěru ze stavebního spoření bez překlenovacího úvěru. U této varianty však nejsou brány v úvahu příjmy z úroků. Znevýhodňovalo by to hypoteční banky, kde žádné úroky z úložek nejsou.

4.3.1 Českomoravská stavební spořitelna

Finanční poradkyně této stavební spořitelny navrhla následující podmínky:

Varianta A:

Při této variantě je nezbytný meziúvěr a zároveň je nutno spořit na stavební spoření. Úroková míra meziúvěru činí 3,7 %.

Úroková sazba ve fázi spoření činí 1,5 %.

Úroková sazba úvěru činí 4,3 %.

Pravidelná měsíční splátka úroků meziúvěru činí 7.708,40 Kč. Současně je však nutné spořit 5.000,- Kč. Celkem v době čerpání meziúvěru bude hrazena pravidelná měsíční splátka 12.708,40 Kč. Tato částka bude placena celkem 15 let a 2 měsíce. Po této době budou splněny podmínky pro přidělení řádného úvěru a upraví se i výše měsíční splátky na 15.000,- Kč. Úvěr je splacen za 25 let a 3 měsíce.

Při vyhodnocení celkových nákladů je nutné odečíst i příjmy při této variantě – jde především o připsané státní dotace ve výši 32.000,- Kč a o úroky z vkladů (po zdanění) ve výši 95.338,80 Kč. K nákladům, kromě nákladových úroků je nutné přičíst i poplatky za vedení účtu a poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Celkem tyto poplatky činí 28.860,- Kč. Největší část nákladů však připadá na nákladové úroky. Částka zaplacená na úrocích v době meziúvěru se vyšplhala na 1.402.928,80 Kč, úrok v době úvěru činí 337.295,10 Kč. Celkové finanční náklady při této variantě jsou 1.641.745,10 Kč.

Varianta B:

Při této variantě již není nutné brát meziúvěr a potřebná částka 1.500.000,- bude čerpána pouze z klasického úvěru.

Úroková sazba úvěru zůstává na 4,3 %. Pravidelná měsíční splátka činí 11.322,- Kč a úvěr bude splacen za 15 let. Za tuto dobu poplatky činí 4.950,- Kč a nákladové úroky jsou ve výši 538.003,34 Kč. Celkové náklady za dobu čerpání úvěru jsou 542.953,34 Kč. K této částce je však nutné zohlednit i finanční tok před úvěrem. Při sjednání smlouvy byl zaplacen poplatek za uzavření smlouvy a dále byly placeny poplatky za vedení, celkem tyto poplatky činí 16.910,- Kč, naopak připsaná státní podpora činí 10.000,- Kč. Náklady tedy činí celkem 6.910,- Kč. Tyto náklady je nutné připočíst k nákladům ve fázi úvěru. Konečné náklady této varianty tedy činí 549.863,34 Kč.

4.3.2 Raiffeisen stavební spořitelna

Finanční poradce Raiffeisen stavební spořitelny byl taktéž velice vstřícný a ochotný. Při seznámení s požadavky byla předložena následující nabídka:

Varianta A:

Při této variantě, kdy je nutný meziúvěr a zároveň spořit byly nabídnuty níže

uvedené úrokové sazby.

Úroková míra meziúvěru činí 3,8 %.

Úroková sazba ve fázi spoření činí 2,0 %.

Úroková sazba úvěru činí 4,9 %.

Pravidelná měsíční splátka úroků meziúvěru činí 7.920,- Kč. Současné spoření je ve výši 7.500,- Kč. Celkem v době čerpání meziúvěru budeme placena pravidelnou měsíční splátkou 15.420,- Kč. Tento obnos bude spořitelně poukazován celkem 10 let. Poté jsou splněny podmínky pro přidělení řádného úvěru a nová výše splátky bude 12.500,- Kč. Úvěr je splacen za 25 let.

Ve fázi spoření klient získá státní dotace ve výši 20.000,- Kč a také úroky po zdanění 81.087,83 Kč. Veškeré poplatky činí 28.720,- Kč. Největší část nákladů však připadá na nákladové úroky. Částka zaplacená na úrocích v době meziúvěru je 950.400,- Kč a částka zaplacená na úrocích v době klasického úvěru činí 658.846,76 Kč. Celkové finanční náklady při této variantě jsou 1.536.878,93 Kč.

Varianta B:

U této varianty byl též nabídnutý poměrně vysoký úrok ve výši 4,9 %. Pravidelná měsíční splátka činí 12.500,- Kč. A na úrocích bude zaplaceno 658.846,93 Kč. Finanční tok v době spoření (poplatky, st. podpora) je celkem náklad ve výši 11.776,- Kč. Celkové náklady této varianty činí 670.622,93 Kč.

4.4 Modelové případy u komerčních bank

4.4.1 Raiffeisenbank

Raiffeisenbank nabízí při fixaci úroku na 5 let úrok 2,99 %. Tato sazba byla potvrzena i při prvním jednání s bankou. Při dalším jednání však byly sděleny podmínky, při kterých lze tuto sazbu dosáhnout a také další podmínky:

1. Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek klienta vést u banky svůj platební styk - vést v bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15.000,- Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc - operace nesmí být provedeny mezi klientem a bankou nebo mezi účty klienta v rámci banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úroková sazba bankou zvýšena o 1,5 % p.a. Při splnění této podmínky je poskytnuta sleva ve výši 1 % od základní sazby banky.

2. Další podmínkou k dosažení této sazby je, že bude v Raiffeisenbank uzavřeno pojištění nemovitosti, v tomto případě je poskytnuta sleva 0,2 %. Pokud nebude sjednána služba „Turbo“ mimořádné splátky, je poskytnuta sleva 0,1 %. V základní nabídce však bylo uvedeno, že sjednání této služby je zdarma! Další podmínkou je, že klient má u Raiffeisen stavební spořitelny aktivní stavební spoření – sleva 0,1 %.

Banka nabízí zdarma poskytnutí úvěru a rovněž poplatků za správu úvěru je nulový. Pro modelování našeho případu bude zvažováno, že klient využije běžný účet, uzavře pojištění a zřídí službu Turbo splátky.

Varianta A

Při vybraných produktech a poskytnutých slevách a přírážkách činí výše úroku úvěru 3,09 %. Měsíční splátka činí 11.973,- Kč. Částka zaplacených úroků činí 1.091.737,76 Kč a částka zaplacená na pojištění nemovitosti je ve výši 85.937,50 Kč. Celkové náklady této varianty jsou 1.177.675,26 Kč.

Varianta B

Úroková míra při stejných vybraných službách a produktech jako u předchozí varianty činí 3,19 %. Při této sazbě je měsíční splátka úvěru 10.496,- Kč. Za 15 let na úrocích zaplatíme celkem 389.359,36 Kč. Pojištění nemovitosti je v celkové výši 51.562,50 Kč. Celkové náklady jsou tedy 440.921,86 Kč.

4.4.2 Mbank

Mbank nabízí zdarma zpracování hypotéky, čerpání úvěru a otevření a vedení úvěrového a osobního účtu mKonto.

Mimořádné splátky a předčasné splacení je možné provést do výše 20 % / rok z aktuální nesplacené části úvěru zdarma, u splátky nad 20 % v daném roce je účtován poplatek 3 % z mimořádné splátky. Ke dni výročí fixní sazby je možné doplatit úvěr celý bez poplatku.

Banka v současnosti půjčuje do 80 % LTV, tedy zástavní hodnoty nemovitosti. Pokud se klient s odhadem vejde do 50 % LTV, nemusí ani dokládat příjmy, stačí pouze čestné prohlášení o stálém zdroji příjmu a výpis z běžného účtu za poslední kalendářní měsíc (u příjmu ze zaměstnání). Úrokové sazby jsou zde přehledně a jasně definovány a jsou následující:

Tabulka 2: Úrokové sazby Mbank

Doba fixace	Výše LTV	Úroková sazba (při sjednání pojištění)	Úroková sazba
5 let	0% - 50%	2,74% p.a.	2,99% p.a.
	51% - 60%	2,77% p.a.	3,02% p.a.
	61% - 70%	2,82% p.a.	3,07% p.a.
	71% - 80%	2,84% p.a.	3,09% p.a.

Zdroj: www.mbank.cz

Varianta A:

Zde je přidělena úroková sazba ve výši 2,84 %. Pravidelná měsíční splátka úvěru činí 11.648,- Kč. Tato částka však neobsahuje platbu za životní pojištění. Toto pojištění se platí následovně: na prvních 24 měsících od data prvního čerpání se jednorázově platí pojistné ve výši 1,5 % z poskytnuté částky úvěru. Od 25. měsíce ve výši 0,025 % z dlužné částky úvěru měsíčně. Za dobu čerpání úvěru je zaplacen na úrocích 994.523,72 Kč a na životním pojištění 127.957,73 Kč. Celkové náklady této varianty u Mbank: 1.122.481,45 Kč.

Varianta B:

U této varianty je dosažen úrok 2,77 %. Pravidelná měsíční platba je 10.194,- Kč. Celkové zaplacené úroky jsou ve výši 334.832,25 Kč a náklady na životní pojištění činí 50.235,85 Kč. Celkové náklady u této varianty jsou 385.068,10 Kč.

4.4.3 Česká spořitelna

Hypotéka České spořitelny zvítězila v soutěži Fincentrum Banka roku a podle odborné poroty se stala Hypotékou roku 2012.

Česká spořitelna nabízí výchozí úrokovou sazbu 3,84 %, ke které poskytuje různé slevy. Slevu 0,50 % získají klienti za aktivní účet u České spořitelny. Slevu 0,20 % lze získat za pojištění schopnosti splácet. Za toto pojištění se však platí měsíčně 559,- Kč. Další slevu ve výši 0,30 % lze získat za tzv. Hypotéku s premií. Službu Hypotéku s premií představila banka v listopadu 2012. Díky této službě mohou klienti získat zpět na svůj účet část zaplacených úroků ve výši 4 % z vyčerpané částky hypotéky. Tuto službu si mohou sjednat noví i stávající klienti u hypoték se zbývajícím minimální dobou splatnosti 20 let a fixací úrokové sazby na 3, 4 nebo 5 let. Klient sjednáním služby získává slevu na úrokové období pro první fixační období ve výši 0,3 %, a pokud u

banky zůstane i na další fixační období, dostane část finanční prémie vždy na začátku dalšího fixačního období. Pokud tedy klient zůstane věrný České spořitelně po celou dobu splatnosti hypotéky, získá ony slibované celé 4 % z výše hypotéky zpět. Při hypotečním úvěru ve výši 2.500.000,- Kč činí výše této prémie 100.000,- Kč. Poplatek za tuto službu činí 3.000,- Kč.

Od zvažované základní sazby 3,84 % budou odčteny slevy 0,50 % za aktivní účet u ČS, dále 0,30 % za službu Hypotéka s premií a také 0,20 % za pojištění schopnosti splácet, výsledná úroková sazba činí 2,84 %.

Varianta A:

Při této variantě a sazbě úrokové míry bude klient hradit měsíční splátku 11.648,- Kč. S pojištěním schopnosti splácet hypotéku je nutné k této částce připočíst částku 932,- Kč. Celková splátka 12.580,- Kč je však platná pouze po dobu prvního fixačního období. Poté je anulována sleva 0,3 % a nová sazba splátky poté bude činit 12.900,- Kč. Celkem tedy na úrocích bude zaplacen 1.071.257,23 Kč, za životní pojištění 279.600,- Kč a za zřízení služby Hypotéka s premií 3.000,- Kč. Za předpokladu, že klient zůstane u České spořitelny po celé období splatnosti úvěru, dostane slevu ve výši 100.000,- Kč. Celkové náklady při této variantě činí 1.253.857,23 Kč.

Varianta B:

Měsíční celková splátka u této varianty představuje částku 10.803,- Kč a od začátku druhého fixačního období 10.950,- Kč. Na úrocích zaplatí celkem 361.618,36 Kč, na pojištění 100.620,- Kč, na poplatku 3.000,- Kč a dostane slevu 60.000,- Kč. Celkové náklady této varianty činí 405.238,36 Kč.

4.4.4 Equa bank

Equa bank nabízí hypoteční úvěry na koupi nemovitosti a na refinancování. Equa bank nabízí pojištění schopnosti splácet ve třech balíčcích podle rozsahu pojistného krytí:

Balíček 1

- Trvalá invalidita následkem úrazu nebo nemoci (invalidita III. stupně)
- Úmrtí následkem úrazu nebo nemoci

Balíček 2

- Pracovní neschopnost nad 60 dnů následkem úrazu nebo nemoci

- Trvalá invalidita následkem úrazu nebo nemoci (invalidita III. stupně)
- Vážné onemocnění
- Úmrtí následkem úrazu nebo nemoci

Balíček 3

- Nedobrovolná ztráta zaměstnání
- Pracovní neschopnost
- Trvalá invalidita následkem úrazu nebo nemoci (invalidita III. stupně)
- Úmrtí následkem úrazu nebo nemoci

Sazba pojistného nezávisí ani na věku, ani pohlaví klienta, ani na době trvání úvěru.

Pravidelné běžné pojistné je vyjádřeno jako procentuální část ze schválené výše úvěru.

U balíčku 1 je sazba 0,033 % ze schválené výše úvěru, u balíčku 2 je sazba 0,055 %, u balíčku 3 je sazba 0,069 %. Pro modelové situace bude použito pojištění u balíčku 1.

Varianta A

Při této variantě byla nabídnuta úroková sazbu 3,19 % a měsíční splátky 12.104,- Kč. Platba pojistného při výběru balíčku 1 činí 825,- Kč. Celkové měsíční platby včetně poplatku 150,- Kč za správu účtu činí 13.079,- Kč. Při této variantě klient zaplatí celkem na úrocích 1.131.114,19 Kč, za pojištění 247.500,- Kč a na poplatcích 53.700,- Kč. Celkové náklady činí 1.432.314,19 Kč.

Varianta B

U této varianty činí úroková míra 2,99 % a měsíční splátky činí 10.352,-. Další měsíční výdaj za platbu pojistného činí 495,- Kč. Celková měsíční platba včetně poplatku za vedení činí 10.997,- Kč. Celkové nákladové úroky u této varianty jsou 363.249,31 Kč, náklady na pojištění jsou 89.100,- Kč a na platby za poplatky činí 35.700,- Kč. Celkové finanční náklady činí 488.049,31 Kč.

4.5 Shrnutí

Po důkladném prověření vybraných finančních ústavů jsou shromážděné poznatky a propočty shrnuty v Tabulce 3 a Tabulce 4:

Tabulka 3: Sumarizace varianty A

[v Kč]

Sumarizace varianty A					
Poskytovatel úvěru	Nákladové úroky	Poplatky	Pojištění	Příjmy	Náklady celkem
Českomoravská stavební spořitelna	1 740 223,90	28 860,00	0,00	127 338,80	1 641 745,10
Raiffeisen stavební spořitelna	1 609 246,76	28 720,00	0,00	101 087,83	1 536 878,93
Raiffeisenbank	1 091 737,76	0,00	85 937,50	0,00	1 177 675,26
Mbank	994 523,72	0,00	127 957,73	0,00	1 122 481,45
Česká spořitelna	1 071 257,23	3 000,00	279 600,00	100 000,00	1 253 857,23
Equa bank	1 131 114,19	53 700,00	247 500,00	0,00	1 432 314,19

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 4: Sumarizace varianty B

[v Kč]

Sumarizace varianty B (v Kč)					
Poskytovatel úvěru	Nákladové úroky	Poplatky	Pojištění	Příjmy	Náklady celkem
Českomoravská stavební spořitelna	538 003,34	21 860,00	0,00	10 000,00	549 863,34
Raiffeisen stavební spořitelna	658 846,93	21 776,00	0,00	10 000,00	670 622,93
Raiffeisenbank	389 359,36	0,00	51 562,50	0,00	440 921,86
Mbank	334 832,25	0,00	50 235,85	0,00	385 068,10
Česká spořitelna	361 618,36	3 000,00	100 620,00	60 000,00	405 238,36
Equa bank	363 249,31	35 700,00	89 100,00	0,00	488 049,31

Zdroj: Vlastní zpracování

5 Závěr

5.1 Vyhodnocení varianty A

U této varianty, kdy je potřeba finančních prostředků ve výši 2.500.000,- Kč při splatnosti 25 let, vyšly mnohem lépe komerční banky před stavebními spořitelny. Tento výsledek se dal předpokládat, poněvadž v tomto modelovém příkladu bylo uvažováno, že u stavebních spořitelen bude nutno využívat překlenovacího úvěru. U této varianty lze doporučit nabídku Mbanky. Nabídka od tohoto finančního ústavu je nejvýhodnější z pohledu finančních nákladů. Druhá nejvýhodnější nabídka je od Raiffeisenbank. Výhodou Mbanky před Raiffeisenbankou je i to, že v ceně kalkulovaných splátek je i životní pojištění (u RB pouze pojištění nemovitosti). Toto pojištění je záruka toho, že v případě pojistné události nebude muset rodina, v již tak těžké situaci, řešit i otázku financí a případné propadnutí nemovitosti bance a následné dražby.

Zástupci stavebních spořitelen však s vypětím všech sil obhajují právě tu jejich variantu. Hlavní argument je, že již při uzavření smlouvy o stavebním spoření je známa úroková sazba, která je po celou dobu úvěru neměnná a také, že je možno kdykoliv úvěr splatit bez jakýchkoliv sankcí. Tato jistota je však vykoupena příliš vysokými náklady. V této době, kdy jsou úrokové sazby dlouhodobě na velmi nízké úrovni, je výhodnější volit úvěr od komerční banky než meziúvěr od stavební spořitelny. Komerční banky se svými hypotékami přicházejí vstříc zákazníkům a umožňují do jisté míry i mimořádné splátky v průběhu fixačního období. Finanční náklady za jistotu pevné úrokové míry jsou neúměrně velké.

5.2 Vyhodnocení varianty B

Rozbor této varianty byl do jisté míry opravdu překvapující. Očekávalo se, že stavební spořitelny nabídnou mnohem konkurenceschopnější variantu financování než v předchozí variantě. Avšak i zde vyšly stavební spořitelny jako nejnákladnější forma financování. Zde však není rozdíl tak markantní. U doby splatnosti úvěru 15 let a pětileté úrokové fixační době budou následovat 2 změny úrokových sazeb - po pěti a deseti letech. V současné době, kdy stavební výroba stagnuje a nových projektů výrazně ubylo, soustřeďují se banky na klienty, kteří již hypotéku využívají a nabízí těmto

klientům refinancování. Tato strategie je zřejmá u nových bank na našem trhu, které nabízejí pouze refinancování projektů, nikoli financování výstavby.

I při této variantě lze doporučit financování s pomocí komerčních bank. Stavební spořitelny bohužel nemohou reagovat na aktuální úrokové sazby konkurence. Sazby se uzavírají již při podpisu smlouvy a například úroková sazba úvěru bude využita nejdříve za dva roky (možná je však doba 10 let a více) a stavební spořitelna je nucena nepodlehnout tlaku a nenabízet aktuální hladinu úrokových sazeb, ale musí předvídat i vývoj několik let dopředu.

Při této variantě nabídla nejlepší podmínky financování opět Mbanka.

5.3 Celkové vyhodnocení

Cílem této práce bylo porovnat nabídky hypotečních úvěrů od stavebních spořitel a hypotečních bank. Analýza jednotlivých nabídek ukazuje, že reklamní slogany a informace na internetu a reklamních letáčích se mnohdy od výsledné kalkulace liší a je tedy nutné se danou nabídkou podrobněji zaobírat. Některé banky lákají na nízkou úrokovou míru, ale mnohem větší náklady vykazují v položce pojištění nebo poplatky. Česká spořitelna nabízela výhodnou úrokovou sazbu pouze na první fixační období. Vysloveně mě zklamala nabídka od Equa bank. Nabízela sice relativně výhodnou úrokovou sazbu, ale nabízela také nejdražší formu pojištění a nejvyšší poplatky za správu úvěru.

Řada zástupců bank uvedla, že nevyžadují pojištění nemovitosti (kromě RB), ale z vlastní zkušenosti mám jiné poznatky. Pojištění nemovitosti sice mohu uzavřít kdekoliv, ale následně jsem nucen vinkulovat pojistné plnění ve prospěch poskytovatele úvěru.

Doufám, že tato práce bude dobrým vodítkem pro budoucí žadatele o hypoteční úvěr a že jim pomůže se lépe orientovat v současné nabídce hypotečních ústavů. I mně samotnému přinesla tato práce mnoho nového, zajímavého a poučného.

6 Summary

The goal of the submitted thesis „A comparisin of the providing of mortgage at S & L and at mortgage banks in the Czech Republic” is to analyze the expediency of house-funding by building society account and mortgage credit.

The theoretical part is focused on description of every single one house-funding type. It introduces history and present of these products and describe them more deeply. The next part is focused on analysis of the present day of house-funding and the basic criteria for loan granting are defined. Then the credit product supply of selected banks and building societies on Czech market is analyzed.

In the practical part the whole issue is demonstrated on 2 complex examples. The advantages and disadvantages of these products were also compared in the last part of the work.

7 Seznamy

7.1 Seznam použité literatury

1. Dvořák, P. **Bankovníctví pro bankéře a klienty**. Praha: Linde a.s., 2005, 3. Přepřacované vydání ISBN 80-7201-515-X
2. Vencovský, F. **Dějiny bankovníctví v českých zemích**. Vyd. 1. Praha: Bankovní institut, 1999. ISBN 80-7265-030-0
3. Srový, P. **Financování vlastního bydlení**, 5. zcela přepřacované vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4
4. Lukáš, V., Kielar, P. **Stavební spoření a stavební spořitelny**. 1. vydání Praha: Ekopress, 2007, ISBN 978-80-86929-30-9
5. Prčík, T., **Stavební spoření v kostce**. 1. vydání Brno: Era, 2002, ISBN 80-86517-29-2

Internetové zdroje:

6. Hypoindex.cz [online], [cit. 2013-11-03], dostupné z <http://www.hypoindex.cz/hodnotici-cislo-magie-stavebnich-sporitelen/>
7. AZRodina.cz [online], [cit. 2013-08-03], dostupné z <http://www.azrodina.cz/4922-stavebni-sporeni-nezletilych-deti>
8. Stavebni- sporitelny.com [online], [cit. 2013-11-03], dostupné z <http://www.stavebni-sporitelny.com/vyhody-stavebniho-sporeni/>
9. Českomoravská stavební spořitelna [online], [cit. 2013-24-02], dostupné z <http://www.cmss.cz/#!/produkty/financovani-bydleni/uvod.html>
10. Modrá pyramida [online], [cit. 2013-24-02], dostupné z <http://www.modra-pyramida.cz/produkty/>
11. Raiffeisen stavební spořitelna [online], [cit. 2013-25-02], dostupné z <http://www.rsts.cz/produkty/>
12. Stavební spořitelna České spořitelny [online], [cit. 2013-25-02], dostupné z <http://www.burinka.cz/cs/produkty/>
13. Wüstenrot – stavební spořitelna [online], [cit. 2013-25-02], dostupné z <http://www.wuestenrot.cz/stavebni-sporeni/>

14. AXA [online], [cit. 2013-25-02], dostupné z <http://www.axabank.cz/banka/hypoteka/>
15. Česká spořitelna [online], [cit. 2013-25-02], dostupné z <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00019160>
16. Československá obchodní banka [online], [cit. 2013-25-02], dostupné z <http://www.csob.cz/cz/HP/Stranky/hp-bydleni-hypoteky.aspx>
17. Equa bank [online], [cit. 2013-25-02], dostupné z <http://www.equa.cz/produkty/hypoteky/>
18. Fio banka [online], [cit. 2013-25-02], dostupné z <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>
19. Ge-money [online], [cit. 2013-26-02], dostupné z <https://www.gemoney.cz/lide/hypoteky>
20. Hypotéční banka [online], [cit. 2013-26-02], dostupné z <https://www.hypotecni-banka.cz/hypoteky/>
21. Komerční banka [online], [cit. 2013-26-02], dostupné z http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/index.shtml?wt_mc=promitacka.hypoteka-bez-poplatku.button
22. LBBW bank [online], [cit. 2013-26-02], dostupné z <http://www.lbbw.cz/cs/nasi-klienti/osobni-bankovnictvi/hypoteky/hypoteka-na-bydleni-nebo-rekreaci-iq-hypoteka.shtml>
23. Mbank [online], [cit. 2013-27-02], dostupné z <http://www.mbank.cz/osobni/mhypoteka/>
24. Oberbank [online], [cit. 2013-27-02], dostupné z http://www.oberbank.cz/OBK_webp/OBK/oberbank_cz/Privatkunden/Finanzieren/Hypothekarkredite/Oberbank_StandardHypotka_/index.jsp
25. Poštovní spořitelna [online], [cit. 2013-27-02], dostupné z <https://www.erasvet.cz/fyzicke-osoby/bydleni/stranky/pujcka-na-bydleni/popis-produktu.aspx>
26. Raiffeisenbank [online], [cit. 2013-27-02], dostupné z <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/>
27. Unicreditbank [online], [cit. 2013-27-02], dostupné z <http://www.unicreditbank.cz/web/obcane/hypoteky>

28. Wüstenrot [online], [cit. 2013-27-02], dostupné z http://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/?utm_source=wHP09&utm_medium=banner&utm_content=urok_2_49_proc&utm_campaign=hypoteky_jaro_2013
29. Finance [online], [cit. 2013-12-3], dostupné z <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/doklady/>

7.2 Seznam tabulek a zkratk

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Souhrnná data - přehled bank	35
Tabulka 2: Úrokové sazby Mbank	41
Tabulka 3: Sumarizace varianty A	44
Tabulka 4: Sumarizace varianty B	44

Seznam zkratk:

RPSN – roční procentuální sazba nákladů

ČR – Česká republika

SSČS – Stavební spořitelna České spořitelny

ČSOB – Československá obchodní banka

PRIBOR - Prague InterBank Offered Rate

LTV - Loan to value

ČS – Česká spořitelna

RB - Raiffeisenbank