

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2013

Pavλίna Tomášková

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

Možnosti financování nemovitostí v České republice

Vedoucí bakalářské práce
Ing. Liběna Kantnerová, Ph.D.

Autor
Pavlína Tomášková

2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Pavína TOMÁŠKOVÁ**
Osobní číslo: **E10050**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**
Název tématu: **Možnosti financování pořízení nemovitostí v České republice**
Zadávací katedra: **Katedra účetnictví a financí**

Zásady pro vypracování:

Cíl práce:

Analyzovat podmínky pro poskytování úvěrů k financování na pořízení nebo rekonstrukci nemovitostí různými finančními institucemi.

Rámcová osnovu:

1. Úvod
2. Literární rešerše.
 - průřez danou problematikou (základní pojmy, legislativní podmínky pro poskytování úvěrů, rozdělení subjektů těchto úvěrů, jednotlivé produkty)
3. Metodika
 - shrnutí dat, jejich analýza a komparace
 - popis produktů
 - vyhodnocení formou tabulek a grafů
4. Praktická část
 - analýza podmínek pro získání úvěrů u jednotlivých finančních ústavů působících v České republice (podmínky poskytování a vedení, dokládání čerpání atd.)
 - jejich aplikace na modelovém případě
 - vyhodnocení modelového případu
 - srovnání zjištěných skutečností a jejich vyhodnocení v tabulkách a grafech
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, P.: Bankovníctví pro bankéře a klienty. Praha: Linde a.s., 2005. ISBN 80-7201-515-X

REVENDA, Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. Praha: Management Press, 2008. ISBN 978-80-7261-132-4

PLÍVA, S., ELEK, Š., LIŠKA, P., MAREK, K.: Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 2009. ISBN 978-80-7357-433-8

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

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


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 Balínek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 III
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Milan Jirá, Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. března 2012.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svoji bakalářskou práci vypracovala 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 19. dubna 2013

.....
Pavlína Tomášková

Poděkování:

Touto cestou upřímně děkuji vedoucí bakalářské práce Ing. Liběně Kantnerové, Ph.D. za odborné rady, připomínky a metodické vedení práce. Současně děkuji také pracovníkům finančních institucí za poskytnutí potřebných podkladů pro vypracování této bakalářské práce.

Obsah

Obsah	1
Úvod	3
1. Stavební spoření.....	5
1.1 Historie stavebního spoření	5
1.2 Definice a princip stavebního spoření	5
1.3 Průběh stavebního spoření	6
1.3.1 Fáze spoření.....	6
1.3.2 Fáze úvěru	8
1.3.3 Překlenovací úvěr	10
1.4 Zajištění úvěru.....	11
1.5 Výpověď smlouvy a použití prostředků ze stavebního spoření.....	12
1.6 Podpora stavebního spoření.....	12
1.6.1 Státní podpora.....	12
1.6.2 Odečet úroků z úvěru od základu daně z příjmů	13
1.7 Hodnocení stavebního spoření	13
2. Hypoteční úvěr	15
2.1 Historie a právní úprava hypotečních úvěrů.....	16
2.2 Charakteristika hypotečních úvěrů	17
2.2.1 Účelovost	17
2.2.2 Zajištění	19
2.2.3 Doba splatnosti	20
2.2.4 Způsob splácení.....	21
2.2.5 Úroková sazba a doba fixace	22
2.2.6 Čerpání úvěru.....	23
2.2.7 Výše úvěru	24
2.2.8 Náklady úvěru (RPSN).....	25
2.3 Státní podpora hypotečních úvěrů	26
2.3.1 Státní finanční podpora.....	26
2.3.2 Úroky z úvěru jako nezdanitelná částka	27
2.4 Zhodnocení hypotečních úvěrů	27
3. Ostatní možnosti financování bydlení	30
3.1 Vlastní hotovost	30

3.2 Družstevní financování	30
3.3 Leasing nemovitostí	30
3.4 Netržní úvěry	31
3.5 Americká hypotéka	31
3.6 Nájemní bydlení	31
3.7 Spotřebitelský úvěr	31
3.8 Kombinace produktů určených k financování bytových potřeb	32
3.8.1 Hypoteční úvěr a stavební spoření	32
3.8.2 Hypoteční úvěr a kapitálové nebo investiční životní pojištění	33
4. Metodika práce.....	34
5. Nabídka stavebních spořitelen v ČR.....	35
6. Hypoteční banky v České republice a jejich nabídka.....	40
7. Modelové příklady	48
7.1 Financování bydlení úvěrem ze stavebního spoření	48
7.2 Financování bydlení hypotečním úvěrem	49
7.3 Srovnání financování bydlení úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem.....	51
7.4 Výsledek srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru	52
8. Závěr.....	57
9. Summary.....	57
10. Seznam použitých zdrojů.....	58
11. Seznam grafů a tabulek	60
12. Seznam příloh	61

Úvod

Bydlení je základní potřebou každého člověka. Existuje mnoho možností, jak si ho zajistit – například podnájem či pronájem bytu nebo rodinného domu. Většina lidí si však přeje pořídit vlastní bydlení, a proto se každý jednou ocitne v situaci, kdy řeší otázku, kde a jak na něj získat finanční prostředky. Vzhledem k charakteru této investice, tj. investice, která mnohonásobně převyšuje naše příjmy, souvisí se samotnou volbou typu bydlení samozřejmě i rozhodnutí o způsobu jeho financování. Protože se jedná o investici v životě člověka zásadní, která se neopakuje často, je potřeba důkladně zvážit nabízené možnosti.

Lidem, kteří se rozhodnou uskutečnit svou představu o bydlení, se nabízí možnost využití několika finančních nástrojů. Mezi základní pilíře financování patří již několik let stavební spoření a hypoteční úvěry, které jsou výhodné především díky výhodným úrokovým sazbám ve srovnání s ostatními úvěry. Analýza těchto možností financování bydlení je hlavní oblastí, kterou se v této práci budu zabývat. Zaměřím se přitom na financování vlastního bydlení fyzickými osobami. Cílem práce je analyzovat podmínky pro poskytování úvěrů k financování na pořízení nebo rekonstrukci nemovitostí různými finančními institucemi.

První kapitola této bakalářské práce je věnována stavebnímu spoření. Samotná problematika stavebního spoření je značně obsáhlé téma, proto jsem jí ve své práci věnovala patřičnou pozornost. Nejprve je zmíněna stručná historie stavebního spoření, dále jsou rozebrány základní poznatky o stavebním spoření, jeho průběh a fáze, státní podpora. Následně je uveden stručný přehled výhod a nevýhod stavebního spoření.

Druhá kapitola se zabývá analýzou hypotečních úvěrů, jejich klasifikací, jednotlivým fázím, podmínkám pro poskytnutí, možnostem čerpání, splácení a zajištění poskytnutých úvěrů. Na závěr je opět uvedeno stručné hodnocení.

Třetí kapitola je věnována ostatním možnostem financování bydlení.

Ve čtvrté kapitole je popsán postup a metody, na jejichž základě byla tato bakalářská práce vypracována.

Další dvě kapitoly jsou z hlediska této bakalářské práce stěžejní. Je zde provedeno srovnání nabídek jednotlivých stavebních spořitelen a hypotečních bank. Při porovnávání hypotečních úvěrů jsou použita data pouze sedmi vybraných bankovních ústavů, protože porovnání nabídky všech finančních institucí by překročilo rozsahové možnosti této práce.

V poslední, sedmé kapitole této práce je provedena analýza možností financování bydlení na konkrétním modelovém příkladu.

V závěru práce jsou shrnuty dílčí závěry a je zde provedeno zhodnocení dosažených výsledků z praktické části.

1. Stavební spoření

Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky (stavební spořitelny). V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření.

1.1 Historie stavebního spoření

Myšlenka stavebního spoření vznikla již v 18. století v Anglii z často neúspěšné snahy zařídit si samostatně vlastní střechu nad hlavou. Spojilo se více lidí, kteří si chtěli postavit vlastní dům, a začali spořit společně. Poté byla naspořená částka dána k dispozici tomu jedinci, který potřeboval postavit dům co nejrychleji. Ten dále nespořil, ale platil splátky. Celá situace se opakovala tak dlouho, až byly uspokojeny potřeby všech. [1]

Na český trh se stavební spoření dostalo až v 90. letech, schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Další úpravy přinesly novely zákona o stavebním spoření (zákon č.83/1995Sb.zákon 423/2003Sb. a zákon 292/2005Sb). Patří tedy u nás mezi nejmladší finanční produkty. [1]

1.2 Definice a princip stavebního spoření

Stavební spoření spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru. Ten je charakterizován poměrně nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu jeho splácení.

Stavební spoření je účelové spoření spočívající v:

- přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- poskytování příspěvku fyzickým osobám – státní podpory, která se dnes pohybuje maximálně do 2 000 Kč/rok.

Účastníkem stavebního spoření může být osoba, která má trvalý pobyt na území České republiky (nemusí být občanem ČR) a má přidělené rodné číslo. U stavebního

spoření není žádné věkové omezení. Za osoby mladší 18 let nebo bez právní způsobilosti jednájí rodiče nebo zákonný zástupce. [2]

Dle výše uvedeného zákona smí být stavební spoření poskytováno na základě povolení pouze stavebními spořitelny. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, které má povoleny v bankovní licenci. Pouze tyto banky mohou ve své obchodní firmě užívat slova "stavební spořitelna, jejich překlady, nebo slova od nich odvozená" a nabízet produkt pod označením "stavební spoření". [2]

Stavebních spořitelny je v České republice celkem pět:

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

1.3 Průběh stavebního spoření

Stavební spoření má dvě fáze:

a) Fáze spořicí - vkladatel ukládá většinou pravidelně vklady na účet stavebního spoření a stát mu k nim poskytuje státní podporu. Vklady a státní podpora na účtu stavebního spoření jsou úročeny 1-2 % p.a., dle smlouvy o stavebním spoření. Vklady na účtu stavebního spoření jsou pojištěny ze zákona.

b) Fáze úvěrová - následuje po fázi spořicí a spočívá v poskytnutí výhodného úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby.

Stavební spoření tedy představuje výhodné ukládání peněz a zároveň možnost získat výhodný úvěr na bytové potřeby. [4]

1.3.1 Fáze spoření

Klient musí uzavřít se stavební spořitelnou písemnou smlouvu, ve které se zavazuje ukládat pravidelně (lze měsíčně, čtvrtletně, pololetně, ročně) dohodnutou částku, přičemž jde o minimální výši (zpravidla 0,3% až 0,5% měsíčně z cílové částky, respektive 12-násobek této částky ročně). Lze však ukládat i vyšší částky nebo nepravidelné úložky. Stavební spoření lze zaplatit i jednorázově na 6 let dopředu.

Mnoho klientů ukládá také 20 000 Kč jednou ročně, zpravidla na konci kalendářního roku, s cílem získat plnou výši státní podpory. [2]

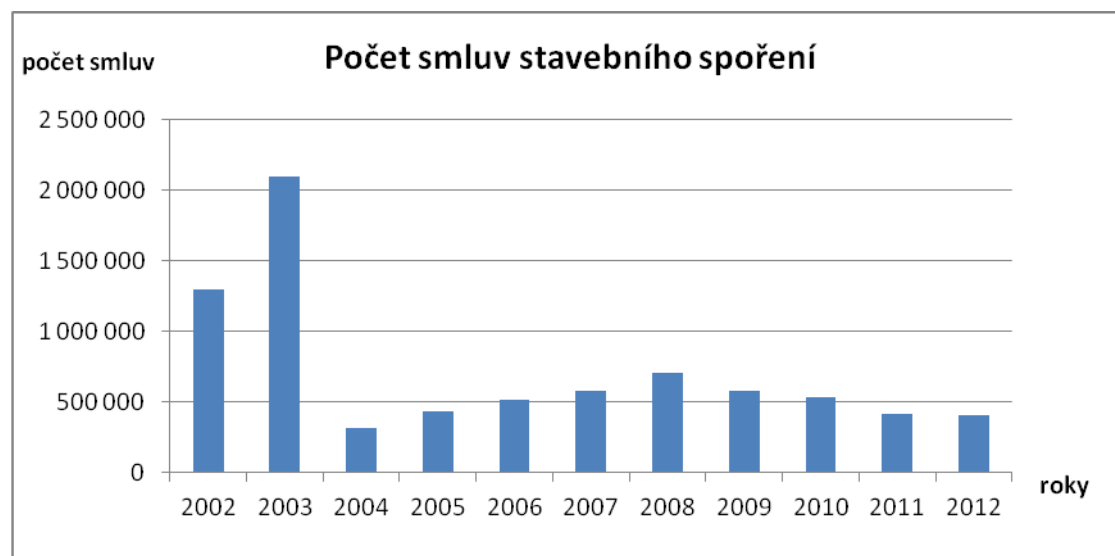
Většina stavebních spořitelen v České republice přitom nabízí stavební spoření přednastavené tak, aby spořicí fáze trvala nejméně 5 – 6 let a účastník naspořil za toto období 40 nebo 50 % tzv. cílové částky.

Ve všeobecných obchodních podmínkách, které jsou součástí smlouvy a každá spořitelna je má trochu odlišné, musí být uvedena i úroková sazba z vkladů a úvěrů. Obojí je závazné po celou dobu trvání smluvního vztahu. Rozdíl mezi oběma sazbami může být maximálně 3%. Všeobecné obchodní podmínky předkládá stavební spořitelna ke schválení Ministerstvu financí ČR. [2]

Během fáze spoření lze provádět změny smlouvy o stavebním spoření (výše cílové částky, varianty atd.), pokud se v průběhu spoření změní představy a potřeby účastníka. Tyto změny i celé stavební spoření účastníka podrobně upravují Všeobecné obchodní podmínky a uzavřená smlouva o stavebním spoření. Za uzavření smlouvy si stavební spořitelny účtují poplatek.

Následující graf ukazuje vývoj nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2002 až 2012.

Graf č.1: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření



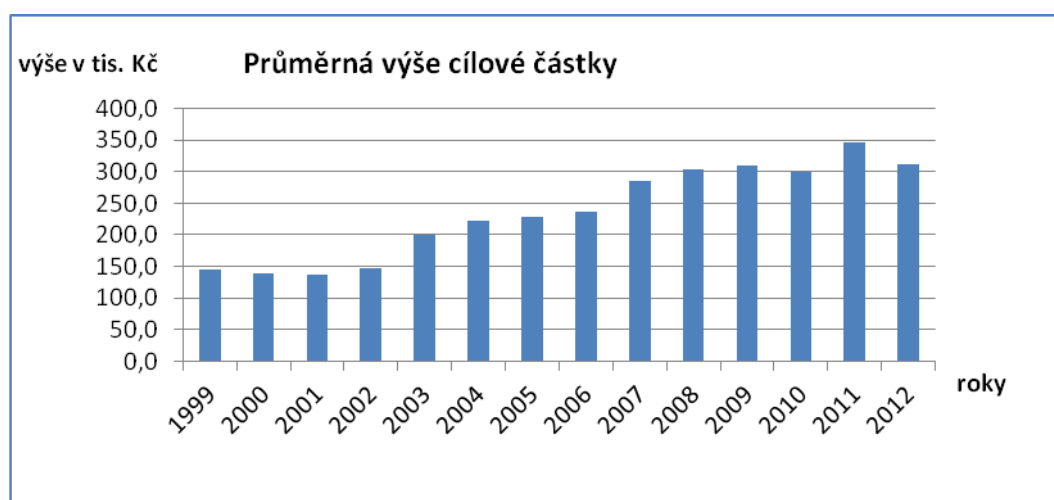
Vlastní práce dle www.acss.cz

Cílová částka

Při uzavírání smlouvy o stavebním spoření si účastník vždy zvolí výši cílové částky. Cílová částka představuje celkovou částku, kterou bude mít účastník při splnění podmínek spořitelny k dispozici k řešení bytových potřeb. Výše cílové částky tedy nepředstavuje - jak se někdy všeobecně věří - výši úspor účastníka na konci stavebního spoření. Úspory, resp. úspory a státní podpora, představují obvykle pouhých 40 až 50 % cílové částky - zbývajících 50 až 60 % cílové částky představuje prostor pro čerpání úvěru ze stavebního spoření. [4]

Z grafu č.2 je zřejmé, jak se vyvíjela průměrná výše cílové částky u smluv ze stavebního spoření v letech 1999 až 2012.

Graf č.2: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření – fyzické osoby



Zdroj: Vlastní práce dle www.acss.cz

1.3.2 Fáze úvěru

Hlavní podstatou stavebního spoření je výhodný úvěr, na který má klient ze zákona nárok při splnění tří následujících podmínek:

- dosažením určité výše hodnotícího čísla (dle podmínek konkrétní stavební spořitelny), které se odvíjí od toho, kolik a jak často klient spoří,
- naspořením určitého procenta z cílové částky (40 % nebo 50%)
- a také spořením po určitou dobu (nesmí být podle zákona kratší než 24 měsíců).

Samozřejmě musí ale také splnit schopnost splácet úvěr, tedy tzv. bonitu a dostatečné zajištění (dle výše a typu úvěru někdy bez zajištění, zpravidla však ručiteli nebo se

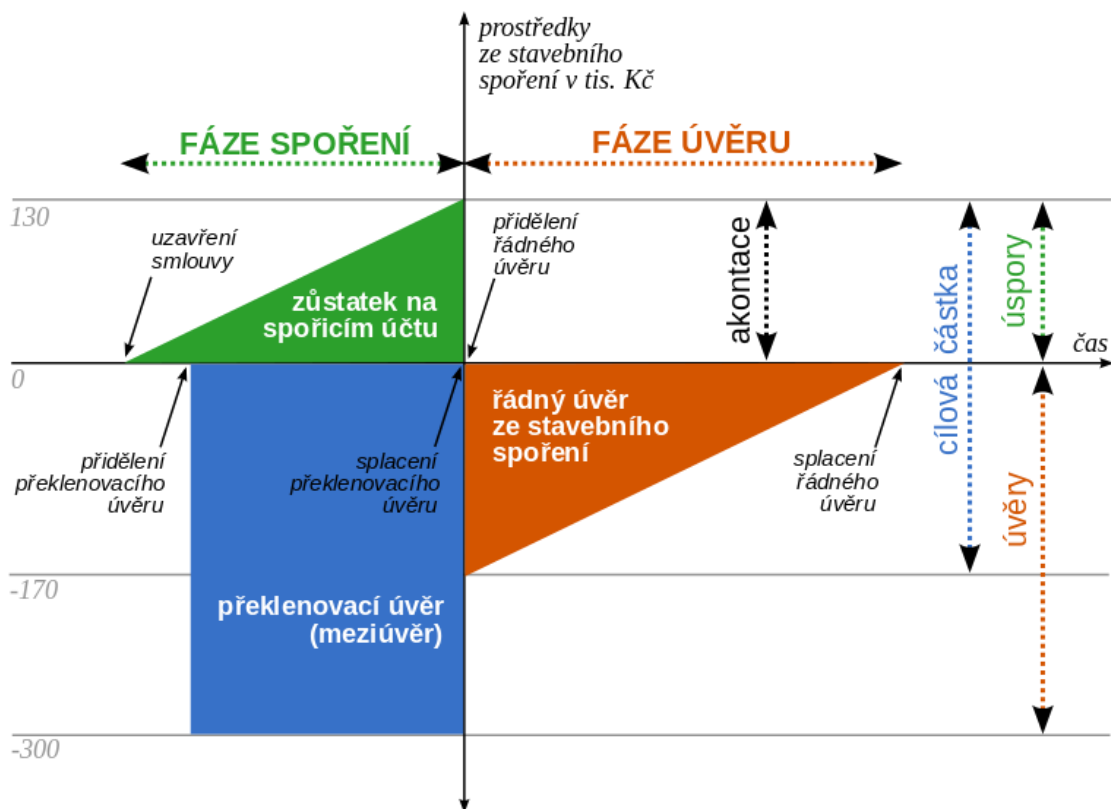
stavební spořitelně dává do zástavy nemovitost). Podmínky jsou upraveny stavební spořitelnou ve Všeobecných obchodních podmínkách.

Úvěr ze stavebního spoření lze poskytnout pouze na financování bytových potřeb účastníka nebo osob blízkých. Za osobu blízkou se pro tyto účely považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel a registrovaný partner. [2]

Čerpání úvěru

Čerpání probíhá vždy bezhotovostně a to jednorázově nebo postupně. Právo na čerpání úvěru má klient po dobu 24 měsíců od uzavření úvěrové smlouvy, po uplynutí této doby nárok na čerpání úvěru zaniká. Úvěr je úročen pevnou sazbou ode dne čerpání.

Graf č.3: Schéma průběhu stavebního spoření



Zdroj: http://cs.wikipedia.org/wiki/Soubor:Schema_průběhu_stavebního_spoření.svg

1.3.3 Překlenovací úvěr

V případě, kdy účastník stavebního spoření potřebuje prostředky na financování bydlení dříve, než splní výše uvedené tři podmínky, může využít tzv. překlenovacího úvěru (neboli meziúvěru). Na jeho přidělení ale klient nemá nárok ze zákona, vše závisí na posouzení stavební spořitelny.

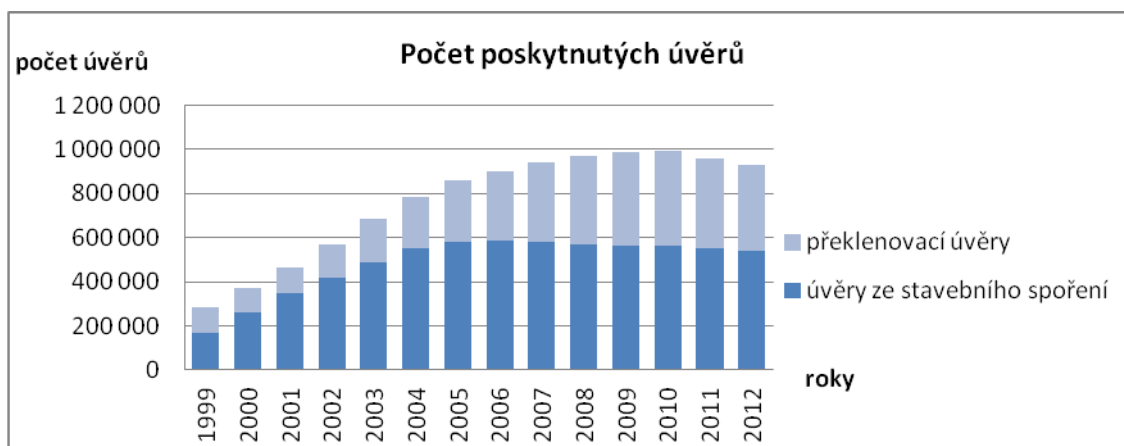
Úroková sazba tohoto druhu úvěru je ale vyšší, než u klasického úvěru ze stavebního spoření. Klient splácí úroky z výše meziúvěru (ale nesplácí jistinu) a dále také dospořuje, aby splnil podmínku naspoření určitého procenta vlastních prostředků z cílové částky a byl mu přidělen úvěr ze stavebního spoření. Potom začne splácet i jistinu (musí ale splnit i ostatní podmínky pro přidělení úvěru) a skladba splátky se změní: místo úroků z meziúvěru a dospořování bude klient hradit úrok z přiděleného úvěru a umořovat jistinu (zbývající dluh). Produkt bývá nastaven tak, aby se celkové finanční zatížení klienta před přidělením cílové částky a po něm příliš nelišilo. Doba do přidělení tedy bývá při poskytnutí překlenovacího úvěru delší, než při samotném spoření. Klient může vyššími úloškami tuto dobu ovlivnit - zkrátit. [2]

Překlenovací úvěr poskytuje stavební spořitelna účastníkovi ve výši celé cílové částky - nikoli jen z rozdílu cílové částky a naspořených prostředků účastníka (naspořené prostředky účastníka jsou také součástí fondu stavebního spoření, ze kterého překlenovací úvěry poskytovat nelze). Následkem toho dlužník paradoxně platí i úroky z vkladů, které sám naspořil.

Výhodou překlenovacích úvěrů je nižší požadovaná výše akontace. Tento úvěr lze získat již po podpisu smlouvy o stavebním spoření. I pro překlenovací úvěr platí podmínka účelovosti použití získaných prostředků. [2]

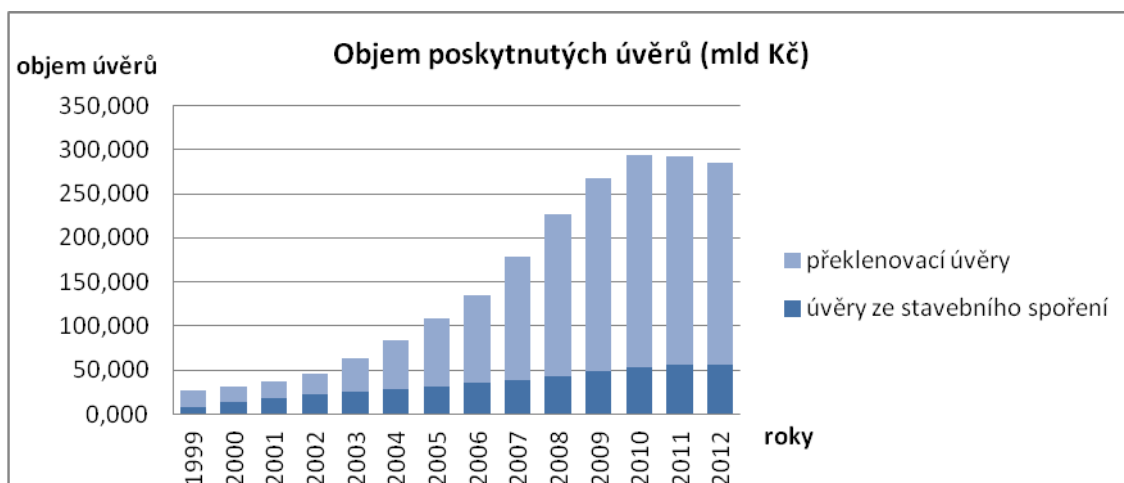
Na následujícím grafu č.4 je srovnán počet poskytnutých překlenovacích a řádných úvěrů ze stavebního spoření a graf č. 5 porovnává objem těchto úvěrů.

Graf č. 4: Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: Vlastní práce dle www.acss.cz

Graf č. 5: Objem poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: Vlastní práce dle www.acss.cz

1.4 Zajištění úvěru

Stavební spořitelna požaduje po klientovi dostatečnou záruku návratnosti zapůjčených finančních prostředků – tzv. zajištění. Nejpoužívanější druhy zajištění jsou:

- *nemovitosti*, které se nacházejí na území České republiky, jsou zapsány v katastru nemovitostí a neváznou na nich žádná věcná břemena,
- *ručitelé* – stavební spořitelny do určité výše úvěru ručitele nevyžaduje, od určité výše jsou ručitelé nutností.

1.5 Výpověď smlouvy a použití prostředků ze stavebního spoření

Účastník stavebního spoření může kdykoliv v průběhu stavebního spoření smlouvu písemně vypovědět. Výpovědní lhůta trvá 3 měsíce a začíná prvním dnem měsíce, který následuje po doručení výpovědi stavební spořitelně. Při výpovědi smlouvy v průběhu stavebního spoření nemá účastník nárok na státní podporu.

Finanční prostředky ze stavebního spoření může klient použít dvěma způsoby:

- po vypovězení smlouvy použije naspořené prostředky dle vlastního uvážení. V tomto případě závisí nárok na státní podporu na délce trvání stavebního spoření – pokud stavební spoření trvá kratší dobu než 6 let, účastník přichází o zálohy státní podpory připsané na svém účtu a spořitelna může též uložit sankci za předčasné zrušení smlouvy. Při výpovědi po 6 letech má klient nárok na výplatu státní podpory.
- klient se rozhodne čerpat úvěr, což je podmíněno prokázáním využití finančních prostředků na bytové potřeby dle § 6 zákona č. 96 /1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Bytové potřeby jsou uvedeny v příloze této bakalářské práce. [4]

1.6 Podpora stavebního spoření

1.6.1 Státní podpora

Na státní podporu má nárok pouze fyzická osoba. Maximální výše státní podpory činí 2.000 Kč ročně na jednoho účastníka stavebního spoření, který splňuje podmínky nároku na státní podporu. To odpovídá ročně uspořené částce 20.000 Kč celkem na všechny jeho smlouvy s požadavkem na státní podporu. Účastník může státní podporu požadovat současně na více smluv o stavebním spoření. Zálohy státní podpory se pak vypočítávají jako 10 % ze skutečně uspořené částky na každou smlouvu a přednostně poukazují na smlouvy uzavřené nejdříve až do vyčerpání ročního maximálního limitu státní podpory. [4]

Částka úspor na jednotlivou smlouvu přesahující 20.000 Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího

roku spoření, jestliže účastníkem uzavřená smlouva obsahuje po celou dobu svého trvání prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Účastník má právo jednou do roka provést u každé smlouvy jednostrannou změnu tohoto prohlášení, avšak vždy pod sankcí nevratné a trvalé ztráty výhody převodu uspořené částky nad limit do dalších let pro účely výpočtu záloh státní podpory na tuto smlouvu. [4]

1.6.2 Odečet úroků z úvěru od základu daně z příjmů

Ze základu daně z příjmů lze odečíst úroky z čerpaného úvěru ze stavebního spoření, a to až do výše 300 000 Kč ročně. Jestliže je úvěr splácen pouze po určitou část roku, lze si každý měsíc placení úroků odečíst pouze jednu dvanáctinu této maximální částky. Nutnou podmínkou pro odečtení úroků z úvěru od základu daně z příjmů je použití prostředků na řešení bytových potřeb. Totéž platí pro hypoteční úvěry. [4]

1.7 Hodnocení stavebního spoření

Výhody:

Jeden z nejbezpečnějších a nejvýhodnějších finančních produktů na českém trhu.

Státní podpora až do výše 2000 Kč/rok.

Úročení vkladu 1-4% p.a. po celou dobu spoření.

Úspory jsou ze zákona pojištěny.

Spoření není omezeno věkem, každý člen rodiny může spořit a získat státní podporu.

Úvěr ze stavebního spoření je poskytován s pevnou úrokovou sazbou 3 - 6 % p.a.

Možnost využití překlenovacího úvěru.

Při čerpání úvěru stavebního spoření a překlenovacího úvěru je možné odepsat zaplacené úroky ze základu daně z příjmu.

K získání úvěru není nutné ručit nemovitostí.

Naspořené peníze lze po uplynutí vázací doby použít bez jakéhokoliv omezení.

Jeden klient může mít více smluv o stavebním spoření.

Nevýhody:

Jeden státní příspěvek na jednoho klienta.

Ztráta státní podpory při ukončení smlouvy do 6 let bez čerpání úvěru.

Spořicí fáze minimálně 6 let.

Poplatek za založení 0,5-1%.

Malý úrok ze spoření 1-2%.

Nárok na získání řádného úvěru až po 2 letech spoření.

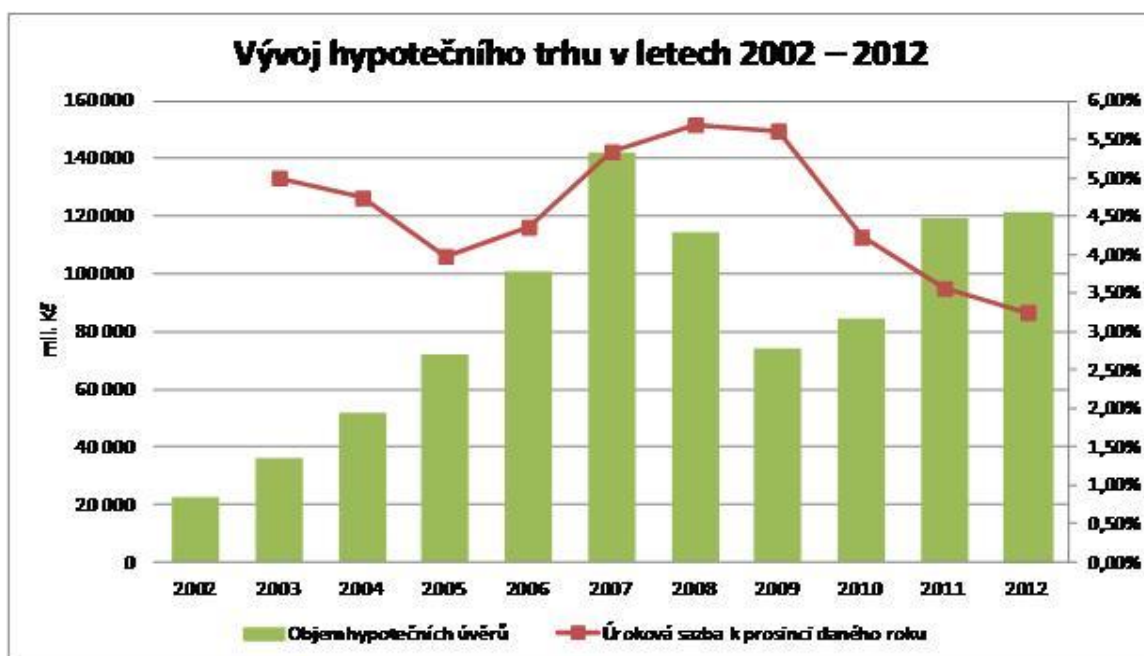
Účelově vázané použití úvěru.

2. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr patří k nejstarším typům úvěru a dnes je prakticky všude na světě nejvýznamnější formou financování bydlení. Tyto úvěry jsou definovány v zákoně o dluhopisech č.190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do Evropské unie, tj. 1. května 2004 v části o hypotečních zástavních listech, kde je definován takto: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, která může být i rozestavěná. 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“. V současné době jsou hypotékami označovány v podstatě všechny úvěry zajištěné nemovitostí. [1]

Následující graf ukazuje vývoj hypotečního trhu v letech 2002 až 2012. Je zde porovnán počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech.

Graf č.6: Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 – 2012



Zdroj: www.mmr.cz

2.1 Historie a právní úprava hypotečních úvěrů

Nemovitosti patří již od starověku k jedné z nejpoužívanějších záruk za půjčené peníze. Důvodem je cena nemovitosti, která v čase spíše roste a také nemožnost přesunutí nemovitosti z dosahu věřitele.

První hypoteční banky vznikly v Anglii koncem 17. století, ve střední Evropě se tyto instituce začaly rozvíjet v 18. století. Ve druhé polovině 19. století se objevila první hypoteční banka v Čechách. Jednalo se o Hypoteční banku Království českého v Praze založenou roku 1865.

V období mezi dvěma světovými válkami bylo hypoteční bankovníctví v tehdejší Československu koncipováno na základě rakouského a německého vzoru zemských bank, které byly pod dozorem zemských správních orgánů. Tyto banky vydávaly na schválené úvěry zástavní listy, které mohl dlužník následně prodat tomu, kdo měl o takovéto zhodnocení peněz zájem.

Poté byl rozvoj hypotečního bankovníctví v českých zemích přerušen německou okupací a následně zastaven na více než padesát let. [3]

Obnovení hypotečního bankovníctví nastalo v bývalé ČSFR v roce 1990, kdy byl vydán zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který vymezil pojem a podstatu hypotečních zástavních listů a zároveň definoval i hypoteční úvěr. Opravdovým startovním impulsem renesance českého hypotečního bankovníctví bylo až vydání zákona č. 84/1995 Sb., který definoval hypoteční úvěr, pravidla pro jeho poskytování a možné zdroje jeho krytí. [3]

Zpočátku byly úrokové sazby hypotečních úvěrů velmi vysoké, činily až 14%, což značně redukovalo počet možných klientů. V průběhu dalších let docházelo k postupnému snižování úrokových sazeb.

V současné době je základní právní úpravou poskytování hypotečních úvěrů zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který nově umožnil neúčelovou hypotéku. V druhé části zákona jsou definovány pojmy hypoteční zástavní listy, hypoteční úvěr a vztahy mezi nimi.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, je další právní úpravou v této oblasti finančnictví. Tento zákon definuje bankovní dohled a nutné podmínky pro získání licence. Smlouva o úvěru je popsána v Obchodním zákoníku a zástavní právo v Občanském zákoníku.

V současné době poskytují hypotéky tyto banky:

AXA Bank Europe

Česká spořitelna, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Československá obchodní banka, a.s.

Equa bank, a.s.

Era - Poštovní spořitelna

Fio banka, a.s.

GE Money Bank, a.s.

Hypoteční banka, a.s.

Komerční banka, a.s.

LBBW Bank CZ, a.s.

mBank

Moravský Peněžní Ústav

Oberbank AG

Raiffeisenbank, a. s.

Sberbank CZ, a.s.

UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Waldviertler Sparkasse von 1842 AG

Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

WPB Capital, spořitelní družstvo

2.2 Charakteristika hypotečních úvěrů

2.2.1 Účelovost

Novela zákona o dluhopisech v roce 2004 umožnila investování finančních prostředků z hypotečního úvěru nejen do bydlení. Zajištění hypotečního úvěru zástavním právem k nemovitosti v osobním vlastnictví je tedy v současné době jedinou podmínkou. Hypoteční banky nabízejí svým klientům dva základní typy hypotečního úvěru dle účelovosti. [5]

- a) První možností je **účelová hypotéka**, která může být využita pouze na investice určené bankou. Těmito investicemi se rozumí:
- koupě nemovitosti, stavebního pozemku,
 - výstavba nemovitosti,
 - rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti,
 - splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
 - vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem
 - případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví).

V tomto případě má klient - díky zdrojům z vydaných hypotečních zástavních listů - výhodněji nastaveny parametry úvěru. Výhodnější je zde doba splatnosti, výše a fixace úrokové sazby atd. [14]

- b) Druhým typem hypotéky jsou **neúčelové hypoteční úvěry** (tzv. „**americké hypotéky**“). Finanční prostředky získané tímto úvěrem lze investovat bez omezení. Klienti si takto mohou pořídit například i movité věci, automobil nebo i dovolenou. Neúčelové hypotéky mohou být tedy využity na stejné investice jako klasický spotřebitelský úvěr. Jednou z nevýhod spotřebitelského úvěru je vysoká úroková sazba, z tohoto důvodu je tedy neúčelový hypoteční úvěr velmi zajímavou alternativou. [14]

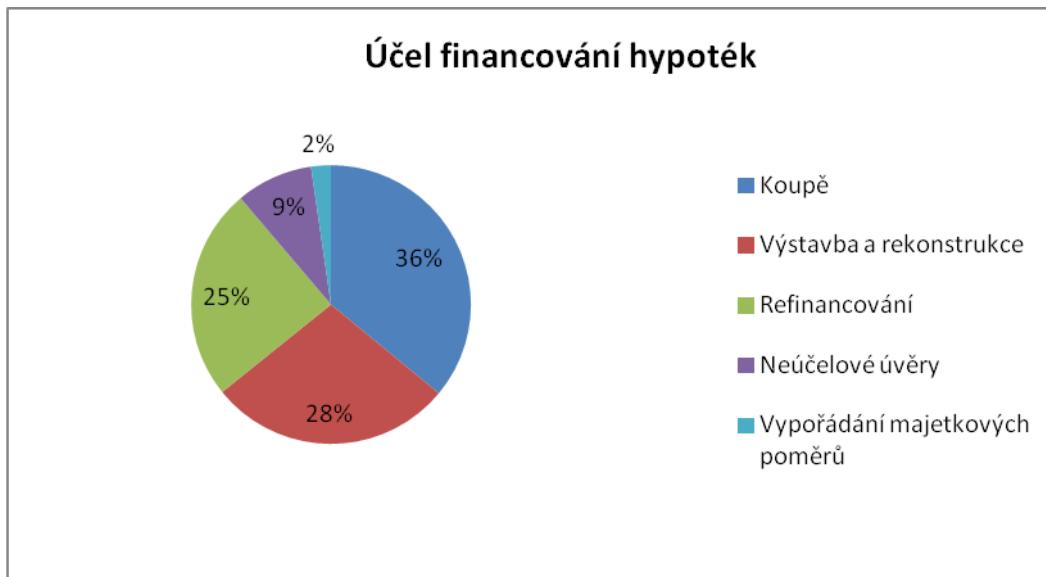
Jelikož americké hypotéky nejsou primárně určeny k financování bytových potřeb, nebudu se jimi dále zabývat.

Hypoteční banky samozřejmě rozlišují tyto dva typy hypoték a poskytují je s dosti odlišnými úrokovými sazbami. Hypotéky klasické mají zákonitě nižší úrokovou sazbu, jelikož jsou pro banky méně rizikové. U neúčelových hypoték se úrokové sazby pohybují přibližně o 2% výše.

Některé banky rovněž nabízejí hypotéky s neúčelovou složkou, kdy určitou menší část poskytnutých prostředků lze využít libovolně, přičemž i neúčelová složka je úročena stejnou sazbou jako účelová část úvěru.

Z grafu č. 7 je patrné, že nejvíce hypotečních úvěrů je poskytováno na koupi nemovitosti.

Graf č. 7: Účel financování hypoték dle Raiffeisenbank, a.s.



Zdroj: vlastní práce dle www.rb.cz

2.2.2 Zajištění

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 nemovitost jiná či jiné (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. [3]

Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. To znamená, že úvěr musí být zajištěn nemovitostí minimálně na 143 % jeho výše. Pokud banky poskytují úvěry nad tuto hranici, musí najít na tuto část náhradní krytí. Tedy maximální částka, kterou může klient získat hypotečním úvěrem, se může rovnat i 80, 90, 100 nebo dokonce i výjimečně více než 100 procentům hodnoty zastavené nemovitosti. [3]

Na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby a tato nemovitost musí být zastavena celá. Dále

na nemovitosti nesmí váznout žádné věcné břemeno, které by bránilo v užívání nemovitosti. [3]

Jako zástavu může klient použít i rozestavěnou nemovitost, která je takto zapsána v katastru nemovitostí a na níž je čerpán hypoteční úvěr. Přitom platí, že do katastru nemovitostí může být stavba ve výstavbě zapsána jako rozestavěná, pokud je již vystavěno alespoň jedno nadzemní podlaží. Pokud jsou zástava a objekt úvěru totožné, musí být v každém okamžiku vyčerpané finance z hypotečního úvěru zajištěny minimálně na 143%. Banka tedy uvolňuje finance postupně, podle toho jak se zvyšuje hodnota nemovitosti během její výstavby. [3]

Další věc, kterou banky požadují jako zajištění úvěru, je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky.

Banka může po klientovi dále vyžadovat uzavření úvěrového nebo životního pojištění a vinkulaci tohoto pojištění ve prospěch banky.

Pokud by klient nebyl schopen splácet poskytnutý úvěr, může po něm banka požadovat také další spoludlužníky či ručitele.

Při poskytování hypotečního úvěru je nedílnou součástí dokumentace odhad ceny zastavované nemovitosti, který bance napovídá, kolik finančních prostředků může klientovi půjčit a také jak dobře bude tento úvěr kryt. Odhad ceny dělají pro banku její vlastní specialisté, kteří vycházejí z tržních cen. [3]

2.2.3 Doba splatnosti

Doba splatnosti je sjednána již při uzavírání smlouvy o úvěru a záleží na klientovi, jak dlouhou dobu si zvolí. Samozřejmě platí pravidlo, že čím delší je doba splatnosti, tím nižší jsou splátky a naopak. Většinou se splatnost hypotéky pohybuje od 5 do 30 let. V tomto případě tedy, na rozdíl od úvěru ze stavebního spoření, není volba doby splatnosti dána tak pevně. I když i zde existují jisté limity. [1]

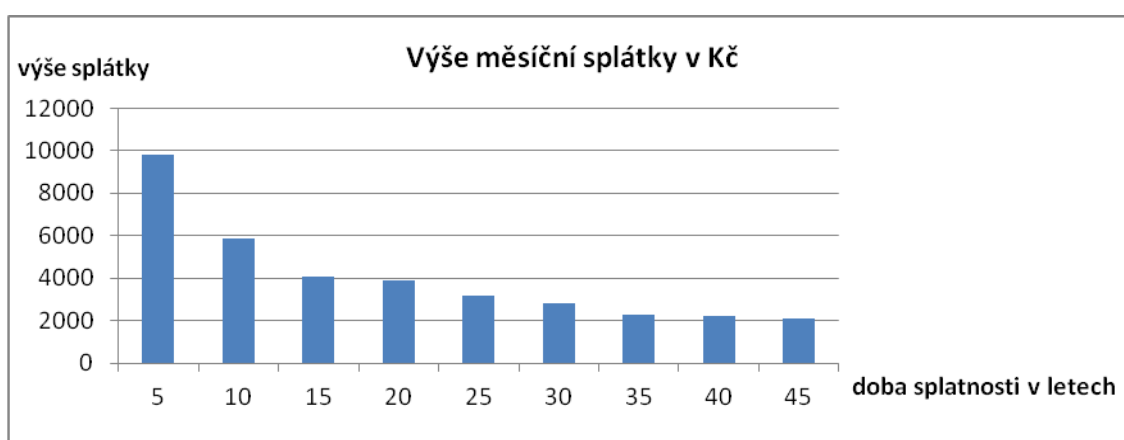
Hlavní podmínkou, kterou uplatňují zpravidla všechny banky je, že klient zůstane po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Banka se tak brání problémům s nesplacením hypotéky způsobené snížením příjmů odchodem do důchodu.

Pokud by délka splácení hypotéky zasahovala do důchodového věku žadatele, banky požadují k hypotečnímu úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka.

Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Klient má v tomto případě velmi nízkou splátku a příliš se neprodlužuje splácení závazku. [1]

Následující graf ukazuje vztah mezi výší splátky a dobou splatnosti hypotečního úvěru.

Graf č.8: Výše měsíční splátky



Zdroj: vlastní práce dle údajů z internetu

2.2.4 Způsob splácení

Banky umožňují splácení úvěru třemi způsoby:

- *anuitní* - klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výší měsíční splátky (nejčastěji využívané),
- *progresivní* - klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují,
- *degresivní* - klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje. [5]

Ve splátce hypotéky je obsažena splátka úroku i splátka jistiny. Splácením jistiny se postupně umořuje dluh. S poklesem dlužné částky klesá i výše splátky úroků a zároveň roste výše splátky jistiny. Celkově je však anuitní splátka v průběhu splácení úvěru stále stejně vysoká.

Den splatnosti jednotlivých splátek je stanoven v úvěrové smlouvě. [3]

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, není-li ve smlouvě sjednáno jinak.

2.2.5 Úroková sazba a doba fixace

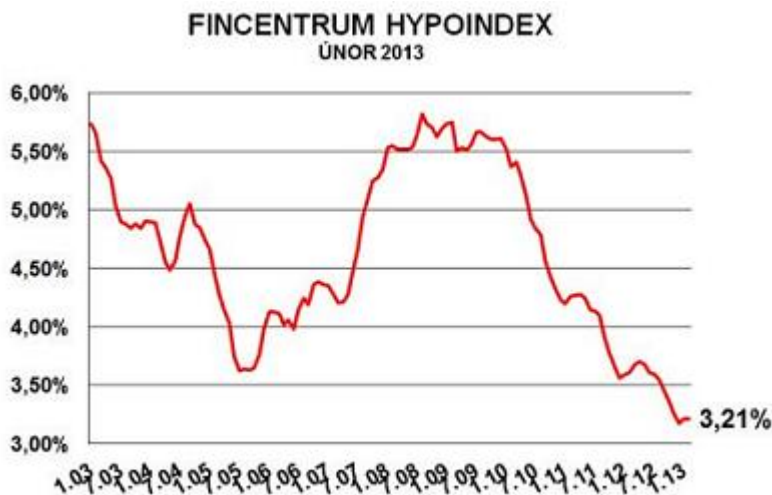
Vzhledem k zástavě nemovitosti je úrok nižší než u většiny ostatních úvěrových obchodů. Banka sjednává s klientem úrokovou sazbu již před uzavřením obchodu. Úrokové sazby jsou nabízeny v závislosti na těchto faktorech:

- *bonita klienta* – hypoteční banky preferují půjčení peněz klientům, kteří mají dostatečné, pravidelné a do budoucna „jisté“ příjmy,
- *doba splatnosti úvěru* – riziko banky se zvyšuje úměrně s delší dobou splatnosti, proto je toto riziko vyváženo vyšší úrokovou sazbou,
- *doba fixace* – s kratší dobou fixace úroková sazba klesá a naopak,
- *tržní úrokové sazby* – úrokové sazby hypoték jsou ovlivněny úrokovými sazbami hypotečních zástavních listů,
- *konkurenční prostředí na hypotečním trhu* – čím větší je konkurence mezi hypotečními bankami, tím více jsou úrokové sazby tlačeny směrem dolů,
- *druh produktu* – většina bank nemá v nabídce jenom jeden typ hypotečního úvěru, poskytované hypotéky se liší úrokovou sazbou, požadovanou akontací, zajištěním, splácením,
- *nový klient X konec fixace* – novým klientům je nabízena nižší úroková sazba než klientům, kterým končí doba fixace. [5]

Úroková sazba je zpravidla pohyblivá, ale je možno ji na určitou dobu zafixovat. To znamená, že po tuto dobu je úroková sazba neměnná. Po uplynutí doby fixace banka nabízí novou úrokovou sazbu. Délku fixačního období si klient může zvolit při sjednávání hypotéky, běžně to bývá jeden rok nebo tři, pět či deset let. Teoreticky lze dojednat fixační období stejně dlouhé jako celou hypotéku, jinými slovy klient bude mít garanci, že úrok bude stejný po celou dobu splácení. [3]

Z grafu č. 9 je zřejmé, jak se v letech 2003 až 2013 vyvíjela úroková sazba hypotečních úvěrů.

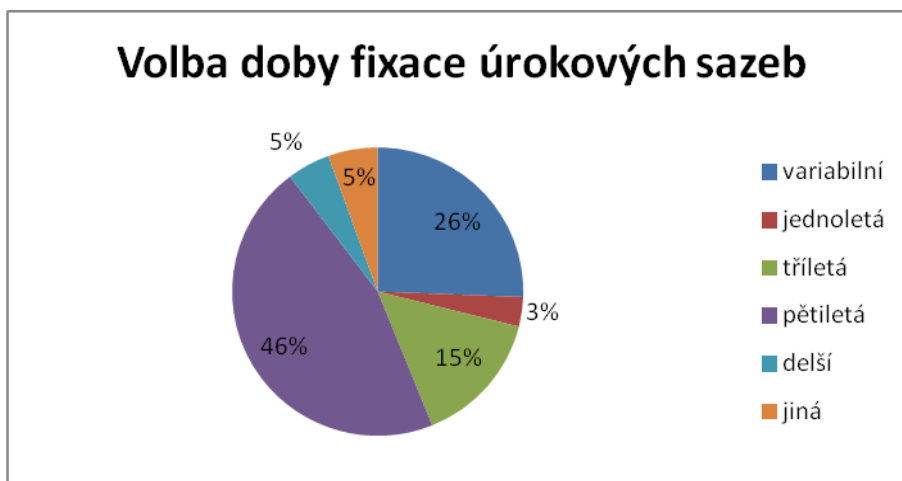
Graf č. 9: Hypoindex únor 2013



Zdroj: www.hypoindex.cz

Z následujícího grafu je patrné, jakou dobu fixace úrokových sazeb volí klienti hypotečních bank.

Graf č. 10: Volba doby fixace úrokových sazeb



Zdroj: Vlastní šetření

2.2.6 Čerpání úvěru

Klient může čerpat hypoteční úvěr až po splnění veškerých podmínek pro čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě. Jednou z nejdůležitějších podmínek (v případě, že je úvěr schválen a je podepsána úvěrová smlouva) je potvrzení o vkladu zástavního

práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí. V současné době již některé banky umožňují čerpat část nebo celý úvěr pouze na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva. [3]

Pro hypoteční úvěr je charakteristické bezhotovostní čerpání formou proplácení dodavatelských faktur, odesláním kupní ceny na účet prodávajícího apod.

Klient může úvěr čerpat dvěma způsoby:

- jednorázově – uplatňuje se především při pořízení nemovitosti koupí či refinancování jiného úvěru. Čerpání musí být provedeno do 6 měsíců od data schválení úvěru. Čerpané finance z hypotečního úvěru jsou tak zaslány přímo na účet prodávajícího. Tato varianta čerpání je mnohem jednodušší a také levnější.
- postupně - využívá se při výstavbě, rekonstrukci, modernizaci nebo v případě rozložení kupní ceny nemovitosti do více splátek. Většina bank potom zasílá finanční prostředky přímo na dodavatelův účet na základě vystavených faktur. Ve smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru je potom nutné uvést orientační termíny čerpání a definitivní termín posledního čerpání (maximálně 24 měsíců od data schválení úvěru). Toto čerpání je velmi nákladné – jednotlivá čerpání jsou většinou zpoplatněna a po celou dobu čerpání úvěru nedochází k umořování dluhu. Klient splácí bance pouze úroky a jistinu začne splácet až poté, kdy dočerpá celý úvěr, čímž se náklady na úroky výrazně zvýší. [3]

2.2.7 Výše úvěru

Množství vypůjčených peněz závisí především na těchto třech základních bodech:

- výši zástav,
- výši a účelu investice do nemovitosti,
- platební schopnosti klienta.

Minimální výše hypotéky činí 200 000,- Kč, maximální výše mnohdy není bankou omezena. Je však omezena výší LTV (loan-to-value, poměr půjčované částky k hodnotě nemovitosti dle posudku). [1]

Banky samozřejmě dokáží ocenit to, že do koupě dává klient podstatný objem vlastních prostředků. Čím menší je LTV, tím nabídne banka lepší úrokovou sazbu. Obvyklé hranice jsou 85% LTV a 60% LTV. S růstem LTV pak roste riziko pro banku, a proto i úroková sazba. Hranice pro zvýšení úrokové sazby se většinou nachází na hodnotách 70 a 85 % LTV (samozřejmě dle konkrétní banky). [1]

2.2.8 Náklady úvěru (RPSN)

Získání hypotečního úvěru není levná záležitost. Je dobré být předem připraven na veškeré výdaje, které jsou s ním spojené.

Největší poplatek si banky účtují za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr. Poplatek bývá určen obvykle procentem z požadované výše úvěru se stanovenou minimální a maximální částkou (až 1 % z hodnoty úvěru, max. 30 tis. Kč). Mohou k němu být přičteny příplatky za expresní zpracování úvěru apod. Poplatek je jednorázový a nevratný (i v případě zamítnutí žádosti). Poplatek za zpracování žádosti je poměrně vysoký, proto nabízejí některé banky předběžné posouzení žádosti o úvěr nebo konzultaci – klient se tak vyhne riziku nevratné ztráty poplatku v případě možného neschválení úvěru. [1]

Pokud je úvěr přidělen, platí se měsíční poplatek za vedení úvěru, popřípadě poplatek za změnu podmínek úvěru.

V neposlední řadě nezapomeňme na pojištění. Nemovitost, na kterou je hypoteční úvěr poskytnut, musí být pojištěna (běžné pojištění nemovitostí). Navíc může banka požadovat životní pojištění dlužníka. Pojistka musí být vždy vinkulována ve prospěch banky. Pojistné hradí dlužník, tj. jedná se v podstatě o náklad navíc. A konečně je třeba počítat i s náklady na opatření potřebných dokumentů.

2.3 Státní podpora hypotečních úvěrů

Bytová otázka je pro stát velmi důležitá. Existují studie, které uvádějí, že jedna koruna vydaná na bydlení se mnohonásobně vrátí, protože přináší další peníze ze soukromých zdrojů.

2.3.1 Státní finanční podpora

Podpory hypoték na starší bydlení pro osoby do 36 let jsou poskytovány dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o podporu formou úrokové dotace, poskytované prostřednictvím příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše státní podpory se pohybuje od 1 do 4 % v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které banky poskytly nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nulová. V průběhu splácení hypotečního úvěru se tedy státní podpora mění, a to vždy při změně úrokové sazby, nejpozději po pěti letech. [15]

Dotace je poskytována maximálně po dobu deseti let k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupi bytu nepřekročí 800 000 Kč a v případě rodinného domu nepřekročí 1,5 milionu Kč. Část úvěru překračující tyto limity není dotována. Tato podpora je stále poskytována, přestože již od února roku 2011 je její výše nulová.

Podmínky získání státní podpory

Základní podmínkou získání podpory hypoték je, že žádný z žadatelů nesmí v roce podání žádosti o podporu dosáhnout věku 36 let a nesmí být v době podání žádosti vlastníkem jiné nemovitosti určené k bydlení (kromě nemovitosti, na kterou se vztahuje státní podpora). Kupovaná nemovitost musí být byt nebo rodinný dům s jedním bytem starší dvou let a příjemci podpory zde musí po celou dobu poskytování podpory trvale bydlet. [15]

Výše státní podpory

Novou výši procentních bodů podpory vyhláší Ministerstvo pro místní rozvoj vždy k 1.2. příslušného kalendářního roku. [15]

Procento výše podpory pro jednotlivá období:

Období		Procento podpory
1.9.2002	- 31.1.2003	3 %
1.2.2003	- 31.1.2004	2 %
1.2.2004	- 31.1.2005	1 %
1.2.2005	- 31.1.2009	0 %
1.2.2009	- 31.1.2010	1 %
1.2.2010	- 31.1.2011	1 %
1.2.2011	- 31.1.2012	0 %
1.2.2012	- 31.1.2013	0 %

2.3.2 Úroky z úvěru jako nezdánitelná částka

V roce 1998 umožnila novelizace zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů 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 10 a 11 tohoto zákona.

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

2.4 Zhodnocení hypotečních úvěrů

Výhody:

- dlouhodobost – splátky lze rozložit až na 40 let, čímž se sníží měsíční splátky,
- není nutno nejdříve spořit – banky nevyžadují žádné vlastní úspory či vklady (na rozdíl od stavebního spoření),
- výše úvěru – výše hypotéky je v podstatě neomezená, může dosáhnout až 100% hodnoty zastavované nemovitosti,
- daňové zvýhodnění – možnost snížení základu daně o zaplacené úroky z hypotéky, a to až do výše 300 000 Kč ročně,

- fixace úrokových sazeb – po dobu, na kterou je sjednána pevná úroková sazba, má klient jistotu výše splátek,
- možnosti financování – hypotečním úvěrem mohou být financovány i záměry, které zákon o stavebním spoření financovat neumožňuje (například objekty určené k rekreaci, garáž, bazén),
- státní podpora – poskytována klientům mladším 36 let na koupi starší nemovitosti v podobě snížení úrokové sazby,
- možnost mimořádných splátek – možnost bez sankcí splatit celý nebo část hypotečního úvěru po skončení fixace úrokové sazby,
- kombinace – pokud klient uzavře životní pojištění či pojištění nemovitosti, sníží mu zpravidla banka úrokovou sazbu,
- rychlost přidělení úvěru – banky poskytují úvěry mnohem rychleji než stavební spořitelny (vyřízení žádosti maximálně 1 měsíc),
- zajištění úvěru – úvěr může být zajištěn také nemovitostí ve vlastnictví třetí osoby,
- není třeba ručitele – ručení je zabezpečeno zástavním právem k nemovitosti,
- bezplatné finanční poradenství – poskytuje většina bank,
- poplatek za zpracování úvěru - pouze v případě schválení úvěru,
- čerpání financí před zástavou – část úvěru může být vyčerpána již před zastavením nemovitosti, a to formou předhypotečního úvěru,
- nízké úrokové sazby – v porovnání s jinými dlouhodobými a takto vysokými úvěry,
- konkurenční boj hypotečních bank – díky velké konkurenci na trhu se podmínky hypoték čím dál tím více přibližují ke spokojenosti klientů.

Nevýhody:

- dlouhodobost zadlužení – jedná se o závazek na velmi dlouhou dobu, což s sebou může přinést velké problémy pro rodinný rozpočet,
- podmínky nejsou fixní – po uplynutí doby fixace se může změnit úroková sazba i státní podpora,
- sankce za předčasné splacení – za splacení úvěru v období fixní úrokové sazby jsou bankami většinou účtovány nemalé sankce,
- nedostatečnost úvěru – hypotéka zpravidla nepokryje celou kupní cenu nemovitosti (většinou jen 70%) a pokud ano, tak pouze při vyšší úrokové sazbě,

- vkład zástavního práva – tento úkon může trvat až 3 měsíce,
- cena úvěru – hypotéka je ve srovnání s řádným úvěrem ze stavebního spoření dražší,
- poplatky – za vedení účtu si banky účtují poplatek zpravidla okolo 150 Kč měsíčně, za vyřízení hypotéky klient zaplatí okolo 0,8% z požadované výše úvěru,
- způsob zajištění – zajištění nemovitostí může být pro žadatele o nižší úvěr velmi nevýhodné,
- minimální výše – hypoteční úvěry mají stanovenou minimální výši - zpravidla 300 000 Kč.

3. Ostatní možnosti financování bydlení

Nabídka těchto „ostatních možností“ financování bydlení je velmi rozmanitá a stále se vyvíjí, proto je asi nemožné detailně ji popsat. Tyto možnosti však nejsou tolik rozšířené a ani tak výhodné, jako výše popsané produkty.

3.1 Vlastní hotovost

Použití vlastní finanční hotovosti k financování bydlení je nejjednodušší způsob pořízení nemovitosti. Preferována je platba v hotovosti či převodem z účtu při podpisu smlouvy. Odpadají tak transakce při vyřizování úvěru, jako je zajištění nemovitosti ve prospěch banky ještě před obdržáním kupní ceny a z toho plynoucího rizika při nestandardním průběhu poskytnutí úvěru, zablokování nemovitosti a nemožnosti s ní disponovat.

3.2 Družstevní financování

Principem družstevního financování bydlení je založení družstva na výstavbu bytů či rodinných domků. Zájemce o bydlení se stává členem družstva, družstvu zaplatí část finančních prostředků na výstavbu z vlastních zdrojů a druhou část si od něj vypůjčí. Členové splácejí družstvu dluh postupně po dohodnutou dobu. Majitelem nemovitosti je družstvo, a proto při nedostatku finančních prostředků vyřizuje úvěry u bank jako právnická osoba. Jednotliví členové družstva tak nemusí prokazovat bance příjmy. Po splacení dluhu vůči družstvu jsou jim nemovitosti převedeny do osobního vlastnictví.

Výhodou družstevního financování je možnost dosažení bydlení pro osoby, které mají příjmy, ale nemohou je bance prokázat. Nevýhodou jsou rizika plynoucí ze skutečnosti, kdy nemovitosti až do převodu do osobního vlastnictví patří do majetku právnické osoby. Při špatném hospodaření družstva tak mohou jednotliví členové o bydlení a vložené prostředky přijít. [5]

3.3 Leasing nemovitostí

Leasing nemovitostí je jednou z alternativních forem financování bydlení pro osoby, které nesplňují podmínky pro poskytnutí úvěrů ze stavebního spoření nebo hypotéky

(například věk, výše příjmů, záznam v registru dlužníků). Pro klienty, kteří se ocitli v tíživé finanční situaci (potřebují hotovost, splatit stávající půjčky, vyhnout se exekuci), je určen zpětný leasing. [5]

Výhoda této formy financování bydlení spočívá v jeho snazší dostupnosti, velkou nevýhodou je však jeho vyšší cena ve srovnání s hypotékou či stavebním spořením.

3.4 Netržní úvěry

Pod tímto pojmem rozumíme půjčky v rodině, od známých či zaměstnavatele. Touto formou řeší lidé pořízení bydlení či překlenutí doby do získání finančních prostředků z úvěru ze stavebního spoření či hypotečního úvěru. Tyto půjčky jsou zpravidla poskytovány bezúročně, bez ručitelů, někdy bez dokumentace a na dobré slovo. To jsou velké výhody pro příjemce. Ovšem případné komplikace se splácením půjčky mohou výrazně zhoršit vztahy mezi příbuznými.

3.5 Americká hypotéka

Tento neúčelový hypoteční úvěr jsem nastínila již v podkapitole Účelovost. Hypotéka je zajištěná nemovitostí, ale využití získaných financí je jen na vůli klienta. Na druhou stranu ale za tuto výhodu klient zaplatí vyšší úrokovou sazbou než u klasického hypotečního úvěru.

3.6 Nájemní bydlení

V tomto případě se klient nestává majitelem nemovitosti, ale žije v podnájmu. Hlavní výhoda takového bydlení je volnost, menší starosti o údržbu a opravy nemovitosti a momentální finanční dostupnost širší skupině obyvatel, než vlastní bydlení. Velkou nevýhodou nájemního bydlení je fakt, že placením nájemného se nezakládá žádné vlastnické právo. [5]

3.7 Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelský úvěr poskytují komerční banky pouze fyzickým osobám na financování jejich nepodnikatelských potřeb. Pokud banka půjčí klientovi finanční prostředky na pořízení nemovitosti, většinou mu poskytne výhodnější úrokovou sazbou

a delší dobu splatnosti. I přes toto zvýhodnění jsou však úrokové sazby oproti hypotečnímu úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření vysoké.

3.8 Kombinace produktů určených k financování bytových potřeb

Veškeré produkty určené k financování bytových potřeb mají své výhody a nevýhody, pokud však správně zkombinujeme tyto produkty navzájem nebo s úplně jinými produkty, můžeme tak některé nevýhody snížit.

Kombinované produkty jsou dlouhodobými účelovými úvěry určené fyzickým osobám s příjmem ze závislé činnosti či z podnikání. Klienti je mohou využít k financování nemovitostí na území České republiky. Jejich splacení probíhá z finančního zdroje, který je zavinkulován ve prospěch banky.

3.8.1 Hypoteční úvěr a stavební spoření

Na našem trhu existují tři druhy kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření:

- V situaci, kdy přidělený hypoteční úvěr nestačí na pokrytí celé investice, může klient zbytek pokrýt úvěrem ze stavebního spoření.

Pokud má již klient uzavřenou starší smlouvu o stavebním spoření, u které byly splněny podmínky pro přidělení řádného úvěru, splácí bance pouze skutečně zapůjčené peníze. Další výhody této kombinace jsou, že do jisté výše úvěru není nutné zajištění, měsíční splátka zpravidla dosahuje jen 1% z dlužné částky, doba splatnosti se pohybuje okolo 10 let, klient může složit mimořádné splátky bez sankcí a samozřejmě má možnost odečíst si zaplacené úroky od daňového základu. Nevýhodou je doba poskytnutí prostředků z úvěru ze stavebního spoření - většinou 2 měsíce od žádosti. [5]

Nebo klient ještě smlouvu o stavebním spoření uzavřenou nemá a musí tedy využít překlenovací úvěr. Výhodami této varianty jsou zpravidla výhodnější úrokové sazby než u hypotečních úvěrů, úvěr je někdy poskytnut i za pouhé tři dny, do určité výše nepožaduje banka zajištění a klient má opět možnost odečtu zaplacených úroků

od základu daně. Nevýhoda pro klienta je, že nesplácí jistinu, ale dospořuje do výše cílové částky, a tak si částečně půjčuje vlastní finanční prostředky. [5]

- Druhým případem je situace, kdy klientovi končí doba fixace úrokové sazby hypotéky, a má tedy možnost složit mimořádnou splátku úvěru bez sankcí. Může využít jak překlenovací, tak řádný úvěr. Klient si takto sníží úrokovou sazbu, ale vzhledem ke kratší době splatnosti úvěrů ze stavebního spoření, může dojít k navýšení splátky. Porostou i transakční a fixní náklady spojené s úvěrem (poplatky za vedení účtu, převody atd.). [5]
- Poslední variantou je případ, kdy klientovi končí období fixace úrokové sazby a banka mu v následné smlouvě nenabídne výhodnou sazbu. Zbytek nesplacené hypotéky potom může být refinancován překlenovacím úvěrem. Klient pak má možnost využít mimořádné splátky nebo splatit celý úvěr. V období dospořování může čerpat státní podporu, také si může odečíst zaplacené úroky od základu daně. Poté, co se překlenovací úvěr změní na řádný, dosáhne klient pevné, dříve stanovené, nízké úrokové sazby. Nevýhodou je přesné stanovení doby na refinancování, vyšší splátky, kromě dospořování musí klient platit i úroky z celé části překlenovacího úvěru. [5]

3.8.2 Hypoteční úvěr a kapitálové nebo investiční životní pojištění

V případě této kombinace má klient uzavřeno spolu s hypotečním úvěrem i kapitálové či investiční životní pojištění, kam spoří peníze. V rámci splátek úvěru pak klient bance splácí pouze úroky. V životním pojištění se finanční prostředky zhodnotí a na konci doby splatnosti hypotéky ji pomocí těchto peněz splatí. [5]

Velké výhody jsou pojištění klienta po celou dobu splácení, vyšší úspora na daních (spláceny jsou jen úroky, výše hypotéky se nesnižuje a proto klient zaplatí více na úrocích a odečte si tedy i více na daních), při splnění podmínek si může od základu daně odečíst i zaplacené pojistné.

Nevýhodami jsou vyšší finanční zatížení klientova rozpočtu a skutečnost, že výnosy z životního pojištění jsou v současné době velmi nízké.

4. Metodika práce

Cílem této bakalářské práce je analýza podmínek pro poskytování úvěrů k financování na pořízení nebo rekonstrukci nemovitostí různými finančními institucemi. Pro srovnání bylo vybráno pět stavebních spořitelen a osm bank poskytujících hypoteční úvěry.

Bakalářská práce byla vypracována na základě následujícího postupu:

1. Fáze – Studium literatury a vyhledávání zdrojů

- jedná se především o knihy a webové stránky, které jsou uvedeny v seznamu literatury.

2. Fáze – Získávání a shromažďování informací

- získání základních informací o vybraných společnostech
- získání informací o nabídkách produktů stavebního spoření a hypotečních úvěrů na pobočkách jednotlivých institucí a na jejich internetových stránkách

3. Fáze – Analýza a srovnání, modelové srovnání

- porovnání kritérií, na kterých závisí rozhodování klienta při výběru produktu
- zpracování modelových příkladů a porovnání orientačních propočtů
- potvrzení či vyvrácení mé hypotézy, že výhodnější formou financování bydlení v případě investic do 1 000 000 Kč je úvěr ze stavebního spoření a v případě investic nad 1 000 000 Kč je výhodnější hypoteční úvěr.

4. Fáze – Vyhodnocení

- vyhodnocení modelových situací a výběr pro klienta nejlepší varianty

5. Nabídka stavebních spořitelen v ČR

K dnešnímu dni působí v České republice 5 stavebních spořitelen, které jsou sdruženy v Asociaci českých stavebních spořitelen a v Evropském sdružení stavebních spořitelen. V této kapitole stručně popíši jejich nabídku.

Stavební spořitelna České spořitelny a.s. [19]

Nabídka spoření:

Stavební spořitelna České spořitelny má v portfoliu produktů jednotný spořicí tarif, který nabízí zhodnocení vkladů až 5,4 % ročně a úrok ve výši 2 %. Vyřízení úvěru ze stavebního spoření nabízí spořitelna zdarma a do 800 000 Kč bez zástavy nemovitosti. Mimořádné splátky jsou možné kdykoliv zdarma. Podmínky pro získání úvěru jsou: smlouva o stavebním spoření uzavřená alespoň 24 měsíců, naspořeno 40 % cílové částky, bodové hodnocení smlouvy minimálně 220 bodů.

Nabídka úvěrů:

- Úvěr od buřinky – tento úvěr mohou využít klienti bez vlastních naspořených prostředků, lze ho navíc poskytnout až do výše 800 000 Kč bez zástavy nemovitosti. Nevýhodou tohoto úvěru je vyšší úroková sazba 6,85 % a tedy i vyšší měsíční splátky. Celý úvěr je možno čerpat expresně – výplata ihned po schválení úvěru (doklady o zaplacení klient doloží dodatečně do jednoho roku) nebo oproti účelovým dokladům.
- Hypo trend – jedná se o překlenovací úvěr, jehož výše může dosahovat až 100 % cílové částky. Je zde však vyžadováno zajištění nemovitostí. Výhodou je nižší úroková sazba od 3,10 % p.a., tedy i dostupná výše měsíčních splátek. Tento úvěr lze použít k refinancování stávajících úvěrů za zjednodušených podmínek. Lhůta pro čerpání činí až 2 roky – klient si úvěr vyřídí s předstihem a čerpat může později. Úvěr lze čerpat jednorázově či postupně na základě předložených faktur.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [8]

Nabídka spoření a úvěrů:

- Variant – tento tarif je vhodný především pro klienty, kteří chtějí nadstandardně zhodnotit své úspory. Roční úroková sazba z vkladů činí u tohoto tarifu 1,5 %.

Minimální procento naspoření pro nárok na úvěr ze stavebního spoření je 40 % z cílové částky. V rámci tarifu Variant si klient může zvolit jednu z následujících možností:

- Variant15 – pro klienty, kteří chtějí financovat úvěrem svou bytovou potřebu, přitom chtějí svůj úvěr splatit co nejrychleji a nevadí jim vyšší měsíční zatížení. Maximální doba splatnosti úvěru je 15 let, měsíční splátka úvěru činí 0,8 % z cílové částky.
 - Variant20 - pro klienty, kteří chtějí financovat úvěrem svou bytovou potřebu a přitom nechtějí splácet svůj úvěr příliš dlouho, protože mají možnost vyšších měsíčních splátek úvěru. Maximální doba splatnosti úvěru je 20 let, měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření činí 0,68 % z cílové částky.
 - Variant25 – tuto variantu využijí klienti, kteří chtějí financovat úvěrem svou bytovou potřebu a kteří hledají kompromis mezi výší měsíčního zatížení a dobou splácení. Maximální doba splatnosti úvěru je 25 let, měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření činí 0,6 % z cílové částky.
 - Variant30 – pro klienty, kteří preferují nízké měsíční zatížení po celou dobu úvěrového případu. Maximální doba splatnosti úvěru je 30 let, měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření činí 0,68 % z cílové částky.
- Garant – tento tarif je nejvýhodnější pro klienty, kteří si chtějí do budoucna zajistit nízkou roční úrokovou sazbu úvěru 2,95 %. Úroková sazba je sjednána při uzavření smlouvy o stavebním spoření a je platná po celou dobu trvání úvěru.
 - Úvěrový program Garant 15 spojuje výhodu nízkého úročení úvěru ze stavebního spoření a krátké doby splatnosti úvěru. Úroková sazba z vkladů je 1 % p.a., úročení následného úvěru je 2,95 % p.a. Maximální délka splatnosti úvěru činí až 15 let, měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření je 0,8 % z cílové částky. Minimální procento naspoření pro nárok na úvěr ze stavebního spoření je 45 % z cílové částky

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. [16]

Nabídka spoření:

- Extra úrok 2 % + 1 % - tento tarif nabízí mimořádné zhodnocení vložených peněz a je určen zejména pro klienty, kteří potřebují část prostředků ze stávající smlouvy

vybrat, ale ve spoření chtějí pokračovat na nové smlouvě. Pokud klient uzavře novou smlouvu o stavebním spoření, získá extra úrok na dobu až 6 let podle toho, v jakém tarifu byla uzavřena předchozí smlouva. Nový klient získá na vklad, který vloží na účet stavebního spoření v prvních 4 měsících od uzavření smlouvy, úrok 3 % po dobu 1 roku, přičemž minimální vklad je 10 000 Kč.

- Spoření Mopísek – je určeno pro děti, kterým je deset nebo méně let. Uzavření smlouvy o stavebním spoření je zdarma, roční úrok z vkladu činí 2 %.
- Spoření Mopy Junior - produkt je určen pro děti, studenty nebo mladé lidi od 11 do 21 let včetně, smlouvu o stavebním spoření je možné uzavřít s 50% slevou na poplatku. Roční úrok z vkladu činí 2 %.
- Spoření třetího věku - zvýhodněné stavební spoření pro klienty, kterým je 55 a více let. Uzavření smlouvy je zdarma s možností výběru finančních prostředků po 3 letech bez poplatku za předčasné vypořádání smlouvy. Roční úrok z vkladu činí 2 %.

Nabídka úvěrů:

- Rychloúvěr - nabízí rychlé vyřízení úvěru s minimem potřebných dokladů a bez nutnosti ručitele (do 500 000 Kč) s úrokovou sazbou od 6,34 % p.a. Zpracování úvěru nabízí spořitelna zdarma, splátky je možno si rozložit až na 15 let.
- Úvěr ze stavebního spoření – lze ho získat již po dvou letech, kdy klient naspořil minimálně 40 % cílové částky a splnil kritéria poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, tzv. hodnotící číslo.
- Hypoúvěr – tento typ úvěru kombinuje výhody úvěru ze stavebního spoření a hypotéky a tak se svou sazbou již od 3,24 % ročně významně konkuruje hypotékám. Spořitelna nabízí možnost mimořádných vkladů a splátek bez sankcí a možnost rozložení splátek až na dobu 28 let. Poplatek za vedení úvěru pouze 25 Kč měsíčně. Hypoúvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Reiffeisen stavební spořitelna, a.s. [17]

Nabídka spoření:

- Spořicí tarif – pro klienty, kteří chtějí především výhodně spořit a zatím neplánují čerpat úvěr. Tento tarif nabízí vysoký garantovaný úrok z vkladu 2 % ročně. Pokud se později klient rozhodne čerpat úvěr na bydlení s výhodnější úrokovou sazbou, může spořicí tarif změnit na tarif úvěrový, opačně to nelze.
- Úvěrový tarif – tarif nabízí úročení vkladů jen 1% p.a., ale úroková sazba z úvěru je jen 3,5% p.a. po celou dobu splácení. Proto je určen klientům, kteří již při uzavření smlouvy o stavebním spoření vědí, že budou chtít v budoucnu čerpat úvěr.

Nabídka úvěrů:

- Rekopůjčka – překlenovací úvěr na financování rekonstrukcí a přestaveb bytů a domů. Klient nepotřebuje mít naspořené žádné vlastní prostředky a má možnost zvýšit si splátky flexibilně podle potřeby. Úvěr navíc nemusí využít najednou, čerpání lze rozložit až na dva roky. Úroková sazba činí již od 4,6 % ročně, úvěr je poskytován až do 500 000 Kč bez zajištění
- HYPOsplátka - splácení úvěru lze rozložit na dobu až 30 let a v případě potřeby posunout splátky až o 6 měsíců. I zde spořitelna nabízí možnost měnit výši splátek podle potřeby, úroková sazba od 3,1 % ročně a bez nutnosti mít vlastní úspory
- Úvěr ze stavebního spoření - úvěr s garantovanou úrokovou sazbou od 3,5 % po celou dobu splácení. Klient si může splátky kdykoliv navýšit, a zkrátit si tak výrazně dobu splácení. Úvěr je poskytován do výše 700 000 Kč bez zajištění, lze jej čerpat jednorázově, nebo postupně až 2 roky. Podmínkou získání úvěru je spoření alespoň dva roky do výše minimálně 35 % až 40% cílové částky.

Wüstenrot [22]

Nabídka spoření:

- Wüstenrot Stavební spoření – tento tarif nabízí úrokovou sazbu z úspor 2,0 % ročně, která je garantovaná po celou dobu trvání smluvního vztahu.

Na výběr je ze 4 tarifních variant a 2 kombinací úrokových sazeb z úspor a úvěru.

Tarifní varianty:

- *Speciální* – nabízí nejrychlejší přidělení řádného úvěru.
- *Finanční* – umožňuje vysoký překlenovací úvěr za výhodných podmínek.
- *Normální* – nejnižší zatížení rodinného rozpočtu při splácení úvěru.
- *Kreditní* – pro ty, kdo chtějí spořit dlouho a potřebují vysoký úvěr.

U všech variant je možno vybrat si ze dvou kombinací úrokových sazeb:

- úspory úročeny úrokovou sazbou 1,0 % a úvěr úročeny sazbou 3,7%
- úročení úspor sazbou 2,0 % a úvěr se sazbou 4,7%.

- Wüstenrot Kamarád a Wüstenrot Kamarád+ - stavební spoření pro děti a mladé do 18 let bez úhrady za uzavření smlouvy a s pevnou úrokovou sazbou z úspor 2,0 % ročně. Varianty se liší výší cílové částky - Wüstenrot Kamarád má pevnou cílovou částku 150 000 Kč, varianta Wüstenrot Kamarád+ 300 000 Kč.
- Wüstenrot Vychytané spoření - stavební spoření pro mladé od 18 do 30 let s nabídkou zvýhodněného překlenovacího úvěru. Tarif nabízí úsporu ve výši 50 % úhrady za poskytnutí překlenovacího úvěru, pevnou úrokovou sazbu z úspor 2,0 % ročně a možnost podat žádost o úvěr současně s uzavřením smlouvy o stavebním spoření.

Nabídka úvěrů:

- Superúvěr - vhodný pro klienty, kteří mají již alespoň jeden rok smlouvu u kterékoliv stavební spořitelny. Úvěr je poskytnut až do výše až 600 000 Kč bez zajištění. Je poskytován ve čtyřech variantách podle výše počátečního vkladu. Varianta bez počátečního vkladu umožňuje optimálně využít dvě smlouvy o stavebním spoření – „starou“ pro spoření a „novou“ pro úvěr. Nová smlouva a k ní překlenovací úvěr umožní klientovi získat okamžitě potřebné peníze.
- Partner – úvěr poskytovaný bez akontace až na 100 % ceny pořizované nemovitosti. Do výše 200 000 Kč je poskytován bez zajištění zástavním právem k nemovitosti. Úroková sazba závisí na výši cílové částky.

6.Hypoteční banky v České republice a jejich nabídka

Česká spořitelna, a.s. [7]

Tato banka nabízí pouze jediný produkt, který si však klient může přizpůsobit dle svých požadavků.

Hypotéka České spořitelny – tento úvěr je poskytován až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti s úrokovou sazbou od 3,04 % p. a. a při refinancování s garancí úrokové sazby až rok dopředu. Hypotéka je poskytována bez poplatku za vyřízení. Klient si může zvolit pevnou nebo proměnnou úrokovou sazbu, která je vázána na vývoj jednoměsíční sazby PRIBOR.

Česká spořitelna nabízí ke své hypotéce několik služeb, ze kterých si klient vybere dle potřeb na začátku i v průběhu splácení hypotéky:

- garance úrokové sazby na 30 dní,
- expresní čerpání - čerpání hypotéky je umožněno již druhý den od podpisu úvěrové smlouvy po splnění všech podmínek čerpání,
- překlenovací financování – banka poskytne k hypotéce krátkodobý úvěr na překlenutí období mezi potřebou zdrojů na financování bydlení a prodejem stávající nemovitosti,
- financování družstevního bytu – umožňuje čerpání hypotéky na pořízení družstevního bytu, a to i když hypotéku nelze přechodně zajistit zástavním právem k tomuto bytu a klient nemá k dispozici jinou nemovitost pro zajištění hypotéky,
- zrychlená výstavba – umožní při první žádosti o postupné čerpání na stavební práce čerpat hypotéku o 500 tis. Kč více, než činí aktuální hodnota zastavené nemovitosti,
- variabilita splátek – banka umožní přerušování splácení na začátku úvěrového vztahu i v jeho průběhu, stejně tak lze kdykoliv změnit výši splátek,
- mimořádné splátky – umožní skládat mimořádné splátky hypotéky bez poplatku i v průběhu období platnosti fixované úrokové sazby.

ČSOB a.s. [9]

ČSOB nabízí 5 hypotečních úvěrů se splatností od 5 do 40 let. Banka umožňuje 30-denní garanci úrokové sazby s fixací do 30 let a možnostmi slev z úrokových sazeb až o 0,25%. Minimální výše poskytovaných úvěrů je 200 000 Kč, maximální výše je až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Mimořádné splátky je možno splatit bez sankcí v předem stanovených obdobích změny úrokové sazby.

- Hypotéka s bonusem – pokud klient u banky zůstane po celou dobu splácení hypotéky, odpustí mu banka 5 % z výše úvěru. Bonus klient získá ve formě mimořádné splátky. Úroková sazba se pohybuje od 2,99 % p.a.
- Bezstarostná hypotéka – banka nabízí snadné a rychlé vyřízení hypotéky - zajistí odhad ceny nemovitosti, sjedná pojištění schopnosti splácet hypotéku, pojištění nemovitosti nebo pojištění domácnosti, vyřídí výpis z katastru nemovitostí.
- Hypotéka s garantovanou výší splátky – tento úvěr klientovi zajistí stejnou splátku po celou dobu trvání hypotéky.
- Hypotéka bez dokládání příjmů - pro získání této hypotéky nemusí klient dokládat příjmy, což ocení zejména podnikatelé. Výše tohoto úvěru činí maximálně 50 % hodnoty zastavené nemovitosti, nejvýše 5 000 000 Kč. U tohoto produktu nabízí ČSOB úrokovou sazbu od 4,49 %.
- Předhypoteční úvěr – tento úvěr mohou využít klienti na nákup nemovitosti, kterou zpočátku nelze financovat ČSOB Hypotékou, protože není možné ji dát do zástavy. Po dobu trvání úvěru splácí klient pouze úroky. Splatnost je maximálně 1 rok, po roce je úvěr přeřazen standardní ČSOB Hypotékou. Úroková sazba činí 8,49 %.

Hypoteční banka, a.s. [12]

Hypoteční banka se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů a proto je nabídka jejích produktů více než bohatá. V následujících parametrech se ale většina produktů shoduje – minimální výše činí 300 000 Kč, doba splatnosti je 5-30 let (do 65 let věku klienta), úrokové sazby se pohybují mezi 5,09 - 8,14%.

Banka dělí hypotéky podle účelu:

- Hypotéka na byt v osobním vlastnictví
- Hypotéka na rodinný dům
- Hypotéka na pozemek
- Hypotéka na družstevní byt
- Hypotéka na rekreační objekt
- Hypotéka na stavbu, rekonstrukci
- Hypotéka na refinancování jiného úvěru

Dále si lze vybrat hypotéku dle poskytnuté výše:

- Hypotéka do 70 % - klient má možnost rozložení splátek na dobu 5 až 40 let, maximální výše je až 70 % odhadní hodnoty zastavované nemovitosti.
- Hypotéka do 80 % - tuto hypotéku lze splácet 5 až 30 let a maximální výše je až 85 % odhadní hodnoty zastavované nemovitosti.
- Hypotéka do 100 % - splatnost hypotéky je 5 – 30 let, je poskytována až do 100 % odhadní hodnoty zastavované nemovitosti.

Podle dalších parametrů si klient volí konkrétní nastavení hypotéky:

- Hypotéka zpětně - pomocí tohoto úvěru banka klientovi proplatí i již dříve čerpané vlastní prostředky, které byly použity na financování objektu, na nějž je požadován úvěr. Zpětně proplatit lze až 100 % částky výše hypotečního úvěru.
- Hypotéka bez poplatků - náklady na pořízení úvěru, jeho vedení a správu jsou přeneseny do úrokové sazby a tím se sníží počáteční náklady na získání hypotéky.
- Hypotéka bez doložení příjmů – banka nepožaduje standardní potvrzení o příjmu ani daňové přiznání. Úvěr je poskytován maximálně do výše 50 % zástavní hodnoty nemovitosti - ve výši od 200 000 do 5 000 000 Kč a minimální zástavní hodnota nemovitosti jako zajištění úvěru musí být 1 000 000 Kč.
- Hypotéka na nemovitost k pronájmu - je určena pro úvěry maximálně do 85 % odhadní hodnoty nemovitosti. Splatnost úvěru je 5 až 20 let.

- Hypotéka s bonusem – banka nabízí bonus ve výši 5 % z celkové výše hypotéky, který je vyplacen formou odpuštění části hypotéky. Podmínkou získání bonusu je fakt, že klient zůstane u Hypoteční banky po celou dobu splácení hypotéky, splatnost hypotéky musí být 20 - 40 let a úroková sazba zafixována na 3 nebo 5 let.
- Doplňková část hypotéky - klient získá prostředky na financování neočekávaných výdajů spojených s investičním záměrem nebo na financování účelové investice. Úroková sazba a splácení jsou shodné s parametry zvoleného produktu, k němuž je doplňková část poskytnuta. Tuto část hypotéky lze čerpat jednorázově nebo postupně, bezhotovostně a vždy maximálně do výše 20 % z aktuálně vyčerpané účelové části.

GE Money bank, a.s. [10]

Tato banka nabízí hypotéky s úrokovou sazbou od 2,34 % ročně. Velká výhoda je, že proinvestované náklady do nemovitosti mohou být klientovi proplaceny až 3 roky zpětně. Poplatek za zpracování a vedení hypotéky lze rozpustit v úrocích a optimalizovat tak daňový základ. Klient má možnost splatit jednou za rok až 20 % hypotečního úvěru zdarma.

- Variabilní hypotéka - úroková sazba této hypotéky je složena z pevné a variabilní části úrokové sazby. Variabilní část se mění jednou měsíčně a je odvozena od aktuální situace na trhu. Pevná část úrokové sazby je platná po celou dobu trvání úvěru nebo je možné jí fixovat na 1, 3 nebo 5 let. Mimořádné splátky v průběhu úrokového období jsou zdarma.
- HypoExpres - výši hypotéky banka schválí již do 24 hodin pouze na základě klientových příjmů. Klient má poté 6 měsíců na výběr nemovitosti, popř. přípravu realizace rekonstrukce nemovitosti. Úvěr je poskytován od 300 000 Kč a maximálně do 80 % tržní ceny nemovitosti. Splatnost hypotéky se pohybuje od 5 do 30 let.

Komerční banka, a.s. [13]

Komerční banka nabízí následující hypoteční úvěry:

- Hypoteční úvěr - minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka. Úvěr může klient čerpat jednorázově nebo postupně po dobu 2 let od data podpisu smlouvy, doba splatnosti je stanovena na 5 – 30 let.
- Flexibilní hypotéka – u této hypotéky může klient zdarma a bez zdlouhavé administrativy odložit počátek splácení až o 12 měsíců, kdykoliv snížit výši měsíční splátky až o 50 %, přerušit splácení až na 3 měsíce nebo opakovaně složit mimořádnou splátku až 20 % úvěru. Jinak má Flexibilní hypotéka stejné parametry jako předchozí úvěr.
- Hypotéka 2 v 1 – je to hypotéka a spotřebitelský úvěr v jednom - jedním úvěrem lze financovat nejen veškeré investice kolem koupě, výstavby či rekonstrukce nemovitosti, ale také investice spojené s pořízením vybavení domácnosti či dalšími potřebnými výdaji bez stanovení účelu. Minimální výše úvěru činí 250 000 Kč (z toho účelová část minimálně 200 000 Kč, neúčelová část minimálně 50 000 Kč). Maximální výše účelové části je omezena 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka a neúčelová část úvěru může činit maximálně 20 % z celkové výše úvěrů (maximálně 400 000 Kč).
- Hypotéka Dopředu Dozadu – tato hypotéka spojuje dvě výhody:
 - Hypotéka Dopředu – banka schválí klientovi úvěr dříve, než má vybranou konkrétní nemovitost. Sjednané podmínky včetně úrokové sazby budou garantovány až po dobu 6 měsíců.
 - Hypotéka Dozadu - umožní zpětnou refundaci již vynaložených nákladů na bydlení (maximálně 12 měsíců zpět). Takto získanou hotovost lze použít na cokoliv.
- Překlenovací hypoteční úvěr – jedná se o účelový úvěr k investici do nemovitostí, který je zajištěn kapitálovým životním pojištěním Komerční pojišťovny, a.s.

nebo stavebním spořením uzavřeným u Modré pyramidu stavební spořitelny. Minimální výše úvěru je 100 000 Kč.

- Předhypoteční úvěr - jde o krátkodobý úvěr, který je poskytován v kombinaci s následným hypotečním úvěrem nebo překlenovacím hypotečním úvěrem. Minimální výše úvěru činí 100 000 Kč, maximální výše je omezena výší následného hypotečního úvěru, který bude použit pro splacení předhypotečního úvěru.

Wüstenrot hypoteční banka [22]

- Hypotéka Wüstenrot - tato klasická hypotéka je poskytována na dobu 5 až 30 let, ve výši od 300 000 Kč až do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti stanovené bankou. Část úvěru nad 70% hodnoty zastavené nemovitost lze kdykoli splatit mimořádnou splátkou bez sankcí. Banka zde nabízí možnost zpětného proplacení až jeden rok starých faktur. Úroková sazba u této hypotéky se pohybuje od 2,89 % p.a.
- Hypotéka Refin - jedná se o hypoteční úvěr určený na refinancování úvěru u jiné banky nebo stavební spořitelny poskytnutého na účely spojené s bydlením a zajištěného zástavním právem k nemovitosti. Část Hypotéky Refin může být použita i na další účel spojený s bydlením (např. rekonstrukce, modernizace, apod.). Úvěr je poskytován ve stejné výši jako Hypotéka Wüstenrot. Splatnost úvěru je 5 let až 30 let, úroková sazba se pohybuje od 2,79% p.a.
- 100% hypotéka – tato hypotéka je poskytována až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Doba splatnosti činí 5 let až 30 let.
- Hypotéka bez příjmů - je určena bonitním klientům, kteří nejsou schopni doložit příjmy standardním způsobem – podnikatelům optimalizujícím daňový základ, vlastníkům obchodních společností bez pravidelného příjmu apod. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální výše je do 50 % zástavní hodnoty nemovitosti stanovené bankou nebo do výše 3 000 0000 Kč. Úvěr je poskytován na 5 až 20 let s úrokovou sazbou 6,29 % p.a.

- Hypotéka na pronájem - je určena na financování bydlení za účelem pronájmu nebo na financování investice do objektu individuální rekreace. Úvěr je poskytován v minimální výši 300 000 Kč, maximální výše dosahuje 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Doba splatnosti činí 5 let až 30 let, úroková sazba je 3,99 % p.a.
- Hypotéka na domácnost - jedná se o hypoteční úvěr určený na financování vybavení domácnosti. Výhodou úvěru je nižší úroková sazba než u neúčelové hypotéky nebo u běžných spotřebitelských úvěrů, a to 5,79 % p.a. Hypotéka je poskytována ve výši od 150 000 Kč až do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Splátnost úvěru je 5 až 20 let, úroková sazba 5,79 % p.a.

UniCredit Bank Czech Republic, a.s. [20]

- Hypotéka na koupi nemovitosti – je poskytována až do 100 % odhadní hodnoty nemovitosti se splatností až 30 let, úroková sazba se pohybuje již od 2,4 % p.a. Minimální výše hypotéky je 200 000 Kč.
- Nemovitost k rekreaci, pronájmu – banka poskytuje tento úvěr až do 80 % odhadní ceny nemovitosti, minimální výše je 200 000 Kč. Při využití hypotéky na koupi nemovitosti k rekreaci je splátnost až 30 let – v případě pronájmu činí splátnost až 15 let
- Převratná hypotéka – je hypotéka s variabilní úrokovou sazbou odvozenou od aktuální situace na trhu. Klient má možnost kdykoliv přejít na fixní úrokovou sazbu a také má možnost mimořádné splátky až 4x ročně.
- Hypotéka s fixní sazbou – poskytuje možnost volby fixace úrokové sazby na 1 až 20 let a může být poskytnuta se splatností až 30 let.
- Hypotéka Flexi – umožňuje 4x ročně provést mimořádnou splátku bez poplatku i v případě pevné sazby. Výše hypotéky je od 200 000 Kč až do 100 % odhadní hodnoty nemovitosti. Splátnost je až 30 let a výše úrokové sazby od 3,16 % p.a.

- Hypotéka Twin – z této hypotéky může klient čerpat až 20 % neúčelově. Minimální výše hypotéky je 200 000 Kč a může být poskytnuta až do 100 % odhadní hodnoty nemovitosti. Splatnost činí až 30 let a úroková sazba se pohybuje od 2,52 % p.a.
- Hypotéka Plus – hypotéka bez jednorázového poplatku za poskytnutí úvěru a bez měsíčně placeného poplatku za správu a vedení úvěru. Úroková sazba se pohybuje od 2,70 % p.a.

Sberbank CZ, a.s. [18]

- Hypotéka bez starostí – banka poskytuje tento úvěr až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti a nabízí možnost financování bez doložení příjmu. Garantované úrokové sazby se pohybují od 2,89 % p. a., klient si může rozložit splátky od 5 do 30 let. Dále má klient možnost složit mimořádnou splátku 10 % z aktuální výše úvěru mimo fixaci bez sankčního poplatku, či odložit si splátky na počátku splácení až o 36 měsíců.
- Předhypoteční úvěr – je určen na pořízení družstevního bytu nebo ekologického bydlení bez dočasné možnosti zástavy nemovitosti. Doba splatnosti je 24 měsíců a garantovaná úroková sazba činí 4,99 % p.a. Banka poskytne finanční prostředky až do 75 % zástavní hodnoty nemovitosti (u dřevostaveb až do 90 %). Úvěr lze poskytnout ve výši od 200 000 do 3 000 000 Kč. Jakmile lze zřídit zástavní právo (např. byt převeden do osobního vlastnictví), je předhypoteční úvěr nahrazen standardním hypotečním úvěrem.

7. Modelové příklady

Tato kapitola je věnována porovnání překlenovacího a řádného úvěru ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem na různých modelových příkladech. Dále zde potvrdím či vyvrátím mou hypotézu, že výhodnější formou financování bydlení v případě investic do 1 000 000 Kč je úvěr ze stavebního spoření a v případě investic nad 1 000 000 Kč je výhodnější hypoteční úvěr.

V následujících příkladech nebudu uvažovat klientovu bonitu ani hodnotu zastavené nemovitosti, rozhodujícím měřítkem bude celková výše nákladů u jednotlivých možností financování bydlení. Daňové odpočty zaplacených úroků do výsledku také nebudu zahrnovat, jelikož jsou možné jak u stavebního spoření, tak u hypotečního úvěru.

Modelovým klientem bude svobodný, bezdětný muž, který chce vyřešit svou bytovou situaci a pořídit si vlastní bydlení. Má na výběr ze dvou možností - rekonstruovat byt v celkové hodnotě 800 000 Kč nebo si postavit dům v celkové hodnotě 3 000 000 Kč. Klient chce řešit svou bytovou situaci ihned, splátky si chce rozložit maximálně na 30 let a splňuje veškeré podmínky stanovené bankami a spořitelny pro přidělení úvěru.

7.1 Financování bydlení úvěrem ze stavebního spoření

Jelikož chce klient řešit svou bytovou otázku ihned, není možno čerpat řádný úvěr, který je podmíněn dvěma roky spoření. Klient tedy bude řešit situaci čerpáním překlenovacího úvěru.

Kritériem výběru bude výše úrokové sazby, neboť klient má pravděpodobně dostatečných 30 let na rozložení splátek. Nejnižší, a našemu klientovi dostupnou úrokovou sazbu, nabízí stavební spořitelna Wüstenrot (od 2,5 %) se svým překlenovacím úvěrem Partner. Spořitelna poskytuje překlenovací úvěr s příznivou úrokovou sazbou 3,9%. Následný řádný úvěr je úročen 3,7%, pro jeho získání však klient musí naspořit minimálně 40 % cílové částky. Vklady na spořicí účet jsou úročeny 1 %.

Po sečtení veškerých nákladů s úvěrem spojených a odečtení výnosů, je výsledkem celková nákladnost této varianty financování bytové potřeby.

Tabulka č.1: Souhrn překlenovacího a řádného úvěru ve výši 800 000 Kč

	Úvěr 800 000,00 Kč
Zaplacené úroky z úvěru celkem	562 902,00 Kč
Celkové poplatky	15 980,00 Kč
Celková státní podpora	29 920,00 Kč
Celkové úroky z vkladů a ze státní podpory	21 052,00 Kč
Celkové náklady	527 460,00 Kč

Zdroj: vlastní šetření dle <http://www.wuestenrot.cz/>

Tabulka č.2: Souhrn překlenovacího a řádného úvěru ve výši 3 000 000 Kč

	Úvěr 3 000 000,00 Kč
Zaplacené úroky z úvěru celkem	1 959 750,00 Kč
Celkové poplatky	23 280,00 Kč
Celková státní podpora	34 000,00 Kč
Celkové úroky z vkladů a ze státní podpory	82 784,00 Kč
Celkové náklady	1 866 246,00 Kč

Zdroj: vlastní šetření dle <http://www.wuestenrot.cz/>

7.2 Financování bydlení hypotečním úvěrem

Z důvodů současné nízké úrokové míry u hypotečních úvěrů budu pro klienta volit dobu fixace 5 let. I když do budoucna předpokládám její další pokles, uvažovat ho nebudu a úroková míra zůstane v našem případě po celou dobu splatnosti stejná. Fixaci úrokové sazby bychom samozřejmě mohli nastavit na 20 let, ale při současné situaci na finančním trhu se mi tento způsob řešení financování bydlení zdá pro klienta nevýhodný.

Kritériem výběru vhodného hypotečního úvěru bude, obdobně jako u úvěru ze stavebního spoření, úroková sazba. V současné době nabízí nejnižší úrokovou sazbu hypotečního úvěru Sberbank s úrokovou sazbou 3,99 %. Období fixace úrokové míry

jsem stanovila na 5 let a dobu splatnosti 25 let (odpovídá splatnosti překlenovacího a řádného úvěru ze stavebního spoření v předcházejícím výpočtu).

Klient zůstává z důvodu možnosti porovnání výsledků stejný - mladý muž ve věku 30 let, bez naspořených prostředků, který chce svou bytovou situaci řešit ihned. Následující příklady budou totožné jako v minulé podkapitole.

Rekonstrukce bytu

Klient se rozhodl rekonstruovat byt v hodnotě 800 000 Kč. Bance doložil všechny požadované dokumenty a splnil podmínky přidělení hypotečního úvěru. Bude tak čerpat hypoteční úvěr a jeho splátky si rozloží na 25 let. Standardní poplatek související s vyřízením hypotéky by činil 8 000 Kč, ale v rámci aktuální akce banka poskytuje zpracování úvěru za pouhou 1 Kč. Vedení a správa hypotečního úvěru je u této banky zdarma. Pravidelná měsíční splátka bude 4 243 Kč. Celkové náklady hypotéky budou činit 516 984,62 Kč.

Tabulka č.3: Souhrn hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč

	Úvěr 800 000,00 Kč
Úroková sazba p.a.	3,99%
Měsíční splátka	4 243,00 Kč
Zaplacené úroky celkem	516 983,62 Kč
Celkové poplatky	1,00 Kč
Celkové náklady	516 984,62 Kč

Zdroj: vlastní šetření dle <http://www.sberbankcz.cz/>

Stavba domu

V tomto případě si klient bude pořizovat nemovitost v ceně 3 000 000 Kč. Úvěr bude splácet celých 25 let rovnoměrnými pravidelnými splátkami ve výši 15 910 Kč. Standardní poplatek související s vyřízením hypotéky by činil 24 000 Kč, ale v rámci aktuální akce banka poskytuje zpracování úvěru za pouhou 1 Kč. Vedení a správa hypotečního úvěru je zdarma. Klient se rozhodl čerpat úvěr postupně ve 3 částkách, za tato 3 čerpání si banka žádný poplatek neúčtuje. Celkové náklady úvěru pak činí 1 803 064,58 Kč.

Tabulka č. 4: Souhrn hypotečního úvěru ve výši 3 000 000 Kč

	Úvěr 3 000 000,00 Kč
Úroková sazba p.a.	3,99%
Měsíční splátka	15 910,00 Kč
Zaplacené úroky celkem	1 803 063,58 Kč
Celkové poplatky	1,00 Kč
Celkové náklady	1 803 064,58 Kč

Zdroj: vlastní šetření dle <http://www.sberbankcz.cz>

7.3 Srovnání financování bydlení úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem

Rozhodujícím měřítkem tohoto srovnání bude výše celkových nákladů, jelikož se jedná asi o nejdůležitější ukazatel efektivity produktu určeného k financování bydlení.

Rekonstrukce bytu

V případě, že klient rekonstruoval byt za celkovou kupní cenu 800 000 Kč, výhodnější byl hypoteční úvěr. Celkové náklady se ke konci doby splatnosti rovnaly 516 984 Kč, což bylo o 10 476 Kč méně než v případě úvěru ze stavebního spoření, kde se celkové náklady během 25 let vyšplhaly na 527 460 Kč.

Hlavním důvodem tohoto rozdílu je korunový poplatek za zpracování úvěru u Sberbank. Pokud by neprobíhala tato akce, činil by tento poplatek 8 000 Kč a celkové náklady hypotéky by se tak vyrovnaly nákladům na úvěr ze stavebního spoření.

K hypotečnímu úvěru nebyla klientovi poskytnuta žádná státní podpora – na rozdíl od stavebního spoření, kde státní podpora činila 29 920 Kč. Polovina této částky vlastně pokryla všechny poplatky zaplacené v průběhu úvěru ze stavebního spoření.

Úrokové sazby úvěrů jsou téměř totožné – u překlenovacího úvěru činila úroková sazba 3,7 %, u úvěru ze stavebního spoření 3,7 %, hypoteční úvěr byl potom poskytnut s úrokovou sazbou 3,99 %.

Stavba domu

Pokud by se klient rozhodl postavit dům v hodnotě 3 000 000 Kč, opět se výhodnějším jevila hypotéka Sberbank. Celkové náklady by se po 25 letech splácení rovnaly 1 803 064 Kč, což je o 63 182 Kč méně než v případě úvěru ze stavebního spoření, kde by celkově vynaložil náklady ve výši 1 866 246 Kč.

Rozdíl částek je opět způsoben především výší poplatku za zpracování, který by bez výše uvedené akce u hypotečního úvěru činil 24 000 Kč.

7.4 Výsledek srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru

V obou případech se výhodnějším pro klienta z pohledu celkových nákladů stal hypoteční úvěr. Markantnější rozdíl byl při financování stavby domu, tedy u vyššího objemu úvěru, kdy se rozdíl vyšplhal na více než 60 000 Kč.

Tabulka č.5: Srovnání celkových nákladů překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru:

Účel úvěru	Celkové náklady	
	Úvěr ze stavebního spoření	Hypoteční úvěr
Rekonstrukce bytu	527 460 Kč	516 984 Kč
Stavba domu	1 866 246 Kč	1 803 064 Kč

Zdroj: vlastní šetření

Část mé hypotézy, že se při financování více náročných projektů nad 1 000 000 Kč vyplatí více hypotéka než překlenovací úvěr, se mi prokázala. Na druhou stranu jsem vyvrátila první část mé hypotézy, kdy jsem si myslela, že pro finančně méně náročné investice pod 1 000 000 Kč je efektivnější překlenovací úvěr.

8. Závěr

Bydlení bývá velmi nákladná záležitost, a proto je jeho financování pokládáno za největší životní investici zatěžující rodinný rozpočet na několik let. Cílem této bakalářské práce bylo zachytit historický vývoj ve financování bydlení, možnosti financování bydlení, analýza jednotlivých produktů a porovnání parametrů stavebního spoření a hypotečního úvěru.

Není možné jednoznačně říci, který z těchto dvou produktů je výhodnější pro všechny klienty, kteří řeší financování vlastního bydlení. Výpočty nákladovosti úvěrů mluví jasně, ale existuje zde mnoho jiných faktorů, které mohou dále rozhodovat o konečné úspěšnosti produktu. Vždy záleží na konkrétní situaci, ve které se klient nachází, na jeho požadavcích a možnostech.

Průzkumem trhu byly zjištěny skutečnosti, které jsou shrnuty dále. Tyto informace mohou pomoci klientům, kteří se nemohou rozhodnout, zda financovat pořízení nemovitosti úvěrem ze stavebního spoření či hypotečním úvěrem.

Následuje porovnání základních parametrů těchto dvou produktů.

Doba splatnosti – možná délka splatnosti je jedním z velkých rozdílů mezi produkty. U řádného a překlenovacího úvěru se doba splatnosti pohybuje většinou okolo 20 let a klient může kdykoli mimořádnou splátkou splatit část nebo celý úvěr bez jakýchkoli sankcí. Hypoteční úvěry mohou být poskytovány na dobu 30 až 40 let, patří tedy mezi dlouhodobější úvěry. Mimořádná splátka je zde kromě období po skončení fixace zpoplatněna, takže možnosti zkrácení doby splatnosti jsou omezeny sankcemi.

Cash-flow – na první pohled není patrné, ale je velmi důležité. V našem případě jsme uvažovali stejnou dobu splatnosti, ale pokud by ji chtěl klient prodloužit, může tak učinit pouze u hypotečního úvěru, a tím si také snížit vypočtené splátky.

Úrokové sazby - většina klientů se na základě právě tohoto parametru rozhoduje o využití toho či jiného produktu. V současné době se však úrokové sazby hypotečních úvěrů a překlenovacích a řádných úvěrů ze stavebního spoření velmi vyrovnaly. Hlavním rozdílem je fixace úrokových sazeb. Zatímco u stavebního spoření je úroková sazba po celou dobu splácení fixní, u hypotečního úvěru je fixace stanovena při podpisu smlouvy a následně významně ovlivňuje výši splátek.

Minimální a maximální výše úvěru - u hypoték se minimální výše pohybuje většinou okolo 300 tis. Kč, zatímco u úvěrů ze stavebního spoření není zpravidla stanovena. V porovnání s dnešními cenami nemovitostí je však tento fakt přehlédnutelný. Maximální výše pak prakticky není omezena ani u jednoho z úvěrů.

Poplatky – velký rozdíl mezi zkoumanými produkty tvoří poplatky za poskytnutí úvěru, které má každá banka nastaveny jinak a nerozlišujeme tu, zda se jedná o hypoteční banku nebo stavební spořitelnu. Za vedení a správu hypotečního úvěru se platí nemalé poplatky - přibližně 150-200 Kč měsíčně, poplatek za vyřízení hypotečního úvěru se pohybuje okolo 1%. Za vedení a správu účtu úvěru ze stavebního spoření klient platí poplatky mezi 250-300 Kč ročně. Poskytnutí řádného úvěru je zdarma, u překlenovacího úvěru se poplatek pohybuje mezi 0-1% z úvěru.

Rychlost získání úvěru - v případě řádného úvěru ze stavebního spoření je přidělení podmíněno nutnou spořicí fází (minimálně dva roky), kdy musí být naspořena stanovená částka. Pokud klient potřebuje peníze dříve, má možnost využít překlenovací úvěr, který je pak vyřízen během několika dní. Rychlost vyřízení hypoték je odvozena především od rychlosti dodání všech potřebných dokladů.

Účelovost úvěru - hypoteční úvěr může klient využít na koupi či rekonstrukci jakékoliv nemovitosti a tu nemusí následně využít k bydlení. V případě úvěru ze stavebního spoření pak zákon stanovuje využití finančních prostředků pouze na investici spojenou s pořízením bydlení. Účelovost je však stanovena jenom pro finance z úvěru, nikoliv finanční prostředky naspořené na účtu stavebního spoření.

Zajištění úvěru - u hypotečních úvěrů je zákonem stanoveno zajištění nemovitostí ve všech případech. Úvěry ze stavebního spoření pak musí být zajištěny úměrně jejich

výši. Bez zajištění může klient získat úvěr až 200 000 Kč, s jedním ručitelem až 350 000 Kč, se dvěma dokonce i 600 000 Kč a pro vyšší částky je již spořitelny zpravidla vyžadováno zajištění nemovitostí.

Praktická část této práce dále obsahuje modelové příklady, pro které jsem vybrala jednu stavební spořitelnu a jednu hypoteční banku, které v současné době nabízejí nejnižší úrokové sazby. Oběma produkty byla financována rekonstrukce bytu v hodnotě 800 000 Kč a stavba domu v hodnotě 3 000 000. Modelový klient splnil veškeré podmínky stanovené bankami a spořitelny pro přidělení úvěru, neměl k dispozici žádnou hotovost a splátky si chtěl rozložit maximálně na 30 let. Jelikož chtěl klient řešit svou bytovou situaci ihned, nabízelo se mu řešení v podobě překlenovacího nebo hypotečního úvěru.

Překlenovací a hypoteční úvěr ve výši 800 000 Kč

Nejnižší a našemu klientovi dostupnou úrokovou sazbu nabídla stavební spořitelna Wüstenrot s úrokovou sazbou z překlenovacího úvěru 3,9%. Následný řádný úvěr byl úročen 3,7%. Celkové náklady tohoto překlenovacího úvěru činily 527 460 Kč.

Kritériem výběru vhodného hypotečního úvěru byla opět výše úrokové sazby – nejnižší úrokovou sazbu ve výši 3,99 % nabídla klientovi Sberbank, fixaci úrokové sazby si klient zvolil 5 let a dobu splatnosti 25 let. Vzhledem k probíhající akci Sberbank, kdy banka nabízí zpracování úvěru za 1 Kč a vedení a správa úvěru je zdarma, činily celkové náklady této hypotéky 516 984,62 Kč.

Překlenovací a hypoteční úvěr ve výši 3 000 000 Kč

I v tomto případě si klient k financování stavby domu vybral překlenovací úvěr od stavební spořitelny Wüstenrot, díky nabídce nejnižší úrokové sazby (3,9% / 3,7%). Celkové náklady překlenovacího úvěru ve výši 3 000 000 Kč činily 1 866 246 Kč.

V případě hypotečního úvěru ve výši 3 000 000 Kč využil klient opět výše zmiňovanou akci banky Sberbank. Fixaci úrokové sazby zvolil klient 5 let a dobu splatnosti opět 25 let. Čerpání tohoto úvěru proběhlo postupně ve třech částkách, za což si banka neúčtovala žádné poplatky. Celkové náklady hypotečního úvěru pak činily 1 803 064 Kč.

V obou analyzovaných případech byl pro našeho klienta z hlediska nákladovosti nejvýhodnější úvěr hypoteční. Hlavním důvodem tohoto rozdílu byl ovšem korunový poplatek za zpracování úvěru. Pokud by klient zaplatil hypoteční bance standardní poplatek za zpracování úvěru, celkové náklady hypotéky a překlenovacího úvěru ze stavebního spoření by se vyrovnaly.

Závěrem lze říci, že v současné době jsou úrokové sazby českých bank na historicky nejnižší úrovni, a proto v případě, že plánujeme řešit svou bytovou situaci, je právě vhodná doba se touto otázkou zabývat.

9. Summary

The aim of this bachelor thesis was to analyze and compare the possibilities of financing the acquisition of the real estate in The Czech Republic. The work was concentrated in mortgages and building savings loans, including bridging loans. Other possibilities of financing were also mentioned. The main aim of this thesis was the analysis and comparison of the advantageousness of these two products.

The theoretical part was attended to the characteristics of mentioned forms of financing, especially the characteristics of building savings and mortgage loans, its legislative form, building saving stages and a disposal of the mortgage loan.

In the practical part of this work were described possibilities of financing the housing by building savings and mortgages loans, which are offered by selected institutions in our country. The offers of these products were applied in a model comparison. The advantages and disadvantages of these products were also compared in the last part of the work.

Keywords

Building savings, bridge loan, mortgage loan, collateral, state subsidy, financing housing, interest rate, housing.

10. Seznam použitých zdrojů

1. Dvořák, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přepracované vydání Praha: Linde, 2005, ISBN 80-7201-515-X.
2. Lukáš, V., Kielar, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vydání Praha: Ekopress, 2007, ISBN 978-80-86929-30-9.
3. Pavelka, F., Bardová, D., Opltová, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vydání Praha: Consultinvest, 2003, ISBN 80-901486-7-0.
4. Prčík, T., *Stavební spoření v kostce*. 1. vydání Brno: Era, 2002, ISBN 80-86517-29-2.
5. Syrový, P. *Financování vlastního bydlení*. 3. rozšířené vydání Praha: Grada Publishing, 2003, ISBN 80-247-0662-8.

Internetové zdroje:

6. Asociace českých stavebních spořitelen [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>
7. Česká spořitelna, a.s. [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/bydleni>
8. Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z <https://www.cmss.cz/#!/produkty/financovani-bydleni/uvod.html>
9. ČSOB, a.s. [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z <http://www.csob.cz/cz/HP/Stranky/hp-bydleni-hypoteky.aspx>
10. GE Money, a.s. [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z <https://www.gemoney.cz/lide/hypoteky>
11. Hypoindex.cz [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z <http://www.hypoindex.cz/hypoteky/>
12. Hypoteční banka, a.s. [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z **Chyba! Odkaz není platný.**
13. Komerční banka, a.s. [online], [citace 2013-02-03], dostupné z <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/hypotecni-produkty/index.shtml>
14. Měšec.cz: Stavební spoření [online], [cit. 2013-01-10], dostupné z **Chyba! Odkaz není platný.**

15. Ministerstvo pro místní rozvoj [online], [cit. 2013-2-03], dostupné z **Chyba! Odkaz není platný.**
16. Modrá pyramida [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z **Chyba! Odkaz není platný.**
17. Raiffeisen stavební spořitelna [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z **Chyba! Odkaz není platný.**
18. Sberbank CZ [online], [cit. 2013-01-10], dostupné z <http://www.sberbankcz.cz/obcane/hypotecni-uvery>
19. Stavební spořitelna České spořitelny [online], [cit. 2013-01-10], dostupné z **Chyba! Odkaz není platný.**
20. Unicredit Bank [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z **Chyba! Odkaz není platný.**
21. Wikipedie [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z [http://cs.wikipedia.org/wiki/Soubor:Schema_průběhu_stavebního_spoření.svg](http://cs.wikipedia.org/wiki/Soubor:Schema_pr%C3%BDb%C4%9Bhu_stavebn%C3%ADho_spo%C5%99en%C3%AD.svg)
22. Wüstenrot [online], [cit. 2013-02-03], dostupné z <http://www.wuestenrot.cz/>

11. Seznam grafů a tabulek

Graf č.1: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	7
Graf č.2: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření – fyzické osoby	8
Graf č.3: Schéma průběhu stavebního spoření	9
Graf č.4: Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze SS	11
Graf č.5: Objem poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze SS	11
Graf č.6: Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 – 2012	15
Graf č.7: Účel financování hypoték dle Raiffeisenbank, a.s.	19
Graf č.8: Výše měsíční splátky	21
Graf č.9: Hypoindex únor 2013	23
Graf č.10: Volba doby fixace úrokových sazeb	23
Tabulka č.1: Souhrn překlenovacího úvěru ve výši 800 000 Kč	49
Tabulka č.2: Souhrn překlenovacího úvěru ve výši 3 000 000 Kč	49
Tabulka č.3: Souhrn hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč	50
Tabulka č.4: Souhrn hypotečního úvěru ve výši 3 000 000 Kč	51
Tabulka č.5: Srovnání celkových nákladů překlenovacího úvěru a hypotečního úvěru	52

12. Seznam příloh

Příloha č.1: Bytové potřeby dle Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Příloha č. 1:

Bytové potřeby dle Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů :

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby,
- b) koupě pozemku (při splnění podmínek),
- c) koupě bytového domu, bytu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto objektů,
- d) splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo v užívání,
- f) vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,
- g) úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- h) splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g).

Použije-li se nebo používá-li se bytová potřeba podle písmen a) až h) nebo její část k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti anebo k pronájmu, lze odečet úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši.

