



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích  
Ekonomická fakulta  
Katedra účetnictví a financí

Bakalářská práce

# Srovnání úvěrů na bydlení u stavebních spořitelen a hypotečních bank v ČR

Vypracovala: Petra Hanžlíková  
Vedoucí práce: Ing. Liběna Kantnerová, Ph.D.

České Budějovice 2014

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Fakulta ekonomická  
Akademický rok: 2012/2013

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

Jméno a příjmení: **Petra HANŽLÍKOVÁ**  
Osobní číslo: **E11057**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**  
Název tématu: **Srovnání úvěrů na bydlení u stavebních spořitel a hypoteč-  
ních bank v ČR**  
Zadávací katedra: **Katedra účetnictví a financí**

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

Cíl práce:

Porovnání poskytování úvěrů na bydlení od stavebních spořitel a hypotečních bank na území České republiky a zpracování konkrétního případu pro domácnost.

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Literární rešerše
  - Úvod do problematiky stavebních spořitel a hypotečních bank
  - Produkty těchto finančních institucí
  - Podmínky poskytnutí úvěru na bydlení
3. Metodika
  - Sběr dat a jejich využití pro vlastní analýzu
  - Analýza a srovnání
  - Kalkulace, dedukce a závěry
4. Praktická část
  - Srovnání možnosti úvěrů u stavebních spořitel v konkrétních situacích
  - Možnosti úvěrů u hypotečních bank
  - Výhody a nevýhody, srovnání
  - Doporučení
5. Vyhodnocení výsledků
6. Závěr
7. Seznam literatury a pramenů
8. Přílohy

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

REVENDA, Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5. vyd. Praha: Management Press, 2012. 408 s. ISBN 80-7261-240-6

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

RADOVÁ, J. - DVOŘÁK, P - MÁLEK, J. Finanční matematika pro každého. 5. vydání. Praha: Grada. 2005. 288s. ISBN 80-247-1230-X

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Liběna Kantnerová, Ph.D.**  
Katedra účetnictví a financí

Datum zadání bakalářské práce: **1. března 2013**

Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2014**

  
doc. Ing. Ladislav Rolínský, Ph.D.

děkan

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

  
doc. Ing. Milan Jílek, Ph.D.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. března 2013

## PROHLÁŠENÍ

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

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to – v nezkrácené podobě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou – elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich 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  
22. 4. 2013

-----

Vlastnoruční podpis autora

## PODĚKOVÁNÍ

Děkuji svému vedoucímu práce Ing. Liběně Kantnerové, Ph.D. za její trpělivost, připomínky a cenné rady při zpracovávání bakalářské práce vždy, když jsem je potřebovala.

## Obsah

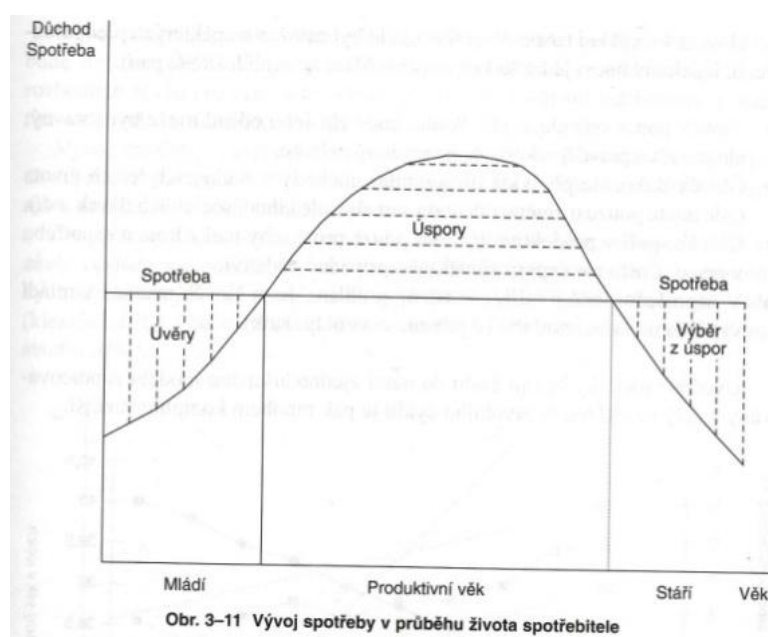
1.	Úvod.....	3
2.	Struktura českého bankovního systému .....	5
2.1	Známé produkty .....	8
2.1.1	Hypoteční úvěr.....	9
2.2	Stavební spořitelny.....	15
2.2.1	Druhy úvěrů .....	17
2.3	Hypoteční banky .....	19
2.4	Podmínky poskytnutí úvěru .....	21
3.	Metodika .....	22
4.	Srovnání úvěrů na bydlení .....	24
4.1	Modelové příklady domácností.....	24
4.2	Stručný popis nabídek .....	26
4.2.1	Hypoteční banky .....	26
4.2.2	Stavební spořitelny .....	28
4.3	Možnosti úvěrů hypotečních bank .....	29
4.3.1	První modelový příklad .....	29
4.3.2	Druhý modelový příklad.....	32
4.3.3	Třetí modelový příklad .....	35
4.3.4	Čtvrtý modelový příklad.....	37
4.3.5	Pátý modelový příklad .....	40
4.3.6	Šestý modelový příklad .....	43
4.4	Možnosti úvěrů stavebních spořitelen.....	46
4.4.1	První modelový příklad .....	46
4.4.2	Druhý modelový příklad.....	49
4.4.3	Třetí modelový příklad .....	52
4.4.4	Čtvrtý modelový příklad.....	54

4.4.5	Pátý modelový příklad .....	57
4.4.6	Šestý modelový příklad .....	60
5.	Vyhodnocení výsledků .....	63
6.	Závěr .....	72
7.	Summary .....	76
8.	Seznamy .....	77
8.1	Seznam literatury a zdrojů .....	77
8.2	Seznam obrázků .....	78
8.3	Seznam tabulek .....	78

# 1. Úvod

Každé dítě dospívá, stárne a je jisté, že se dostane do situace, kdy bude potřeba odloučit se od rodičů a pohodlí svého domova. Nastane čas zařídit si vlastní rodinu a bydlení. Jak již vyplývá z Teorie životního cyklu spotřeby a úspor, většina lidí však nedisponuje tolika peněžními prostředky, aby si ve dvaceti či třiceti letech pořídila své vlastní bydlení.

**Obrázek 1: Teorie životního cyklu**



Zdroj: SOUKUP, Jindřich. *Makroekonomie*. (2010)

Pro získání potřebných peněžních prostředků je tedy zapotřebí využít alternativních zdrojů. Nejobvyklejším produktem, kterým lze čerpání zajistit, je úvěr na bydlení. Základním předpokladem je, že každá finanční instituce stanovuje rozdílné rámcové podmínky pro schvalování požadovaných úvěrů. Tato problematika bude detailně rozpracována v rámci této bakalářské práce.

Hlavním cílem práce je porovnat poskytování úvěrů na bydlení od stavebních spořitelů a hypotečních bank na území České republiky a následně rozpracovat konkrétní případy pro jednotlivé typy domácností.



Práce je rozdělena do několika částí. Začíná úvodem, další částí je literární rešerše, následuje metodika a praktická část. Jako poslední částí práce je závěr, na který navazuje seznam literatury, seznam tabulek, seznam obrázků a přílohy.

Literární rešerše se primárně věnuje charakteristice stavebních spořitelů a hypotečních bank, dále pak představení jejich produktů poskytovaných na území České republiky a v neposlední řadě také seznámení s podmínkami poskytnutí úvěrů.

Hypotečním úvěrem je míněno především využití peněžních prostředků poskytnutých finanční institucí, které jsou zajištěny nemovitostí dlužníka nebo ručitele. Oproti tomu úvěr ze stavebních spořitelů je založen na principu dlouhodobého spoření účastníkem tohoto tržního principu.

V rámci metodické části budou popsány možné přístupy ke zpracování části praktické. Mezi hlavní využití metody se řadí sběr a využití dat, analýza, kalkulace, dedukce a vyvození závěrů.

V praktické části jsou zpracovány konkrétní vzorové případy, na kterých bude probíhat analýza. Analýza probíhá na základně zjištěných informací jednotlivých vybraných poboček stavebních spořitelů a hypotečních bank. Z jednotlivých údajů bude vyhodnocena neoptimálnější varianta pro jednotlivé ukázkové příklady pomocí kalkulací a propočtů.

## 2. Struktura českého bankovního systému

Bankovní systém v České republice je dvoustupňový – centrální banka a komerční banky.

Centrální banka (Šenkýřová, 2010)

Centrální bankovníctví se stalo subjektem měnové politiky v průběhu 20. století. Centrální banka vykonává dohled nad finančním trhem České republiky a její nezávislost je upravena v Ústavě České republiky, hlava šestá, článek 98. Oproti ostatním zemím Evropské unie je nezávislost centrální banky v České republice poměrně značná.

Bankovní rada České národní banky je řídicím orgánem. Tento řídicí orgán je složen ze sedmi členů. Guvernér České národní banky, dva viceguvernéři a čtyři další vedoucí pracovníci banky. Každý ze členů bankovní rady je jmenován na dobu šesti let.

Základní funkce centrální banky, cíle centrální banky a prostředky jejich realizace:

Funkce banky:

- Činnost emisní
- Subjekt měnové politiky
- Banka státu
- Banka bank

Cíle centrální banky:

- Péče o stabilitu měny
- Boj proti inflaci a devalvaci (tzn. o zachování hodnoty měny)
- Podpora ekonomického růstu
- Podpora nízké míry nezaměstnanosti

Prostředky realizace:

- Administrativní opatření – limity úrokových sazeb
- Operace na volném trhu – nákup a prodej cenných papírů
- Diskontní nástroje – diskontní, reeskontní a lombardní úvěr
- Kurzové intervence – změna diskontní sazby, nákup a prodej domácí měny za zahraniční a naopak
- Povinné minimální rezervy

Komerční banky (Dvořák, 2005)

Komerční banky jsou podnikatelské subjekty, které mají řadu specifických rysů, projevujících se v jejich postavení a významu v ekonomice. Proto také patří k významným subjektům tržní ekonomiky.

Mezi specializované druhy komerčních bank patří stavební spořitelny, hypoteční banky a jiné specializované druhy bank.

Nezbytnou podmínkou fungování banky je udělení licence od České národní banky.

Kromě licence se musí bankovní systém dále řídit zákony. Mezi ty nejdůležitější zákony patří:

- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance
- Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření (pouze pro stavební spořitelny)
- Zákon č. 284/2009 Sb., o platebním styku
- Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru

Členění bank v českém bankovním systému:

- Velké banky (bilanční suma nad 100 mld. Kč)
- Střední banky (bilanční suma 15 až 100 mld. Kč)
- Malé banky (bilanční suma pod 15 mld. Kč)
- Pobočky zahraničních banky
- Stavební spořitelny

Mezi velké banky se zařazují například Česká spořitelna, HVB Bank, Komerční banka. Mezi střední banky patří Citibank, Hypoteční banka, Raiffeisenbank, Volksbank a do příkladů malých bank patří eBanka, Wüstenrot hypoteční banka nebo PPF banka.

Pobočky zahraničních bank a stavební spořitelny se samostatně vyčleňují z bankovního systému. Příkladem poboček zahraničních bank jsou ING Bank, Deutsche Bank, ABN AMRO Bank a jiné. Mezi stavební spořitelny se řadí Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky.

## 2.1 Známé produkty

Členění bankovních produktů není jednoduché. Existuje mnoho kritérií, podle kterých lze tyto produkty členit. Zde je uvedeno několik příkladů členění bankovních produktů.

### **Příklady členění bankovních produktů: (Dvořák, 2005)**

Produkty dle odrazu v bilanci:

- Aktivní bankovní obchody (banka je na straně věřitele) – vznik pohledávek při poskytnutí úvěrů, nákup cenných papírů,...
- Pasivní bankovní obchody (banka je na straně dlužníka, získává cizí kapitál) – emise dluhopisů, příjem vkladů klientů,...
- Neutrální bankovní obchody (banka není ani v postavení věřitele ani v postavení dlužníka) – zprostředkování platebního styku, poskytnutí informací, vystavení akreditivu, poskytnuté záruky,...

Produkty dle účelu použití:

- Finančně úvěrové produkty – záruky za závazky klienta, potenciální financování, bankovní úvěry
- Depozitní (vkladové) produkty – uložení volných prostředků do banky
- Platební produkty – inkaso splatných pohledávek, provádění úhrad, konverze do požadované měny,...
- Produkty investičního bankovníctví – finanční investice, úschova a správa investičních nástrojů, restrukturalizace,...
- Pokladní a směnářské produkty – transakce s hotovostními penězi

Produkty dle klientského segmentu:

- retailové produkty – týkají se velkého počtu transakcí po menších částkách
- whosalové produkty – týkají se větších částek s ojedinělým výskytem

### 2.1.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je jedním z mnoha typů úvěrů, které v České republice existují. Jeho vznik sahá již daleko do historie. Je definován jako poskytnutí finančních prostředků od banky, kde základním specifickým je zajištění nemovitosti. Jednou z variant je, že banka k hypotečnímu úvěru emituje hypoteční zástavní list, kde je úvěr refinancován zdroji z emise. Existuje i varianta, že banka nemusí emitovat hypoteční zástavní list. V tom případě platí stejné podmínky jako u ostatních úvěrů. Tento typ úvěru je z důvodu zajištění nemovitosti pro banky bezpečný. Banky musí mít na poskytování těchto služeb licenci od centrální banky. (Srov. Syrový & Novotný, 2005)

**Tabulka 1: Minimální úrokové sazby pro rok 2014**

Česká spořitelna	2,65%
Ge money bank	2,24%
Raiffeisenbank	2,99%
Komerční banka	2,99%
ČSOB	3,14%
Wüstenrot	2,39%

Zdroj: internetové stránky hypotečních bank, vlastní zpracování

Tento hypoteční úvěr musí mít přesný účel: (Srov. Syrový & Novotný, 2005)

- Koupě stavebního pozemku nebo nemovitosti určené k bydlení
- Výstavba rodinného domu, obytného domu nebo rekreačního objektu
- Pořízení staveb na nebytové účely
- Modernizace nebo rekonstrukce stávající nemovitosti
- Koupě vlastnického podílu na nemovitost za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků
- Splacení dříve poskytnutých úvěrů a půjček na nemovitost

Hypoteční úvěr může být poskytnut každé fyzické i právnické osobě. Úvěr poskytovaný právnickým osobám není tak častý, z větší části převažuje poskytování úvěru fyzickým osobám. Maximální počet žadatelů o jeden úvěr je omezen na 4 žadatele. Některé banky mají nastavenou i omezující hranici věku na přibližně 22 – 65 let. (Syrový & Novotný, 2005)

Způsoby čerpání hypotečních úvěrů: (Dvořák, 2005)

- Jednorázové čerpání – využívá se, pokud je úvěr určen k financování objektu, který již existuje (například půjčka na nemovitost)
- Postupné čerpání – využívá se k financování rekonstrukce či výstavby nemovitosti. Z úvěru je postupně čerpáno podle nákladů.

Způsoby splácení hypotečních úvěrů:

- Jednorázově splacení – klient celou dobu splácení platí pouze úroky a ve sjednanou dobu zaplatí celou částku úvěru (většinou to bývá spojeno s platbou, kterou klient získá z životního pojištění nebo stavebního spoření).
- Průběžné splácení – nejčastější typ splácení, formou pravidelných měsíčních splátek. Splátky jsou konstantní po dobu fixace úrokové sazby.
- Případně se může vyskytovat i kombinace obou variant.

Krytí závazků z hypotečního zástavního listu: (Půlpanová, 2007)

- Řádné krytí – pohledávky se nesmí dostat nad 70 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Náhradní krytí – je možné pouze do 10 % jmenovité hodnoty

### **Úvěrový proces:** (Šenkýřová, 2010)

1. žádost o poskytnutí úvěru
2. úvěrová analýza (zkouška úvěrové způsobilosti dlužníka)
3. uzavření úvěrové smlouvy a uvolnění čerpání úvěru
4. kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy
5. úvěrová operace končí splácením úvěru a úroků, po kterém následuje uvolnění záruk

### **Žádost o poskytnutí úvěru:**

Žádost o poskytnutí úvěru je výsledkem kladného jednání mezi bankou a klientem.

Formulář by měl obsahovat tyto údaje:

- základní identifikace klienta (jméno/název, adresa/sídlo, rodné číslo/IČO)
- údaje o právních, majetkových, hospodářských a finančních poměrech klienta
- požadovaný druh úvěru
- výši úvěru a měnu
- navrhovaný způsob a předpokládané termíny čerpání a splácení úvěru
- nabídku způsobu zajištění
- údaje o čerpaných úvěrech a obchodních spojeních k jiným bankám  
(Šenkýřová, 2010)

**Tabulka 2: Standardně užívané přílohy žádosti o poskytnutí úvěru**

<b>Produktivní úvěry</b> (určení podnikatelům)	<b>Spotřební úvěry</b> (určené soukromým osobám)
doklady o právní existenci žadatele	
poslední aktuální účetní výkazy (Bilance aktiv a pasiv, Výkaz zisku a ztrát a Výkaz toků peněžní hotovosti)	potvrzení o výši příjmů (potvrzení zaměstnavatele nebo kopie aktuálního daňového přiznání)
podnikatelský záměr	
finanční projekt (výhled) tj. předpokládaný vývoj položek základních účetních výkazů během trvání úvěrového vztahu	
doklady vztahující se k navrhovanému zajištění úvěru	

Zdroj: ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. *Bankovníctví* (2010)



### **Úvěrová analýza:**

Banka zjišťuje, zda klient splňuje bonitu a řeší zajištění úvěru. Výstupem této fáze je vypracování návrhu na poskytnutí úvěru, který je předložen komisi ke schválení.

Každý obchod banka zkoumá z hlediska úvěruschopnosti klienta (zkoumá právní poměry žadatele) a úvěruhodnosti klienta (posuzuje ekonomické schopnosti a vůli splácet). (Šenkýřová, 2010)

### **Uzavření úvěrové smlouvy a uvolnění čerpání úvěru:**

Banka s klientem uzavře Smlouvu u poskytnutí úvěru, na základě předchozích kroků. Po podpisu smlouvy dojde k uvolnění částky úvěru ve sjednaném termínu.

*„Smlouvou o úvěru se zavazuje věřitel, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.“* (ČR, 2014)

### **Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy:**

Banka používá průběžné kontroly finančního hospodaření a vede písemné záznamy o všech provedených kontrolách.

Věnuje se pozornost zejména:

- zda je úvěr používán na sjednaný účel
- zda nedochází ke zhoršování obchodního a finančního postavení dlužníka
- zda jsou splátky jistiny a úroků prováděny v termínech splatnosti
- zda jsou plněny další podmínky stanovené bankou
- zda se nesnižuje reálná hodnota úvěrových záruk

Smyslem kontroly je včas identifikovat problémové případy a mít možnost na ně reagovat včas. (Šenkýřová, 2010)

### Úroková sazba a výpočet úroku: (Revenda, 2012)

Výše úrokové sazby u hypotečních úvěrů je nižší díky nízkému riziku. Úroková sazba může být pevná (po celou dobu splácení se nemění) nebo pohyblivá (mění se podle vývoje tržní úrokové sazby). Nejčastěji se využívá kombinace obou variant, kdy se zpočátku splácení používá pevná sazba a po zbytek splácení sazba pohyblivá.

Výpočet úroku: (Radová, Dvořák, & Málek, 2005)

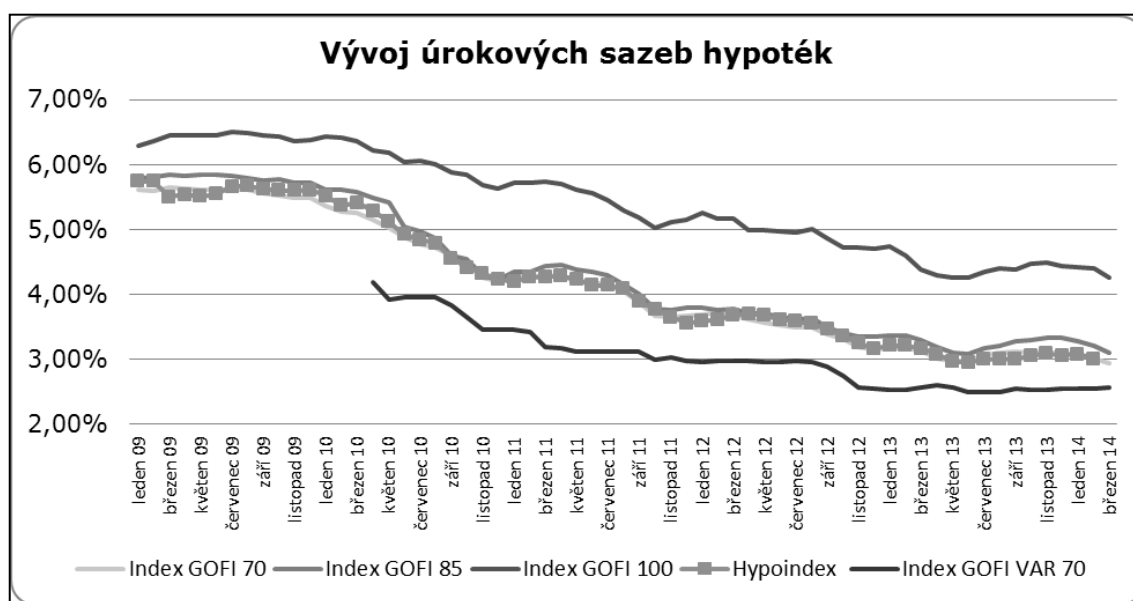
$$U_j = i * D_{j-1}$$

$U_j$  je úrok v j-tém období

$D_{j-1}$  je stav dluhu v předchozím období

$i$  je roční úroková míra

**Obrázek 2: Vývoj úrokových sazeb hypoték**



Zdroj: [www.golemfinance.cz](http://www.golemfinance.cz)

Na obrázku číslo 3 je vidět dlouhodobý klesající trend vývoje úrokových sazeb hypoték v České republice. Příčinou je uvolněná měnová politika České národní banky a ekonomická krize.

### Porovnání jednoduchého a složeného úročení:

Jednoduché úročení:  $K_n = K_0 * (1 + i * n)$

Složené úročení:  $K_n = K_0 * (1 + i)^n$

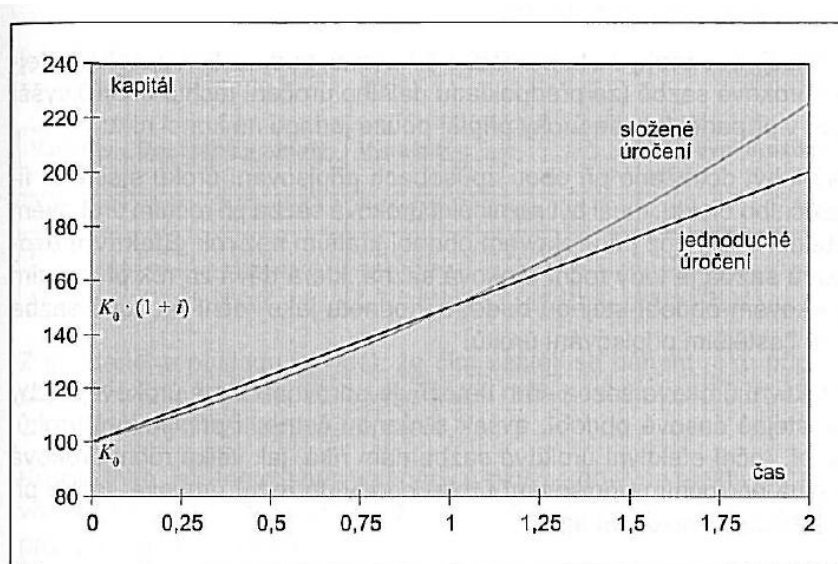
$K_0$  je původní kapitál

$i$  je roční úroková míra

$n$  je čas v letech

Složené úročení nám znázorňuje exponenciální funkce, jednoduché úročení pak funkce lineární. Proto použitím jednotlivých vzorců vychází jiné hodnoty pro stejné typové příklady. Je to dáno postavením jednotlivých vzorců. Rozdíl není tak velký, ale s čím vyššími hodnotami se pracuje, tím rozdíl roste. Jak je vidět na obrázku 4, nejlepší variantou výpočtu úroku je kombinace složeného i jednoduchého úročení. (Radová, Dvořák, & Málek, 2005)

**Obrázek 3: Souvislost mezi jednoduchým a složeným úročením**



Zdroj: RADOVÁ, J. – DVOŘÁK, P – MÁLEK, J. Finanční matematika pro každého. (2005)

## 2.2 Stavební spořitelny

Od 1. dubna 1993 vešel v platnost zákon o stavebním spoření, který umožnil rozvoj našeho bankovního systému o stavební spořitelny z důvodu podpory financování bydlení. Tyto stavební spořitelny poskytují účelové úvěry na bydlení a spoření zároveň.

Jejich úroková sazba je stanovena jako pevná a neměnná po celou dobu splácení úvěru. Stavební spořitelny jsou řízeny stejným zákonem jako ostatní univerzální banky (zákon o bankách) ale také speciálním zákonem pro stavební spořitelny (zákon o stavebním spoření). Důležitou roli zde hraje Ministerstvo financí České republiky, které vykonává dohled nad stavebními spořitelny a vydává povolení k vydání licence od České národní banky.

Díky produktu poskytování úvěrů na bydlení jsou stavební spořitelny zvýhodněny, jelikož tento produkt obvykle ostatní univerzální banky neposkytují. Stavební spořitelny si získaly vysokou popularitu. Nyní služeb stavebních spořitelen využívá přibližně 50 % občanů České republiky. (Dvořák, 2005)

Stavební spořitelny si získali popularitu především díky výhodným podmínkám, zejména státní podpory pro stavební spoření. V poslední době je avšak patrný menší zájem klientů o tento produkt z důvodu snižování státní podpory.

*„Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona (§ 9). Při své činnosti podléhá stavební spořitelna bankovnímu dohledu podle zvláštního zákona, pokud tento zákon nestanoví jinak.“ (ČR, 2014)*

Stavební spořitelny v České republice: (Kielar, 2010)

- Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. (MPSS)
- Raiffeisen stavební spořitelna, a. s. (RSTS)
- Českomoravská stavební spořitelna, a. s. (ČMSS)
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. (SSČS)

*„Bilance stavebních spořitelén: (Dvořák, 2005)*

#### *Aktiva*

- *úvěry účastníkům stavebního spoření fyzickým i právnickým osobám*
- *úvěry osobám, jejichž výrobky a služby jsou pro uspokojování bytových potřeb*
- *vklady u bank se sídlem v ČR nebo na území členského státu EU, poboček zahraničních bank působících na území ČR*
- *dluhopisy vydávané ČR nebo za které převzala záruku a dluhopisy vydané ČNB*
- *hypoteční zástavní listy a obdobné produkty vydávané členskými státy OECD*
- *majetkové podíly v jiné stavební spořitelně nebo podniku pomocných bankovních služeb*
- *nemovitosti, jimiž jsou zajištěny pohledávky stavební spořitelny, nebo určené pro výkon její činnosti*

#### *Pasiva*

- *vklady účastníků stavebního spoření (včetně státní podpory a úroků)*
- *emise vlastních dluhopisů s maximální splatností 10 let*
- *a jiné“*

Kromě těchto specifík může spořitelna vykonávat také platební styk a jeho zúčtování, vykonávat finanční makléřství nebo uzavírat obchody sloužící k zajištění proti měnovému nebo úrokovému riziku.

## 2.2.1 Druhy úvěrů

Stavební spořitelny nabízí 2 druhy úvěrů na bydlení: (Syrový & Novotný, 2005)

1. řádný úvěr ze stavebního spoření – pro poskytnutí tohoto úvěru musí žadatel splňovat tyto podmínky:
  - Naspořit určité procento z cílové částky (například 40 %)
  - Spořit minimálně 2 roky
  - Splnit tzv. hodnotící číslo (bodové hodnocení)

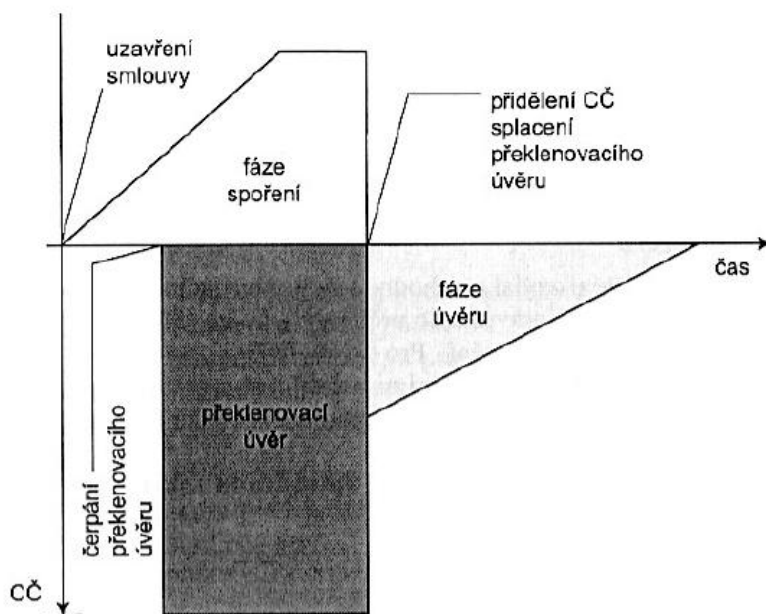
Jak už bylo uvedeno výše, sazba úroku se po celou dobu splácení nemění. Zákonem je určena maximální výše úroků. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladu a úrokovou sazbou z úvěru může činit nejvýše 3 procentní body. Efektivní úroková sazba (sazba, kterou nakonec platíme) je ve výsledku nižší, jelikož se zaplacené úroky mohou odečíst z daňového základu.

2. překlenovací úvěr
  - slouží pro klienty, kteří nesplňují podmínky pro poskytnutí řádného úvěru
  - překleneje dobu mezi skutečnou potřebou cizích zdrojů a vznikem nároku na úvěr ze stavebního spoření

Úroková sazba je závislá na délce spoření klienta a také na délce, kdy dojde k přidělení cílové částky úvěru klientovi. Avšak tato úroková sazba zůstává pevná po celou dobu splácení. Stanovuje se podle platných podmínek ke dni podání žádosti o úvěr.

Úrok se počítá z celé cílové částky úvěru nezávisle na výši úspor. Na rozdíl od ceny překlenovacího úvěru, která se odvíjí od délky spoření, výši hodnotícího čísla, výši zůstatku a doby, do které banka přidělí cílovou částku. (Syrový & Novotný, 2005)

**Obrázek 4: Překlenovací úvěr**



Zdroj: SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M.: Osobní a rodinné finance. (2005)

## 2.3 Hypoteční banky

V roce 1990 se projevila snaha vrátit hypoteční bankovníctví do struktury našeho bankovního systému, kdy zákon o dluhopisech opět upravoval zástavní listy a hypoteční úvěr. Bohužel nebyly vytvořeny dostatečné podmínky a snaha vedla k neúspěchu. Důvodem bylo především nedostatečně upravené zástavní právo, neexistence státní podpory a nedostatečně rozvinutý kapitálový trh. I když nebyly odstraněny veškeré potíže související s návratem hypotečního bankovníctví, opět se rozvinulo roku 1995, díky novele pěti zákonů. (Dvořák, 2005)

V současné době je model hypotečního bankovníctví založen na produktové specializaci, to znamená, že hypoteční produkty musí být odděleny od ostatních produktů, protože jsou řízeny jinými pravidly.

Hypoteční banky jsou banky, které mohou emitovat zástavní listy (k této emisi mají licenci). Kromě hypotečních úvěrů mohou také poskytovat i jiné služby a provádět jiné obchody. Jsou proto nazývány též univerzálními bankami.

Provádění ostatních obchodů a emitování zástavních listů je jejich hlavním zdrojem pro hypoteční činnost. Hypoteční banky mají svojí hlavní výhodu oproti stavebním spořitelnám ve snazší a rychlejší možnosti získání hypotéky a tím okamžitý přístup k penězům. Díky absenci poskytovat stavební spoření, mají ztížený přístup ke kapitálovým zdrojům pro poskytování hypotečních úvěrů. (Dvořák, 2005)

*„Bankami se pro účely tohoto zákona rozumějí akciové společnosti se sídlem v České republice, které:*

- a) přijímají vklady od veřejnosti, a*
- b) poskytují úvěry,*

*a které k výkonu činností podle písmen a) a b) mají bankovní licenci. Ustanovení obchodního zákoníku o akciové společnosti se pro ně nepoužijí, pokud tento zákon stanoví jinak.“ (ČR, 2014)*



Hypoteční banky v České republice: (Dvořák, 2005)

- GE Money Bank, a. s.
- ING Bank N.V., a. s.
- Česká spořitelna, a. s.
- Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB)
- Komerční banka, a. s.
- Raiffeisenbank, a. s.
- UniCredit Bank Czech Republic, a. s.
- Volksbank CZ, a. s.
- Wüstenrot hypoteční banka, a. s.

„*Bilance hypoteční banky*: (Dvořák, 2005)

*Aktiva*

- *Hypoteční úvěry poskytované maximálně do výše 70 % ceny nemovitosti zastavené jako zajištění úvěru (tzv. řádné krytí hypotečních zástavních listů)*
- *Náhradní krytí (maximálně do výše 10 % jmenovité hodnoty HZL)*
- *Hotovosti*
- *Vklady u ČNB*
- *Vklady u centrální banky členského státu EU nebo EHP nebo ECB*
- *Státní dluhopisy nebo cenné papíry vydané ČNB*
- *Státní dluhopisy nebo cenné papíry vydané státy EU, EHP, jejich centrálními bankami a ECB*
- *Dluhopisy vydané finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou*

*Pasiva*

- *Zdroje z emise hypotečních zástavních listů“*

## 2.4 Podmínky poskytnutí úvěru

Základní podmínkou poskytnutí úvěru je dosažení věku 18 let (některé banky mají upraveno rozmezí věku, ve kterém úvěr poskytují) a trvalý pobyt na území České republiky.

Obecně se podmínky poskytnutí úvěru liší. Stavební spořitelny si půjčují peníze klientů, ale hypoteční banky si půjčují peníze na mezibankovním trhu. Podmínkou stavebního spoření je nejprve naspořit určitou částku, ale u hypotečních bank to na tomto principu nefunguje. Těchto odlišností existuje více, proto je zde stručný přehled. (Srový, 2009)

Podmínky poskytnutí úvěru u **stavebních spořitelén:**

1. Naspořit určité procento z cílové částky (například 40 %)
2. Spořit minimálně 2 roky
3. Splnit tzv. hodnotící číslo (bodové hodnocení)

Po splnění uvedených podmínek má dotyčný nárok na úvěr. Dostane vyplacenu cílovou částku složenou z úspor a z úvěru.

Podmínky poskytnutí úvěru u **hypotečních bank:**

Prokázat schopnost splácet úvěr „tzv. bonita“, žadatel musí prokázat, že jeho čistý příjem je vyšší, než by byly jeho případné splátky, tak, aby mu ještě zůstala určitá peněžní rezerva. (Srový & Novotný, 2005)

### 3. Metodika

Cílem bakalářské práce je porovnat poskytování úvěrů na bydlení u stavebních spořitelen a hypotečních bank na území České republiky a zpracovat konkrétní případy pro domácnosti.

**Proto je bakalářská práce zpracována na základě těchto metod:**

1. Studium odborné literatury

- pro lepší orientaci v dané problematice a vyhledání potřebných informací

2. Získávání informací

- získávání informací o jednotlivých stavebních spořitelnách a hypotečních bankách v České republice a o jejich nabídce úvěrů na bydlení

3. Modelové příklady

- Modelové příklady jsou formulovány různými způsoby, aby bylo zahrnuto více možností domácností
- Na modelových příkladech jsou znázorněny zjištěné informace

4. Analýza

- rozbor informací na základě sběru dat

5. Kalkulace (Ahmad, 2011)

- výpočty jednotlivých úvěrů pro modelové příklady
- použití vzorce na fixní splátku

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i}$$

PV současná hodnota (hodnota výše úvěru)

K fixní periodická splátka

i úroková míra za úrokovací období

k celkový počet splátek

- použití vzorce na výpočet úrokové míry za úrokovací období

$$i = \frac{r}{f}$$

r nominální roční úroková míra

f frekvence úročení

- výpočet bonity pro modelové příklady na základě simulací hypotečních bank a stavebních spořitelén
  - pro výpočet bonity musí banka či spořitelna znát: celkové měsíční příjmy, měsíční splátku, celkovou rezervu, existenční minimum, celkové výdaje
  - výsledek bonity vyhodnotí volné peněžní prostředky domácnosti

## 6. Vyhodnocení

- porovnání jednotlivých úvěru na bydlení podle různých kritérií: doba splatnosti, výše splátky, úroková sazba, přeplatek úroků bance,...
- dle výpočtů úvěrů vyhodnotit nejlepší možný úvěr na bydlení pro jednotlivé modelové příklady domácností

## 4. Srovnání úvěrů na bydlení

### 4.1 Modelové příklady domácností

První modelový příklad:

Rodina se dvěma dětmi si chce vzít úvěr na rodinný dům v částce 2 000 000 Kč. Rodinný dům, na který si bere úvěr, má celkovou hodnotu 3 000 000 Kč. Mají již sjednanou půjčku na myčku nádobí v hodnotě 11 000 Kč, kdy splácí měsíčně 1100 Kč, od listopadu 2013 do října 2014. Měsíční výdaje rodiny činí odhadem 25 000 Kč.

Muž (38 let)      příjem 25 000 Kč/měsíc

Žena (35 let)      příjem 20 000 Kč/měsíc

Děti (2)            5 let a 7 let

#### Druhý modelový příklad:

Manželský pár si chce vzít úvěr na byt v částce 1 500 000 Kč, kde hodnota nemovitosti je také 1 500 000 Kč. Měsíční výdaje manželského páru činí odhadem 16 000 Kč.

Muž (25 let)      příjem 15 500 Kč/měsíc

Žena (25 let)      příjem 18 500 Kč/měsíc

#### Třetí modelový příklad:

Rodina se třemi dětmi si chce vzít úvěr na rekonstrukci rodinného domu v hodnotě 600 000 Kč. Hodnota nemovitosti je 2 500 000 Kč. Měsíční výdaje rodiny činí odhadem 24 000 Kč.

Muž (47 let)      příjem 21 000 Kč/měsíc

Žena (45 let)      příjem 18 000 Kč/měsíc

Děti (3)            21 let (student), 18 let (student), 14 let (žák)

#### **Čtvrtý modelový příklad:**

Partneři žijící v jedné domácnosti si chtějí vzít úvěr na dům v částce 1 800 000 Kč. Hodnota nemovitosti je 2 000 000 Kč. Měsíční výdaje partnerů činí 17 000 Kč.

Muž (23 let)      příjem 17 500 Kč/měsíc

Žena (24 let)      příjem 16 000 Kč/měsíc

#### **Pátý modelový příklad:**

Partneři žijící v jedné domácnosti si chtějí vzít úvěr na byt v hodnotě 1 200 000 Kč. Hodnota nemovitosti 1 200 000 Kč. Měsíční výdaje partnerů činí odhadem 9 000 Kč.

Muž (25 let)      příjem 18 700 Kč/měsíc

Žena (21 let)      studující

#### **Šestý modelový příklad:**

Rodina s jedním dítětem si chce vzít úvěr na rodinný dům, částku 3 000 000 Kč. Hodnota nemovitosti je 3 800 000 Kč. Měsíční výdaje rodiny činí odhadem 29 000 Kč.

Muž (36 let)      příjem 41 000 Kč/měsíc

Žena (35 let)      příjem 38 000 Kč/měsíc

Dítě (1)            6 let

## **4.2 Stručný popis nabídek**

### **4.2.1 Hypoteční banky**

#### **Ge Money Bank, a. s.**

Ge Money Bank, a. s. nabízí kromě obvyklých hypoték také variabilní hypotéku. Hypotéku lze využít na koupi, rekonstrukci i refinancování. Z tohoto hlediska jí lze tedy využít pro všechny naše modelové příklady. U variabilní hypotéky se úroková sazba skládá z pevné části a z variabilní části, která se mění podle aktuální situace na trhu peněz, a to nejvýše jednou měsíčně. Celková výše úrokové sazby je zpravidla nižší, proto bude nižší i výsledná splátka. Zajistit hypotéku lze zástavním právem k financované nebo i k jiné nemovitosti, případně i více nemovitostmi najednou. Výše hypotéky musí být nižší nebo rovna 80 % hodnoty nemovitosti. Doba splácení hypotéky se pohybuje od 5 do 30 let s dobou fixace 1, 3, 5 a 10 let. Nabízený úrok je od 2,24 % p.a.

#### **Česká spořitelna, a. s.**

Hypotéka České spořitelny, a. s. nabízí úrokovou sazbu od 2,69 % p.a. Sjednat hypotéku lze až na 30 let. Česká spořitelna nabízí slevu, pokud bude úvěr sjednán na více než 20 let s dobou fixace minimálně 5 let. Nabízí také úpravu splátek podle vlastních potřeb jednotlivce.

#### **Československá obchodní banka, a. s.**

ČSOB nabízí hypoteční úvěry na 5 až 40 let, garantuje stejnou výši splátky po celou dobu splácení hypotéky, umožňuje financování koupě nemovitosti v zahraničí, nepožaduje dokládání příjmů (bez dokládání příjmů je úroková sazba hypotéky vyšší). Úroková sazba se pohybuje v rozmezí 2,84 % p.a. až 4,89 % p.a. v závislosti na době fixace. Hypotéku lze využít na koupi nemovitosti či pozemku i rekonstrukci.

#### **Raiffeisenbank, a. s.**

Hypotéky u Raiffeisenbank, a. s. mohou být použity jak na koupi nemovitosti, tak i na koupi nemovitosti v zahraničí, případně i koupi družstevního bytu. Lze sjednat hypotéku bez dokládání příjmů i bez dokládání faktur. Další podmínkou je, že zastavená nemovitost musí být na území České republiky. Úrokové sazby jednotlivých druhů hypoték se liší.

### **Komerční banka, a. s.**

Komerční banka nabízí hypotéky na byty, domy, pozemky, družstevní byty, chaty, chalupy a garáže. Největší předností této banky je, že půjčí 100% částku peněz bez jakéhokoliv spoření. Splatnost úvěru se pohybuje od 5 do 30 let. Pevnou úrokovou sazbu stanoví na 1 až 10 let, případně 15 let, dle platnosti úrokových podmínek. Vždy se musí zajistit zástavním právem k nemovitosti. Minimální výše úrokové sazby se pohybuje v rozmezí 2,99 % p.a. až 4,79 % p.a. Mění se pouze v závislosti na době fixace.

### **Wüstenrot hypoteční banka, a. s.**

Úvěr na bydlení od Wüstenrot hypoteční banky, a. s. je nabízen s minimální úrokovou sazbou od 2,39 % p.a., pod podmínkou minimální částky úvěru 1,3 milionu Kč. Pro klienty, kteří splní podmínku bonity, hodnoty zajištění a výše úvěru, je poskytnuta nižší úroková sazba o 0,2 % p.a. Úvěr může být využit na koupi domu či bytu, ale také na modernizaci, rekonstrukci, výstavbu a dostavbu v případě zajištění jinou nemovitostí. Doba splatnosti je 5 až 30 let, kdy pevná úroková sazba může být stanovena na 1, 2, 3, 5 a 10 let. Nabízí i možnost garance úrokových sazeb.

Každá banka nabízí více druhů hypoték. Bylo by zdlouhavé všechny vypisovat, proto pro jednotlivé modelové příklady bude vybrána vždy jedna nejvhodnější varianta jednotlivé hypoteční banky. Zde je uveden pouze stručný popis nabídek hypotečních úvěrů. Více informací o jednotlivých produktech lze nalézt na internetových stránkách hypotečních bank, které jsou uvedeny i ve zdrojích této bakalářské práce.



#### 4.2.2 Stavební spořitelny

##### **Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.**

Stavební spoření je určeno k uložení peněz, postupnému spoření peněz, ale i k dlouhodobému spoření. Minimální cílová částka je stanovena 50 000 Kč, kdy ji lze v průběhu spoření měnit. Lze získat státní podporu až 2000 Kč ročně. Úroková sazba z úspor je buď 1 % p.a. nebo 2 % p.a. Klient si může sám vybrat z těchto dvou nabízených variant. Vyšší úrokovou sazbu je lepší použít při uložení peněz nebo dlouhodobém spoření. Nižší úroková sazba je doporučena pro klienty, kteří chtějí čerpat úvěr, úrok z úvěru je poté stanoven pouze na 3,7 % p.a.

<b>Tarifní varianta</b>	<b>Minimální úspory v % cílové částky</b>	<b>Maximální výše úvěru v % cílové částky</b>
Optimální finanční	40	50
Optimální speciální	50	60

##### **Českomoravská stavební spořitelna, a. s.**

Stavební spoření Českomoravské stavební spořitelny, a. s. nabízí dva tarify. Výběr záleží na účelu spoření. Buď spoření dlouhodobé, nebo spoření za účelem budoucího úvěru. Roční výnos z vkladů může být až 2,4 % p.a., nárok na státní podporu až 2000 Kč ročně, klient si může sám zvolit délku spoření a efektivní zhodnocení vkladů až 5,4 % p.a. při státní podpoře. Důležitou jistotou stavebního spoření je také garantovaná pevná úroková sazba.

##### **Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.**

Produkt Moudré spoření Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. nabízí vysoké zhodnocení vkladů s úrokovou mírou až 2 % p.a., státní podporu až 2000 Kč. Úvěr ze stavebního spoření lze získat nejdříve po 2 letech spoření s minimální naspořenou částkou 40 % z cílové částky.

## 4.3 Možnosti úvěrů hypotečních bank

### 4.3.1 První modelový příklad

Hypoteční úvěr na 2 000 000 Kč s hodnotou nemovitosti 3 000 000 Kč. Rodinný příjem je 45 000 Kč, 2 děti. Měsíční výdaje jsou 25 000 Kč. Do října 2014 ještě splácí 1100 Kč měsíčně za myčku nádobí.

#### Ge Money Bank, a. s.

Z nabídek Ge Money Bank, a. s. byl vybrán produkt variabilní hypotéka. Nabízí nižší úrokovou sazbu než standardní hypotéka a to 2,44 % p.a. S ohledem na výši příjmů rodiny, který je 45 000 Kč, může rodina splatit úvěr na 2 000 000 Kč již za 18 let. Doba fixace nemá v tomto případě vliv na výši konečné splátky úvěru.

Pro výpočet splátky úvěru se použije vzorec na fixní splátku:

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 2\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0244}{12}\right)^{-(18*12)}}{\frac{0,0244}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 11\,451 \text{ Kč}$$

Rodina v tomto případě zaplatí za hypotéku celkovou částku:

$$\text{celková částka} = 11451 * 12 * 18 = 2\,473\,416 \text{ Kč}$$

$$2\,473\,416 - 2\,000\,000 = 473\,416 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 473 416 Kč.

#### Česká spořitelna, a. s.

Česká spořitelna, a. s. nabízí nejnižší úrokovou sazbu 2,99 % p.a. s dobou fixace 5 let a dobou splácení 20 let. S nižší dobou fixace se úroková sazba zvyšuje. Jelikož je výše úvěru 67 % hodnoty nemovitosti, je také úroková sazba nižší. Jak je již uvedeno v ukázce od Ge Money bank, a. s., mohla by rodina hypotéku splácet 18 let. Pro tento model tedy bude úroková sazba 3,29 % p.a. I s vyšší úrokovou sazbou bude pro rodinu lepší tato verze, protože ve skutečnosti bance přeplatí méně peněz na úrocích.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 2\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0329}{12}\right)^{-(18*12)}}{\frac{0,0329}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 12\,282 \text{ Kč}$$

Rodina v tomto případě zaplatí za hypotéku celkovou částku:

$$\text{celková částka} = 12\,282 * 12 * 18 = 2\,652\,912 \text{ Kč}$$

$$2\,652\,912 - 2\,000\,000 = 652\,912 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 652 912 Kč.

### **Československá obchodní banka, a. s.**

Úroková sazba hypotečního úvěru ČSOB se mění v závislosti na době fixace. Nejnižší sazba 2,84 % p.a. vychází pro dobu fixace 3 roky, proto bude použita pro tento modelový příklad. Je možné použít dobu fixace 5 let. Výše úroku není o tolik vyšší a úroková sazba se nebude déle měnit. Abychom mohli lépe porovnávat, zvolíme opět dobu splácení 18 let. Je to i nejnižší doba splácení s ohledem na výši splátky.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 2\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0284}{12}\right)^{-(18*12)}}{\frac{0,0284}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 11\,837 \text{ Kč}$$

Rodina v tomto případě zaplatí za hypotéku celkovou částku:

$$\text{celková částka} = 11\,837 * 12 * 18 = 2\,556\,792 \text{ Kč}$$

$$2\,556\,792 - 2\,000\,000 = 556\,792 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 556 792 Kč.

### **Raiffeisenbank, a. s.**

Úroková sazba 3,09 % p.a. s dobou fixace 3 roky je nižší, proto bude výhodnější. Jelikož má rodina nějaké úspory našetřené, není úroková sazba tak vysoká. Aby splátka odpovídala přiměřené výši, bude opět zvolena doba splácení 18 let.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 2\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0309}{12}\right)^{-(18*12)}}{\frac{0,0309}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 12\,083 \text{ Kč}$$

Rodina v tomto případě zaplatí za hypotéku celkovou částku:

$$\text{celková částka} = 12\,083 * 12 * 18 = 2\,609\,928 \text{ Kč}$$

$$2\,609\,928 - 2\,000\,000 = 609\,928 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 609 928 Kč.

### **Komerční banka, a. s.**

Hypoteční úvěr bude nejvhodnější splácet 18 let. Nejnižší úroková sazba je stejná při době fixace 3 roky i době fixace 5 let. Bude lepší zvolit dobu fixace 5 let. Úroková sazba v tomto případě bude 2,99 % p.a.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 2\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0299}{12}\right)^{-(18*12)}}{\frac{0,0299}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 11\,985 \text{ Kč}$$

Rodina v tomto případě zaplatí za hypotéku celkovou částku:

$$\text{celková částka} = 11\,985 * 12 * 18 = 2\,588\,760 \text{ Kč}$$

$$2\,588\,760 - 2\,000\,000 = 588\,760 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 588 760 Kč.

### **Wüstenrot hypoteční banka, a. s.**

Banka nabízí úrokovou sazbu 2,69 % p.a. s dobou fixace 3 roky. Pro srovnání modelových příkladů zůstane doba splácení 18 let.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 2\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0269}{12}\right)^{-(18*12)}}{\frac{0,0269}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 11\,691 \text{ Kč}$$

Rodina v tomto případě zaplatí za hypotéku celkovou částku:

$$\text{celková částka} = 11\,691 * 12 * 18 = 2\,525\,256 \text{ Kč}$$

$$2\,525\,256 - 2\,000\,000 = 525\,256 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 525 256 Kč.

### 4.3.2 Druhý modelový příklad

Hypoteční úvěr na 1 500 000 Kč s hodnotou nemovitosti 1 500 000 Kč. Příjem domácnosti je 34 000, žádné děti. Měsíční výdaje jsou 16 000 Kč.

#### Ge Money Bank, a. s.

Manželský pár v tomto případě nemůže dostat úvěr. Hypoteční úvěry jsou nabízeny pouze do maximální výše 80 % hodnoty nemovitosti. Ge Money bank, a. s. tedy půjčí maximálně 1 200 000 Kč. Lze zkusit spočítat splátku úvěru za předpokladu, že manželé mají naspořeno 300 000 Kč a po dohodě s bankou si domluví úvěr na 1 200 000 Kč. Nejvhodnější produkt je variabilní hypotéka. Ge Money bank a. s. nabízí pro tento případ nejnižší úrokovou sazbu 2,59 % p.a. Příjem domácnosti je 34 000 Kč. To znamená, že mohou úvěr splatit poměrně rychle. Když se ale vezme v úvahu jejich rodinná situace, kdy budou chtít nejspíš děti, bylo by vhodné zvolit „zlatou střední cestu“ = 14 let splácení s dobou fixace 3 roky.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 1\,200\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0259}{12}\right)^{-(14*12)}}{\frac{0,0259}{12}} = >$$

$$K = 8\,524 \text{ Kč}$$

Manželský pár celkem zaplatí:

$$\text{celková částka} = 8\,524 * 12 * 14 = 1\,432\,032 \text{ Kč}$$

$$1\,432\,032 - 1\,200\,000 = 232\,032 \text{ Kč}$$

⇒ Manželský pár tedy přeplatí na úrocích 232 032 Kč.

#### Česká spořitelna, a. s.

Manželský pár může dostat úvěr. Jelikož je výše úvěru rovna 100 % nemovitosti, bude úroková sazba podstatně vyšší. Bude tedy nutné hypotéku splácet delší dobu. Nejvhodnější je splácení 20 let s dobou fixace 5 let. Pro tuto variantu bude úroková sazba 4,19 % p.a.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 1\,500\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0419}{12}\right)^{-(20*12)}}{\frac{0,0419}{12}} = >$$

$$K = 9\,241 \text{ Kč}$$

Manželský pár celkem zaplatí:

$$\text{celková částka} = 9\,241 * 12 * 20 = 2\,217\,840 \text{ Kč}$$

$$2\,217\,840 - 1\,500\,000 = 717\,840 \text{ Kč}$$

⇒ Manželský pár přeplatí na úrocích 717 840 Kč.

### **Československá obchodní banka, a. s.**

Hypoteční úvěr bude mít opět vyšší úrokovou sazbu 4,34 % p.a. s dobou fixace 3 roky vzhledem k tomu že je úvěr ve 100 % hodnoty nemovitosti. Kvůli tomu bude muset být i delší doba splácení, a to 20 let.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 1\,500\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0434}{12}\right)^{-(20*12)}}{\frac{0,0434}{12}} = >$$

$$K = 9\,361 \text{ Kč}$$

Manželský pár celkem zaplatí:

$$\text{celková částka} = 9\,361 * 12 * 20 = 2\,246\,640 \text{ Kč}$$

$$2\,246\,640 - 1\,500\,000 = 746\,640 \text{ Kč}$$

⇒ Manželský pár přeplatí na úrocích 746 640 Kč.

### **Raiffeisenbank, a. s.**

Raiffeisenbank, a. s. nabízí stejnou výši úrokové sazby 4,19 % p.a. jako hypoteční úvěr u České spořitelny, a. s. Změna je pouze v době fixace, která je 3 roky. Doba splácení je 20 let. Pokud bychom chtěli dobu fixace 5 let, vzrostla by výše úrokové sazby o 0,1 % p.a.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 1\,500\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0419}{12}\right)^{-(20*12)}}{\frac{0,0419}{12}} = >$$

$$K = 9\,241 \text{ Kč}$$

Manželský pár celkem zaplatí:

$$\text{celková částka} = 9\,241 * 12 * 20 = 2\,217\,840 \text{ Kč}$$

$$2\,217\,840 - 1\,500\,000 = 717\,840 \text{ Kč}$$

⇒ Manželský pár přeplatí na úrocích 717 840 Kč.

### **Komerční banka, a. s.**

Komerční banka, a. s. nabízí tomuto páru zatím nejnižší úrokovou sazbu 3,99 % p.a. Výsledná splátka bude samozřejmě nižší. Dobu fixace je vhodné zvolit 5 let s dobou splácení 20 let.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 1\,500\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0399}{12}\right)^{-(20*12)}}{\frac{0,0399}{12}} = >$$

$$K = 9\,082 \text{ Kč}$$

Manželský pár celkem zaplatí:

$$\text{celková částka} = 9\,082 * 12 * 20 = 2\,179\,680 \text{ Kč}$$

$$2\,179\,680 - 1\,500\,000 = 679\,680 \text{ Kč}$$

⇒ Manželský pár přeplatí na úrocích 679 680 Kč.

### **Wüstenrot hypoteční banka, a. s.**

Banka tomuto manželskému páru nabízí úrokovou sazbu 4,59 % p.a. s dobou fixace 3 roky. Doba splácení bude opět 20 let pro lepší srovnání.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 1\,500\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0459}{12}\right)^{-(20*12)}}{\frac{0,0459}{12}} = >$$

$$K = 9\,563 \text{ Kč}$$

Manželský pár celkem zaplatí:

$$\text{celková částka} = 9\,563 * 12 * 20 = 2\,295\,120 \text{ Kč}$$

$$2\,295\,120 - 1\,500\,000 = 795\,120 \text{ Kč}$$

⇒ Manželský pár přeplatí na úrocích 795 120 Kč.

### 4.3.3 Třetí modelový příklad

Hypoteční úvěr na rekonstrukci rodinného domu 600 000 Kč s hodnotou nemovitosti 2 500 000 Kč. Příjem domácnosti je 39 000 Kč, 3 děti. Měsíční výdaje jsou 24 000 Kč.

#### Ge Money Bank, a. s.

Pro tento modelový příklad není vhodné volit formu variabilní hypotéky, jelikož úroková sazba pro menší částku úvěru je stejná jako pro standardní úvěr. Bude lepší, když se v průběhu nebude měnit variabilní část úroků. Úroková míra je stabilní 3,44 % p.a. i pro změnu doby splácení. V našem případě je 17 let. Ne však na době fixace, která je 3 roky.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 600\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0344}{12}\right)^{-(17*12)}}{\frac{0,0344}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 3\,889 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 3\,889 * 12 * 17 = 793\,356 \text{ Kč}$$

$$793\,356 - 600\,000 = 193\,356 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 193 356 Kč.

#### Česká spořitelna, a. s.

Hypoteční úvěr bude nejvhodnější splácet 17 let s dobou fixace 5 let. I když pro tuto variantu není nejnižší úroková sazba, ve výsledku vyjde hypotéka rodinu levněji. Úroková sazba pro tento model je 3,39 % p.a.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 600\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0339}{12}\right)^{-(17*12)}}{\frac{0,0339}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 3\,874 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 3\,874 * 12 * 17 = 790\,296 \text{ Kč}$$

$$790\,296 - 600\,000 = 190\,296 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 190 296 Kč.



### Československá obchodní banka, a. s.

Pro tuto rodinu bude nejvhodnější a nejrychlejší doba splácení 17 let. ČSOB pro tento případ nabízí nejnížší úrokovou sazbu s 3-letou fixací 3,14 % p.a. Avšak lze použít i doba fixace 5 let, kde úroková sazba je jen o 0,5 % vyšší.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 600\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0314}{12}\right)^{-(17*12)}}{\frac{0,0314}{12}} = >$$

$$K = 3\,799 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 3\,799 * 12 * 17 = 774\,996 \text{ Kč}$$

$$774\,996 - 600\,000 = 174\,996 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 174 996 Kč.

### Raiffeisenbank, a. s.

Tento úvěr nabízí banka s úrokovou sazbou 3,19 % p.a. s dobou fixace 3 roky. Klient tento úvěr zvládne zaplatit již za 17 let tak, aby se výše splátky pohybovala v určeném rozmezí.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 600\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0319}{12}\right)^{-(17*12)}}{\frac{0,0319}{12}} = >$$

$$K = 3\,814 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 3\,814 * 12 * 17 = 778\,056 \text{ Kč}$$

$$778\,056 - 600\,000 = 178\,056 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 178 056 Kč.

### Komerční banka, a. s.

Úroková sazba pro tento model se bude pohybovat na nejnížší úrovni 2,99 % p.a. Doba splácení je zvolena opět 17 let s dobou fixace 5 let.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 600\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0299}{12}\right)^{-(17*12)}}{\frac{0,0299}{12}} = >$$

$$K = 3\,755 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 3\,755 * 12 * 17 = 766\,020 \text{ Kč}$$

$$766\,020 - 600\,000 = 166\,020 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 166 020 Kč.

#### **Wüstenrot hypoteční banka, a. s.**

Wüstenrot hypoteční banka, a. s. nabízí nízkou úrokovou sazbu 2,79 % p.a. s dobou fixace 3 roky. Díky tomu rodina zvládne splácet úvěr 17 let.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 600\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0279}{12}\right)^{-(17*12)}}{\frac{0,0279}{12}} = >$$

$$K = 3\,697 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 3\,697 * 12 * 17 = 754\,188 \text{ Kč}$$

$$754\,188 - 600\,000 = 154\,188 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina přeplatí na úrocích 154 188 Kč.

#### **4.3.4 Čtvrtý modelový příklad**

Hypoteční úvěr na rodinný dům v hodnotě 1 800 000 Kč s hodnotou nemovitosti 2 000 000 Kč. Příjem domácnosti je 33 500 Kč, žádné děti. Měsíční výdaje jsou 17 000 Kč.

#### **Ge Money Bank, a. s.**

Podmínky této rodiny se neshodují s podmínkami Ge Money Bank, a. s. Úvěr musí být menší nebo roven 80 % hodnoty nemovitosti. Pokud rodina nemá našetřeno více peněz, banka rodině nepůjčí. V případě, že rodině stačí půjčit 1 600 000 Kč, úvěr dostane. Nejvýhodnější variantou s nejnižší úrokovou mírou 2,59 % p.a. je variabilní

hypotéka. Vzhledem k jejich věku a rodinné situaci lze doporučit nejvhodnější dobu splácení 20 let s dobou fixace 3 roky.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 1\,600\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0259}{12}\right)^{-(20*12)}}{\frac{0,0259}{12}} = >$$

$$K = 8\,549 \text{ Kč}$$

Tito partneři celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 8\,549 * 12 * 20 = 2\,051\,760 \text{ Kč}$$

$$2\,051\,760 - 1\,600\,000 = 451\,760 \text{ Kč}$$

⇒ Partneři přeplatí na úrocích 451 760 Kč.

### **Česká spořitelna, a. s.**

Výše úvěru je 90 % hodnoty nemovitosti. Z tohoto důvodu bude opět úroková sazba vyšší, a to 4,19 % p.a. Díky tak vysoké úrokové sazbě, bude muset rodina splácet úvěr až 28 let s dobou fixace 5 let, aby splátka úvěru odpovídala jejich finanční situaci.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 1\,800\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0419}{12}\right)^{-(28*12)}}{\frac{0,0419}{12}} = >$$

$$K = 9\,109 \text{ Kč}$$

Tito partneři celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 9\,109 * 12 * 28 = 3\,060\,624 \text{ Kč}$$

$$3\,060\,624 - 1\,800\,000 = 1\,260\,624 \text{ Kč}$$

⇒ Partneři přeplatí na úrocích 1 260 624 Kč.

### **Československá obchodní banka, a. s.**

Díky vysokému poměru hypotečního úvěru k výši nemovitosti bude úroková sazba s dobou fixace 3 roky 4,34 % p.a. Proto se prodlouží doba splácení. V tomto případě až na 28 let. Splátka bude čím dál vyšší, protože výše úroku nám zatím pořád roste.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 1\,800\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0434}{12}\right)^{-(28*12)}}{\frac{0,0434}{12}} = >$$

$$K = 9\,264 \text{ Kč}$$

Tito partneři celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 9\,264 * 12 * 28 = 3\,112\,704 \text{ Kč}$$

$$3\,112\,704 - 1\,800\,000 = 1\,312\,704 \text{ Kč}$$

⇒ Partneři přeplatí na úrocích 1 312 704 Kč.

### **Raiffeisenbank, a. s.**

Hypoteční úvěr Raiffeisenbank, a. s. bude klient splácet 28 let, jelikož úroková sazba s dobou fixace 3 roky je od banky dána 3,19 % p.a.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 1\,800\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0319}{12}\right)^{-(28*12)}}{\frac{0,0319}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 8\,108 \text{ Kč}$$

Tito partneři celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 8\,108 * 12 * 28 = 2\,724\,288 \text{ Kč}$$

$$2\,724\,288 - 1\,800\,000 = 924\,288 \text{ Kč}$$

⇒ Partneři přeplatí na úrocích 924 288 Kč.

### **Komerční banka, a. s.**

Pro tento model se musí volit splátka úvěru co nejnižší, proto je zvolena doba splácení 28 let s dobou fixace 5 let. Úroková sazba tedy bude 3,99 % p.a.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 1\,800\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0399}{12}\right)^{-(28*12)}}{\frac{0,0399}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 8\,904 \text{ Kč}$$

Tito partneři celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 8\,904 * 12 * 28 = 2\,991\,744 \text{ Kč}$$

$$2\,991\,744 - 1\,800\,000 = 1\,191\,744 \text{ Kč}$$

⇒ Partneři přeplatí na úrocích 1 191 744 Kč.

### Wüstenrot hypoteční banka, a. s.

Pro tyto partnery nabízí banka nevýhodnou úrokovou sazbu 4,59 % p.a. s dobou fixace 3 roky. Vzhledem k vysoké úrokové sazbě, bude vyšší měsíční výše splátky s dobou splácení 28 let.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 1\,800\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0459}{12}\right)^{-(28*12)}}{\frac{0,0459}{12}} =>$$

$$K = 9\,526 \text{ Kč}$$

Tito partneři celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 9\,526 * 12 * 28 = 3\,200\,736 \text{ Kč}$$

$$3\,200\,736 - 1\,800\,000 = 1\,400\,736 \text{ Kč}$$

⇒ Partneři přeplatí na úrocích 1 400 736 Kč.

### 4.3.5 Pátý modelový příklad

Hypoteční úvěr na byt v hodnotě 1 200 000 Kč s hodnotou nemovitosti 1 200 000 Kč. Příjem domácnosti je 18 700 Kč, žádné děti. Měsíční výdaje jsou 10 000 Kč.

### Ge Money Bank, a. s.

Tito partneři patří do rizikové skupiny, banka musí pečlivě prozkoumat jejich finanční situaci. Jsou mladí, jeden z partnerů ještě studuje a nemá žádný příjem. I když vzhledem k jejich měsíčním výdajům jim pořád zbývá 9 700 Kč. Také nesplňují podmínku Ge Money Bank, a. s., že hodnota úvěru musí být menší nebo rovna 80 % hodnoty nemovitosti. Pokud se vezme v úvahu, že banka i po pečlivém prozkoumání těmto partnerům půjčí 900 000 Kč na nový byt, vyšplhá se úroková sazba hypotéky na 3,44 % p.a. Dobu splácení lze doporučit 30 let s dobou fixace 3 roky. Partneři si ovšem tento úvěr budou moci sjednat až po našetření 300 000 Kč.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 900\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0344}{12}\right)^{-(30*12)}}{\frac{0,0344}{12}} =>$$

$$K = 4\,012 \text{ Kč}$$

Partneři přeplatí bance na úrocích:

$$\text{celková částka} = 4\,012 * 30 * 12 = 1\,444\,320 \text{ Kč}$$

$$1\,444\,320 - 900\,000 = 544\,320 \text{ Kč}$$

⇒ Tito partneři zaplatí bance na úrocích 544 320 Kč.

### **Česká spořitelna, a. s.**

Partneři jsou rizikovými klienty. Je dost pravděpodobné, že nesplní bonitu České spořitelny, a. s. Když hypoteční úvěr je 100 % hodnoty nemovitosti, úroková sazba je vyšší, a to 4,29 % p.a. I kdyby spláceli 30 let s dobou fixace 5 let tak, aby pro ně splátka byla co nejnižší, budou mít problémy s rozpočtem. Vzhledem k tomu, že jim po odečtení výdajů stále zbývá 9 700 Kč, dá se říci, že by tento úvěr mohli splácet.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 1\,200\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0429}{12}\right)^{-(30*12)}}{\frac{0,0429}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 5\,931 \text{ Kč}$$

Partneři celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 5\,931 * 12 * 30 = 2\,135\,160 \text{ Kč}$$

$$2\,135\,160 - 1\,200\,000 = 935\,160 \text{ Kč.}$$

⇒ Partneři přeplatí bance na úrocích 935 160 Kč.

### **Československá obchodní banka, a. s.**

Jak už bylo řečeno výše, bude složité vůbec klientům uznat bonitu. Doba splácení tedy musí být 30 let. Je to nejdelší doba, kterou všechny banky nabízí. Také je dána z důvodu nejnižší splátky hypotéky. Doba fixace bude 3 roky s úrokovou sazbou 4,34 % p.a.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 1\,200\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0434}{12}\right)^{-(30*12)}}{\frac{0,0434}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 5\,967 \text{ Kč}$$

Partneři celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 5\,967 * 12 * 30 = 2\,148\,120 \text{ Kč}$$

$$2\,148\,120 - 1\,200\,000 = 948\,120 \text{ Kč.}$$

⇒ Partneři přeplatí bance na úrocích 948 120 Kč.

### **Raiffeisenbank, a. s.**

Banka bude opět dlouho „bádat“ nad finanční situací tohoto páru. Poskytnout úvěr těmto klientům je opravdu rizikové. Banky nabízí úrokovou sazbu 4,19 % p.a. s dobou fixace 3 roky. Sazba je vyšší, proto se hypoteční úvěr musí splácet 30 let.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 1\,200\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0419}{12}\right)^{-(30*12)}}{\frac{0,0419}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 5\,861 \text{ Kč}$$

Partneři celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 5\,861 * 12 * 30 = 2\,109\,960 \text{ Kč}$$

$$2\,109\,960 - 1\,200\,000 = 909\,960 \text{ Kč.}$$

⇒ Partneři přeplatí bance na úrocích 909 960 Kč.

### **Komerční banka, a. s.**

Pokud modelovému příkladu bude půjčka poskytnuta, pouze s dobou splácení 30 let. Doba fixace bude lepší 5 let s úrokovou sazbou 3,99 % p.a.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 1\,200\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0399}{12}\right)^{-(30*12)}}{\frac{0,0399}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 5\,722 \text{ Kč}$$

Partneři celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 5\,722 * 12 * 30 = 2\,059\,920 \text{ Kč}$$

$$2\,059\,920 - 1\,200\,000 = 859\,920 \text{ Kč.}$$

⇒ Partneři přeplatí bance na úrocích 859 920 Kč.

### **Wüstenrot hypoteční banka, a. s.**

Banka nabízí partnerům úrokovou sazbu 4,59 % p.a. s dobou fixace 3 roky. Pokud se banka rozhodne jim půjčit, musí splácet 30 let.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 1\,200\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0459}{12}\right)^{-(30*12)}}{\frac{0,0459}{12}} = >$$

$$K = 6\,145 \text{ Kč}$$

Partneři celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 6\,145 * 12 * 30 = 2\,212\,200 \text{ Kč}$$

$$2\,212\,200 - 1\,200\,000 = 1\,012\,200 \text{ Kč.}$$

⇒ Partneři přeplatí bance na úrocích 1 012 200 Kč.

#### 4.3.6 Šestý modelový příklad

Hypoteční úvěr na rodinný dům v částce 3 000 000 Kč. Hodnota nemovitosti je 3 800 000 Kč. Příjem domácnosti je 79 000 Kč, jedno dítě. Měsíční výdaje jsou 32 000 Kč.

##### **Ge Money Bank, a. s.**

Pro tento model je opět nejvhodnější variabilní hypotéka s úrokovou sazbou 2,44 % p.a. Vzhledem k jejich finanční situaci jsou schopni i tak velkou částku splatit už za 15 let. Aby byla úroková sazba co nejnižší, s dobou fixace 3 roky.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 3\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0244}{12}\right)^{-(15*12)}}{\frac{0,0244}{12}} = >$$

$$K = 19\,920 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 19\,920 * 15 * 12 = 3\,585\,600 \text{ Kč}$$

$$3\,585\,600 - 3\,000\,000 = 585\,600 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina zaplatí bance na úrocích 585 600 Kč.

##### **Česká spořitelna, a. s.**

Pro tento případ je nejvýhodnější úroková sazba 3,39 % p.a. s dobou splatnosti 15 let a dobou fixace 5 let. Jelikož jejich finanční situace je dobrá, mohou si dovolit splácet kratší dobu, ale zase ne tak krátkou, aby měsíčně spláceli neúnosně vysokou částku.



$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 3\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0339}{12}\right)^{-(15*12)}}{\frac{0,0339}{12}} = >$$

$$K = 21\,285 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 21\,285 * 12 * 15 = 3\,831\,300 \text{ Kč}$$

$$3\,831\,300 - 3\,000\,000 = 831\,300 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina zaplatí bance na úrocích 831 300 Kč.

### **Československá obchodní banka, a. s.**

U této hypotéky je nabízena úroková sazba 2,84 % p.a. s dobou fixace 3 roky. Doba splácení zůstane stejná 15 let. Pro lepší srovnání nabídek hypotečních bank. Také doba splácení odpovídá jejich finanční situaci.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 3\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0284}{12}\right)^{-(15*12)}}{\frac{0,0284}{12}} = >$$

$$K = 20\,487 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 20\,487 * 12 * 15 = 3\,687\,660 \text{ Kč}$$

$$3\,687\,660 - 3\,000\,000 = 687\,660 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina zaplatí bance na úrocích 687 660 Kč.

### **Raiffeisenbank, a. s.**

Pro tento případ nabízí banka úrokovou sazbu 3,09 % p.a. s dobou fixace 3 roky. Jak už bylo řečeno výše, rodina zvládne úvěr splatit už za 15 let. Pro lepší srovnání doba splácení zůstane stejná.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} = > 3\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0309}{12}\right)^{-(15*12)}}{\frac{0,0309}{12}} = >$$

$$K = 20\,848 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 20\,848 * 12 * 15 = 3\,752\,640 \text{ Kč}$$

$$3\,752\,640 - 3\,000\,000 = 752\,640 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina zaplatí bance na úrocích 752 640 Kč.

### **Komerční banka, a. s.**

Banka nabízí úrokovou sazbu 2,99 % p.a. s dobou fixace 5 let. Doba splácení je opět nejvhodnější 15 let.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 3\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0299}{12}\right)^{-(15*12)}}{\frac{0,0299}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 20\,703 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 20\,703 * 12 * 15 = 3\,726\,540 \text{ Kč}$$

$$3\,726\,540 - 3\,000\,000 = 726\,540 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina zaplatí bance na úrocích 726 540 Kč.

### **Wüstenrot hypoteční banka, a. s.**

Klientům je nabízena úroková sazba 2,94 % p.a. s dobou fixace 3 roky. Doba splácení zůstane stejná 15 let.

$$PV = K * \frac{1 - (1 + i)^{-k}}{i} \Rightarrow 3\,000\,000 = K * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0294}{12}\right)^{-(15*12)}}{\frac{0,0294}{12}} \Rightarrow$$

$$K = 20\,631 \text{ Kč}$$

Rodina celkem zaplatí bance:

$$\text{celková částka} = 20\,631 * 12 * 15 = 3\,713\,580 \text{ Kč}$$

$$3\,713\,580 - 3\,000\,000 = 713\,580 \text{ Kč}$$

⇒ Rodina zaplatí bance na úrocích 713 580 Kč.

## 4.4 Možnosti úvěrů stavebních spořitelen

Tabulka 3: Přehled základních podmínek tarifů stavebních spořitelen platný k 15. 3. 2014

stavební spořitelna	tarif	úrok z vkladů	úrok z úvěru	minimální naspořená částka z cílové částky	hodnotící číslo
Wüstenrot	Optimální finanční	1 %	3,70 %	40 %	600
Raiffeisen	Úvěrový	1 %	3,5 %	35–40 %	64
Modrá pyramida	Pomalá varianta	2 %	5 %	40 %	55
Českomoravská	Garant	1 %	2,95 %	45 %	64
Česká spořitelna	„Bez názvu“	1 %	3,99 %	35 %	220

Zdroj: Internetové stránky stavebních spořitelen, vlastní zpracování

Uvedené základní podmínky:

Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.

- Zajištění návratnosti
- Minimální doba spoření 21 měsíců
- Minimální naspořená částka 40 % cílové částky
- Splnění hodnotícího čísla 600, nazývané jako ohodnocovací číslo

Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.

- Spoření alespoň 2 roky
- Minimální naspořená částka 40 % cílové částky
- Dosažení hodnotícího čísla 55, nazývané jako parametr ohodnocení

### 4.4.1 První modelový příklad

Rodina se dvěma dětmi si chce vzít úvěr na dům v částce 2 000 000 Kč. Příjmy této rodiny činí 45 000 Kč a výdaje 25 000 Kč. Splácí do listopadu 2014 měsíčně 1100 Kč na myčku nádobí. Rodina má sjednané stavební spoření od roku 2006 s cílovou částkou 2 000 000 Kč. Měsíčně spoří částku 3 000 Kč.

## Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.

**Tabulka 4: Nabídka stavebního spoření modelového příkladu 1**

Cílová částka	2 000 000 Kč	Zálohy státní podpory	41 509 Kč
Datum uzavření smlouvy	16. 03. 2006	Uspořená částka k ukončení spoření	813 380 Kč
Podmínky splněny ke dni	30. 04. 2026	Dodatečný nárok na st. podporu	2 000 Kč
Datum ukončení spoření	31. 07. 2026	Celková uspořená částka	815 380 Kč
Datum ukončení	31. 07. 2026	Celkový výnos	83 380 Kč
Poukázané platby	732 000 Kč	Procento státní podpory	10%
Úroky z úspor po zdanění	66 801 Kč	Max. výše roční státní podpory	2 000 Kč
Mimořádný úrok po zdanění	0 Kč	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

Podle aktuálních výpočtů má rodina v březnu 2014 našetřeno na sjednaném stavebním spoření 289 893 Kč, kde hodnotící číslo je 173 a dosahuje 14 % cílové částky. Splnění podmínky 40 % cílové částky, bude dosaženo v dubnu 2026. Dosažení minima hodnotícího čísla již v listopadu 2019.

**Tabulka 5: Nabídka úvěru modelového příkladu 1**

Datum uzavření smlouvy	16. 03. 2006	Výše úvěru	1 186 620 Kč
Datum přidělení cílové částky	31. 07. 2026	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	2 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 10. 2034	Úroky z úvěru celkem	187 096 Kč
Cílová částka	2 000 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	3,70 %
Splátky celkem	1 374 734 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

Úvěr může rodina čerpat až po splnění všech podmínek k červenci 2026. Maximální částka, která může být přidělena s měsíčními splátkami 12 000 Kč je 1 186 620 Kč, když úvěr bude splácen až do října 2034.

Doba splácení úvěru bude tedy 8 let, ale rodina si musí na čerpání úvěru počkat ještě dalších 12 let. Tato nabídka je proto nevyužitelná. Jelikož rodina potřebuje peníze ihned nebo v nejbližší době, bude provedena nabídka překlenovacího úvěru.

**Tabulka 6: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 1**

Cílová částka	2 000 000 Kč	Státní podpora celkem	38 572 Kč
Datum uzavření smlouvy	16. 03. 2006	Uspořená částka	818 548 Kč
Podmínky splněny ke dni	31. 12. 2022	Dodatečný nárok na st. podporu	4 000 Kč
Datum ukončení spoření	31. 03. 2023	Celkový výnos	43 268 Kč
Platby celkem	779 280 Kč	Celková uspořená částka	822 548 Kč
Úroky z úspor celkem po zdanění	55 406 Kč	Pravidelná měsíční splátka	10 154 Kč
Úrok z překlenovacího úvěru	6 334 Kč	Úroky z překl. úvěru celkem	1 292 136 Kč
Úroková sazba z překl. úvěru	3,80 %	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

Úhrada za zpracování překlenovacího úvěru činí 20 000 Kč. Tak, aby mohla rodina čerpat úvěr k březnu 2014, musí měsíčně „dospořovat“ 4 000 Kč a pravidelná měsíční splátka by činila 10 154 Kč. Spoření bude ukončeno v dubnu 2023, to je o 3 roky dříve než u první verze, ale i tak by úvěr ze stavebního spoření byl ukončen až v roce 2031. Splátka úvěru by byla opět 12 000 Kč. Na úrocích by rodina zaplatila bance 1 476 935 Kč.

**Tabulka 7: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 1**

Datum uzavření smlouvy	16. 03. 2006	Výše úvěru	1 181 452 Kč
Datum přidělení cílové částky	31. 03. 2023	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	4 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 05. 2031	Úroky z úvěru celkem	184 799 Kč
Cílová částka	2 000 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	3,70 %
Splátky celkem	1 365 275 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

### **Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.**

Rodina spoří od roku 2006 a to k dnešnímu datu dává celkem 8 let spoření. Ke splnění podmínek přidělení řádného úvěru dojde až v roce 2029, do té doby bude rodina splácet překlenovací úvěr.

**Tabulka 8: Fáze překlenovacího úvěru**

Měsíční splátka	11 092 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	30. 4. 2014 – 30. 6. 2021
Úroková sazba úvěru	4,24 %

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 9: Fáze řádného úvěru**

Měsíční splátka	11 000 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	30. 6. 2021 – 25. 4. 2033
Úroková sazba úvěru	5 %

Zdroj: vlastní zpracování

Celý úvěr se tedy bude splácet 20 let. Díky překlenovacímu úvěru budou mít úvěr dražší. Suma celkových plateb stavební spořitelně je 3 676 920 Kč. Na úrocích tedy zaplatí bance 1 676 920 Kč.

#### 4.4.2 Druhý modelový příklad

Manželský pár si chce vzít úvěr na byt v částce 1 500 000 Kč. Příjmy tohoto manželského páru činí 34 000 Kč a výdaje 16 000 Kč. Manželský pár má sjednané stavební spoření od února 2003 s cílovou částkou 1 500 000 Kč. Měsíčně spoří částku 2 500 Kč.

#### Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.

**Tabulka 10: Nabídka spoření modelového příkladu 2**

Cílová částka	1 500 000 Kč	Zálohy státní podpory	48 320 Kč
Datum uzavření smlouvy	10. 02. 2003	Uspořené částka k ukončení spoření	617 990 Kč
Podmínky splněny ke dni	31. 08. 2019	Dodatečný nárok na st. podporu	2 000 Kč
Datum ukončení spoření	30. 11. 2019	Celková uspořené částka	619 990 Kč
Datum ukončení	30. 11. 2019	Celkový výnos	114 990 Kč
Poukázané platby	505 000 Kč	Procento státní podpory	10%
Úroky z úspor po zdanění	85 280 Kč	Max. výše roční státní podpory	2 000 Kč
Mimořádný úrok po zdanění	0 Kč	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

Manželský pár má k březnu 2014 našetřeno na stavebním spoření 388 336 Kč. Splňuje 25 % cílové částky a hodnota hodnotícího čísla je 482. Podmínky minima hodnotícího čísla dosáhne už v květnu 2015, ale podmínky 40 % naspoření cílové částky dosáhne až v srpnu 2019.

**Tabulka 11: Nabídka úvěru modelového příkladu 2**

Datum uzavření smlouvy	10. 02. 2003	Výše úvěru	882 010 Kč
Datum přidělení cílové částky	30. 11. 2019	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	2 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 07. 2028	Úroky z úvěru celkem	201 409 Kč
Cílová částka	1 500 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	5 %
Splátky celkem	1 084 769 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

Čerpat úvěr může manželský pár až se splněním podmínek v listopadu 2019 a bude ho splácet až do roku 2028. Se stanovenou splátkou 9 000 Kč bude hodnota úvěru 882 010 Kč. Tato stavební spořitelna nabízí manželskému páru i vyšší úrokovou sazbu 5 % p.a., protože smlouva byla založena za jiných podmínek než má banka nyní. Úroková sazba úvěru se odvíjí od úrokové sazby spoření, kterou rodina má 2 % p.a.

**Tabulka 12: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 2**

Cílová částka	1 500 000 Kč	Státní podpora celkem	45 503 Kč
Datum uzavření smlouvy	10. 02. 2003	Uspořená částka	616 110 Kč
Podmínky splněny ke dni	31. 05. 2018	Dodatečný nárok na st. podporu	2 000 Kč
Datum ukončení spoření	31. 08. 2018	Celkový výnos	82 355 Kč
Platby celkem	535 755 Kč	Celková uspořená částka	618 110 Kč
Úroky z úspor celkem po zdanění	76 932 Kč	Pravidelná měsíční splátka	7 616 Kč
Úrok z překlenovacího úvěru	4 751 Kč	Úroky z překl. úvěru celkem	883 686 Kč
Úroková sazba z překl. úvěru	3,80 %	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

Jak je vidět na nabídce, překlenovací úvěr by zkrátil dobu spoření o rok, o tuto dobu by se samozřejmě zkrátilo i splácení úvěru. Ale i tak je 1 rok málo. S měsíční splátkou 9 000 Kč měsíčně zaplatí bance na úrocích 1 086 104 Kč.

**Tabulka 13: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 2**

Datum uzavření smlouvy	10. 02. 2003	Výše úvěru	883 890 Kč
Datum přidělení cílové částky	31. 08. 2018	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	2 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 04. 2027	Úroky z úvěru celkem	202 418 Kč
Cílová částka	1 500 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	5 %
Splátky celkem	1 087 664 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

### **Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.**

Manželský pár má již založené stavební spoření od roku 2003. Od založení smlouvy za 12 let spoření stále nemají splněny hlavní podmínky stavební spořitelny.

**Tabulka 14: Fáze překlenovacího úvěru**

Měsíční splátka	8 325 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	30. 4. 2014 – 31. 3. 2018
Úroková sazba úvěru	4,24 %

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 15: Fáze řádného úvěru**

Měsíční splátka	8 250 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	31. 3. 2018 – 25. 3. 2029
Úroková sazba úvěru	5 %

Zdroj: vlastní zpracování

Celkové splácení úvěru bude 16 let. Suma všech provedených plateb bude 2 749 845 Kč. Proto zaplatí bance na úrocích 1 249 845 Kč.



#### 4.4.3 Třetí modelový příklad

Rodina se třemi dětmi si chce vzít úvěr na rekonstrukci rodinného domu v hodnotě 600 000 Kč. Příjmy této domácnosti činí 39 000 Kč a výdaje 24 000 Kč. Rodina nemá sjednané stavební spoření. Je schopna spořit měsíčně 3 000 Kč.

**Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.**

**Tabulka 16: Nabídka spoření modelového příkladu 3**

Cílová částka	600 000 Kč	Zálohy státní podpory	14 000 Kč
Datum uzavření smlouvy	18. 03. 2014	Uspořené částka k ukončení spoření	284 071 Kč
Podmínky splněny ke dni	30. 06. 2021	Dodatečný nárok na st. podporu	2 000 Kč
Datum ukončení spoření	30. 09. 2021	Celková uspořené částka	286 071 Kč
Datum ukončení	30. 09. 2021	Celkový výnos	16 071 Kč
Poukázané platby	270 000 Kč	Procento státní podpory	10%
Úroky z úspor po zdanění	8 711 Kč	Max. výše roční státní podpory	2 000 Kč
Mimořádný úrok po zdanění	0 Kč	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

Rodina pro zatím nemá stavební spoření sjednané, začíná spořit až v březnu 2014. Hodnotící číslo s minimální hodnotou 600 má splněno v červnu 2021 a minimum cílové částky má již v srpnu 2020. S částkou 3 000 Kč měsíčně splní podmínky poskytnutí úvěru v roce 2021.

**Tabulka 17: Nabídka úvěru modelového příkladu 3**

Datum uzavření smlouvy	18. 03. 2014	Výše úvěru	315 929 Kč
Datum přidělení cílové částky	30. 09. 2021	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	2 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 11. 2028	Úroky z úvěru celkem	43 020 Kč
Cílová částka	600 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	3,70 %
Splátky celkem	359 606 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

Pokud si rodina vezme úvěr v roce 2021 po splnění podmínek, bude splácet až do roku 2028 se splátkou 3 800 měsíčně. Hodnota úvěru bude 315 929 Kč. Úroková sazba je standardní dle aktuální nabídky stavební spořitelny.

**Tabulka 18: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 3**

Cílová částka	600 000 Kč	Státní podpora celkem	20 449 Kč
Datum uzavření smlouvy	18. 03. 2014	Uspořená částka	247 135 Kč
Podmínky splněny ke dni	31. 05. 2024	Dodatečný nárok na st. podporu	2 000 Kč
Datum ukončení spoření	31. 08. 2024	Celkový výnos	11 635 Kč
Platby celkem	237 500 Kč	Celková uspořená částka	249 135 Kč
Úroky z úspor celkem po zdanění	10 117 Kč	Pravidelná měsíční splátka	3 801 Kč
Úrok z překlenovacího úvěru	1 901 Kč	Úroky z překl. úvěru celkem	237 625 Kč
Úroková sazba z překl. úvěru	3,80 %	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

Využití překlenovacího úvěru je pro rodinu nevýhodné, prodloužil by dobu splácení o 3 roky. Uspořená částka na stavebním spoření by byla nižší díky úrokové sazbě překlenovacího úvěru. Se splátkou 3 800 Kč měsíčně zaplatí bance úroky v částce 292 558 Kč.

**Tabulka 19: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 3**

Datum uzavření smlouvy	18. 03. 2014	Výše úvěru	352 865 Kč
Datum přidělení cílové částky	31. 08. 2024	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	2 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 10. 2032	Úroky z úvěru celkem	54 963 Kč
Cílová částka	600 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	3,70 %
Splátky celkem	408 813 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

### **Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.**

Tato rodina uzavírá stavební spoření až v roce 2014, jelikož do této doby jiné uzavřené nemá. S měsíční splátkou 3 345 Kč měsíčně dosáhne stanovených podmínek v roce 2028, kdy jí bude přidělen řádný úvěr. Jelikož chce čerpat peníze hned, musí využít překlenovacího úvěru.

**Tabulka 20: Fáze překlenovacího úvěru**

Měsíční splátka	3 345 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	30. 4. 2014 – 30. 9. 2028
Úroková sazba úvěru	4,24 %

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 21: Fáze přiděleného úvěru**

Měsíční splátka	3 300 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	30. 9. 2028 – 25. 9. 2040
Úroková sazba úvěru	5 %

Zdroj: vlastní zpracování

Překlenovací úvěr umožňuje získat rodině peníze ihned s celkovou dobou splácení 27 let. Zaplatí ale více peněz na úrocích, jelikož úrokovou sazbu, kterou by měli za spoření, mají nahrazenou úrokovou sazbou za překlenovací úvěr. Celková suma plateb je 1 091 900 Kč. Na úrocích tedy zaplatili 491 900 Kč.

#### 4.4.4 Čtvrtý modelový příklad

Partneři žijící v jedné domácnosti si chtějí vzít úvěr na dům v částce 1 800 000 Kč. Příjmy této domácnosti činí 33 500 Kč a výdaje 17 000 Kč. Partneři mají sjednané stavební spoření od roku 2000 s cílovou částkou 1 800 000 Kč. Měsíčně spoří částku 1 500 Kč.

## Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.

### Tabulka 22: Nabídka spoření modelového příkladu 4

Cílová částka	1 800 000 Kč	Zálohy státní podpory	70 433 Kč
Datum uzavření smlouvy	20. 06. 2000	Uspořená částka k ukončení spoření	742 800 Kč
Podmínky splněny ke dni	30. 09. 2026	Dodatečný nárok na st. podporu	2 000 Kč
Datum ukončení spoření	31. 12. 2026	Celková uspořená částka	744 800 Kč
Datum ukončení	31. 12. 2026	Celkový výnos	267 800 Kč
Poukázané platby	477 000 Kč	Procento státní podpory	10%
Úroky z úspor po zdanění	222 276 Kč	Max. výše roční státní podpory	2 000 Kč
Mimořádný úrok po zdanění	0 Kč	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

Partneři mají k březnu 2014 našetřeno 321 789 Kč. Cílová částka je splněna na 17 % a hodnotící číslo má hodnotu 362. Hodnotícího čísla sice dosáhnou v květnu 2017, ale minima % cílové částky až v září 2026.

### Tabulka 23: Nabídka úvěru modelového příkladu 4

Datum uzavření smlouvy	20. 06. 2 000	Výše úvěru	1 057 200 Kč
Datum přidělení cílové částky	31. 12. 2026	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	2 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 02. 2036	Úroky z úvěru celkem	309 534 Kč
Cílová částka	1 800 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	6 %
Splátky celkem	1 368 131 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

Úvěr ze stavebního spoření lze čerpat až v roce 2026, kdy budou splněny všechny podmínky. Partneři by ho spláceli až do roku 2036. Se splácením 8 500 měsíčně je hodnota úvěru 1 057 200 Kč. Stavební spořitelna nabízí nevýhodnou úrokovou sazbu 6 % p.a., jelikož byla smlouva podepsána za nevýhodných podmínek v roce 2000. Úroková sazba spoření je ale proto vyšší, a to 3 % p.a.

**Tabulka 24: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 4**

Cílová částka	1 800 000 Kč	Státní podpora celkem	53 280 Kč
Datum uzavření smlouvy	20. 06. 2000	Uspořené částka	746 448 Kč
Podmínky splněny ke dni	31. 12. 2014	Dodatečný nárok na st. podporu	4 000 Kč
Datum ukončení spoření	31. 03. 2015	Celkový výnos	141 922 Kč
Platby celkem	608 526 Kč	Celková uspořené částka	750 448 Kč
Úroky z úspor celkem po zdanění	134 091 Kč	Pravidelná měsíční splátka	9 139 Kč
Úrok z překlenovacího úvěru	5 701 Kč	Úroky z překl. úvěru celkem	1 009 077 Kč
Úroková sazba z překl. úvěru	3,80 %	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

Při využití překlenovacího úvěru by podmínky byly splněny k březnu 2015, kdy by partneři mohli dostat úvěr ze stavebního spoření. Spláceli by do roku 2024 a na úrocích by zaplatili 1 315 241 Kč.

**Tabulka 25: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 4**

Datum uzavření smlouvy	20. 06. 2000	Výše úvěru	1 053 552 Kč
Datum přidělení cílové částky	31. 03. 2015	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	4 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 03. 2024	Úroky z úvěru celkem	306 164 Kč
Cílová částka	1 800 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	6 %
Splátky celkem	1 359 102 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

### **Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.**

Tento modelový příklad má již založení stavební spoření od roku 2000. Partnerům jejich měsíční vklad 1 500 Kč pomůže ke splnění podmínek řádného úvěru v roce 2029. Spoření je tedy zdlouhavé z důvodu nižší částky vkladu na spoření.

**Tabulka 26: Fáze překlenovacího úvěru**

Měsíční splátka	9 985 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	30. 4. 2014 – 31. 3. 2029
Úroková sazba úvěru	4,24 %

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 27: Fáze řádného úvěru**

Měsíční splátka	9 900 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	31. 3. 2029 – 25. 2. 2041
Úroková sazba úvěru	5 %

Zdroj: vlastní zpracování

Rodina bude splácet úvěr 27 let. Suma všech plateb se vyšplhá na 3 296 225 Kč.

Z tohoto důvodu přeplatí bance na úrocích 1 496 225 Kč.

#### 4.4.5 Pátý modelový příklad

Partneři žijící v jedné domácnosti si chtějí vzít úvěr na byt v hodnotě 1 200 000 Kč. Příjmy těchto partnerů činí 18 700 Kč a výdaje 9 000 Kč. Partneři nemají sjednané stavební spoření, ani nemají našetřené žádné peníze. Na stavební spoření by mohli přispívat měsíčně 4 000 Kč.

**Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.**

**Tabulka 28: Nabídka spoření modelového příkladu 5**

Cílová částka	1 200 000 Kč	Zálohy státní podpory	18 000 Kč
Datum uzavření smlouvy	21. 03. 2014	Uspořené částka k ukončení spoření	497 801 Kč
Podmínky splněny ke dni	30. 11. 2023	Dodatečný nárok na st. podporu	4 000 Kč
Datum ukončení spoření	29. 02. 2024	Celková uspořené částka	501 801 Kč
Datum ukončení	29. 02. 2024	Celkový výnos	25 801 Kč
Poukázané platby	476 000 Kč	Procento státní podpory	10%
Úroky z úspor po zdanění	19 431 Kč	Max. výše roční státní podpory	2 000 Kč
Mimořádný úrok po zdanění	0 Kč	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

Partneři si teprve v březnu 2014 uzavírají stavební spoření. Hodnotícího čísla dosáhnou v dubnu roku 2023 a minima naspořené částky v listopadu 2023.

**Tabulka 29: Nabídka úvěru modelového příkladu 5**

Datum uzavření smlouvy	21. 03. 2014	Výše úvěru	702 199 Kč
Datum přidělení cílové částky	29. 02. 2024	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	4 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 03. 2032	Úroky z úvěru celkem	108 262 Kč
Cílová částka	1 200 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	3,70 %
Splátky celkem	809 460 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

Úvěr ze stavebního spoření může být poskytnut až v únoru 2024. Partneři by ho spláceli až do roku 2032 s tím, že výše úvěru dosahuje 702 199 Kč se splátkami 6 000 Kč měsíčně.

**Tabulka 30: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 5**

Cílová částka	1 200 000 Kč	Státní podpora celkem	34 300 Kč
Datum uzavření smlouvy	21. 03. 2014	Uspořené částka	490 569 Kč
Podmínky splněny ke dni	31. 10. 2030	Dodatečný nárok na st. podporu	4 000 Kč
Datum ukončení spoření	31. 01. 2031	Celkový výnos	31 585 Kč
Platby celkem	462 984 Kč	Celková uspořené částka	494 569 Kč
Úroky z úspor celkem po zdanění	31 996 Kč	Pravidelná měsíční splátka	6 093 Kč
Úrok z překlenovacího úvěru	3 801 Kč	Úroky z překl. úvěru celkem	767 802 Kč
Úroková sazba z překl. úvěru	3,80 %	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

Jak je vidět v tabulce, ani překlenovací úvěr by partnerům nepomohl naspořit si na byt v kratší době. I tak by ukončili spoření až v roce 2031 se splátkami 6 093 Kč měsíčně. Řádný úvěr by pak byl čerpán až do roku 2039 s měsíční splátkou 6 600 Kč.

**Tabulka 31: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 5**

Datum uzavření smlouvy	21. 03. 2014	Výše úvěru	709 431 Kč
Datum přidělení cílové částky	31. 01. 2031	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	4 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 03. 2039	Úroky z úvěru celkem	110 655 Kč
Cílová částka	1 200 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	3,70 %
Splátky celkem	819 086 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

### **Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.**

Tito partneři vkládají na účet stavebního spoření 4 000 Kč měsíčně. Do této doby žádné stavební spoření neměli. Opět mají možnost využít překlenovacího úvěru pro dřívější získání peněz. Splnění podmínek pro přidělení řádného úvěru bude dosaženo v roce 2028.

**Tabulka 32: Fáze překlenovacího úvěru**

Měsíční splátka	6 665 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	30. 4. 2014 – 31. 12. 2028
Úroková sazba úvěru	4,24 %

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 33: Fáze přiděleného úvěru**

Měsíční splátka	6 600 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	31. 12. 2028 – 25. 1. 2041
Úroková sazba úvěru	5 %

Zdroj: vlastní zpracování

Celkem by partneři spláceli úvěr 27 let. Klienti banky zaplatí celkovou sumu 2 190 096 Kč, to znamená, že na úrocích zaplatí bance 990 096 Kč.



#### 4.4.6 Šestý modelový příklad

Rodina s jedním dítětem si chce vzít úvěr na rodinný dům v hodnotě 3 000 000 Kč. Příjmy této rodiny činí 79 000 Kč a výdaje 29 000 Kč. Rodina nemá sjednané stavební spoření. Má našetřeno 800 000 Kč, které ovšem také potřebuje na výstavbu rodinného domu. Může měsíčně vkládat na stavební spoření 20 000 Kč.

**Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.**

**Tabulka 34: Nabídka spoření modelového příkladu 6**

Cílová částka	3 000 000 Kč	Zálohy státní podpory	12 000 Kč
Datum uzavření smlouvy	21. 03. 2014	Uspořené částka k ukončení spoření	1 603 225 Kč
Podmínky splněny ke dni	31. 07. 2020	Dodatečný nárok na st. podporu	2 000 Kč
Datum ukončení spoření	31. 10. 2020	Celková uspořené částka	1 605 225 Kč
Datum ukončení	31. 10. 2020	Celkový výnos	25 225 Kč
Poukázané platby	1 580 000 Kč	Procento státní podpory	10%
Úroky z úspor po zdanění	43 535 Kč	Max. výše roční státní podpory	2 000 Kč
Mimořádný úrok po zdanění	0 Kč	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

Rodina chce využít stavebního spoření, aby si mohla půjčit peníze na rodinný dům. Smlouvu o stavebním spoření uzavře až v březnu 2014. Se splátkami 20 000 Kč měsíčně dosáhnou hodnotícího čísla v červenci 2020, ale minima naspořené částky už v dubnu 2019.

**Tabulka 35: Nabídka úvěru modelového příkladu 6**

Datum uzavření smlouvy	21. 03. 2014	Výše úvěru	1 396 775 Kč
Datum přidělení cílové částky	31. 10. 2020	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	2 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 02. 2027	Úroky z úvěru celkem	164 718 Kč
Cílová částka	3 000 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	3,70 %
Splátky celkem	1 562 221 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

Úvěr ze stavebního spoření rodina zvládne splácet se splátkou 21 000 Kč měsíčně. V tomto případě dosáhne výše úvěru 1 396 775 Kč. Cílová částka bude přidělena v roce 2020 a splácení rodina ukončí v roce 2027.

**Tabulka 36: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 6**

Cílová částka	3 000 000 Kč	Státní podpora celkem	22 000 Kč
Datum uzavření smlouvy	21. 03. 2014	Uspořená částka	1 248 802 Kč
Podmínky splněny ke dni	30. 11.2 023	Dodatečný nárok na st. podporu	4 000 Kč
Datum ukončení spoření	29. 02. 2024	Celkový výnos	3 302 Kč
Platby celkem	1 249 500 Kč	Celková uspořená částka	1 252 802 Kč
Úroky z úspor celkem po zdanění	47 602 Kč	Pravidelná měsíční splátka	20 001 Kč
Úrok z překlenovacího úvěru	9 501 Kč	Úroky z překl. úvěru celkem	1 130 619 Kč
Úroková sazba z překl. úvěru	3,80 %	Typ klienta	Fyzická osoba

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce je vidět, že překlenovací úvěr by rodině nepomohl, jen by prodloužil celkový proces spoření. Je tedy pro rodinu nevýhodný. Prodloužil by ukončení řádného úvěru do roku 2032 s měsíční splátkou 21 000 Kč.

**Tabulka 37: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 6**

Datum uzavření smlouvy	21. 03. 2014	Výše úvěru	1 751 198 Kč
Datum přidělení cílové částky	29. 02. 2024	<b>Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka</b>	4 000 Kč
<b>Datum vyrovnání úvěrového účtu</b>	15. 03. 2032	Úroky z úvěru celkem	270 175 Kč
Cílová částka	3 000 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	3,70 %
Splátky celkem	2 020 412 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

### **Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.**

Měsíční splátka 16 625 Kč měsíčně umožňuje rodině splnit podmínky pro přidělení řádného úvěru v roce 2029. Do té doby budou splácet překlenovací úvěr, jelikož potřebují peníze čerpat ihned a ne až za 16 let.

**Tabulka 38: Fáze překlenovacího úvěru**

Měsíční splátka	16 625 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	30. 4. 2014 – 30. 6.2 029
Úroková sazba úvěru	4,24 %

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 39: Fáze přiděleného úvěru**

Měsíční splátka	16 500 Kč
Doba, po kterou se bude splácet	30. 6. 2029 – 25. 4. 2041
Úroková sazba úvěru	5 %

Zdroj: vlastní zpracování

Celková doba splácení se vyšplhá na 28 let. Za překlenovací úvěr rodina samozřejmě zaplatí více peněz bance navíc. Splátka úvěru je nižší, než bylo předpokládáno. Je také nižší než částka, kterou by spláceli za hypoteční úvěr. Splácení trvá ovšem delší dobu. Suma všech zaplacených plateb je 5 512 338 Kč. Na úrocích je tedy placeno 2 512 338 Kč.

## 5. Vyhodnocení výsledků

Pro vyhodnocování výsledků nebude brána v úvahu bonita klienta, pouze nabídka jednotlivých hypotečních bank a stavebních spořitelen v České republice. Zda klientům banka půjčí, je na jejím uvážení a není to předmětem této bakalářské práce. Podle výsledků simulací bonity od Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. by měly všechny modelové příklady tuto podmínku splňovat.

Po porovnávání nabídek úvěrů ze stavebního spoření nelze doslova rozhodnout, který je lepší a který horší. Úrokové sazby se odvíjí od spousty detailních kritérií. K tomu by bylo potřeba více informací k modelovým příkladům. Jsou to proto pouze hrubé výpočty úvěrů ze stavebního spoření, kde byl vybrán jeden z nabízených produktů.

### **První modelový příklad:**

Rodina žádá o úvěr 2 000 000 Kč na rodinný dům. Má již jednu půjčku, ale ta nemá velký vliv na splácení úvěru na bydlení. Přibližná odhadující částka splátky pro rodinu je cca 12 000 Kč a zvolené období splácení je 18 let.

Nejnižší úrokovou sazbu nabízí Ge Money Bank, a. s., proto také rodina přeplatí na úrocích méně peněz a měsíční splátka úvěru je také nejnižší. Jedná se o produkt variabilní hypotéky, kde se část úrokové sazby mění. Pokud by rodina chtěla raději stabilnější úrokovou sazbu, byla by lepší nabídka Wüstenrot hypoteční banky, a. s. Naopak nejvyšší úrokovou sazbu nabízí Česká spořitelna, a. s. Tento úvěr by byl proto nejdražší. Shrnutí částek je uvedeno v následující tabulce a tučně je vyznačena nejlepší nabídka hypotečního úvěru na bydlení.

**Tabulka 40: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 1**

	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	celkové úroky v Kč
<b>Ge Money Bank, a. s.</b>	<b>2,44</b>	<b>11 451</b>	<b>473 416</b>
<b>Česká spořitelna, a. s.</b>	3,29	12 282	652 912
<b>Československá obchodní banka, a. s.</b>	2,84	11 837	556 792
<b>Raiffeisenbank, a. s.</b>	3,09	12 083	609 928
<b>Komerční banka, a. s.</b>	2,99	11 985	588 760
<b>Wüstenrot hypoteční banka, a. s.</b>	2,69	11 691	525 256

Zdroj: vlastní zpracování

Nabídka stavebních spořitelen je odlišná a ve všech parametrech se shoduje. V průměru se měsíční splátka pohybuje kolem 11 000 Kč, ale v úrocích je pak vidět celkový rozdíl skoro přesných 200 000 Kč. Je proto výhodnější nabídka Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s.

**Tabulka 41: Nabídky stavebních spořitelen modelového příkladu 1**

	překlenovací úvěr		řádný úvěr		celkové úroky
	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	
<b>Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.</b>	<b>3,8</b>	<b>10 154</b>	<b>3,7</b>	<b>12 000</b>	<b>1 476 935</b>
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.</b>	4,24	11 092	5	11 000	1 676 920

Zdroj: vlastní zpracování

Nad tímto případem není ani možné uvažovat o úvěru ze stavebního spoření se srovnáním nabídky hypoteční banky. V úrokové sazbě je tak veliký rozdíl, že přeplatek na úrocích je obrovský. Je zde nutnost volby hypoteční banky.

### Druhý modelový příklad:

Manželský pár si půjčuje 1 500 000 Kč na koupi bytu. Hodnota úvěru by byla 100 % hodnoty nemovitosti. Měsíční splátka úvěru by se měla pohybovat kolem 9 000 Kč. Optimální doba splácení je stanovena 20 let.

Z důvodu financování 100 % hodnoty nemovitosti je úroková sazba úvěru vyšší. Nejlepší podmínky nabízí Komerční banka, a. s., nejnižší úrokovou sazbu a tedy i nižší přeplatek úroků bance. Nejvyšší úrokovou sazbu poskytuje Wüstenrot hypoteční banka, a. s. a její nabídka je proto nejméně výhodná. Vzhledem k nabídce od Ge Money Bank, a. s., která poskytuje hypoteční úvěr pouze financováním 80 % hodnoty nemovitosti, by se manželskému páru vyplatilo našetřit 300 000 Kč a půjčit si jen 1 200 000 Kč. Úroková sazba by poté výrazně poklesla a nabídka by byla velmi výhodná.

**Tabulka 42: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 2**

	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	celkové úroky v Kč
<b>Ge Money Bank, a. s.</b>	2,59	8 524	232 032
<b>Česká spořitelna, a. s.</b>	4,19	9 241	717 840
<b>Československá obchodní banka, a. s.</b>	4,34	9 361	746 640
<b>Raiffeisenbank, a. s.</b>	4,19	9 241	717 840
<b>Komerční banka, a. s.</b>	<b>3,99</b>	<b>9 082</b>	<b>679 680</b>
<b>Wüstenrot hypoteční banka, a. s.</b>	4,59	9 563	795 120

Zdroj: vlastní zpracování

Srovnání nabídek stavebních spořitelen není tolik odlišné. Je vidět, že nabídka je rozdílná důvodem jiné úrokové sazby. Pokud by klienti získali u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. nějaké výhody, nabídky by byly srovnatelné. V tuto chvíli ale vychází výhodněji nabídka Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s.

**Tabulka 43: Nabídky stavebních spořitelen modelového příkladu 2**

	překlenovací úvěr		řádný úvěr		celkové úroky
	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	
<b>Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.</b>	<b>3,8</b>	<b>7 616</b>	<b>5</b>	<b>9 000</b>	<b>1 086 104</b>
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.</b>	4,24	8 325	5	8 250	1 249 845

Zdroj: vlastní zpracování

Úroková sazba překlenovacího úvěru se skoro shoduje s nabídkou Komerční banky, a. s., ale úroková sazba řádného úvěru je už odlišná. Rozdíl je pak vidět na celkových úrocích. Pro tento modelový příklad je výhodnější nabídka od hypoteční banky.

**Třetí modelový příklad:**

Rodina si půjčuje peníze na rekonstrukci v hodnotě 600 000 Kč. Splátka úvěru by byla v optimu kolem 3 800 Kč měsíčně s dobou splácení 17 let.

Jelikož z hypotečního úvěru není financováno 70 – 80 % hodnoty nemovitosti, nepohybuje se úroková sazba na nejnižších úrovních. Pro tento modelový příklad nabízí nejnižší úrokovou sazbu Wüstenrot hypoteční banka, a. s. zároveň s nejnižší měsíční splátkou i menším přeplatkem bance na úrocích. Naopak nejvyšší úrokovou sazbu udává Ge Money Bank, a. s.

**Tabulka 44: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 3**

	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	celkové úroky v Kč
<b>Ge Money Bank, a. s.</b>	3,44	3 889	193 356
<b>Česká spořitelna, a. s.</b>	3,39	3 874	190 296
<b>Československá obchodní banka, a. s.</b>	3,14	3 799	174 996
<b>Raiffeisenbank, a. s.</b>	3,19	9 814	178 056
<b>Komerční banka, a. s.</b>	2,99	3 755	166 020
<b>Wüstenrot hypoteční banka, a. s.</b>	<b>2,79</b>	<b>3 697</b>	<b>154 188</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Za stavebních spořitelen vyšla levnější nabídka od Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. podle zadaných parametrů. Úvěr bude rozdělený na překlenovací a řádný.

**Tabulka 45: Nabídky stavebních spořitelen modelového příkladu 3**

	překlenovací úvěr		řádný úvěr		celkové úroky
	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	
<b>Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.</b>	<b>3,8</b>	<b>3 801</b>	<b>3,7</b>	<b>3 800</b>	<b>292 558</b>
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.</b>	4,24	3 345	5	3 300	491 900

Zdroj: vlastní zpracování

Při srovnání výsledků obou možných případů je zřejmé, že nabídka hypotečního úvěru od Wüstenrot hypoteční banky, a. s. bude výhodnější než od Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. Na první pohled je vidět rozdíl v úrokových sazbách, přeplatek na úrocích se liší přibližně o 140 000 Kč.

#### **Čtvrtý modelový příklad:**

Partneři si půjčují 1 800 000 Kč na dům. Měsíční splátka je optimální kolem 9 000 Kč a zároveň s dobou splácení 28 let.

Úroková sazba je v tomto případě velmi vysoká, protože partneři financují nemovitost úvěrem z 90%. Nejmenší úrokovou sazbu poskytuje Raiffeisenbank, a. s., kde přeplatek na úrocích je jediný pod 1 000 000 Kč. Nejméně výhodná nabídka je od Wüstenrot hypoteční banky, a. s. Rozdíl na úrocích je necelých 500 000 Kč. Velmi výhodná by byla nabídka Ge Money Bank, a. s. pokud by se partnerům podařilo naspořit 200 000 Kč. Půjčka by znamenala 1 600 000 Kč. Úroková sazba by byla nižší a varianta hypotečního úvěru by byla nejlepší.



**Tabulka 46: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 4**

	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	celkové úroky v Kč
<b>Ge Money Bank, a. s.</b>	2,59	8 549	451 760
<b>Česká spořitelna, a. s.</b>	4,19	9 109	1 260 624
<b>Československá obchodní banka, a. s.</b>	4,34	9 264	1 312 704
<b>Raiffeisenbank, a. s.</b>	<b>3,19</b>	<b>8 108</b>	<b>924 288</b>
<b>Komerční banka, a. s.</b>	3,99	8 904	1 191 744
<b>Wüstenrot hypoteční banka, a.s.</b>	4,59	9 526	1 400 736

Zdroj: vlastní zpracování

Stavební spořitelny nabízí pro tento model téměř srovnatelné nabídky úvěru ze stavebního spoření z hlediska úrokových sazeb. Nabídka Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. by proto mohla být při využití případných klientských výhod lepší variantou. Pro tento moment je ale nižší nabídka Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s.

**Tabulka 47: Nabídky stavebních spořitelen modelového příkladu 4**

	překlenovací úvěr		řádný úvěr		celkové úroky
	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	
<b>Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.</b>	<b>3,8</b>	<b>9 139</b>	<b>6</b>	<b>8 500</b>	<b>1 315 241</b>
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.</b>	4,24	9 985	5	9 900	1 496 225

Zdroj: vlastní zpracování

Srovnáním stavební spořitelny a hypoteční banky je vyvozen jasný závěr. Opět vítězí nabídka hypoteční banky. V úrokových sazbách není takový rozdíl. Ten můžeme vidět například na splátce úvěru a také na celkové částce úroků.

### Pátý modelový příklad:

Partneři si půjčují 1 200 000 Kč na byt. Půjčka je 100 % hodnoty nemovitosti. Jeden z partnerů studuje a nemá žádný příjem. Musí splácet 30 let, aby jejich splátka byla co nejnižší.

Nejvýhodnější úvěr na bydlení vychází pro tento modelový příklad od Komerční banky, a. s. Naopak nejvyšší úrokovou sazbu nabízí Wüstenrot hypoteční banka, a. s., kde zaplatíme na úrocích přes 1 000 000 Kč. Pokud by partneři počkali, než našetří 300 000 Kč, byla by pro ně nejvýhodnější půjčka od Ge Money Bank, a. s.

**Tabulka 48: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 5**

	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	celkové úroky v Kč
<b>Ge Money Bank, a. s.</b>	3,44	4 012	544 320
<b>Česká spořitelna, a. s.</b>	4,29	5 931	935 160
<b>Československá obchodní banka, a. s.</b>	4,34	5 967	948 120
<b>Raiffeisenbank, a. s.</b>	4,19	5 861	909 960
<b>Komerční banka, a. s.</b>	<b>3,99</b>	<b>5 722</b>	<b>859 920</b>
<b>Wüstenrot hypoteční banka, a. s.</b>	4,59	6 145	1 012 200

Zdroj: vlastní zpracování

Porovnání nabídek stavebních spořitelen není odlišné. Splátky se pohybují skoro ve stejné výši a dá se říci, že podmínky obou spořitelen jsou podobné. Na tomto modelu je tedy patrné, jak výše úrokové sazby ovlivní výsledný přeplatek bance na úrocích. Opět vychází lepší nabídka Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s.

**Tabulka 49: Nabídky stavebních spořitelen modelového příkladu 5**

	překlenovací úvěr		řádný úvěr		celkové úroky
	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	
<b>Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.</b>	<b>3,8</b>	<b>6 093</b>	<b>3,7</b>	<b>6 600</b>	<b>878 457</b>
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.</b>	4,24	6 665	5	6 600	990 096

Zdroj: vlastní zpracování

U modelového příkladu 5 porovnáváme nabídku Komerční banky, a. s. a Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. Hypoteční banka nabízí vyšší úrokovou sazbu úvěru, ale ve skutečnosti má nižší splátku úvěru a ještě se na úrocích přeplatí o něco méně peněz. Bude proto výhodnější.

**Šestý modelový příklad:**

Rodina si chce půjčit 3 000 000 Kč na rodinný dům. Měsíční splátka úvěru je 21 000 Kč s dobou splácení 15 let.

Jak můžeme vidět v tabulce č. 50, nejnižší úrokovou sazbu je nabízena od Ge Money Bank, a. s. Splátka se pohybuje dokonce kolem 20 000 Kč. Nejvyšší úroková sazba je nabízena od České spořitelny, a. s. s nejvyšší splátkou i přeplatkem úroků.

**Tabulka 50: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 6**

	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	celkové úroky v Kč
<b>Ge Money Bank, a. s.</b>	<b>2,44</b>	<b>19 920</b>	<b>585 600</b>
<b>Česká spořitelna, a. s.</b>	3,39	21 285	831 300
<b>Československá obchodní banka, a. s.</b>	2,84	20 487	687 660
<b>Raiffeisenbank, a. s.</b>	3,09	20 848	752 640
<b>Komerční banka, a. s.</b>	2,99	20 703	726 540
<b>Wüstenrot hypoteční banka, a. s.</b>	2,94	20 631	713 580

Zdroj: vlastní zpracování

Nabídka stavebních spořitelen se v tomto případě liší výší měsíční splátky. Opět se z hlediska úrokových sazeb bude jevit výhodněji Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. Díky odlišností jednotlivých parametrů je výrazný rozdíl v celkovém přeplatku na úrocích. Nabídka Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s., je rozložena na více let splácení s nižší měsíční splátkou. Kdyby byly zadány přibližně stejné parametry splátky úvěru, rozdíl v celkových úrocích by tak výrazný nebyl.

**Tabulka 51: Nabídky stavebních spořitelen modelového příkladu 6**

	překlenovací úvěr		řádný úvěr		celkové úroky
	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	
<b>Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.</b>	<b>3,8</b>	<b>20 001</b>	<b>3,7</b>	<b>21 000</b>	<b>1 400 794</b>
<b>Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.</b>	4,24	16 625	5	16 500	2 512 338

Zdroj: vlastní zpracování

Podstatný rozdíl je ovšem vidět na nabídce od Ge Money Bank, a. s. a od Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. Výhodnější nabídka je od hypoteční banky. Odlišnosti v zadaných parametrech jsou patrné na první pohled.

**Shrnutí výsledných nabídek úvěru na bydlení pro všechny modelové příklady:**

**Tabulka 52: Shrnutí**

modelový příklad	hypoteční banka	úroková sazba (v % p.a.)	měsíční splátka v Kč	celkové úroky v Kč
1	Ge Money Bank, a. s.	2,44	11 451	473 416
2	Komerční banka, a. s.	3,99	9 082	679 680
3	Wüstenrot hypoteční banka, a. s.	2,79	3 697	154 188
4	Raiffeisenbank, a. s.	3,19	8 108	924 288
5	Komerční banka, a. s.	3,99	5 722	859 920
6	Ge Money Bank, a. s.	2,44	19 920	585 600

Zdroj: vlastní zpracování

## 6. Závěr

Cílem bakalářské práce bylo porovnat úvěry na bydlení u stavebních spořitelen a hypotečních bank v České republice a zpracovat konkrétní případy pro domácnosti.

Teoretická část byla věnována seznámení se stavebními spořitelny a hypotečními bankami a s jejich produkty se zaměřením na hypoteční úvěr. Následně také seznámení s podmínkami poskytnutí úvěru na bydlení.

V praktické části byly prováděny kalkulace a analýza na základě předchozího sběru dat. Všechny propočty byly uváděny na stanovených modelových příkladech domácností. Nejprve byly stručně popsány nabídky vybraných hypotečních bank a stavebních spořitelen. Následně byly provedeny kalkulace úvěrů na bydlení a na základě výpočtů byla vybrána nejvhodnější nabídka pro každý modelový příklad.

Výsledků řešení je mnoho. Ovšem záleží na úhlu pohledu či prioritě klienta, se kterou se na jednotlivé výsledky nahlíží. Někdo upřednostňuje kratší dobu splácení, aby závazek u banky měl co nejkratší dobu. Pro někoho je podstatná výše splátky, protože není v nejlepší finanční situaci, aby si mohl dovolit splácet vysokou částku. Jsou i tací, kteří se pak úvěrem na bydlení zabývají hlouběji a zkoumají jednotlivé nabídky. Zabývají se nejnižšími úrokovými sazbami, sledují, ve které bance zaplatí méně peněz na úrocích, jaká jsou rizika nesplácení, zkoumají doby fixací a všechny ostatní souvislosti. Přitom většina potenciálních klientů má společnou potřebu, a to dostat peníze ihned. Jelikož chtějí začít stavět, koupit či rekonstruovat byt nebo dům.

V dnešní době existuje nespočet možností jak získat úvěr na bydlení a za jakých podmínek. V této práci byl proto vybrán vždy jeden produkt od zvolené banky i spořitelny a to co možno nejvýhodnější s ohledem na potřeby potenciálních klientů. Nabídka skutečného úvěru velmi záleží na jednotlivých potřebách klientů a také na rozboru jejich finanční situace. Hypoteční banky nabízí velké množství slev: sleva v případě vedení běžného účtu u stejné banky, za uzavření životního pojištění zároveň s úvěrem na bydlení a další. Mohou také zmírnit poplatky spojené s úvěrem na bydlení nebo je dokonce zrušit, stejně jako stavební spořitelny. Jednotlivé spořitelny i banky nabízí odlišnosti právě v maličkostech. Lze tedy doporučit

podrobné prozkoumání jednotlivých kritérií u všech bank pro výběr té nejlepší varianty dle potřeb klientů.

Podmínky poskytnutí úvěru se mění každým rokem a úrokové sazby se mění několikrát ročně. Uvedené výpočty v bakalářské práci jsou proto aktuální k březnu roku 2014. Není nutné shánět informace o úvěru na bydlení ve velkém předstihu, protože je možné, že se podmínky změní a nebudou souhlasit s dříve zjištěnými. **Jak vyplývá z provedené analýzy trhu na modelových příkladech, je neoptimálnější mít naspořeno 20 – 30 % hodnoty nemovitosti. V těchto případech se úroková sazba pohybuje na nejnižších úrovních.**

Pokud mají klienti založené stavební spoření, měli by ho v budoucnu nějakým způsobem využít. **Z modelových příkladů vyplývá, že nabídky stavebních spořitelen jsou v současné době zpravidla méně výhodné, a proto je možno doporučit variantu výběru prostředků u stavebních spořitelen a jejich použití u hypotečních bank, případně u jiných stavebních spořitelen.** Pro klientelu, která upřednostňuje úvěr ze stavebního spoření a nemá již stavební spoření založené, je nutno lépe prozkoumat jednotlivé nabídky spořitelen. Není snadné vybrat správnou stavební spořitelnu. **Dle mých zjištěných informací a propočtů, není vhodné provádět výpočty stavebního spoření na základě kalkulaček stavebního spoření, zveřejněných na internetových stránkách. Úvěrové kalkulačky poskytují velmi zkreslující informace a často omezené zadávání jednotlivých částek pro výpočet. Doporučuji věnovat této problematice větší pozornost.** Prozkoumat tyto nabídky úvěrů proto bude záviset na shánění podrobných informací. Nelze se tedy vyhnout návštěv poboček stavebních spořitelen a komunikovat přímo s kompetentními pracovníky.

Jinou situací je výpočet hypotečního úvěru poskytovaný hypoteční bankou. Je snazší a zvládne ho spočítat téměř každý. Hypoteční kalkulačky na internetových stránkách umí poměrně přesně vypočítat úvěr na bydlení. Samozřejmě ne tak přesně, aby do nich bylo možné zadat úplně všechna kritéria, která banka na závěr poskytne. Lze si snadněji regulovat jednotlivé splátky, dobu splácení, fixaci aj. Banky už dnes nabízí velmi širokou škálu možností. Podrobnější a individuální informace nabízí pouze jednotlivé pobočky hypotečních bank. **Z vyhodnocení výsledků je vidět, že každému modelovému příkladu, vyšla**

**nejvýhodnější půjčka od jiné banky. Nelze proto vybrat jedinou banku jako nejlepší v České republice.**

U prvního modelového příkladu byla zvolena nejvýhodnější varianta hypoteční banky od Ge Money Bank, a. s. Úroková sazba 2,44 % p.a. s měsíční splátkou 11 451 Kč. Přeplatek bance činí 473 416 Kč. Z nabídek stavebních spořitelen byla vybrána Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. Avšak nabídka stavební spořitelny není výhodnější. Z velkého rozdílu přeplatku na úrocích je vidět nutnost volby hypoteční banky.

Na druhém modelovém příkladu je znázorněn další případ výhodnější půjčky od hypoteční banky. Pro tento model byla zvolena nejlepší nabídka od Komerční banky, a. s. Úroková sazba úvěru 3,99 % p.a. s měsíční splátkou 9 082 Kč. Přeplatek bance činí 679 680 Kč. Ze stavebních spořitelen vyšla opět výhodněji nabídka Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. Ovšem tato nabídka není lepší, než nabídka Komerční banky, a. s.

Třetí modelový příklad má opět jiný výsledek výběru hypoteční banky. V tomto případě je nejvýhodnější nabídka do Wüstenrot hypoteční banky, a. s. Úroková sazba úvěru 2,79 % p.a. s měsíční splátkou 3 697 Kč. Přeplatek bance činí 154 188 Kč. I přes to, že nabídka stavební spořitelny Wüstenrot – stavební spořitelny, a. s. je výhodná, lepší je nabídka hypoteční banky.

U čtvrtého modelového příkladu je nejlepší variantou nabídka od Raiffeisenbank, a. s., jako nabídka hypoteční banky. Úroková sazba úvěru 3,19 % p.a. s měsíční splátkou 8 108 Kč. Přeplatek bance činí 924 288 Kč. Nejlepší z variant stavebních spořitelen, Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s., i přes její výhodnost nabídky, nejvýhodnější pro daný modelový příklad není. Znovu tedy vítězí nabídka hypoteční banky.

Ani pátý modelový příklad nebude výjimkou. Komerční banka, a. s., kde úroková sazba je 3,99 % p.a. s měsíční splátkou 5 722 Kč, přeplatek bance činí 859 920 Kč, je výhodnější nabídkou jednak z nabídek hypotečních bank, ale i ze všech nabídek pro tento modelový příklad. I když Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s. nabízí téměř srovnatelné podmínky pro úvěr na bydlení.

Šestý modelový příklad opět poukazuje na výhodnost nabídky hypoteční banky. Ge Money Bank, a. s. nabízí úrokovou sazbu 2,44 % p.a. s měsíční splátkou

19 920 Kč. Přeplatek bance činí 585 600 Kč. Naopak v tomto případě je vidět velký rozdíl v porovnání s Wüstenrot – stavební spořitelnou, a. s., která zvítězila jako nabídka stavebních spořitelén.

**Z vyhodnocení výsledků jednotlivých modelových příkladů je vyvozen závěr, že hypoteční úvěr na bydlení od hypotečních bank v České republice vychází ve všech případech výhodněji oproti úvěru ze stavebního spoření stavebních spořitelén v České republice.**

Spotřebitelům plánujícím zařizovat vlastní bydlení v budoucnu, snad tato práce pomůže v lepší orientaci momentálních nabídek úvěrů na bydlení. Obcházení jednotlivých poboček je časově náročné, ale vyplatí se. Je zbytečné platit více peněz vybrané bance, když jiná banka poskytuje úrokovou sazbu nižší, třeba i s kratší dobou splatnosti. Je nutné brát zřetel na všechny tyto okolnosti spojující se s úvěrem na bydlení. Ochotný pracovník banky či spořitelny má přístup k více informacím a ví, kde všude je možnost přeplatek bance snížit.



## 7. Summary

The purpose of this work is to compare the provision of housing loans from building societies and mortgage banks in the Czech Republic and to process specific cases for households.

The aim of this work was achieved by data collection, analysis and calculations. These collected data and calculations were used to draw conclusions. First, a comparison among mortgage loans was drawn, than a comparison of building loans. From every sample the best option was chosen. Finally, these two options were compared to find the best solution.

The conducted analysis enabled the best choice of housing loans for all model examples. It was concluded that offer of mortgage loans from mortgage banks are more convenient than building loans from building societies for all model examples. Therefore mortgage loans can be recommend as preferable, more convenient and less financially burdensome. This work can be understood as a recommendation for people who are considering arranging their own housing.

### Keywords:

Mortgage bank

Building society

Loan on housing

JEL G: Financial Economics

## 8. Seznamy

### 8.1 Seznam literatury a zdrojů

- Ahmad, N. W. (2011). *Financial Mathematics and its applications*. New York: Ph. D & Ventus Publishing ApS.
- Česká spořitelna. (březen 2014). Načteno z [www.csas.cz](http://www.csas.cz)
- Československá obchodní banka. (březen 2014). Načteno z [www.csob.cz](http://www.csob.cz)
- ČR. (2014). *Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách*.
- ČR. (2014). *Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích*.
- ČR. (2014). *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření*.
- Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde.
- Ge money bank. (březen 2014). Načteno z [www.gemoney.cz](http://www.gemoney.cz)
- Golem finance. (březen 2014). Načteno z [www.golemfinance.cz](http://www.golemfinance.cz)
- Kielar, P. (2010). *Matematika stavebního spoření*. Praha: Ekopress.
- Komerční banka. (březen 2014). Načteno z [www.kb.cz](http://www.kb.cz)
- Modrá pyramida. (březen 2014). Načteno z [www.modrapyramida.cz](http://www.modrapyramida.cz)
- Půlpanová, S. (2007). *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha: Grada.
- Radová, J., Dvořák, P., & Málek, J. (2005). *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada.
- Raiffeisenbank. (březen 2014). Načteno z [www.rb.cz](http://www.rb.cz)
- Revenda, Z. a. (2012). *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press.
- Soukup, J. (2010). *Makroekonomie 2*. Praha: Management Press.
- Syrový. (2009). *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada.
- Syrový, P., & Novotný, M. (2005). *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada.
- Šenkýřová, B. (2010). *Bankovníctví II. Učebnice*. Praha: Grada Publishing.
- Wüstenrot. (březen 2014). Načteno z [www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)

## 8.2 Seznam obrázků

Obrázek 1: Teorie životního cyklu .....	3
Obrázek 2: Vývoj úrokových sazeb hypoték .....	13
Obrázek 3: Souvislost mezi jednoduchým a složeným úročením .....	14
Obrázek 4: Překlenovací úvěr.....	18

## 8.3 Seznam tabulek

Tabulka 1: Minimální úrokové sazby pro rok 2014.....	9
Tabulka 2: Standardně užívané přílohy žádosti o poskytnutí úvěru .....	11
Tabulka 3: Přehled základních podmínek tarifů stavebních spořitelen platný k 15. 3. 2014 .....	46
Tabulka 4: Nabídka stavebního spoření modelového příkladu 1 .....	47
Tabulka 5: Nabídka úvěru modelového příkladu 1 .....	47
Tabulka 6: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 1 .....	48
Tabulka 7: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 1 ...	48
Tabulka 8: Fáze překlenovacího úvěru .....	49
Tabulka 9: Fáze řádného úvěru.....	49
Tabulka 10: Nabídka spoření modelového příkladu 2.....	49
Tabulka 11: Nabídka úvěru modelového příkladu 2 .....	50
Tabulka 12: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 2 .....	50
Tabulka 13: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 2 .....	51
Tabulka 14: Fáze překlenovacího úvěru .....	51
Tabulka 15: Fáze řádného úvěru.....	51
Tabulka 16: Nabídka spoření modelového příkladu 3.....	52
Tabulka 17: Nabídka úvěru modelového příkladu 3 .....	52
Tabulka 18: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 3 .....	53
Tabulka 19: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 3 .....	53
Tabulka 20: Fáze překlenovacího úvěru .....	54
Tabulka 21: Fáze přiděleného úvěru.....	54

Tabulka 22: Nabídka spoření modelového příkladu 4.....	55
Tabulka 23: Nabídka úvěru modelového příkladu 4 .....	55
Tabulka 24: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 4.....	56
Tabulka 25: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 4.....	56
Tabulka 26: Fáze překlenovacího úvěru .....	57
Tabulka 27: Fáze řádného úvěru.....	57
Tabulka 28: Nabídka spoření modelového příkladu 5.....	57
Tabulka 29: Nabídka úvěru modelového příkladu 5 .....	58
Tabulka 30: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 5 .....	58
Tabulka 31: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 5 .....	59
Tabulka 32: Fáze překlenovacího úvěru .....	59
Tabulka 33: Fáze přiděleného úvěru.....	59
Tabulka 34: Nabídka spoření modelového příkladu 6.....	60
Tabulka 35: Nabídka úvěru modelového příkladu 6 .....	60
Tabulka 36: Nabídka spoření s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 6.....	61
Tabulka 37: Nabídka úvěru s využitím překlenovacího úvěru modelového příkladu 6.....	61
Tabulka 38: Fáze překlenovacího úvěru .....	61
Tabulka 39: Fáze přiděleného úvěru.....	62
Tabulka 40: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 1 .....	64
Tabulka 41: Nabídky stavebních spořitelů modelového příkladu 1 .....	64
Tabulka 42: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 2.....	65
Tabulka 43: Nabídky stavebních spořitelů modelového příkladu 2 .....	66
Tabulka 44: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 3 .....	66
Tabulka 45: Nabídky stavebních spořitelů modelového příkladu 3 .....	67
Tabulka 46: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 4.....	68
Tabulka 47: Nabídky stavebních spořitelů modelového příkladu 4 .....	68
Tabulka 48: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 5 .....	69
Tabulka 49: Nabídky stavebních spořitelů modelového příkladu 5 .....	70

Tabulka 50: Nabídky hypotečních bank modelového příkladu 6 .....	70
Tabulka 51: Nabídky stavebních spořitelen modelového příkladu 6 .....	71
Tabulka 52: Shrnutí .....	71