

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Pedagogická fakulta

FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ MLADÝCH RODIN

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Lenka PAPOUŠKOVÁ

České Budějovice, duben 2010

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a použitou literaturu jsem citovala.

V Českých Budějovicích2010

vlastnoruční podpis

Anotace

Předmětem bakalářské práce je „Financování bydlení mladých rodin.“ Zmapování možností na trhu jak financovat pořízení nového bytu nebo rodinného domu. Existuje mnoho možností financování. Práce je zaměřena na hypoteční úvěr, stavební spoření a státní fond rozvoje bydlení a jejich možné kombinace.

Annotation

The Bachelor Degree Thesis “Financing of young families’ living“ charts possibilities on the market how to finance acquisition of a new flat or a family house. There are a lot of possibilities of financing. The thesis focuses on mortgage credit, building savings and state fund of living development and their possible combinations.

OBSAH:

ÚVOD	6
1 ÚVĚRY	7
1.1 Základní informace u úvěru	7
1.1.1 Stanovení úrokové sazby u hypotečního úvěru.....	8
1.1.2 Základní sazby bankovního peněžního trhu.....	9
1.1.3 Faktory působící na změnu úroku:	9
1.2 Druhy úvěrů	10
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	14
2.1 Dva základní typy hypotečních úvěrů.....	14
2.2 Průběh vyřizování hypotečního úvěru	15
2.3 Způsoby čerpání hypotečního úvěru:	16
2.4 Hypotéka dle způsobu splácení.....	17
2.5 Zajištění hypotečního úvěru	19
2.6 Hypoteční úvěry na koupi nemovitosti	20
2.7 Hypoteční úvěr na výstavbu nemovitosti	22
3 STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ	24
3.1 Státní fond rozvoje bydlení nabízí:	24
3.1.1 Úvěr 300.....	24
3.1.2 Úvěr 200.....	27
3.1.3 Úvěr 150.....	27
4 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	28
4.1 Účastníkem stavebního spoření.....	28
4.2 Státní podporu může získat	28
4.3 Průběh spoření.....	29
4.4 Státní podpora	29
4.5 Výhody stavebního spoření:.....	30
4.6 Podmínky výplaty a výše státní podpory	31
4.7 Tvorba fondu stavebního spoření.....	31
4.8 Role spořicíků klientů	32

4.9	Stavební spořitelny	33
5	ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ	34
5.1	Kapitálové životní pojištění	34
5.2	Investiční životní pojištění	35
6	HYPOTEČNÍ KOMBINACE	37
6.1	Kombinace hypotéky a stavebního spoření.....	37
6.2	Kombinace hypotéky a kapitálového životního pojištění	39
6.3	Kombinace hypotéky a investičního životního pojištění	40
6.4	Kombinace hypotéky a úvěru od Státního fondu rozvoje bydlení.....	41
7	PŘÍKLADY NA POUŽITÍ ÚVĚRŮ	42
7.1	Příklad 1.	42
7.2	Příklad 2.	43
7.3	Příklad 3.	44
	ZÁVĚR	47
	Použitá literatura	48

ÚVOD

Cílem bakalářské práce je zmapovat možnosti, jak mohou mladé rodiny získat své vlastní bydlení v bytě nebo rodinném domě. V současné době je pořízení nového bydlení finančně náročné, protože je potřeba mít dostatek finančních prostředků, které některé mladé rodiny nemají. Proto se obracejí na bankovní instituce se záměrem, aby jim poskytnuly za úplatu určitý obnos finančních prostředků.

Na trhu existuje mnoho variant, jak získat dostatek prostředků na pořízení bydlení. Bankovní instituce v současné době nabízejí množství produktů, jak zafinancovat pořízení nového zázemí. Banky dokonce nabízejí výši hypotéky až do 100% hodnoty nemovitosti. Také nabízí několik variant hypotečních úvěrů nebo možnost kombinace hypotečního úvěru s dalšími variantami, které mohou být například stavební spoření, státní fond rozvoje bydlení.

Práce je zaměřena na hypoteční úvěry samotné a jejich další možné kombinace se státním fondem rozvoje bydlení, který je pod vedením Ministerstva pro místní rozvoj a se stavebním spořením. Kombinace hypotečního úvěru s životním pojištěním je složitější, proto banky doporučují klientům, aby zvolili finančního poradce.

1 ÚVĚRY

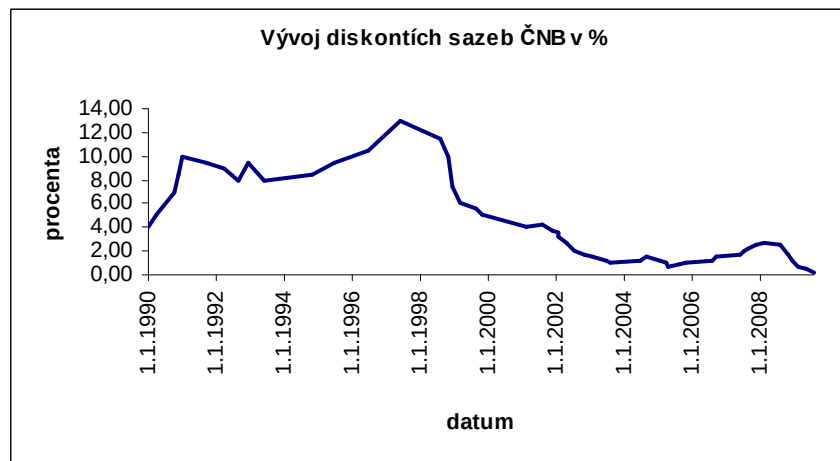
V této kapitole se seznámíme s jedním z finančních produktů, a to úvěrem. Pozornost zaměříme především na úrok, popř. úrokovou sazbu, která je neodmyslitelnou součástí každého úvěru.

1.1 Základní informace u úvěru

„**Úvěr** je formou dočasného postoupení peněžních prostředků věřitelem, na principu návratnosti, dlužníkovi, který je ochoten za tuto půjčku po uplynutí nebo v průběhu doby splatnosti zaplatit určitý úrok ve formě peněžité premie.“[2]

Banky nepůjčují peníze zdarma, ale za úplatu, kterou představuje určité procento ročního zhodnocení, jež nazýváme úrok, má peněžní formu. Úrok představuje cenu peněz kterou dlužník zaplatí. Úvěrový dlužník musí vrátit jak zapůjčenou částku (tzv. jistinu), tak i stanovený úrok. Základní úroková sazba komerčních bank se stanovuje s přihlédnutím k diskontní sazbě centrální banky, někdy také na základně sazeb mezibankovního trhu.

Diskontní sazba je základní úroková sazba v ekonomice, za kterou mohou obchodní banky ČR ukládat u centrální banky dočasně volnou likviditu (volné finanční prostředky). Diskont nepřímo ovlivňuje výši úroků pro podnikatelskou sféru. Vysoký diskont udržuje centrální banka v případě že je vysoká inflace. Centrální banka sníží diskont v případě že v úmyslu podpořit rozkvět podnikání.



Obr. 1 Vývoj diskontních sazeb ČNB v % (sazba je platná ode dne vyhlášení do příští změny).
(http://www.cnb.cz/cs/faq/faq_diskontni_historie.html)

1.1.1 Stanovení úrokové sazby u hypotéčního úvěru

Úroková sazba z úvěru může být v úvěrové smlouvě stanovena několika možnými následujícími způsoby

- *fixní (pevná) úroková sazba*, je stanovena na celou dobu splatnosti úvěru, nebo fixace může být stanovena na určitou dobu splatnosti např. 1-5, 10 15 let. Banka ani klient nemá schopnost je změnit.

- *pohyblivá úroková sazba* se mění během splatnosti úvěru.

- *bezprostřední vazba na určitou úrokovou sazbu*. Předem nejsou známy termíny změny úrokové sazby.

- *za pohyblivý způsob úročení lze označit také způsob*, kdy banka sice dohodne pevnou úrokovou sazbu, nicméně si vyhradí právo její úpravy

- *vazba na určitou tržní referenční úrokovou sazbu* – „úroková sazba z úvěru se mění v pravidelných intervalech přizpůsobuje se výši referenční sazby platné na počátku sjednaného intervalu.“[6]

1.1.2 Základní sazby bankovního peněžního trhu

Ve světě se vykytuje několik těchto typů:

INTER-BANK OFFERED RATE – česky mezibankovně nabízená sazba

PRIBOR - Prague InterBank Offered Rate průměrná sazba, za kterou si banky navzájem jsou ochotny půjčit peníze na českém mezibankovním trhu

LIBOR – London InterBank Offered Rate

FIBOR -Frankfurt/M. InterBank Offered Rate

LUXIBOR - Luxemburg InterBank Offered Rate

EURIBOR - The Euro Interbank Offered Rate

NIBOR - New York InterBank Offered Rate

1.1.3 Faktory působící na změnu úroku:

- „Vyšší úrok znamená dražší peníze, nižší úrok peníze levnější. V prvním případě se snižuje poptávka po půjčkách, ve druhém by měla naopak zvýšit. Centrální banka se tak snaží ovlivnit celkový objem poskytnutých úvěrů a na základě toho i celkovou výši peněz v ekonomice. Někdy může sáhnout až k dočasně mimořádnému zvýšení úrokových sazeb s cílem úplně zastavit půjčování peněz a naopak vyvolat vlnu vkladů.“[1]
- „Dalším faktorem který ovlivňuje výši úroků je síla měny. Pokud měnový kurs klesá (měna „slábne“), úrokové sazby mají tendenci růst, neboť se centrální banka snaží zdrazit domácí měnu (a tím spekulativnímu skupování deviz) a povzbudit domácí růst úspor. Pro majitele peněz je za této situace výhodnější peníze uložit na výhodný úrok v domácí měně, než nakoupit sice silnější, ale úrokově málo zajímavou cizí měnu. Toto opatření má však i svoji druhou, opačně působící stránku: vysoké úroky podněcují příliv zahraničního „horkého“ kapitálu, který se za určitých podmínek může stát zdrojem nestability pro budoucí vývoj.“[1]

- „Na výši úroků působí také běžné vlivy tržní konkurence, podobně jako na ceny zboží a služeb. I na peněžních trzích působí vlivy hospodářské soutěže ve formě konkurence mezi komerčními bankami, ale i mezi bankovním sektorem a jinými finančními zprostředkovateli, popřípadě i mezi bankami a jejich klienty. V době investičních vln stoupá poptávka po úvěrech, jejich nabídka nedrží s touto poptávkou krok a vytvářejí se předpoklady pro růst úrokových sazeb. Naopak v podmínkách převisu nabídky nad poptávkou úrokové sazby v tendenci klesají.“[1]
- „Výši úroků ovlivňuje i míra inflace. Mezi priority centrální banky patří podpora tvorby úspor, tj. stimulace vkladů. Kdyby se úrok, který obdrží vkladatel z uložených peněz, neúnosně odlišoval od míry inflace, spoření se přestane vyplácet a lidé budou úspory přeměňovat v nějaké inflaci více odolné statky, například nemovitosti nebo své peníze raději utratí. Je to právě vysoká míra inflace, která udržovala vysoké úrokové míry. Vždy jde totiž o kompromis mezi zájmem vkladatelů a příjemců půjček.“[1]

1.2 Druhy úvěrů

Úvěry můžeme dělit několika možnými způsoby:

- **Úvěry dělené podle doby, na kterou se poskytují**
 - o „krátkodobé úvěry (do jednoho roku) - slouží převážně k financování provozních potřeb a jednotlivých obchodů. Mohou mít také překlenovací charakter s cílem zajistit likviditu firmy ve vypjatém období, kdy se očekávají platby dodavatelům, ale peníze od odběratelů přijdou později.“[1]
 - o „střednědobé úvěry (na dva až čtyři roky) - mohou financovat provozní i investiční potřebu.“[1]
 - Spotřebitelský úvěry – půjčky fyzickým na krytí nejrůznějších nepodnikatelských potřeb klientů. Slouží především k nákupu zařízení a vybavení domácnosti, na pořízení, rekonstrukci nebo modernizaci bytu*

či rodinného domu. Pokud je úvěr čerpán jako neúčelový, může jej klient využít k libovolnému účelu.

- o „dlouhodobé úvěr (na delší období než čtyři roky) - jsou ve většině případů investičními.“[1]

Hypoteční úvěr - úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti i rozestavěné

Emisní úvěr – spojený s emisí dlouhodobých cenných papírů (podnikové obligace)

- **Podle účelu**

- o „provozní - Je na prvním místě zajištění dodávek surovin a materiálů pro výrobu, výplata mezd pracovníkům, náklady na opravy a další režijní výdaje. Investicí nazýváme výdaj na rozšíření činnosti firmy. Může to být výdaj na nákup zařízení, technologie, licence či patentu, hardware a software, výstavbu nových prostor a podobně. Za investici ovšem považujeme také výdaj na obnovu opotřebeného či morálně zastaralého zařízení.“[1]
- o „investiční - **Hypotéční úvěr** jsou investiční úvěry zaměřené na nákup, rekonstrukci, výstavbu a někdy i provozování nemovitosti. Poskytují se za přesně stanovených pravidel občanům i podnikatelům. Jsou většinou dlouhodobé s nižší než průměrnou úrokovou sazbou (v případě vzniku nové bytové jednotky dotovanou státem).“[1]
- o překlenovací – „je zvláštní varianta provozního úvěr, přičemž cílem není nějaký přesně definovaný účel, ale pouze dočasné zajištění platební schopnosti.“[1]

- **Jištění úvěru**

„Smyslem jištění úvěru je zabezpečit pohledávku banky vůči úvěrovému dlužníku pro případ že by dlužník byl v platební neschopnosti. I bonitnímu klientovi se může ledaco nepříjemného přihodit a v podmínkách tržní ekonomiky lze těžko přesně předvídat budoucí vývoj na delší období. Proto si půjčovatel peněz, ať je to banka, nebo kdokoli jiný, snižuje riziko z titulu nesplacení dlužníkovy závazku jištěním, které je součástí smlouvy a poskytnutí půjčky a přichází k uplatnění ve chvíli, kdy se dlužník ocitne v prodlení se splácením a je jasné, že ani poskytnutí přiměřené lhůty nepovede k nápravě. Uplatnění zajišťovacích instrumentů není cílem poskytování půjček, ale pouze nástrojem snížení rizika s nimi spojeného.“[1]

- o Úvěrové zajištění se člení

- *osobní zajištění* – bance ručí třetí osoba může být fyzická nebo právnická (ručitel se písemně zavazuje, že splatí úvěr, jestliže tak neučinil dlužník.

- „*věcné zajištění*“ - dává poskytovateli úvěru právo na určité majetkové hodnoty, vlastněné zpravidla příjemcem úvěru.“[3]

- *Spotřebitelský úvěr* může, ale nemusí být zajištěn. Nemusí být zajištěn do určité výše, většinou do výše úvěru cca 400 – 600 tis. Kč. Přesáhne-li úvěr tuto hranici musí být zajištěn movitou či nemovitou věcí nebo ručitelem.

- o Základní zajišťovací nástroje – ručitelský peněžní vklad

- ručení banky
 - ruční fyzické nebo právnické osoby
 - postoupení pohledávky
 - zástava nemovitého či movitého majetku

- **Způsoby splácení úvěru je sjednán v úvěrové smlouvě:**
 - o „úvěr splatný **najednou v době splatnosti**. Je zde pevně sjednán termín splatnosti a celá částka je splacena najednou. Úroky jsou však splatné na konci sjednaných period.“[7]
 - o „úvěr splatný **najednou po uplynutí výpovědní lhůty**. Tento úvěr je poskytnut na předem neurčitou dobu, ale výpovědní lhůta pro jeho vypovězení je dohodnuta předem.“[7] Úroky jsou však splatné na konci sjednaných period.
 - o úvěr splácený **v pravidelných splátkách**. Úvěr je splácen v pravidelných splátkách (např. v měsíční, čtvrtletní). Přitom je předem sjednaná pevná částka jako výše ročního úmoru (část, kterou se splácí jistina úvěru). Zároveň se splátkami úvěru jsou splatné i úroky.“[7]
 - o „u úvěru spláceného **konstantními anuitami** probíhá splácení v pravidelných splátkách – anuitách, které jsou po celou dobu splácení ve stejné výši, mění se pouze jejich struktura z hlediska podílu úmoru a úroku.“[7]
 - o **Anuitní** u hypotečního úvěru - po celou dobu splácení se úvěru měsíční splátky nemění
 - o **Progresivní** u hypotečního úvěru-z počátku jsou placeny menší splátky, které se postupně zvyšují
 - o **Degresivní u hypotečního úvěru**. začátkem jsou splátky vyšší, které se postupně snižují

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zvláštní skupinu úvěrů představují tzv. hypoteční úvěry. Jde o úvěry, které jsou využívány především k financování investic do nemovitostí a kde jako záruka za splacení slouží nemovitost.

Hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů.

2.1 Dva základní typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze rozlišit na dva základní typy a to dle účelu využití úvěru:

- „**účelové** lze využít na
 - koupě nemovitosti, stavebního pozemku
 - výstavba nemovitosti
 - rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti
 - splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti
 - případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.)“[21]
- „**neúčelové** (americká hypotéka) nemá pro klienta v užití žádná omezení. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa. Úrokové sazby se pohybují zhruba o 2 % výše, podmínkou je zastavení nemovitosti.“[21]

Základní vlastností hypotéčního úvěru: jeho maximální výše a maximální možná délka splatnosti.

„Teoreticky je maximální výše hypotéčního úvěru – dána hodnotou, respektive cenou nemovitosti, která slouží jakožto zástava. Jde o to , že v případě, když by se příjemce hypotéčního úvěru (hypotéční dlužník) stal platebně neschopným a nebyl dále schopný hypotéční úvěr splácet, může hypoteční banka na základě práva nesplacený dluh uhradit z výnosu prodeje této nemovitosti.“[1]

Hypotéka jako procento zástavní hodnoty nemovitosti

„Hypoteční úvěry lze rovněž rozlišit **podle maximální výše**, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem **60 %** ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše **70, 80, 90, 100 nebo dokonce i výjimečně nad 100 procent**.“[8]Ve většině zemí na světa je maximální možná výše hypotečního úvěru ve vztahu k ceně zastavené nemovitosti stanovena zákonem.

2.2 Průběh vyřizování hypotečního úvěru

O hypoteční úvěr může žádat tyto subjekty:

- Fyzická osoba
- Podnikatelé (právnícké osoby a fyzické osoby podnikatelé)
- Obce a města

Průběh vyřízení hypotečního úvěru můžeme rozdělit na tři etapy

1. etapa –rozhodnutí klienta o výběru banky

Ve této etapě si klient vybírá banku, která mu poskytne úvěr. Významnými hledisky je výše úvěr a doba na jakou banka fixuje úkor.

„Klient při návštěvě banky seznámí se základními informacemi o hypotečních úvěrech. Měl by obdržet seznam všech dokladů, které budou v tomto případě potřebné pro schválení úvěru. Nedílnou součástí by měl být též orientační propočet, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet.“[9]

Po vyplnění všech požadovaných dokladů, klient odevzdá vyplněnou žádost o poskytnutí úvěru.

2. etapa – po podání žádosti o úvěr

„Po podání žádosti klientem si banka nechává určitý čas na zpracování žádosti. Pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient je seznámen se smluvními dokumenty.

Po splnění podmínek může začít úvěr čerpat. V průběhu čerpání, což může být v případě stavby i rok a déle, klient splácí bance pouze úroky z vyčerpané částky.“[9]

3. etapa – doba po vyčerpání úvěru

„Po vyčerpání úvěru klient obdrží oznámení o ukončení čerpání a definitivní výši anuitní splátky, pokud je úvěr splácen tímto způsobem. Začnete splácet úroky a umořovat jistinu.

Při uzavírání hypotéky si klient sjednáváte délku fixace úrokové sazby. Pokud je fixace např. 5 let, úrok se může změnit až za 5 let. Před změnou úrokové sazby je klient bankou informován a má možnost částečně nebo úplně úvěr splatit bez sankcí.“[9]

2.3 Způsoby čerpání hypotečního úvěru:

Hypoteční úvěr lze čerpat - jednorázově

- postupně.

Klient po splnění všech podmínek uvedených v úvěrové smlouvě může začít čerpat hypoteční úvěr

„Čerpání hypoteční úvěru může být buď **jednorázové** většinou při koupi nemovitosti, nebo neúčelovém úvěru.“[18]

„Pokud je hypoteční úvěr **čerpán postupně**, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby, než je vyčerpán celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu a úrok.

Některé banky umožňují i jiné splácení než splácení anuitními splátkami. Jedná se o degresivní splácení (velikost splátek je v čase klesající) nebo progresivní splácení (velikost splátek je v čase rostoucí tzn., že velikost splátek je v čase buď klesající.“[20]

2.4 Hypotéka dle způsobu splácení

„Splatnost hypotečního úvěru se pohybuje **od 5 do 45 let**. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku, je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka.

Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti.“[20]

Typická délka splatnosti hypotečního úvěru je patnáct, dvacet i třicet let, v některých případech může být i 40 let. Vyplývá to z toho, že hypoteční úvěr je kryt nemovitostí, tj. věcí která má dlouhou dobu životnosti a má dlouho-době trvalou hodnotu.

Hypotéka může být splácena v i 40 let a to v případech:

Běžná hypotéka

Většina studentů vysoké školy v současné době při studiu zároveň pracuje. Důvodem je získání zkušeností pro budoucí zaměstnání nebo finanční situace. V těchto případech jsou banky ochotny poskytnout hypoteční úvěr. Důležitou podmínkou je, aby student měl stálého zaměstnavatele, který je mu ochoten vystavit potvrzení o jeho příjmu.

„Stačí přitom pracovat i na částečný pracovní poměr. V bance pak student/ka zjistí, jaký potřebují minimální měsíční příjem. Pokud by jejich plat na tuto částku nedosahoval, mohou k zájemci přistoupit na spolužadatele (rodiče, partnera). Hypotéku může pracující student získat až do 100 % hodnoty nemovitosti a vzhledem k nízkému věku si může rozložit splácení až na 40 let (platí v případě hypotéky do 70 % hodnoty nemovitosti), čímž si více sníží měsíční splátky. Minimální výše je 300 000 Kč, maximální se odvíjí od jeho schopnosti splácet úvěr. A zvolit si může i progresivní splácení hypotéky, při kterém platí v prvních letech nižší splátku než anuitní, a až se v kariérním žebříčku vypracuje, splátka se mu postupně zvýší.“[16]

Hypotéka pro podnikatele

Studen může během studia také začít podnikat. Zde je důležitou podmínkou jak dlouho provádí svou podnikatelskou činnost, protože v bance musí předložit daňová priznání za dvě poslední zdaňovací období. Jestli toto předloží a jeho měsíční příjem je v dostatečné výši, je zde možnost podání žádosti o běžný hypoteční úvěr. Také v této situaci k němu může přistoupit spolužadatel.

„Jestliže podniká kratší dobu, nebo je jeho příjem nižší než požadovaný minimální měsíční příjem, má ještě další možnost: může požádat o hypotéku bez doložení příjmů. V tomto případě nemusí bance prokazovat příjem vůbec a se splácením

mu mohou prozatím pomáhat rodiče. A i u hypotéky bez doložení příjmů lze rozložit splácení až na 40 let a snížit si tak měsíční splátku.“[16]

„Délka trvání hypotečního úvěru má pro jeho příjemce (hypotečního dlužníka) výhodu, že snižuje měsíční pravidelné splátky hypotečního úvěru a tak zároveň snižuje i finanční zatížení rozpočtu tohoto dlužníka. To je důležité zejména u hypotečních úvěrů na bydlení, kdy dlužník splátku hradí s rodinného rozpočtu.“[1]

„Platí pravidlo: Čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší jsou jeho pravidelné měsíční splátky.“[1] U hypotečních úvěrů se také platí úroky stejně jako u všech ostatních úvěrů. Při delší době splatnosti se zaplatí více nejen na úrocích, ale i na poplatcích..

2.5 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je jištěný zástavním právem k nemovitosti. Je to jedna z nejdůležitějších podmínek, jestliže klient žádá o hypoteční úvěr.

„Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru (hypoteční úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci) nebo to může být jiná či jiné (v zástavě může být i více nemovitostí).“[22]

Další důležitou podmínkou je aby se zastavovaná nemovitost nalézala na území České republiky, členského státu Evropské unie.

Nemovitost, která je předmětem zastavovacího práva hypotečního úvěru nesmí být spjata s žádným další zástavním právem třetí osoby a také věcným břemenem. **„Nemovitost musí být v zástavě celá**, banky neakceptují např. polovinu domu.

Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu

zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Pokud je objekt úvěru a zástava totožná a jedná se o výstavbu, musí být v každém okamžiku vyčerpané peníze z úvěru zajištěny nejméně na 143%, to znamená, že banka uvolňuje peníze postupně, podle toho jak roste cena nemovitosti v důsledku její výstavby.“ [21]

2.6 Hypoteční úvěry na koupi nemovitosti

Hypoteční úvěr na koupi již existující nemovitosti se řadí mezi často využívané typy financování nemovitostí.

Důležité podklady na získání hypotečního úvěru

- „- doložení výše příjmů (daňové přiznání, potvrzením příjmu od zaměstnavatele) žadatelů, případně spoludlužníků či ručitelů
- ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky
- *další doklady*: někdy též vinkulaci životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky

v případě koupě nemovitosti:

- kupní smlouva (smlouva o budoucí kupní smlouvě)
- výpis z katastru nemovitostí (zda nemovitost existuje, kdo ji vlastní a že na ní nevázne jiné zástavní právo či věcné břemeno)“[19]

„Hodnotu, respektive cenu nemovitosti je nejlépe si nechat odhadnout znalcem, kterého doporučí banka.

Existence investičního záměru se prokazuje kupní smlouvou (nebo alespoň smlouvou o budoucí smlouvě).“[1] Důležité je, aby podpisy byly notářsky ověřené. Další důležitou částí by měl být dohodnut způsob splácení tohoto úvěru, a také číslo

úctu na který banka pak převede peníze. Banky většinu svých peněžních prostředků převádějí prostřednictvím bezhotovostní platebních styků

„Platební schopnost klienta se prokazuje nejjednoznačněji daňovými přiznáními. Žadatelům, kteří jsou v zaměstnaneckém poměru a daňová přiznání podávající, stačí i potvrzení zaměstnavatele o výši platu.“[1]

Jestliže chceme prokázat schopnosti kupujícího uhradit tu část kupní ceny, která není kryta hypotéčním úvěrem, můžeme to prokázat: aktuálním výpisem z účtu, předložením vkladní knížky, předložením dokladu, že částka již byla prodávajícímu zálohově uhrazena. Z hlediska bezpečnosti kupujícího i prodávajícího je lepší, aby kupující složil peníze na účet u úvěrující obchodní banky, která je pak spolu s penězi z hypotečního úvěru najednou převede na účet kupujícího.

K podpisu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru na koupi nemovitosti dojde po předložení a následnému prokázání všech důležitých podkladů. Ve smlouvě se stanoví výše úvěru, úrok, doba na kterou je úrok stanoven a doba splatnosti hypotečního úvěru.

V současné době se úrok stanovuje jako pevný nejčastěji na dobu jednoho roku až pěti let. Může být také dlouhý deset, patnáct, dvacet, pětadvacet nebo až třicet let. Délku tohoto období si může klient vybrat sám. Po uplynutí této doby si banka vyhrazuje právo úrok změnit.

„Podpis úvěrové smlouvy ještě neznamená možnost čerpání hypotéčního úvěru.“[1] Proto je nutné dát smluvně do zástavy kupovanou nebo jinou nemovitost, a to prostřednictvím vkladu zástavní smlouvy do katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí zaznamenají a zapíší toto zástavní právo na nemovitost ve prospěch úvěrující obchodní banky. Po vystavení dokladu v podobě listu vlastnictví, banka peníze uvolní a převede je na účet ve prospěch prodávajícího.

2.7 Hypoteční úvěr na výstavbu nemovitosti

„Výstavba nemovitosti pomocí hypotečního úvěru představuje již poněkud komplikovanější záležitost.

- nemovitost ještě neexistuje, protože se teprve bude stavět
- nemovitost je stavěna postupně po určitou dobu, takže i hypoteční úvěr je nutné poskytovat a čerpat postupně“[1]

Důležité podklady na získání hypotečního úvěru

- „- doložení výše příjmů (daňové přiznání, potvrzením příjmu od zaměstnavatele) žadatelů, případně spoludlužníků či ručitelů
- ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky
- *další doklady*: někdy též vinkulaci životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky

v případě výstavby, rekonstrukce, oprav apod.:

- stavební povolení (s nabytím právní moci)
- projektovou dokumentaci
- rozpočet stavby
- případně smlouvy s dodavateli
- výpis z katastru nemovitostí (existence a vlastnictví stavebního pozemku či nemovitosti)“ [19]

Jedna situace je, kdy žadatel má možnost dát do zástavy jinou nemovitost. V této situaci po prokázání existence nemovitosti, která je dávána do zástavy, vlastnických práv k dané nemovitosti, investičního záměru, platební schopnosti žadatele (klienta), se v okamžiku podepsání úvěrové smlouvy a vkladu zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitosti začíná s úvěrováním výstavby.

Jiná o něco složitější je situace, kdy žadatel o úvěr nevlastní nemovitost, kterou by mohl dát do zástavy. V této situaci je potřebné, aby žadatel ze svých vlastních

prostředků nejprve zakoupil stavební pozemek a stavbu dovedl do takového stupně rozestavěnosti, aby mohla být zapsána do katastru nemovitostí jako stavba rozestavěná. „K takto rozestavěné stavbě lze pak vložit zástavní právo do katastru nemovitostí ve prospěch Obchodní banky a začít s úvěrováním dostavby.“ [1]

„Investiční záměr se prokazuje platným stavením povolením, rozpočtem stavby a případně smlouvami o dílo, jde-li o výstavbu dodavatelským způsobem. Úvěr se uvolňuje proti fakturám, proto například nelze požadovat proplacení prací, které si klient udělá sám. Obchodní banky jsou přitom málokdy ochotny financovat stavbu delší dobu než dva až tři roky.“[1]

Zádrhelem může být i ve stanovení ceny stavby. Jelikož stavba ještě neexistuje, cena se většinou stanoví podle technicko-ekonomických podkladů jako tzv. cena obvyklá budoucí. Důležité je pro dobrý vývoj úvěrování, aby se budoucí cena obvyklá kterou stanoví banka příliš nelišila od ceny nákladové, tedy od nákladů, které se na stavbu mají vynaložit. Pokud je budoucí cena obvyklá stanovená kterou stanovila banka podstatně nižší než skutečné náklady, banka převýšení nákladů neúvěruje a stavitel si je musí hradit z svých vlastních prostředků.

„Podobný způsobem jako je hypoteční úvěrování výstavby nové nemovitosti probíhá i financování oprav, rekonstrukcí a modernizací stávajících nemovitostí nebo výstavby nových bytových či nebytových jednotek v již existujících nemovitostech.

Situace oproti výstavbě nemovitosti je jednodušší, protože nemovitost, ve které se investice má realizovat, již existuje, proto z hlediska poskytnutí zástavy hypoteční bance nejsou tak velké problémy.

„Vzhledem k tomu, že z úvěru se po celou dobu jeho čerpání platí úroky, doporučuje se organizovat stavbu i čerpání tak, aby co nejvíce úvěru bylo použito až v závěru výstavby. Tím se citelně sníží průměrné úrokové zatížení.“[1]

3 STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ

Cílem Fondu je podporovat mladé rodiny v rozvoji bydlení v České republice. Rozvoj musí být v souladu s koncepcí bytové politiky schválené vládou České republiky.

Státní fond rozvoje bydlení je právnickou osobou se sídlem v Olomouci v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj.

Státní fond rozvoje bydlení hospodaří s majetkem, který je ve vlastnictví státu

3.1 Státní fond rozvoje bydlení nabízí:

3.1.1 Úvěr 300

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje nízkouúročné úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 35 let věku.

- „Úvěr poskytne Státní fond rozvoje bydlení mladým lidem

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

2. samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě. Může jít i o dítě osvojené.“[27]

Státní fond rozvoje může poskytnout úvěr do maximální výše 300 000 Kč, který se úročí 2% ročně a je splatný nejdéle do 20 let.

Fond také vyžaduje zajištění návratnosti úvěru. Jako nejčastější formu zajištění splacení úvěru přijímá formu závazku ručitele nebo může být dohodnuta klasická forma zajištění úvěru. Nemovitostí není zpravidla úvěr zajišťovaný, protože nemovitost klient dává do zástavy bance u které žádá o hypoteční úvěr.

„Na žádost příjemce úvěru **může být počátek splácení jistiny úvěru odložen nejdéle na dobu deseti let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato.** Po dobu tohoto odkladu příjemce splácí pouze úrok. Celková doba splatnosti však nesmí překročit 20 let.“[27]

Fond může povolit přerušení splácení úvěrů maximálně na 2 roky ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů. Doba splatnosti se prodlouží o dobu, na kterou bylo přerušení úvěru povoleno.

- „Úvěr je možno využít k financování:
 - výstavby bytu podle zákona o vlastnictví bytů
 - výstavby bytu v rodinném domě
 - výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení
 - koupě bytu
 - koupě rodinného domu s jedním bytem
 - úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu
 - úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu“ [27]

„Velikost bytu nebo rodinného domu není limitována.“[27]

V situaci, když mladá rodina pořizuje byt výstavbou nebo koupí a narodí se jim dítě v okamžiku když po uzavření smlouvy bude jím z celkové jistiny strhnuto 30 000 Kč. Tato částka jim bude strhnuta za každé narozené nebo osvojené dítě. Částka jim bude strhnuta na základě žádosti.

- „Úvěr nelze poskytnout:

- je-li žadatel, jeho manžel nebo manželka vlastníkem bytu, bytového domu, rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu
- téže osobě opakovaně
- na výstavbu nebo pořízení bytu, na který byl úvěr Státním fondem rozvoje bydlení již poskytnut.“[27]

Formuláře na podání žádosti naleznou žadatelé na pobočkách Státního fondu rozvoje bydlení, na Ministerstvu pro místní rozvoj a na pobočkách bank a stavebních spořitelů nebo na internetových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení.

Po vyplnění žádosti a přiložení všech příloh ji žadatel zašle na pobočku Státního fondu rozvoje bydlení se sídlem v Olomouci nebo v Praze.

Doporučuje se, aby žadatel zaslal svoji žádost poštou. Po té bude písemně vyrozuměn k případnému doplnění chybějících částí. Osobní setkání se uskuteční u projednání a podepsání smlouvy o poskytnutí úvěru.

3.1.2 Úvěr 200

„V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2010 schváleném Poslaneckou sněmovnou dne 4.2.2010 nejsou pro tuto formu podpory určeny finanční prostředky. Z toho důvodu SFRB v roce 2010 tuto formu podpory NEPOSKYTUJE a žádosti o její poskytnutí NEPŘIJÍMÁ.“[26]

3.1.3 Úvěr 150

V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2010 schváleném Poslaneckou sněmovnou dne 4.2.2010 nejsou pro tuto formu podpory určeny finanční prostředky. Z toho důvodu SFRB v roce 2010 tuto formu podpory NEPOSKYTUJE a žádosti o její poskytnutí NEPŘIJÍMÁ.“[26]

4 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření je určitý druh spoření, kde vkladatel dlouhodobě ukládá své finanční prostředky na speciální účet. Během spoření je klientovi na účet připisována státní podpora. Po skončení spoření má klient právo na úvěr ze stavebního spoření. Může také tyto prostředky použít na koupi bytu či domu, modernizace bydlení.

U stavebního spoření klient nejen spoří, ale zároveň zhodnocuje své prostředky.

„Stavební spoření mohou provozovat pouze specializované banky na základě zvláštního oprávnění.“[5]

4.1 Účastníkem stavebního spoření

„Účastníkem stavebního spoření může být:

- fyzická osoba
- právnícká osoba

Toto rozdělení je důležité zejména z hlediska možnosti získat státní podporu. Fyzická osoba státní podporu získat může, zatímco právnícká osoba ne.“[4]

4.2 Státní podporu může získat

Osoby které mohou získat státní podporu

- „občan České republiky
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území

České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU, od 1.5.2004)

-fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky“[4]

4.3 Průběh spoření

Stavební spoření se rozděluje na dvě fáze:

1) *Fáze spořicí*, vkladatel většinou v pravidelných splátkách ukládá své finanční prostředky na účet u stavební spořitelny. Na tento účet je vkladateli připisována státní podpora. Tyto oba vklady na účet stavebního spoření jsou úročeny. Úroky jsou osvobozeny od daně z příjmu.

2) *Fáze úvěrová*, nastává po spořicí části. V této situaci jde o poskytnutí dobrého úvěru ze stavebního spoření.

„Stavební spoření tedy představuje výhodné ukládání peněz a zároveň možnost získat výhodný úvěr na bytové potřeby.“[5]

4.4 Státní podpora

Vznik nároku na státní podporu

„U smluv uzavřených do 31.12.2003: Nárok na státní podporu má účastník stavebního spoření, který je fyzickou osobou s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. Účastníkovi, který uzavřel více smluv, přísluší státní podpora jen na jednu z nich.“[5]

U smluv uzavřených po 1.1.2004 může státní podporu získat:

- „občan České republiky
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU, od 1.5.2004)
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky“[5]

4.5 Výhody stavebního spoření:

„Lze jej uzavřít na všechny členy rodiny včetně malých dětí a získat tak více státních podpor. Toto spoření nabízí:

- státní podporu až 3.000 Kč ročně
- pojištěné vklady
- výnosy osvobozeny od daně z příjmu
- ideální úvěr pro financování různých rekonstrukcí a oprav
- k získání úvěru ze stavebního spoření není nutné ručit nemovitostí
- výhodnou kombinaci s hypotečním úvěrem na získání vlastního bydlení
- úroky z úvěru lze použít jako daňovou úlevu
- můžete výhodně spořit se státní podporou a poté jednorázově umořit tímto stavebním spořením vaši hypotéku“[21]

4.6 Podmínky výplaty a výše státní podpory

Podmínky výplaty státní podpory:

„**Smlouvy uzavřené do 31. 12. 2003:** Nárok na výplatu státní podpory má účastník, pokud po dobu 5 let nebylo nakládáno s vkladem.

Smlouvy uzavřené po 1. 1. 2004: Nárok na výplatu státní podpory má účastník, pokud po dobu 6 let nebylo nakládáno s vkladem.“[5]

Výše státní podpory

„U smluv uzavřených do 31. 12. 2003, u kterých účastník požádal o státní podporu do 31. 12. 2004 (původní znění zákona): Státní podpora činí 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč

U smluv uzavřených do 31. 12. 2003, u kterých účastník požádal o státní podporu po 1. 1. 2005 (znění zákona po novele): Státní podpora činí 15% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč

U smluv uzavřených po 1. 1. 2004 (znění zákona po novele) státní podpora činí 15% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč.“[5]

4.7 Tvorba fondu stavebního spoření

„Stavební spoření je založeno na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů, které lze použít na poskytování úrokově zvýhodněných úvěrů na pořízení bytu, jeho rekonstrukci, obecně na řešení bytových potřeb klientů.“[5]

Klient, který chce získat překlenovací úvěr, musí minimálně určitou dobu spořit. Tato doba je stanovena zákonem na 24 měsíců. Stavební spořitelny poskytují klientům překlenovací úvěry, jestliže mají dostatek finančních prostředků.

Překlenovací úvěr stavební spořitelny slouží klientům, kteří potřebují řešit dřívější financování bytové potřeby. Klient tento úvěr používá, když nemůže použít úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr lze čerpat postupně nebo jednorázově.

4.8 Role spořících klientů

Důležitou roli v systému stavebního spoření hrají klienti, kteří neřeší své bytové potřeby, ale používají spoření jako dobrý způsob zhodnocení svých finančních prostředků, které vkládají na svůj účet u stavební spořitelny.

„Státní podpora poskytovaná všem klientům je v systému stavebního spoření aplikována ze dvou důvodů.

Klientům, kteří řeší prostřednictvím stavebního spoření své bytové potřeby, poskytuje další zdroje na přesně vymezené účely.“[5]

Důležitým úkolem státní podpory stavebního spoření je, aby motivovala klienty ke spoření. „Pro spořícího klienta je odměnou za to, že své úspory poskytuje prostřednictvím systému stavebního spoření formou úvěrů klientům, kteří je potřebují.“[5]

4.9 Stavební spořitelny

Stavební spořitelny které nabízejí stavební spoření jsou:

Stavební spořitelna České pojišťovny



Českomoravská stavební spořitelna



Modrá pyramida stavební spořitelna



Wüstenrot stavební spořitelna



Raiffeisen Stavební spořitelna



Hypo stavební spořitelna



5 ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ

V současné době na trhu existuje mnoho pojištěk, které poskytují různé ochrany. Životní pojistky by měli být sestavovány tak, aby vyhovovali potřebám klientů. Záleží na jaký produkt chce klient pojištění uzavřít.

Zvolit může kapitálovou pojistku, která garantuje „výplatu určité částky nebo důchodu buď po skončení pojistné doby nebo vyplacení částky oprávněným osobám v případě úmrtí pojištěného.“[10] Klient může zvolit investiční životní pojištění, „které umožní investovat peníze podle vlastního uvážení.“[10]

5.1 Kapitálové životní pojištění

Hlavní náplní kapitálového pojištění je pojištění pro případ smrti nebo dožití. Pojistnou částku si klient může pro obě části zvolit stejné, nebo zvolit zvlášť pojistnou částku pro případ smrti a zvlášť pojistnou částku pro případ dožití. Také „nabízí garantované zhodnocení finančních prostředků, když maximální výše technické úrokové míry činí 2,4 %.“[24] Kapitálové pojištění je dlouhodobý produkt, doporučená doba trvání je 10 let a více.

Částku, kterou zaplatí klient na jsou odečteny náklady na krytí pojistné ochrany a poplatky. „Zbývající část pojistného slouží k tvorbě rezervy pojištění. V případě úmrtí klienta pojišťovna vyplatí obmyšlené osobě sjednanou pojistnou částku. V případě dožití bude pojištěnému vyplacena sjednaná pojistná částka včetně podílů na výnosech.“[24]

Prostředky, které klient vloží do kapitálového životního pojištění jsou úročeny přibližně 2,0 - 2,4 % p.a.

Výhody kapitálového životního pojištění:

- „garantovaná pojistná částka pro případ smrti nebo dožití
- garantované minimální zhodnocení finančních prostředků
- rozšíření rozsahu pojistné ochrany formou různých připojištění“[24]
- daňový odpočet, umožňuje odečíst 12 tisíc Kč ze základu daně

5.2 Investiční životní pojištění

Hlavní náplní investičního pojištění je kombinace pojistné ochrany s dosažením dobrého zhodnocení. Toto pojištění přináší lepší zhodnocení vložených prostředků, než kapitálové životní pojištění. Klient si má možnost výběru investičního fondu. Fondy se liší zhodnocením finančních prostředků a mírou rizika.

„Standardem je přitom možnost změnit poměr finančních prostředků mezi pojistnou ochranou a zhodnocením finančních prostředků v závislosti na volbě výše pojistné částky a výše pojistného.“[23] Klient může měnit rozložení svých finančních prostředků mezi fondy během trvání pojištění.

Investiční životní pojištění je vhodné pro ty, kteří:

- „chtějí zabezpečit své blízké v případě smrti
- chtějí dlouhodobě a pravidelně zhodnocovat finanční prostředky
- akceptují vyšší míru rizika podle zvolené investiční strategie
- chtějí volně nakládat s naspořenými finančními prostředky
- chtějí aktivně ovlivňovat spořicí složku pojištění různou volbou investiční strategie“[23]

Část, kterou platí klient je použita na poplatky a krytí pojistné ochrany. Zbývající část prostředků ji investována do nákupu podílové jednotky, které pojišťovna převede na účet klient. „V případě úmrtí klienta je dle individuálních podmínek pojišťoven vyplacena pojistná částka nebo aktuální hodnota individuálního účtu, popřípadě obojí.“[23]

Investiční životní pojištění je dlouhodobý produkt, doporučená doba trvání je 10 let a více.

Výhody investičního životního pojištění

- „možnost měnit nastavení pojištění a rozsah pojistné ochrany
- rozšíření rozsahu pojistné ochrany formou různých připojištění
- možnost aktivně měnit investiční strategii během trvání pojištění
- možnost vkládat a čerpat finanční prostředky v průběhu trvání pojištění
- daňová uznatelnost zaplaceného pojistného“[23]

Kapitálové pojištění je pojištění pro případ smrti nebo dožití, není tedy vhodné pro zhodnocení finančních prostředků klienta, které do tohoto pojištění vloží. Kdežto investiční pojištění přináší mnohem lepší zhodnocení vložených finančních prostředků klienta, než kapitálové životní pojištění.

6 HYPOTEČNÍ KOMBINACE

Banky také mimo svých často používaných produktů nabízejí různé kombinace. Mezi tyto kombinace patří hypoteční úvěr kombinovaný s další produktem.

Hypoteční úvěr lze kombinovat s těmito produkty:

- stavení spoření
- kapitálový životní pojištění
- investiční životní pojištění
- úvěry od státního fondu rozvoje bydlení

„Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance pouze úroky z neměnné jistiny hypotéky a na kombinovaném produktu ukládá peníze. Následně pak jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění“[6]

6.1 Kombinace hypotéky a stavebního spoření

Nejčastější a také by se dalo říci i nejefektivnější kombinací pro financování bydlení jsou hypoteční úvěr se stavebním spořením. Zde je velice výhodné, že u hypotečního úvěru je nízká úroková sazba a také je zde i státní podpora ze stavebního spoření. Je zde možnost, že „Nejčastějším způsobem kombinace je použití stavebního spoření jako vlastních zdrojů na doplnění hypotéky. Dalším způsobem kombinace je stavební spoření jako mimořádná splátka hypotečního úvěru.“ [13]

Státní podpora u stavebního spoření je ve výši až 3 000 korun ročně, která je k němu po dobu spoření připisována. „Mezi další výhody patří neměnná úroková sazba po celou dobu trvání úvěru ze stavebního spoření a fakt, že za úvěr či překlenovací úvěr není do určité výše (nejčastěji 300.000 Kč) nutné ručit nemovitostí.“ [14]

Hypotéky mají výhodu, že mají nižší úrokovou sazbu a klient si může navolit kritéria které by mu vyhovovaly. „Může si zvolit dobu fixace úrokové sazby, dobu

splácení, způsob splácení (progresivní i degresivní) a lze rovněž využít i hypoték kombinujících účelovou a neúčelovou část hypotéky v jeden produkt a podobně.“[14]

Stavební spoření jako vlastní zdroje na doplnění hypotéky

Banky v současné době nabízí až 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, ale mnohem raději půjčují do 70 % hodnoty nemovitosti, protože zde je výhodnější úroková sazba. V tomto případě chce banka ve většině případů doložit jak bude financováno zbývajících 30 %. Zde je velmi dobré využít stavební spoření. Zde nastává možnost použití jak naspořenou částku, tak řádný úvěr ze stavebního spoření a nebo překlenovací úvěr ze stavebního spoření. “V případě řádného úvěru je tato kombinace ideální, i vzhledem k nízké úrokové sazbě řádného úvěru ze stavebního spoření.“[14]

Častější případ nastává, když klient nemá stavební spoření sjednané a tím pádem nesplňuje předpoklady pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. V této situaci klient má možnosti využití překlenovacího úvěru. Klient bude ze začátku poměrně vysoce finančně zatížen. „Vedle splátky hypotéky a překlenovacího úvěru totiž ještě dospojuje na účet stavebního spoření, aby splnil podmínky pro poskytnutí řádného úvěru, který je značně levnější než úvěr překlenovací.“[14] Klient může tento problém vyřešit progresivním způsobem splácení hypotéky. Zpočátku klient bude platit menší splátky, které se budou postupně zvyšovat. Zde je také možnost využít státní podpory ze stavebního spoření, která se přisuzuje i když klient splácí překlenovací úvěr.

Stavební spoření jako splátka hypotéky

Dalším případem jak skloubit tyto produkty je, možnost hypotéku zaplatit mimořádnou splátkou ze stavebního spoření. „V případě této kombinace klient splácí bance jen úrok z hypotéky a částku připadající na úmor jistiny spoří na stavební spoření.“[14] Na stavebním spoření je mu připisována státní podpora a také finance které slouží k mimořádné splátce. V okamžiku kdy je klient už dosáhne podkladů pro řádný úvěr je hypotéka téměř splacena. Hypotéka se splácí anuitním způsobem. „Klient

v té době kromě hypotéky sice splácí i úvěr ze stavebního spoření, ale díky snížení jistiny hypotéky se sníží i výše měsíční splátky z ní.“[14]

Je zde také situace, kdy klient si od banky vezme klasický hypoteční úvěr s určitou dobou fixace a ještě k tomu si založí stavební spoření. Hypoteční úvěr je splácen běžným způsobem. Na stavební spoření se připisují pravidelné splátky po celou dobu fixace hypotečního úvěru a také státní podpora. Po skočení fixace klient ukončí stavební spoření a tyto finanční prostředky použije na částečné nebo celé splacení hypotečního úvěru. Tato situace je zprvu náročná na splacení, ale po splacení části jistiny stavebním spořením se splátky podstatně sníží.

6.2 Kombinace hypotéky a kapitálového životního pojištění

Také velmi často používaná kombinace. Základní princip je takový, že kromě hypotéky si klient ještě založí kapitálové životní pojištění, kam ukládá volné peníze. Životní pojištění se uzavírá na dobu určitou. Klient současně platí hypoteční úvěr i životní pojištění. V okamžiku, kdy uplynula doba pojištění, se daná částka převede na hypoteční úvěr. Tím se splatí poměrně velká část hypotečního úvěru. „Ten kdo má životní pojištění již uzavřené a chce splatit hypoteční úvěr dříve pomocí životního pojištění, může požádat o snížení cílové částky u své životní pojišťovny a dostane větší obnos za regulérních podmínek, kterým lze hypotéku také částečně splatit. Klient tak splní podmínku krytí rizika smrti při využívání hypotečního úvěru a zkrátí si dobu placení úvěru, čímž může ušetřit.“ [11]

Jestli chce klient splatit hypoteční úvěr dříve, může zde nastat problém. Nebude mu umožněno úvěr dříve splatit a nebo za dřívější splacení bude banka požadovat sankční poplatek. Tyto údaje a další podmínky se nacházejí ve smlouvě o hypoteční úvěr.

„Každé životní pojištění neumožňuje snížit pojistnou částku a získat tak peněžní prostředky ihned. Snížení pojistné částky nemůže být povoleno také z důvodu krytí rizika při splacení úvěru. Protože, při zřizování hypotéky banky vyžadují existenci

životního pojištění na částku, která se rovná nebo blíží částce hypotečního úvěru. Lze tedy využít snížení pojistné částky u manžel(a)ky. Údaje o pojistné částce jsou ve smluvních či všeobecných pojistných podmínkách.“[11]

„Výhody této kombinace:

- *Klient je pojištěn po celou dobu splácení hypotéky* – na druhou stranu lze ovšem k pojištění využít i jiné, levnější nástroje než je kapitálové životní pojištění, například rizikové životní pojištění.

- *Větší odpočet na daních* – tím, že se výše hypotéky nesnižuje, zaplatíme více na úrocích, které je následně možné odečíst na daních. Navíc lze při splnění podmínek stanovených zákonem odečíst od základu daně i zaplacené pojistné.

- *Hypoteční úvěr je často úročen nižším úrokem, pokud je klient pojištěn.*“[25]

Důvodem pro nevyužití této kombinace je nízký výnos které se pohybuje kolem 3 až 4 % p.a. Klient tedy musí zvážit, zda je to pro něj výhodné či nikoli. V této situaci je dobré obrátit se na finančního poradce.

6.3 Kombinace hypotéky a investičního životního pojištění

Tato kombinace je v poslední dvou letech více prodejná. Nabízí ho skoro všechny banky a také poradenské společnosti. „Vzhledem k tomu, že se jedná o produkt, ve kterém je spojen úvěr a investice, je poměrně složitý a má celou řadu specifik.“[17]

„Investiční životní pojištění v sobě spojuje v jeden produkt pojištění pro případ smrti s investováním pojistného do podílových fondů. Míra dosaženého zhodnocení je závislá na zvolené investiční strategii a investiční riziko je celé na straně klienta. Díky rizikovějším, ale většinou i výnosnějším investicím přináší investiční životní pojištění zpravidla vyšší zhodnocení finančních prostředků. U investičního životního pojištění

nebývá garantováno minimální zhodnocení. Zaplacené pojistné je daňově uznatelné.“[15]

Existuje zde možnost, aby si klient vybral investiční fond. Tyto fondy se liší zhodnocením finančních prostředků a podstupovanou mírou rizika. Klient má možnost kdykoli změnit poměr finančních prostředků.

„Investiční životní pojištění tedy je vhodné zejména pro ty klienty, kteří:

- akceptují vyšší míru rizika podle zvolené investiční strategie
- chtějí volně nakládat s naspořenými finančními prostředky
- chtějí aktivně ovlivňovat spořicí složku pojištění různou volbou investiční strategie“[15]

Průběh investičního životního pojištění

Pojišťovna za pojistné koupí podílové jednotky, které dá na individuální účet klienta. Tyto podílové listy podle zvolené strategie určí hodnotu účtu klienta. Klient pojišťovně platí nemalé poplatky za krytí a také ochranu. „V případě úmrtí klienta je dle individuálních podmínek pojišťoven vyplacena pojistná částka nebo aktuální hodnota individuálního účtu popřípadě obojí. V případě dožití je vyplacena vždy aktuální hodnota individuálního účtu. V případě sjednání dalších připojištění je při pojistné události vyplaceno pojistné plnění dle sjednaných podmínek.“[15] Pro dobré zhodnocení je lepší delší doma, která je doporučena na 10 let, protože při krátké době dochází ke kolísání kapitálového trhu a to pak negativně působí na výši zhodnocení.

6.4 Kombinace hypotéky a úvěru od Státního fondu rozvoje bydlení

SRFB nabízí Úvěr 300. Tyto úvěry jsou úročeny 2 %p.a. Tento případ je ideální kombinace, ale není jisté, že klient tento druh úvěru dostane. Tyto úvěry jsou omezené, protože vláda každý rok určí množství finančních prostředků na tento úvěr. Tento úvěr lze také použít jako mimořádnou splátku hypotečního úvěru nebo v kombinaci s hypotečním úvěrem.

7 PŘÍKLADY NA POUŽITÍ ÚVĚRŮ

7.1 Příklad 1.

Mladá rodina by si chtěla pořídit nový byt v hodnotě 1 500 000 Kč. Nemá nic naspořeno. Bude žádat o hypoteční úvěr v plné výši, fixaci alespoň 5 let.

Hypoteční úvěru u Komerční banky:

Výše hypotéky	1 500 000 Kč
Délka hypotéky/Počet splátek	30let / 360 měsíců
Fixace úroku	5 let
Úrok	5,3 %
Měsíční splátka	8 330 Kč
Zaplatíme na úrocích	1 049 052 Kč

Sazby spojené s pořízením hypotéky:

- bezplatné poradenství
 - vydání příslibu úvěru 2 000 Kč
 - zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr 2 900 Kč
 - poplatek za vedení účtu (měsíčně) 150 Kč
 - *vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou :*
 - 3 500 Kč bytová jednotka
 - 4 500 Kč rodinný dům
 - individuálně ostatní typy nemovitostí
 - pojištění nemovitosti
-
- žadatelé nemusí mít nic naspořeno, banka půjčí 100 % částku, o kterou klient zažádá
 - žadatel musí dodat potvrzení o výši příjmu

- *čerpání úvěru:*

- jednorázově nebo postupně
- zahájení musí být do 6 měsíců do data podpisu smlouvy
- ukončení čerpání max. do 24 měsíců od data podpisu smlouvy

- *splácení úvěr*

- anuitní
- jednorázové nebo postupné

7.2 Příklad 2.

Mladá rodina by si chtěla pořídit nový byt v hodnotě 1 500 000 Kč. Bude mít naspořeno 400 000 Kč. Bude žádat o hypoteční úvěr do 70 % hodnoty, fixaci alespoň 5 let.

Ideální hypotéka české spořitelny

Výše hypotéky	1 050 000 Kč
Délka hypotéky/Počet splátek	30let / 360 měsíců
Fixace úroku	5 let
Úrok	5,19 %
Měsíční splátka	5 759 Kč
Zaplatíme na úrocích	1 023 305 Kč

Sazby spojené s pořízením hypotéky:

- Komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr včetně příslibu 0 Kč
- Správa a vedení úvěrového obchodu 200 Kč
- pojištění hypotéky
- při splácení z Osobního účtu české spořitelny získání slevy z úrokové sazby
- výše hypotéky až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti

Mezi těmi příklady bych si vybrala příklad druhý, kde mladá rodina má už určitou částku naspořenou a také zaplatí méně na úrocích, protože má menší úvěr.

7.3 Příklad 3.

Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Mladá rodina s dvě dětmi si chce postavit rodinný dům. Má naspořeno 1 000 000 Kč. Potřebují získat 2 000 000 Kč, protože rozpočet stavby rodinného domu je 3 000 000 Kč. Příjmy mladé rodiny jsou dostatečné a umožní měsíční výdaj okolo 20 000 Kč. Rodina předpokládá uzavřít 4 stavební spoření.

„Vyřídíme si příslib od hypoteční banky, abychom po vyčerpání vlastních prostředků (1 milionu Kč) měli jistotu, že nám banka poskytne úvěr na zbývajících 2 miliony.

Začínáme stavět a blížíme-li se k okamžiku, kdy budeme žádat o úvěr, založíme čtyři stavební spoření s vkladem 1 500,- Kč měsíčně, všechny se státní podporou (mohou být uzavřeny na děti či rodiče, nebudeme z nich čerpat úvěr, budeme pouze spořit).“[12]

Podali jsem žádost o hypoteční úvěr a před jeho čerpáním rozestavěný rodinný dům zaneseme do katastru. Tímto rozestavěným rodinným domem budeme ručit.

Výše úvěru	2 000 000 Kč
Délka hypotéky	20 let / 240 měsíc
Roční úrok	7 %
Fixace úroku	5 let

Kdybychom hypotéku splácely celých 20 let anuitní splátka by činila 15 506 Kč a dohromady bychom zaplatili 3 721 453 Kč

Pravidelně spoříme na stavební spoření a splácíme hypoteční úvěr.

Měsíční výdaje činí:

Splátka hypotečního úvěru	15 506 Kč
Stavení spoření (4 * 1 500Kč)	6 000 Kč
Celkem za měsíc	21 506 Kč

Po prvních pěti letech:

Na stavením spoření, které jsme založili 4 na dobu 5 let, včetně státní podpory jsem naspořili částku 460 000 Kč. Hypoteční úvěr nesplacené části je 1 730 544 Kč. Částku ze stavebního spoření použijeme na splacení části hypotečního úvěru.

Znovu založíme 4 stavební spoření na dobu 5 let.

Měsíční výdaje po snížení hypotéky činí:

Splátka hypotečního úvěru	11 483 Kč
Stavení spoření (4 * 1 500Kč)	6 000 Kč
Celkem za měsíc	17 483 Kč

Po další pěti letech hypoteční úvěr snížíme naspořenou částkou ze stavebního spoření. Hypotéční úvěr snížíme na 705 330 Kč.

Znovu založíme 4 stavební spoření na dobu 5 let.

Měsíční výdaje po snížení hypotéky činí:

Splátka hypotečního úvěru	6 163 Kč
Stavení spoření (4 * 1 500Kč)	6 000 Kč
Celkem za měsíc	12 163 Kč

„Po další mimořádné splátce hypotečního úvěru jsme výši splátky snížili na pouhých 6 163 Kč. Po dalších pěti letech zaplatíme z úspor stavebního spoření celou částku nesplacené hypotéky (tj. 311 228 Kč) a zbývající naspořené prostředky budeme moci věnovat na financování dalších svých cílů a přání.“[12]

Touto kombinací jsme snížili délku hypotéky o 5 let a ušetřili přes 500 tisíc korun na úrocích.

ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo zmapovat možnosti, jak by mohla mladá rodina financovat koupi nového bytu nebo stavbu rodinného domu. Trh nabízí několik možností jak zafinancovat nové bydlení.

Žadatelé mohou, ale nemusejí mít nic naspořené, mohou požádat o hypoteční úvěr. Banky nabízí klientům hypoteční úvěry až do výše 100% hodnoty nemovitosti. Nabízí také kombinace například hypotečního úvěru se stavebním spořením. Tato varianta může být pro některé klienty výhodná, mohou během splácení hypotéky několikrát založit stavební spoření a naspořenou částkou snížit hypoteční úvěr. Další možností je požádat Státní fond rozvoje bydlení o úvěr maximální výše 300 000 Kč.

Banky poskytují úvěry i studentům, kteří pracují, přičemž doba splatnosti může být až 40 let. Úvěr je poskytnut ale do výše maximálně 70 % hodnoty nemovitosti. Student však musí doložit vyšší příjmy, v případě že podniká musí doložit daňové přiznání.

Použitá literatura

- [1] Kroh, M.: Jak si vzít úvěr, GRADA Publishing, 1999 Praha
- [2] <http://cs.wikipedia.org/wiki/%C3%9Av%C4%9Br>
- [3] http://cs.wikipedia.org/wiki/Zaji%C5%A1t%C4%9Bn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Bru
- [4] <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>
- [5] <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>
- [6] http://www.ceed.cz/bankovnictvi/744zpusoby_uroceni_uveru.htm
- [7] http://www.ceed.cz/bankovnictvi/745zpusoby_splaceni_uveru.htm
- <http://www.csas.cz>
- [8] <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>
- [9] <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/vyrizeni-uveru/>
- [10] <http://www.finance.cz/pojisteni/informace/zivotni/druhy/>
- [11] <http://www.finance.cz/zpravy/finance/19208-kombinace-hypoteky-a-zivotniho-pojisteni/>
- [12] http://www.finance.cz/zpravy/finance/23362-jak-snizit-pocet-splatek-hypoteky-a-navic-jeste-usetrit-na-urocich/?id_tovar_2841=4759&t=1266974755
- [13] <http://www.finance.cz/zpravy/finance/78049-hypoteky-lze-efektivne-kombinovat/>
- [14] <http://www.finance.cz/zpravy/finance/97346-zkuste-kombinaci-stavebniho-sporeni-a-hypoteky/>

[15] <http://www.finance.cz/zpravy/finance/142659-investicni-zivotni-pojisteni-ziskava-na-oblibe/>

[16] <http://www.finance.cz/zpravy/finance/197938-hypoteka-jiz-behem-vysoke-skoly-proc-ne-/>

[17] <http://www.finexpert.cz/default.aspx?textart=1&article=22256>

<http://www.kb.cz>

[18] <http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/cerpani-uveru/>

[19] <http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/doklady-k-vyrizeni/>

[20] <http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/splatnost-a-splaceni/>

[21] <http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/typy-uveru/>

[22] <http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>

[23] <http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/zivotni/investicni/>

[24] <http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/zivotni/kapitalove/>

[25] <http://www.sfinance.cz/zpravy/finance/161111-jak-zafinancovat-bydleni-pomoci-kombinace-produktu-/>

[26] <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/podpora-mladych>

[27] <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>