



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 aplikované matematiky a informatiky

Bakalářská práce

Komparace úvěrových produktů na bydlení

Vypracovala: Lucie Vlčková
Vedoucí práce: PhDr. Marek Šulista, Ph.D.

České Budějovice 2014

Prohlášení

Prohlašuji, že svou 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/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 28. 8. 2014

.....
Lucie Vlčková

Poděkování

Ráda bych poděkovala paní Evě Tampírové ze společnosti Gepard Finance za poskytnutí informací potřebných pro zpracování praktické části této bakalářské práce. Dále děkuji panu Mgr. Tomáši Rynešovi za odborné rady z praxe a panu PhDr. Markovi Šulistovi za matematickou pomoc.

Obsah

Úvod	11
1. Možnosti bydlení.....	12
1.1 Nájem	12
1.1.1 Výhody nájemního bydlení	13
1.1.2 Nevýhody nájemního bydlení	13
1.2 Vlastní bydlení.....	14
1.2.1 Výhody vlastního bydlení	14
1.2.2 Nevýhody vlastního bydlení.....	14
2. Způsob financování bydlení	15
2.1 Hypoteční úvěry	15
2.1.1 Definice	15
2.1.2 Historie	15
2.1.3 Druhy hypotečních úvěrů.....	16
2.1.4 Životní cyklus hypotečních úvěrů.....	18
2.1.4.1 Přípravná fáze.....	18
2.1.4.2 Schvalovací fáze	19
2.1.4.3 Realizační fáze	19
2.1.5 Úvěrové riziko	20
2.1.6 Zajištění hypotečních úvěrů	21
2.1.6.1 Ručení.....	21
2.1.6.2 Bankovní záruka	22
2.1.6.3 Zástavní právo	22
2.1.7 Úrokové sazby	22
2.1.7.1 Vývoj úrokových sazeb.....	23
2.1.7.2 Diskontní sazba	24
2.1.7.3 Lombardní sazba	24
2.1.7.4 Dvoutýdenní repo sazba	24
2.1.8 Odpočet úroků od základu daně	24
2.1.9 Výhody hypotečního úvěru	25
2.1.10 Nevýhody hypotečního úvěru	25
2.2 Stavební spoření.....	25
2.2.1 Definice	25
2.2.2 Historie	25

2.2.3	Princip stavebního spoření.....	27
2.2.4	Průběh stavebního spoření	27
2.2.4.1	Spořicí fáze	27
2.2.4.2	Úvěrová fáze.....	28
2.2.5	Úroková sazba	29
2.2.6	Překlenovací úvěr	29
2.2.7	Výhody stavebního spoření.....	30
2.2.8	Nevýhody stavebního spoření.....	31
3.	Metodika	32
4.	Praktická část	34
4.1	Charakteristika modelových klientů.....	34
4.2	Analýza hypotečních úvěrů	35
4.2.1	Klient A	35
4.2.2	Klient B	38
4.2.3	Klient C	39
4.2.4	Klient D	41
4.2.5	Klient E	42
4.2.6	Klient F.....	45
4.2.7	Klient G	46
4.2.8	Klient H.....	48
4.3	Analýza úvěrů ze stavebního spoření.....	49
4.3.1	Klient A	50
4.3.2	Klient B	54
4.3.3	Klient C	56
4.3.4	Klient D	58
4.3.5	Klient E	60
4.3.6	Klient F.....	61
4.3.7	Klient G	63
4.3.8	Klient H.....	64
	Závěr.....	67
	Summary	72
	Seznam použitých zdrojů	73
	Seznam grafů, obrázků a tabulek	77
	Seznam příloh.....	80

Úvod

Pořízení vlastního bydlení představuje největší finanční investici v životě velké většiny lidí. Vlastní bydlení můžeme samozřejmě financovat vlastními prostředky, ty jsou ale kolikrát nedostačující, a proto je potřeba využít nějakého úvěru. Nejtypičtějšími produkty pro financování vlastního bydlení jsou hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. A právě těmi se budu v této bakalářské práci zabývat.

Téma bakalářské práce jsem si vybrala, neboť naše rodina ve stejnou dobu řešila problém financování stavby rodinného domu. Tato problematika mě začala zajímat a chtěla jsem se o ní dozvědět víc. Proto zpracování bakalářské práce na téma Komparace úvěrových produktů na bydlení bylo perfektní příležitostí.

Cílem teoretické práce je seznámení se s tím, jak oblast hypotečních úvěrů a stavebního spoření funguje. Osvojení si základních pojmů typických pro toto odvětví. Představení možností bydlení a způsobů jeho financování. Dále popsání historie již zmíněných úvěrových produktů na bydlení, jejich „životního“ cyklu, způsobů zajištění, rizik nebo výhod a nevýhod jednotlivých možností bydlení a způsobů financování.

V praktické části bakalářské práce budu pracovat s 8 modelovými klienty, kteří mají zájem pořídit si nový byt v hodnotě 1 600 000 Kč. Tyto klienty charakterizují 3 faktory: výší příjmů, naspořenou částkou a věkem klienta. Tyto 3 faktory budou mít vliv na to, v jaké výši bude klientovi úvěr poskytnut, na jak dlouho bude poskytnut, na to, jaká bude výše splátky, na případné výhody a slevy poskytnuté ze strany banky či stavební spořitelny, a tím pádem tedy na konečný výběr úvěrového produktu. Budu pracovat se 3 bankovními ústavami a 3 stavebními spořitelny.

Mým úkolem bude najít pro těchto 8 modelových klientů optimální produkt financování vlastního bydlení a sestavit splátkový kalendář.

1. Možnosti bydlení

Potřeba bydlet patří mezi základní priority člověka. Při hledání bydlení máme možnost pronájmu nebo koupě. Pro někoho může být lepší nájem, pro někoho koupě vlastního bydlení. Záleží např. na preferencích člověka, způsobu života, finanční situaci nebo situaci na trhu s bydlením.

1.1 Nájem

Bydlení v nájmu řeší situaci, kdy bydlení ve svém je pro jedince či rodinu finančně příliš náročné. Z těchto důvodů řeší své bydlení tímto způsobem zejména lidé bez dostatečné finanční rezervy. Lokalita navíc ovlivňuje cenu nemovitosti i výši nájemného, která může začínat na dvou tisících za osobu měsíčně. Horní hranice je prakticky neomezena. I zde jsou však ceny ovlivňovány aktuální situací na trhu.

Bydlení v nájmu je z dlouhodobého hlediska nevýhodné. Léta nájemník platí například 5 tisíc korun měsíčně, ale byt jeho nikdy nebude. U vyšších nájmu je cena prakticky srovnatelná s potenciální splátkou hypotečního úvěru.

Podnájem má ale i své světlé stránky. Nájemník je v podstatě ušetřen starostí spojených s provozem nemovitosti. Pronajímatel totiž nese veškeré povinnosti spojené s udržováním bytu nebo domu v obyvatelném stavu a se zajištěním veškerých služeb spojených s bydlením. Ke kompromisním dohodám často dochází u drobných oprav, jako je například prasklá žárovka nebo kapající kohoutek v koupelně. V těchto případech se může pronajímatel s nájemníkem dohodnout, že opravy do 500 Kč si zajistí sám. Případnou cenu opravy lze pak zpětně odečíst z následujícího nájmu. Mezi další typické výhody nájemného patří volnost. Je mnohem jednodušší přestěhovat se, pokud bydlíme v nájmu, než když nemovitost vlastníme a splácíme hypotéku. Proto možnosti nájmu využívají nejčastěji lidé, kteří chtějí zůstat nevázaní a mobilní. Nevědí, jestli budou žít stále v daném městě, nebo se za výhodnější práci přestěhují jinam.

Bydlení v nájmu se doporučuje jako finančně méně náročná varianta pro mladé lidi, kteří si nemohou dovolit vlastní byt. Jde o situace, kdy si několik přátel pronajme

společně jeden byt. To je varianta hojně oblíbená u studentů vysokých škol. Jedná se však o dočasné řešení po dobu studia. Mladému páru, který chce mít své soukromí, není tato varianta doporučována. Jen v případě, kdy je nájem výrazně nižší než potencionální splátka hypotéky. [1]

Problematiku nájemného a nájemní smlouvy, stejně jako ukončení nájmu, řeší Občanský zákoník, konkrétně Hlava 7 a § 663 - § 723.

Nájem vzniká uzavřením písemné nájemní smlouvy. Na základě této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci prostor k užívání výměnou za úplatu, tedy nájemné. Nájemní smlouva musí obsahovat: předmět nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním. Nejde-li o nájem na dobu neurčitou, tak i dobu, na kterou se nájem uzavírá. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru. Bez uvedení těchto náležitostí je smlouva neplatná. Mimo ně je nutné uvést ve smlouvě náležitosti, které se uvádí ve smlouvách běžně: jméno a příjmení, bydliště, datum narození, rodné číslo. V případě právnické osoby: obchodní firmu, sídlo, jméno a příjmení osoby, která je oprávněna zastupovat právnickou osobu. [2]

1.1.1 Výhody nájemního bydlení

- minimální počáteční investice
- vhodné jako startovací pozice pro mladé
- flexibilita, tzn. lze v krátké době měnit bydliště
- svoboda rozhodování z hlediska případného stěhování, protože není vázanost k majetku

1.1.2 Nevýhody nájemního bydlení

- nelze provádět žádné rozsáhlé úpravy nebo rekonstrukce
- nutnost platit nájemné
- dlouhodobé riziko vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele
- riziko nekorektního jednání ze strany pronajímatele [3]

1.2 Vlastní bydlení

Při uvažování o vlastním bydlení převládá pocit, že budeme dávat peníze do svého. Budeme platit za něco, co bude jednou naše. V případě nájmu máme pocit, že“ vyhazujeme peníze z okna“, jak uvádí Petr Syrový ve své publikaci Financování vlastního bydlení.

V obou případech si něco půjčujeme a za vypůjčení platíme peníze. V prvním si půjčujeme byt a platíme za to nájem. Ve druhém si půjčujeme peníze a platíme za ně úroky. Pokud ovšem nemáme dostatek vlastních peněžních prostředků na úhradu vlastního bydlení.

V případě vlastního bydlení má mnoho lidí větší pocit jistoty, bydlí ve svém, problém je vyřešen. V případě nájmu mají lidé pocit nejistoty. Neví, jaká bude situace za rok nebo v následujících letech. ^[4]

1.2.1 Výhody vlastního bydlení

- svobodné rozhodování o bytu nebo o rodinném domku
- neplatí se žádné nájemné
- nemovitost lze využít jako předmět zajištění
- lze ji pronajmout a využít jako prostředek k získání pasivního příjmu
- růst hodnoty nemovitosti, vyšší hodnota nemovitosti při prodeji
- uchování hodnoty pro potomky

1.2.2 Nevýhody vlastního bydlení

- vysoké pořizovací náklady
- často nutnost financování z cizích zdrojů
- odpovědnost za údržbu
- vedlejší náklady (pojištění, daň) ^[3]

2. Způsob financování bydlení

Vlastní bydlení vyžaduje zpravidla největší finanční investici v životě člověka. Produktem pro financování bydlení jsou vlastní prostředky, které jsou skoro vždy doplňovány účelovými úvěrovými produkty - stavebním spořením nebo hypotečním úvěrem.^[4]

2.1 Hypoteční úvěry

2.1.1 Definice

Hypoteční úvěr je v podstatě všude na světě chápán především jako úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti.^[6] Nejčastěji je využíván u podnikatelských i nepodnikatelských subjektů, k financování pořízení či úprav nemovitého majetku.^[5]

Definice hypotečního úvěru podle zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb., §28, odstavec 3 zní takto: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“^[6]

2.1.2 Historie

Hypoteční banky patří k nejstarším druhům bank. Úvěrové vztahy s pozemkovými vlastníky se rozvíjely již v lůně feudálního období. Šlechta a statkáři utráceli peníze rychleji, než jim pozemkový majetek vynášel. Protože se pozemků nechtěli zbavit, raději je zastavovali. Úkolem zakládaných úvěrních společenstev bylo sdružovat vlastníky pozemkových statků pro snazší získávání investičních prostředků. Tyto spolky

poskytovaly svým členům hypotekární zápůjčky, jež financovaly vydáváním dluhopisů (hypotečních zástavních listů), za něž spolky ručily. ^{[7] [8]}

Příprava legislativy hypotečního financování probíhala v období let 1990 až 1995. Podmínkou formálního startu hypoték byl funkční zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Zákon o dluhopisech sice vznikl už v roce 1990, ale právě nefunkčnost kapitálového trhu byla jednou z překážek reálného startu hypoték. Až v roce 1995 byly splněny podmínky pro formální start hypotečního úvěrování a dne 14. 9. 1995 došlo k udělení prvního oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů Českomoravské hypoteční bance (dnes Hypoteční banka).

Prvních pět let existence hypotečního bankovníctví bylo velmi náročných a toto období můžeme charakterizovat jako dobu hledání a obhajování existence hypotéky. Během roku 1995 až 1997 dala ČNB zelenou k zahájení hypotečního úvěrování většině významných bank. Začaly se rodit nové produkty a nové služby, banky také začaly profilovat jejich hypoteční strategie.

Rok 1996 přinesl velmi pomalý, ale slibný rozjezd hypotečních úvěrů. Banky poskytly občanům 5 526 hypotečních úvěrů. Ale pak přišel rok 1997 a velká finanční a hospodářská krize, která se samozřejmě dotkla i hypotečního bankovníctví. Prakticky všechny české banky včetně hypotečního sektoru začaly bojovat o přežití. V roce 1997 se celkem poskytlo občanům pouze 3 362 hypotečních úvěrů, v roce 1998 pak 4 639 hypotečních úvěrů a teprve v roce 1999 se poskytlo o něco více hypotečních úvěrů než ve startovacím roce 1996 – bylo to 6 103 hypotečních úvěrů. ^[9]

2.1.3 Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry jsou stejně jako komerční úvěry členěny dle různých hledisek. A to z hlediska časového, úvěrovaného objektu a úvěrovaného subjektu. Neméně významným je, na rozdíl od komerčních úvěrů, i hledisko způsobu jejich krytí nemovitostní zástavou.

Z hlediska času se v praxi můžeme setkat se třemi základními druhy:

- hypotečním úvěrem krátkodobým

- hypotečním úvěrem střednědobým
- hypotečním úvěrem dlouhodobým

Krátkodobými úvěry se obvykle rozumí úvěry s dobou splatnosti do jednoho roku, střednědobými úvěry se splatností od jednoho až do čtyř let a dlouhodobými úvěry se splatností nad pět let. Krátkodobé a střednědobé hypoteční úvěry, i když jsou v menšině, jsou využívány zejména při opravách a rekonstrukcích již existujících nemovitostí. Rozhodující většinu představují hypoteční úvěry dlouhodobé se splatností delší než pět let.

Z hlediska úvěrovaného objektu se hypoteční úvěry dělí na dvě velké skupiny:

- hypoteční úvěry poskytované na bytové účely
- hypoteční úvěry poskytované na účely nebytové

Tyto dva druhy hypotečních úvěrů se od sebe liší podmínkami, za kterých jsou poskytovány. Hypoteční úvěry poskytované na bytové účely jsou většinou poskytovány za příznivějších úvěrových a úrokových podmínek, než úvěry na účely nebytové. ^[10]

Bytovými účely se rozumí:

- 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.) ^[11]

Oba druhy hypotečních úvěrů se pak ještě rozlišují podle toho, zda jsou využívány pro uspokojení individuálních potřeb dlužníka, nebo pro podnikání na:

- hypoteční úvěry nepodnikatelské
- hypoteční úvěry podnikatelské

I zde obvykle dochází k diferenciaci podmínek, za kterých jsou hypoteční úvěry poskytovány. Vyplývá to mj. z toho, že hypoteční úvěry podnikatelského charakteru jsou pro hypoteční banku rizikovější než hypoteční úvěry charakteru

nepodnikatelského. Výhodou firemní hypotéky je především její dlouhodobost a s tím spojené rozložení splátek na dlouhé období.

Členění hypotečních úvěrů na podnikatelské a nepodnikatelské splývá s členěním podle úvěrovaného subjektu. Používá se kombinace členění na:

- hypoteční úvěry pro fyzické nebo právnické osoby
- hypoteční úvěry pro podnikatelské nebo nepodnikatelské subjekty

Úvěrové podmínky se zde diferencují podle stupně rizikovosti, kdy nejvyšší riziko podle Doc. Pavelky představuje pro banky kombinace fyzická osoba – podnikatel, nižší pak právnická osoba – podnikatel, právnická osoba – nepodnikatel a relativně nejnižší riziko kombinace fyzická osoba – nepodnikatel. ^[10]

2.1.4 Životní cyklus hypotečních úvěrů

Přípravná fáze:

- žádost o poskytnutí úvěru
- проверка náležitostí žádosti
- doplnění údajů

Schvalovací fáze:

- vypracování úvěrové smlouvy
- stanovení podmínek úvěru
- podpisy úvěrové smlouvy

Realizační fáze:

- čerpání úvěru
- splácení úvěru a úroku
- opatření v případě nesplácení úvěru

2.1.4.1 Přípravná fáze

Klient v žádosti uvádí základní informace o své osobě, popřípadě o spolužadatelích, o své platební schopnosti, o zárukách, které může poskytnout, o účelu, na který by chtěl úvěr poskytnout, o požadované výši úvěru a době splatnosti, o svých závazcích

(zejména o dříve přijatých úvěrech). V případě právnické osoby se uvádí obor podnikání, výnosy, náklady, způsob ručení. Banka zhodnotí doložené údaje, v případě potřeby si ještě vyžádá další informace a dokumenty. Poté posoudí žádost klienta. Banka musí přezkoumat podklady k vlastní nemovitosti. Bude ji také zajímat stavební povolení případně územní rozhodnutí, geometrický plán, výpis z katastru nemovitostí, rozpočet stavby, ocenění nemovitosti. Banky často vyžadují, aby odhad byl proveden odhadcem spolupracujícím s bankou. Nejdelší dobu obvykle zabírá ocenění zastavované nemovitosti a vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Tato fáze může trvat i déle než dva měsíce. ^{[12] [13]}

2.1.4.2 Schvalovací fáze

V této fázi se vypracovává úvěrová smlouva. Dále banka posuzuje míru rizika úvěrového případu, stupeň jeho zajištění a vypracovávají se podmínky poskytnutí a splácení úvěru. Schvalování úvěru bývá několikastupňové. Jednotlivé žádosti jsou povětšinou posuzovány kolektivně (v tzv. úvěrových výborech). Definitivním schválením jsou pověřováni konkrétní pracovníci, přičemž jejich schvalovací pravomoci bývají obvykle odstupňovány formou limitů objemů prostředků, do kterých mohou úvěry schvalovat. Doba, po kterou jsou řádně připraveny a ověřeny všechny nezbytné podklady, by neměla v dobře organizované bance přesáhnout dva týdny. V zahraničí, kde má hypoteční úvěrování dlouhou tradici, schvalovací fáze často netrvá déle než jeden den. ^[10]

2.1.4.3 Realizační fáze

V realizační fázi dochází po podpisu úvěrové smlouvy k čerpání a splácení úvěru. Pro kontrolu splácení banky vypracovávají, pokud nejde o úvěry, které jsou splatné jednorázově, splátkový plán.

Hypoteční úvěry lze čerpat jednorázově nebo postupně. Jednorázové čerpání hypotečních úvěrů se obvykle užívá, jde-li o investici do již existující nemovitosti. Dále se užívá v případech, kde je hypoteční úvěr použit ke splacení jiného úvěru použitého na financování nemovitostí nebo k získání majetkového podílu na nemovitosti, např.

při vyplacení dědického podílu. K postupnému čerpání hypotečních úvěrů se přistupuje obvykle tehdy, dochází-li k vytváření nové nemovitosti formou její výstavby nebo ke zhodnocování již existující nemovitosti prostřednictvím rekonstrukce, oprav apod.

Hypoteční úvěry lze splácet, podobně jako je tomu u čerpání. A to jednorázově, postupně, nebo kombinací obou metod. Metody jednorázového splácení se u hypotečních úvěrů používají jen ve specifických případech, a to u těchto typů hypotečních úvěrů:

- termínované (s pevnou dobou splatnosti) v podobě odkladu splátek až na konec doby splatnosti
- s neurčitou dobou splatnosti
- splatné na viděnou^[10]

2.1.5 Úvěrové riziko

S výkonem bankovního řemesla úzce souvisí riziko, které je nutné přesně odhadnout a řídit.^[14]

Úvěrové riziko je historicky nejstarším a nejvýznamnější rizikem ze všech finančních rizik. Toto riziko spočívá v nejistotě, zda klient, resp. protistrana obchodu, dostojí svému závazku uhradit svůj dluh včas a v plné výši. Nesolventními dlužníky mohou být nejen firmy a jiné banky, ale také vlády a obce. „Např. v roce 2002 připadal hlavní díl nesplacených závazků na Argentinu, která na jaře 2002 přiznala, že není schopna plnit dluhovou službu spojeno s obligacemi v hodnotě 95 mld. USD.“^{[15] [16]}

Není možné se úvěrovému riziku zcela vyhnout, neboť banka, pokud chce dosáhnout určitého zisku, musí podstoupit také určitou míru rizika. Příčiny vzniku úvěrového rizika lze rozdělit na externí a interní. Interní příčiny vzniku úvěrového rizika závisí na vlastních rozhodnutích banky (např., na které segmenty trhu se bude banka zaměřovat při úvěrování). Externí příčiny jsou zcela mimo působnost banky a jsou dány vývojem ekonomiky, politickou situací v zemi apod.^[15]

2.1.6 Zajištění hypotečních úvěrů

K tomu, aby hypoteční banka poskytla úvěr, nestačí, aby klient prokázal, že má dostatečné příjmy pro to, aby úvěr splatil. Od poskytnutí úvěru do jeho úplného splacení může uplynout značný časový interval počítající se u hypotečních úvěrů na celá desetiletí. Za tu dobu se může podstatným způsobem změnit finanční situace klienta, ať už k horšímu nebo lepšímu, např. z důvodu nemoci, nezaměstnanosti, úrazu, nebo neúspěchu podnikatelského záměru.

Podle publikace „Jak správně na hypotéky“ je zlatým pravidlem podmínka, aby splacení úvěru bylo zajišťováno tím objektem, na který je úvěr poskytován. U hypotečních úvěrů jsou to ze zákona nemovitosti. Avšak se může stát, že se banka nespokojí jen se zástavou úvěrované nemovitosti, ale bude požadovat i jiné způsoby dozajištění hypotečního úvěru. Dozajištěním se rozumí další dodatečné zajištění úvěru v případě, kdy původně požadované hlavní zajištění není shledáno bankou jako dostatečné.^[17]

2.1.6.1 Ručení

Ručení třetí osobou používají hypoteční banky jako formu dodatečného zajištění hypotečního úvěru zejména v případech, kdy žadatel o úvěr je sám, bez dalších spolužadatelů, kteří by mohli za dlužníka převzít splácení hypotečního úvěru v případě, že dlužník nebude schopen splácet. Ručitelem se třetí osoba stane po podepsání tzv. ručitelského prohlášení, ve kterém se zaváže, že uspokojí věřitele, pokud dlužník neuhradí svůj závazek ve stanovené době. Banka vždy pečlivě prověřuje osobu ručitele, především z hlediska důvěryhodnosti a schopnosti splácet za dlužníka. Ručitelské prohlášení je možné také uzavřít i jako ručení pouze do určité výše závazku. Pokud toto není dojednáno, ručí ručitel za celý závazek dlužníka, a to i včetně úroků, sankčních úroků a poplatků. Splní-li ručitel zajištěný závazek, nabývá vůči dlužníku práva věřitele. To znamená, že to, co za dlužníka jako ručitel uhradil, na něm můžete požadovat zpět.

2.1.6.2 Bankovní záruka

Bankovní záruka představuje zvláštní typ ručení. O bankovní záruku žádá klient u banky. Mezi bankou a klientem je uzavřena smlouva a banka vystaví na základě žádosti tzv. záruční listinu, ve které jsou uvedeny podmínky bankovní záruky. V záruční listině se vystavující banka zavazuje, že uspokojí věřitele (hypoteční banku) do výše určité peněžní částky podle obsahu záruční listiny, a to na základě písemné výzvy věřitele. Žádost o bankovní záruku se velmi podobá žádosti o úvěr a banka zvažuje, jestli je ochotna za dlužníka záruku vystavit. Hypoteční banky však bankovní záruky jako jednu z možných forem dozajištění hypotečního úvěru příliš nepoužívají.

2.1.6.3 Zástavní právo

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky tím, že v případě řádného a včasného nesplnění je věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené. Na nemovitost, kterou chceme ručit, nesmí být vázáno zástavní právo jiné třetí osoby. Jinak řečeno - pokud pozemkem již ručí bratr dlužníka, tak za stejným účelem již nesmí být použit. Pokud však zástavní právo již ze zákona zaniklo plným splacením, banka nemovitost nepovažuje za zatíženou, a jako zástavu ji uzná. ^[17] ^[18]

Podle Mgr. Petra Syrového musí být hypoteční úvěr vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Není možné, aby se za hypotéku ručilo např. ručiteli, jako je tomu u stavebního spoření. Při financování družstevního bytu hypotečním úvěrem vzniká problém. Hypoteční úvěr není nutné používat pouze na koupi bytu, ale je možné jej použít i na koupi družstevního podílu. Onen problém vzniká při zajištění úvěru, protože družstevním bytem se za hypoteční úvěr nedá ručit. Proto je nutné dát do zástavy jinou nemovitost, která je v osobním vlastnictví. ^[4]

2.1.7 Úrokové sazby

Cena zdrojů je hlavním faktorem pro stanovení úrokové sazby hypotečního úvěru. Na její výši mají vliv i další faktory - např. doba splatnosti úvěru, druh a kvalita zastavované nemovitosti, účel použití aj.

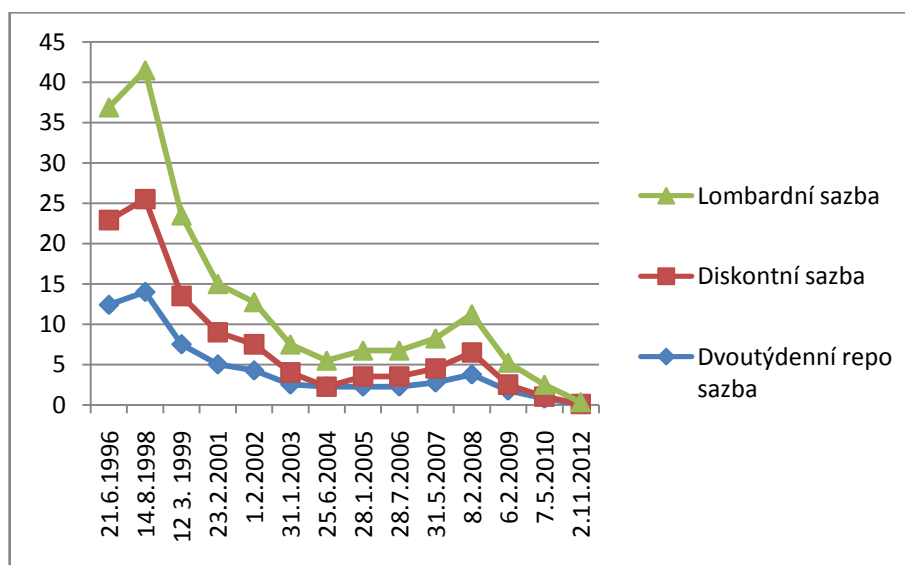
„Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo jako pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru.“ [5]

2.1.7.1 Vývoj úrokových sazeb

Stav k	Dvoutýdenní repo sazba	Diskontní sazba	Lombardní sazba
2. 11. 2012	0,05	0,05	0,25
7. 5. 2010	0,75	0,25	1,50
6. 2. 2009	1,75	0,75	2,75
8. 2. 2008	3,75	2,75	4,75
31. 5. 2007	2,75	1,75	3,75
28. 7. 2006	2,25	1,25	3,25
28. 1. 2005	2,25	1,25	3,25
25. 6. 2004	2,25	1,25	3,25
31. 1. 2003	2,50	1,50	3,50
1. 2. 2002	4,25	3,25	5,25
23. 2. 2001	5,00	4,00	6,00
12 3. 1999	7,50	6,00	10,00
14. 8. 1998	14,00	11,50	16,00
21. 6. 1996	12,40	10,50	14,00

Tabulka 1 - vývoj úrokových sazeb

Zdroj: ČNB [34] [35] [36]



Graf 1 - vývoj úrokových sazeb

2.1.7.2 Diskontní sazba

Diskontní sazba představuje úrok z diskontního úvěru. Česká národní banka totiž umožňuje ostatním obchodním bankám uložení své přebytečné likvidity. Takto uložená depozita jsou úročena diskontní sazbou, která obvykle představuje dolní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu.

2.1.7.3 Lombardní sazba

Lombardní sazba vyjadřuje výši úroku z lombardního úvěru. Tento typ úvěru je poskytován centrální bankou ostatním komerčním bankám proti zástavě cenných papírů. Lombardní sazba představuje horní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu.

2.1.7.4 Dvoutýdenní repo sazba

Repo operace jsou hlavním měnovým nástrojem České národní banky. Banka touto sazbou ovlivňuje množství peněz v ekonomice. Stahování měny z oběhu provádí banka prodejem svých cenných papírů, měnu uvolňuje naopak nákupem cenných papírů. Vyhlášená repo sazba slouží jako maximální limitní sazba, za kterou mohou být banky při repo operacích uspokojovány.^[19]

2.1.8 Odpočet úroků od základu daně

„Možnost odpočtu úroků z hypotečního úvěru (i z úvěru ze stavebního spoření) od základu daně z příjmů byla zavedena novelou zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, s platností od 1. Ledna 1998. Odpočítat lze úroky snížené o státní příspěvek, zaplacené poplatníkem – fyzickou osobou – ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru, použitého poplatníkem na financování bytových potřeb. Poplatník musí daný úvěr řádně splácet a předmět bytové potřeby vlastní a v době po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí též užívá ke svému trvalému bydlení nebo bydlení manžela, potomků, rodičů nebo prarodičů. Úhrnná částka úroků, o kterou lze snížit základ daně, nesmí překročit u poplatníků v téže domácnosti částku 300 000 Kč.“^[5]

2.1.9 Výhody hypotečního úvěru

- dostupnost
- dlouhodobá splatnost
- není nutné předchozí spoření
- možnost poskytnutí vyšších částek úvěru

2.1.10 Nevýhody hypotečního úvěru

- nutnost prokázat výši příjmů
- povinnost doložit, kam byly peníze investovány
- administrativní náročnost ^[20] ^[21]
- zajištění nemovitostí, o kterou v případě neplacení může dlužník přijít ^[22]

2.2 Stavební spoření

2.2.1 Definice

Stavební spoření je účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování státního příspěvku fyzickým osobám – účastníkům stavebního spoření. Provozovatelem stavebního spoření může být pouze banka, které bylo uděleno povolení, pokud předmětem činnosti je pouze stavební spoření a další činnosti podle zákona o bankách. Taková banka se nazývá stavební spořitelna. ^[23]

Stavební spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

2.2.2 Historie

Spořitelny představují podniky, které provozují všechny druhy bankovních obchodů s tím, že pasivní operace se týkají zvláště soustřeďování úspor obyvatelstva a mezi aktivní obchody spadají dlouhodobé půjčky obyvatelstvu, samosprávným celkům a státu.

Vznik spořitelén souvisel s úvahami založit peněžní ústav, který by poskytoval možnosti chudším vrstvám obyvatelstva spořit si bezpečně drobné peněžní obnosy, obdržet úrok a mít v peněžním ústavu pohotovou rezervu na nejhorší časy.

První spořitelny vznikaly v Anglii a Německu již ve druhé polovině 18. století. Historicky vůbec první stavební spořitelna nesla název Building Society a byla založena v Birminghamu roku 1775. První spořitelny neměly pevnou organizaci ani přesně upravené činnosti.

Následkem růstu počtu spořitelén se v dalším vývoji zřizovaly již spořitelny, které měly stálější organizaci a správu, přijímaly úročené vklady a postupně začaly rozvíjet další aktivní peněžní obchody. Organizaci a činnosti spořitelén bylo nutné upravit zákonem. Všeobecná zákonná úprava spořitelén se datuje ve Francii od roku 1835, v Prusku od r. 1838, v Rakousku od r. 1844 atd.

V první polovině devadesátých let se stavební spoření začalo rozvíjet i ve východní Evropě, zejména v České republice, na Slovensku a v Maďarsku. Pozitivní zkušenosti s fungováním systému v těchto zemích vedly k zájmu dalších států o jeho zavedení.

Formální rámec pro rozjezd stavebního spoření na českém trhu vznikal rovněž, jako u hypoték, na počátku devadesátých let. Faktický start stavebního spoření umožnilo schválení Zákona číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Stavební spořitelny zahájily svoji činnost s dvouletým předstihem oproti hypotečnímu financování. Nešlo však logicky o úvěrování, neboť na počátku bylo prvotním cílem vybudovat oblast spoření a následně pozvolna rozjet úvěrování. To se stavebním spořitelnám začalo pomalu dařit v druhé polovině devadesátých let, kdy se začaly poskytovat první úvěry ze stavebního spoření.

Ačkoli je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo. Dnes má stavební spoření pevnou pozici už i v Chorvatsku a Rumunsku. Pomalu začíná získávat na oblibě i v Číně. ^{[9] [24] [8]}

2.2.3 Princip stavebního spoření

Základní princip stavebního spoření spočívá v tom, že účastníci stavebního spoření po jistou dobu spoří a následně získávají zpět nejen své zúročené úspory, ale i nárok na poskytnutí účelového stavebního úvěru (při splnění určitých podmínek). Pokud jsou fyzickými osobami, získají i státní podporu. Účastníkem stavebního spoření může být vedle fyzické osoby i osoba právnická, která ovšem nemá nárok na státní podporu. ^[25]

Jednotlivé platby je možné odvádět jednak v měsíčním intervalu, nepravidelně, nebo jednou za rok. Ke své naspořené částce klient obdrží ještě státní podporu, v současné době ve výši 10% z roční uspořené částky, maximálně však 2 000 Kč ročně. Optimální ročně uspořená částka je tedy 20 000 Kč. Na jedno rodné číslo může být v jednom roce poskytnuta státní podpora ve výši maximálně 2 000 Kč. Může být uplatněna u více smluv stavebního spoření. Státní podpora je, stejně jako vklad, úročena sazbou dle smlouvy o stavebním spoření. Nárok na státní podporu však vzniká pouze při dodržení vázací doby 6 let, tzn., že klient nemůže peníze vybrat dříve než za 6 let. Toto platí pro smlouvy uzavřené po 1. 1. 2004. U smluv uzavřených před tímto datem, byla vázací doba 5 let. Po uplynutí vázací doby si klient může naspořené peníze spolu se státní podporou vybrat prozatím kdykoliv. V současnosti se ve vládě totiž hovoří o čerpání podpory pouze pro účely bydlení. ^[26]

2.2.4 Průběh stavebního spoření

Celý proces stavebního spoření má dvě fáze. Fázi spořicí a fázi úvěrovou.

2.2.4.1 Spořicí fáze

Nejprve je nutné uzavřít se stavební spořitelnou smlouvu. Vedle obvyklých náležitostí je ve smlouvě o stavebním spoření upravena zejména:

- výše cílové částky
- výše úrokových sazeb z vkladů a úvěru
- podmínky pro přidělení úvěru ^[25]

Spoření je dobrovolné a klient může zasílat peníze na účet kdykoli. V případě, že klient peníze nemá, tak úložky nezasílá. Pokud ale klient peníze nemá a neposílá je

příliš dlouho, může se ozvat stavební spořitelna kvůli nedodržení smluvních podmínek, které klient podepsal při založení stavebního spoření a smlouvu klientovi vypovědět. Díky vypovězení smlouvy může klient přijít i o dosud připsanou částku státní podpory. Částka, kterou klient musí pravidelně spořit, záleží na konkrétním tarifu a stavební spořitelně. Minimální měsíční vklad se pohybuje od 0,15% až do 0,5% z cílové částky. [27]

Výši cílové částky si účastník zvolí při uzavírání smlouvy o stavebním spoření. Cílová částka představuje celkovou částku, kterou bude mít účastník při splnění podmínek spořitelny k dispozici k řešení bytových potřeb. Je to tedy celková suma peněz, kterou účastník stavebního spoření obdrží od stavební spořitelny v okamžiku, kdy přechází z fáze spoření do fáze splácení, tzn. vlastní vklady střadatele, úroky z těchto vkladů, částky státních podpor, úroky ze státních podpor snížené o daň z příjmů z těchto úroků a úhrady účtované stavební spořitelnou plus výše úvěru. Výše cílové částky tedy nepředstavuje, jak se někdy všeobecně věří, výši úspor účastníka na konci stavebního spoření. Úspory, resp. úspory a státní podpora, představují obvykle pouhých 40 až 50% cílové částky. Zbývajících 50 až 60% cílové částky představuje prostor pro čerpání úvěru ze stavebního spoření.

Smlouva o stavebním spoření musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření. Rozdíl mezi těmito dvěma sazbami může činit nejvýše 3%. V praxi to znamená, že je-li sazba pro vkládání 3% p.a., může být sazba z úvěru v tomto případě nejvýše 6% p.a.

2.2.4.2 Úvěrová fáze

Úvěry ze stavebního spoření fungují jinak než hypoteční úvěry. Hypoteční úvěry většinou řeší případy klientů, kteří potřebují do několika dnů půjčit řádově miliony korun. Pro stavební spoření je typická klientela, která nějakou dobu spoří, ukládá peníze, a pak chce peníze půjčit.

Zatímco na hypotéky si banky půjčí peníze na mezibankovním trhu prostřednictvím vydáním dluhopisů, na úvěry ze stavebního spoření stavební spořitelny používají peníze vložené klienty.

Poskytnutí úvěru je účelově vázané, tzn., že stavební spořitelna poskytuje úvěry zásadně na bytové účely. Použití úvěru na vymezené účely stavební spořitelna kontroluje. Používá-li účastník půjčené peníze na jiný účel, stavební spořitelna je oprávněna požadovat okamžité vrácení takto použité částky zpět. ^{[28] [29] [4]}

Na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření má klient ze zákona nárok při splnění následujících podmínek:

- naspoření určitého procenta z cílové částky
- minimální doba spoření (obvykle kolem 2 let)
- dosažení určité výše hodnotícího čísla (tj. specifický ukazatel, pomocí něhož spořitelny určují nárok klienta na úvěr)

Než stavební spořitelna klientovi půjčí, prověří si také jeho bonitu a zajištění úvěru:

- bonita (tzn., klienti musí prokázat, že jsou schopni pokrýt výdaje i splátky)
- zajištění (ručiteli, zástavou nemovitosti v osobním vlastnictví, zástavou finančních pohledávek) ^{[26] [30] [31]}

2.2.5 Úroková sazba

Úrokovou sazbu z úvěru má klient jistou již při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Úroková sazba je známa dopředu a za celou dobu splácení se nemění. Úroková sazba závisí na konkrétní stavební spořitelně a na tarifu spoření. Stavební spořitelna může klientovi nabídnout jednak nižší sazbu v době spoření a zároveň nižší sazbu z úvěru, nebo vyšší sazbu v době spoření a zároveň vyšší sazbu z úvěru. ^[4]

2.2.6 Překlenovací úvěr

Často se stává, že klient potřebuje peníze předtím, než má nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření a může pro něj být nepřijatelné čekat na úvěr několik let, proto stavební spořitelny přišly s nabídkou překlenovacího úvěru, jinak také meziúvěru.

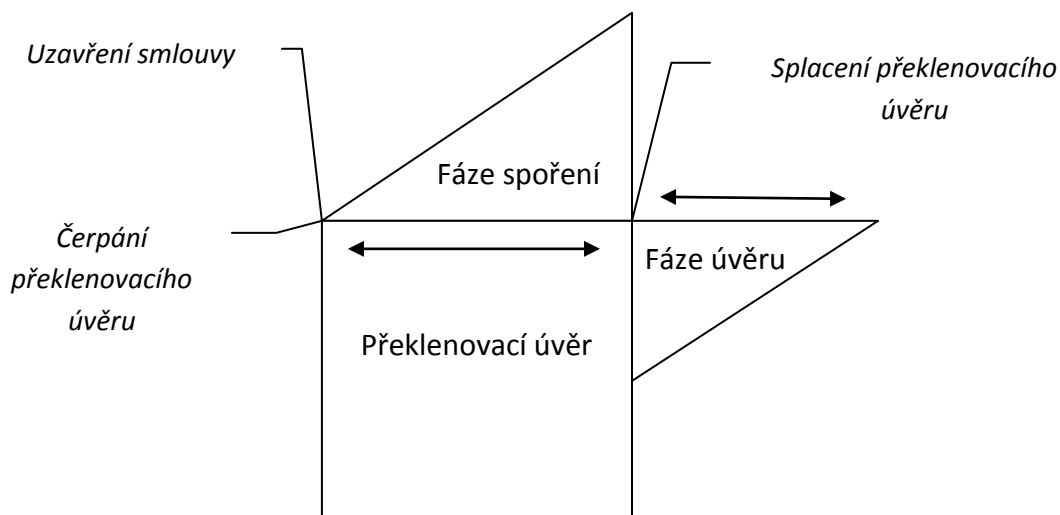


Schéma 1 - překlenovací úvěr

Zdroj: finance.idnes.cz^[32]

Uzavře-li klient se stavební spořitelnou smlouvu s cílovou částkou 300 000 Kč a úvěr by potřeboval čerpat ihned, poskytne mu stavební spořitelna úvěr ve výši 300 000 Kč. Současně s platbou úroků z překlenovacího úvěru, klient zároveň spoří. Po naspoření určité částky, potřebné pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, začíná klient splácet úvěr klasickým způsobem.

2.2.7 Výhody stavebního spoření

- Příspěvek od státu až 2 000 Kč ročně.
- Úrokové sazby jsou pevně stanoveny při uzavření smlouvy a nelze je (bez dohody klienta a spořitelny) v průběhu měnit.
- Úspory jsou ze zákona pojištěny.
- Spoření není omezeno věkem, každý člen rodiny může spořit a získat státní podporu.
- Možnost využití překlenovacího úvěru.
- Při čerpání úvěru stavebního spoření a překlenovacího úvěru je možné odepsat zaplacené úroky ze základu daně z příjmu.
- Po 6 letech může klient naspořenou částku vybrat a použít podle vlastního uvážení

2.2.8 Nevýhody stavebního spoření

- Omezení roční výše státní podpory částkou 2 000 Kč u ročních vkladů nad 20 000 Kč.
- Klient nemůže vybrat peníze dříve než za 6 let.
- Ztráta záloh státní podpory při ukončení stavebního spoření bez čerpání úvěru do 6 let od uzavření smlouvy.
- Relativně vysoké úroky u překlenovacích úvěrů. ^[33]

3. Metodika

V praktické části bakalářské práce budu pracovat s 8 modelovými klienty. Tyto klienty charakterizují 3 faktory: naspořenou částkou, výší příjmů a věkem viz tabulky 2 – 5. Těchto 8 klientů jsem rozdělila do dvojic tak, aby se vždy dva charakteristické rysy shodovaly a jeden byl odlišný. Všichni z těchto klientů kupují nový byt v hodnotě 1 600 000 Kč. Pro každého z těchto klientů budu hledat nejvhodnější úvěrový produkt financování vlastního bydlení. Pro názornost budu pracovat se 3 bankami a 3 stavebními spořitelny. Zvolila jsem tyto banky a stavební spořitelny: Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna a stavební spořitelna Wüstenrot.

Výpočty budu provádět v programu Microsoft Office Excel. Pro všechny modelové klienty vytvořím splátkové kalendáře úvěrových produktů nabízených bankami a spořitelny. Splátkový kalendář je tvořen sloupci: číslo splátky, splátka, úrok, úmor a zůstatek dluhu. Pro výpočet výše splátky jsem použila funkci PLATBA, pro kterou je potřeba znát výši úrokové sazby, celkový počet splátek půjčky a současnou hodnotu dluhu. Na výpočet úroku jsem použila následující vzorec:

$$\text{úrok} = \frac{\text{roční úroková sazba}}{12} * \text{hodnota dlužné částky}$$

Hodnotu úmoru jsem vypočítala rozdílem splátky a úroku. Výši zůstatku dluhu jsem zjistila rozdílem mezi předchozí hodnotou dluhu a aktuální výší úmoru.

Pro stavební spoření bude ještě potřeba sestavit spořicí kalendář. Spořicí kalendář vytvořím také v programu Microsoft Office Excel. Spořicí kalendář je tvořen těmito sloupci: číslo vkladu, vklad, úrok, navýšení a zůstatek. Číslo vkladu znamená, o kolikátý měsíční vklad se jedná. Vklad znázorňuje částku, kterou klient měsíčně vkládá na účet. Dále je ve sloupci vklad v průběhu roku zahrnuta státní podpora ve výši 2 000 Kč a poplatky za vedení účtu, ať už měsíční, čtvrtletní nebo roční. Záleží na spořitelně. Ve sloupci úrok jsem použila obdobný vzorec jako u splátkového kalendáře:

$$\text{úrok} = \frac{\text{roční úroková sazba}}{12} * \text{zůstatek na účtu} * 0,85$$

Hodnota 0,85 představuje 15% zdanění výnosového úroku. Sloupec navýšení vyjadřuje součet hodnoty vkladu a úroku. Sloupec zůstatků je součtem hodnoty zůstatku v minulém měsíci a hodnotu navýšení v aktuálním měsíci. Na začátku spoření je v tomto sloupci započítána naspořená částka klienta a poplatek za uzavření smlouvy.

4. Praktická část

4.1 Charakteristika modelových klientů

Klienta A a B charakterizuje průměrný příjem ve výši 25 000 Kč měsíčně. Oba jsou ve věku 25 let. Klienti se od sebe odlišují pouze naspořenou částkou. Klient A má již naspořeno 300 000 Kč, zatímco klient B nemá naspořeno nic (viz tabulka 2).

	Čistý příjem	Naspořená částka	Věk
Klient A	25 000 Kč	300 000 Kč	25
Klient B	25 000 Kč	0 Kč	25

Tabulka 2 - charakteristika klientů A a B

Klienti C a D jsou také ve věku 25 let. Jeden z nich již má naspořenou určitou částku, druhý z nich nic naspořeno nemá. Tito dva klienti se od předešlých dvou klientů odlišují pouze výší příjmu, která činí 100 000 Kč měsíčně (viz tabulka 3).

	Čistý příjem	Naspořená částka	Věk
Klient C	100 000 Kč	300 000 Kč	25
Klient D	100 000 Kč	0 Kč	25

Tabulka 3 - charakteristika klientů C a D

Klienti E a F jsou totožní s první dvojicí klientů, odlišují se pouze věkem 50 let (viz tabulka 4).

	Čistý příjem	Naspořená částka	Věk
Klient E	25 000 Kč	300 000 Kč	50
Klient F	25 000 Kč	0 Kč	50

Tabulka 4 - charakteristika klientů E a F

Dvojice klientů z tabulky 5 se shoduje s klienty C a D, opět kromě věku. Klienti G a H jsou ve věku 50 let.

	Čistý příjem	Naspořená částka	Věk
Klient G	100 000 Kč	300 000 Kč	50
Klient H	100 000 Kč	0 Kč	50

Tabulka 5 - charakteristika klientů G a H

Všichni z těchto klientů kupují byt v hodnotě 1 600 000 Kč. Půjčené peníze od banky chtějí splácet 30 let a na začátek volí fixaci úrokové sazby na 3 roky.

4.2 Analýza hypotečních úvěrů

4.2.1 Klient A

ZÁKLADNÍ SAZBA (PŘED MOŽNÝMI SLEVAMI)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč
Úroková sazba: 4,29% p.a.	Úroková sazba: 3,44% p.a.	Úroková sazba: 3,69% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 6 426 Kč	Měsíční splátka: 5 794 Kč	Měsíční splátka: 5 976 Kč
Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let

Tabulka 6 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta A

SAZBA PO SLEVÁCH (ÚVĚROVÉ POJIŠTĚNÍ, BĚŽNÝ ÚČET)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč
Sazba: 3,29%	Sazba: 3,14%	Sazba: 2,79%
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 5 686 Kč	Měsíční splátka: 5 580 Kč	Měsíční splátka: 5 335 Kč
Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let

Tabulka 7 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta A

Klient A ve věku 25 let, s čistým příjmem 25 000 Kč měsíčně a naspořenou částkou 300 000 Kč může získat od České spořitelny hypoteční úvěr ve výši 1 300 000 Kč s roční úrokovou sazbou 4,29% fixovanou na 3 roky. Tato sazba je pouze základní. V případě, že by klient využil dalších služeb banky, je možné tuto základní sazbu snížit o další desetinky. V případě České spořitelny rovnou o celé procento.

Služby, které může klient využít, aby snížil základní sazbu, zahrnují:

- Aktivní účet, tj. provádění aktivního platebního styku na běžném účtu vedeném financující hypoteční bankou – zasílání mzdy, trvalé příkazy apod.
- Úvěrové pojištění, tzn., že v případě smrti či úrazu může být úvěr zcela nebo částečně splacen pojišťovnou.
- Pojištění nemovitosti, tj. sjednání pojistky nemovitosti s bankou preferovanou pojišťovnou. ^[37]

V případě Hypoteční banky činí základní sazba 3,44% ročně, opět s fixací na 3 roky. Při využití již zmiňovaných služeb, může klient A u Hypoteční banky dosáhnout na sazbu 3,14% ročně. U Komerční banky činí základní sazba 3,69% p.a. Snížená sazba po slevách dosahuje výše 2,79% p.a.

Přeplatek na úrocích za 3 roky splácení by v případě České spořitelny činil 163 137 Kč (viz obrázek 1), kde je vidět hodnota první a poslední splátky, úroku, úmoru a zbývajících dlužná částka. V případě snížené sazby by klient A přeplatil u České spořitelny 124 528 Kč (viz obrázek 2).

ČESKÁ SPOŘITELNA 4,29%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
1	6 425,70 Kč	4 647,50 Kč	1 778,20 Kč	1 298 221,80 Kč
36	6 425,70 Kč	4 641,14 Kč	1 784,55 Kč	1 296 437,25 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		163 137,89 Kč		

Obrázek 1 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od České spořitelny

ČESKÁ SPOŘITELNA 3,29%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
1	5 686,26 Kč	3 564,17 Kč	2 122,09 Kč	1 297 877,91 Kč
36	5 686,26 Kč	3 558,35 Kč	2 127,91 Kč	1 295 749,99 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		124 528,10 Kč		

Obrázek 2 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od České spořitelny

U hypoteční banky by klient A přeplatil za 3 roky 130 301 Kč, tj. o 32 836 Kč méně než u České spořitelny (viz obrázek 3), případně 118 761 Kč při uplatnění slev, tj. o 5 767 Kč méně než u České spořitelny (viz obrázek 4).

HYPOTEČNÍ BANKA 3,44%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
1	5 794,13 Kč	3 726,67 Kč	2 067,46 Kč	1 297 932,54 Kč
36	5 794,13 Kč	3 720,74 Kč	2 073,39 Kč	1 295 859,15 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		130 301,93 Kč		

Obrázek 3 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky

HYPOTEČNÍ BANKA 3,14%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1300000
1	5 579,50 Kč	3 401,67 Kč	2 177,83 Kč	1 297 822,17 Kč
36	5 579,50 Kč	3 395,97 Kč	2 183,53 Kč	1 295 638,64 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		118 761,04 Kč		

Obrázek 4 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Hypoteční banky

Přeplatek na úrocích u Komerční banky by po 3 letech splácení činil 139 939 Kč, tj. o 9 638 Kč více než u Hypoteční banky (viz obrázek 5). V případě že by klient A využil u Komerční banky i dalších služeb, pak by na úrocích přeplatil 105 332 Kč, tj. nejméně z těchto tří bank (viz obrázek 6).

Ze základních úrokových sazeb bank, by pro klienta A vyšel nejlépe hypoteční úvěr od Hypoteční banky. Při využití dalších produktů banky, by klient A za 3 roky přeplatil nejméně u Komerční banky.

KOMERČNÍ BANKA 3,69%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1300000
1	5 976,33 Kč	3 997,50 Kč	1 978,83 Kč	1 298 021,17 Kč
36	5 976,33 Kč	3 991,42 Kč	1 984,91 Kč	1 296 036,26 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		139 939,46 Kč		

Obrázek 5 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky

KOMERČNÍ BANKA 2,79%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1300000
1	5 334,72 Kč	3 022,50 Kč	2 312,22 Kč	1 297 687,78 Kč
36	5 334,72 Kč	3 017,12 Kč	2 317,60 Kč	1 295 370,19 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		105 332,20 Kč		

Obrázek 6 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky

4.2.2 Klient B

Klient B se od prvního modelového klienta odlišuje naspořenou částkou. Na rozdíl od klienta A nemá nic naspořeno. Úvěr ve výši 1 600 000 Kč, tedy 100% úvěr poskytne klientovi B pouze Komerční banka, a to se základní sazbou 4,69% p.a., v případě slev 3,79% p.a. U České spořitelny by musel klient B naspořit alespoň 160 000 Kč, protože Česká spořitelna poskytuje hypoteční úvěry od 90% hodnoty nemovitosti. Hypoteční banka, stejně jako Česká spořitelna, 100% úvěr neposkytne, klient by opět musel našetřit 160 000 Kč.

ZÁKLADNÍ SAZBA (PŘED MOŽNÝMI SLEVAMI)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 440 000 Kč	Výše úvěru: 1 440 000 Kč	Výše úvěru: 1 600 000 Kč
Úroková sazba: 5,29% p.a.	Úroková sazba: 4,54% p.a.	Úroková sazba: 4,69% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 7 987 Kč	Měsíční splátka: 7 331 Kč	Měsíční splátka: 8 289 Kč
Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let

Tabulka 8 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta B

SAZBA PO SLEVÁCH (ÚVĚROVÉ POJIŠTĚNÍ, BĚŽNÝ ÚČET)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 440 000 Kč	Výše úvěru: 1 440 000 Kč	Výše úvěru: 1 600 000 Kč
Úroková sazba: 4,49% p.a.	Úroková sazba: 4,24% p.a.	Úroková sazba: 3,79% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 7 288 Kč	Měsíční splátka: 7 076 Kč	Měsíční splátka: 7 446 Kč
Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let

Tabulka 9 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta B

Za 100% úvěr od Komerční banky by klient B za 3 roky přeplatil na úrocích 219 879 Kč, případně 176 983 Kč při využití dalších služeb (viz obrázek 7 a 8)

KOMERČNÍ BANKA 4,69%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
1	8 288,59 Kč	6 253,33 Kč	2 035,26 Kč	1 597 964,74 Kč
36	8 288,59 Kč	6 245,38 Kč	2 043,21 Kč	1 595 921,53 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		219 879,37 Kč		

Obrázek 7 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky

KOMERČNÍ BANKA 3,79%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
1	7 446,21 Kč	5 053,33 Kč	2 392,88 Kč	1 597 607,12 Kč
36	7 446,21 Kč	5 045,78 Kč	2 400,44 Kč	1 595 206,68 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		176 983,81 Kč		

Obrázek 8 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky

Pokud by klient B s vyřízením úvěru nějak nespěchal a byl by ochotný vzít si nějaký čas na naspoření 160 000 Kč, vyšla by nejlépe nabídka od Hypoteční banky. Ale pouze v případě využití základní sazby před slevami. U Hypoteční banky by klient B za 3 roky přeplatil 191 442 Kč (viz obrázek 9). V případě, že by klient B měl zájem i o další služby poskytované bankou, mohl by se u Komerční banky dostat až na sazbu 3,79% p.a. Přeplatek za 3 roky, za úvěr ve výši 1 440 000 Kč, by tedy u Komerční banky činil 159 285 Kč.

HYPOTEČNÍ BANKA 4,54%				
číslo splát	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 440 000,00 Kč
1	7 330,53 Kč	5 448,00 Kč	1 882,53 Kč	1 438 117,47 Kč
36	7 330,53 Kč	5 440,88 Kč	1 889,66 Kč	1 436 227,81 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		191 442,44 Kč		

Obrázek 9 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky

4.2.3 Klient C

Klient C je ve věku 25 let, má naspořeno 300 000 Kč a jeho měsíční příjem činí 100 000 Kč. U klienta C jsou podmínky poskytnutí úvěru stejné jako u klienta A, jen může být rozdíl např. v tom, že klientovi C poskytne banka vyřízení úvěru zdarma nebo odhad zdarma, a to kvůli příjmu 100 000 Kč měsíčně.

Žádná banka aktuálně nemá slevu, která by byla přímo vázána na bonitu klienta. Klient má samozřejmě možnost s bankou o ceně jednat. Takové individuální slevy ovšem musí být schváleny odpovídajícím manažerem banky. A ten chce slyšet argumenty, proč by měl schválit slevu nad rámec běžných postupů. Jsou dva

nejdůležitější argumenty: velmi kvalitní zajištění a bonita. Klient s nadprůměrnými příjmy má lepší možnost vyjednat si v bance lepší podmínky, než klient s nižší bonitou.

ZÁKLADNÍ SAZBA (PŘED MOŽNÝMI SLEVAMI)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč
Úroková sazba: 4,29% p.a.	Úroková sazba: 3,44% p.a.	Úroková sazba: 3,69% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 6 426 Kč	Měsíční splátka: 5 794 Kč	Měsíční splátka: 5 976 Kč
Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let

Tabulka 10 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta C

SAZBA PO SLEVÁCH (ÚVĚROVÉ POJIŠTĚNÍ, BĚŽNÝ ÚČET)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč
Úroková sazba: 3,29% p.a.	Úroková sazba: 3,14% p.a.	Úroková sazba: 2,79% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 5 686 Kč	Měsíční splátka: 5 580 Kč	Měsíční splátka: 5 335 Kč
Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let

Tabulka 11 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta C

Ze základních úrokových sazeb bank, by pro klienta C vyšel nejlépe hypoteční úvěr od Hypoteční banky, kde by klient za 3 roky přeplatil na úrocích 130 301 Kč (viz obrázek 10). U České spořitelny by klient přeplatil o 32 836 Kč více než u Hypoteční banky. U Komerční banky by přeplatek činil 139 939 Kč, tj. o 9 638 Kč více než u Hypoteční banky.

HYPOTEČNÍ BANKA 3,44%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1300000
1	5 794,13 Kč	3 726,67 Kč	2 067,46 Kč	1 297 932,54 Kč
36	5 794,13 Kč	3 720,74 Kč	2 073,39 Kč	1 295 859,15 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		130 301,93 Kč		

Obrázek 10 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky

Při využití dalších produktů banky by klient C za 3 roky přeplatil nejméně u Komerční banky, a to 105 332 Kč, tj. o 13 429 Kč méně než u Hypoteční banky a o 19 196 Kč méně než u České Spořitelny (viz obrázek 11).

KOMERČNÍ BANKA 2,79%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1300000
1	5 334,72 Kč	3 022,50 Kč	2 312,22 Kč	1 297 687,78 Kč
36	5 334,72 Kč	3 017,12 Kč	2 317,60 Kč	1 295 370,19 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		105 332,20 Kč		

Obrázek 11 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky

4.2.4 Klient D

Případ klienta D je obdobný jako v situaci klienta B. Klient nemá nic naspořeno a 100% úvěr je ochotna poskytnout jen Komerční banka. Podmínky poskytnutí úvěru budou stejné jako u klienta B. Opět, jako v případě klientů A a C, může být rozdíl např. v tom, že klientovi D poskytne banka vyřízení úvěru zdarma nebo odhad zdarma, díky nadprůměrnému příjmu 100 000 Kč měsíčně.

ZÁKLADNÍ SAZBA (PŘED MOŽNÝMI SLEVAMI)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru :1 440 000 Kč	Výše úvěru :1 440 000 Kč	Výše úvěru: 1 600 000 Kč
Úroková sazba: 5,29% p.a. p.a.	Úroková sazba: 4,54%p.a.	Úroková sazba: 4,69%p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 7 987 Kč	Měsíční splátka: 7 331 Kč	Měsíční splátka: 8 289 Kč
Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let

Tabulka 12 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta D

SAZBA PO SLEVÁCH (ÚVĚROVÉ POJIŠTĚNÍ, BĚŽNÝ ÚČET)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru :1 440 000 Kč	Výše úvěru :1 440 000 Kč	Výše úvěru: 1 600 000 Kč
Úroková sazba: 4,49% p.a.	Úroková sazba: 4,24% p.a.	Úroková sazba: 3,79% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka :7 288 Kč	Měsíční splátka: 7 076 Kč	Měsíční splátka: 7 446 Kč
Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let	Splatnost: 30 let

Tabulka 13 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta D

V případě poskytnutí 100% úvěru od Komerční banky, by přeplatek za 3 roky činil 219 879 Kč (viz obrázek 12), případně 176 983 Kč při využití dalších služeb (viz obrázek 13).

KOMERČNÍ BANKA 4,69%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
1	8 288,59 Kč	6 253,33 Kč	2 035,26 Kč	1 597 964,74 Kč
36	8 288,59 Kč	6 245,38 Kč	2 043,21 Kč	1 595 921,53 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		219 879,37 Kč		

Obrázek 12 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky

KOMERČNÍ BANKA 3,79%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
1	7 446,21 Kč	5 053,33 Kč	2 392,88 Kč	1 597 607,12 Kč
36	7 446,21 Kč	5 045,78 Kč	2 400,44 Kč	1 595 206,68 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		176 983,81 Kč		

Obrázek 13 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky

Pokud by se klient D rozhodl s úvěrem počkat a naspořit 160 000 Kč pro poskytnutí 90% úvěru, vyšla by nejlépe nabídka od Hypoteční banky, ale pouze v případě využití základní sazby před slevami. U Hypoteční banky by klient D za 3 roky přeplatil 191 442 Kč (viz obrázek 14). V případě, že by klient D měl zájem i o další služby poskytované bankou, mohl by se u Komerční banky dostat na sazbu 3,79% p.a. Přeplatek za 3 roky, za úvěr ve výši 1 440 000 Kč, by tedy u Komerční banky činil 159 285 Kč.

HYPOTEČNÍ BANKA 4,54%				
číslo splát	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 440 000,00 Kč
1	7 330,53 Kč	5 448,00 Kč	1 882,53 Kč	1 438 117,47 Kč
36	7 330,53 Kč	5 440,88 Kč	1 889,66 Kč	1 436 227,81 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		191 442,44 Kč		

Obrázek 14 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky

4.2.5 Klient E

Klienti E, F, G a H se od předešlých klientů liší věkem. Tito 4 klienti jsou ve věku 50 let a opět jsem tvořila kombinace:

- průměrný příjem a naspořeno 300 000 Kč
- průměrný příjem a naspořeno 0 Kč
- nadprůměrný příjem a naspořeno 300 000 Kč
- nadprůměrný příjem a naspořeno 0 Kč

Klient E je ve věku 50 let, jeho čistý příjem je 25 000 Kč a naspořeno má 300 000 Kč. Úrokové sazby jsou v tomto případě shodné jako u klienta A. Věk tedy na výši úrokové sazby nemá vliv. Pokud by existoval nějaký vztah mezi věkem a výší úrokové sazby, domnívám se, že by to bylo nepřijatelné a jednalo by se o diskriminaci klienta z důvodu věku.

Je pravda, že banky k věku klienta přihlíží. Některé banky uvádí maximální věk klienta, do kterého musí být úvěr splacen. Některé banky takový věk neuvádí (zřejmě proto, aby se vyhnuly podezření, že klienty tímto způsobem diskriminují kvůli věku), nicméně v praxi hypoteční úvěr se splatností např. v 90 letech věku klienta neschválí.

U žádných z těchto tří bank neprojde splatnost 30 let, tedy do 80 let věku. Hypoteční banka s Komerční bankou poskytují hypoteční úvěry pouze do 70 let a Česká spořitelna je ochotna půjčit peníze maximálně do 67 let věku klienta. Oproti klientu A se v tomto případě zvedne výše splátky kvůli kratší době splatnosti.

ZÁKLADNÍ SAZBA (PŘED MOŽNÝMI SLEVAMI)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč
Úroková sazba: 4,29% p.a.	Úroková sazba: 3,44% p.a.	Úroková sazba: 3,69% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 8 987 Kč	Měsíční splátka: 7 499 Kč	Měsíční splátka: 7 667 Kč
Splatnost: 17 let	Splatnost: 20 let	Splatnost: 20 let

Tabulka 14 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta E

SAZBA PO SLEVÁCH (ÚVĚROVÉ POJIŠTĚNÍ, BĚŽNÝ ÚČET)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč
Úroková sazba: 3,29% p.a.	Úroková sazba: 3,14% p.a.	Úroková sazba: 2,79% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 8 328 Kč	Měsíční splátka: 7 301 Kč	Měsíční splátka: 7 074 Kč
Splatnost: 17 let	Splatnost: 20 let	Splatnost: 20 let

Tabulka 15 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta E

Nejméně klient E přeplatí na úrocích u Hypoteční banky, pouze ale za předpokladu, že nevyužije dalších služeb banky pro získání slevy. U Hypoteční banky činí přeplatek na úrocích za 3 roky splácení 127 119 Kč (viz obrázek 15).

HYPOTEČNÍ BANKA 3,44%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 300 000,00 Kč
1	7 499,46 Kč	3 726,67 Kč	3 772,79 Kč	1 296 227,21 Kč
36	7 499,46 Kč	3 715,85 Kč	3 783,61 Kč	1 292 443,60 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		127 119,64 Kč		

Obrázek 15 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky

Využití hypotečního úvěru bez dalších produktů Komerční banky by vyšlo klienta E na 136 547 Kč, tj. o 9 428 Kč méně než u Hypoteční banky (viz obrázek 16).

KOMERČNÍ BANKA 3,69%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 300 000,00 Kč
1	7 667,02 Kč	3 997,50 Kč	3 669,52 Kč	1 296 330,48 Kč
36	7 667,02 Kč	3 986,22 Kč	3 680,80 Kč	1 292 649,68 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		136 547,08 Kč		

Obrázek 16 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky

Nejdražší by byl pro klienta E hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 4,29% p.a. od České spořitelny. Zde by klient za 3 roky přeplatil na úrocích 157 128 Kč, tj. o 30 009 Kč více než u Hypoteční banky (viz obrázek 17).

ČESKÁ SPOŘITELNA 4,29%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 300 000,00 Kč
1	8 987,17 Kč	4 647,50 Kč	4 339,67 Kč	1 295 660,33 Kč
36	8 987,17 Kč	4 631,99 Kč	4 355,19 Kč	1 291 305,14 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		157 128,01 Kč		

Obrázek 17 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od České spořitelny

4.2.6 Klient F

Klienta F charakterizuje věk 50 let, průměrný měsíční příjem 25 000 Kč a naspořená částka 0 Kč.

Klient F by před možnými slevami u Hypoteční banky měl problém dostat 90% úvěr, což je 1 440 000 Kč, takže by se musel úvěr ponížít na 1 400 000 Kč, Udělala jsem propočet (viz tabulka 16), ale po následných slevách by dosáhl na výši úvěru 1 420 000 Kč. Komerční banka, jak již bylo řečeno, poskytuje 100% hypoteční úvěry, úvěr ve výši 1 600 000 Kč projde u této banky bez problémů. Na úvěr od České spořitelny by klient F musel nejdříve našetřit 160 000 Kč.

ZÁKLADNÍ SAZBA (PŘED MOŽNÝMI SLEVAMI)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru :1 440 000 Kč	Výše úvěru :1 400 000 Kč	Výše úvěru: 1 600 000 Kč
Úroková sazba: 5,29% p.a.	Úroková sazba: 4,54% p.a.	Úroková sazba: 4,19% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 10 717 Kč	Měsíční splátka: 8 887 Kč	Měsíční splátka: 9 856 Kč
Splatnost: 17 let	Splatnost: 20 let	Splatnost: 20 let

Tabulka 16 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta F

SAZBA PO SLEVÁCH (ÚVĚROVÉ POJIŠTĚNÍ, BĚŽNÝ ÚČET)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru :1 440 000 Kč	Výše úvěru :1 420 000 Kč	Výše úvěru: 1 600 000 Kč
Úroková sazba: 4,49% p.a.	Úroková sazba: 4,34% p.a.	Úroková sazba: 3,59% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 10 105 Kč	Měsíční splátka: 8 861 Kč	Měsíční splátka: 9 354 Kč
Splatnost :17 let	Splatnost: 20 let	Splatnost: 20 let

Tabulka 17 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta F

Přeplatek 100% úvěru od Komerční banky, by za 3 roky činil 191 344 Kč v případě základní sazby. Snížená sazba po slevách 3,59% p.a. by pro klienta F znamenala přeplatek 163 413 Kč (viz obrázek 18 a 19)

KOMERČNÍ BANKA 4,19%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
1	9 856,62 Kč	5 586,67 Kč	4 269,95 Kč	1 595 730,05 Kč
36	9 856,62 Kč	5 571,76 Kč	4 284,86 Kč	1 591 445,18 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		191 344,52 Kč		

Obrázek 18 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky

KOMERČNÍ BANKA 3,59%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
1	9 353,52 Kč	4 786,67 Kč	4 566,86 Kč	1 595 433,14 Kč
36	9 353,52 Kč	4 773,00 Kč	4 580,52 Kč	1 590 852,63 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		163 413,44 Kč		

Obrázek 19 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky

Klient F má možnost našetřit 160 000 Kč, tj. 10% z hodnoty úvěru, aby měl větší možnost výběru mezi produkty ostatních bank. V případě našich 3 bank by si ale stejně nepolepsil, Komerční banka nabízí v tomto případě úrokové sazby nejvýhodněji.

4.2.7 Klient G

Klienta G charakterizuje čistý měsíční příjem ve výši 100 000 Kč, naspořená částka 300 000 Kč a věk 50 let.

ZÁKLADNÍ SAZBA (PŘED MOŽNÝMI SLEVAMI)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč
Úroková sazba: 4,29% p.a.	Úroková sazba: 3,44% p.a.	Úroková sazba: 3,69% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 8 987 Kč	Měsíční splátka: 7 499 Kč	Měsíční splátka: 7 667 Kč
Splatnost: 17 let	Splatnost: 20 let	Splatnost: 20 let

Tabulka 18 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta G

SAZBA PO SLEVÁCH (ÚVĚROVÉ POJIŠTĚNÍ, BĚŽNÝ ÚČET)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč	Výše úvěru: 1 300 000 Kč
Úroková sazba: 3,29% p.a.	Úroková sazba: 3,14% p.a.	Úroková sazba: 2,79% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 8 328 Kč	Měsíční splátka: 7 301 Kč	Měsíční splátka: 7 074 Kč
Splatnost: 17 let	Splatnost: 20 let	Splatnost: 20 let

Tabulka 19 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta G

U České spořitelny by klient G mohl získat úvěr ve výši 1 300 000 Kč úročený sazbou 4,29% p.a., popřípadě 3,29% p.a., při využití dalších služeb banky. Česká spořitelna je ochotna poskytnout hypoteční úvěr maximálně do 67 let věku klienta. Výše splátky u této banky bude proto o něco vyšší, než u Hypoteční a Komerční banky, které by mohly poskytnout úvěr do 70 let věku. Přeplatek u České spořitelny by za 3 roky činil 157 128 Kč, v případě uplatnění slev 119 819 Kč (viz obrázek 20 a 21)

ČESKÁ SPOŘITELNA 4,29%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 300 000,00 Kč
1	8 987,17 Kč	4 647,50 Kč	4 339,67 Kč	1 295 660,33 Kč
36	8 987,17 Kč	4 631,99 Kč	4 355,19 Kč	1 291 305,14 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		157 128,01 Kč		

Obrázek 20 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od České spořitelny

ČESKÁ SPOŘITELNA 3,29%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 300 000,00 Kč
1	8 328,40 Kč	3 564,17 Kč	4 764,23 Kč	1 295 235,77 Kč
36	8 328,40 Kč	3 551,10 Kč	4 777,30 Kč	1 290 458,47 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		119 819,40 Kč		

Obrázek 21 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od České spořitelny

U Hypoteční banky by klient G přeplatil na úrocích za 3 roky 127 119 Kč, tj. o 30 009 Kč méně než u České spořitelny. V případě uplatnění sazby po slevách by přeplatek činil 115 836 Kč, tj. o 3 983 Kč méně než u České spořitelny.

HYPOTEČNÍ BANKA 3,44%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 300 000,00 Kč
1	7 499,46 Kč	3 726,67 Kč	3 772,79 Kč	1 296 227,21 Kč
36	7 499,46 Kč	3 715,85 Kč	3 783,61 Kč	1 292 443,60 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		127 119,64 Kč		

Obrázek 22 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky

HYPOTEČNÍ BANKA 3,14%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 300 000,00 Kč
1	7 301,22 Kč	3 401,67 Kč	3 899,55 Kč	1 296 100,45 Kč
36	7 301,22 Kč	3 391,46 Kč	3 909,75 Kč	1 292 190,70 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		115 836,77 Kč		

Obrázek 23 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Hypoteční banky

Úvěr od Komerční banky vyjde klienta G nejlépe v případě sazby po slevách, tzn., že by klient musel využít i dalších služeb banky. Výše přeplatku po 3 letech by dosáhla hodnoty 102 716 Kč, tj. o 13 120 Kč méně než u Hypoteční banky a o 17 103 Kč méně než u České spořitelny.

KOMERČNÍ BANKA 2,79%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
1	7 073,87 Kč	3 022,50 Kč	4 051,37 Kč	1 295 948,63 Kč
36	7 073,87 Kč	3 013,08 Kč	4 060,79 Kč	1 291 887,84 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		102 716,34 Kč		

Obrázek 24 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky

V případě, že by klient neměl zájem využít dalších produktů banky, pak by nejméně přeplatil u Hypoteční banky, kde by klient přeplatil na úrocích 127 119 Kč, tj. o 9 428 Kč méně než u Komerční banky.

KOMERČNÍ BANKA 3,69%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
1	7 667,02 Kč	3 997,50 Kč	3 669,52 Kč	1 296 330,48 Kč
36	7 667,02 Kč	3 986,22 Kč	3 680,80 Kč	1 292 649,68 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		136 547,08 Kč		

Obrázek 25 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky

4.2.8 Klient H

Klienta H charakterizuje měsíční příjem ve výši 100 000 Kč, nulová úspora a věk 50 let.

ZÁKLADNÍ SAZBA (PŘED MOŽNÝMI SLEVAMI)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 440 000 Kč	Výše úvěru: 1 440 000 Kč	Výše úvěru: 1 600 000 Kč
Úroková sazba: 5,29% p.a.	Úroková sazba: 4,54% p.a.	Úroková sazba: 4,19% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 10 778,-	Měsíční splátka: 8 887,-	Měsíční splátka: 8 887,-
Splatnost: 17 let	Splatnost: 20 let	Splatnost: 20 let

Tabulka 20 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta H

SAZBA PO SLEVÁCH (ÚVĚROVÉ POJIŠTĚNÍ, BĚŽNÝ ÚČET)		
Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
Výše úvěru: 1 440 000 Kč	Výše úvěru: 1 440 000 Kč	Výše úvěru: 1 600 000 Kč
Úroková sazba: 4,49% p.a.	Úroková sazba: 4,34% p.a.	Úroková sazba: 3,59% p.a.
Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky	Fixace: 3 roky
Měsíční splátka: 10 155 Kč	Měsíční splátka: 8 861 Kč	Měsíční splátka: 8 861 Kč
Splatnost: 17 let	Splatnost: 20 let	Splatnost: 20 let

Tabulka 21 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta H

U klienta H je získání úvěru bez problémů a podmínky opět stejné jako u klienta F s tím, že by měl opět odhad zdarma, vyřízení úvěru zdarma, atd.

Klient H nemá žádné úspory a potřebuje půjčit od banky plnou kupní cenu nemovitosti, tj. 1 600 000 Kč. 100% úvěr poskytne pouze Komerční banka se základní sazbou 4,19% p.a., za 3 roky tak na úrocích přeplatí 191 344 Kč (viz obrázek 26). V případě, že by klient H využil dalších služeb banky, přeplatil by o 27 931 Kč méně (viz obrázek 27).

KOMERČNÍ BANKA 4,19%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
1	9 856,62 Kč	5 586,67 Kč	4 269,95 Kč	1 595 730,05 Kč
36	9 856,62 Kč	5 571,76 Kč	4 284,86 Kč	1 591 445,18 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		191 344,52 Kč		

Obrázek 26 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky

KOMERČNÍ BANKA 3,59%				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
1	9 353,52 Kč	4 786,67 Kč	4 566,86 Kč	1 595 433,14 Kč
36	9 353,52 Kč	4 773,00 Kč	4 580,52 Kč	1 590 852,63 Kč
PŘEPLATEK NA ÚROCÍCH				
ZA 3 ROKY SPLÁCENÍ:		163 413,44 Kč		

Obrázek 27 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky

4.3 Analýza úvěrů ze stavebního spoření

Všichni z klientů, které jsem vytvořila, mají také možnost financovat své bydlení překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření. Stejně jako jsem v případě hypotečních úvěrů pracovala se 3 bankovními instituty, vyberu i nyní 3 stavební spořitelny, se

kterými budu pracovat. Vybrala jsem Českomoravskou stavební spořitelnu, Raiffeisen stavební spořitelnu a stavební spořitelnu Wüstenrot. Tyto stavební spořitelny jsou velmi solidní a nejvýznamnější na českém trhu, proto budu pracovat právě s nimi.

4.3.1 Klient A

Raiffeisen stavební spořitelna může klientovi A nabídnout překlenovací úvěr Hyposplátka se spořicíím tarifem U 143. Minimální výše tohoto úvěru je 300 000 Kč a úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Úroková sazba z tohoto překlenovacího úvěru závisí na naspořené částce v době poskytnutí překlenovacího úvěru. 3,6% p.a. je základní sazba, pokud má však klient naspořeno alespoň 10% cílové částky, získává nižší úrokovou sazbu 3,4% p.a. 10% cílové částky je v našem případě 160 000 Kč, klient A má naspořeno 300 000 Kč a dosáhne tak na výhodnější úrokovou sazbu. Tuto sazbu lze ještě o nějaké desetinky snížit:

- o 0,1% p.a. v případě zajištění úvěru pojištěním pro případ smrti a trvalých následků úrazu
- o 0,2% p.a. v případě zajištění úvěru pojištěním sjednaným u pojišťovny UNIQA pro případ smrti a trvalých následků úrazu a dlouhodobé pracovní neschopnosti
- o 0,3% p.a. v případě zajištění úvěru pojištěním sjednaným u pojišťovny UNIQA pro případ smrti a trvalých následků úrazu, dlouhodobé pracovní neschopnosti a nedobrovolné ztráty zaměstnání

Poplatek za poskytnutí úvěru činí 1% cílové částky, minimálně však 1 000 Kč a maximálně 10 000 Kč. Čtvrtletně si Raiffeisen stavební spořitelna strhává 90 Kč za vedení účtu.

Úroková sazba z účtu stavebního spoření je ve výši 0,5% p.a. Za uzavření smlouvy si spořitelna strhává 1% cílové částky, maximálně však 15 000 Kč. Čtvrtletně si spořitelna účtuje 80 Kč jako poplatek za vedení účtu.

Podmínkou pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření je naspoření 35 % cílové částky. Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření je 2,99% p.a. Poskytnutí úvěru je zdarma a čtvrtletně si spořitelna účtuje 90 Kč za vedení účtu.

Za tento účelový produkt na bydlení klient A přeplatí celkem na úrocích 810 936 Kč. V porovnání s nejlepší variantou hypotečních úvěrů je to o 190 438 Kč více, než u Komerční banky, kde klient přeplatí na úrocích 620 498 Kč. (Pozn. budu-li počítat se sazbou, kterou znám teď. Sazba se po konci fixace může změnit, může se zvýšit, může klesnout nebo může zůstat přibližně stejná. Záleží na tom, jaká bude po konci fixace, tj. za 3 roky, situace na trhu.)

Na obrázku 28 je vidět modelace spořicího účtu. Klient A měsíčně vkládá 4 500 Kč, V první polovině každého roku je mu připisována státní podpora ve výši 2 000 Kč a čtvrtletně si spořitelna strhává 80 Kč, proto částka 4 420 Kč. Klient A má naspořeno 300 000 Kč a spořitelna si strhává 15 000 Kč za uzavření smlouvy, proto tedy částka 285 000 Kč ve sloupci pro zůstatek. Ve sloupci pro úrok mám nastavený vzorec pro výpočet úroku, který jsem již zmiňovala v metodice. Ve sloupci navýšení je nastaven vzorec pro součet vkladu a úroku. Zůstatek je vypočítán součtem hodnoty minulého zůstatku a aktuální hodnoty navýšení.

Současně s vkládáním úložík na spořicí účet klient platí úrok z překlenovacího úvěru (viz obrázek 29), tj. hodnota 4 533 Kč. Dokud klient nenaspoří 35% cílové částky, tak zatím nic nesplácí, platí pouze úroky, proto je ve sloupci splátka 0 Kč. Placením úroků se hodnota dluhu nesnižuje, proto zůstal zůstatek ve stejné výši, a to 1 600 000 Kč. Když klient A naspořil 35% cílové částky, tj. 570 418 Kč, splatil touto částkou část dluhu. Nyní tedy klient dluží jen 1 033 568 Kč. Od dalšího měsíce začal úvěr pravidelně splácet částkou 4 351 Kč. Hodnotu pravidelné splátky jsem získala použitím funkce PLATBA v MS Excel. Za 30 let tj. 360 měsíců bude úvěr zcela splacen.

[38]

RSTS Hyposplátka + U 143 spoření				
				zůstatek
číslo vkladu	vklad	úrok	navýšení	
1	4 500,00 Kč	100,94 Kč	4 600,94 Kč	285 000,00 Kč
16	6 500,00 Kč	125,30 Kč	6 625,30 Kč	289 600,94 Kč
60	4 420,00 Kč	200,39 Kč	4 620,39 Kč	360 409,87 Kč
				570 418,14 Kč

Obrázek 28 - klient A - spořicí účet od Raiffeisen stavební spořitelny

RSTS Hyposplátka + U 143 splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	4 533,33 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	570 418,1 Kč	3 986,7 Kč	566 431,5 Kč	1 033 568,5 Kč
1	4 351,99 Kč	2 575,3 Kč	1 776,7 Kč	1 031 791,8 Kč
360	4 351,99 Kč	10,8 Kč	4 341,2 Kč	0,0 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		810 936,1 Kč		

Obrázek 29 - klient A - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny

Českomoravská stavební spořitelna může klientovi A poskytnout překlenovací úvěr TopHypo se spořicíím tarifem Variant 25. Úvěr je opět nutné zajistit nemovitostí. Aby mohl být tento překlenovací úvěr poskytnut, musí mít klient naspořeno 1 000 Kč. Vzhledem k tomu, že tato podmínka je snadno splnitelná, budu u těch klientů, kteří nemají nic naspořeno, předpokládat, že je tato podmínka automaticky splněna.

Úroková sazba z překlenovacího úvěru je v rozmezí 3,2% p.a. – 3,5% p.a. podle výše úvěru. V našem případě je úroková sazba ve výši 3,3% p.a. Tuto sazbu lze ještě snížit o další desetiny v případě uzavření smlouvy na některý z dalších produktů (osobní účet, rizikové životní pojištění, investiční životní pojištění nebo pojištění majetku a odpovědnosti). Úroková sazba se snižuje o 0,1% za každý produkt, maximálně však o 0,4%. Za poskytnutí úvěru si Českomoravská stavební spořitelna strhává 0,5% cílové částky, minimálně 1 000 Kč a maximálně 15 000 Kč. Dále si spořitelna účtuje poplatek za vedení účtu ve výši 330 Kč ročně.

Účet stavebního spoření je úročen sazbou 1,50% p.a. Za uzavření smlouvy si spořitelna strhává 1% cílové částky, maximálně 15 000 Kč a ročně si opět účtuje 330 Kč za vedení účtu.

Podmínkou pro přidělení řádného úvěru je naspoření 40% cílové částky. Úvěr ze stavebního spoření je úročen sazbou 4,3% p.a. a poplatek za vedení účtu je 330 Kč ročně. Za tento účelový produkt na bydlení Klient A přeplatí na úrocích celkem

1 076 857 Kč (viz obrázek 30), tj. o 265 921 Kč více než u Raiffeisen stavební spořitelny.

ČMSS TopHypo (fix 3) + Variant 25 splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	12 400,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	652 477,88 Kč	5 733,33 Kč	646 744,54 Kč	953 255,46 Kč
1	4 717,39 Kč	3 415,83 Kč	1 301,56 Kč	951 953,90 Kč
360	4 717,39 Kč	16,84 Kč	4 700,55 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
[39] NA ÚROCÍCH:		1 076 857,9 Kč		

Obrázek 30 – klient A - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

Stavební spořitelna Wüstenrot může klientovi A poskytnout překlenovací úvěr Partner se spořicíím účtem OF. Opět je vyžadováno zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti. Překlenovací úvěr Partner je určen pro ty klienty, kteří nesplňují podmínky pro výhodnější překlenovací úvěr Superúvěr. Superúvěr je pro klienta, který je alespoň jeden rok účastníkem stavebního spoření nebo klientem některé ze společnosti Wüstenrot.

Překlenovací úvěr Partner je úročen sazbou 3,8% p.a. Stavební spořitelna Wüstenrot si za poskytnutí úvěru strhává 1% cílové částky, minimálně 900 Kč a maximálně 15 000 Kč. Měsíčně si spořitelna účtuje 25 Kč za vedení účtu.

Účet ze stavebního spoření je úročen sazbou 1,50% p.a. Za uzavření smlouvy si spořitelna opět strhává 1% cílové částky, maximálně však 30 000 Kč. Měsíční poplatek za vedení účtu je opět 25 Kč.

Podmínkou pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření je naspoření 40% cílové částky. Úvěr ze stavebního spoření je úročen sazbou 4,20% p.a. a měsíčně si spořitelna účtuje 25 Kč jako poplatek za vedení účtu.

Wüstenrot poskytuje úvěry pouze na 21 let, na věku klienta nezáleží. Za tento účelový produkt na bydlení klient A přeplatí na úrocích méně, než u Českomoravské stavební spořitelny, konkrétně 892 352 Kč (viz obrázek 31). Tato skutečnost je dána kratší dobou splatnosti. Kdyby Wüstenrot poskytoval úvěry na 30 let, při těchto

sazbách by byl přeplatek vyšší než u Českomoravské stavební spořitelny, a to o 58 366 Kč. ^[40]

Překlenovací úvěr vychází nejlépe u Raiffeisen stavební spořitelny. V porovnání s hypotečním úvěrem od Komerční banky vychází ale přeplatek překlenovacího úvěru zhruba o 190 000 Kč více. Překlenovací úvěr bych v tomto případě nedoporučila.

WÜST PARTNER H (OF 1,5%) splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
0	0,00 Kč	20 091,67 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	648 738,48	5 600,00	643 138,48	956 861,52
1	5 720,82	3 349,02	2 371,81	954 489,71
252	5 720,82	19,95	5 700,87	0,00
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		892 352,7 Kč		

Obrázek 31 – klient A - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot

4.3.2 Klient B

Klientu B může Raiffeisen stavební spořitelna poskytnout překlenovací úvěr Hyposplátka se spořicíím tarifem U 143. Parametry tohoto produktu zůstávají stejné jako v předchozím případě, až na úrokovou sazbu z překlenovacího úvěru, která je v tomto případě 3,6% p.a., z toho důvodu, že klient nemá nic naspořeno.

Při využití tohoto produktu přeplatí klient B na úrocích celkem 1 144 021 Kč (viz obrázek 32). V porovnání s nejlepší variantou hypotečních úvěrů je to o 63 385 Kč více, než u Komerční banky, kde klient přeplatí na úrocích 1 080 636 Kč. (Pozn. opět budu-li počítat se sazbou, kterou znám teď).

RSTS HYPOSPLÁTKA + U143 splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	14 800,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	564 998,76 Kč	3 986,7 Kč	561 012,1 Kč	1 038 987,9 Kč
1	4 374,81 Kč	2 588,8 Kč	1 786,0 Kč	1 037 201,9 Kč
360	4 374,81 Kč	10,9 Kč	4 363,9 Kč	0,0 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		1 144 021,6 Kč		

Obrázek 32 - klient B - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny

Parametry překlenovacího úvěr TopHypo se spořicíím tarifem Variant 25 od Českomoravské spořitelny zůstávají stejné jako u klienta A. Vklad na spořicíím účtu je úročen sazbou 1,5% p.a. Překlenovacímu úvěru náleží sazba 3,3% p.a. a řádný úvěr ze stavebního spoření je úročen sazbou 4,3% p.a. Za tento produkt klient B celkově přeplatí 1 353 958 Kč, tj. o 209 937 Kč více než u Raiffeisen stavební spořitelny (viz obrázek 33).

ČMSS TopHypo (fix 3) + Variant 25 splátkový kalendář				
číslo splát	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	12 400,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	649 086,94 Kč	5 733,3 Kč	643 353,6 Kč	956 646,4 Kč
1	4 734,17 Kč	3 428,0 Kč	1 306,2 Kč	955 340,2 Kč
360	4 734,17 Kč	16,9 Kč	4 717,3 Kč	0,0 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		1 353 958,1 Kč		

Obrázek 33 – klient B - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

Za překlenovací úvěr od stavební spořitelny Wüstenrot klient B přeplatí celkem 1 188 381 Kč, ale úvěr klientovi poskytne opět pouze na 21 let.

WÜST PARTNER H (OF 1,5%) splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	20 091,67 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	647 332,11 Kč	5 600,0 Kč	641 732,1 Kč	958 267,9 Kč
1	5 729,23 Kč	3 353,9 Kč	2 375,3 Kč	955 892,6 Kč
252	5 729,23 Kč	20,0 Kč	5 709,2 Kč	0,0 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		1 188 381,9 Kč		

Obrázek 34 - klient B – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot

Z překlenovacích úvěrů vychází nejlépe opět úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny, ale v porovnání s hypotečním úvěrem přeplatí klient na překlenovacím úvěru přibližně o 60 000 Kč víc.

4.3.3 Klient C

Překlenovací úvěr Hyposplátka od Raiffeisen stavební spořitelny se parametry shoduje s případem klienta A. Úrok z překlenovacího úvěru je nižší, a to 3,4% p.a. z toho důvodu, že klient C již má naspořenou určitou částku. Klient C by za tento produkt přeplatil celkem 574 573 Kč (viz obrázek 36), tj. o 45 925 Kč méně než u nejlepší varianty hypotečního úvěru od Komerční banky, kde klient přeplatí na úrocích 620 498 Kč. (Pozn. opět budu-li počítat se sazbou, kterou znám nyní). Předpokládala jsem, že člověk s měsíčním příjmem ve výši 100 000 Kč bude chtít na stavební spoření vkládat víc než 4 500 Kč, jak tomu bylo u klientů s měsíčním příjmem 25 000 Kč. Měsíčním vkládáním 30 000 Kč naspoří klient C 35% cílové částky za necelý rok, přesně za 10 měsíců. Za 10 měsíců tak klient C splatil 586 249 Kč (viz obrázek 35) z celkové dlužné částky 1 600 000 Kč. Řádný úvěr ze stavebního spoření by klient C určitě mohl splácet větší měsíční splátkou než je 4 285 Kč, a tedy i kratší dobu, ale pro srovnání nechávám dobu splatnosti na 30 let.

RSTS Hyposplátka + U 143 spoření				
				zůstatek
číslo vkladu	vklad	úrok	navýšení	285 000,00 Kč
1	30 000,00 Kč	100,94 Kč	30 100,94 Kč	315 100,94 Kč
10	30 000,00 Kč	196,94 Kč	30 196,94 Kč	586 249,22 Kč

Obrázek 35 - klient C – spořicí účet od Raiffeisen stavební spořitelny

RSTS Hyposplátka + U 143 splátkový kalendář				
				konečný zůstatek
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	4 533,33 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	586 249,22 Kč	3 986,67 Kč	582 262,56 Kč	1 017 737,44 Kč
1	4 285,34 Kč	2 535,86 Kč	1 749,47 Kč	1 015 987,97 Kč
360	4 285,34 Kč	10,65 Kč	4 274,68 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		574 573,2 Kč		

Obrázek 36 - klient C – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny

U překlenovacího úvěru od Českomoravské stavební spořitelny jsem použila stejný postup jako v předchozím případě, tzn. vklad do stavebního spoření 30 000 Kč a poté splatnost řádného úvěru ze stavebního spoření 30 let. Za tento úvěrový produkt na bydlení klient C přeplatí celkem na úrocích 813 463 Kč.

ČMSS TopHypo (fix 3) + Variant 25 splátkový kalendář				
				konečný zůstatek
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	12 400,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	650 436,28 Kč	5 733,33 Kč	644 702,95 Kč	955 297,05 Kč
1	4 727,49 Kč	3 423,15 Kč	1 304,34 Kč	953 992,71 Kč
360	4 727,49 Kč	16,88 Kč	4 710,61 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		813 463,5 Kč		

Obrázek 37 - klient C – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

Nižší přeplatek na úrocích u stavební spořitelny Wüstenrot je dán kratší dobou splatnosti. Wüstenrot poskytuje úvěry maximálně na 21 let (viz obrázek 38).

WÜST PARTNER H (OF 1,5%) splátkový kalendář				
číslo splát	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	20 091,67 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	645 812,80 Kč	5 600,00 Kč	640 212,80 Kč	959 787,20 Kč
1	5 738,32 Kč	3 359,26 Kč	2 379,06 Kč	957 408,14 Kč
252	5 738,32 Kč	20,01 Kč	5 718,30 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		567 968,3 Kč		

Obrázek 38 - klient C – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot

Z hypotečních úvěrů vyšel opět nejlépe úvěr od Komerční banky, ovšem přeplatek na úrocích u překlenovacího úvěru je přibližně o 36 000 Kč nižší, než u hypotečního úvěru od Komerční banky.

V tomto případě nemůžu úplně říci, která varianta je lepší. Přestože přeplatek na úrocích vyšel nižší u překlenovacího úvěru, tak reálný klient s těmito parametry by mohl zvolit jiný postup, např. kratší dobu splácení a vyšší měsíční splátku u hypotečních produktů. Potom by mohly výsledky být jiné. Já jsem ve všech případech volila pro srovnání splatnost 30 let.

4.3.4 Klient D

Přeplatek na úrocích u Raiffeisen stavební spořitelny za překlenovací úvěr Hyposplátka celkově činí 634 378 Kč (viz obrázek 39), tj. o 446 258 Kč méně, než u hypotečního úvěru od Komerční banky, kde klient D přeplatí na úrocích 1 080 636 Kč. (Pozn. počítám-li s úrokovou sazbou, kterou znám nyní). Opět jsem předpokládala, že klient bude chtít vkládat do spoření větší částku než 4 500 Kč. Dobu splatnosti jsem nechala na 30 let pro srovnání, i když člověk s příjmem 100 000 Kč měsíčně by mohl mít větší měsíční splátky, a tedy i kratší dobu splatnosti.

RSTS HYPOSPLÁTKA + U143 splátkový kalendář				
číslo splát	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	14 800,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	588 443,00 Kč	3 986,67 Kč	584 456,34 Kč	1 015 543,66 Kč
1	4 276,10 Kč	2 530,40 Kč	1 745,70 Kč	1 013 797,96 Kč
360	4 276,10 Kč	10,63 Kč	4 265,47 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		634 378,3 Kč		

Obrázek 39 - klient D – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny

Za překlenovací úvěr TopHypo od Českomoravské stavební spořitelny přeplatí klient D celkem 854 068 Kč (viz obrázek 40), tj. o 219 690 Kč více než u Raiffeisen stavební spořitelny.

ČMSS TopHypo (fix 3) + Variant 25 splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	12 400,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	654 780,18 Kč	5 733,33 Kč	649 046,84 Kč	950 953,16 Kč
1	4 706,00 Kč	3 407,58 Kč	1 298,41 Kč	949 654,74 Kč
360	4 706,00 Kč	16,80 Kč	4 689,19 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		854 068,6 Kč		

Obrázek 40 - klient D – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

U stavební spořitelny Wüstenrot přeplatí klient D za 21 let splácení 615 491 Kč.

WÜST PARTNER H (OF 1,5%) splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	20 091,67 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	652 511,33 Kč	5 600,00 Kč	646 911,33 Kč	953 088,67 Kč
1	5 698,27 Kč	3 335,81 Kč	2 362,46 Kč	950 726,21 Kč
252	5 698,27 Kč	19,87 Kč	5 678,39 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		615 491,2 Kč		

Obrázek 41 – klient D - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot

Přeplatek překlenovacích úvěrů vychází opět nižší než u hypotečních úvěrů vzhledem k hodnotě vkladu a době splatnosti, kterou jsem zvolila.

4.3.5 Klient E

Raiffeisen stavební spořitelna poskytuje úvěry maximálně do 76 let věku klienta. Pravidelným měsíčním vkladem 4 500 Kč naspoří klient E 35% cílové částky po 5 letech spoření. V této době bude našemu klientovi již 55 let, na splácení řádného úvěru mu tedy zbývá 21 let, tj. 252 měsíců. Za 21 let přeplatí klient E 647 257 Kč, tj. o 249 528 Kč více než u nejlepší varianty hypotečního úvěru od Komerční banky. Komerční banka ale poskytuje úvěry pouze do 70 let věku klienta, proto tak vysoký rozdíl v přeplatku.

RSTS Hyposplátka + U 143 splátkový kalendář				
číslo splát	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	14 533,33 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	570 418,1 Kč	3 986,7 Kč	566 431,5 Kč	1 033 568,5 Kč
1	5 527,94 Kč	2 575,3 Kč	2 952,6 Kč	1 030 615,9 Kč
252	5 527,94 Kč	13,7 Kč	5 514,2 Kč	0,0 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		647 257,9 Kč		

Obrázek 42 - klient E – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny

Českomoravská stavební spořitelna poskytuje úvěry maximálně do 70 let věku klienta. Pravidelným měsíčním vkladem 4 500 Kč naspoří klient E 40% cílové částky po 71 měsících tj. po 5 letech a 11 měsících. Na splacení úvěru tak klientovi E zbývá 169 měsíců. Za tento úvěrový produkt klient E přeplatí 648 329 Kč.

ČMSS TopHypo (fix 3) + Variant 25 splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	12 400,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	647 619,78	5 733,33333	641 886,45	958 113,5536
1	7 568,0 Kč	3 433,24023	4 134,7 Kč	953 978,8 Kč
169	7 568,0 Kč	27,0217957	7 541,0 Kč	0,0 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		648 329,8 Kč		

Obrázek 43 - klient E – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

Stavební spořitelna Wüstenrot poskytuje úvěry maximálně na 21 let a maximální vstupní věk klienta je 60 let. Při poskytování úvěru tedy klientovi nesmí být víc než 60 let. Pravidelným měsíčním vkladem 4 500 Kč naspoří klient E 40% cílové částky za 76

měsíců, tj. 6 let a 4 měsíce. Řádný úvěr potom bude splácet 21 let. Za tento úvěrový produkt celkem přeplatí 892 352 Kč

WÜST PARTNER H (OF 1,5%) splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
0	0,00 Kč	20 091,67 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	648 738,48	5 600,00	643 138,48	956 861,52
1	5 720,82	3 349,02	2 371,81	954 489,71
252	5 720,82	19,95	5 700,87	0,00
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		892 352,7 Kč		

Obrázek 44 - klient E - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot

Nejvýhodnější sazbu hypotečních úvěrů nabízí Komerční banka. U této banky by klient E za 20 let přeplatil na úrocích 397 729 Kč (počítám-li se sazbou, kterou znám nyní). U překlenovacího úvěru Českomoravské stavební spořitelny přeplatí však klient skoro jednou tolik, než u Komerční banky. Navíc by měl klient u Českomoravské stavební spořitelny dvojnásobně vyšší splátky. Je to dáno tím, že klientovi by nejprve trvalo zhruba 6 let, než by naspořil 40% cílové částky a dosáhl tak na řádný úvěr ze stavebního spoření. Na splacení by mu tedy potom zbývalo jen 14 let. Překlenovací úvěr v tomto případě není výhodnější než hypoteční úvěr.

4.3.6 Klient F

40% cílové částky naspoří klient F u Českomoravské spořitelny pravidelným měsíčním vkladem v hodnotě 4 500 Kč za 134 měsíců, tj. 11 let a 2 měsíce. Na splacení úvěru mu tak zbývá 106 měsíců, tj. 8 let a 10 měsíců, protože Českomoravská spořitelna poskytuje úvěry maximálně do 70 let věku klienta. Kvůli takto krátké době splatnosti bude vyšší měsíční splátka, a to 10 863 Kč. Za tento úvěrový produkt by klient F přeplatil celkem 801 153 Kč.

ČMSS TopHypo (fix 3) + Variant 25 splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	12 400,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	649 086,94 Kč	5 733,3 Kč	643 353,6 Kč	956 646,4 Kč
1	10 863,17 Kč	3 428,0 Kč	7 435,2 Kč	949 211,2 Kč
82	10 863,17 Kč	38,8 Kč	10 824,4 Kč	0,0 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		801 153,0 Kč		

Obrázek 45 - klient F – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

U Raiffeisen stavební spořitelny nebude v tomto případě měsíční splátka tak vysoká, jako u Českomoravské stavební spořitelny. Je to dáno tím, že Raiffeisen stavební spořitelna poskytuje úvěry do 76 let věku klienta. Pravidelnými měsíčními vklady ve výši 4 500 Kč naspoří klient F 35% cílové částky za 123 měsíců, tj. 10 let a 3 měsíce. Na splacení úvěru zbývá klientu F 189 měsíců, tj. 15 let a 9 měsíců. Za tento úvěrový produkt přeplatí klient F celkem 873 120 Kč.

RSTS HYPOSPLÁTKA + U143 splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	14 800,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	564 998,76 Kč	3 986,7 Kč	561 012,1 Kč	1 038 987,9 Kč
1	6 899,64 Kč	2 588,8 Kč	4 310,8 Kč	1 034 677,1 Kč
189	6 899,64 Kč	17,1 Kč	6 882,5 Kč	0,0 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		873 120,4 Kč		

Obrázek 46 - klient F – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny

Pravidelným měsíčním vkladem 4 500 Kč naspoří klient F 40% cílové částky u Wüstenrot stavební spořitelny za 134 měsíců, tj. 11 let a 2 měsíce. Řádný úvěr potom bude splácet 21 let. Za tento úvěrový produkt celkem přeplatí 1 188 381 Kč.

WÜST PARTNER H (OF 1,5%) splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	20 091,67 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	647 332,11 Kč	5 600,0 Kč	641 732,1 Kč	958 267,9 Kč
1	5 729,23 Kč	3 353,9 Kč	2 375,3 Kč	955 892,6 Kč
252	5 729,23 Kč	20,0 Kč	5 709,2 Kč	0,0 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		1 188 381,9 Kč		

Obrázek 47 – klient F - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot

Nejvýhodněji pro tohoto klienta vychází hypoteční úvěr od Komerční banky. Nejvýhodněji co se týče úrokové sazby a hodnoty úvěru, protože 100%, jak již bylo řečeno, poskytne pouze Komerční banka. Přepлаты na úrocích u překlenovacích úvěrů vycházejí u všech spořitelen zhruba o 200 000 Kč více, než u hypotečního úvěru od Komerční banky.

4.3.7 Klient G

U klientů G a H budu opět předpokládat, že vzhledem ke svému měsíčnímu příjmu budou chtít do spoření vkládat víc než 4 500 Kč měsíčně. Budu tedy počítat s měsíčním vkladem ve výši 30 000 Kč. 35% cílové částky naspoří klient G u Raiffeisen stavební spořitelny za 10 měsíců. Na splacení řádného úvěru tak klientovi G zbývá 302 měsíců, tj. 25 let a 2 měsíce. Za tento úvěrový produkt přeplatí klient G celkem 491 290 Kč.

RSTS Hyposplátka + U 143 splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	14 533,33 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	586 249,22 Kč	3 986,67 Kč	582 262,56 Kč	1 017 737,44 Kč
1	4 799,46 Kč	2 535,86 Kč	2 263,60 Kč	1 015 473,84 Kč
302	4 799,46 Kč	11,93 Kč	4 787,53 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		491 290,3 Kč		

Obrázek 48 - klient G – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny

Pravidelným měsíčním vkladem 30 000 Kč naspoří klient G 40% cílové částky u Českomoravské stavební spořitelny za první rok spoření. Na splacení řádného úvěru tak

klientovi G zbývá 228 měsíců, tj. 19 let. Výše splátky je v tomto případě o něco vyšší než u Raiffeisen stavební spořitelny. Je to dáno tím, že u Českomoravské stavební spořitelny musí být úvěr splacen do 70 let, kdežto u Raiffeisen stavební spořitelny až do 76 let věku klienta. Za tento úvěrový produkt klient G přeplatí celkem 511 276 Kč.

ČMSS TopHypo (fix 3) + Variant 25 splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	12 400,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	650 436,28 Kč	5 733,33 Kč	644 702,95 Kč	955 297,05 Kč
1	6 139,08 Kč	3 423,15 Kč	2 715,93 Kč	952 581,12 Kč
228	6 139,08 Kč	21,92 Kč	6 117,16 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		511 276,5 Kč		

Obrázek 49 – klient G - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

Pravidelným měsíčním vkladem 30 000 Kč naspoří klient G 40% cílové částky u Wüstenrot stavební spořitelny za první rok spoření. Řádný úvěr bude poté splácet 21 let. Za tento úvěrový produkt klient G přeplatí celkem 567 968 Kč.

WÜST PARTNER H (OF 1,5%) splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	20 091,67 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	645 812,80 Kč	5 600,00 Kč	640 212,80 Kč	959 787,20 Kč
1	5 738,32 Kč	3 359,26 Kč	2 379,06 Kč	957 408,14 Kč
252	5 738,32 Kč	3 350,93 Kč	5 718,30 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		567 968,3 Kč		

Obrázek 50 – klient G - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot

Z hypotečních úvěrů opět vyšel nejlépe úvěr od Komerční banky, kde by klient za 20 let přeplatil na úrocích 397 729 Kč (počítám-li se sazbou, kterou znám nyní). Přeplatky na překlenovacích úvěrech vycházejí o 100 000 Kč více.

4.3.8 Klient H

U Raiffeisen stavební spořitelny naspoří klient H 35% cílové částky pravidelným měsíčním vkladem 30 000 Kč za 20 měsíců spoření. Řádný úvěr potom bude splácet

292 měsíců, tj. 24 let a 4 měsíce. Za tento úvěrový produkt klient H přeplatí celkem 525 583 Kč.

RSTS HYPOSPLÁTKA + U143 splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	14 800,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	588 443,00 Kč	3 986,67 Kč	584 456,34 Kč	1 015 543,66 Kč
1	4 899,32 Kč	2 530,40 Kč	2 368,92 Kč	1 013 174,74 Kč
292	4 899,32 Kč	12,18 Kč	4 887,14 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		525 583,0 Kč		

Obrázek 51 – klient H - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny

40% cílové částky naspoří klient H u Českomoravské stavební spořitelny za 22 měsíců spoření, bude-li pravidelně ukládat 30 000 Kč měsíčně. Řádný úvěr ze stavebního spoření poté bude splácet 218 měsíců, tj. 18 let a 2 měsíce. Za tento úvěrový produkt klient H přeplatí celkem 531 781 Kč.

ČMSS TopHypo (fix 3) + Variant 25 splátkový kalendář				
číslo splát	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	12 400,00 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	654 780,18 Kč	5 733,33 Kč	649 046,84 Kč	950 953,16 Kč
1	6 292,99 Kč	3 407,58 Kč	2 885,41 Kč	948 067,75 Kč
218	6 292,99 Kč	22,47 Kč	6 270,52 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		531 781,6 Kč		

Obrázek 52 – klient H - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

U stavební spořitelny Wüstenrot naspoří klient H 40 % cílové částky za 22 měsíců. Řádný úvěr potom bude splácet 21 let, tedy 252 měsíců. Za tento úvěrový produkt klient H přeplatí celkem 615 491 Kč.

WÜST PARTNER H (OF 1,5%) splátkový kalendář				
číslo splátky	splátka	úrok	úmor	konečný zůstatek
				1 600 000,00 Kč
0	0,00 Kč	20 091,67 Kč	0,00 Kč	1 600 000,00 Kč
0	652 511,33 Kč	5 600,00 Kč	646 911,33 Kč	953 088,67 Kč
1	5 698,27 Kč	3 335,81 Kč	2 362,46 Kč	950 726,21 Kč
252	5 698,27 Kč	19,87 Kč	5 678,39 Kč	0,00 Kč
CELKOVÝ PŘEPLATEK				
NA ÚROCÍCH:		615 491,2 Kč		

Obrázek 53 - klient H – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot

Stejně jako u klienta D (mladý člověk, nulové úspory, měsíční příjem 100 000 Kč) vychází i v tomto případě lépe překlenovací úvěr a to zhruba o 100 000 Kč méně než u hypotečních úvěrů.

Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo získat data od různých bank a stavebních spořitelen a porovnat jimi nabízené úvěrové produkty na bydlení. Posléze použít tato získaná data a informace pro nalezení optimálního řešení financování bydlení pro modelové klienty.

V první řadě jsem zvolila postup seznámení se s problematikou úvěrování bytových potřeb. Nejprve jsem tedy nastínila problematiku bydlení, od čehož jsem se dostala k možnostem financování vlastního bydlení a dále jsem se podrobněji soustředila na charakteristiku aspektů stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Při popisu těchto dvou možností financování vlastního bydlení jsem jednak definovala daný úvěrový produkt, poté jsem se snažila zjistit něco o jejich historii a „životním“ cyklu. Dále jsem tyto produkty rozčlenila podle různých hledisek a také jsem popsala, jaké jsou výhody a nevýhody jak stavebního spoření, tak hypotečních úvěrů.

V praktické části této bakalářské práce jsem si vytvořila 8 modelových klientů, které jsem charakterizovala 3 hlavními faktory: věkem, měsíčním příjmem a naspořenou částkou. Tyto 3 faktory měly vliv na to, v jaké výši by byl klientovi úvěr poskytnut, na jak dlouho by byl poskytnut, na výši splátky, na případné výhody a slevy poskytnuté ze strany banky, či stavební spořitelny a tím pádem tedy na konečný výběr úvěrového produktu. Všichni z těchto klientů kupují nový byt v hodnotě 1 600 000 Kč. Pro každého z těchto klientů jsem hledala nejvhodnější produkt financování vlastního bydlení. Pro názornost jsem pracovala se 3 bankami a 3 stavebními spořitelnami. Zvolila jsem Hypoteční banku, Komerční banku, Českou spořitelnu, Raiffeisen stavební spořitelnu, Českomoravskou stavební spořitelnu a stavební spořitelnu Wüstenrot.

Analýza úvěrových produktů na bydlení u 8 modelových klientů dopadla následovně:

Klienta A jsem charakterizovala jako mladého člověka s průměrným příjmem a naspořenou částkou ve výši 300 000 Kč. Na úvěr ve výši 1 300 000 Kč a splatností 30 let poskytne nejvýhodnější základní úrokovou sazbu Hypoteční banka (3,44% p.a.). Tato základní sazba může být snížena o několik desetín v případě využití dalších služeb

banky (např. bankovní účet, pojištění). Úroková sazba po slevách vychází nejlépe u Komerční banky (2,79% p.a.). Z tohoto vyplývá, že určitě není dobré hned odsoudit banku, která má vyšší základní sazbu než banka jiná, protože tato sazba není konečná. U všech klientů jsem počítala s úrokovými sazbami fixovanými na 3 roky. Po těchto 3 letech se může tato sazba změnit. Může se zvýšit, může klesnout, nebo může zůstat přibližně stejná. To jakou sazbu by mohla banka klientovi nabídnout po těchto 3 letech, se teď bohužel nikde nedozvím. Abych získala konečný přeplatek na úrocích pro porovnání s překlenovacími úvěry, počítala jsem se sazbou, kterou znám nyní. Překlenovací úvěr u klienta A vychází nejlépe u Raiffeisen stavební spořitelny. V porovnání s hypotečním úvěrem od Komerční banky vychází ale přeplatek překlenovacího úvěru zhruba o 190 000 Kč více. Překlenovací úvěr bych v tomto případě nedoporučila.

Klient B je mladý člověk s průměrným příjmem a nulovými úsporami. 100% úvěr poskytne tomuto klientovi pouze Komerční banka. U Hypoteční banky a České spořitelny by klient musel nejprve naspořit 10% hodnoty úvěru, tj. 160 000 Kč. Pokud by klient B s vyřízením úvěru nespěchal a byl by ochotný vzít si nějaký čas na naspoření 160 000 Kč, vyšla by nejlépe nabídka od Hypoteční banky. Ale pouze v případě využití základní sazby před slevami. V případě, že by klient B měl zájem i o další služby poskytované bankou, pak by pro něj vyšel nejlépe hypoteční úvěr od Komerční banky. Z překlenovacích úvěrů vychází nejlépe opět úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny, ale v porovnání s hypotečním úvěrem od Komerční banky přeplatí klient na překlenovacím úvěru přibližně o 60 000 Kč víc.

Klient C je mladý člověk s nadprůměrným měsíčním příjmem ve výši 100 000 Kč a naspořenou částkou 300 000 Kč. V případě klienta C jsou podmínky poskytnutí úvěru stejné jako u klienta A, pouze s tím rozdílem, že klientovi C může být poskytnuto vyřízení úvěru zdarma nebo odhad zdarma, a to díky měsíčnímu příjmu 100 000 Kč. Aktuálně žádná banka nemá slevu, která by byla vázaná na bonitu klienta. Klient má samozřejmě možnost s bankou o ceně jednat. Takové individuální slevy ovšem musí být schváleny odpovídajícím manažerem banky. A ten chce slyšet argumenty, proč by měl schválit slevu nad rámec běžných postupů. Jsou dva nejdůležitější argumenty: velmi kvalitní zajištění a bonita. Klient s nadprůměrnými příjmy má lepší možnost

vyjednat si v bance lepší podmínky, než klient s nižší bonitou. Z hypotečních úvěrů vychází opět nejlépe úvěr od Komerční banky, v případě využití dalších služeb. Nejvýhodnější základní sazbu může tomuto klientovi nabídnout Hypoteční banka. V případě překlenovacích úvěrů jsem předpokládala, že klient s takto vysokým příjmem bude chtít do spoření vkládat více než 4 500 Kč, jak tomu bylo u klientů s průměrným příjmem. Počítala jsem tedy s pravidelným měsíčním vkladem ve výši 30 000 Kč. Z tohoto důvodu se výrazně zkrátila doba, kdy klient platí pouze úroky z překlenovacího úvěru, díky kterým je konečný přeplatek na úrocích vždy tak vysoký. Z důvodu pravidelného měsíčního vkladu ve výši 30 000 Kč klient rychle splatil velkou část úvěru a konečný přeplatek na úrocích byl pak přibližně o 36 000 Kč nižší, než u hypotečního úvěru od Komerční banky. V tomto případě nemůžu úplně říci, která varianta je lepší. Ano, přeplatek na úrocích vyšel nižší u překlenovacího úvěru, ale to z těch důvodů, které jsem uvedla výše. Reálný klient s těmito parametry by mohl zvolit jiný postup, např. kratší dobu splácení a vyšší měsíční splátku u hypotečních produktů. Potom by výsledky mohly být jiné. Já jsem ve všech případech volila pro srovnání splatnost 30 let.

Klient D je mladý člověk s nadprůměrným příjmem ve výši 100 000 Kč a nulovými úsporami. 100% úvěr poskytne tomuto klientovi opět pouze Komerční banka. Hypoteční banka s Českou spořitelnou můžou poskytnout úvěr na 1 440 000 Kč, klient by tedy musel nejdříve našetřit 160 000 Kč. I kdyby se klient rozhodl počkat a tuto částku našetřit, stejně by vzhledem k úrokové sazbě po slevách dopadla nejlépe Komerční banka. Nejvýhodnější základní úrokovou sazbu by mohla klientovi nabídnout Hypoteční banka. Přeplatek překlenovacích úvěrů vychází opět lépe než u hypotečních úvěrů vzhledem k hodnotě vkladu a době splatnosti, kterou jsem zvolila.

Klient E je starší člověk s průměrným příjmem a naspořenou částkou ve výši 300 000 Kč. Hypoteční banka s Komerční bankou mohou tomuto klientovi poskytnout úvěr ve výši 1 300 000 Kč maximálně na 20 let. Do 70 let věku klienta musí být úvěry u těchto bank splaceny. Úvěry u České spořitelny musí být splaceny do 67 let věku klienta. Úvěr ve výši 1 300 000 Kč by klientovi E poskytla Česká spořitelna maximálně na 17 let. Nejvýhodnější úrokovou sazbu po slevách nabízí Komerční banka, u této banky by klient E za 20 let přeplatil na úrocích 397 729 Kč (počítám-li se sazbou, kterou

znám nyní). Raiffeisen stavební spořitelna má maximální věkovou hranici pro splatnost nastavenou na 76 let, Českomoravská stavební spořitelna na 70 let věku klienta a stavební spořitelna Wüstenrot poskytuje úvěry maximálně na 21 let s tím, že maximální vstupní věk klienta je 60 let. U Českomoravské stavební spořitelny, která má stejně jako Komerční banka maximální věkovou hranici splatnosti do 70 let věku klienta, přeplatí klient skoro jednou tolik, než u Komerční banky. Navíc by měl klient u Českomoravské stavební spořitelny dvojnásobně vyšší splátky. Je to dáno tím, že klientovi by nejprve trvalo zhruba 6 let, než by naspořil 40% cílové částky a dosáhl tak na řádný úvěr ze stavebního spoření. Na splacení by mu tedy potom zbývalo jen 14 let. Překlenovací úvěr v tomto případě není výhodnější než hypoteční úvěr.

Klient F je starší člověk s průměrným příjmem a nulovými úsporami. Nejvýhodněji pro tohoto klienta vychází hypoteční úvěr od Komerční banky. Nejvýhodněji, co se týče úrokové sazby a hodnoty úvěru, protože 100%, jak již bylo řečeno, poskytne pouze Komerční banka. Přeplatky na úrocích u překlenovacích úvěrů vycházejí u všech spořitelen zhruba o 200 000 Kč více, než u hypotečního úvěru od Komerční banky.

Klient G je starší člověk s měsíčním příjmem 100 000 Kč a naspořenou částkou 300 000 Kč. Z hypotečních úvěrů opět vychází nejlépe úvěr s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky, kde by klient za 20 let přeplatil na úrocích 397 729 Kč (počítám-li se sazbou, kterou znám nyní). Přeplatky na překlenovacích úvěrech vycházejí zhruba o 100 000 Kč více

Klient H je starší člověk s nadprůměrným měsíčním příjmem ve výši 100 000 Kč a nulovými úsporami. Stejně jako u klienta D (mladý člověk, nulové úspory, měsíční příjem 100 000 Kč) vychází i v tomto případě lépe překlenovací úvěr, zhruba o 100 000 Kč. K tomuto výsledku u klienta D a H přispěl měsíční vklad do spoření ve výši 30 000 Kč a také výše úrokových sazeb.

Tímto považuji cíle, které jsem si vytyčila, za splněné. Zjistila jsem potřebná data od různých bank a stavebních spořitelen pro provedení komparace. Na základě těchto dat jsem našla optimální produkty pro financování vlastního bydlení modelových klientů.

Zpracování této bakalářské práce na téma „Komparace úvěrových produktů na bydlení“ mi hodně dalo. Nyní se určitě orientuji lépe v této problematice. Jednou se mi takto nasbírané poznatky a vědomosti z prostředí stavebních spořitelen a hypotečních úvěrů určitě budou v životě hodit, až si budu realizovat vlastní bydlení.

Summary

The aim of this bachelor thesis was to find optimal solution for funding of private housing. I created eight model clients. I defined these clients with three main factors: age of a client, savings and net income. I worked with three banking institutes and three building societies. They are: Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Českomoravská stavební spořitelna and stavební spořitelna Wüstenrot. I compared loan products from all of these banks and building societies, I created payment schedules in Microsoft Office Excel for all of the clients and I found the best loan product for them.

I consider the aim I set, to be satisfied. Working on this thesis has been very beneficial for me. I can use the informations and knowledge that I have gathered while realizing my own home.

Key words: funding of private housing, building savings, mortgage, bridge loan

Seznam použitých zdrojů

Literatura

- [4] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. U Průhonu 22, Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [5] RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 6. aktualizované vydání. U Průhonu 22, Praha 7: GRADA, 2007. ISBN 978-80-247-2233-7.
- [8] POLIDAR, Vojtěch. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. upr. vyd. Praha: Ekopress, 1999, 450 s. ISBN 80-861-1911-4.
- [10] PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. Hospodářská komora České republiky: PP Agency, 1995.
- [14] MOSCHETO, Bruno. *Banka a její funkce*. 1.vyd. Praha: HZ, 1995, 112 s. ISBN 80-901-9189-4.
- [15] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Řízení obchodních bank: vybrané kapitoly*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2006, xix, 339 s. ISBN 80-717-9381-7.
- [16] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2006, xvii, 716 s. ISBN 80-717-9462-7.
- [17] BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. první vydání. Praha: Consultinvest, spol. s.r.o., 1997. ISBN 80-901486-5-4.
- [23] JÍLEK, Josef. *Finanční trhy*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 1997, 527 s. ISBN 80-716-9453-3.
- [25] DVOŘÁK, Pavel. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 1. vyd. Praha: Linde, 1999, 475 s. ISBN 80-720-1141-3.
- [29] DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření: výhody a rizika*. Grada Publishing s.r.o., 1995. ISBN 80-7169-182-8.

Elektronické zdroje

- [1] Nájem nebo vlastní bydlení - druhý díl. *Snadné finance* [online]. 2013, 21.7. 2013 [cit. 2013-10-15]. Dostupné z: <http://www.snadnefinance.cz/bydleni/najem-nebo-vlastni-bydleni-druhy-dil/>
- [2] Co všechno vědět o nájmu bytových prostor. REDAKCE PENÍZE.CZ. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2013-10-15]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/16819-co-vsechno-vedet-o-najmu-bytovych-prostor>

- [3] Je lepší vlastní byt, nebo platit nájem?. PAZDERA, Miloslav. *Finexpert.cz* [online]. 2011, 5. 9. [cit. 2013-10-20]. Dostupné z: <http://finexpert.e15.cz/je-lepsi-vlastni-byt-nebo-platit-najem>
- [6] Česká republika. Zákon o dluhopisech. In: 1. 4. 2004. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2004/zakon-c-190-2004-sb-3572>
- [7] ČECHLOVSKÁ, Šárka. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. *Aplikované právo*[online]. roč. 2005, č. 1, s. 26 [cit. 2013-10-29]. Dostupné z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>
- [9] OSTATEK, Libor. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh. *Hypindex.cz: Hypotéky*[online]. 2010, 18. 11. [cit. 2013-10-29]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>
- [11] Typy hypotečních úvěrů. *Finance.cz: Abeceda hypoték* [online]. [cit. 2013-10-29]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>
- [12] Jaké doklady bude vaše firma potřebovat pro hypotéku. REDAKCE PENÍZE.CZ. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2013-10-30]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/15639-jake-doklady-bude-vase-firma-potrebovat-pro-hypoteku>
- [13] Průběh žádosti o hypoteční úvěr. REDAKCE PENÍZE.CZ. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2013-10-30]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/15641-prubeh-zadosti-o-hypotecni-uver>
- [18] PAPOUŠKOVÁ, Radomíra. Čím a jak ručit u hypotéky. *Finance.cz* [online]. 25.11. 2011 [cit. 2013-11-05]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/242753-cim-a-jak-rucit-u-hypoteky/>
- [19] Úrokové sazby ČNB. *Finance.cz* [online]. [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb/>
- [20] PEKAŘOVÁ, Jitka. Hypotéka nebo úvěr? Poradíme jak nejlépe financovat bydlení. *Blesk.cz* [online]. 25.04. 2012 [cit. 2013-11-05]. Dostupné z: <http://www.blesk.cz/clanek/radce-penize/173182/hypoteka-nebo-uver-poradime-jak-nejlepe-financovat-bydleni.html>
- [21] Výhody a nevýhody úvěru ze stavebního spoření a hypotéky. *Hospodářské noviny* [online]. 5.10.2004 [cit. 2013-11-05]. Dostupné z: <http://hn.ihned.cz/c1-15007380-vyhody-a-nevyhody-uveru-ze-stavebniho-sporeni-a-hypoteky>
- [22] Advantages and disadvantages of mortgages. CLARE FRANCIS. *Moneysupermarket.com* [online]. [cit. 2013-11-05]. Dostupné z: <http://www.moneysupermarket.com/mortgages/advantages-and-disadvantages/>

- [24] Stavební spoření v ČR. *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. [cit. 2013-11-05]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>
- [26] Stavební spoření v České republice. *Stavebko.info* [online]. [cit. 2013-11-10]. Dostupné z: <http://stavebko.info>
- [27] Nespoříš? Smlouvu ti zrušíme!. ZÁMEČNÍK, Petr. *Hypindex.cz* [online]. 2012, 17. 05. [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/nesporis-smlouvu-ti-zrusime/>
- [28] Stavební spoření - jak funguje. *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. [cit. 2013-11-13]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>
- [30] Jaké jsou podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření. REDAKCE PENÍZE.CZ. *Peníze.cz* [online]. [cit. 2013-11-13]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/17895-jake-jsou-podminky-pro-ziskani-uveru-ze-stavebniho-sporeni>
- [31] Hodnoticí číslo. *Finance.cz* [online]. [cit. 2013-11-13]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-radnych-uveru/hodnotici-cislo/>
- [32] SYROVÝ, Petr. Vyplatí se překlenovací úvěr. *Idnes.cz: Finance* [online]. 19.11. 2004 [cit. 2014-01-05]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/vyplati-se-preklenovaci-uver-dib-spor.aspx?c=A041118_223555_fi_osobni_vra
- [33] Proč využít právě stavební spoření?. *Finanční noviny: Stavební spoření* [online]. [cit. 2014-01-05]. Dostupné z: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/stavebni-sporeni-pruvodce/vyhody-a-nevyhody/>
- [34] Jak se vyvíjela diskontní sazba ČNB?. *CNB.cz* [online]. [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/jak_se_vyvijela_diskontni_sazba_cnb.html
- [35] Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?. *CNB.cz* [online]. [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/jak_se_vyvijela_dvoutydeni_repo_sazba_cnb.html
- [36] Jak se vyvíjela lombardní sazba ČNB?. *CNB.cz* [online]. [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/jak_se_vyvijela_lombardni_sazba_cnb.html
- [37] Hypoteční kalkulačka. *Gepard finance* [online]. [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/hypotecni-kalkulacka>
- [38] Překlenovací úvěr Hypoplátka + U 143. *Stavebky.cz* [online]. [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=60&CC=1500000&akont=300000&ulozka=4500
- [39] Překlenovací úvěr TopHypo + Variant 25. *Stavebky.cz* [online]. [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=48&CC=1500000&akont=300000&ulozka=1500

[40] Překlenovací úvěr Partner H OF 1,5. Stavebky.cz [online]. [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=81&CC=1500000&akont=300000&ulozka=1500

Seznam grafů, obrázků a tabulek

Tabulka 1 - vývoj úrokových sazeb	23
Tabulka 2 - charakteristika klientů A a B	34
Tabulka 3 - charakteristika klientů C a D	34
Tabulka 4 - charakteristika klientů E a F	34
Tabulka 5 - charakteristika klientů G a H	34
Tabulka 6 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta A	35
Tabulka 7 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta A	35
Tabulka 8 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta B	38
Tabulka 9 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta B	38
Tabulka 10 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta C	40
Tabulka 11 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta C	40
Tabulka 12 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta D	41
Tabulka 13 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta D	41
Tabulka 14 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta E	43
Tabulka 15 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta E	43
Tabulka 16 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta F	45
Tabulka 17 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta F	45
Tabulka 18 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta G	46
Tabulka 19 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta G	46
Tabulka 20 - základní úrokové sazby hypotečních úvěrů pro klienta H	48
Tabulka 21 - úrokové sazby hypotečních úvěrů po slevách pro klienta H	49
 Graf 1 - vývoj úrokových sazeb	 23
 Schéma 1 - překlenovací úvěr	 30
 Obrázek 1 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od České spořitelny	 36
Obrázek 2 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od České spořitelny	36
Obrázek 3 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky	36
Obrázek 4 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Hypoteční banky	37
Obrázek 5 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky	37
Obrázek 6 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky	37
Obrázek 7 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky	38
Obrázek 8 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky	39

Obrázek 9 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky	39
Obrázek 10 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky	40
Obrázek 11 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky	41
Obrázek 12 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky	42
Obrázek 13 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky	42
Obrázek 14 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky	42
Obrázek 15 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky	44
Obrázek 16 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky	44
Obrázek 17 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od České spořitelny	44
Obrázek 18 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky	45
Obrázek 19 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky	46
Obrázek 20 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od České spořitelny	47
Obrázek 21 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od České spořitelny	47
Obrázek 22 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Hypoteční banky	47
Obrázek 23 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Hypoteční banky	47
Obrázek 24 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky	48
Obrázek 25 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky	48
Obrázek 26 - splátkový kalendář hypotečního úvěru se základní úrokovou sazbou od Komerční banky	49
Obrázek 27 - splátkový kalendář hypotečního úvěru s úrokovou sazbou po slevách od Komerční banky	49
Obrázek 28 - klient A - spořicí účet od Raiffeisen stavební spořitelny	51
Obrázek 29 - klient A - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny	52
Obrázek 30 – klient A - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny	53
Obrázek 31 – klient A - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot	54

Obrázek 32 - klient B - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny.....	55
Obrázek 33 – klient B - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny	55
Obrázek 34 - klient B – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot	56
Obrázek 35 - klient C – spořicí účet od Raiffeisen stavební spořitelny.....	57
Obrázek 36 - klient C – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny.....	57
Obrázek 37 - klient C – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny	57
Obrázek 38 - klient C – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot	58
Obrázek 39 - klient D – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny.....	59
Obrázek 40 - klient D – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny	59
Obrázek 41 – klient D - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot	59
Obrázek 42 - klient E – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny.....	60
Obrázek 43 - klient E – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny	60
Obrázek 44 - klient E - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot	61
Obrázek 45 - klient F – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny	62
Obrázek 46 - klient F –splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny.....	62
Obrázek 47 – klient F - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot	63
Obrázek 48 - klient G – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny.....	63
Obrázek 49 – klient G - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny	64
Obrázek 50 – klient G - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot	64
Obrázek 51 – klient H - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny.....	65
Obrázek 52 – klient H - splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny	65
Obrázek 53 - klient H – splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření od stavební spořitelny Wüstenrot	66

Seznam příloh

Příloha č. 1: souhrn výsledků analýzy hypotečních úvěrů se základní úrokovou sazbou

Příloha č. 2: souhrn výsledků analýzy hypotečních úvěrů s úrokovou sazbou po slevách

Příloha č. 3: souhrn výsledků analýzy úvěrů ze stavebního spoření

Příloha č. 1: souhrn výsledků analýzy hypotečních úvěrů se základní úrokovou sazbou											
KLIENT	ČISTÝ PŘÍJEM	NASPOŘENO	VĚK	VÝŠE ÚVĚRU	SPLATNOST	ČESKÁ SPOŘITELNA		HYPOTÉČNÍ BANKA		KOMERČNÍ BANKA	
						základní sazba	přeplatek za 3 roky	základní sazba	přeplatek za 3 roky	základní sazba	přeplatek za 3 roky
Klient A	25 000 Kč	300 000 Kč	25 let	1 300 000 Kč	30 let	4,29% p.a.	163 137 Kč	3,44% p.a.	130 301 Kč	3,69% p.a.	139 939 Kč
Klient B	25 000 Kč	0 Kč	25 let	1,44 mil. ČS a HB 1,6 mil KB	30 let	5,29% p.a.	223 738 Kč	4,54% p.a.	191 442 Kč	4,69% p.a.	219 879 Kč
Klient C	100 000 Kč	300 000 Kč	25 let	1 300 000 Kč	30 let	4,29% p.a.	163 137 Kč	3,44% p.a.	130 301 Kč	3,69% p.a.	139 939 Kč
Klient D	100 000 Kč	0 Kč	25 let	1,44 mil. ČS a HB 1,6 mil KB	30 let	5,29% p.a.	223 738 Kč	4,54% p.a.	191 442 Kč	4,69% p.a.	219 879 Kč
Klient E	25 000 Kč	300 000 Kč	50 let	1 300 000 Kč	17 let u ČS, 20 let u HB a KB	4,29% p.a.	157 128 Kč	3,44% p.a.	127 119 Kč	3,69% p.a.	136 547 Kč
Klient F	25 000 Kč	0 Kč	50 let	1,44 mil. ČS 1,40 mil. HB 1,6 mil KB	17 let u ČS, 20 let u HB a KB	5,29% p.a.	215 765 Kč	4,54% p.a.	181 742 Kč	4,19 % p.a.	191 344 Kč
Klient G	100 000 Kč	300 000 Kč	50 let	1 300 000 Kč	17 let u ČS, 20 let u HB a KB	4,29% p.a.	157 128 Kč	3,44%	127 119 Kč	3,69% p.a.	136 547 Kč
Klient H	100 000 Kč	0 Kč	50 let	1,44 mil. ČS a HB 1,6 mil KB	17 let u ČS, 20 let u HB a KB	5,29% p.a.	215 764 Kč	4,54% p.a.	186 935 Kč	4,19% p.a.	191 344 Kč

Příloha č. 2: souhrn výsledků analýzy hypotečních úvěrů s úrokovou sazbou po slevách											
KLIENT	ČISTÝ PŘÍJEM	NASPOŘENO	VĚK	VÝŠE ÚVĚRU	SPLATNOST	ČESKÁ SPOŘITELNA		HYPOTEČNÍ BANKA		KOMERČNÍ BANKA	
						snížená sazba	přeplatek za 3 roky	snížená sazba	přeplatek za 3 roky	snížená sazba	přeplatek za 3 roky
Klient A	25000 Kč	300 000 Kč	25 let	1 300 000 Kč	30 let	3,29% p.a.	124 528Kč	3,14% p.a.	118 761 Kč	2,79% p.a.	105 332 Kč
Klient B	25000 Kč	0 Kč	25 let	1,44 mil. ČS a HB 1,6 mil KB	30 let	4,49% p.a.	189 294 Kč	4,24% p.a.	178 561 Kč	3,79% p.a.	176 983 Kč
Klient C	100 000 Kč	300 000 Kč	25 let	1 300 000 Kč	30 let	3,29% p.a.	124 528 Kč	3,14% p.a.	118 761 Kč	2,79% p.a.	105 332 Kč
Klient D	100 000 Kč	0 Kč	25 let	1,44 mil. ČS a HB 1,6 mil KB	30 let	4,49% p.a.	189 294 Kč	4,24% p.a.	178 561 Kč	3,79% p.a.	176 983 Kč
Klient E	25000 Kč	300 000 Kč	50 let	1 300 000 Kč	17 let u ČS, 20 let u HB a KB	3,29% p.a.	119 819 Kč	3,14% p.a.	115 836 Kč	2,79% p.a.	102 716 Kč
Klient F	25000 Kč	0 Kč	50 let	1,44 mil. ČS 1,42 mil. HB 1,6 mil KB	17 let u ČS, 20 let u HB a KB	4,49% p.a.	182 362 Kč	4,34% p.a.	176 036 Kč	3,59 % p.a.	163 413 Kč
Klient G	100 000 Kč	300 000 Kč	50 let	1 300 000 Kč	17 let u ČS, 20 let u HB a KB	3,29% p.a.	119 819 Kč	3,14%	115 836 Kč	2,79% p.a.	102 716 Kč
Klient H	100 000 Kč	0 Kč	50 let	1 440 000 Kč	17 let u ČS, 20 let u HB a KB	4,49% p.a.	182 362 Kč	4,34% p.a.	178 515 Kč	3,59% p.a.	163 413

Příloha č. 3: souhrn výsledků analýzy úvěrů ze stavebního spoření											
KLIENT	ČISTÝ PŘÍJEM	NASPOŘENO	VĚK	CÍLOVÁ ČÁSTKA	SPLATNOST	RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA		ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA		STAVEBNÍ SPOŘITELNA WÜSTENROT	
						sazba	přeplatek	sazba	přeplatek	sazba	přeplatek
Klient A	25000 Kč	300 000 Kč	25 let	1 600 000 Kč	30 let	2,99% p.a.	810 936Kč	4,3% p.a.	1 076 857 Kč	4,2% p.a.	892 352 Kč
Klient B	25000 Kč	0 Kč	25 let	1 600 000 Kč	30 let	2,29% p.a.	1 144 029 Kč	4,3% p.a.	1 353 958 Kč	4,2% p.a.	1 188 381 Kč
Klient C	100 000 Kč	300 000 Kč	25 let	1 600 000 Kč	30 let	2,99% p.a.	584 573Kč	4,3% p.a.	813 463 Kč	4,2% p.a.	567 968 Kč
Klient D	100 000 Kč	0 Kč	25 let	1 600 000 Kč	30 let	2,99% p.a.	634 378 Kč	4,3% p.a.	854 068 Kč	4,2% p.a.	615 491 Kč
Klient E	25000 Kč	300 000 Kč	50 let	1 600 000 Kč	RSTS do 76 let ČMSS do 70 let WÜST na 21 let	2,99% p.a.	647 257 Kč	4,3% p.a.	648 329 Kč	4,2% p.a.	892 352
Klient F	25000 Kč	0 Kč	50 let	1 600 000 Kč	RSTS do 76 ČMSS do 70 WÜST na 21	2,99% p.a.	873 120 Kč	4,3% p.a.	801 153 Kč	4,2% p.a.	1 188 381 Kč
Klient G	100 000 Kč	300 000 Kč	50 let	1 600 000 Kč	RSTS do 76 ČMSS do 70 WÜST na 21	2,99% p.a.	491 290 Kč	4,3 % p.a.	511 276 Kč	4,2% p.a.	566 124 Kč
Klient H	100 000 Kč	0 Kč	50 let	1 600 000 Kč	RSTS do 76 ČMSS do 70 WÜST na 21	2,99% p.a.	525 583 Kč	4,3% p.a.	531 781 Kč	4,2% p.a.	615 491

