

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

**Ekonomická fakulta
Katedra aplikované matematiky a informatiky**

Studijní program: 6028 B Ekonomika a management
Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

STAVEBNÍ SPOŘENÍ – současnost a budoucí vývoj

Vedoucí bakalářské práce
PhDr. Marek Šulista

Autor
Helena Strnadová

2009

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

Jméno a příjmení: **Helena STRNADOVÁ**

Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**

Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**

Název tématu: **Stavební spoření - současnost a budoucí vývoj**

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

Mnoho lidí financuje v posledních letech své bydlení pomocí hypotečního úvěru. V současné době se hypotéky financují převážně ze dvou zdrojů - z komerčních hypoték nabízených bankami a z úvěrů nabízených stavebními spořitelny. Každá z těchto variant v sobě skýtá určité výhody a nevýhody pro potenciálního žadatele o hypotéku. Přijatá vládní reforma a situace na hypotečním trhu významně ovlivní budoucí vývoj stavebního spoření, jehož prudký rozvoj v České republice nastal v posledních 15 letech.

Úkolem diplomanta je především:

1. Seznámit se obecně s problematikou hypoték a relevantní odbornou literaturou.
2. Seznámit se s hypotečními produkty komerčních bank a stavebních spořitelen.
3. Provést srovnání nabídek z hlediska potenciálních žadatelů o hypotéku.
4. Analyzovat současný stav a budoucí vývoj stavebního spoření v České republice.
5. Porovnat situaci stavebního spoření v České republice se situací v zahraničí.

Rozsah grafických prací: do 10 stran
Rozsah pracovní zprávy: 30 - 50 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Cipra, T. Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou. Praha : Edice HZ, 1995.

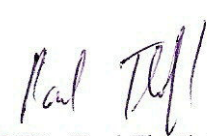
Radová, J. - Dvořák, P Finanční matematika pro každého. Praha : Grada Publishing, 2001.

Syrový, P. Financování vlastního bydlení. Praha : Grada Publishing, 2004.

Vedoucí bakalářské práce: **PhDr. Marek Šulista**
Katedra aplikované matematiky a informatiky
Konzultant bakalářské práce: **doc. RNDr. Václav Nýdl, CSc.**
Katedra aplikované matematiky a informatiky
Datum zadání bakalářské práce: **9. ledna 2008**
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2009**


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.
děkanka

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


prof. RNDr. Pavel Tlustý, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 28. února 2008

Prohlášení

Prohlašuji, že bakalářskou práci na téma Stavební spoření – současnost a budoucí vývoj jsem vypracovala samostatně na základě vlastního zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

Ve Vimperku 19. 5. 2009

.....

Helena Strnadová

Poděkování

Děkuji vedoucímu práce PhDr. Marku Šulistovi za trpělivý přístup, odborné vedení a především za cenné rady, které mi poskytl při zpracování této bakalářské práce.

Abstract

Housing is an integral part of peoples' living. Very often these are young people who have to deal with the question how to solve their future living. At the time when the problem with housing is a current issue, it can happen the young people or people without any experience are not ready to deal with the matter responsibly and that they do not possess enough necessary information to make right decisions.

There are two basic possibilities of financing housing – a building society loan or a mortgage. The aim of the work is to present an information outline for prospective loan or mortgage applicants which would provide them with all necessary information and help them to understand the wide range of loan and mortgage products offered in the market. The theoretical part of the work introduces basic principles of loan with building societies and mortgages offered by banks together with the history outline of these products in the Czech Republic. The application part deals with a comparison of various loan and mortgage products offered by Česká spořitelna. The analysis should help potential clients to find the right solution of housing problem regarding their financial situation and the character of their housing investment.

The main part of bachelor thesis is dealing with building savings. The overall building saving system is based on two phases – savings phase and loan phase, which includes building loans and bridge financing. Building societies represent a stable position in the market thanks to the deposits on savings accounts. The largest advantage of building saving is the amount of state subsidy. On the other hand, mortgage loans represent a relatively rapid way to obtain necessary financial resources. A model situation is described using a mortgage product offered by Česká spořitelna.

It is not always easy to say which of the two possibilities are more advantageous as there are many influencing factors whose have to be taken into account. Building societies provided two and a half times more loans for housing last year than banks mortgages. Nevertheless, as far as the volume is concerned, mortgages lead the market.

Key words: building saving, mortgage, loan, bridge financing, state subsidy

Obsah

1.	Úvod.....	1
2.	Stavební spoření - historie	2
2.1.	Principy fungování.....	2
2.2.	Parametry smlouvy	5
2.2.1.	Cílová částka.....	5
2.2.2.	Varianty	6
2.3.	Spořicí fáze	8
2.4.	Úvěrová fáze	10
3.	Hypoteční úvěry.....	13
3.1.	Charakteristické znaky hypotečního úvěru.....	13
3.1.1.	Účelovost úvěru	13
3.1.2.	Zajištění úvěru a výše úvěru	14
3.1.3.	Dlouhodobý charakter a úroková sazba.....	15
3.2.	Druhy hypotečního úvěru	16
3.3.	Životní cyklus hypotečních úvěrů.....	17
3.4.	Státní finanční podpora.....	18
4.	Metodika	20
5.	Vývoj stavebního spoření	21
5.1.	Základní ukazatele vývoje stavebního spoření	21
5.1.1.	Počet uzavřených smluv o stavebním spoření	21
5.1.2.	Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny	23
5.1.3.	Státní podpora	25
5.1.4.	Úroková sazba.....	26
6.	Hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření – obecné rozdíly	28
6.1.	Princip fungování.....	28
6.2.	Úroková sazba.....	28
6.3.	Poplatky	29
6.4.	Zajištění úvěru	30
6.5.	Počet a objem úvěrů.....	30
6.6.	Splatnost úvěru	31
6.7.	Účelovost úvěru	31

6.8. Státní podpora	33
7. Česká spořitelna, a. s.	34
7.1. Charakteristika bankovní instituce	34
7.2. Produkty pro financování bydlení	35
7.2.1. Úvěr ze stavebního spoření	35
7.2.2. Překlenovací úvěr HYPO TREND	36
7.2.3. Ideální hypotéka	37
7.3. Simulace produktů	39
7.3.1. Simulace překlenovacího úvěru HYPO TREND	40
7.3.2. Simulace Ideální hypotéky	41
7.3.3. Vyhodnocení výstupů modelového příkladu	42
8. Stavební spoření v Rakousku	44
9. Závěr	46
10. Přehled použitých zdrojů	48
Seznam tabulek, obrázků a grafů	

1. Úvod

Téma bydlení představuje nedílnou součást života každého člověka. Často už v mladém věku se můžeme setkat s otázkou, jak řešit svou současnou bytovou situaci. V době, kdy se mladý člověk seberealizuje a vylétává s rodného hnízda, se může stát, že tento problém ho zastihne nepřipraveného. Stejná situace se týká i dalších lidí bez ohledu na věk a posbírané zkušenosti, protože v lidském životě se dějí zákonité změny.

Existují dva základní způsoby, jak získat potřebný finanční kapitál pro řešení bytové potřeby. Bakalářská práce se bude věnovat možnosti využití stavebního spoření a využití hypotečního úvěru. Hlavním úkolem je sestavit přehlednou informační základnu, podle níž se každý člověk zorientuje v široké nabídce bankovních produktů, kterou finanční instituce poskytují k získání peněžních prostředků pro bytové účely. Teoretická práce bude sloužit jako stěžejní podklad pro pochopení základních pravidel fungování úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. Začátek aplikační části bude věnován vývoji stavebního spoření v České republice. Druhá část se bude konkrétně zabývat porovnáním společných a odlišných znaků obou dvou produktů nabízených Českou spořitelnou. Analýza vlastností, které nesou obě varianty řešení, objasní jejich výhodnost. V konečném výsledku je cílem práce usnadnit každému jedinci rozhodování a následné zvolení nejlepší alternativy řešení.

Stavební spoření se zdá být jasnou jedničkou na bankovním trhu. Podstatnou zásluhu na tom má štedrá státní podpora. Úvěr od stavebního spoření je přijatelný i pro osoby s nižšími příjmy. K tomu, aby mohly stavební spořitelny nabízet výhodné úvěry, musí být kryty levnými zdroji, proto jsou vklady klientů úročeny nižší než tržní úrokovou mírou. Mechanismus fungování stavebního spoření má jasně daná pravidla, s kterými se nejdříve musíme podrobně seznámit a následně je důkladně zvážit z ohledem na budoucí vývoj.

Hypoteční úvěr představuje relativně rychlý způsob, jak se dostat k vlastnímu bydlení. Úrokové sazby nejsou dnes tak vysoké, jako tomu bylo dříve, a proto jsou tyto úvěry dostupnější širším vrstvám obyvatelstva. Státní podpora je zde velmi nepatrná a v zákoně jsou striktně stanoveny podmínky pro její čerpání.

2. Stavební spoření - historie

Stavební spoření má mnohaletou historii zejména v Německu a Rakousku, avšak základní rámcová pravidla pocházejí z Anglie. Myšlenka stavebního spoření vznikla v 18. století z často neúspěšné snahy nashromáždit dostatek peněžních prostředků samotného jedince k pořízení vlastního bydlení. Spojilo se více lidí, kteří si chtěli postavit vlastní dům, a začali spořit společně. Poté sdružení dalo naspořenou částku ke spotřebě tomu jedinci, který potřeboval postavit dům co nejrychleji. Ten dále nespořil, ale platil splátky. Celý proces se opakoval tak dlouho, až byly uspokojeny potřeby všech účastníků [1].

Vznik stavebního spoření v České republice se datuje od roku 1993, kdy vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření. Základní model stavebního spoření byl převzat ze sousedních zemí (z Rakouska a z Německa). V průběhu dalších dvou let bylo založeno celkem šest stavebních spořitelen, jejichž akcionáři byly banky působící na českém trhu společně s německými a v jednom případě rakouskou stavební spořitelnou. Ačkoli je stavební spoření jedním z nejmladších bankovních produktů, dokázalo si vydobýt velmi silné postavení na tuzemském trhu. V devadesátých letech 20. století poznamenaných problémy řady bank (příčinou problému byl výrazný dlouhodobý pokles úrokových sazeb na peněžním trhu), byly stavební spořitelny stabilizujícím prvkem, jehož důvěryhodnost nebyla nikdy zpochybněna. Ke konci roku 2008 bylo evidováno celkem 5,07 milionu smluv o stavebním spoření, čímž se ČR řadí mezi země s nejvyšším počtem smluv o stavebním spoření na obyvatele.

2.1. Principy fungování

Systém fungování stavebního spoření v České republice je upraven samostatným zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tento právní předpis byl několikrát inovován a novela, která vstoupila v platnost 1. 1. 2004, přinesla podstatnou změnu ve výši poskytované státní podpory.

Smlouvy uzavřené	do 31.12.2003	od 1.1.2004
Výše státní podpory	25%	15%
Maximální výše státní podpory	4 500 korun ročně	3 000 korun ročně
Vázací doba	5 let	6 let

Obrázek 1: Vývoj státní podpory (vlastní tvorba)

Stavební spoření spočívá:

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- v poskytování státní podpory účastníkům stavebního spoření (státní podpora je poskytována jen fyzickým osobám).

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem ČR nebo právnická osoba se sídlem na území ČR a identifikačním číslem orgánem přiděleným příslušným orgánem ČR.

Státní podpora je velice důležitý prvek stavebního spoření. Stát se podílí na tvorbě zůstatku spořicího účtu klienta formou peněžitých příspěvků, na které má účastník nárok po celou dobu spoření. Nárokovat státní podporu může pouze fyzická osoba nikoliv právnická osoba. Vázací doba je minimální doba spoření nutná pro vyplacení státní podpory a úroků ze záloh státních podpor.

Poskytovat stavební spoření smějí pouze stavební spořitelny. Podle zákona musí smlouva o stavebním spoření obsahovat ustanovení o výši úrokové sazby, kterou účastník ze svých úspor během spoření získá, a o výši úrokové sazby, za kterou stavební spořitelna účastníkovi poskytne úvěr ze stavebního spoření.

V závislosti na tarifech (variantách) spoření jsou poskytovány úrokové sazby pohybující se v rozmezí 2 – 3 % p. a. Výše úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření nesmí nikdy přesáhnout o více než 3 procentní body výši úrokové sazby, kterou byly úročeny vklady účastníka během doby spoření [2].

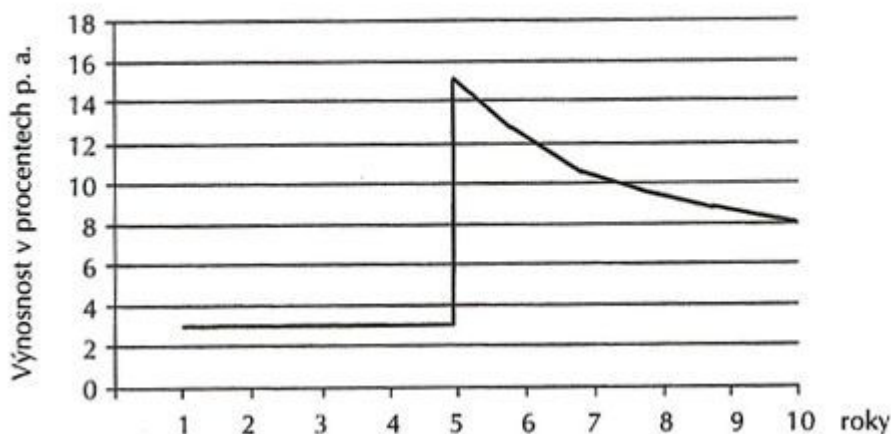
Účelová vázanost vkladů se nevztahuje na zhodnocené úspory, které budou vyplaceny až po uplynutí 60 měsíců trvání spoření. Pokud ale účastník čerpá úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr, má povinnost vynaložit prostředky na bytové účely.

Bytové účely úvěru podle zákona:

- získání bytu
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby
- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely [3].

Výnosnost stavebního spoření s délkou spoření po 5 letech klesá. Pokud účastník využívá stavební spoření jako výhodný investiční nástroj pro zhodnocení peněz, je pro tohoto účastníka vhodné po 5 letech naspořené peníze vybrat. Pokles výnosnosti ilustruje následující graf, který je konstruován pro měsíční pravidelný vklad 1 500 Kč a úrokovou míru 3 % p.a.

Výnosnost stavebního spoření v čase



Obrázek 2: Výnosnost v čase (Prčík, T., 2002)

Výnosnost představuje relativní vyjádření výsledku hospodaření (získané úroky a státní podporu) k určitému základu (vkladům účastníka).

2.2. Parametry smlouvy

2.2.1. Cílová částka

Účastník stanoví výši cílové částky podle svých záměrů a potřeb při sepsání návrhu smlouvy o stavebním spoření. Tato částka je určena pouze na bytové potřeby. Pokud by nebyla použita na tyto účely, má účastník nárok pouze na částku uspořenou, tedy na součet vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, snížený o daň z příjmů z těchto úroků a o úhrady účtované stavební spořitelnou.

Cílová částka obsahuje:

- vklady účastníka stavebního spoření
- státní podporu
- úroky z vkladů a ze státní podpory
- úvěr ze stavebního spoření.

Přestože stavební spořitelny stanovují jen minimální výši cílové částky na 20 000 až 50 000 Kč, měl by účastník při určení výše cílové částky vždy brát v úvahu nejen své potřeby a záměry, ale též své finanční možnosti a podmínky stavební spořitelny pro získání a zajištění úvěrů. Od výše cílové částky je odvozena výše pravidelných úložek.

Nárok na využití celé cílové částky má účastník až po tzv. přidělení cílové částky, které je vázáno na splnění zákonných podmínek a podmínek stavební spořitelny. Teprve přidělením cílové částky vzniká účastníkovi také právo na získání úvěru ze stavebního spoření.

Účastník stavebního spoření může výši cílové částky měnit pouze během spořicí fáze, až do okamžiku, kdy přijal přidělení cílové částky [2].

2.2.2. Varianty

Stavební spořitelny poskytují informace o variantách (tarifech) ve Všeobecných obchodních podmínkách.

Varianty mají podstatný vliv na:

- výši minimálních měsíčních úložek účastníka vzhledem k výši cílové částky
- koeficient hodnotícího čísla, který ovlivňuje délku doby, po jejímž uplynutí má účastník nárok na přidělení cílové částky a tím i možnost získat úvěr ze stavebního spoření
- výši minimálních splátek úvěru ze stavebního spoření
- dobu splatnosti úvěru.

Rozdíly mezi parametry jednotlivých tarifů stavebního spoření jsou často patrné již z názvu. U varianty s názvem „Rychlá“ může klient očekávat povinnost spořit vyšší měsíční úložky a splatit úvěr dříve než u varianty „Standardní“ nebo „Dlouhodobé“. Rychlý tarif je určen pro takový typ klientů, kteří chtějí získat úvěr co nejrychleji a mají možnost vyšších splátek úvěru. Pro klienty, kteří chtějí využít úvěr až po 5 letech spoření a splácet úvěr z nižšími splátkami, je určen standardní tarif. Dlouhodobý tarif využívají klienti, kteří chtějí spořit nebo využívat úvěr dlouhodoběji [4].

Hodnotící číslo

= číselný ukazatel, který slouží k bodovému ohodnocení stavu smlouvy o stavebním spoření k určitému okamžiku. Představuje důležité kritérium, které spolurozhoduje o přidělení řádného úvěru.

Stavební spořitelny požadují, aby hodnotící číslo dosáhlo stanovené minimální výše, jejímž dosažením je splněna jedna z podmínek pro přidělení cílové částky.

Výše hodnotícího čísla je ovlivněna:

- **částkou úroků získaných ze spoření** k termínu ohodnocení

Čím vyšší je suma úroků, které účastník během spoření doposud získal, tím vyšší je i hodnotící číslo. Tato závislost způsobuje trvalý exponenciální růst hodnotícího čísla, pokud nedojde ke změnám v parametrech smlouvy.

- **zvolenou variantou spoření**

Pokud klient potřebuje úvěr rychle získat (a nechce využít úvěru překlenovacího), bude pro tohoto klienta nejvýhodnější zvolit některou z rychlých variant spoření (u nichž je zajištěn rychlejší růst hodnotícího čísla, kompenzovaný pozdějšími vyššími splátkami z úvěru).

- **výši celkových úspor vzhledem k výši cílové částky**

Čím více má účastník na svém spořicímu účtu vzhledem k výši cílové částky naspořeno, tím vyšší je hodnotící číslo. Urychlit nárůst hodnotícího čísla lze prostřednictvím ukládání vyšších pravidelných nebo mimořádných vkladů.

Výpočet

Měření hodnotícího čísla je obvykle realizováno buď prostřednictvím úroků, nebo pomocí sumy zůstatků na účtu stavebního spoření. Výši hodnotícího čísla nelze porovnávat mezi různými spořitelny, každá používá k jeho výpočtu vlastní metodiku.

Hodnotící číslo počítané z úroků

$$\text{Hodnotící číslo} = A \times \frac{\text{úroky}}{\text{cílová částka}}$$

Úroky, které jsou v čitateli zlomku, jsou úroky náležející klientovi od samého počátku jeho spoření. A je zvolený parametr, pomocí kterého je možno při konstrukci tarifu nastavit rychlost, s jakou klient dosáhne předem stanoveného hodnotícího čísla.

Hodnotící číslo počítané ze sumy zůstatků

$$\text{Hodnotící číslo} = \frac{A \times \sum Z_i t}{\text{cílová částka}}$$

Z_i je zůstatek na účtu stavebního spoření na konci i -tého období a t je délka období (obvykle měsíc nebo čtvrtletí). Sumace probíhá přes všechna období až do ukončení fáze spoření. A je opět normovací konstanta jako u metody využívající úroky [5].

Standardní průběh stavebního spoření se skládá ze dvou na sebe navazujících fází – fáze spořicí a fáze úvěrové.

2.3. Spořicí fáze

Spořicí fáze začíná dnem vzniku smlouvy o stavebním spoření a končí dnem poskytnutí úvěru ze stavebního spoření účastníkovi. Délka fáze není omezena uplynutím 60 měsíců spoření (tato doba je pouze významná pro posuzování nároku účastníka na státní podporu).

Účastník spoření by měl pravidelně ukládat minimálně částku, k níž se zavázal při uzavření smlouvy o stavebním spoření. Kromě pravidelných úložek může klient vkládat mimořádné vklady. Pokud účastník uhradí alespoň poplatek za uzavření smlouvy, jsou stavební spořitelny tolerantní a smlouva se stavební spořitelnou nezanikne. Pravidelnost ukládání vkladů se odrazí na výši hodnotícího čísla.

Počet smluv, na kterých účastník může spořit, není omezen. V tomto případě musí vybrat **jen jednu smlouvu**, u které nárokuje státní podporu.

Vklady se úročí vždy od data jejich připsání na účet a vždy se úročí celý zůstatek spořicího účtu. Výše úrokové sazby závisí na vybrané variantě stavebního spoření [2].

Státní podpora

Stát se podílí na tvorbě zůstatku spořicího účtu klienta formou peněžitých příspěvků, na které má účastník nárok po celou dobu spoření. Účastník fyzická osoba žádá o státní podporu už při uzavírání návrhu smlouvy se stavební spořitelnou. Státní podpora je poskytována ve výši 15 % z ročně uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však ze základu 20 000 Kč (činí 3 000 Kč) u smluv o stavebním spoření uzavřených od roku 2004.

Získat státní podporu, lze pouze pokud po dobu 60 měsíců od uzavření smlouvy s vkladem na stavebním spoření nebylo nakládáno – zákonná podmínka.

Státní podpora se vypočítá stanoveným procentem v zákoně ze základu, který zahrnuje:

- vlastní vklady účastníka za daný kalendářní rok
- úroky z celého zůstatku spořicího účtu za daný kalendářní rok, které stavební spořitelna připíše na jeho účet stavebního spoření k 31.12.
- částky, které převýšily základ pro výpočet státní podpory u dané smlouvy v minulých letech.

Státní podpora je poskytována formou záloh, které jsou pouze evidovány na účtu účastníka, a to až do okamžiku, kdy je známo, zda má účastník právo na její vyplacení. Nárok na vyplacení účastník získá v okamžiku, kdy se splní zákonná podmínka [6].

Úroky ze státní podpory jsou ponechány i v případě, kdy nesplní podmínky pro získání podpory.

Konec spořicí fáze

Nastává v jednom z následujících okamžiků:

- vyplacením vkladu na základě přidělení cílové částky při finančním vypořádání smlouvy v případě, že účastník nečerpal úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr
- vyplacením vkladu na základě výpovědi smlouvy
- uzavřením smlouvy a poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (nikoli však překlenovacího úvěru, během něhož spořicí fáze trvá)
- zánikem účastníka – právnické osoby, úmrtím účastníka – fyzické osoby.

2.4. Úvěrová fáze

Cílem vývoje smlouvy o stavebním spoření účastníka je vznik nároku na poskytnutí úvěru. Stavební spořitelny nabízejí dva typy – úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr.

Rozdíl mezi smlouvou o půjčce a smlouvou o úvěru

Smlouvou o půjčce přenechává věřitel dlužníkovi věci určené podle druhu, zejména peníze, a dlužník se zavazuje *vrátit* po uplynutí dohodnuté doby věci stejného druhu.

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

Úvěr ze stavebního spoření

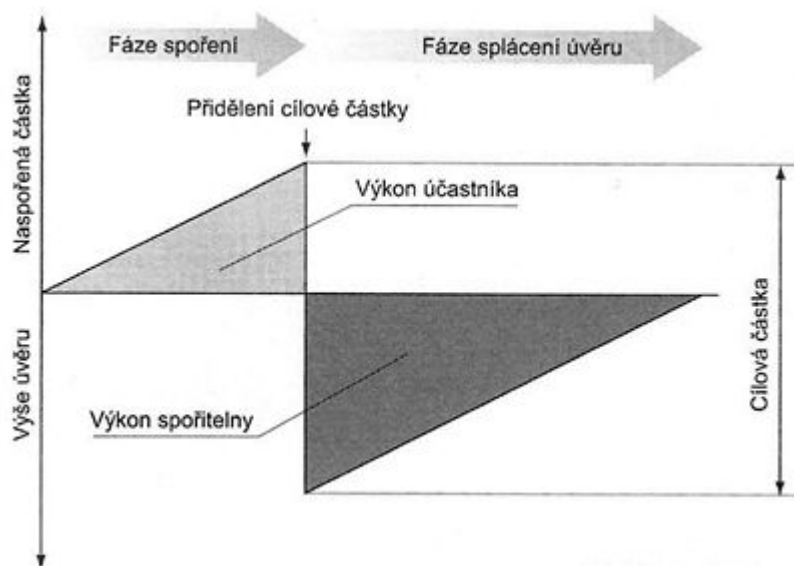
Účastník získá úvěr ze stavebního spoření na základě přidělení cílové částky. V termínu přidělení cílové částky je stavební spořitelna připravena poskytnout účastníkovi celou cílovou částku, která je tvořena jeho vklady a přiděleným úvěrem. Na jeho poskytnutí je ze zákona nárok.

Podmínky pro přidělení cílové částky, které musí být splněny najednou:

- doba spoření trvá nejméně 24 měsíců
- úspory na spořicímu účtu dosahují požadované výše vzhledem k cílové částce (minimální výše je stanovena na 40 % nebo 50 %)
- hodnoticí číslo smlouvy dosahuje alespoň minimální výše stanovené stavební spořitelnou [7].

Písemnost, která oznamuje přidělení cílové částky, se nazývá Oznámení o možnosti přidělení cílové částky.

Výše splátek a doba splatnosti závisí na variantě spoření. Účastník musí úvěr splácet formou pravidelných měsíčních splátek, kromě nich může klient vkládat mimořádné splátky. Kdykoliv lze úvěr předčasně splatit.



Obrázek 3: Účet stavebního spoření - fáze (Lukáš V., Kielar P., 2007)

Po několika letech spoření dojde k přidělení cílové částky a klient může získat úvěr ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a naspořenou částkou. Fáze splácení úvěru je zpravidla delší než fáze spoření.

Překlenovací úvěr

V případě, že klient nesplňuje některou z uvedených 3 podmínek pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření, může požádat o překlenovací úvěr (meziúvěr). Na jeho poskytnutí není ze zákona nárok [2].

Překlenovací úvěr je úročen výrazně vyšší sazbou. Poskytuje se ve výši celé cílové částky.

Účastník musí učinit pro získání překlenovacího úvěru tyto kroky:

- mít na svém spořicímu účtu ve většině případů naspořenu určitou částku stanovenou stavební spořitelnou
- prokázat využití celého úvěru na bytové účely

- prokázat schopnost splácet úroky z překlenovacího úvěru a následně splátky přiděleného úvěru plus eventuální částku dospořování
- poskytnout dostatečné zajištění úvěru.

Období, během kterého se splácí překlenovací úvěr, bývá delší než období, kdy se splácí řádný úvěr. Stavební spořitelny neumožňují překlenovací úvěr předčasně splatit. Proto, chce-li klient zkrátit dobu jeho trvání, musí ukládat vyšší vklady na spořicí účet.

Stavební spořitelna poskytuje překlenovací úvěr na základě smlouvy o překlenovacím úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

Splátky překlenovacího úvěru zahrnují:

- **platbu úroků** - splácením překlenovacího úvěru dlužník nesnižuje své zadlužení a zbytkovou částku úvěru
- **dospořování** na smlouvu stavebního spoření - po dobu dospořování je účastníkům stále připisována státní podpora z částky naspořené v daném roce [8].

Klient dospořuje, aby splnil podmínku naspoření určitého procenta vlastních prostředků z cílové částky a byl mu přidělen úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr zaniká okamžikem přidělení cílové částky. Následně spořitelna překlenovací úvěr částečně splatí naspořenými prostředky účastníka a řádným úvěrem ze stavebního spoření. Klient už poté splácí jen úvěr ze stavebního spoření standardním způsobem, splátkami úroků i jistiny.

3. Hypoteční úvěry

Výhodou úvěrů je skutečnost, že žadatel o úvěr nemusí dlouho čekat na to, až naspoří dostatek vlastních peněz. Potřebnou nemovitost si tak může klient pořídit dříve. Kromě toho se nevystavuje riziku, že ceny nemovitostí rychle porostou.

Poskytování hypotečních úvěrů je zakotveno v zákoně č. 530/1990 Sb. o dluhopisech, ve znění zákona č. 84/1995 Sb. a dalších novelizací. Zároveň bylo vydáno nařízení vlády č. 244/1995 Sb., které umožňuje čerpat pro novostavby státní finanční podporu. Později vydané nařízení č. 249/2002 stanovuje pravidla pro poskytování státního příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let [9].

Právní předpisy definují především:

- pojem hypoteční úvěr
- zdroje jeho krytí
- všeobecný rámec pravidel jeho fungování.

Hypoteční úvěry jsou chápány ze zákona (č. 84/1995 Sb.) jako úvěry poskytnuté na investici do nemovitosti a zajištěné zástavním právem k nemovitosti. Financování hypotečních úvěrů probíhá prostřednictvím vydávání a prodejem zvláštního druhu dluhopisů – hypotečních zástavních listů.

3.1. Charakteristické znaky hypotečního úvěru

3.1.1. Účelovost úvěru

Účel úvěru:

- koupě nemovitosti do vlastnictví
- financování výstavby nemovitosti, případně i nástavby, vestavby, přístavby
- financování rekonstrukcí, modernizace nemovitostí a oprav
- koupě podílu nemovitostí za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických podílů
- splacení dříve poskytnutých úvěrů a půjček použitých k investicím do nemovitostí [10].

Účelovost se oproti stavebnímu spoření liší. Stavební spoření je určeno k řešení vlastní bytové situace, zatímco hypoteční úvěry jsou zaměřeny na investice do nemovitostí. Z hypotečního úvěru je možné financovat *koupi družstevního bytu* složitějším procesem, než je tomu v případě využití úvěru ze stavebního spoření, protože jde o získání družstevního práva, a ne o koupi bytu. Oproti stavebnímu spoření je možné použít hypotéku pro koupi nebo stavbu rodinného domu, kde se nachází větší podíl prostor pro podnikání.

3.1.2. Zajištění úvěru a výše úvěru

Zajištěnost úvěru zástavním právem k nemovitosti

Hypoteční úvěry jsou jistěny zástavním právem k nemovitostem (tzn. hypotékami). Hypotéky jsou vystavovány dlužníkem nebo třetí osobou, ručící za dlužníka, ve prospěch úvěrující banky. Jde o závazek dlužníka nebo jeho ručitele, který dává bance právo uspokojit své pohledávky za dlužníkem, v případě jejich řádného a včasného nesplnění ze zastavené nemovitosti [11].

Hypotékou je hypoteční úvěr spojen s konkrétní nemovitostí. K zajištění úvěru se může použít i rozestavěná nemovitost nebo nemovitost, která s financovaným záměrem přímo nesouvisí. V praxi se používá jako zástava např. rozestavěná nemovitost s pozemkem, která je zapsána do katastru nemovitostí. Dále se využívá zástava rodinného domu rodičů nebo jiných příbuzných, chat a chalup.

Výše úvěru

Zákon stanovuje horní hranici poskytnutého úvěru. Výše by měla činit maximálně 70 % z hodnoty zástavy. Uvedená horní mez platí výlučně na takové hypoteční úvěry, které jsou kryty zdroji z emitovaných hypotečních zástavních listů, a rovněž pro úvěry, na které je uplatňována státní podpora. Dnes bankovní instituce nabízejí hypoteční úvěry, které jsou financovány z peněz na mezibankovním trhu či emitovanými hypotečními zástavními listy. Proto se maximální hodnota úvěru pohybuje většinou

v rozmezí 80 – 90 % obvyklé ceny zastavené nemovitosti stanovené s bankou spolupracujícím odhadcem [9].

3.1.3. Dlouhodobý charakter a úroková sazba

Dlouhodobost hypotečního úvěru plyne z přímého spojení s nemovitostmi. Vyplývá ze souvislosti mezi dobou splatnosti úvěru a dobou životnosti úvěrovaného objektu. Banky nabízejí hypoteční úvěry se splatností od 5 do 40 let. Finanční instituce si klade podmínku, aby byl úvěr splacen v produktivním věku klienta.

Relativně nízké úročení hypotečních úvěrů plyne z jejich poměrně nízké rizikovosti. Nemovitosti představují jednu z nejkvalitnějších záruk, které mohou jednotlivci bance poskytnout.

Úroková sazba

Banka nabídne určitou sazbu stanovenou na základě aktuální úrokové sazby v době podpisu úvěrové smlouvy a klient má na výběr buď přijme, nebo nepřijme. Nabídka úrokových sazeb je ovlivněna těmito faktory:

- **úrokové sazby na trhu**

Úrokové sazby z hypotečních úvěrů jsou ovlivňovány primárně úrokovými sazbami dluhopisů. Významný vliv nesou také základní úrokové sazby nastavené Českou národní bankou.

- **bonita klienta**

Banka hodnotí bonitu svého klienta, podle toho, jak velké a stabilní příjmy má k dispozici. Bonita se dá zvýšit například životním pojištěním.

- **dobu splatnosti hypotečního úvěru**

Dlouhá doba splatnosti pro banku znamená vyšší riziko, protože je víc času na to, aby se klientovi změnila schopnost splácení závazku. Rizikovější obchod má pochopitelně vyšší úrokovou sazbu.

- **dobu fixace**

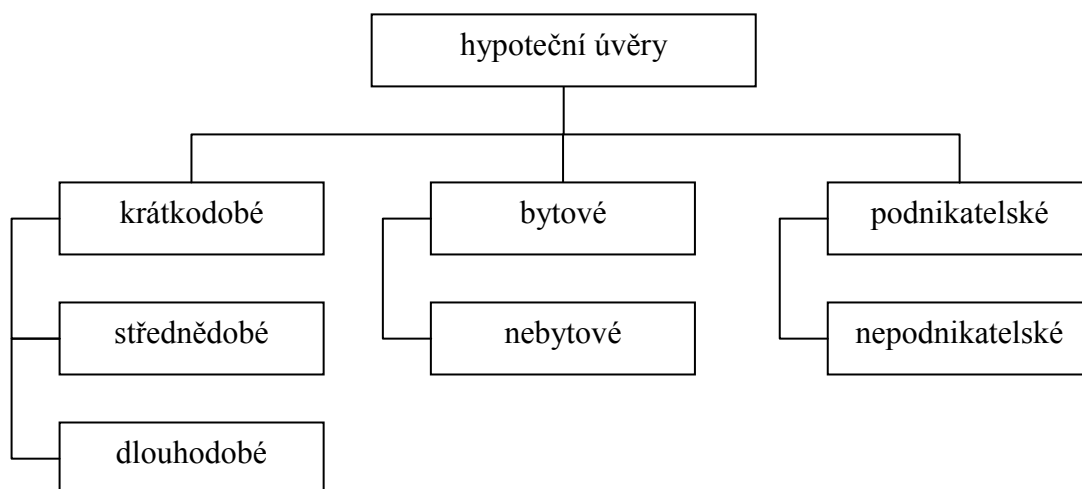
Některé banky pro delší dobu fixace úrokové sazby nabízejí vyšší úrokové sazby. Vycházejí ze skutečnosti, že krátkodobé zdroje jsou levnější. Některé finanční instituce se řídí jiným postupem při volbě výše úrokové sazby. Banky v okamžiku, kdy mění úrokové sazby, dávají klientovi možnost část hypotečního úvěru splatit, a tím by pro ně obchod skončil. Snaží se motivovat klienty nižší úrokovou sazbou při delší době fixace.

- **konkurenční prostředí hypotečních bank**

3.2. Druhy hypotečního úvěru

Rozdělují se podle různých hledisek. Nejběžnější jsou hlediska:

- času
- úvěrovaného objektu
- úvěrovaného subjektu.



Obrázek 4: Druhy hypotečních úvěrů (Pavelka, F., 1995)

Podle času můžeme hypoteční úvěry rozčlenit na úvěry:

- krátkodobé
- střednědobé
- dlouhodobé.

Krátkodobými úvěry se obvykle rozumí úvěry s dobou splatnosti do 1 roku, střednědobými úvěry se splatností od 1 roku do 4 let a dlouhodobé úvěry se splatností nad 5 let [11].

Krátkodobé a střednědobé úvěry, když jsou v menšině, jsou využívány zejména při opravách a rekonstrukcích již existujících nemovitostí.

Rozhodující většinu tvoří hypoteční úvěry dlouhodobé. Vyplývá to ze vztahů mezi velikostí splátky a velikostí úroků a dobou splatnosti.

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

- hypoteční úvěry poskytované na bytové účely (mají lepší úvěrové podmínky)
- hypoteční úvěry poskytované na účely nebytové.

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

- hypoteční úvěry nepodnikatelské
- hypoteční úvěry podnikatelské.

3.3. Životní cyklus hypotečních úvěrů



Obrázek 5: Fáze životního cyklu (Pavelka, F., 1995)

3.4. Státní finanční podpora

Myšlenka podpory je postavená na principu, že státní příspěvek je nejvyšší v dobách, kdy jsou vysoké úrokové sazby, a klesá v obdobích, kdy jsou úrokové sazby nižší.

Způsoby poskytování hypotečního úvěru fyzickým osobám:

- státní podpora na nově postavené nemovitosti
 - výše této podpory pro daný rok stanoví Ministerstvo financí ČR v závislosti na výši průměrné úrokové sazby z hypotečních úvěrů v předchozím roce
 - hypoteční úvěr musí být použit na:
 - koupi rodinného domu nebo bytu a kupní smlouva musí být uzavřena nejpozději do dvou let od právní moci kolaudačního rozhodnutí; dalším předpokladem je, že tento příspěvek nebyl poskytnut již na její výstavbu
 - na výstavbu nového rodinného domu nebo bytu a kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do čtyř let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení [10].
- státní podpora osobám mladším 36 let při nákupu starší nemovitosti
 - procento úrokové zvýhodnění se stanoví v závislosti na výši úrokové sazby hypotečních úvěrů v minulém roce
 - dotace na hypoteční úvěr nebo jeho část, která v případě koupě bytu nesmí překročit 800 000 Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nesmí překročit 1,5 mil. Kč; ta část úvěru, která překračuje tyto limity, dotována nebude
 - výše úrokové dotace bude platit vždy po sjednanou dobu platnosti úrokové sazby
 - úroková dotace bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let
 - žadatel o příspěvek musí splnit následující podmínky:
 - v roce podání žádosti nedovrší 36 let
 - není vlastníkem ani spoluvlastníkem rodinného domu nebo bytu

- uplynuly nejméně 2 roky od nabytí vlastnictví bytu prvním vlastníkem
- byt nebo rodinný dům jsou na území České republiky.

Odpočet úroků z hypotečního úvěru od základu daně

Možnost odpočtu úroků z hypotečního úvěru od základu daně z příjmů byla zavedena novelou č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, s platností od 1. ledna 1998. Odpočítat lze úroky zaplacené poplatníkem – fyzickou osobou – ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru, použitého poplatníkem na financování bytových potřeb. Poplatník musí úvěr řádně splácet, na pořizovanou nemovitost doložit vlastnické právo a v době po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí též užívat ke svému trvalému bydlení. Souhrnná výše úroků, o kterou lze snížit základ daně, nesmí překročit částku 300 000 Kč [12].

4. Metodika

V teoretické části byly předloženy základní informace pro pochopení podstaty stavebního spoření a byl vysvětlen pojem hypoteční úvěr. Zdroje pro tuto část byly čerpány z příslušné odborné literatury a údaje o stavebním spoření byly v podrobné podobě k dispozici na webových stránkách.

Cílem práce je poskytnout přehled o vývoji stavebního spoření v České republice. Dalším úkolem je provést srovnání dvou nejvyužívanějších produktů pro řešení nedostatku peněžního kapitálu k realizaci investice do nemovitostí – hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Poslední bod bakalářské práce bude zaměřen na porovnání systému stavebního spoření v České republice a v sousední zemi Rakousku.

Pro posouzení stavu stavebního spoření v České republice byly vybrány dílčí ukazatelé. Jejich vypovídací schopnost bude prezentována a následně bude nastíněn předpokládaný vývoj. Data byla čerpána z internetových stránek jednotlivých institucí – Ministerstva financí ČR, Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Asociace českých stavebních spořitelů, Asociace hypotečních makléřů a České národní banky.

Srovnání hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření bude nejdříve provedeno v obecném měřítku. Hlavními aspekty pro konfrontování produktů, kterými se bude bakalářská práce zabývat, jsou rozdíly vyplývající ze specifických rysů obou typů řešení bytové situace. Na základě konkrétní nabídky vybrané finanční skupiny České spořitelny, a. s. budou prezentovány jednotlivé podmínky, za kterých je možné poskytnout oba dva typy úvěrů. Pomocí modelového případu budou tyto podmínky názorně demonstrovány. Výsledek simulovaného příkladu usnadní vytvořit komplexní závěrečné shrnutí o výhodnosti první či druhé varianty.

Podmínky stavebního spoření v Rakousku budou prezentovány na konci práce pro dotvoření uceleného přehledu o stavebním spoření.

5. Vývoj stavebního spoření

Stavební spoření se brzy po svém zavedení v České republice v roce 1993 stalo synonymem pro výhodné ukládání peněz. Teprve později začalo fungovat jako možný zdroj financování. První úvěry stavební spořitelny poskytly v roce 1995. Stavební spoření se řadí mezi nejmladší bankovní produkty v České republice a stalo se klíčovým produktem v oblasti bydlení a stavby rodinných domů. Atraktivnost stavebního spoření zřetelně deklaruje skutečnost, že každý druhý Čech uzavřel se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření.

Stabilita podmínek daná legislativním rámcem byla podstatně narušena pouze změnou výše státní podpory v roce 2004. Tato změna způsobila značné výkyvy v zájmu o stavební spoření a prověřila stabilitu a likviditu stavebních spořitelen.

Stavební spoření se znatelně přesouvá do úvěrové fáze, toto tvrzení je podloženo masivním růstem půjčených peněz v roce 2007. Jinými slovy, už primárně nezadržuje zdroje, nýbrž je dokáže efektivně přerozdělit klientům ve formě překlenovacích a řádných úvěrů. Potvrzuje se tím účelnost státní podpory, kdy stát vynakládá prostředky, které jsou dostupné všem vrstvám obyvatelstva na vyřešení bytových potřeb.

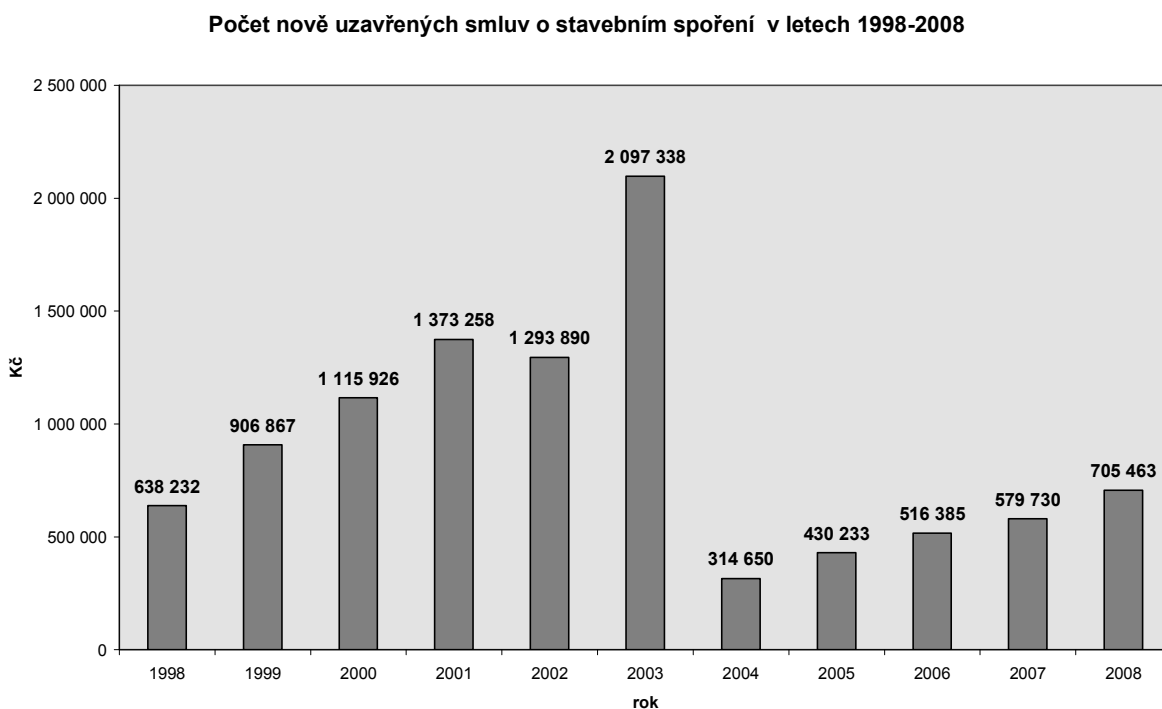
5.1. Základní ukazatele vývoje stavebního spoření

5.1.1. Počet uzavřených smluv o stavebním spoření

Vývoj

Oblíbenost produktu se projevovala již od počátku svého vzniku rychlým růstem nových smluv o stavebním spoření. Snížení výše státní podpory pro smlouvy uzavřené po 1.1.2004 způsobilo obrovský růst nových smluv v roce 2003 následovaným prudkým propadem v roce 2004. V dalších letech počet nově uzavřených smluv rostl v průměru o 98 tisíc ročně, přesto se celkový počet smluv evidovaných stavebními spořitelnami postupně snižuje (viz tabulka č. 1). Tento klesající trend je způsoben situací,

kdy účastníci stavebního spoření na základě „starých smluv“ (= smlouvy uzavřené do konce roku 2003) vybírají naspořené zúročené vklady a státní podporu po skončení vázací doby spoření. Nejvíce smluv se každoročně uzavře v posledním čtvrtletí, kdy stavební spořitelny masivně propagují výhodnost stavebního spoření, která tkví ve zhodnocení úspor a v získání státní podpory.



Graf 1: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření (Ministerstvo financí ČR)

Počet smluv o stavebním spoření (v mil. ks)

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet smluv	6,3	5,9	5,57	5,3	5,13	5,07

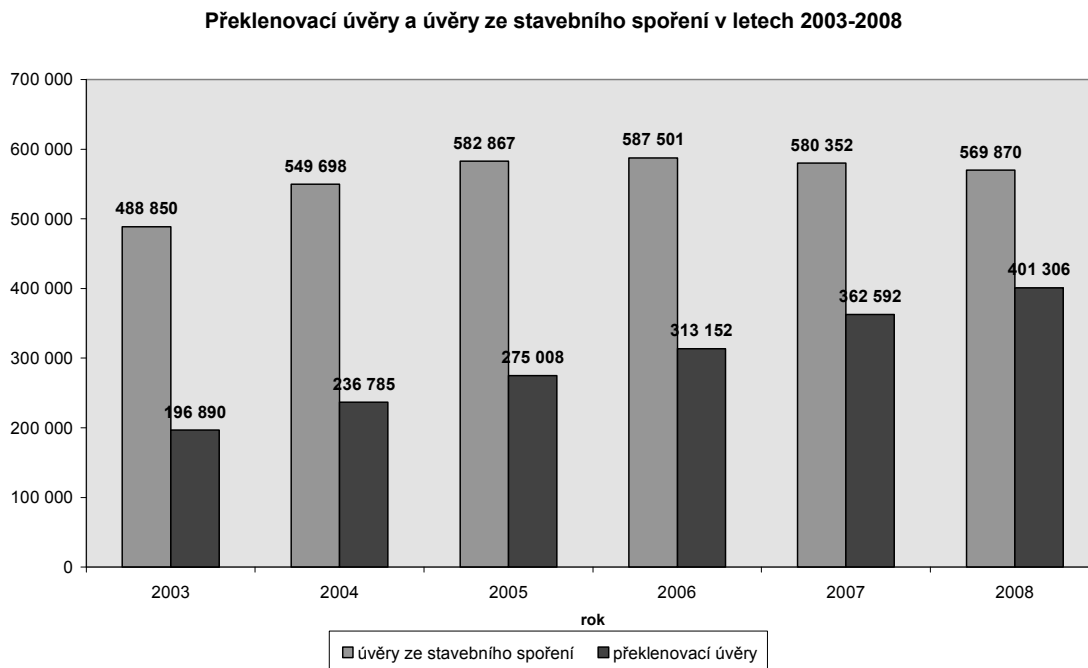
Tabulka 1: Vývoj počtu smluv o stavebním spoření (Ministerstvo financí ČR)

Predikce

V letech 2007-2009 doběhla a bude dobíhat zákonná vázací pětiletá lhůta u řady smluv uzavřených v reakci na oznámené snížení státní podpory k 1. 1. 2004. Počet smluv o stavebním spoření ve spořicí fázi v návaznosti na vázací lhůtu se bude stále snižovat, i přesto stavební spořitelny budou vykazovat růst počtu nově uzavřených smluv.

5.1.2. Úvěry poskytnuté stavebními spořitelny

Vývoj



Graf 2: Počet úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny (Ministerstvo financí ČR)

Celkový stav počtu úvěrů konstantně vykazuje růst, ke konci roku 2008 činil 971 tis. Většina poskytnutých úvěrů je iniciována překlenovacím úvěrem, proto tento typ úvěru pozitivně přispívá k celkovému růstu, ačkoliv počet řádných úvěrů mírně klesá v posledních letech. Tempo nárůstu celkového počtu úvěrů se v letech 2007-2008 oproti minulým letům sice snížilo, meziroční nárůst jejich objemu je stále velmi vysoký (tvrzení doloženo číselnými hodnotami v tabulce č. 2). Nižší počet překlenovacích úvěrů oproti počtu řádných úvěrů je dán principem stavebního spoření, kdy stavební spořitelna po přidělení cílové částky převede překlenovací úvěr na úvěr ze stavebního spoření.

Celkový objem úvěrů každoročně dosahuje pozitivních hodnot (viz tabulka č. 2), je totiž žádoucí, aby se objem vkladů blížil objemu poskytnutých úvěrů. Hodnota poměru objemu úvěrů k naspořené částce činila 56,7 % v roce 2008. Výše překlenovacího úvěru značně převyšuje výši řádného úvěru, protože stavební spořitelna poskytne klientovi v případě překlenovacího úvěru celou cílovou částku a v případě řádného úvěru rozdíl mezi cílovou částkou a naspořenou částkou.

Objem poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny (v mld. Kč)

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Řádný úvěr	25,099	28,735	31,751	35,073	38,912	42,875
Překlenovací úvěr	38,498	55,449	76,312	100,377	140,389	184,542

Tabulka 2: Objem poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny (Ministerstvo financí ČR)

Stavební spořitelny poskytují velké množství úvěrů o relativně malých objemech. Průměrná cílová částka u fyzických osob byla v roce 2008 ve výši 303 tis. Kč. Největší podíl z celkového počtu úvěrů se stále poskytuje na rekonstrukce a modernizace, v roce 2007 to představovalo 46 % (viz tabulka č. 3).

**Na co půjčují stavební spořitelny v roce 2007
(dle počtu úvěrů)**

Účel úvěru	Počet úvěrů	Podíl v %
Nové byty a rodinné domy	23 339	14
Koupě bytu nebo rodinné domu	43 434	27
Rekonstrukce a modernizace	74 800	46
Ostatní	21 219	13

Tabulka 3: Účel úvěrů (Asociace českých stavebních spořitelen)

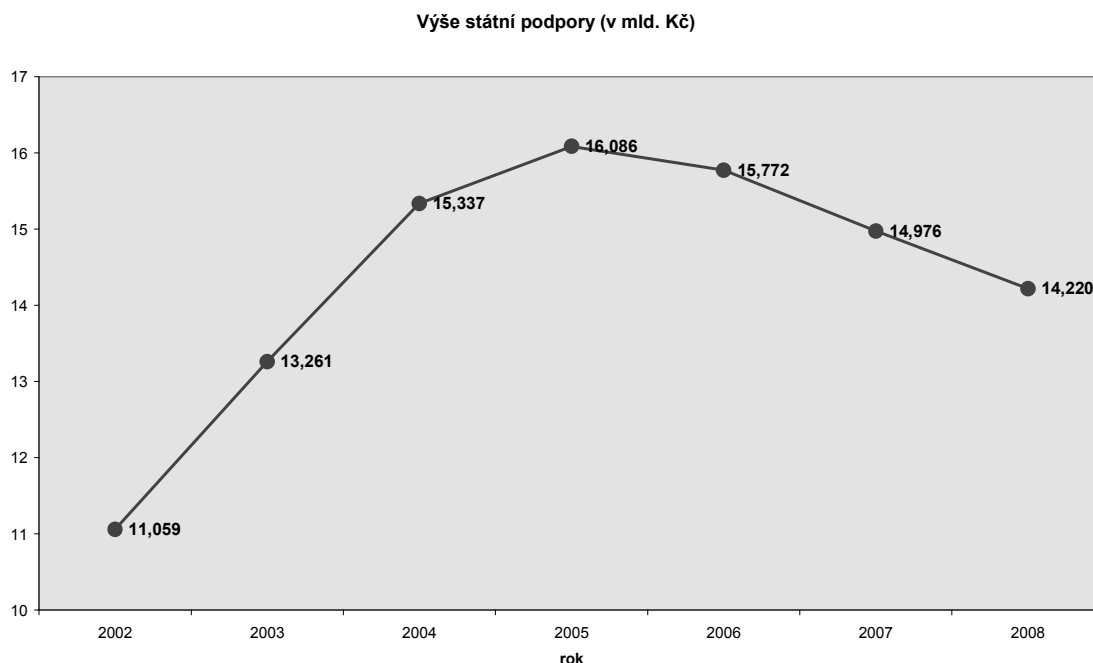
Predikce

Vzhledem k tomu, že na přelomu let 2006-2007 došlo k zastavení dlouhodobého poklesu úrokových sazeb na trhu a začíná se projevovat rostoucí trend, je reálný předpoklad růstu zájmu o úvěry ze stavebního spoření, které mají dlouhodobě pevné úrokové sazby. U řádných úvěrů ze stavebního spoření je nejen pevná úroková sazba předepsaná zákonem, ale zpravidla i nižší než úroková sazba počátečního překlenovacího úvěru.

Rozdíl mezi vklady a úvěry se bude postupně zmenšovat, protože doba splatnosti úvěrů převyšuje délku fáze spoření a dynamika růstu objemu nově poskytnutých úvěrů je vyšší než u nově uzavíraných smluv o stavebním spoření. Všechny stavební spořitelny teď zatím mají více vkladů než úvěrů, ale tento poměr by se měl do roku 2012 pravděpodobně vyrovnat.

5.1.3. Státní podpora

Vývoj



Graf 3: Státní podpora v letech 2002-2008 (Ministerstvo financí ČR)

Zatížení státního rozpočtu klesá. Celková výše poskytnuté státní podpory je přímo úměrná počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spořicí i ve fázi úvěrové, kdy je čerpán překlenovací úvěr.

Roste podíl smluv uzavřených po 1. 1. 2004, tzv. „nových“ smluv se státní podporou max. 3 000 Kč, na celkovém počtu smluv stavebním spoření. Tento podíl ke konci roku 2008 činil 43 %. Se zvyšováním podílu smluv s režimem státní podpory 3 000 Kč se záloha státní podpory poskytovaná účastníkům stavebního spoření každoročně snižuje.

Predikce

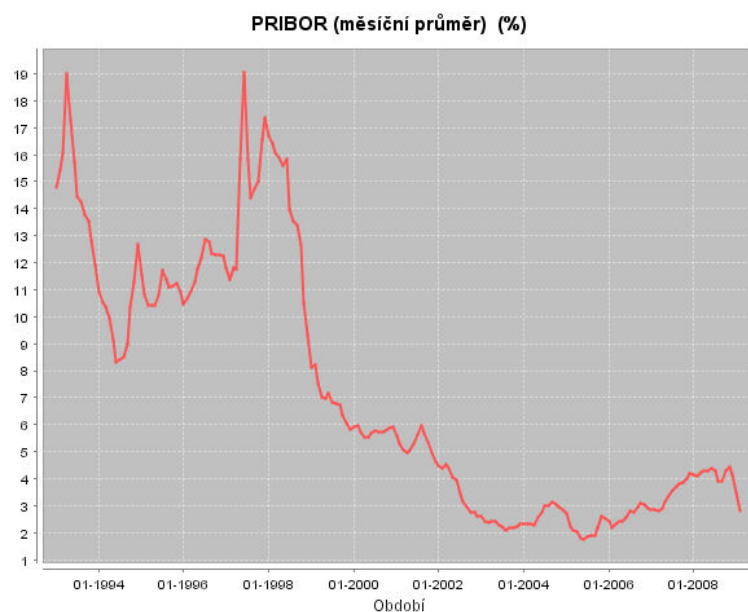
Za patnáct let působení stavebních spořitelů na trhu si lidé zvykli využívat hlavní výhodu – státní podporu. Otázka její predikce bude zodpovězena v návaznosti na strukturu portfolia smluv a na výši vkladů, kterou budou účastníci schopni ukládat. Hodnota průměrné státní podpory na smlouvu o stavebním spoření dokazuje, že zdaleka

ne všichni klienti byli schopni ukládat tolik finančních prostředků, aby dosáhli maximální výše státní podpory.

V poslední době se spekuluje o zrušení státní podpory. Výsledkem tohoto nebezpečného kroku by byla situace, v které by mnohem méně žadatelů dosáhlo na úvěr ze stavebního spoření a výrazně by vzrostly úrokové sazby. Stejně jako každý zásah do osvědčeného systému by zrušení mělo následky na ekonomické subjekty, které jsou v této oblasti činné. Díky státní podpoře a zákonným pravidlům se stavební spoření stalo důležitým podpěrným pilířem systému financování bydlení.

5.1.4. Úroková sazba

Vývoj



Graf 4: Pražská mezibankovní nabídková sazba (Česká národní banka)

Sazba PRIBOR reprezentuje úrokovou sazbu na finančním trhu. Vývoj situace na finančním trhu v letech 1998-2006 je charakterizován postupným poklesem úrokových sazeb. Stavební spořitelny reagovaly na tento pokles zavedením nízko-úročených tarifů, aby neztratily svou konkurenceschopnost.

Pokles úrokových sazeb v okolním ekonomickém prostředí přirozeně zvyšuje zájem o výhodné uložení úspor. Na druhou stranu se zároveň snižuje zájem o poskytování

úvěrů, jejichž výhodnost se v porovnání s konkurenčními produkty snižuje. Přesto stavební spoření konstantně vykazuje růst v počtu i v objemu úvěrů.

V současné době se díky globálnímu propojení finančních trhů naplno projevuje hypoteční krize z USA a úroková sazba vykazuje růst. Úrokové sazby vkladů a úvěrů ze stavebního spoření jsou ve velké míře nezávislé na vývoji na trhu. Úroková sazba u řádného úvěru je ze zákona stanovena jako pevná po celou dobu splatnosti a u překlenovacího úvěru není určena pevně, ale bývá velmi často rovněž neměnná. Stavební spořitelny sledují tržní sazby, ale reagují s dlouhodobým zpožděním.

Predikce

Odhadovat vývoj úrokových sazeb je velice obtížné. Důvodem je současná ekonomická situace, situace na mezibankovním trhu, závislost úrokové sazby na kurzu koruny. Česká národní banka v únoru letošního roku svým rozhodnutím (snižila základní úrokovou sazbu – 2T reposazbu) dává podnět ke snižování sazeb, nicméně její kroky se na finančních trzích neprojevují.

Očekávaný růst úrokových sazeb v české ekonomice bude zřejmě znamenat zvýšení zájmu o úvěry ze stavebního spoření.

Výrazné výkyvy na finančním trhu mohou ovlivnit jen úrokovou sazbu překlenovacího úvěru, která je více přizpůsobuje tržnímu prostředí. Ačkoliv provázanost s úvěrem ze stavebního spoření následný pohyb úrokové sazby u překlenovacího úvěru značně zmírní. Proto se v následujících měsících letošního roku neočekává jakákoliv změna ve výši úrokové sazby.

Úrokové riziko je spojeno s nerovnováhou mezi vklady a úvěry. Všechny stavební spořitelny teď zatím mají více vkladů než úvěrů, ale tento poměr by se měl pravděpodobně vyrovnat do roku 2012. Potom si budou stavební spořitelny na úvěry pro své klienty také půjčovat na mezibankovním trhu, a podmínky se tak vyrovnají nabízeným produktům hypotečních bank.

6. Hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření – obecné rozdíly

6.1. Princip fungování

Stavební spoření je postaveno na principu průběžného spoření se státní podporou, kterou může účastník žádat jen u jedné smlouvy o stavebním spoření. V průběhu minimálně dvouletého období je třeba naspořit stanovenou částku, aby bylo možno následně čerpat řádný úvěr. Nesplní-li klient podmínku minimální doby spoření nebo další ze dvou podmínek pro poskytnutí řádného úvěru, může získat úvěr překlenovací. Zatímco hypoteční úvěr představuje čistě úvěrový produkt, na jehož financování získávají banky prostředky na bankovním trhu. Rychlost získání hypotečního úvěru je dána především rychlostí dodání všech podkladů, které banka požaduje.

6.2. Úroková sazba

Stavební spořitelny nabízejí stálou úrokovou sazbu po celou dobu úvěru. Řádný úvěr ze stavebního spoření, který je přidělen klientovi po splnění podmínek, je úročen nižší sazbou než u hypotečního úvěru. Překlenovací úvěr může konkurovat hypotečnímu úvěru, protože jejich sazby jsou stanoveny stejným způsobem. Stavební spoření se jeví jednoznačně jako výhodnější, protože úrokové sazby se pohybují v rozmezí od 3 do 5 % u řádného úvěru a u překlenovacího úvěru v intervalu od 4 do 7 %. Úroková sazba u hypotečního úvěru je nejčastěji fixována na 3 nebo 5 let. Dnes se průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů pohybuje v rozmezí od 5 do 7 %.

Hypoteční úvěry jsou financovány z peněz na mezibankovním trhu či emitovanými hypotečními zástavními listy. Česká národní banka nastavením základních úrokových sazeb ovlivňuje cenu peněz na finančních trzích. Stavební spoření není tak citlivé na vývoj úrokových sazeb jako univerzální banky. Díky provázanosti úvěrů s vklady klientů je nízké úročení vkladů vykoupeno nízkým úročením úvěrů.

Srovnání výše úroku ukazuje na skutečnost, že při sjednání úvěru ze stavebního spoření zaplatíme nejmenší částku úroků za celou dobu trvání. Jde ovšem o to, z jakého základu

se úroky počítají. U úvěru ze stavebního spoření splácí klient v anuitní splátce jistinu (půjčený obnos) a úroky tak, že jistinu sice splácením snižuje, ale úroky se počítají neustále z celé jistiny. U hypotečního úvěru také splácí v anuitní splátce jistinu a úroky, ale tak, že jistinu splácením snižuje a úroky platí už jen ze zůstatku jistiny, kterou ještě zbývá umořit.

6.3. Poplatky

Do nákladů na celý proces vztahu klienta a finanční instituce, od žádosti o poskytnutí úvěru až po jeho splacení, se promítají také poplatky. Pro porovnání souhrnu poplatků úvěrových produktů slouží ukazatel RPSN (roční procentní sazba nákladů), který počítá se všemi náklady (například se splátkou úroku, poplatkem za založení úvěru, poplatkem za vedení účtu).

Za poskytnutí hypotečního úvěru si hypoteční banky většinou účtují poplatek ve výši 0,3 – 1 % z objemu úvěru. Některé banky jej požadují až po jejím schválení, některé už při podání žádosti, a v případě neposkytnutí úvěru poplatek nevracejí. Zpoplatněno bývá i každé čerpání úvěru, vedení úvěrového účtu a změna v úvěrové smlouvě. Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření většinou zpoplatněno nebývá, na druhou stranu si stavební spořitelna účtuje 1 % poplatek z cílové částky už při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Počítá se z cílové částky, přestože řádný úvěr je poskytnut ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a naspořenými úspory. Za vedení úvěrového účtu v hypoteční bance většinou zaplatí klient měsíčně částku, kterou ve stavební spořitelně zaplatí za rok.

Jednotlivé nákladové položky navyšující cenu úvěru by se daly označit jako zpracovatelská a riziková marže. Zpracovatelská marže zahrnuje náklady, které bance vznikly, nebo i vzniknou v souvislosti se získáním, vyřízením a správou úvěrového obchodu (provize zprostředkovatelům, výplaty zaměstnancům, správa IT systémů). Riziková marže zahrnuje náklady na zabezpečení banky proti případnému nesplacení úvěru, banky nabízejí ošetření tohoto rizika sjednáním pojištění schopnosti splácet. Navíc může banka požadovat životní pojištění dlužníka. Rozdíly jsou v požadavcích na hodnocení bonity klienta a v přístupu ke klientům se záznamem v úvěrovém registru.

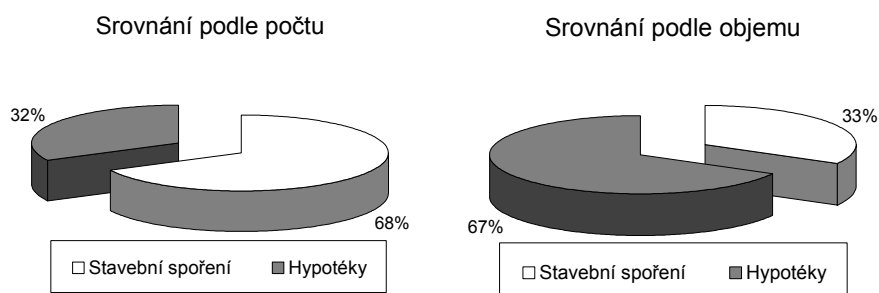
Nemovitost, na kterou je hypoteční úvěr poskytnut, musí být pojištěna. A konečně je třeba počítat i s náklady na opatření potřebných dokumentů.

6.4. Zajištění úvěru

V případě hypotečního úvěru je potřebné zajištění zástavním právem k nemovitosti - rozdíly spočívají v tom, do jaké procentní hodnoty zastavovaných nemovitostí banka úvěr poskytne. Nabídka podmínek stavebních spořitelen je ovlivněna výší úvěru, ohodnocením bonity žadatele a délkou předešlého spoření. Stavební spořitelny zpravidla do určité výše až 200 000 Kč nevyžadují žádné zajištění. S jedním ručitelem může klient získat úvěr až 350 000 Kč a se dvěma bonitními ručiteli dokonce 500 000 Kč. Pro vyšší částky nastupuje zajištění zástavním právem k nemovitosti.

6.5. Počet a objem úvěrů

V roce 2008 poskytly banky celkem 66 114 hypotečních úvěrů. Stavební spořitelny půjčily téměř dvojnásobku klientům, když poskytly 127 063 úvěrů. Neznamená to ale, že by financovaly o tolik více projektů - u stavebního spoření je poměrně běžné, že klienti čerpají prostředky z více smluv uzavřených na jednotlivé členy rodiny. V loňském roce 2008 činila průměrná výše hypotéky 1,77 mil. Kč. U stavebního spoření se přitom pohybovala kolem 270 tis. Kč.



	Stavební spoření	Hypotéky
Počet	162 822	77 915
Objem (mld. Kč)	72,5	147,6

Obrázek 6: Srovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (Asociace českých stavebních spořitelen)

Obrázek č. 6 znázorňuje skutečnost, že v roce 2007 stavební spořitelny poskytly dvaapůlkrát více úvěrů na bydlení než hypoteční banky, zatímco z hlediska objemu je poměr obrácený, a hovoří ve prospěch hypoték.

6.6. Splatnost úvěru

Doba splatnosti dosahuje u nejdelších úvěrů od stavebních spořitelen až 28 let (reálně u většiny případů lze však získat dobu splatnosti do 25 let). Čímž hypoteční úvěry, u kterých hypoteční banky nabízejí délku splatnosti až 40 let, mohou být nadále výhodnější, protože mimo sumy úroků a poplatků je důležitá výše měsíční splátky, která se s delší splatností sníží.

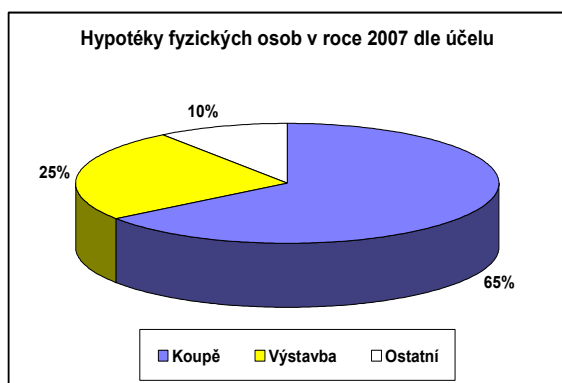
Řádný úvěr ze stavebního spoření lze splatit kdykoliv a urychlit tímto způsobem jeho splacení, také v případě překlenovacího úvěru má klient daleko větší volnost s ohledem na mimořádné splátky. Zatímco hypoteční úvěr lze předčasně splatit bez sankcí v okamžiku uplynutí fixace úrokové sazby, proto klient musí přesně plánovat své finance, kdyby potřeboval úvěr v budoucnu splatit dříve.

6.7. Účelovost úvěru

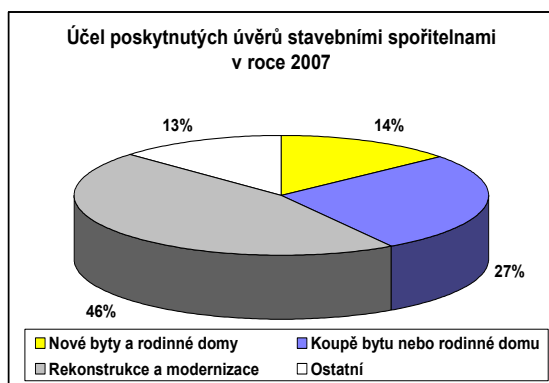
Hypoteční úvěr lze obecně použít na pořízení či rekonstrukci jakékoliv nemovitosti. Proto klient může hypotečním úvěrem financovat nemovitost, která nebude sloužit k bydlení (chata, garáž, obchodní prostory atd.). U těchto nemovitostí nelze uplatnit daňové zvýhodnění a státní podporu. Nemovitost, která je předmětem úvěru, musí být ve vlastnictví klienta. Od roku 2004 je možné hypoteční úvěr použít nejen na investice do nemovitostí. Využití hypotečního úvěru je následující – nákup družstevního podílu, úhrada dědického podílu, vypořádání společného jmění manželů, refinancování hypotéky jiných bank nebo stavebních spořitelen. Složitá situace nastává při pořízení družstevního bytu, protože člen družstva není zapsán v katastru nemovitostí, a nemůže hypoteční bance byt zastavit. Hypoteční banky nabízejí dvě možnosti řešení pro pořízení družstevního bytu. Hypoteční úvěr bude klientovi poskytnut v případě, že si sjedná zajištění zástavního práva jiné nemovitosti. Pokud klient nemá k dispozici jinou nemovitost, může využít druhou variantu - předhypoteční úvěr. Banka schválí

čerpání hypotečního úvěru s podmínkou, že do roka bude družstevní podíl převeden do osobního vlastnictví. Předtím než banka poskytne klientovi úvěr, požaduje písemný souhlas členské schůze družstevníků o převodu vlastnictví nebo potvrzení od představenstva družstva.

Účel čerpání úvěru ze stavebního spoření je zákonem omezen pouze na financování stanovených nákladů spojených s pořízením bydlení. Důležité je, že účelově vázán je pouze úvěr ze stavebního spoření, nikoliv částka uspořená na účtu stavebního spoření. Kromě bytových účelů, které jsou uvedeny v literární rešerši, lze úvěr ze stavebního spoření použít na vypořádání společného jmění manželů, vypořádání spoluvlastnictví, vypořádání dědictví, úhradu za převod členských práv a povinností v družstvu, převod vlastnictví k nemovitosti prostřednictvím dražby, připojení domu k veřejným sítím technického vybavení a na splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb. Stavební spořitelny nemohou nabídnout úvěr na nemovitost pro podnikání. Na rozdíl od hypotečního úvěru, který je vázán na splnění určitých podmínek při nákupu družstevního podílu, lze úvěr ze stavebního spoření na pořízení družstevního bytu získat snadněji.



Graf 5: Účel hypotečních úvěrů
(Asociace hypotečních makléřů)



Graf 6: Účel úvěrů ze stavebního spoření
(Asociace českých stavebních spořitelen)

Z grafu č. 5 lze vyčíst, že hypoteční úvěry se především poskytují na okamžité pořízení bytů nebo rodinných domů. Graf č. 6 ilustruje hlavní účel úvěrů ze stavebního spoření - rekonstrukce a modernizace, ale nelze také přehlédnout další vysoké procento představující účel koupi bytu nebo rodinného domu.

6.8. Státní podpora

Možnost získání státní podpory – dotace ve výši 1 % z úrokové sazby hypotečního úvěru se otevřela pro hypotéky uzavřené v období od 1. února 2009 do 31. ledna 2010. Vztahuje na všechny hypotéky, které mají úrokovou sazbu vyšší než 5 %. Pro získání úrokové dotace je stanovena maximální částka hypotéky. Financuje-li klient hypotékou byt, dostane úrokovou dotaci pro max. 800 000 Kč financované částky bytu. V případě domu jde o max. 1,5 milionu korun. U stavebního spoření může klient získat standardně státní podporu ve výši 3 000 Kč za rok jen u jedné smlouvy o stavebním spoření, tato výše podpory se váže na smlouvy uzavřené po datu 1.1.2004.

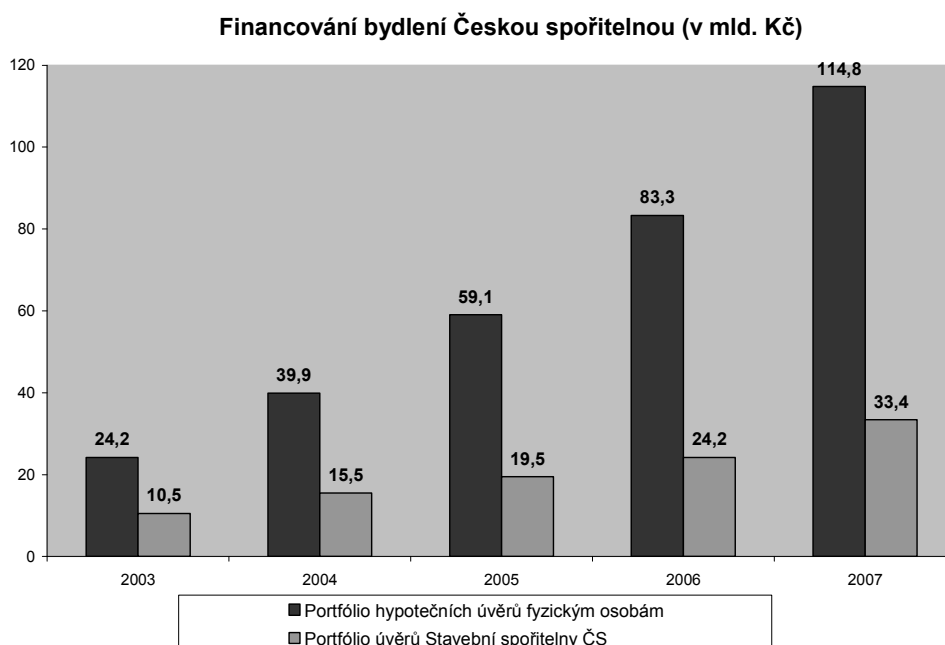
Daňové zvýhodnění – možnost odpočtu úroků lze uplatnit jak u hypotečního úvěru tak i u úvěru ze stavebního spoření. Souhrnná výše úroků, o kterou lze snížit základ daně z příjmů fyzických osob, nesmí překročit částku 300 000 Kč.

7. Česká spořitelna, a. s.

7.1. Charakteristika bankovní instituce

Česká spořitelna, a. s. vznikla přeměnou Spořitelny české v roce 1992 a navázala na dlouholetou tradici, která sahá až do roku 1825. Od začátku svého působení na tuzemském trhu je Česká spořitelna primárně zaměřena na drobnou klientelu. Se svými vybudovanými pobočkami představuje jednu z největších bankovních sítí v České republice s vysokým regionálním pokrytím. Od roku 2000 je tato finanční instituce součástí rakouské skupiny Erste Bank. Česká spořitelna vlastní 14 dceřiných společností, do kterých patří Stavební spořitelna ČS.

Spolupráce při zajištění financování bydlení občanů je pro Českou spořitelnu jednou z nejdůležitějších činností. Nejvýznamnějším zdrojem financí jsou hypoteční úvěry. Česká spořitelna poskytla v roce 2007 na trhu hypotečních úvěrů pro fyzické osoby více než 29 tisíc nových hypotečních úvěrů v celkovém objemu přesahujících 45,3 mld. Kč. Průměrná výše sjednaného úvěru vzrostla na 1,7 mil. Kč. Na zvyšování úrokových sazeb zareagovali majitelé hypotečních úvěrů volbou delší doby fixace úrokové sazby.



Graf 7: Objem půjčených peněz v mld. Kč (Česká spořitelna)

Dceřiná společnost Stavební spořitelna České spořitelny patří do jednoho z kapitálově nejsilnějších seskupení na tuzemském trhu – Finanční skupiny České spořitelny.

Stavební spořitelna České spořitelny je akciovou společností s povolením působit jako banka v oblasti stavebního spoření - podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění. Od zahájení své obchodní činnosti v polovině roku 1994 vyrostla v renomovanou společnost a zaujala přední pozici na trhu. V roce 2007 banka poskytla více než 40 tisíc nových úvěrů v celkovém objemu téměř 15,0 mld. Kč.

7.2. Produkty pro financování bydlení

Vybrané instrumenty pro řešení bytové potřeby:

- Úvěr ze stavebního spoření
- Překlenovací úvěr HYPO TREND
- Ideální hypotéka

Stavební spořitelna České spořitelny poskytuje úvěry na bydlení účastníkům stavebního spoření, kteří splňují následující podmínky:

- uzavřená smlouva o stavebním spoření u Buřinky
- schopnost účastníka stavebního spoření splácet úvěr
- poskytnout dostatečné zajištění úvěru
- doložit účelové použití úvěru.

7.2.1. Úvěr ze stavebního spoření

Ve smlouvě o stavebním spoření si klient sjedná s Buřinkou cílovou částku stavebního spoření, jejíž konkrétní výši si stanoví dle svých potřeb (minimálně 40 000,- Kč). Cílová částka se skládá ze dvou částí. V tarifu 2 % p.a. / 4,75 % p.a. minimálně 40 % této cílové částky musí účastník naspořit ze svých prostředků = fáze spoření. Pokud doba spoření trvá minimálně 24 měsíců může Buřinka účastníkovi poskytnout maximálně 60 % zvolené cílové částky ve formě úvěru ze stavebního spoření = fáze úvěru. Minimální bodové hodnocení smlouvy o stavebním spoření pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření činí 220 bodů. Doporučený měsíční vklad stavebního spoření je stanoven na 0,50 % z cílové částky.

Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření p. a.	4,75 %
Minimální měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření	0,55 % z cílové částky

Překlenovací úvěry jsou poskytovány již při nulovém zůstatku na účtu stavebního spoření.

7.2.2. Překlenovací úvěr HYPO TREND

Klient si může vybrat ze dvou typů úročení úvěru:

- HYPO TREND s pevnou sazbou - konstantní výše platby na úvěr po celou dobu trvání úvěrového vztahu
- HYPO TREND se sazbou pevnou na první 3 roky – po uplynutí doby fixace se ze změnou úrokové sazby změní i výše měsíční platby.

Výše úvěru může dosahovat až 100 % cílové částky a doba splatnosti činí max. 28 let.

Typ úrokové sazby	Minimální měsíční platba	Úroková sazba p. a.
Variabilní (pevná na 3 roky)	0,61 % z cílové částky	5,15 %
Pevná (po celou dobu splatnosti)	0,67 % z cílové částky	5,95 %

Splácení úvěru

Měsíční platbu úroků z překlenovacího úvěru posílá účastník stavebního spoření v jedné částce spolu s pravidelným měsíčním vkladem. Zaslaná platba se použije prvotně na zaplacení předepsaných úhrad a úroků. Zbytek platby je zaúčtován na účet stavebního spoření. Překlenovací úvěr je splacen poskytnutým úvěrem ze stavebního spoření a zůstatkem na účtu stavebního spoření. Doba splatnosti překlenovacího úvěru je závislá na termínu poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření je v okamžiku poskytnutí úvěru stanovena ve stejné výši jako celková platba na překlenovací úvěr. Předčasné splacení překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření je možné. Při předčasném splacení úvěrů neplatí klient u Buřinky žádné sankční úhrady.

Zajištění úvěrů

Stavební spořitelna může bez zajištění poskytnout max. 400 tis. Kč. Návratnost poskytnutého úvěru ze stavebního spoření může být zajišťována zřízením zástavního práva, ručitelským závazkem třetí osoby, vinkulací vkladu nebo zůstatku na účtu u peněžního ústavu a dalšími zajišťovacími prostředky. Překlenovací úvěr HYPO TREND je zajištěný zástavním právem k nemovitosti.

7.2.3. Ideální hypotéka

Česká spořitelna nabízí tento produkt pro financování nemovitostí na bydlení (byty, rodinné domy, chaty/chalupy a pozemky určené k výstavbě těchto nemovitostí), které musí mít 100 % podlahové plochy určené k bydlení.

Účelem hypotéky může být přímá investice do nemovitosti (koupě, výstavba, stavební úpravy atd.), nebo jiná investice do bydlení s minimální výší hypotéky nad 800 000 Kč (např. nákup družstevního podílu atd.), včetně možnosti financovat všechny prokazatelné náklady související se záměrem klienta, kromě přeúčtování dříve poskytnutých hypotečních úvěrů ČS.

Parametry produktu:

- splatnost až 30 let
- pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let
- splácení probíhá standardně formou pravidelných anuitních splátek
- úvěr můžete částečně či zcela splatit bez jakékoliv sankce k datu změny úrokové sazby
- po vypršení doby platnosti úrokové sazby je možné zvolit stejnou či jinou délku fixace.

Výše hypotéky vychází z hodnoty zastavené nemovitosti stanovené dle podmínek ČS – max. 100 % NHZP (nominální hodnota zastavované nemovitosti), 81 % RHZP. Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem v 1. pořadí zřízeným k úvěrované nebo jiné tuzemské nemovitosti.

Podmínky zřízení:

- vyplněná žádost o úvěr
- podklady prokazující účel investice do nemovitosti
- existence běžného účtu zpravidla vedeného ČS, z něhož bude úvěr splácen
- ocenění zastavované nemovitosti vyhotovené zpravidla smluvním znalcem ČS
- sjednání pojištění schopnosti splácet

Ideální hypotéka je vždy bez poplatku za vyřízení, kromě toho navíc nabízí zdarma tyto služby:

Poradenství a sjednání hypotéky

Garance úrokové sazby na 30 dní

On-line ocenění nemovitosti

Čerpání po 3 měsíce zdarma

Zpoplatněné služby rozdělené do jednotlivých oddílů:

Individualita

Expresní čerpání – hypotéku lze čerpat již druhý den po podpisu smlouvy o hypotečním úvěru a splnění podmínek čerpání. Zápis zástavního práva klient nedokládá, stačí jen potvrzený návrh na vklad zástavy.

Bez vlastních úspor – ČS poskytne hypotéku až do výše hodnoty zastavované nemovitosti. Nevyžadují se vlastní finanční zdroje.

Bez vybrané nemovitosti – smlouva o hypotečním úvěru se uzavře jen na základě ústně sdělených informací a bez nemovitosti. Veškeré podklady klient dodá až před čerpáním hypotéky.

Bez dokladování příjmu – svou finanční situaci může klient v případě potřeby prokázat i jinak než standardním doložením příjmů.

Zjednodušené čerpání při výstavbě – až 20 % z výše hypotéky může klient čerpat jen na základě čestného prohlášení o účelovém použití prostředků. Nabídku může uplatnit v případě výstavby či stavebních úprav svého bydlení.

Financování družstevního bytu – družstevní byt klient pořídí prostřednictvím hypotečního úvěru, i když ji nemůže momentálně zajistit zástavním právem k tomuto

bytu ani k jiné nemovitosti. Tuto výhodu lze využít i v případě koupě bytu od města či obce.

Flexibilita

Změna výše splátek – výši své měsíční splátky si může klient upravit podle potřeby. Změnu provede jen na přechodnou dobu nebo trvale zkrácením či prodloužením doby splatnosti hypotéky.

Mimořádné splátky – mimořádné splátky může klient vkládat v průběhu platnosti pevné úrokové sazby, dle její délky až do výše 75 % z půjčené částky.

Dodatečné krytí finančních potřeb – ČS k hypotečnímu úvěru poskytne tzv. americkou hypotéku za zvýhodněných podmínek.

Jistota

Sjednání pojištění schopnosti splácet – v případě úmrtí, plné invalidity či pracovní neschopnosti splátky uhradí pojišťovna. Uzavření pojištění s Pojišťovnou České spořitelny je součástí úvěrové smlouvy.

Sjednání pojištění schopnosti splácet i při ztrátě zaměstnání – klient uzavře úvěrové pojištění pro zajištění splácení úvěrů v případě úmrtí, plné invalidity, pracovní neschopnosti či nezaměstnanosti.

Prerušení splácení – pravidelné měsíční splátky hypotéky může klient přerušit až na 6 měsíců.

7.3. Simulace produktů

Simulace produktů je sestavena na základě následující modelové situace. Klient ve věku 22 let žádá o poskytnutí finančních prostředků na koupi bytu v hodnotě 800 000 Kč. K zajištění úvěru bude použit rodinný dům rodičů v hodnotě 1,2 mil. Kč. V České spořitelně má klient zřízený běžný účet a nedisponuje vlastními úsporami. Tyto obecné informace byly zpracovány v ČS za pomoci vedoucí pobočky ke dni 20.2.2009.

7.3.1. Simulace překlenovacího úvěru HYPO TREND

Údaje pro překlenovací úvěr

Typ úvěru	HYPO TREND Variabilní sazba
Doba fixace úrokové sazby	3 roky
Typ pojištění	Soubor pojištění A (S, I, PN) ¹
Výše úvěru	800 000 Kč
Potřebná akontace	0 Kč
Úroková sazba	5,15 % p.a.

Datum poskytnutí úvěru	20.2.2009
Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření	31.5.2024
Doba překlenovacího úvěru	183 měsíců

<u>Měsíční náklady celkem:</u>	5 147 Kč
- platba úroků z překlenovacího úvěru	3 500 Kč
- dospořování	1 380 Kč
- úhrada za udržování pojištění	267 Kč

<u>Úhrady celkem:</u>	61 361 Kč
- za vedení účtu	4 500 Kč
- za projednání úvěru	8 000 Kč
- za pojištění celkem	48 861 Kč

<u>Zaplacené úroky celkem:</u>	640 500 Kč
--------------------------------	------------

Údaje pro úvěr ze stavebního spoření

Výše úvěru	537 957,80 Kč
Potřebná akontace	0 Kč
Úroková sazba	4,75 % p.a.

Datum poskytnutí úvěru	1.6.2024
Datum doplacení úvěru	25.7.2034
Doba úvěru ze stavebního spoření	121 měsíců

<u>Měsíční náklady celkem:</u>	5 147 Kč
- splátka úvěru	4 988 Kč
- úhrada za udržování pojištění	159 Kč

¹ Typ A – pojištění rizika smrti, invalidity, pracovní neschopnosti

<u>Úhrady celkem:</u>	22 239 Kč
- za vedení účtu	3 000 Kč
- za projednání úvěru	0 Kč
- za pojištění celkem	19 239 Kč

<u>Zaplacené úroky celkem:</u>	123 948,20 Kč
--------------------------------	---------------

Úvěrový vztah mezi klientem a stavební spořitelnou trval 25 let a 4 měsíce. Celkem v úvěrovém vztahu byla zaplacená na úrocích částka 764 448,20 Kč. Po odečtení výnosů ze stavebního spoření (úroků z dospořených vkladů 44 281,70 Kč a částky přiznané státní podpory 42 644 Kč) představuje částka 677 522,50 Kč skutečně vynaložené úroky.

7.3.2. Simulace Ideální hypotéky

Údaje pro hypoteční úvěr

Typ úvěru	Ideální hypotéka
Typ pojištění	Soubor pojištění A (S, I, PN)
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Výše úvěru	800 000 Kč
Potřebná akontace	0 Kč
Úroková sazba	6,09 % p.a. ²
Datum poskytnutí úvěru	20.2.2009
Datum doplacení úvěru	25.2.2034
Doba úvěru	25 let (300 měsíců)

<u>Měsíční náklady celkem:</u>	5 465 Kč
--------------------------------	----------

- splátka úvěru	5 199 Kč
- úhrada za udržování pojištění	266 Kč

<u>Úhrady celkem:</u>	143 798 Kč
-----------------------	------------

- za vedení účtu	60 000 Kč
- za projednání úvěru	0 Kč
- za vybrané služby:	
• pojištění celkem	79 800 Kč
• expresní čerpání	1 999 Kč
• bez vlastních úspor	1 999 Kč

² Sleva 0,10 % pro klienty s běžným účtem u ČS

Zaplacené úroky celkem:

759 554 Kč

Podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb., které upravuje výši příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, může klient na začátku úvěrového vztahu uplatnit státní podporu 1 procentního bodu pro úrokovou sazbu, která je vyšší než 5 % p.a. Tento příspěvek platí pro hypoteční úvěry uzavřené v období od 1.2.2009 do 31.1.2010 a poskytuje se na celou dobu splácení hypotečního úvěru, nejdéle však na 10 let.

Při uplatnění výše zmíněné podpory se úvěrový vztah mezi klientem a bankou zkrátil na dobu 291 měsíců, což také výrazně napomohlo ke snížení celkových úroků na konečnou částku 654 911 Kč. Pokud by klient v modelovém příkladě potřeboval snížit měsíční zatížení v podobě splátky nebo dodržet původní dobu splácení úvěru 300 měsíců, činila by částka úroků 687 598 Kč.

7.3.3. Vyhodnocení výstupů modelového příkladu

Pro porovnání výhodnosti hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření byly vybrány produkty – překlenovací úvěr HYPO TREND s variabilní sazbou 5,15 % p.a. s dobou fixace 3 roky, který byl následně splacen přiděleným řádným úvěrem ze stavebního spoření úročený pevnou sazbou 4,75 % p.a.; hypoteční úvěr Ideální hypotéka úročený úrokovou sazbou 6,09 % p.a. (po uplatnění státního příspěvku 5,09 % p.a. - klient nárokuje příspěvek po maximální dobu 10 let) s dobou fixace 5 roků. Při simulování příkladu nebyly zohledněny výrazné výkyvy při změně úrokové sazby po uplynutí doby fixace, a proto úrokové sazby zůstaly na srovnatelné výši. Společnými znaky úvěrů byly následující podmínky – zajištění zástavním právem k nemovitosti, sjednání pojištění schopnosti splácet a doba splatnosti činila 25 let.

Po uplatnění nově zavedené státní podpory u hypotečního úvěru je výše zaplacených úroků u Ideální hypotéky vyčíslena na 687 598 Kč, což vypovídá v neprospěch produktu v porovnání s variantou překlenovacího úvěru HYPO TREND, kde výše skutečně vynaložených úroků činí 677 522,50 Kč. S přihlédnutím na výše úrokových sazeb 5,15 % p.a. a 4,75 % p.a., které nabízí stavební spořitelna, by se na první pohled částka zaplacených úroků zdála neúměrná, a rozdíl mezi variantami by tak mohl být

vyšší. Příčinu výše úroků u stavebního spoření lze nalézt ve skladbě splátky překlenovacího úvěru. Částka úroků zůstává na stejné úrovni po celou dobu splatnosti překlenovacího úvěru, zatímco u řádného úvěru a hypotéky se výše úroků s přibývajícím časem splatnosti úvěru snižuje.

Celková částka poplatků za správu úvěrového účtu a za vybrané služby 143 798 Kč u Ideální hypotéky značně převyšuje sumu stejných výdajů 83 600 Kč v úvěrovém vztahu klienta se stavební spořitelnou. Za správu hypotečního úvěru platí klient měsíčně poplatek 200 Kč, zatímco stavební spořitelna si účtuje za správu úvěrového vztahu roční poplatek 300 Kč. Tento ukazatel jednoznačně vyznívá ve prospěch překlenovacího úvěru HYPO TREND, který je následně splacen úvěrem ze stavebního spoření.

V řešeném modelovém příkladu se klient rozhodne pro využití překlenovacího úvěru HYPO TREND, protože souhrnně zaplatí na úrocích a na poplatcích méně, než kdyby se vybral variantu hypotečního úvěru Ideální hypotéka. Hypoteční úvěr by si klient sjednal jen v tom případě, kdyby potřeboval splácet nižší měsíční splátku, která by tolik nezatížila jeho měsíční rozpočet. Nižší výše splátky by byla ovšem vykoupena delším obdobím splacení úvěru a tím se zvýší i celková suma zaplacených úroků.

8. Stavební spoření v Rakousku

V Rakousku mohou lidé stavební spoření využívat již od roku 1929 a tento produkt je dnes u našich jižních sousedů mezi ostatními finančními nástroji nejoblíbenější. Uvádí se, že v současné době má smlouvu o stavebním spoření 60 – 70 % všech obyvatel. V roce 2007 s počtem 5,08 milionu uzavřených smluv se Rakousko dělí společně s Českou republikou o druhé místo v oblíbenosti stavebního spoření v Evropských zemích. Podle údajů Evropského sdružení stavebních spořitelny v roce 2008 stavební spořitelny v Rakousku spravovaly 5 037 688 smluv. Stavební spoření se rozšířilo počátkem 90. let 20. století do České republiky z této země a z Německa.

Až do roku 1955 se ke stavebnímu spoření neposkytovala státní podpora. O rok později byla účastníkům stavebního spoření nabídnuta možnost snížit si základ daně z příjmu o vklady na stavební spoření. V roce 1973 byla zavedena fixní státní podpora, která nebyla nikdy vyšší než 10 % z ročně uspořené částky, proto ve srovnání s Českou republikou představovala zanedbatelnou částku. Situace se opět změnila v roce 1998, kdy se z fixního příspěvku stal příspěvek variabilní, a tento systém funguje až dodnes. Jeho úroveň se odvíjí od průměrného úročení státních dluhopisů na sekundárním trhu, přičemž rozhodným obdobím pro stanovení výše podpory je období od srpna do srpna předchozího roku. Tato podpora se může pohybovat v rozmezí 3 % až 8 % a její konkrétní výši musí určit ministerstvo financí vždy nejpozději do konce listopadu. Výše státní podpory pro rok 2006 byla v 3 %. Maximálně se počítá z částky 1000 EUR (tato částka je v poslední době stejná, mění se pouze procentuální výše podpory) a za rok 2006 bylo možné získat od státu nejvýše 30 EUR. Na první pohled je v Rakousku státní podpora výrazně nižší než v současnosti v České republice, ale obyvatelé Rakouska nejsou znevýhodněni, protože státní příspěvek ke stavebnímu spoření může být doplněn dalšími podporami na bydlení nebo státem zvýhodněnými úvěry. Je potřeba zohlednit také skutečnost, že občané v Rakousku pobírají vyšší průměrnou mzdu.

Vázací doba u vkladů je šest let. Na stejnou dobu je také omezeno poskytování státní podpory, čímž stát řeší případné zneužívání systému ze strany spořicíh klientů, tj. příliš dlouhé spoření bez hmatatelného výsledku v podobě investice do bydlení.

Po dramatickém poklesu úrokových sazeb na konci devadesátých let 20. století změnily rakouské stavební spořitelny zásadním způsobem svou nabídku. Byly zavedeny variabilní úrokové sazby jak pro vklady, tak i pro poskytované úvěry. Klient tak vždy vstupuje do méně jistého smluvního vztahu než v České republice. Úrokové sazby jsou vázány na indexy trhu a pohybují se ve stanoveném rozmezí (mají stanovenou horní a dolní hranici). Tak jako v České republice ani v Rakousku se nedá pomocí jednoho úvěru ze stavebního spoření pořídit bydlení, ale spojením několika smluv členů rodiny lze nashromáždit dostatečný kapitál. Další odlišností je povinnost zdanění úrokových výnosů ze stavebního spoření.

V rakouském systému byly od roku 2005 rozšířeny možnosti využití prostředků ze stavebního spoření. Úvěry je možno nově použít i na vzdělání a péči (o nemocné, staré občany apod.).

V České republice působí pět stavebních spořitelen, z toho tři spořitelny – Stavební spořitelna České spořitelny, Raiffeisen stavební spořitelna, Wüstenrot stavební spořitelna čerpají zkušenosti ze svých rakouských vlastníků. V Rakousku podnikají čtyři stavební spořitelny – sBausparkasse, Wüstenrot, Raiffeisen Wohnbauspargen, ABV Bausparen, Volksbank Bausparen.

9. Závěr

Úkolem bakalářské práce bylo vysvětlit složitý mechanismus fungování stavebního spoření a dále se zabývat otázkou druhé varianty řešení financování bydlení – hypotečním úvěrem. Nelehké podmínky pro správné rozhodnutí, s kterými se dnes potencionální žadatel o úvěr musí seznámit, byly zmírněny následujícími zjištěnými informacemi, které byly v této práci prezentovány.

V praktické části se nejdříve prezentovaly základní ukazatele vývoje stavebního spoření. Na konci roku 2008 bylo evidováno celkem 5,07 milionu smluv o stavebním spoření, což svědčí o oblíbenosti produktu u českého obyvatelstva. Stavební spořitelny na začátku svého působení byly považovány jako nástroj výhodného ukládání finančních prostředků, v poslední době jejich klienti začaly značně využívat nabízené úvěry (v roce 2007 stavební spořitelny zaznamenávají první impuls – masivní růst půjčených peněz), a proto se může prokazatelně zajistit účelové vynakládání státní podpory. Domnívám se, že produkt stavebního spoření má nezastupitelné místo v nabídce finančního trhu, obzvláště vyplňuje mezeru úvěrů znějící na malé částky, na které většinou hypoteční úvěry nejsou primárně zaměřeny. Úvěry ze stavebního spoření se stále poskytují převážně na účel rekonstrukce a modernizace (v roce 2007 za tímto účelem bylo uzavřeno 46 % z celkového počtu úvěrů), který je podmíněn cílovou částkou v průměrné výši 303 tis. Kč za rok 2008.

Dalším úkolem práce bylo zaměřením se na odlišné rysy obou dvou typů řešení bytové situace, aby se usnadnilo rozhodování potencionálního žadatele o úvěr. Stavební spoření představuje stabilní bankovní instrument s jasně definovanými pravidly, které jsou nejvíce přijatelné pro konzervativního klienta například z hlediska téměř nulového rizika změny úrokové sazby řádného úvěru. Spořicí fáze připravuje klienta pravidelným ukládáním vkladů na pozdější přechod do fáze úvěru, a tak dokáže své výdaje lépe plánovat, než u fixovaných úrokových sazeb hypotečního úvěru, které jsou po uplynutí fixace nově sjednány.

Hypoteční úvěr ve srovnání s úvěrem ze stavebního spoření se primárně zaměřuje na vyšší částky. V loňském roce 2008 činila průměrná výše hypotéky 1,77 mil. Kč.

Podstatnou zásluhu na tom nese zákonná podmínka, zajištěnost hypotečního úvěru zástavním právem k nemovitosti, která zmírňuje riziko pro hypoteční banku. Jeho úroková sazba je stanovena jako variabilní v závislosti na ceně peněz na finančních trzích. Úrokové sazby jsou nejčastěji fixovány na dobu 3 nebo 5 let. Variabilita hypotečního úvěru spočívá také v tom, že jeho splatnost lze nastavit až na 40 let záleží na požadavcích a věku potencionálního klienta. Účtované poplatky za vedení úvěrového účtu představují značnou nevýhodu, protože v hypoteční bance klient zaplatí měsíčně částku, kterou ve stavební spořitelně zaplatí za rok. V neprospěch hypotečního úvěru hovoří také to, že za možnost mimořádné splátky si musí klient většinou připlatit.

U hypotečního úvěru pořízení družstevního bytu probíhá složitějším procesem, protože na počátku úvěrového vztahu nelze zřídit zástavní právo k pořizované nemovitosti, neboť žadatel o úvěr není vlastníkem bytu (družstvo je zapsáno jako vlastník bytu v katastru nemovitostí). Oproti stavebnímu spoření je možné použít hypoteční úvěr pro koupi nebo stavbu rodinného domu, kde se nachází větší podíl prostor pro podnikání.

Simulační část se zakládala na volbě z nabídky bankovní instituce Česká spořitelna, a. s. V modelovém příkladu, kde se předem nastavily fiktivní podmínky, se prezentovaly výsledky dvou variant – hypotečního úvěru Ideální hypotéka a překlenovacího úvěru HYPO TREND, na základě nichž byla vybrána jako nejvhodnější nabídka stavební spořitelny. Souhrnně zaplatí potencionální klient na úrocích a na poplatcích méně, když svou bytovou situaci bude řešit sjednáním překlenovacího úvěru HYPO TREND se stavební spořitelnou České spořitelny.

Na základě seznámení s podmínkami stavebního spoření v Rakousku byly zjištěny následující údaje. Přestože se rakouský systém stal předlohou pro utvoření stavebního spoření v České republice, dlouholetá tradice a vývoj tamní ekonomiky způsobil, že se stavební spoření v těchto zemích značně odlišuje. Státní podpora poskytovaná ke stavebnímu spoření se v Rakousku odvíjí od průměrného úročení státních dluhopisů na sekundárním trhu a jako variabilní byly také zavedeny úrokové sazby pro vklady a poskytované úvěry. Úvěry v rakouském systému mohou být od roku 2005 použity na vzdělání a péči.

10. Přehled použitých zdrojů

- [1] Stavební spoření [online]. 2008 [cit. 2008-12-29]. Dostupný z WWW: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD>.
- [2] Prčík, T. Stavební spoření v kostce. Brno: ERA, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
- [3] Zákon o stavebním spoření (účinný od 1. října 2005) č. 96/1993 Sb. [online]. 2006 [cit. 2009-01-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.financecr.cz/home/index.php?category=7&subcategory=3&m=show&id=12>>.
- [4] Stavební spoření v ČR [online]. 2007 [cit. 2009-01-10]. Dostupný z WWW: <http://www.skolavpohode.cz/index.php/Text:Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD_v_%C4%8CR>.
- [5] Lukáš, V., Kielar, P. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- [6] Vichnarová, L., Nováková, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN: 978-80-7366-079-6.
- [7] Doucha, R. Stavební spoření: výhody a rizika. 1 vyd. Praha: GRADA Publishing, 1995. 95 s. ISBN 80-7169-182-8.
- [8] Využívejte úvěry ze stavebního spoření [online]. 2007 [cit. 2009-01-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfinance.cz/zpravy/finance/97156-vyuzivejte-uvery-ze-stavebniho-sporeni/>>.
- [9] Syrový, P. Financování vlastního bydlení. 3. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-80.
- [10] Hypotéky a stavební spoření: speciál pro zákazníky Verlag Dashöfer. Praha: Dashöfer, 2002. 24 s. ISBN 80-86229-57-2.
- [11] Pavelka, F. Hypoteční úvěry. Praha: PP Agency, 1995. 80 s. ISBN neuvedeno.
- [12] Radová, J., Dvořák, P. Finanční matematika pro každého. 3 vyd. Praha: GRADA Publishing, 2001. 264 s. ISBN 80-247-9015-7.

Seznam tabulek, obrázků a grafů

číslo stránky:

Tabulky

Tabulka 1: Vývoj počtu smluv o stavebním spoření	22
Tabulka 2: Objem poskytnutých úvěrů stavebními spořitelny	24
Tabulka 3: Účel úvěrů	24

Obrázky

Obrázek 1: Vývoj státní podpory	3
Obrázek 2: Výnosnost v čase	4
Obrázek 3: Účet stavebního spoření – fáze	11
Obrázek 4: Druhy hypotečních úvěrů	16
Obrázek 5: Fáze životního cyklu	17
Obrázek 6: Srovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření	30

Grafy

Graf 1: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření	22
Graf 2: Počet úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny	23
Graf 3: Státní podpora v letech 2002 -2008	25
Graf 4: Pražská mezibankovní nabídková sazba	26
Graf 5: Účel hypotečních úvěrů	32
Graf 6: Účel úvěrů ze stavebního spoření	32
Graf 7: Objem půjčených peněz v mld. Kč	34