

**Univerzita Pardubice**

**Fakulta ekonomicko-správní  
Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

**Možnosti financování bydlení v České republice**

**Michaela Ulčová**

**Bakalářská práce  
2013**

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)


Jméno a příjmení: **Michaela Borůvková**  
Osobní číslo: **E10725**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Ekonomika a provoz podniku**  
Název tématu: **Možnosti financování bydlení v České republice**  
Zadávající katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**


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

Cílem bakalářské práce je nalézt nejvýhodnější možnosti financování bydlení pro občany ČR  
Pojmy související s tématem  
Charakteristika produktů na profinancování bydlení  
Příklad financování hypotečním úvěrem  
Příklad financování úvěrem ze stavebního spoření  
Porovnání variant financování  
Vlastní návrhy a doporučení na zlepšení


Rozsah grafických prací: -  
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická  
Seznam odborné literatury:

DOBEŠOVÁ, Katarína. Úroky z úvěrů hypotečního a ze stavebního spoření jako nezdanitelná část základu daně. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2004, 99 s. Otázky a odpovědi z praxe (ASPI). ISBN 80-86395-83-9.  
JANDA, Josef. Spořit nebo investovat?. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 167 s. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.  
LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2007, 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.  
NOVÁKOVÁ, Jolana a Lenka VICHNAROVÁ. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. ISBN 80-736-6079-2.  
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

Vedoucí bakalářské práce:   
Ing. Josef Novotný  
Ústav podnikové ekonomiky a managementu  
Datum zadání bakalářské práce: 7. září 2012  
Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2013

  
doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.  
děkanka

L.S.

  
doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.  
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 11. října 2012

## **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako Školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 30. 4. 2013

Michaela Ulčová

## **PODĚKOVÁNÍ:**

Tímto bych rád poděkovala svému vedoucímu práce Ing. Josefu Novotnému, Ph.D. za jeho odbornou pomoc, cenné rady a poskytnuté materiály, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce.

## **ANOTACE**

*Bakalářská práce pojednává o možnostech financování bydlení v České republice. V teoretické části jsou popsány možnosti bydlení a jednotlivé produkty, které jsou určeny k financování bytových potřeb. Praktická část popisuje samotné financování nemovitosti hypotečním úvěrem, úvěrem ze stavebního spoření a financování pomocí kombinace těchto produktů. Závěrem jsou všechny varianty porovnány a zhodnoceny.*

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

*Bydlení, hypoteční úvěr, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr, banka, stavební spořitelna, cílová částka, úrok*

## **TITLE**

Possibilities of financing housing in the Czech Republic

## **ANNOTATION**

*The bachelor thesis deals with the possibilities of financing housing in the Czech Republic. In the theoretical section describes housing options and individual products that are used to finance housing needs. The practical part describes itself financing real estate mortgage loans, building savings and financing through a combination of these products. Finally, all variants are compared and evaluated.*

## **KEYWORDS**

*Housing, mortgages, building savings, building savings loan, bridging loan, bank, building society, the target amount, interest rate*

# Obsah

ÚVOD .....	10
<b>1 MOŽNOSTI BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE .....</b>	<b>11</b>
<b>2 PRODUKTY NA PROFINANCOVÁNÍ BYDLENÍ .....</b>	<b>14</b>
2.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR .....	15
2.1.1 Vznik a vývoj hypotečních úvěrů .....	15
2.1.2 Dělení hypotečních úvěrů .....	16
2.1.3 Splátka, splatnost, splácení .....	19
2.1.4 Poplatky .....	20
2.1.5 Daňové úlevy a státní podpora .....	21
2.1.6 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů .....	22
2.2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ .....	23
2.2.1 Základní pojmy používané v souvislosti se stavebním spořením .....	23
2.2.2 Vznik a vývoj stavebního spoření .....	24
2.2.3 Princip fungování stavebního spoření .....	24
2.2.4 Poplatky .....	27
2.2.5 Daňové úlevy a státní podpora .....	27
2.2.6 Výhody nevýhody úvěrů ze stavebního spoření .....	28
2.3 DALŠÍ ALTERNATIVY FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ .....	28
<b>3 FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTI HYPOTEČNÍM ÚVĚREM .....</b>	<b>30</b>
3.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	30
3.2 VYBRANÉ SPOLEČNOSTI POSKYTUJÍCÍ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY .....	31
3.2.1 Hypoteční banka .....	31
3.2.2 Česká spořitelna .....	31
3.2.3 Komerční banka .....	32
3.3 MODELOVÝ PŘÍKLAD I. ....	33
3.4 MODELOVÝ PŘÍKLAD II. ....	35
<b>4 FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTI ÚVĚREM ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....</b>	<b>38</b>
4.1 VYBRANÉ STAVEBNÍ SPOŘITELNY .....	38
4.1.1 Českomoravská stavební spořitelna .....	38
4.1.2 Stavební spořitelna České spořitelny – Buřinka .....	38
4.2 TARIFNÍ VARIANTY A PRODUKTY STAVEBNÍCH SPOŘITELNY .....	39
4.2.1 Českomoravská stavební spořitelna .....	39
4.2.2 Stavební spořitelna České spořitelny .....	41
4.3 MODELOVÝ PŘÍKLAD I. ....	42
4.4 MODELOVÝ PŘÍKLAD II. ....	44
<b>5 KOMBINACE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....</b>	<b>46</b>
5.1 MODELOVÝ PŘÍKLAD I. ....	46
5.2 MODELOVÝ PŘÍKLAD II. ....	47
<b>6 POROVNÁNÍ VARIANT A VYHODNOCENÍ .....</b>	<b>48</b>
6.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR .....	48
6.2 ÚVĚRY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	48
6.3 VLASTNÍ NÁVRHY A DOPORUČENÍ .....	48
<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>50</b>
<b>POUŽITÁ LITERATURA .....</b>	<b>51</b>

## SEZNAM TABULEK

<b>Tabulka 1:</b> Základní parametry offsetových hypoték. ....	19
<b>Tabulka 2:</b> Určení výše státní podpory u hypotečních úvěrů. ....	22
<b>Tabulka 3:</b> Měsíční splátka úvěru ve výši 1 500 000 Kč u jednotlivých společností v závislosti na délce splácení. ....	34
<b>Tabulka 4:</b> Celková částka zaplacená za poskytnutý úvěr (úroky + jistina) ve výši 1 500 000 Kč v závislosti na délce splácení. ....	34
<b>Tabulka 5:</b> Celkový přeplatek na hypotečním úvěru ve výši 1 500 000 Kč za danou dobu splácení. ....	35
<b>Tabulka 6:</b> Celkový přeplatek na hypotečním úvěru ve výši 1 500 000 Kč vyjádřený v procentech. ....	35
<b>Tabulka 7:</b> Měsíční splátka úvěru ve výši 1 275 000 Kč (85 % LTV) u jednotlivých společností v závislosti na délce splácení. ....	36
<b>Tabulka 8:</b> Celková částka zaplacená za poskytnutý úvěr (úroky + jistina) ve výši 1 275 000 Kč v závislosti na délce splácení. ....	36
<b>Tabulka 9:</b> Celkový přeplatek na hypotečním úvěru ve výši 1 275 000 Kč za danou dobu splácení. ....	37
<b>Tabulka 10:</b> Celkový přeplatek na hypotečním úvěru ve výši 1 275 000 Kč vyjádřený v procentech. ....	37
<b>Tabulka 11:</b> Parametry jednotlivých tarifních variant stavebního spoření. ....	43
<b>Tabulka 12:</b> Měsíční výše splátek u jednotlivých produktů v závislosti na době splácení. ....	44
<b>Tabulka 13:</b> Celkově zaplacené částky z úvěrů a vkladů u jednotlivých produktů stavebních spořitelen v závislosti na délce splácení. ....	44
<b>Tabulka 14:</b> Měsíční splátky jednotlivých variant v závislosti na délce splácení. ....	45
<b>Tabulka 15:</b> Celkově zaplacené částky z úvěrů a vkladů u jednotlivých produktů stavebních spořitelen v závislosti na délce splácení. ....	45
<b>Tabulka 16:</b> Srovnání variant financování hypotečním úvěrem a kombinací produktů pro LTV 85. ....	46
<b>Tabulka 17:</b> Srovnání variant financování hypotečním úvěrem a kombinací produktů pro LTV 70. ....	47
<b>Tabulka 18:</b> Financování nemovitosti hypotečním úvěrem (750 000 Kč) a úvěrem ze stavebního spoření (400 000 Kč). ....	47
<b>Tabulka 19:</b> Výsledné hodnoty financování nemovitosti hypotečním úvěrem České spořitelny ve výši 85 % LTV po dobu 25 let. ....	48

## SEZNAM OBRÁZKŮ

<b>Obrázek 1:</b> Vývoj cen nemovitostí v České republice v jednotlivých kategoriích. ....	11
<b>Obrázek 2:</b> Počet osob žijících v rodinných a bytových domech na území ČR v závislosti na velikosti obce. ....	13
<b>Obrázek 3:</b> Graf popisující závislost výše úrokové sazby na době fixace. ....	18



## **SEZNAM ZKRATEK**

BHW	Beamten - Heimstättenwerk
BSH	Bausparkasse Schwäbisch Hall
CČ	cílová částka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
EU	Evropská unie
HÚ	hypoteční úvěr
KB	Komerční banka
LTV	loan to value (částka k zapůjčení)
MHD	Městská hromadná doprava
OV	osobní vlastnictví
p. a.	per annum (za rok)
PÚ	překlenovací úvěr
RB	Raiffeisenbank
RPSN	roční procentuální sazba nákladů
SR	Slovenská republika
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny
ÚSS	úvěr ze stavebního spoření
VOP	všeobecné obchodní podmínky

## ÚVOD

Financování bydlení je nedílnou součástí života každého člověka. Ať už se jedná o nájemní bydlení nebo o koupi vlastního domu či bytu. Tuto otázku musí za svůj život řešit téměř každý člověk.

V první kapitole je zachycen aktuální vývoj na trhu s nemovitostmi. Kapitola se dále zaměřuje na popis jednotlivých typů nemovitostí, ve kterých je možno bydlet v České republice.

Druhá kapitola popisuje jednotlivé varianty, kterými je možné financovat bydlení. Nejčastější produkty, kterými jsou hypoteční úvěr a stavební spoření jsou v této kapitole detailněji rozepsány. Dále je zde pojednáno o alternativách financování, jako jsou bankovní úvěry a nebankovní půjčky.

Praktické příklady financování hypotečním úvěrem jsou popsány ve třetí kapitole. K výpočtu jsou vybrány a popsány následující tři společnosti poskytující hypoteční úvěry – Hypoteční banka, Komerční banka a Česká spořitelna. V modelových příkladech jsou propočítány různé výše poskytovaných úvěrů, ze kterých je vybrána optimální varianta.

Čtvrtá kapitola obsahuje praktické ukázky s použitím úvěrů ze stavebního spoření. Detailněji jsou popsány produkty Českomoravské stavební spořitelny a Stavební spořitelny České spořitelny, které jsou následně použity k propočítání jednotlivých variant financování.

Předposlední kapitola se zaměřuje na kombinaci hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Na dvou modelových příkladech jsou znázorněny výsledky šetření a porovnány s předchozími výpočty.

V poslední kapitole jsou zachyceny výsledné údaje a jednotlivé varianty financování jsou porovnávány a hodnoceny.

Cílem bakalářské práce je nalézt nejvýhodnější možnosti financování bydlení pro občany České republiky.

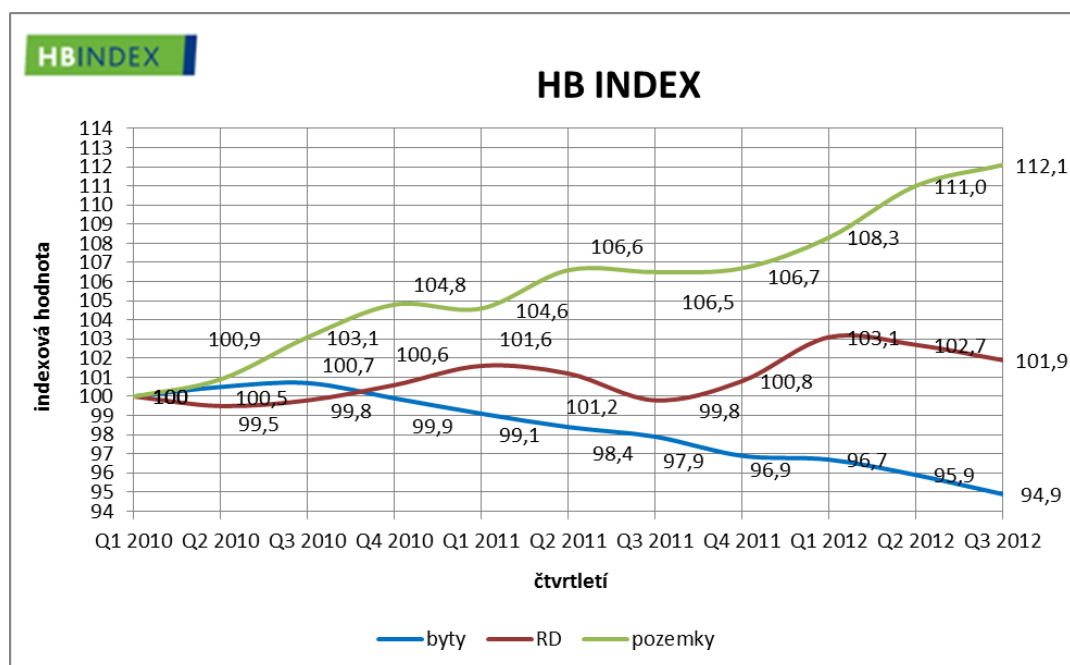
# 1 MOŽNOSTI BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Bydlení je možné si pronajmout nebo koupit. Obě varianty mají svá pro a proti. Záleží na tom, co člověk od bydlení očekává, zda bude pouze přechodné nebo trvalé. Z ekonomického pohledu si občan v obou případech za peníze něco půjčuje. Pokud se jedná o pronájem, občan si za nájem půjčuje byt a v případě koupě si půjčuje peníze a platí za ně úroky. [29, s. 9]

## Trh s nemovitostmi

V dnešní době je trh s nemovitostmi přesycený, nabídka převyšuje poptávku a proto jsou ceny nemovitostí na nízké úrovni. Podle odborníků se dá i nadále předpokládat mírný pokles cen nemovitostí. Důvodem nízké poptávky po nemovitostech je složení obyvatelstva (nástup „slabých ročníků“), situace na světových trzích a klesající životní úroveň obyvatel, kteří nedosáhnou na půjčku na bydlení. Toto období je však vhodné pro investory do nemovitostí. Výjimkou jsou však pozemky na okrajích velkých měst, po kterých je stále poptávka. [24]

Jako ukazatel vývoje cen vznikl v dubnu roku 2011 HB INDEX (index vývoje cen nemovitostí Hypoteční banky), který srovnává vývoj cen u tří typů nemovitostí (byty, rodinné domy a pozemky) na území České republiky. Grafické vyjádření HB INDEXu je znázorněno na obrázku 1.



Obrázek 1: Vývoj cen nemovitostí v České republice v jednotlivých kategoriích.

Zdroj:[15]

Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky a ČSOB. Za bazickou hodnotu 100,0 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2008 – tj. za 4. kvartál roku 2007 – jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. HB Index zveřejňuje každé čtvrtletí Hypoteční banka. [13]

### **Druhy bydlení**

**Mobilní domy** – jedná se o dům, který se dá kdykoliv přemístit. Nemá pevné základy, tudíž na jeho pořízení není třeba stavební povolení. Používají se většinou jako zahradní domky, chaty nebo rekreační objekty. V dnešní době se ovšem vyrábí i celoroční domy, které je možné obývat celoročně. Pořizovací cena se pohybuje od desítek tisíc až po několik milionů. Záleží na požadavcích zákazníka. Protože se jedná o movitost, nelze pořízení financovat hypotečním úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření.

**Sociální byty** – tuto možnost nabízí obce. Jedná se o bydlení pro sociálně slabé. V těchto bytech se platí nižší nájemné a jsou většinou ve vlastnictví obcí. Nájemní smlouva bývá na určitou dobu, po kterou se očekává, že si nájemce najde zaměstnání a bude schopen si pořídit lepší bydlení.

**Startovací byty** – startovací byty jsou dvojího typu – obecní a developerské. Především jsou určeny pro mladé lidi, kteří se chtějí osamostatnit od rodiny, ale na „normální byty“ nemají finance. Byty jsou specifické svou velikostí, většinou od 30 do 60 m<sup>2</sup>. Například v Praze se prodej těchto bytů pohybuje od 1,2 mil. Kč (záleží na velikosti bytu).

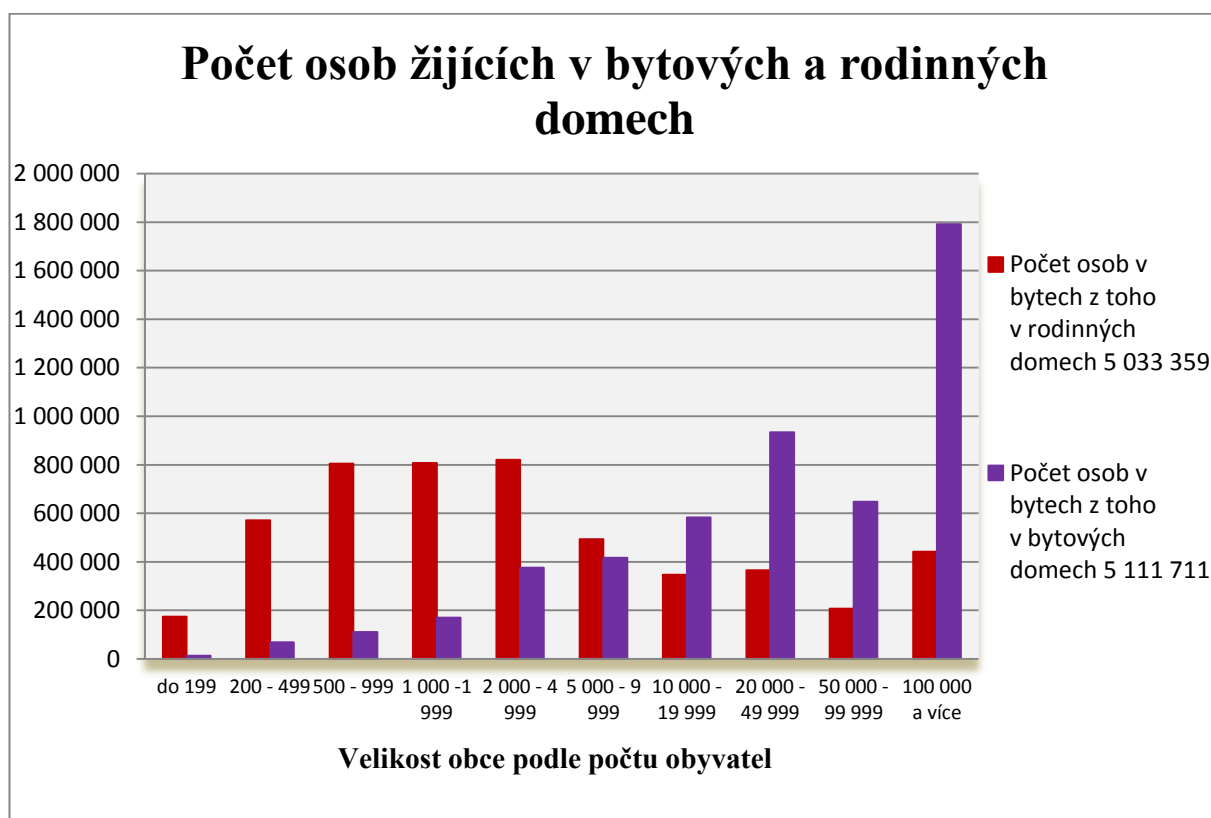
**Panelový dům** (hovorově panelák) – bytový dům, který je postaven z železobetonových panelů. V menších městech mají tyto domy většinou 7 pater, tři vchody a společné prostory. Rozvoj výstavby panelových domů probíhal v 50. letech 20. století. Z panelových domů vznikala sídliště s vysokou koncentrací obyvatel. V dnešní době žije v 65 000 panelových domech 3 miliony Čechů.

**Rodinný dům** – dnešní klasický rodinný dům je jednogeneční nebo dvougeneční, s obytnou plochou většinou kolem 150 m<sup>2</sup> a k domu patří zahradu.

### **Rozložení obyvatelstva**

Bydlení lze dále dělit podle lokality. Z celkového počtu obyvatel žije zhruba jedna polovina v rodinných domech a druhá polovina v domech bytových. Jak vyplývá z obrázku 2, na vesnicích a v menších městech převažuje bydlení v rodinných domech nebo v menších bytových domech. Ve městech převažuje bydlení v domech panelových. Výhodou je vysoká

koncentrace obyvatelstva na malém území (v Praze je hustota zalidnění v sídlištích kolem 7 000 Obyvatel na km<sup>2</sup>).



**Obrázek 2:** Počet osob žijících v rodinných a bytových domech na území ČR v závislosti na velikosti obce.

*Zdroj: upraveno podle [5]*

## 2 PRODUKTY NA PROFINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Na českém trhu je několik produktů, které jsou určeny k profinancování bydlení. Mezi nejčastější patří hypoteční úvěry a stavební spoření. Díky tomu, že jsou tyto produkty účelové, nabízejí levné úvěrové zdroje. Další nedílnou součástí financování bydlení jsou vlastní prostředky. Téměř v každém případě tvoří část prostředků a zbytek se doplňuje úvěry. Za alternativu lze považovat spotřební úvěry, bezúčelové půjčky nebo nebankovní půjčky, ale ty jsou díky své neúčelovosti nevýhodné a drahé. V úvahu přicházejí například až při zařizování interiéru. Možností je také půjčka od rodiny. [29, s. 20]

**Hypoteční úvěr** – jedná se o dlouhodobou účelovou půjčku na pořízení nebo rekonstrukci domu či bytu. Půjčka je poskytována ústavami, které mají licenci od ČNB k poskytování hypotečních úvěrů. Výše úvěru je závislá na ceně pořizované nemovitosti. K poskytnutí úvěru je nutná zástava nemovitosti. Splatnost se pohybuje od deseti do třiceti let. Hypoteční úvěr je v průměru úročen 4 – 5 %.

**Stavební spoření** – jedná se o produkt, díky němuž lze financovat vlastní bydlení. Tento produkt je poskytován stavebními spořitelny, které mají licenci od ČNB. V České republice je v dnešní době pět stavebních spořitelen - Českomoravská stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny a Wüstenrot stavební spořitelna. Podmínkou je založení smlouvy o stavebním spoření. Stavební spoření se dělí na dvě fáze: fáze spořicí a fáze úvěrová. V první fázi klient spoří prostředky, aby mohl splnit podmínky pro čerpání úvěru. Doba splatnosti úvěru se pohybuje kolem 10 až 20 let. Úroková sazba z řádného úvěru ze stavebního spoření se pohybuje od 3 % do 4,5 %.

**Vlastní prostředky** – jsou také zařazeny mezi produkty na profinancování bydlení. U většiny produktů nestačí daná půjčka na pokrytí veškerých nákladů, proto je třeba mít i své vlastní peníze, které dorovnájí rozdíl mezi půjčkou a cenou nemovitosti.

**Bankovní úvěr** – úvěr poskytovaný pouze bankovními institucemi. Rozlišují se dva druhy úvěru, a to podnikatelský (obchodní), který se používá k rozvoji podnikání a soukromý, zvaný také spotřebitelský. Většinou se jedná o bezúčelnou půjčku. Doba splatnosti se pohybuje od několika měsíců až po 10 let, splatnost se odvíjí od výše půjčené částky a výše splátek. Díky neúčelovosti je tento úvěr poměrně drahý, úroková sazba se pohybuje kolem 8 %. Mezi další nevýhodu patří nízká půjčovaná částka, úvěry se většinou pohybují od 20 000 Kč do 600 000 Kč, což stačí na pokrytí například vybavení. Výhodou může být rychlost vyřízení úvěru.

**Nebankovní půjčka** – půjčka je poskytována nebankovními institucemi. Většinou tato možnost přichází v úvahu, kdy klientovi banka peníze nepůjčí (například pokud je klient v registru dlužníků). Úvěry jsou poskytovány od 10 000 Kč do 150 000 Kč (podle nabídky jednotlivých institucí). Cena úvěru se měří podle RPSN (roční procentuální sazba nákladů). Peníze jsou většinou k dostání do několika dnů. Nevýhodou jsou však vysoké poplatky spojené se získáním úvěru.

**Státní půjčky** – tento druh byl financován ze Státního fondu pro rozvoj bydlení. Nárok na půjčku měli mladí lidé do 36 let. Výše úvěrů byly 300 000 Kč, 200 000 Kč a 150 000 Kč. Z důvodu nedostatku financí je však tento program pro rok 2012 pozastaven.

## **2.1 Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr je dlouhodobá půjčka na poměrně vysoký objem peněz, určená k pořízení vlastního bytu či domu. Hypoteční úvěr definován jako úvěr, jehož splácení 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. [30]

Díky své účelovosti je půjčka úročena nízkým úrokem. Úroková sazba pohybuje od 3,04 do 7,09 % (s pětiletou fixací). [10]

### **2.1.1 Vznik a vývoj hypotečních úvěrů**

*„První hypoteční úvěry a s nimi související hypoteční zástavní listy se jako specifický druh finančních operací poprvé objevily již v 18. století na území Slezska, odkud se později rozšířily do dalších zemí. Velký význam mělo hypoteční bankovníctví především v době rozvoje zemědělství, obchodu i průmyslu v polovině 19. stol., kdy hypoteční úvěry představovaly dostupnou možnost získání finančních prostředků. První hypoteční bankou na českém území byla Hypoteční banka Království českého založena roku 1865. S nástupem Protektorátu byl zastaven vzestupný hospodářský vývoj českých zemí zhruba na 10 let, ale sektor hypotečního bankovníctví byl prakticky zlikvidován. Hypoteční bankovníctví bylo formálně obnoveno v roce 1990, ale pro nefunkčnost kapitálového trhu a nedostatečné právní zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995. Od této doby obliba*

*hypotečního úvěru jako zdroje dlouhodobého financování především nemovitostí určených k bydlení opět stoupá.“ [8]*

### **2.1.2 Dělení hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěry lze dělit podle níže uvedených kritérií.

#### **Podle účelovosti**

Dříve byly hypoteční úvěry poskytovány pouze účelově na financování nemovitosti. V dnešní době však existují i neúčelové tzv. Americké hypotéky, u kterých dáme do zástavy nemovitost a peněžní prostředky je možné použít na cokoliv.

- **Americká hypotéka** je v podstatě neúčelový spotřebitelský úvěr, který je ale zajištěn nemovitostí. Tento typ hypotéky je velmi oblíbený v USA, proto pojmenování americká hypotéka. Tento druh hypotéky je v České republice poskytován od května 2004 díky novému zákonu o dluhopisech (190/2004 Sb.), který rozšířil účelovost použití hypotečního úvěru. Do této doby bylo možné hypoteční úvěr použít pouze na financování nemovitostí. V současné době je možné využít této hypotéky například na koupi vozu, vybavení domácnosti, studium, či úhradu jiných závazků. Podmínkou poskytnutí úvěru je zástava nemovitosti. Úroková sazba se pohybuje od 5,10 do 9,19 % (s fixací na 5 let). [9]

#### **Podle poskytnuté výše**

Hypoteční úvěry lze dále dělit podle poskytnuté výše hotovosti z odhadované ceny nemovitosti. Dělí se standartní a stoprocentní hypotéku.

- **Standartní hypotéka:** podstatou je, že si banka bere do zástavy nemovitost vyšší hodnoty, než kolik půjčí klientovi.
  - Tento typ je vhodný, pokud má klient i část svých vlastních prostředků, dává do zástavy více nemovitostí, nebo když je tržní odhad nemovitosti vyšší, než za kolik danou nemovitost pořizuje.
  - Výhodou je poměrně nízká úroková sazba již od 3,04 %. [10]
- **Stoprocentní hypotéka:** je určená pro klienty, kteří nemají vlastní hotovost nebo ji chtějí investovat do rekonstrukce zakoupené nemovitosti.



- Cena nemovitosti je však dána oceněním pověřeným znalcem. Pokud chce tedy klient koupit luxusní dům v neatraktivní lokalitě, může být odhadní cena nižší než cena požadovaná prodejcem.
- Jelikož banka poskytuje veškeré prostředky na koupi nemovitosti, úroková sazba se pohybuje od 4,49 % (s fixací na 5 let). [10]

### **Podle úrokové sazby**

Úrokové sazby jsou měřítkem ceny peněz. Určují, jakou část jistiny musí dlužník za stanovenou dobu zaplatit věřiteli za půjčku.

Výši úrokové sazby u hypotečních úvěrů je ovlivňována několika faktory, kterými jsou **účel úvěru, doba fixace, výše zajištění úvěru a bonita klienta.**

### **Účel úvěru**

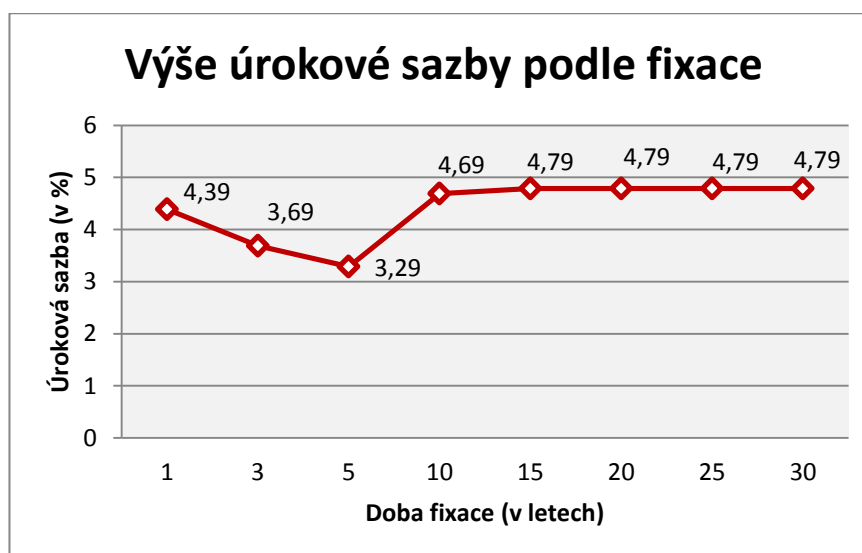
Nejnižší úrokové sazby jsou poskytovány na vlastní bydlení, je zde předpoklad, že klient bude splácet řádně a včas, protože se jedná o jeho „střechu nad hlavou“, proto nejsou pro banky tolik rizikové a mohou si dovolit poskytovat úvěr levněji.

Vyšší úrok se poskytuje těm, kteří chtějí koupit nemovitost za účelem pronájmu. Není jisté, jak se bude klientovi dařit při pronájmu této nemovitosti.

Nejdražší jsou však hypotéky neúčelové – př. Americká hypotéka. [29, s. 31]

### **Doba fixace**

Fixace je doba, na které se klient dohodne s bankou a po kterou se podmínky smlouvy nebudou měnit. Sazba se liší podle toho, na jak dlouho si klient přeje mít neměnný úrok, což je znázorněno na obrázku 3. Nejčastěji se doba fixace se volí na 1 až 5 let, existují i fixace na 30 let, záleží na jednotlivých nabídkách bank. Pro výběr fixace je vhodné sledovat vývoj úrokových sazeb na trhu. Kratší fixace je vhodná, pokud se očekává pokles sazeb nebo pokud chce klient splatit mimořádnou splátku. Delší fixace v případě růstu sazeb. [29, s. 31]



**Obrázek 3:** Graf popisující závislost výše úrokové sazby na době fixace.

*Zdroj: upraveno podle [6]*

### Výše zajištění

Při poskytování úvěru je rozdílné, jestli banka poskytuje částku ve výši 70%, 80% nebo 100% hodnoty nemovitosti. Pokud by banka vyplatila 100 % hodnoty nemovitosti, nese zároveň riziko poklesu cen. Pokud by k takovému poklesu na trhu došlo, banka by neměla hypotéku dostatečně zajištěnou. [29, s. 32]

### Bonita klienta

Jedná se o schopnost dlužníka dostat svým závazkům vůči věřiteli. Banky zpravidla požadují doložení příjmů nebo chtějí znát platební morálku u jiného peněžního ústavu, kde je dlužník klientem. V některých případech banky nabízí nižší úrokové sazby, pokud má klient např. životní pojištění. [29, s. 33]

### Speciální typ - Offsetová hypotéka

Tento typ hypotéky je poskytován v ČR od roku 2008. Jedná se o hypoteční úvěr, který je spojen se spořicí účet. Úroky, které klient měsíčně zaplatí, se počítají z rozdílu zůstatku hypotéky a peněz uložených na bilančním účtu. Pokud si klient půjčí 2 mil. Kč a na bilanční účet uloží 1 mil. Kč, bude platit úroky z 1 mil. Kč. Offsetová hypotéka se používá na stejné účely jako hypotéka standartní. [14]

V České republice poskytují tento typ pouze dvě banky a to Raiffeisenbank a Fio banka, parametry jsou uvedeny v tabulce 1. Dříve ji poskytovala také mBanka, ale z důvodu nevýhodnosti poskytování tento produkt stáhla. Z tohoto úvěru je možné použít 20 %

bezúčelně. (u RB pokud je úvěr vyšší než 1 880 000 Kč a u Fio banky maximálně 300 000 Kč, což odpovídá úvěru ve výši 1,5 mil.) Úroková sazba se pohybuje od 3,69 %. [14] Offsetová hypotéka se vyplatí, pokud má klient dostatek volných finančních prostředků.

**Tabulka 1:** Základní parametry offsetových hypoték.

Banka	Fio banka	Raiffeisenbank
Produkt	Hypospořicí konto	Offset
Přirážka k úrokové sazbě	0,4 %	0,2 %
Minimální výše zápočtu	50 000 Kč	-
Maximální výše zápočtu	100%	100%

*Zdroj: upraveno podle [14]*

### Výhody

- měsíční splátka se počítá pouze z rozdílu aktuální výše úvěru a naspořených prostředků na bilančním účtu,
- naspořené prostředky může klient kdykoliv a bez poplatku použít,
- teoretické zhodnocení vlastních prostředků ve výši rozdílu úrokové sazby hypotéky a úročení na spořicímu účtu.

### Nevýhody

- zvýšená úroková sazba oproti klasické hypotéce,
- proměnlivá výše měsíční splátky v případě aktivního offsetování. [13]

### 2.1.3 Splátka, splatnost, splácení

Banky zpravidla nabízejí tři druhy splácení: anuitní, progresivní a degresivní.

**Anuitní splácení** – jedná se o nejčastější způsob splácení, splátka je po celou dobu neměnná, anuitní splátka zahrnuje úrok i jistinu, během splácení se však poměr mezi úroky a jistinou mění. Na počátku se splácí hlavně úroky, později podíl úroků klesá. O úroky lze snížit daňový základ, takže zpočátku se ušetří více na daních.

**Progresivní splácení** – nejprve jsou splátky nízké a postupem času se zvyšují, tato metoda je vhodná pro klienty, kteří očekávají v průběhu let navýšení příjmu, např. jeden z partnerů je momentálně na rodičovské dovolené, tato situace se v budoucnu změní.

**Degresivní splácení** – jedná se o opak progresivního splácení, splátky jsou ze začátku vysoké a časem se snižují, při stejné době splatnosti klient zaplatí na úrocích méně než při anuitním splácení. Tento model je vhodný pro starší osoby, u kterých se dá očekávat, že jeden z nich půjde do penze a příjem se tím sníží. [23, s. 6]

**Výše splátky** - splátka závisí na výši úvěru, úrokové sazbě a délce splácení. Splátka je po celou dobu trvání úvěru neměnná.

**Postup splácení** - jak již bylo uvedeno, anuitní splátka zahrnuje jistinu a úroky, jejichž poměr se během splácení mění. Proto dochází k tomu, že v polovině splácení není splacena ½ úvěru, ale například jen 35 %.

#### **2.1.4 Poplatky**

Vyřízení hypotéky není zdarma a je s tím spojeno několik poplatků. Tyto částky lze rozdělit na pravidelné a jednorázové poplatky.

##### **Jednorázové poplatky**

Ještě před podpisem smlouvy je nutné zaplatit odhadci, který určí cenu nemovitosti. Cena je buď určena paušálně, nebo se odvíjí od ceny nemovitosti.

Další částkou je poplatek za zpracování úvěru a platí se až při samotném podpisu smlouvy. Pokud banka zpracuje požadavek a hypotéku neposkytne, tento poplatek se neplatí. Poplatek je stanoven podle sazebníku jednotlivých bank. Většinou se částka pohybuje do jednoho procenta z poskytovaného úvěru, je určena minimální a maximální hranice poplatku např. 5 000 Kč až 25 000 Kč.

##### **Pravidelné poplatky**

Položkou, která dále navýší cenu úvěru, je poplatek za vedení úvěrového účtu. Pokud si klient vezme hypotéku u jiné banky, než kde má sjednaný běžný účet, pravděpodobně si bude muset založit ještě jedno konto, což opět navyšuje náklady.

Některé banky nabízejí hypotéky i bez poplatků. Ovšem nejedná se o to, že by banka někomu poplatky odpustila. Poplatky jsou započítány do úroků. Časté jsou také nejrůznější reklamní akce, kdy banka nabízí některé výše uvedené položky zdarma.

Další poplatky se týkají nadstandartních služeb, například čerpání částky v několika částech (první dvě až tři bývají zdarma), změna podmínek, vyhotovení dodatku k úvěrové smlouvě a platba mimořádné částky. [23, s. 16]

### 2.1.5 Daňové úlevy a státní podpora

Stát, ve snaze podpořit bydlení v České republice, nabízí občanům možnost využít následujících výhod.

**Daňové úlevy** – jedná se o uplatnění částky zaplacené na úrocích v daňovém přiznání. Klient si o tuto část peněz poníží základ daně – úroky klient zaplatí z nezdaněných peněz. Kdo chce v dnešní době využít této úlevy, nemusí podávat daňové přiznání sám. Je možné administrativu spojenou se zaúčtováním daní svěřit svému zaměstnavateli. Banka vystaví potvrzení o zaplacených úrocích a klient ho do 15. února běžného roku dodá zaměstnavateli.

Výše daňové úspory se během splácení úvěru mění, jak již bylo uvedeno výše, v případě anuitního splácení se poměr mezi úroky a jistinou mění, tudíž se úleva postupně snižuje. Na konci splácení je úspora téměř nulová. Ročně si klient může ponížít daňový základ až o 300 000 Kč. [7, s. 34]

**Státní podpora** – tento druh podpory se na rozdíl od daňových úlev netýká všech. Aby měl klient nárok na státní podporu, musí splňovat následující podmínky<sup>1</sup> :

- podpora je přiznávána k hypotékám použitým na koupi starších nemovitostí (minimálně dva roky po kolaudaci),
- žadatel ani jeho manžel(ka) nesmí být starší 36 let (v roce, ve kterém o podporu žádá),
- žadatelé nemají ve vlastnictví či spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům (jiný než ten, který kupují),
- nemovitost se musí nacházet na území České republiky a po dobu čerpání podpory musí sloužit k trvalému bydlení žadatele,
- podpora je poskytována pouze k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která nepřekročí částku 800 000 Kč u bytu a 1 500 000 Kč v případě koupě rodinného domu s jedním bytem, část úvěru překračující tyto limity nebude dotována,
- podpora je poskytována maximálně po dobu deseti let, výše již přiznané úrokové dotace platí po dobu platnosti úrokové sazby stanovené bankou (fixace), nejdéle však po dobu pěti let.

---

<sup>1</sup> Podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

I když se v dnešní době pohybují úrokové sazby pod hranicí výplaty státní podpory, je dobré si o tuto podporu zažádat. Situace se během trvání úvěru může změnit a dodatečná žádost o podporu není možná. Podpora je přidělována na základě výše úrokové sazby, která je uvedena v tabulce 2.

**Tabulka 2:** Určení výše státní podpory u hypotečních úvěrů.

<b>Průměrná úroková sazba nově poskytnutých úvěrů</b>	<b>Výše dotace</b>
8 % a více	4 %
7 - 8 %	3 %
6 - 7 %	2 %
5 - 6 %	1 %
pod 5 %	0 %

*Zdroj: upraveno podle [23, s. 23]*

Seznam hypotečních bank, které přijímají žádosti a uzavírají smlouvy o poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru na všech svých pobočkách - Česká spořitelna, a.s., Hypoteční banka, a.s., Československá obchodní banka, a. s., GE Money bank, a.s., Komerční banka, a.s., Raiffeisenbank a.s., Wüstenrot hypoteční banka a.s. a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. [16]

### **2.1.6 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů**

#### **Výhody:**

- nižší úroková sazba oproti neúčelovým úvěrům,
- dlouhá doba splatnosti (až 30 let),
- možnost, jak si pořídit vlastní bydlení,
- možnost daňových odpočtů.

#### **Nevýhody:**

- nutná zástava nemovitosti,
- klient přeplatí až dvojnásobek půjčené částky,
- proměnlivá úroková sazba,
- složité získání hypotečního úvěru, ne každý má na úvěr nárok, záleží na posouzení banky.

## 2.2 Stavební spoření

Mezi další produkty, kterými je možné financovat bydlení, patří stavební spoření. Tento produkt mohou poskytovat pouze instituce, které mají licenci od ČNB.

Podle zákona o stavebním spoření se jedná o účelové spoření, které spočívá v přijímání vkladů, poskytování úvěrů a poskytování příspěvku fyzickým osobám – státní podpory účastníkům stavebního spoření.

### 2.2.1 Základní pojmy používané v souvislosti se stavebním spořením

**Cílová částka** – objem prostředků, které může klient na základě smlouvy o stavebním spoření získat pro financování svých bytových potřeb. Tuto částku si klient stanoví sám, podle své potřeby a uvede jí do smlouvy o stavebním spoření.

**Hodnotící číslo** – patří mezi tři základní podmínky pro získání nároku na řádný úvěr. Jedná se o parametr stanovený spořitelnou, který ovlivňuje přidělení cílové částky. Odráží výši a intenzitu spoření. Jedním z hlavních významů hodnotícího čísla je udržení dlouhodobé likvidity stavební spořitelny.

**Minimální částka potřebná pro přidělení** – další z podmínek k získání úvěru. Jedná se o procentuální vyjádření minimální částky potřebné k získání úvěru. U většiny spořitelen je třeba naspořit minimálně 40 % z cílové částky. Přesná částka je uvedena v konkrétních tarifech.

**Minimální doba spoření** – poslední podmínkou pro přidělení cílové částky. Klient musí spořit minimálně 2 roky, aby mohl získat nárok na úvěr<sup>2</sup>. Nevztahuje se však na překlenovací úvěry.

**Překlenovací úvěr** – tzv. meziúvěr. Pokud klient nesplní podmínky (hodnotící číslo, minimální částka potřebná pro přidělení a minimální doba spoření) pro čerpání řádného úvěru, má možnost využít překlenovací úvěr. V této fázi klient čerpá překlenovací úvěr a zároveň dospořuje, aby splnil podmínky pro čerpání řádného úvěru. Úrokové sazby jsou uvedeny v tarifní variantě. [7, s. 12]

**Tarif** – souhrn pravidel, za kterých stavební spořitelna nabízí klientovi spoření a poskytnutí úvěru. V tarifu jsou obsaženy úrokové sazby, podmínky pro poskytnutí úvěru, výše splátek a další parametry. Stavební spořitelny nabízí několik tarifních variant (např. varianta spořicí, úvěrová, rychlá, standartní, ...).

---

<sup>2</sup> Tato podmínka je stanovena zákonem o stavebním spoření (§5 odst. 4).

**Úvěr ze stavebního spoření** – je poskytován v souladu se zákonem o stavebním spoření (§5 odst. 2), závisí na podmínkách jednotlivých spořitel. Úvěr je poskytován po přidělení cílové částky, ve výši rozdílu mezi cílovou a naspořenou částkou.

**Vázací lhůta** – doba, po kterou účastník na stavebním spoření nemůže nakládat s naspořenou částkou, aniž by ztratil nárok na státní podporu. Vázací lhůta je stanovena zákonem, a to ve výši šesti let od založení. Po této době klient může použít naspořené peníze a státní podporu použít na cokoliv.

**Všeobecné obchodní podmínky (VOP)** – podmínky, za kterých je smlouva uzavřena a realizována. Jsou schvalovány Ministerstvem financí ČR. V zákoně je uveden minimální obsah VOP. Všeobecné obchodní podmínky se stávají nedílnou součástí smlouvy o stavebním spoření. [20, s. 64]

### **2.2.2 Vznik a vývoj stavebního spoření**

První instituce připomínající stavební spořitelnu vznikla v roce 1775 v Anglii. Cílem těchto ústavů bylo získání peněžních prostředků pro omezený okruh střadatelů a po splnění účelu opět zanikaly. V 19. Století vznikaly stavební spořitelny i v Austrálii a na Novém Zélandu, v Jižní Africe, Brazílii, USA a Kanadě.

Největšího rozmachu dosáhly stavební spořitelny v Německu. První spolek fungující na principu kolektivního spoření byl založen v Bielefeldu v roce 1885. V roce 1924 byla pod názvem „Společenství přátel Wüstenrot“ založena první stavební spořitelna na podnikatelském principu. Rozvoj stavebních spořitel. ve velké míře podnítila potřeba peněžních prostředků pro obnovu válkou zničeného bytového fondu. Ve 30. letech vznikl v Německu dnes užívaný model stavebního spoření.

Druhá vlna bouřlivého rozvoje nastala v Německu po měnové reformě v roce 1948, kdy se stavební spořitelny opět podílely na obnově země a vydobýly si tak své pevné místo v systému financování bydlení. [20, s. 12]

### **2.2.3 Princip fungování stavebního spoření**

Tento produkt je založen na principu kolektivního spoření, kdy si jednotliví klienti nejprve založí stavební spoření a začnou pravidelně spořit. Z naspořených peněz spořitelna poskytuje úvěry klientům, kteří splnili podmínky k získání úvěru. Každý splní podmínky pro udělení úvěru v jiný čas, díky tomu je možné půjčit finanční prostředky jednoho klienta druhému



a naopak. Díky tomuto principu mají všichni účastníci zajištěny srovnatelné výhody ze zapojení do systému.

Pro financování bydlení se používají vlastní i cizí zdroje (úspory a úvěr). Stavební spoření spojuje výhody obou zdrojů do jednoho produktu. Motivací pro založení spoření je finanční podpora od státu. [20, s. 13]

Stavební spoření lze dělit na jednotlivé fáze: fáze spoření, přidělení cílové částky a fáze úvěrová.

### **Fáze spoření**

**Uzavření smlouvy o stavebním spoření** – spořicí část a celý proces začíná uzavřením smlouvy o stavebním spoření. Klient si zvolí výši cílové částky, kterou chce naspořit nebo jak vysoký by chtěl získat úvěr.

**Průběh spoření** – klient si může zvolit, zda bude vkládat peníze na účet měsíčně nebo ročně. Je také možné vkládat prostředky vyšší, než jsou sjednané ve smlouvě. Spoření nad sjednaný rámec je vhodné především pro klienty, kteří chtějí získat úvěr. Díky vyšším úložkám více naspoří a dříve splní podmínky pro přidělení cílové částky, a tím k čerpání úvěru. Výše úložek jsou omezeny pouze tím, že naspořené peníze nesmí překročit cílovou částku. [20, s. 15]

**Ukončení fáze spoření** – spořicí fáze končí buď vypovězením smlouvy o stavebním spoření, nebo přidělením cílové částky. Délka spoření je důležitá především pro udělení státní podpory. Pokud fáze spoření skončí po tzv. vázací lhůtě, která je podle zákona šest let, má klient nárok na státní podporu. Spořitelna klientovi vyplatí úspory s úroky a podporou a ten je může použít na cokoliv. Pokud však fáze spoření skončí před uplynutím vázací doby, klient má nárok na státní podporu pouze v případě, že začne čerpat úvěr ze stavebního spoření, který použije na profinancování bydlení v souladu se zákonem. Pokud klient vypoví smlouvu dříve a nebude čerpat úvěr, záloha státní podpory bude vrácena zpět ministerstvu financí. [20, s. 16]

### **Přidělení cílové částky**

Přidělení cílové částky je specifický a zásadní moment v celém průběhu stavebního spoření. Jedná se o předěl mezi fází spoření a fází úvěrovou. Pro přidělení cílové částky musí klient splnit podmínky dané zákonem a stavební spořitelnou, kterými jsou: naspoření minimální částky, dodržení minimální doby spoření – 2 roky a dosažení stanoveného hodnotícího čísla. Tyto podmínky slouží k řízení stability stavební spořitelny. [20, s. 16]

## **Řádný úvěr**

Úvěr, na který má klient nárok po splnění všech podmínek potřebných k přidělení cílové částky. Klient může využít možnosti čerpat úvěr ze stavebního spoření až do výše rozdílu mezi naspořenou a cílovou částkou. Úroková sazba z úvěru je stanovena již při sepsání smlouvy a po celou dobu splácení úvěru se nemění. Rozdíl mezi sazbou z úvěru a vkladu nesmí dle zákona přesáhnout 3 %. To znamená, že pokud má klient vklady úročeny 1 %, úrok z úvěru nemůže být vyšší než 4 %. V průměru se úrokové sazby pohybují od 3 do 5 %. [12] Délka splácení úvěru není při podpisu smlouvy pevně stanovena, protože klient může naspořit více peněz, než kolik je požadováno. Díky tomu získá nižší úvěr, který i rychleji splatí. U rychlých variant se doba splatnosti pohybuje kolem osmi let, u pomalých variant to bývá kolem šestnácti let (vždy záleží na parametrech úvěru). [20, s. 17]

## **Překlenovací úvěr**

Tento druh úvěru se používá v případě, když klient ještě nesplňuje podmínky pro čerpání řádného úvěru, ale peněžní prostředky na financování bydlení již potřebuje. Slouží k překlenutí doby do přidělení cílové částky. Spořitelna většinou požaduje minimální naspořenou částku, aby poskytla překlenovací úvěr, tato částka se pohybuje kolem 20 % z cílové částky. Při čerpání překlenovacího úvěru klient stále spoří, aby splnil podmínky, a tím získal nárok na řádný úvěr. Tento úvěr není splácen postupně, ale jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky. Úrokové sazby nejsou regulovány státem a nemusí být pevně dané až do splatnosti. Sazby se pohybují se od 2,5 do 6,9 %. [11] Sazba závisí na délce spoření u dané stavební spořitelny, na době k získání cílové částky a na výši hodnotícího čísla. [23, s. 47]

## **Zajištění úvěru**

Kvůli možným komplikacím se splácením je každý úvěr zajištěn. Míra zajištění se odvíjí od výše úvěru, délce spoření a bonity klienta. Stavební spořitelny poskytují do určité výše úvěry bez zajištění (zpravidla do 500 000 Kč, závisí na spořitelně). Při poskytování vyššího úvěru spořitelna žádá zajištění bonitním ručitelem nebo zástavu nemovitosti. Spořitelny dále požadují, aby klient splatil úvěr v produktivním věku a zároveň, aby si během splácení udržel běžnou životní úroveň. Potíže mohou mít podnikatelé, kteří neplatí daně, nebo jsou dokonce ve ztrátě. [23, s. 52]

#### 2.2.4 Poplatky

Již se založením stavebního spoření je spojeno několik poplatků. Prvním je poplatek za uzavření smlouvy. Platí se nejlépe při podpisu smlouvy a většinou je ve výši 0,5 % nebo 1 % z cílové částky, nejvýše do 7 500 až 30 000 Kč (závisí na podmínkách jednotlivých stavebních spořitelén). Dále se platí za vedení účtu, za zvýšení či snížení cílové částky, za předčasné ukončení smlouvy nebo za přespoření cílové částky. Všechny tyto poplatky jsou spojeny s fází spořicí.

Další poplatky jsou spojeny s fází úvěrovou. Stejně jako u hypotečních úvěrů je třeba zaplatit znalci za odhad ceny nemovitosti. Výše poplatku závisí na typu odhadované nemovitosti. Dále se platí za vedení účtu a za mimořádné služby s ním spojené. Poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření je u většiny spořitelén zdarma. U řádného úvěru není také zpoplatněna mimořádná splátka. Výjimku však tvoří překlenovací úvěry, kde se poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru pohybuje kolem 1 % z poskytnutého úvěru či cílové částky. [23, s. 54]

#### 2.2.5 Daňové úlevy a státní podpora

**Daňová úspora** – u stavebního spoření je možné odečíst zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření od základu daně, a to do výše 300 000 Kč. Pro uplatnění daňových odpočtů je nutné splnit několik podmínek. Hlavní podmínkou je, že klient splácí řádný nebo překlenovací úvěr. Klient dále musí splácenou nemovitost vlastnit a užívat ji k trvalému pobytu.<sup>3</sup> Výše daňové úspory se odvíjí od velikosti úvěru, úrokové sazby, době splácení úvěru a na době, která již uplynula od počátku splácení. Poměr úroků se během splácení mění - na počátku jsou úroky vysoké a postupně se snižují. Pro uplatnění maximální výše daňových odpočtů by odpovídal úvěr zhruba ve výši 6 100 000 Kč. [7, s. 34]

**Státní podpora** – v rámci podpory bydlení poskytuje stát příspěvek, který účastníci získávají ve fázi spoření. Cílem je motivovat klienty ke spoření, čím více klient spoří, tím vyšší státní podporu dostává. Zákon o stavebním spoření byl v minulosti upraven a s ním i výše státní podpory. Všechny smlouvy uzavřené do konce roku 2003 mají pětiletou vázací dobu a státní podpora činila 25 % z vkladu, maximálně z 18 000 Kč. Podle pravidel platných od roku 2004 je vázací lhůta šestiletá, státní podpora byla snížena na 15 % z vkladu, nejvýše z 20 000 Kč ročně. V rámci úsporných opatření státu jsou od 1. ledna 2012 nové podmínky, které upravují výši státní podpory. Státní podpora je pro všechny klienty stejná, bez ohledu

---

<sup>3</sup> Podmínka je vymezena zákonem o daních z příjmů č. 586/1992 Sb.

na datum založení smlouvy o stavebním spoření a činí 10 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč. [18, s. 65]

### **2.2.6 Výhody nevýhody úvěrů ze stavebního spoření**

#### **Výhody:**

- předem dané podmínky úvěru s pevnou úrokovou sazbou,
- podmínky úvěru se při splácení nemění,
- je možné uhradit mimořádnou splátku nebo splatit celý úvěr bezplatně,
- o zaplacené úroky z úvěru (řádného i překlenovacího) lze snížit základ daně,
- širší možnost použití oproti klasickým hypotečním úvěrům,
- klient platí nižší poplatky za vyřízení a správu úvěru,
- úvěr lze použít i na koupi družstevního bytu.

#### **Nevýhody:**

- velikost úvěru ze stavebního spoření je omezena velikostí vložených peněz na účtu,
- k získání řádného úvěru je potřeba doba nejméně dvou let,
- úrokové sazby z překlenovacích úvěrů jsou vyšší než u hypotečních úvěrů. [23, s. 53]

## **2.3 Další alternativy financování bydlení**

### **Bankovní úvěr**

Jedná se o úvěr poskytovaný pouze bankovními institucemi. Rozlišují se dva druhy úvěru, a to podnikatelský (obchodní), který se používá k rozvoji podnikání a soukromý, zvaný také spotřebitelský. Pro účely bydlení slouží soukromý bankovní úvěr. Některé banky dokonce nabízejí úvěry na nemovitost, ale za horších podmínek oproti hypotečnímu úvěru. Tyto úvěry se používají, když klient z nějakého důvodu nemůže dostat hypoteční úvěr.

Bankovní úvěry se dále můžou dělit na účelové a neúčelové. Pokud banka poskytne účelový úvěr, vždy je nutné doložit doklad k majetku, který byl úvěrem financován. Neúčelové úvěry se dají použít na cokoli, ale platí se za ně vyšší úrok. Klienti, kteří mají u banky delší dobu účet, mají větší šanci získat bankovní úvěr. Výše úvěru se pohybuje od 20 000 Kč do 600 000 Kč, úroková sazba kolem 8 % a splatnost do deseti let. Z těchto úvěrů lze například financovat vybavení domácnosti.

### **Výhody:**

- rychlý zdroj peněz,
- není nutné dokládat účel použití,
- rychlé vyřízení úvěru.

### **Nevýhody:**

- vyšší úrokové sazby a vysoké poplatky vzhledem k výši úvěru,
- většinou krátká doba splatnosti. [23, s. 73]

### **Nebankovní půjčky**

#### **Půjčky v rodině, od známých nebo od zaměstnavatele**

Další možností jsou půjčky v rodině nebo v okruhu známých. Většinou se mezi sebou dlužník a věřitel dohodnou ústně. Podmínky jsou výhodnější než v bance, ale většinou se jedná o menší částky. Doporučuje se však vše řádně sepsat, dohodnout se na splátkách, případně na úrocích a době splatnosti. Pro lepší zabezpečení věřitele je možné nechat tuto smlouvu ověřit notářem nebo vystavit na dluh směnku. [23, s. 74]

#### **Půjčky od nebankovních institucí a soukromých osob**

Půjčky se v některých publikacích označují jako „rychlé peníze“. Je snazší získat nebankovní půjčku, věřitelé většinou nepožadují ručitele a nenahlíží do registru dlužníků. Půjčku tak poskytují i nezaměstnaným, seniorům nebo rodičům na rodičovské dovolené. Půjčované částky se pohybují v řádech tisíců a desetitisíců a jejich splatnost je několik měsíců. Roční úrokové sazby se často pohybují kolem 50 %. [23, s. 74] Mezi nebankovní instituce patří Home Credit, Provident, Cofidis nebo Profi Credit. Tyto společnosti poskytují informace na svých internetových stránkách nebo infolinkách. Dalšími poskytovateli jsou soukromé osoby nebo firmy, které inzerují v tisku nebo mají reklamy na různých internetových serverech. Půjčky jsou poskytovány „rychle bez problémů“. Poskytovatelé však neuvádí úrokové sazby a účtují si vysoké poplatky, pokud dlužník neplatí včas.

#### **Státní půjčky pro mladé**

Mezi další možnosti jak financovat vlastní bydlení patřily také státní půjčky. Úvěry byly poskytovány ve výši 300 000 Kč, 200 000 Kč a 150 000 Kč. Tyto půjčky poskytoval Státní fond rozvoje bydlení. Z důvodu nedostatku financí byl tento program pozastaven. V roce 2012 nemá Státní fond rozvoje bydlení peněžní prostředky na otevření tohoto programu. [21]

## **3 FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTI HYPOTEČNÍM ÚVĚREM**

### **3.1 Základní údaje**

Všechny příklady vychází ze stejně zadaných podmínek, kterými jsou modelová rodina a údaje o nemovitosti. Informace k výpočtům poskytla společnost Open finance s.r.o. a jsou platné k 28. 2. 2013.

#### **Žadatelé**

Žadatelem o poskytnutí úvěru na financování vlastní nemovitosti je tříčlenná rodina. Ženě je 25 let, muži 26 let a mají jedno dítě ve věku do šesti let. Čistý měsíční příjem domácnosti činí 40 000 Kč a celkové výdaje jsou 10 000 Kč (5 000,- na úvěry a splátky a 5 000,- na ostatní výdaje).

#### **Požadavky na nemovitost**

Rodina by si ráda pořídila byt do osobního vlastnictví, nejlépe 3 + 1 v Pardubicích v blízkosti zastávky MHD s dobrou dostupností do centra města a s občanskou vybaveností (mateřská škola, základní škola, dětské hřiště, supermarket,...). Cena nemovitosti by se měla pohybovat do 1 600 000 Kč.

#### **Popis vybrané nemovitosti**

Na základě zadaných požadavků byla vybrána tato nemovitost – byt 3 + 1 v OV, výměra 76 m<sup>2</sup>, lokalita Pardubice - Dubina.

Popis nemovitosti - Byt se nachází ve zvýšeném přízemí s okny na JV a SZ. Prostorná chodba nabízí možnost úložných prostor. Pokoje jsou neprůchozí, světlé, prostorné (21, 14 a 12 m<sup>2</sup>). V bytě je lodžie s výhledem na východ slunce, plastová okna se žaluziemi. Zrekonstruované zděné jádro disponuje samostatným záchodem, koupelnou s dostatkem místa pro sedací vanu, umyvadlo i pro umístění pračky. Kuchyňská linka je původní a společně se sporákem jsou součástí prodejní ceny. K bytu náleží sklepní koje. Dům je nově zasíťován (internet, společný satelit) a k dispozici je samozřejmě kolárna a sušárna. Výborná lokalita s vysokou občanskou vybaveností v bezprostřední blízkosti - 2 supermarkety, MHD s linkami do celých Pardubic a vždy možnost parkování, dále služby, bankomaty, mateřská škola, základní škola, lékař, pošta. V blízkosti domu jsou dětská hřiště a sportoviště. Náklady na bydlení činí včetně pojistky cca 4 400 Kč. Cena včetně právních služeb a provize realitní kanceláře činí 1 500 000 Kč. [22]

## **3.2 Vybrané společnosti poskytující hypoteční úvěry**

V modelových příkladech jsou srovnávány vždy tři společnosti poskytující hypoteční úvěry. Jsou to tyto: Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka. Úrokové sazby, které jsou v příkladech uvedeny, platí při fixaci na pět let.

### **3.2.1 Hypoteční banka**

Hypoteční banka je specialistou na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám a již více než dva roky je lídrem hypotečního trhu. Jedná se o profitabilní, specializovanou a moderní banku nabízející optimální spektrum hypotečních produktů určených pro financování bydlení jejich klientů.

Společnost vstoupila na trh 1. ledna 2005 pod novou značkou Hypoteční banka a s novým logem. Do 31. prosince 2005 zněla obchodní firma Českomoravská hypoteční banka, a.s. S účinností od 1. ledna 2006 došlo k její změně na Hypoteční banka, a.s.

Banka vznikla 10. ledna 1991 a původně jsme působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V září roku 1995 získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů a stala se tak první bankou v České republice specializovanou na hypoteční úvěry. V červnu roku 2000 se majoritním vlastníkem společnosti stala Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB). Tímto krokem banka přešla do silné finanční Skupiny ČSOB.

Jediným akcionářem banky je Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB).

Banka nabízí hypotéky nejen ve vlastní obchodní síti, ale připravuje také hypoteční produkty pro mateřskou ČSOB, Poštovní spořitelnu, Českomoravskou stavební spořitelnu a další partnery.

Obchodní síť tvoří 26 poboček, poradenská místa a široká síť externích hypotečních poradců po celé České republice. Základní kapitál společnosti činí 5 076 mil. Kč. [16]

### **3.2.2 Česká spořitelna**

Kořeny České spořitelny sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny. Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost. 5,2 milionu klientů, které dnes Česká spořitelna má, vypovídá o jejím pevném postavení na českém trhu.

Od roku 2000 je Česká spořitelna členem skupiny Erste Group, která je jedna z předních poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě se 17 miliony klientů v osmi zemích, z nichž většina je členem Evropské unie.

Česká spořitelna je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Finanční skupina České spořitelny je počtem 5,2 milionu klientů největší bankou na trhu. Česká spořitelna již vydala více než 3,1 mil. platebních karet, zaměstnává 10 857 pracovníků, disponuje sítí 657 poboček a provozuje více než 1 445 bankomatů a platbomatů. Na českém kapitálovém trhu patří Česká spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry. [1]

### **3.2.3 Komerční banka**

Komerční banka, a.s. je mateřskou společností Skupiny KB a je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale. Patří mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy. Je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví.

Společnosti Skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby, kterými jsou penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění.

Komerční banka vznikla v roce 1990 vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé na území České republiky. V roce 1992 se státní peněžní ústav Komerční banka transformoval na akciovou společnost. Hlavním majitelem akcií KB byly Fondy národního majetku ČR a SR. Akcie KB byly zařazeny do kuponové privatizace. Roku 1994 byl navýšen základní kapitál na 9,502 miliardy Kč.

V roce 2001 se manažerské kontroly v Komerční bance ujímá francouzská společnost Sociétés Générale, která odkoupila státní podíl v KB.

V říjnu 2006 Komerční banka dokončila transakci koupě zbývajících akcií společnosti Modrá pyramida stavební spořitelna od společnosti BHW a České pojišťovny, a zvýšila tak svůj podíl ve společnosti ze 40 na 100 %.

Společnost v současné době zaměstnává 7 958 zaměstnanců, má 398 obchodních míst, 685 bankomatů a 1 620 000 klientů. [19]



### **3.3 Modelový příklad I.**

V prvním modelovém příkladu je znázorněno financování bytu hypotečním úvěrem, který je ve 100% výši ceny nemovitosti (LTV 100), tudíž 1 500 000 Kč. V tabulkách 3, 4, 5 a 6 jsou uvedeny číselné údaje o jednotlivých hypotečních úvěrech a jejich srovnání.

LTV - Loan to value (LTV) lze přeložit jako částka k zapůjčení. Jedná se o finanční výraz vyjadřující poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti.

Nejprve je nutné zjistit bonitu klienta – zda bude schopný požadovaný úvěr splácet. Podle počtu členů v domácnosti se určí životní minimum rodiny, které je v případě tříčlenné rodiny 15 048 Kč. Dále se porovnají příjmy a výdaje – k výdajům se připočte výše životního minima a podle rozdílu příjmů a výdajů se určí maximální možná výše splátky a tím i výše celého úvěru. Je na individuálním posouzení dané instituce, zda úvěr poskytne či nikoliv.

#### **Hypoteční banka**

Úroková sazba – výši úrokové sazby ovlivňuje především výše úvěru a doba fixace. U Hypoteční banky je úroková sazba s pětiletou fixací a LTV 100 % stanovena na 5,44 %. Je však možné sazbu snížit následujícími skutečnostmi: klient má aktivní účet u společnosti ČSOB (sleva 0,15 %), klient je pojištěn u společnosti ČSOB Pojišťovna (sleva 0,10 %). V současné době nabízí HB slevu podle poskytnuté výše úvěru: od 1 milionu do 2 milionů Kč (sleva 0,20 %). Úroková sazba po slevách je 4,99 %.

Jednorázové poplatky – u Hypoteční banky se platí jednorázový poplatek za zpracování úvěru ve výši 6 000 Kč.

Měsíční poplatky – pravidelným poplatkem je poplatek za vedení účtu, který je ve výši 150 Kč. Tento poplatek se při výpočtu životního minima připočítává do výdajů domácnosti.

Maximální výše úvěru – při zadaných příjmech a výdajích je maximální výše úvěru 1 840 322 Kč. Nejnižší možná hranice splácení je 20 let a 1 měsíc a při daných příjmech může klient splácet 9 868 Kč.

#### **Česká spořitelna**

Úroková sazba – u České spořitelny je základní úroková sazba s pětiletou fixací a LTV 100 % ve výši 4,89 %. I tato společnost nabízí možnost snížení úrokové sazby: klient má aktivní účet u České spořitelny (sleva 0,50 %), klient má životní pojistku (sleva 0,20 %). Úroková sazba po slevách je 4,19 %.

Jednorázové poplatky – Česká spořitelna požaduje jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru LTV 100 % ceny nemovitosti ve výši 3 000 Kč.

Měsíční poplatky – pravidelným poplatkem je poplatek za vedení účtu, který je ve výši 150 Kč. Tento poplatek se při výpočtu životního minima připočítává do výdajů domácnosti. Dále se jedná o životní pojištění ve výši 559 Kč.

Maximální výše úvěru – klient může získat úvěr maximálně ve výši 2 032 000 Kč.

### Komerční banka

Úroková sazba – u Komerční banky je základní úroková sazba s pětiletou fixací a LTV 100 % ve výši 4,99 %. Společnost opět nabízí možnost snížení úrokové sazby: klient má účet, na který mu chodí mzda u Komerční banky (sleva 0,30 %), klient má životní pojistku (sleva 0,10 %). Úroková sazba po slevách je 4,59 %.

Měsíční poplatky – měsíčním výdajem je životní pojištění ve výši 375 Kč

Maximální výše úvěru – klient může získat úvěr maximálně ve výši 2 314 000 Kč. Nejvyšší možná měsíční splátka činí 11 853 Kč.

**Tabulka 3:** Měsíční splátka úvěru ve výši 1 500 000 Kč u jednotlivých společností v závislosti na délce splácení.

Poskytovatel úvěru	Úroková sazba s pětiletou fixací	Délka úvěru v letech		
		20	25	30
Hypoteční banka	4,99 %	<b>9 891,00 Kč</b>	<b>8 760,00 Kč</b>	<b>8 043,00 Kč</b>
Česká spořitelna	4,19 %	<b>9 291,00 Kč</b>	<b>8 128,00 Kč</b>	<b>7 381,00 Kč</b>
Komerční banka	4,59 %	<b>9 563,00 Kč</b>	<b>8 414,00 Kč</b>	<b>7 681,00 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Tabulka 4:** Celková částka zaplacená za poskytnutý úvěr (úroky + jistina) ve výši 1 500 000 Kč v závislosti na délce splácení.

Poskytovatel úvěru	Úroková sazba s pětiletou fixací	Délka úvěru v letech		
		20	25	30
Hypoteční banka	4,99%	<b>2 373 840 Kč</b>	<b>2 628 000 Kč</b>	<b>2 895 480 Kč</b>
Česká spořitelna	4,19%	<b>2 229 840 Kč</b>	<b>2 438 400 Kč</b>	<b>2 657 160 Kč</b>
Komerční banka	4,59%	<b>2 295 120 Kč</b>	<b>2 524 200 Kč</b>	<b>2 765 160 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Tabulka 5:** Celkový přeplatek na hypotečním úvěru ve výši 1 500 000 Kč za danou dobu splácení.

Poskytovatel úvěru	Úroková sazba s pětiletou fixací	Délka úvěru v letech		
		20	25	30
Hypoteční banka	4,99%	<b>873 840 Kč</b>	<b>1 128 000 Kč</b>	<b>1 395 480 Kč</b>
Česká spořitelna	4,19%	<b>729 840 Kč</b>	<b>938 400 Kč</b>	<b>1 157 160 Kč</b>
Komerční banka	4,59%	<b>795 120 Kč</b>	<b>1 024 200 Kč</b>	<b>1 265 160 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Tabulka 6:** Celkový přeplatek na hypotečním úvěru ve výši 1 500 000 Kč vyjádřený v procentech.

Poskytovatel úvěru	Úroková sazba s pětiletou fixací	Délka úvěru v letech		
		20	25	30
Hypoteční banka	4,99%	<b>58%</b>	<b>75%</b>	<b>93%</b>
Česká spořitelna	4,19%	<b>49%</b>	<b>63%</b>	<b>77%</b>
Komerční banka	4,59%	<b>53%</b>	<b>68%</b>	<b>84%</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

### **3.4 Modelový příklad II.**

Druhým příkladem je financování nemovitosti, přičemž klient má část vlastních prostředků a 85 % ceny nemovitosti by chtěl použít hypoteční úvěr.

Prostředky klienta 225 000 Kč (odpovídá 15 % z ceny nemovitosti) – klient se dostane do kategorie do 85 % LTV, čímž získá výhodnější úrok.

Výše požadovaného úvěru ve výši do 85 % LTV odpovídá částce 1 275 000 Kč. V tabulkách 7, 8, 9 a 10 jsou uvedeny číselné údaje o jednotlivých hypotečních úvěrech a jejich srovnání.

#### **Hypoteční banka**

Úroková sazba – slevy na úrokové sazbě jsou ve stejné výši jako u předchozího modelového příkladu, výsledná úroková sazba je tedy 3,49 %.

Měsíční poplatky – platí se poplatek za vedení účtu opět ve výši 150 Kč.

Jednorázové poplatky – poplatek za zpracování úvěru činí 5 100 Kč.

#### **Česká spořitelna**

Úroková sazba – po předchozích slevách je úroková sazba 3,29 %.

Měsíční poplatky – pravidelným poplatkem je poplatek za vedení účtu, který je ve výši 150 Kč. Tento poplatek se při výpočtu životního minima připočítává do výdajů domácnosti. Dále se jedná o životní pojištění ve výši 475 Kč.

### **Komerční banka**

Úroková sazba – u Komerční banky je úroková sazba po slevách 3,69 %.

Měsíční poplatky – pravidelným poplatkem je platba životního pojištění ve výši 319 Kč.

**Tabulka 7:** Měsíční splátka úvěru ve výši 1 275 000 Kč (85 % LTV) u jednotlivých společnostech v závislosti na délce splácení.

Poskytovatel úvěru	Úroková sazba s pětiletou fixací	Délka úvěru v letech		
		20	25	30
Hypoteční banka	3,49%	<b>7 388,00 Kč</b>	<b>6 376,00 Kč</b>	<b>5 718,00 Kč</b>
Česká spořitelna	3,29%	<b>7 290,00 Kč</b>	<b>6 274,00 Kč</b>	<b>5 612,00 Kč</b>
Komerční banka	3,69%	<b>7 520,00 Kč</b>	<b>6 514,00 Kč</b>	<b>5 861,00 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Tabulka 8:** Celková částka zaplacená za poskytnutý úvěr (úroky + jistina) ve výši 1 275 000 Kč v závislosti na délce splácení.

Poskytovatel úvěru	Úroková sazba s pětiletou fixací	Délka úvěru v letech		
		20	25	30
Hypoteční banka	3,49%	<b>1 773 120 Kč</b>	<b>1 912 800 Kč</b>	<b>2 058 480 Kč</b>
Česká spořitelna	3,29%	<b>1 749 600 Kč</b>	<b>1 882 200 Kč</b>	<b>2 020 320 Kč</b>
Komerční banka	3,69%	<b>1 804 800 Kč</b>	<b>1 954 200 Kč</b>	<b>2 109 960 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Tabulka 9:** Celkový přeplatek na hypotečním úvěru ve výši 1 275 000 Kč za danou dobu splácení.

Poskytovatel úvěru	Úroková sazba s pětiletou fixací	Délka úvěru v letech		
		20	25	30
Hypoteční banka	3,49%	<b>498 120,00 Kč</b>	<b>637 800,00 Kč</b>	<b>783 480,00 Kč</b>
Česká spořitelna	3,29%	<b>474 600,00 Kč</b>	<b>607 200,00 Kč</b>	<b>745 320,00 Kč</b>
Komerční banka	3,69%	<b>529 800,00 Kč</b>	<b>679 200,00 Kč</b>	<b>834 960,00 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Tabulka 10:** Celkový přeplatek na hypotečním úvěru ve výši 1 275 000 Kč vyjádřený v procentech.

Poskytovatel úvěru	Úroková sazba s pětiletou fixací	Délka úvěru v letech		
		20	25	30
Hypoteční banka	3,49%	<b>39%</b>	<b>50%</b>	<b>61%</b>
Česká spořitelna	3,29%	<b>37%</b>	<b>48%</b>	<b>58%</b>
Komerční banka	3,69%	<b>42%</b>	<b>53%</b>	<b>65%</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

## **4 FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTI ÚVĚREM ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ**

Tento způsob financování bydlení vychází ze stejných podmínek a základních údajů jako případ předchozí (tříčlenná rodina, která si chce pořídit byt v hodnotě 1 500 000 Kč v Pardubicích, přičemž příjmy domácnosti jsou 40 000 Kč a výdaje 10 000 Kč)

### **4.1 Vybrané Stavební spořitelny**

#### **4.1.1 Českomoravská stavební spořitelna**

Společnost nabízí širokou škálu produktů, a to od stavebního spoření a financování bydlení až po potřeby domácností. Tradičně si zakládá na kvalifikovaném poradenství a komplexním servisu více než 2800 profesionálních finančních poradců ČMSS.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS) byla založena 26. 6. 1993. Nejprve se specializovala na stavební spoření a související úvěry na bydlení. Postupně své produktové portfolio rozšířila o produkty, které pokrývají široké spektrum finančních služeb (rizikové životní pojištění, pojištění majetku a odpovědnosti, hypotéku, spotřebitelský úvěr, penzijní připojištění, životní pojištění, podílové fondy, běžný a spořicí účet). ČMSS patří spolu s ČSOB, ČSOB Penzijními fondy, ČSOB Pojišťovnou, ČSOB Leasingem, Hypoteční bankou, Poštovní spořitelnou a společností PaySec do finanční skupiny ČSOB.

Akcionáři ČMSS jsou společnosti Československá obchodní banka, a.s., která je majoritním vlastníkem (55 %) a největší německá stavební spořitelna Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (BSH), která vlastní zbylých 45 % Českomoravské stavební spořitelny.

Základní kapitál společnosti je 1,5 miliardy Kč. [2]

#### **4.1.2 Stavební spořitelna České spořitelny – Buřinka**

Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. 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.

Společnost zahájila svou obchodní činnost v červenci 1994. Od založení se stala renomovanou společností a zaujala přední pozice na trhu. Stavební spořitelna České spořitelny patří se společnostmi brokerjet České spořitelny, a.s., Erste Corporate Finance, a.s., Factoring České spořitelny, a.s., GRANTIKA České spořitelny, a.s., IT Centrum s.r.o., Partner České spořitelny, a.s., Penzijní fond České spořitelny, a.s., Realitní společnost České spořitelny, a.s., s Autoleasing, a.s., S MORAVA Leasing, a.s. a REICO investiční společnost

České spořitelny, a.s. do Finanční skupiny České spořitelny, která patří mezi kapitálově nejsilnější seskupení na našem trhu a představuje tak silnou, flexibilní a finančně zdravou banku, která garantuje svým klientům spolehlivost, jistotu a důvěryhodnost.

Mezi akcionáře společnosti patří Česká spořitelna, a. s. s podílem 95 % a Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG s podílem 5 %.

Základní kapitál společnosti činí 750 000 000 Kč. [28]

## 4.2 Tarifní varianty a produkty stavebních spořitelen

### 4.2.1 Českomoravská stavební spořitelna

Tato spořitelna nabízí na výběr ze dvou tarifů a jejich variant. Jedná se o tarif Variant, který má varianty 15, 20, 25 a 30 a tarif Garant, který nabízí pouze variantu 15.

**Tarif Variant** – číselná hodnota varianty udává splatnost závazku v letech. Úroková sazba z vkladů je pro všechny varianty 1,5 % p. a., úroková sazba z úvěru je rovna 4,3 % p. a., minimální naspořená částka je 40 % z cílové částky, minimální výše splátky se odvíjí od tarifní varianty (0,8 % cílové částky u varianty 15; 0,68 % CČ u varianty 20; 0,6 % CČ u varianty 25 a 0,56 % z CČ u varianty 30) a hodnotící číselný faktor u jednotlivých variant 15, 20, 25 a 30 je 48, 39, 30 a 21 (pořadí odpovídá předchozímu řazení tarifních variant)

**Tarif Garant** – má pouze variantu 15, což odpovídá maximální splatnosti 15 let. Úroková sazba z vkladů je u této tarifní varianty 1 % p. a., úroková sazba z úvěru je rovna 2,95 % p. a., minimální procento naspoření je 45 % cílové částky a hodnotící číselný faktor je 37. [4]

#### Typy překlenovacích úvěrů

**Kredit Standard** – lze uzavřít v tarifech Garant 15, Variant 15 a Variant 20, úroková sazba 4,8 % ročně při nezajištěné částce do 150 000 Kč, úroková sazba 4,4 % při nezajištěné částce 150 000 Kč a více, sazba je fixována do přidělení cílové částky a minimální naspoření finančních prostředků od 40 % CČ podle zvoleného tarifu.

**Kredit 90** – není požadováno zajištění, je třeba minimálně naspořit 10 % cílové částky, lze uzavřít v tarifech Garant 15, Variant 15 a Variant 20, úroková sazba 6,9 % ročně do 150 000 Kč, respektive 6,5 % ročně při nezajištěné částce od 150 000 Kč a roková sazba je fixována do přidělení cílové částky.

**Topkredit** – u tohoto meziúvěru je nutné zajištění nemovitostí, minimální naspoření finančních prostředků činí 1000 Kč, překlenovací úvěr je možné uzavřít v tarifech Garant 15,

Variant 15 a Variant 20, při celkovém objemu úvěru do 0,99 milionu Kč je úroková sazba 3,8 % p. a., při celkovém úvěru do 1,99 mil. Kč je úroková sazba 3,6 % ročně a 3,5 % ročně při celkovém objemu 2 mil. Kč a více, úroková sazba je fixována až do přidělení cílové částky, při zřízení pojištění k úvěru je možná sleva z úrokové sazby.

**Tophypo (3letý fix)** – minimální naspoření finančních prostředků 1000 Kč, lze uzavřít v tarifech Variant 25 a Variant 30, úroková sazba je 3,7 % p. a. při celkovém objemu peněžních prostředků do 0,99 mil. Kč, 3,5 % p. a. při celkovém objemu do 1,99 mil. Kč a 3,4 % ročně při celkovém objemu 2 mil. Kč a více, je nutné zajištění nemovitostí, možnost slev při sjednání osobního účtu, rizikového životního pojištění, investičního ŽP nebo pojištění majetku a odpovědnosti, za každý typ produktu je sleva 0,1 % (maximálně 0,4 % ročně) a úroková sazba je fixována 3 roky od data uzavření úvěrové smlouvy.

**Tophypo (6letý fix)** - minimální naspoření finančních prostředků 1000 Kč, lze uzavřít v tarifech Variant 25 a Variant 30, úroková sazba 4,0 % ročně při celkové objemu úvěrového případu do 0,99 mil. Kč, 3,8 % ročně při celkovém objemu do 1,99 mil. Kč respektive 3,7 % ročně při celkovém objemu 2 mil. Kč a více, možnost slevy u úrokové sazby, úroková sazba je fixována 6 let od data uzavření úvěrové smlouvy a meziúvěr je nutné zajistit nemovitostí případně v kombinaci s pohledávkou.

**Meziúvěr bez dokládání příjmů** – využíván zejména podnikateli, úvěr je vždy zajištěn nemovitostí, maximální hodnota LTV (poměr hodnoty úvěru k hodnotě zajištění) je 60 %, čistá dlužná částka překlenovacího úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření tak může činit až 60 % tržní ceny zajišťované nemovitosti, zvýšení úrokové sazby překlenovacího úvěru o 1,0 % ročně (jeden procentní bod) oproti standardní nabídce překlenovacích úvěrů a maximální výše nezajištěné částky činí 3 mil. Kč.

**Refin** – částka bez zajištění až 1 mil. Kč, v kombinaci se 2 ručiteli až 1,4 mil. Kč (vyšší nezajištěné částky je nutné dodatečně zajistit nemovitostí), v případě akontace min. 10 % cílové částky platí úroková sazba meziúvěru Topkredit případně Tophypo, pokud je akontace nižší než 10 % cílové částky (minimálně 1000 Kč) je úroková sazba meziúvěru navýšena o 0,2 % p. a., předmětem speciální nabídky je refinancování úvěru (splacení celého objemu) konkurenčního finančního ústavů, který je zajištěn nemovitostí a minimální doba trvání úvěru je 3 roky. [3]



#### 4.2.2 Stavební spořitelna České spořitelna

Buřinka nabízí tarifní varianty zejména standartní a rychlou (závisí na délce splácení). Při založení stavebního spoření je úroková sazba z vkladů 2 %, doporučený měsíční vklad stavebního spoření je 0,5 % z cílové částky. Pro dosažení nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření je třeba naspořit minimálně 40 % z cílové částky a získat minimální bodové ohodnocení 220 bodů (přesný výpočet bodového hodnocení je uveden ve všeobecných obchodních podmínkách SSČS). Úvěr ze stavebního spoření je úročen 4,75 % p. a. a minimální měsíční splátka úvěru je 0,55 % z CČ. [26]

##### Typy překlenovacích úvěrů

**HYPO TREND** – je zajištěný zástavním právem k nemovitosti, splatnost překlenovacího úvěru je až 28 let, platba zahrnuje úroky z PÚ a vklad na účet stavebního spoření a její výše je shodná se splátkou následného úvěru ze stavebního spoření, tento úvěr nabízí dva typy úrokové sazby – variabilní (fix na 3 roky) a pevnou (stejná sazba po celou dobu splatnosti), variabilní typ nabízí úrokovou sazbu 3,10 % a minimální splátka je 0,45 % z CČ, pevná úroková sazba činí 3,70 % a minimální platba je 0,48 % z CČ, pokud klient nesplní následující podmínky, úroková sazba se bude zvýšena – sjednané úvěrové pojištění (+ 0,1 %), minimální zůstatek na účtu ve výši 10 % CČ (+ 0,35 % a zvýšení minimální měsíční platby o 0,06 %) a splácení z Aktivního účtu vedeného u České spořitelny, a. s. (+ 0,5 % a zvýšení minimální měsíční platby o 0,03 % z cílové částky).

**TREND** – úvěr není zajištěný nemovitostí, ale ručitelem, je poskytován do výše 800 000 Kč, úvěr je vhodný na koupi družstevního bytu nebo koupi bytu v rámci privatizace, splatnost překlenovacího úvěru je až 18 let, peníze jsou čerpány postupně během 24 měsíců, měsíční platba PÚ je shodná s následující splátkou řádného úvěru, variabilní (fix na 3 roky) typ úrokové sazby je úročen 5,40 % a minimální měsíční platba je 0,73 % z CČ, u pevného typu je úroková sazba 5,90 % s minimální platbou 0,78 % CČ, při nesplnění následujících podmínek, bude úroková sazba navýšena – nesjednané úvěrové pojištění (+ 0,1 %) a minimální zůstatek na účtu nižší než 10 % z CČ (+ 0,35 % a zvýšení minimální měsíční platby o 0,08 %).

**EXPRES** – veškerý popis je totožný s předchozím úvěrem TREND, liší se v poskytování peněz – u překlenovacího úvěru EXPRES je celá požadovaná částka poslána na účet klienta ihned po doručení všech potřebných dokumentů a po podpisu smlouvy, minimální výše poskytnutého úvěru je 150 000 Kč.

**Úvěr od Buřinky** – úvěrový produkt, který se vyznačuje zejména tím, že se jednou smlouvou sjednává stavební spoření i poskytnutí úvěru, k převodu na řádný úvěr dojde ihned po uplynutí 24 měsíců od účinnosti smlouvy (s výjimkou případů, kdy úvěr není řádně splácený nebo není doložena účelovost úvěru), neručí se nemovitostí, ale ručitelem, maximální výše úvěru do 800 000 Kč, do 300 000 Kč bez ručitele, vedení účtu 59 Kč měsíčně, úroková sazba je pevná až do splatnosti a činí 6,35 %, splatnost úvěru je až 18 let, úroková sazba z vkladů je 3,35 %, doporučený roční vklad je 60 Kč, platba u překlenovacího úvěru zahrnuje úroky, roční úložku na účet stavebního spoření a splátku jistiny překlenovacího úvěru a její výše je shodná se splátkou následného úvěru ze stavebního spoření zahrnující úroky a splátku jistiny. [27]

### **4.3 Modelový příklad I.**

První příklad popisuje situaci, kdy rodina nemá žádné vlastní finanční prostředky ke koupi bytu v hodnotě 1 500 000 Kč. U obou společností bude uzavřena Smlouva o stavebním spoření s cílovou částkou 1 500 000 Kč, což odpovídá hodnotě nemovitosti. Jelikož rodina nesplňuje podmínky pro přidělení řádného úvěru, bude muset využít překlenovací úvěr, díky němuž bude moci své bydlení řešit okamžitě. Rodina by chtěla závazek splatit v rozmezí 20 až 30 let. Možnosti řešení situace a číselné údaje pro srovnání jsou uvedeny v tabulkách 12 a 13.

#### **Českomoravská stavební spořitelna**

Nejprve je nutné uzavřít Smlouvu o stavebním spoření, a to s tarifem Variant. Podle doby splácení je zvolena tarifní varianta Variant20, Variant25 nebo Variant30. Poplatek za uzavření smlouvy je 1 % z CC, což činí 15 000 Kč. Poplatek za vedení účtu je 330 Kč ročně.

Variant20 je určena klientům, kteří chtějí financovat svou úvěrem nemovitost a mají možnost vyšších splátek. Maximální doba splatnosti meziúvěru a řádného úvěru je 20 let.

Variant25 je kompromisem mezi dobou splácení a výší splátek, doba splatnosti je 25 let.

Variant30 je vhodná možnost pro mladé lidi, kteří uvítají nízké měsíční splátky po celou dobu úvěru. [3]

Doba splácení úvěru ze stavebního spoření a minimální splátky v jednotlivých variantách úvěru jsou uvedeny v tabulce 11.

**Tabulka 11:** Parametry jednotlivých tarifních variant stavebního spoření.

Tarifní varianta	Max. doba splácení ÚSS	Min. měsíční splátka
Variant20	9 let	10 200,00 Kč
Variant25	11 let	9 000,00 Kč
Variant30	12 let	8 400,00 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

Následně je nutné vybrat vhodný překlenovací úvěr. V úvahu přicházejí Topkredit, Tophypo tříletý fix a Tophypo šestiletý fix. U všech typů je požadováno minimální naspoření 1 000 Kč a zajištění nemovitostí. Poplatek za sjednání je 0,5 % z objemu meziúvěru (minimálně 1 000 Kč a maximálně 15 000 Kč) a roční poplatek za vedení účtu činí 330 Kč.

Topkredit je v modelovém příkladu vhodný pro tarifní variantu Variant20, úroková sazba činí při objemu do 1,99 mil Kč 3,6 % (možná sleva až 0,4 % p. a.), sazba je fixována až do přidělení cílové částky.

Tophypo (3letý fix) lze uzavřít v tarifech Variant 25 a Variant 30, úroková sazba je 3,5 % při celkovém objemu do 1,99 mil. Kč (možná sleva až 0,4 % p. a.), sazba je fixovaná na tři roky od uzavření smlouvy.

Tophypo (6letý fix) lze také uzavřít v tarifech Variant 25 a Variant 30, úroková sazba je 3,8 % p. a. do 1,99 mil Kč (možnost slevy až 0,4 %), fixace na 6 let. [3]

### **Stavební spořitelna České spořitelny**

Opět je třeba založit Smlouvu o stavebním spoření s cílovou částkou 1 500 000 Kč. Poplatek za sjednání na pobočce nebo u externích partnerů je 1 % z ČČ maximálně však 7 500 Kč. U této společnosti je možné sjednat stavební spoření i přes internet, poté je poplatek ve výši 495 Kč. Poplatek za vedení vkladového účtu je 310 Kč ročně.

Jediný překlenovací úvěr, který je možné použít je HYPO TREND, který vyžaduje ručení nemovitostí a je poskytován až do výše 100 % finanční potřeby. Splatnost úvěru je až 28 let. Úroková sazba je pro variabilní sazbu 3,10 % a pro pevnou 3,70 % (možné navýšení úrokové sazby při nesplnění podmínek). Minimální splátka je 6 750 Kč a 7 200 Kč (podle zvolené úrokové varianty). [27]

**Tabulka 12:** Měsíční výše splátek u jednotlivých produktů v závislosti na době splácení.

Tarifní varianta (splatnost v letech)	Typ překlenovacího úvěru	Úroková sazba z PÚ	Splátka úroků z PÚ	Dospořování	splátka řádného úvěru
ČMSS Variant20	Topkredit	3,50%	4 375 Kč	4 500 Kč	10 200 Kč
ČMSS Variant25	Tophypo (fix 3 roky)	3,40%	4 250 Kč	3 000 Kč	9 000 Kč
ČMSS Variant30	Tophypo (fix 3 roky)	3,40%	4 250 Kč	2 250 Kč	8 400 Kč
SSČS Standard (20)	HYPOTREND (fix 3)	3,55%	5 239 Kč	4 013 Kč	9 252 Kč
SSČS Standard (25)	HYPOTREND (fix 3)	3,55%	4 546 Kč	3 474 Kč	8 010 Kč
SSČS Standard (28)	HYPOTREND (fix 3)	3,55%	4 332 Kč	3 318 Kč	7 650 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování***Tabulka 13:** Celkově zaplacené částky z úvěrů a vkladů u jednotlivých produktů stavebních spořitelen v závislosti na délce splácení.

Tarifní varianta (splatnost)	Zaplacené úroky z PÚ	Zaplacené úroky z ÚSS	Celkem zaplacené na úrocích	Celková částka zaplacená za dobu spoření a úvěrů
Variant20	533 750 Kč	205 714 Kč	739 464 Kč	2 184 350 Kč
Variant25	748 000 Kč	239 620 Kč	987 620 Kč	2 464 000 Kč
Variant30	952 000 Kč	261 363 Kč	1 213 363 Kč	2 665 600 Kč
Standard (20 let)	691 548 Kč	264 821 Kč	956 369 Kč	2 386 085 Kč
Standard (25 let)	686 446 Kč	320 170 Kč	1 006 616 Kč	2 431 190 Kč
Standard (28 let)	675 792 Kč	342 030 Kč	1 017 822 Kč	2 435 430 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

#### 4.4 Modelový příklad II.

Druhá modelace ukazuje financování nemovitosti, kdy mají klienti naspořeno 15 % z cílové částky. Cílová částka je opět sjednána na 1 500 000 Kč, naspořená částka je 225 000 Kč.

##### Českomoravská stavební spořitelna

K výpočtu jsou použity tarifní varianty Variant 20 a Variant 25. Překlenovací úvěry Topkredit a Tophypo mají stejné úrokové sazby jako v předchozím příkladu. Díky naspoření

15 % bude doba spoření a splácení meziúvěru kratší a zaplacené úroky nižší. Úvěr ze stavebního spoření bude přidělen po splnění podmínek. Poplatek za vedení účtu 330 Kč ročně. [4]

### Stavební spořitelna České spořitelny

Úroková sazba z překlenovacího úvěru HYPOTREND se díky naspoření alespoň 10 % CČ snížila na 3,20 %. Roční poplatek za vedení jednotlivých účtů je 310 Kč za rok. V následujících tabulkách 14 a 15 je uvedeno srovnání jednotlivých variant. [26]

**Tabulka 14:** Měsíční splátky jednotlivých variant v závislosti na délce splácení.

Tarifní varianta (splatnost)	Typ překlenovacího úvěru	Úroková sazba z PÚ	Splátka překlenovacího úvěru	Dospořování	Splátka řádného úvěru
Variant20	Topkredit	3,50%	4 375 Kč	4 500 Kč	10 200 Kč
Variant25	Tophypo (fix 3 roky)	3,40%	4 250 Kč	3 000 Kč	9 000 Kč
Standard (20 let)	HYPOTREND (fix 3 roky)	3,20%	4 900 Kč	3 300 Kč	8 200 Kč
Standard (25 let)	HYPOTREND (fix 3 roky)	3,20%	4 276 Kč	2 844 Kč	8 010 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Tabulka 15:** Celkově zaplacené částky z úvěrů a vkladů u jednotlivých produktů stavebních spořitelen v závislosti na délce splácení.

Tarifní varianta (splatnost)	Zaplacené úroky z PÚ	Zaplacené úroky z ÚSS	Celkem zaplaceno na úrocích	Celková zaplacená částka (vklady+splátky)
Variant20	358 750 Kč	205 714 Kč	564 464 Kč	1 833 464 Kč
Variant25	467 500 Kč	239 620 Kč	707 120 Kč	1 937 120 Kč
Standard (20 let)	499 800 Kč	264 821 Kč	764 621 Kč	2 046 678 Kč
Standard (25 let)	470 360 Kč	320 170 Kč	790 530 Kč	2 062 790 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

## 5 KOMBINACE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Financovat nemovitost lze i kombinací těchto dvou produktů. Díky spojení je možné využívat výhod obou variant. Podle předchozích výpočtů jsou pro modelaci zvoleny tyto produkty: Hypotéka České spořitelny a stavební spoření společnosti ČMSS a SSČS.

### 5.1 Modelový příklad I.

V prvním modelovém příkladu je uvedeno financování nemovitosti, kdy klienti nemají žádné vlastní prostředky. K pořízení bytu jsou použity produkty, které v předchozích příkladech byly zhodnoceny jako nejvýhodnější. Pro modelaci je použit produkt Hypotéka České spořitelny a produkty Českomoravské stavební spořitelny a doba splatnosti je stanovena na 20 let.

#### Příklad 225 000 Kč stavební spoření a 1 275 000 Kč hypoteční úvěr

V takovémto příkladu je sepsána smlouva o stavebním spoření s cílovou částkou 225 000 Kč a je sjednán hypoteční úvěr ve výši 1 275 000 Kč (LTV 85 %). Ke stavebnímu spoření není třeba ručit nemovitostí, ale ručitelem. Výše splátek a zhodnocení variant je uvedeno v tabulce 16.

**Tabulka 16:** Srovnání variant financování hypotečním úvěrem a kombinací produktů pro LTV 85.

Produkt	Úroková sazba	Splátka	Celkem zapláceno	Kombinace srovnání
Hypotéka LTV 100	4,19%	9 291,00 Kč	2 229 840 Kč	2 229 840 Kč
Hypotéka LTV 85	3,29%	7 290,00 Kč	1 749 600 Kč	2 098 440 Kč
Variant 20, Kredit Standard	4,3 - 4,4%	1 454,00 Kč	348 840 Kč	

*Zdroj: vlastní zpracování*

Z tabulky 16 vyplývá, že výhodněji vyjde financování kombinací hypotečního úvěru a úvěrem ze stavebního spoření. Financování pouze hypotečním úvěrem ve výši 100 % hodnoty nemovitosti vychází o 130 400 Kč.

#### Příklad 450 000 Kč stavební spoření a 1 050 000 Kč hypoteční úvěr

Smlouva o stavebním spoření je sjednána na cílovou částku 450 000 Kč a je zažádáno o hypoteční úvěr ve výši 1 050 000 Kč (LTV 70 %). V tabulce 17 je srovnáváno financování 100% hypotékou a kombinace stavebního spoření a 70% hypotéky.

**Tabulka 17:** Srovnání variant financování hypotečním úvěrem a kombinací produktů pro LTV 70.

Produkt	Úroková sazba	Splátka	Celkem zapláceno	Kombinace srovnání
Hypotéka LTV 100	4,19%	<b>9 291,00 Kč</b>	<b>2 229 840 Kč</b>	<b>2 229 840 Kč</b>
Hypotéka LTV 85	3,14%	<b>5 922,00 Kč</b>	<b>1 421 280 Kč</b>	<b>2 118 960 Kč</b>
Variant 20, Kredit Standard	4,3 - 4,4%	<b>2 907,00 Kč</b>	<b>697 680 Kč</b>	

*Zdroj: vlastní zpracování*

V tabulce 17 je popsáno financování nemovitosti, kdy kombinace produktů je opět výhodnější, než financování pouze hypotečním úvěrem. Rozdíl ve financování je 110 880 Kč.

## 5.2 Modelový příklad II.

Druhý příklad počítá s rovnoměrným rozložením požadovaných peněz mezi uvedené produkty. Částka 750 000 Kč bude poskytnuta na základě sjednaného stavebního spoření a 750 000 Kč bude zajištěno hypotečním úvěrem. Klienti mají založeno stavební spoření s cílovou částkou 750 000 Kč, kde mají naspořeno 350 000 Kč. Stavební spoření splňuje všechny podmínky k poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. Klienti budou čerpat úvěr ze stavebního spoření ve výši 400 000 Kč. Informace k této kombinaci financování nemovitosti jsou uvedeny v tabulce 18.

**Tabulka 18:** Financování nemovitosti hypotečním úvěrem (750 000 Kč) a úvěrem ze stavebního spoření (400 000 Kč).

Produkt	Splátka	Doba splácení	Celkem zapláceno	Přeplatek
Hypotéka ČS	4 230 Kč	20 let	1 015 200 Kč	265 200 Kč
Garant 15 ČMSS	5 820 Kč	6 let 5 měsíců	448 140 Kč	48 140 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování*

Měsíční splátka bude po dobu šesti let a pěti měsíců 10 050 Kč. Po splacení úvěru ze stavebního spoření se splátka sníží na 4 230 Kč. Klienti ve výsledku zaplatí na úrocích 313 340 Kč.

## 6 POROVNÁNÍ VARIANT A VYHODNOCENÍ

### 6.1 Hypoteční úvěr

Za předpokladu, že se žadatelé budou podílet na financování nemovitosti částkou 225 000 Kč, což odpovídá 85 % LTV, nejvýhodněji poskytuje hypoteční úvěr Česká spořitelna. Ačkoli se jednotlivé částky u daných společností liší o pár stokorun, za celou dobu splácení se jedná o rozdíl až několika desítek tisíc. V případě, že chtějí manžele splácet úvěr 25 let, údaje jsou uvedeny v tabulce 19.

**Tabulka 19:** Výsledné hodnoty financování nemovitosti hypotečním úvěrem České spořitelny ve výši 85 % LTV po dobu 25 let.

Položka	Částka
Měsíční splátka	6 274 Kč
Vedení účtu	45 000 Kč
Pojištění	142 500 Kč
<b>Celková zaplacená částka</b>	<b>1 882 200 Kč</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

Celková cena financování nemovitosti je 1882 200 Kč + 225 000 Kč = **2 107 200 Kč**.

### 6.2 Úvěry stavebního spoření

I přes nižší poplatky u SSČS je ve většině příkladů výhodnější stavební spoření od Českomoravské stavební spořitelny. Při výběru splatnosti 25 let a akontaci 225 000 Kč je celková splátka úvěru **1 937 120 Kč**.

### 6.3 Vlastní návrhy a doporučení

Díky současné situaci na trhu nemovitostí jsou úrokové sazby z obou produktů a celkově ceny nemovitostí na velmi nízké úrovni. Proto je vhodná doba pro koupi nebo rekonstrukci vlastního bydlení.

U hypotečního úvěru je finanční zatížení po dobu fixace rovnoměrné. Nejčastěji se používá fixace tříletá nebo pětiletá. Mimořádné splátky hypotečního úvěru jsou možné při změně fixace nebo během fixního období, ale za vysoký poplatek. Při zřizování hypotečního úvěru je třeba doložit příjmy a výdaje domácnosti, aby byla zjištěna bonita klienta. Běžná



doba splatnosti úvěru je 20 až 30 let. V dnešní době je však možné po individuální domluvě získat úvěr i na dobu 35 let.

U stavebního spoření se splátky během splácení mění v závislosti na fázi, ve které se klient nachází (fáze spoření, překlenovacího úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření). Úrokové sazby se však sjednávají se založením smlouvy o stavebním spoření a jsou platné a neměnné po celou dobu spoření a splácení. U stavebního spoření se doba splácení se může měnit – klient může kdykoliv úvěr splatit mimořádnými splátkami, které nejsou zpoplatněny. Splatnost řádného úvěru je individuální a závisí na zvoleném produktu, pohybuje se však kolem deseti let. Překlenovací úvěry mají splatnost 10 až 15 let podle zvoleného produktu.

Při využití úvěru v 100% hodnotě ceny nemovitosti jsou oba produkty zhruba srovnatelné. Společnosti poskytující produkty k financování bydlení potřebují mít záruku, že klient bude úvěr řádně splácet. Proto jsou úroky z hypotečního úvěru vyšší a při využití stavebního spoření, bude klient delší dobu splácet překlenovací úvěr a zároveň dospořovat, čímž se celá investice prodraží.

Pokud klienti mají sjednané stavební spoření již delší dobu, je vhodné využít k financování bytu úvěr ze stavebního spoření a nebo kombinaci hypotečního úvěru a stavebního spoření. V mnoho případech jsou smlouvy o stavebním spoření sjednány s cílovou částkou kolem 300 000 Kč, např. smlouvu klientovi založili rodiče na spoření. I když cílová částka nepokryje cenu k pořízení nemovitosti, dá se tato smlouva použít buď ke kombinaci s hypotečním úvěrem nebo je možné navýšit cílovou částku tak, aby byla tato smlouva použita ke koupi dané nemovitosti.

I když je stavební spoření dle výpočtů výhodnější než hypoteční úvěr, stále se však tento produkt používá spíše jako nástroj na spoření a nebo k zaplacení rekonstrukce či modernizace již stávajícího domu či bytu. Hypoteční úvěr je tak stále ve většině domácností na prvním místě, co se týče financování vlastního bydlení.

## ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo nalézt nejvýhodnější možnosti financování bydlení.

Mezi nepoužívanější a nejvýhodnější produkty patří hypoteční úvěr a stavební spoření. Jednotlivé produkty jsou teoreticky popsány v druhé kapitole, kde jsou také popsány i další možnosti, jak financovat bydlení. Ostatní produkty však patří mezi méně výhodné.

V praktické části byly popsány nejčastější modelové příklady, se kterými se klient při řešení své bytové situace může setkat. Příklady jsou rozděleny do kapitol podle vybraného produktu, který je pro takovéto financování určen.

Pro modelové příklady jsou určeny výchozí hodnoty, které jsou v dnešní době reálné (ceny nemovitostí, plat klientů). U hypotečních úvěrů byly zvoleny varianty, kdy klient neměl žádné vlastní finanční prostředky a dále varianta, kdy se klient podílel na koupi nemovitosti částkou ve výši 15 % z ceny nemovitosti, hypoteční úvěr byl tedy 85 % LTV. U příkladů pro přiblížení stavebního spoření byly namodelovány příklady, kdy klient zakládal novou smlouvu o stavebním spoření a ihned čerpal úvěr na pořízení nemovitosti – což pro porovnání odpovídá hypotečnímu úvěru ve 100% výši ceny nemovitosti a příklad, kdy klient měl na stavebním spoření našetřeno 15 % ceny nemovitosti. Hodnoty byly takto zvoleny, aby bylo viditelné následné porovnání obou produktů.

V dnešní době jsou oblíbené i kombinace těchto možností, jak financovat koupi vlastní nemovitosti. Kombinace byla znázorněna v páté kapitole. Z výsledků je patrné, že použití obou produktů zároveň je výhodnější.

Závěrem byly všechny varianty porovnány a zhodnoceny v šesté kapitole a bylo vybráno optimální řešení zadané modelové situace. Výsledky potvrdily, že pokud má klient část vlastních finančních prostředků, je i přes hojnější využívání hypotečních úvěrů je výhodnější použít k financování vlastní nemovitosti produktů stavebních spořitelien.

## POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Česká spořitelna. *Profil České spořitelny* [online]. 2013 [cit. 2013-02-05]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>
- [2] Českomoravská stavební spořitelna. *O společnosti ČMSS* [online]. 2013 [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/spolecnost-cmss/o-spolecnosti-cmss.html>
- [3] Českomoravská stavební spořitelna. *Překlenovací úvěry* [online]. 2013 [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/financovani/preklenovaci-uver/o-preklenovacim-uveru.html>
- [4] Českomoravská stavební spořitelna. *Sazebník úhrad* [online]. 2012 [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: [https://www.cmss.cz/data/pdf/sazebnik\\_uhrad\\_1-6-2012.pdf](https://www.cmss.cz/data/pdf/sazebnik_uhrad_1-6-2012.pdf)
- [5] Český statistický úřad. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011* [online]. 2011 [cit. 2012-11-26]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!/stranka=podletematu&tu=30631&th=&v=&vo=null&vseuzemi=null&void=>
- [6] ČSOB. *Úrokové sazby hypotečních úvěrů* [online]. 2012 [cit. 2012-11-19]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Urokove-sazby/Stranky/Urokove-sazby-hypotecnich-uveru.aspx>
- [7] DOBEŠOVÁ, Katarína. *Úroky z úvěrů hypotečního a ze stavebního spoření jako nezdánitelná část základu daně*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2004, 99 s. Otázky a odpovědi z praxe (ASPI). ISBN 80-86395-83-9.
- [8] Ekonomie – management. *Historie a současný stav českého hypotečního bankovníctví* [online]. 2005 [cit. 2012-11-04]. Dostupné z: <http://www.ekonomie-management.cz/archiv/detail/266-historie-a-soucasny-stav-ceskeho-hypotecniho-bankovnictvi/>
- [9] Finance. *Srovnání amerických hypoték* [online]. 2012 [cit. 2012-11-19]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/srovnani-americkych-hypotek/>
- [10] Finance. *Srovnání klasických hypoték* [online]. 2012 [cit. 2012-11-19]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/srovnani-klasickych-hypotek/>
- [11] Finance. *Srovnání překlenovacích úvěrů* [online]. 2012 [cit. 2012-11-19]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/srovnani-preklenovacich-uveru/>

- [12] Finance. *Srovnání rádných úvěrů ze stavebního spoření* [online]. 2012 [cit. 2012-11-19]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/srovnani-radnych-uveru/>
- [13] Golemfinance. *Offsetová hypotéka* [online]. 2012 [cit. 2012-11-27]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/offsetova-hypoteka>
- [14] Hypoindex. *Máte peníze? Neplaťte úroky z hypotéky* [online]. 2012 [cit. 2012-11-27]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/mate-penize-neplatte-uroky-z-hypoteky/>
- [15] Hyposvět. *HB INDEX* [online]. 2012 [cit. 2012-11-26]. Dostupné z: <http://www.hyposvet.cz/hb-index/160.html>
- [16] Hypoteční banka. *Profil banky* [online]. 2013 [cit. 2013-02-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/profil-banky/>
- [17] Interní zdroj společnosti Open finance s.r.o., informace poskytl odborný poradce společnosti Jan Borůvka
- [18] JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 167 s. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.
- [19] Komerční banka. *Základní informace* [online]. 2013 [cit. 2013-02-05]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>
- [20] LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2007, 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- [21] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty* [online]. 2012 [cit. 2012-11-19]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>
- [22] Next reality. *Prodej bytu 3 + 1 v Pardubicích - Dubina* [online]. 2013 [cit. 2013-02-06]. Dostupné z: <http://www.nextreality.cz/prodej-byt-3-1-0v-76m2-pardubice-dubina#description>
- [23] NOVÁKOVÁ, Jolana a Lenka VICHNAROVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. ISBN 80-736-6079-2.
- [24] Peníze. *Očima expertů: Budou ceny nemovitostí i nadále klesat?* [online]. 2012 [cit. 2012-11-26]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nemovitosti/231980-ocima-expertu-budou-ceny-nemovitosti-i-nadale-klesat>

- [25] Státní fond rozvoje bydlení. *Podpora mladých* [online]. 2011 [cit. 2012-11-19]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/archiv-programu/podpora-mladych/>
- [26] Stavební spořitelna České spořitelny. *Ceny a sazby* [online]. 2012 [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/ceny-a-sazby/>
- [27] Stavební spořitelna České spořitelny. *Produkty stavební spořitelny* [online]. 2013 [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/>
- [28] Stavební spořitelna České spořitelny. *Představení společnosti* [online]. 2013 [cit. 2013-02-10]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/zakladni-informace/predstaveni/>
- [29] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [30] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění