

**UNIVERZITA PARDUBICE
FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ
ÚSTAV EKONOMIE**

**ALTERNATIVY FINANCOVÁNÍ
BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**AUTOR PRÁCE: Anna Vetchá
VEDOUCÍ PRÁCE: Ing. Jan Černožorský, Ph.D.**

2006

**UNIVERSITY OF PARDUBICE
FACULTY OF ECONOMICS AND ADMINISTRATION
INSTITUTE OF ECONOMICS**

**ALTERNATIVE FINANCING OF LIVING
IN THE CZECH REPUBLIC**

BACHELOR WORK

AUTHOR: Anna Vetchá

SUPERVISOR: Ing. Jan Černohorský, Ph.D.

2006

Prohlašuji:

Tuto práci jsem 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 skutečnosti, 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 Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 22. 5. 2006

.....
Anna Vetchá

Poděkování

Na tomto místě bych ráda vyjádřila poděkování všem, kteří mi jakkoliv pomohli při psaní mé bakalářské práce. Děkuji panu Ing. Janu Černoorskému, Ph.D. za poskytnuté rady a připomínky, vstřícný přístup při konzultacích a odborné vedení při zpracování mé bakalářské práce. Také bych ráda poděkovala všem bankám a spořitelnám, které mi ochotně poskytly potřebné informace.

Souhrn

Tato práce je zaměřena na všechny možné alternativy financování bydlení, které jsou dostupné v České republice. Podrobněji rozpracovává průběh stavebního spoření, úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. V praktické části je provedena komparace podmínek úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru v rámci vybraných bank a stavebních spořitelén.

Obsah:

| | |
|--|-----------|
| ÚVOD | 9 |
| 1. MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE | 10 |
| 1.1. KOUPE NEMOVITOSTI Z VLASTNÍCH PROSTŘEDKŮ..... | 10 |
| 1.2. NÁJEM BYTU | 11 |
| 1.3. STAVEBNÍ SPOŘENÍ | 12 |
| 1.3.1. Historie stavebního spoření | 12 |
| 1.3.2. Uzavření smlouvy | 13 |
| 1.3.3. Státní podpora..... | 13 |
| 1.3.4. Úrok..... | 14 |
| 1.3.5. Pravidelný vklad..... | 15 |
| 1.3.6. Úvěr ze stavebního spoření | 16 |
| 1.3.7. Překlenovací úvěr..... | 18 |
| 1.3.8. Cílová částka..... | 20 |
| 1.3.9. Vznik stavební spořitelny | 20 |
| 1.4. HYPOTEČNÍ ÚVĚR | 21 |
| 1.4.1. Účel hypotéky..... | 21 |
| 1.4.2. Žádost o úvěr..... | 21 |
| 1.4.3. Výše úvěru..... | 21 |
| 1.4.4. Čerpání úvěru | 22 |
| 1.4.5. Zajištění úvěru..... | 22 |
| 1.4.6. Pojištění..... | 22 |
| 1.4.7. Bonita klienta | 22 |
| 1.4.8. Splácení úvěru..... | 22 |
| 1.4.9. Úroková sazba..... | 23 |
| 1.4.10. Státní podpora | 23 |
| 1.4.11. Daňové úspory..... | 24 |
| 1.4.12. Hypoteční poradci..... | 24 |
| 1.4.13. Poplatky bance | 24 |
| 1.4.14. Americká hypotéka..... | 25 |
| 2. KOMPARACE PODMÍNEK ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ U VYBRANÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN..... | 26 |
| 2.1. STAVEBNÍ SPOŘITELNA MODRÁ PYRAMIDA, A. S. | 26 |
| 2.1.1. Rodina s vyššími příjmy | 26 |
| 2.1.2. Rodina s nižšími příjmy..... | 28 |
| 2.2. ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. | 28 |
| 2.2.1. Rodina s vyššími příjmy | 28 |
| 2.2.2. Rodina s nižšími příjmy..... | 29 |
| 2.3. RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. | 30 |
| 2.3.1. Rodina s vyššími příjmy | 30 |
| 2.3.2. Rodina s nižšími příjmy..... | 31 |
| 3. KOMPARACE PODMÍNEK HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU U VYBRANÝCH BANK | 33 |
| 3.1. KOMERČNÍ BANKA, A. S..... | 33 |
| 3.1.1. Rodina s vyššími příjmy | 33 |
| 3.1.2. Rodina s nižšími příjmy..... | 34 |
| 3.2. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. | 35 |
| 3.2.1. Rodina s vyššími příjmy | 35 |
| 3.2.2. Rodina s nižšími příjmy..... | 35 |
| 3.3. GE MONEY BANK, A. S. | 36 |
| 3.3.1. Rodina s vyššími příjmy | 36 |
| 3.3.2. Rodina s nižšími příjmy..... | 37 |
| 4. POROVNÁNÍ VYBRANÝCH ALTERNATIV V RÁMCI JEDNÉ FINANČNÍ SKUPINY | 38 |
| 4.1. ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ | 38 |

| | | |
|--|---|-----------|
| 4.1.1. | <i>Rodina s vyššími příjmy</i> | 38 |
| 4.1.2. | <i>Rodina s nižšími příjmy</i> | 38 |
| 4.2. | HYPOTEČNÍ ÚVĚR | 39 |
| 4.2.1. | <i>Rodina s vyššími příjmy</i> | 39 |
| 4.2.2. | <i>Rodina s nižšími příjmy</i> | 39 |
| 4.3. | POROVNÁNÍ V RÁMCI JEDNÉ FINANČNÍ SKUPINY..... | 40 |
| 4.3.1. | <i>Rodina s vyššími příjmy</i> | 40 |
| 4.3.2. | <i>Rodina s nižšími příjmy</i> | 41 |
| ZÁVĚR | | 42 |
| SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY | | 44 |
| SEZNAM TABULEK | | 44 |

ÚVOD

Mít vlastní bydlení patří k základním lidským potřebám. Podobně jako potřebujeme jíst a pít, potřebujeme i někde bydlet.

Potřeby vlastního bydlení se netýkají pouze mladých lidí, kteří se chtějí osamostatnit, chtějí bydlet sami, sami hospodařit a časem založit i rodinu. I když je pravda, že u mladých lidí je tento problém obzvláště palčivý, protože ho řeší většinou na počátku své kariéry a nemají tak dostatek prostředků k tomu, aby si mohli pořídit bydlení podle svých představ. A i kdyby měli dostatečné příjmy, nemají dostatek času k tomu, aby nahromadili potřebný kapitál, protože ceny domů i bytů dosahují několika ročních příjmů.

Problém s bydlením řeší i lidé, kteří bydlí v bytě nebo domě, který jim nevyhovuje svou velikostí, kvalitou, polohou a podobně. V případě, že se nejedná o první bydlení je situace jednodušší v tom směru, že se byty vymění, nebo se původní prodá a koupí nový. Tato změna není tolik finančně náročná.

Také naše vláda si uvědomuje naléhavost situace řešení bytové otázky a snaží se zvláště mladým občanům s jejich problémem pomoci. Proto přichází s různými státními podporami.

Dané téma jsem si zvolila proto, že mě velmi zaujalo a chtěla jsem si rozšířit znalosti týkající se financování bydlení, jaké alternativy jsou na našem trhu dostupné.

S potřebou bydlení se setkáváme každý den a jednou si i já budu chtít pořídit nějaké vlastní bydlení, proto bych si ráda z této práce také něco „odnesla“. Něco, co by se mi v praxi a v životě později mohlo hodit.

Chtěla jsem získat určitý přehled o nabídkách jednotlivých stavebních spořitelen a bank a tyto nabídky, zpracované do konkrétních příkladů, porovnat a zhodnotit, jak se která banka či spořitelna v mém žebříčku porovnání pohybuje, která má nejlepší úrokové sazby, která má lepší podmínky pro poskytnutí úvěru, popřípadě v jakých rozmezích se musí pohybovat minimální měsíční čisté příjmy, pokud budeme žádat o úvěr. **Cílem práce je tedy porovnání alternativ financování bydlení v České republice u vybraných bank.**

Ať už samotný jedinec či mladá rodina se touží osamostatnit, proto potřebuje vlastní bydlení. K tomuto cíli vede mnoho cest a těmi se ve své práci budu zabývat.

1. Možnosti financování bydlení v České republice

Pro uskutečnění svého záměru, kterým je myšlena stavba domu, bytu, rekonstrukce a další, je možné použít následující způsoby financování:

- vlastní prostředky – úspory (peníze na vkladní knížce, na bankovním účtu aj.),
 - peníze půjčené od nejbližších příbuzných,
 - peníze ze stavebního spoření (celou cílovou sumu).
- úvěry - hypoteční úvěry,
 - komerční úvěry,
 - úvěr ze stavebního spoření.

Vždy záleží na konkrétní situaci daného jedince. Někdo má to štěstí, že zdědí byt po prarodičích, někomu k vlastnímu bydlení dopomohou rodiče, někdo se musí postarat sám. Takový člověk má v zásadě dvě možnosti, a to:

- 1) koupit nebo postavit si vlastní dům či byt,
- 2) byt nebo dům si pronajmout.

Nyní se zaměříme postupně na koupi nemovitosti z vlastních prostředků, nájem bytu a poté možnostmi využití stavebního spoření a hypotečního úvěru k financování bydlení.

1.1. Koupě nemovitosti z vlastních prostředků

Většinu zboží a služeb, které si kupujeme, si pořizujeme z vlastních zdrojů, tedy naspořených. U nemovitosti je to poněkud složitější, protože cena se pohybuje řádově ve statisících až milionech. Na takovouto částku bychom šetřili třeba i celý život. A když potřebujeme bydlet hned, musíme si od někoho zbývající částku vypůjčit. Pokud nám půjčku neposkytne nějaký bohatý příbuzný, který by po nás nevyžadoval úrok za poskytnutí, musíme z dané půjčky pochopitelně platit určité úroky, z čehož plyne, že úvěry jsou dražší než vlastní prostředky. Nemusíme ale dlouho čekat, až naspoříme dostatek vlastních peněz. Byt si tak můžeme pořídit dříve a můžeme jej dříve začít používat.

Uvažujme byt, který stojí 1,5 mil. Kč. Pokud bychom si každý měsíc schovali do pokladničky 10 000 Kč, na tento byt bychom si našetřili asi za 10 let, ovšem pokud se cena bytu bude zvyšovat, budeme spořit déle.

Jestliže řešíme naléhavou situaci bydlení, nemáme čas, abychom 10 let spořili. Navíc bychom po tu dobu stejně někde museli bydlet a hlavně za něco bydlet. Což by představovalo další, pro nás nežádoucí výdaje. V tomto případě je na místě vzít si úvěr, který je pro řešení bytové situace často nejvýhodnější.

Koupě nemovitosti se dá chápat také jako investice, která nám sice nepřináší zisk, ale snižuje nám náklady, které bychom museli platit za pronájem. Hlavně když nemovitost kupujeme, neuvažujeme to, že by nám měla přinášet zisk, ale uvažujeme pouze to, že potřebujeme vyřešit problém našeho bydlení. Samozřejmě, někdo si kupuje byt i za účelem pronajímání a zisku. Při koupi musíme sice nést náklady na udržování nemovitosti, ale ty budou pravděpodobně nižší než placení nájemného a především tyto náklady umístíme do bydlení, které nám patří. Jedinou nevýhodou koupě nemovitosti je, že musíme mít naspořenou či půjčenou potřebnou částku, což pro spoustu lidí znamená téměř celoživotní finanční závazek a určitým jedincům s nízkým výdělkem ani půjčka od banky nemusí být poskytnuta. Tito se pak orientují spíše na pronájem bytu.

1.2. Nájem bytu

Na rozdíl od koupi vlastního bytu či domu měsíčně platíme pronajímateli určitou částku, za kterou nám umožní v jeho bytě bydlet. Tato částka ovšem musí pokrýt nejen naše náklady na byt, spotřebovanou energii a tak dále, ale především také zisk pronajímatele. Tento byt nikdy náš nebude a zaplacené peníze si každý měsíc „odbydlíme“ a nájemné musíme platit tak dlouho, jak dlouho chceme bydlet, třeba i celý život. Už jen z tohoto úvodu je patrné, že najímané bydlení je mnohem více prodělečné než údržba vlastní nemovitosti, protože platíme a platíme a stále nám nic nepatří.

Nájem bytu je oblíben u mladých lidí, kteří studují nebo začali právě pracovat, protože se neváží k jednomu místu, jsou flexibilnější a mohou si lépe najít zaměstnání, které jim bude vyhovovat, mohou odjet do zahraničí, což je v dnešní době velmi oblíbený trend. Mohou se přestěhovat na druhý konec republiky, aniž by je něco zavazovalo. Pokud má člověk byt či dům v osobním vlastnictví, už je to pro něj určitý problém.

Výše nájmu určitě výrazně závisí na pořizovací ceně nemovitosti, a protože ceny nemovitostí stále rostou, dá se očekávat i nárůst cen nájemného.

Uvažujme modelový příklad ...byt v Praze, 2+kk, v hodnotě 1,5 mil. Kč, který se dá pronajmout za 8 000 až 10 000 Kč měsíčně.¹

Občan si může půjčit 1,5 mil. Kč a tyto peníze postupně splácet v měsíčních splátkách, které mohou být také ve výši 10 000 Kč nebo platit 10 000 Kč měsíčně za nájem. Pokud navíc předpokládáme růst nájemného, zatímco výše splátky bude až do splacení stále stejná, je patrné, že nájem bytu je opravdu ztrátový. Ovšem jsou lidé, kteří si myslí, že na byt za 1,5 mil. Kč nemají, zatímco na nájem třeba i 10 000 Kč měsíčně ano. Netuší, že měsíční splátka a měsíční nájem jsou srovnatelné.

Jako argument proti úvěrům se často používají obavy z přijetí závazku. V případě hypotečního úvěru je nemovitost zastavena ve prospěch hypoteční banky a v případě neschopnosti klienta splácet své závazky, je možné ji prodat. Tím klient přijde o vlastní střechu nad hlavou. Stejně je to ale i s placením nájemného. V případě, že nájemce nemá prostředky na zaplacení nájemného, je donucen se vystěhovat, taktéž přijde o svou střechu nad hlavou.

Z hlediska povinnosti platit je vlastní bydlení na úvěr stejně zavazující jako placení nájemného. Musíme platit, jinak nebydlíme.

Z výše uvedených důvodů se přikláním spíše ke koupi vlastního bytu či domu.

1.3. Stavební spoření

1.3.1. Historie stavebního spoření

Myšlenka stavebního spoření vznikla v 18. století v Anglii. Lidé si chtěli postavit vlastní dům, ale obvykle neměli pro začátek stavby dostatek peněz. A tak začali společně spořit a naspořenou částku postupně dávali k dispozici vždy tomu, kdo potřeboval bydlet nejrychleji. Ten pak svoji půjčku splácel. Celý postup se opakoval, až si dům postavili všichni.

Na podobném kolektivním principu se stavební spoření rozvíjelo i v Německu a v dalších evropských státech. V České republice působí stavební spořitelny od poloviny devadesátých let. V současnosti mají více než 4,6 milionů klientů. Stavební spoření má několik předností, především jsou uložené prostředky dobře zhodnoceny díky státní podpoře a navíc úroky nepodléhají zdanění. Dále je to variabilita a pohotovost použití, protože spoření lze kdykoliv

¹ P. Syrový, *Financování vlastního bydlení*. Grada 2005

ukončit a uspořené peníze použít na cokoliv. Hlavní výhodou je ale možnost získat výhodný úvěr ze stavebního spoření, který je úročen úrokovou sazbou v intervalu 4 – 7 % ročně.

Až do roku 2003 mohli být účastníky spoření jen občané České republiky. Od 1. ledna 2004, kdy nabyla účinnosti novela zákona o stavebním spoření, může smlouvu o stavebním spoření uzavřít jakákoliv fyzická osoba s trvalým pobytem v České republice a také právnická osoba, která má IČO a sídlo v České republice. Není ani žádné věkové omezení, spořit může novorozenec stejně jako senior. Osoby mladší 18 let nebo osoby bez právní způsobilosti zastupují rodiče nebo zákonný zástupce.

Naspořenou částku je možné použít na cokoliv, stačí jen smlouvu o stavebním spoření vypovědět a peníze si vybrat z účtu. Pokud si však klienti peníze vyberou do 6 let po uzavření smlouvy o stavebním spoření, aniž by měli uzavřenou smlouvu o úvěru, nebudou jim vyplaceny poskytnuté zálohy státní podpory.

1.3.2. Uzavření smlouvy

Před uzavřením písemné smlouvy si musíme především stanovit cílovou částku spoření a rozhodnout se, zda budeme jen spořit, nebo také žádat o řádný nebo překlenovací úvěr. Podle toho si pak vybereme příslušnou variantu spoření, tzv. tarif. Stavební spořitelny jich nabízejí celou řadu. Podle zvolené varianty spoření se platí jednorázový poplatek za uzavření smlouvy. Obvykle je ve výši 0,75 % z cílové částky (u zvýhodněných tarifů pro děti a mládež) až po 1,8 % pro spoření právnických osob. Nejčastější varianta poplatku bývá kolem 1 %. Některé stavební spořitelny při splnění určitých podmínek vracejí část poplatku na konci spoření klientům zpět. Variantu spoření je možné v průběhu spoření za poplatek měnit.

Ustanovení zákona dovoluje využít stavební spoření pro své potřeby i bytovým družstvům nebo společenstvím vlastníků bytů. Spořit mohou buď jednotliví členové (se všemi výhodami individuálního spoření) nebo celé družstvo nebo společenství jako právnická osoba. Druhá varianta je administrativně méně složitá, ale právnická osoba nemá nárok na státní podporu spoření a úroky z vkladů podléhají zdanění.

1.3.3. Státní podpora

Státní podpora je velice důležitý prvek stavebního spoření, protože rozhoduje o výhodnosti a oblíbenosti stavebního spoření. Bez podpory by se asi nepodařilo stavebním spořitelnám

přilákat klienty na úrok ve výši 2 % p.a. Spořit 6 let s takto nízkým úrokem není pro klienty zajímavé. Právě státní podpora znamená pro klienty zajímavý výnos.

Pokud účastník stavebního spoření splňuje zákonné podmínky, dostane od státu příspěvek na podporu stavebního spoření. V současné době je to 15 % z ročně naspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč. Nejvyšší výnos státní podpory tedy činí 3 000 Kč ročně.

Smlouvy, které jsou uzavřeny dříve, se řídí podmínkami, které platily do konce roku 2003. Tyto podmínky byly pro klienty výhodnější. Výše státní podpory byla 25 % ročně z uspořené částky, maximálně z částky 18 000 Kč, což znamená 4 500 Kč ročně.

Další způsob, jak stát v rámci své politiky bydlení podporuje stavební spoření fyzických osob je osvobození úroků z vkladů stavebního spoření včetně úroků ze státní podpory od daně z příjmů a možnosti odečíst ze základu daně z příjmů částku rovnající se za zdaňovací období zaplaceným úrokům z úvěru poskytnutého v rámci stavebního spoření. Částka, o kterou lze snížit základ daně, může činit za zdaňovací období maximálně 300 tis. Kč.

Nárok na státní podporu mají samozřejmě občané České republiky, od vstupu ČR do EU mohou o státní podporu žádat také občané EU, kterým bylo vydáno povolení k pobytu na území ČR a zároveň přiděleno rodné číslo. Právnícké osoby o státní příspěvek žádat nemohou. Nárok se posuzuje vždy k 31. prosinci a spořitelna pak začátkem dalšího roku připíše klientům podporu na jejich účet formou roční zálohy.

Pokud má klient uzavřeno více smluv a u různých spořitel, což je možné, zálohy se poukazují podle pořadí uzavřených smluv. Celkový součet záloh však nesmí přesáhnout 3 000 Kč. Důležitou podmínkou pro vyplacení podpory je, aby klient nejméně 6 let ode dne uzavření smlouvy s uspořenou částkou nenakládal. Pokud lhůtu nedodrží, vyplatí mu spořitelna odpovídající část zálohy pouze v případě, že uzavře smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije všechny prostředky pouze na bytové potřeby.

1.3.4. Úrok

Dalším důležitým faktorem, který se zaslouhuje o zhodnocení peněz je úrok. Stavební spořitelna připisuje úrok z vložených prostředků. Jeho výše je například 2 % a připisuje se na konci kalendářního roku. Počítá se podle skutečného počtu dní, po které peníze na účtu ležely.

Výše úroku je na počátku smlouvy minimální, jedná se o několik stokorun ročně. V porovnání se státní podporou jde opravdu o malou částku. Výnos stavebního spoření je dopředu daný a je jistý. Nezáleží na tom, jak se budou vyvíjet úrokové sazby, jak se bude vyvíjet cena akcií nebo jak se budou vyvíjet směnné kurzy. Výnos stavebního spoření těmto výkyvům nepodléhá. Jedinou položkou, kterou dopředu neznáme jsou poplatky stavební spořitelny, které mohou být navýšeny.

1.3.5. Pravidelný vklad

Klient musí uzavřít se stavební spořitelnou písemnou smlouvu, ve které se zavazuje ukládat pravidelně (měsíčně, čtvrtletně, pololetně nebo ročně) dohodnutou částku. Většina stavebních spořitelen požaduje, aby na účet stavebního spoření přibyla každý rok alespoň minimální úložka (zpravidla 0,3 % až 0,7 % měsíčně z cílové částky, nebo dvanáctinásobek této částky ročně).

Optimální měsíční vklad činí asi 1 500 až 1 600 Kč. Při této výši částky budeme dostávat nejvyšší státní podporu. Při spoření vyšší částky vyšší podporu od státu nedostaneme a peníze do stavebního spoření tak ukládáme zbytečně. Naopak při spoření nižší částky budeme dostávat nižší státní podporu.

Lze však ukládat i vyšší částky a není potřeba platit pravidelně každý měsíc. Hodně klientů ukládá celou roční částku až na konci roku. Je možné také zaplatit jednorázově na šest let dopředu. Z hlediska státní podpory je to jedno, protože částka převyšující 20 000 Kč se převádí do dalšího roku. Na úrocích obdržíme více než při pravidelném vkladu v případě postupného spoření. Znamená to, že na úrocích dostaneme zhruba dvakrát tolik než v případě postupného spoření.

Po připočtení státní podpory je roční zhodnocení vkladů až 6 %, a to při téměř nulovém riziku. Způsob plateb však nemá na zhodnocení příliš vysoký vliv. Hraje roli pouze v případě, kdy má klient zájem o úvěr. Zde platí jednoduché pravidlo, pravidelným spořením vzniká nárok na poskytnutí úvěru dříve než při jednorázovém vkladu koncem roku.

Smlouva o stavebním spoření se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 2 - 3 měsíce. Převést smlouvu do jiné spořitelny nelze, ale je možné smlouvu zrušit a uspořené peníze vložit do jiné spořitelny a uzavřít novou smlouvu.

1.3.6. Úvěr ze stavebního spoření

Účastníkům spoření, kteří splnili sjednané podmínky, nabídne spořitelna možnost čerpání výhodného úvěru ze stavebního spoření na účely spojené s řešením bydlení. Základní podmínky pro přidělení řádného úvěru jsou tři:

- naspoření předem dohodnuté částky (40 až 50 % cílové částky),
- minimální délka spořicí fáze (v současnosti 2 roky),
- dosažení určitého parametru spořivosti (tzv. hodnotící číslo).

Hodnotící číslo určuje „kvalitu“ spoření klienta. V jeho výši se odráží, jak dlouho leží peníze u stavební spořitelny a v jaké výši. Hodnotící číslo roste:

- s časem (po 3 letech je vyšší než po 2),
- s vyšší vkladu (při naspoření 60 % z cílové částky je vyšší než při naspoření 40 %),
- s včasností vkladu (ten, kdo vloží všechny prostředky na počátku, má vyšší hodnotící číslo než ten, kdo je vloží až koncem roku),
- se zvolenou variantou (v rychlé variantě roste rychleji než ve variantě standardní nebo pomalé).

Konstrukce nejužívanějších hodnotících čísel vychází z jedné ze dvou následujících variant:

- hodnotící číslo založené na součtu úroků
$$\text{hodnotící číslo} = \text{suma připsaných úroků z vkladů} / \text{cílová částka}$$
- hodnotící číslo založené na kumulativním součtu zůstatků na účtu
$$\text{hodnotící číslo} = \text{suma zůstatků na účtu v rozhodném dni} / \text{cílová částka}$$

Pro to, abychom dostali přidělen úvěr ze stavebního spoření, je třeba splnit kromě výše uvedených požadavků ještě další podmínky, a to:

- účelové využití poskytnutých prostředků,
- prokázání schopnosti splácet úvěr,
- zajištění úvěru (záruky – ručitelé, zástava nemovitosti).

Účelovost použití úvěru ze stavebního spoření je dána zákonem o stavebním spoření². Jednoduše řečeno, úvěr ze stavebního spoření se dá použít na řešení vlastních bytových potřeb.

Zákon o stavebním spoření definuje bytové potřeby, na které poskytne úvěr ze stavebního spoření:

² Viz zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

- získání bytu, výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt a úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.

Abychom prokázali schopnost splácet úvěr, neboli svou bonitu, musíme mít nějaké příjmy, které chce banka znát a o kterých rozhodne, jestli jsou dostatečné. Dále banka hlídá věk klienta, požaduje, aby byl úvěr splacen v jeho produktivním věku. Výše příjmů musí být taková, aby stačila na splácení závazků a na obživu klienta. Navíc si banka nechává určitou rezervu. Od příjmu klienta se odečtou všechny jeho pravidelné měsíční závazky a splátky. Částka, která zbude, musí stačit na obživu klienta, případně jeho rodiny. To, jestli je dostatečná, se poměřuje životním minimem.

Každý úvěr musí mít tzv. pojistku, ze které by byl splacen v případě, kdyby vše ostatní selhalo. To znamená, kdyby klient nemohl nebo nechtěl splácet, kdyby přišel o zaměstnání, případně zemřel. Stavební spořitelna musí mít způsob, jak získat své prostředky zpět. K tomu zpravidla slouží zástava nemovitosti, která se může případně prodat, nebo ručitel, který by musel za dlužníka splácet. Zástava nemovitosti je brána jako jedno z nejjistějších zajištění. Stavební spořitelny ho používají pouze u vyšších úvěrů, zpravidla nad 300 000 Kč. Zajištění pomocí ručitelů je pro stavební spořitelny typické, užívá se u nižších úvěrů, přibližně do částek 300 000 Kč. Konkrétní výše úvěru závisí na stavební spořitelně a počtu ručitelů. Z hlediska splácení musí splňovat ručitel podobné podmínky jako žadatel o úvěr. V úvahu mohou přicházet i jiné formy zajištění, některé spořitelny požadují i životní pojištění účastníka stavebního spoření. Stavební spořitelna může rovněž od zajištění úvěru zcela upustit.

Úvěr ze stavebního spoření si mohou vyjednat všechny osoby, které mají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření a splní dané podmínky. Předmět financovaný z úvěru (nový byt, dům, rekonstrukce bytu a podobně) se ale musí nacházet na území České republiky.

Stavební spoření se uzavírá na tzv. cílovou částku. Ta se skládá z vkladů účastníka, ze státních podpor, z úroků od stavební spořitelny a z případného úvěru. Výše úvěru je tedy rozdíl mezi sjednanou cílovou částkou a uspořenou částkou (vklady + podpora + úroky).

Maximální výše úvěru je dána nabídkou stavební spořitelny a jejími tarifními variantami. Nejčastěji se můžeme setkat s nabídkou úvěru ve výši 60 % z cílové částky.

Přidělený úvěr se musí stejně jako každý jiný splácet. Výše splátky je dána ve všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny a liší se podle tarifních variant. Můžeme se setkat například s:

- rychlou variantou – splátka úvěru 0,65 % z cílové částky,
- standardní variantou – splátka úvěru 0,55 % z cílové částky.

Splátka je tedy určité procento z cílové částky. O její výši je rozhodnuto již při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Doba splácení úvěru ze stavebního spoření se pohybuje mezi 6 až 21 lety. Doba splatnosti úvěru je provázaná s dobou čekání na úvěr ze stavebního spoření. Stavební spořitelny umožňují také jednorázové splacení úvěru bez jakýchkoliv sankcí.

Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je daná již při uzavření smlouvy o stavebním spoření, její výše je určena všeobecnými obchodními podmínkami. Zákon stanovuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou úvěrů a úrokovou sazbou z vkladů musí být maximálně 3 procentní body. To znamená, je-li úrok z vkladů 2 %, úrok z úvěrů může být maximálně 5 %. Úrok z přiděleného úvěru je v současné době asi 4 – 5 % ročně. Úroková sazba je pevná po celou dobu splácení úvěru ze stavebního spoření.

1.3.7. Překlenovací úvěr

Všechny stavební spořitelny nabízejí svým klientům takzvané překlenovací úvěry³ a to až na 100 % cílové částky. Tato nabídka je určena hlavně těm klientům, kterým ještě nevznikl nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření a potřebují peníze dříve. Poskytnutí překlenovacího úvěru je obvykle ze strany stavební spořitelny vázáno na naspoření určité výše cílové částky (mezi 30 – 50 %).

³ Někdy nazývané také jako meziúvěry či rychlé půjčky.

Vlastnosti překlenovacích úvěrů:

- úvěr se dá čerpat před splněním všech podmínek pro přidělení cílové částky – zpravidla se promíjí podmínka času (tedy podmínka spoření alespoň 2 roky a splnění hodnotícího čísla),
- výše úvěru je většinou rovna cílové částce, která vyjadřuje finanční cíl klienta – úvěr není vyšší než cílová částka,
- úvěr musí být použit účelově podobně jako úvěr ze stavebního spoření,
- klient platí pouze úroky z překlenovacího úvěru a čeká na přidělení cílové částky,
- překlenovací úvěr se splácí přidělenou cílovou částkou.

Konkrétní podmínky pro překlenovací úvěr se u jednotlivých spořitelen velmi liší. Existuje mnoho různých produktů, které spořitelny nabízejí. Tyto produkty mají různé úrokové sazby, doby splatnosti, požadavky na další spoření a podobně.

Úroková sazba z překlenovacích úvěrů se stanovuje z celé výše poskytnutých finančních prostředků, tedy i z částky, kterou má klient naspořenou, a tak je vyšší než u řádného úvěru. V současnosti se pohybuje asi okolo 5 – 8 % ročně. Výše úroku se odvíjí od toho, jak dlouho klient u stavební spořitelny spoří a jak dlouho bude úvěr splácet. Výše úroku se může odvíjet od výše cílové částky, výše hodnotícího čísla, výše zůstatku a doby, která je potřeba k přidělení cílové částky v měsících.

Překlenovací úvěry jsou závislé i na bonitě klienta, tzn. na jeho schopnosti splácet, a způsobu zajištění. Při zajištění vychází spořitelna z jednoduché rovnice:

$$\text{cílová částka} - \text{naspořený zůstatek} = \text{riziko, které musí klient zajistit nemovitostí}$$

Všeobecně platí, že u rizika do výše 100 000 Kč ručení nepotřebujeme a do 300 000 Kč stačí pouze ručitel. Ručení lze také kombinovat, záruka nemovitostí plus finanční vklad, nemovitost plus ručitel a podobně.

Stavební spořitelny nepožadují vždy, aby bylo naspořeno celých 40 % cílové částky, ale umožňují nižší vklad. V případě, že je dostatečný vklad, např. 20 % z cílové částky, nestačí jen čekat na splnění hodnotícího čísla a povinné dvouleté lhůty, ale je třeba ještě spořit. Kromě splácení překlenovacího úvěru ze stavebního spoření je nutné ještě dospořovat, což zvyšuje nároky na měsíční finanční zatížení klientů.

Poslední dobou se objevuje hodně nabídek stavebních spořitelen, kdy není potřeba mít žádné vlastní prostředky. Kdybychom potřebovali 1 mil. Kč, zajdeme do stavební spořitelny, uzavřeme smlouvu o stavebním spoření na cílovou částku 1 mil. Kč a zároveň uzavřeme překlenovací úvěr na 1 mil. Kč. Stavební spořitelna nám vyplatí celou potřebnou částku a my už potom jen splácíme. Nejprve splácíme úroky z překlenovacího úvěru, dále musíme dospořovat na smlouvu o stavebním spoření, abychom splnili podmínku 40 % cílové částky. Po splnění i dalších podmínek můžeme čerpat úvěr ze stavebního spoření. Jeho splátka obsahuje jak platbu úroků, tak splátku jistiny.

1.3.8. Cílová částka

Cílová částka je smluvní částka, na kterou je sjednávána smlouva o stavebním spoření. Zahrnuje uspořeno částku, státní podporu (u fyzických osob), úroky a úvěr ze stavebního spoření. Cílová částka by měla být zvolena v optimální výši, při vysoké cílové částce klient zaplatí velký poplatek za uzavření smlouvy a má vysoké roční úložky. Při nízké cílové částce by klient mohl „přespořit“, což je nepřípustné a stavební spořitelny vklady vracejí nebo navyšují cílovou částku podle nových podmínek.

1.3.9. Vznik stavební spořitelny

Stavební spořitelny jsou bankami podle zákona a vztahuje se na ně stejný režim jako na univerzální banky, navíc ovšem podléhají speciálnímu zákonu o stavebním spoření, který stanovuje pro stavební spořitelny v některých směrech odlišný režim od univerzálních bank. Vydání bankovní licence může ČNB stavební spořitelně vydat až po souhlasu ministerstva financí, ministerstvo financí provádí i dohled nad poskytováním státní podpory stavebního spoření.

Stavební spořitelny jsou tedy specializované banky, které smějí podle zákona provádět pouze stavební spoření, popřípadě některé další činnosti vymezené zákonem. Poskytování stavebního spoření je u nás ze zákona institucionálně odděleno do samostatných specializovaných bank a univerzální banky nemohou samy tento produkt nabízet.

1.4. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je jeden ze základních pilířů financování vlastního bydlení, který se u nás s postupem doby čím dál víc využívá. Hypotéky nebyly na počátku své existence příliš známé, proto byly i málo používané. Jejich využívání bránily hlavně vysoké úrokové sazby, které neúměrně zvyšovaly měsíční zatížení žadatelů. V poslední době však úrokové sazby klesají a právě díky tomu jsou dostupnější pro širší vrstvy a stále více žádané. Druhým důvodem zvýšeného zájmu o úvěry je celkový přístup občanů k úvěrování. Lidé si zvykají čím dál tím více žít na dluh, což se odráží nejen v růstu počtu hypotečních úvěrů, ale i v počtu úvěrů spotřebitelských. Hypotéka je vlastně obrácené spoření, nejprve si z hypotečního úvěru pořídíme dobré bydlení a teprve potom bance měsíčně splácíme. Je tu ale podstatný rozdíl, zatímco peníze na účtu díky inflaci ztrácejí na hodnotě, cena nemovitosti dlouhodobě roste.

1.4.1. Účel hypotéky

Hypoteční úvěry se podle dříve platných právních předpisů poskytovaly jen fyzickým osobám, a to pouze pro účely bydlení a nejvýše do 70 % ceny nemovitosti, na kterou měla banka zástavní právo. Tyto klasické úvěry existují i dnes a úroková sazba u těch nejvýhodnějších se pohybuje již od 3 % p.a. V roce 2004 došlo k úpravě zákona o dluhopisech a byla zrušena podmínka, že úvěr musí být použit na investice do bydlení. Nyní je tedy podmínkou pouze to, že úvěr musí být zajištěn nemovitostí. V současné době mohou o hypoteční úvěr žádat i další subjekty (podnikatelé, družstva, města a obce). Banky rozlišují hypoteční úvěry na bydlení (klasické hypotéky) a úvěry na libovolný účel (tzv. americké hypotéky). Hypotéky na bydlení mají nižší úrokovou sazbu, protože jsou pro banky méně rizikové.

1.4.2. Žádost o úvěr

O hypotéku můžeme žádat v bance či autorizované poradenské firmě. K podání žádosti potřebujeme v podstatě tři typy dokumentů:

- formulář žádosti o hypoteční úvěr,
- potvrzení o příjmu (zaměstnanci) nebo daňové přiznání (podnikatelé),
- bankou požadované přílohy k žádosti.

Rozsah a forma příloh závisí na účelu hypotečního úvěru.

1.4.3. Výše úvěru

Teoreticky neomezenou výši hypotečního úvěru prakticky limitují dva hlavní ukazatele, a to cena nemovitosti, kterou je úvěr zajištěn a výše prokazatelných příjmů, ze kterých bude klient

úvěr splácet. Cenu nemovitosti určují banky podle zvláštních předpisů upravujících oceňování majetku. V případě, že je hypoteční úvěr poskytován jako úvěr účelový, pak pro něj platí, že může být čerpán pouze do výše ceny toho, co je předmětem financování hypotečním úvěrem.

1.4.4. Čerpání úvěru

Hypotéku můžeme začít čerpat v okamžiku splnění podmínek úvěrové smlouvy a podle ustanovení této smlouvy. Čerpat lze jednorázově nebo postupně, například až po dobu dvou let. U jednotlivých případů se způsob odvíjí od účelu, na který je úvěr poskytován. Po dobu čerpání se platí pouze úroky z vyčerpané částky.

1.4.5. Zajištění úvěru

Hypoteční úvěr musí být zajištěn nemovitostí, která se nachází na území České republiky a je zapsána do katastru nemovitostí. Výše úvěru by měla činit maximálně 70 % z hodnoty zástavy. V nabídkách bank se však setkáváme s tím, že výše hypotečního úvěru může být až 90 %, v některých nabídkách dokonce až 100 %. V takových případech banky rozlišují, která část úvěru je do 70 % z hodnoty nemovitosti a která část ji překračuje. Úvěr má proto vyšší úrokovou sazbu než kdyby výše úvěru byla stanovena pouze do 70 % hodnoty nemovitosti.

1.4.6. Pojištění

Zastavená nemovitost musí být pojištěna proti živelným rizikům na částku, která by v případě vzniku pojistné události nahradila výši nákladů nutných k obnovení původního stavu. Kromě toho může banka požadovat individuální pojištění nebo životní pojistku žadatele.

1.4.7. Bonita klienta

Logika hodnocení klientovy schopnosti splácet je hypoteční bankou hodnocena velice podobně jako u stavebních spořitelén. Banka chce mít co možná největší jistotu, že klient bude mít dostatečně velké příjmy, ze kterých bude hradit všechny splátky. Banka porovná příjmy klienta s jeho splátkami a dalšími závazky a zároveň bude chtít, aby mu zbyl dostatek peněz na živobytí a nějaká finanční rezerva.

1.4.8. Splácení úvěru

Minimální doba splatnosti hypotečního úvěru je 5 let, maximální doba u nemovitostí k bydlení až 30 let, u nemovitosti ke komerčním účelům až 15 let. Splátky mohou být anuitní (konstantní), progresivní (postupně narůstající) nebo degresivní (postupně klesající). Předčasně lze hypotéku

splatit jen za sjednaných podmínek. Bezúčelovou (americkou) hypotéku je možné bez poplatků splatit kdykoliv.

Dobu splatnosti si sjednává klient s banku a záleží jen na jeho vůli, jakou variantu si zvolí. Čím delší je doba splatnosti, tím nižší je výše splátky, ale naopak zaplatíme více na úrocích.

1.4.9. Úroková sazba

Důležitým parametrem při výběru hypotéky je úroková sazba. Výše úrokové sazby z hypotečních úvěrů je vzhledem k relativně malému riziku bank, které je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitosti, obvykle nižší ve srovnání s úrokovými sazbami z alternativních úvěrů. Úrokové sazby z hypotečních úvěrů poskytovaných fyzickým osobám na financování bydlení jsou dále snižovány v důsledku státní podpory. Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo jako pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba po několik počátečních let a pohyblivá sazba pro zbylou dobu do splatnosti úvěru.

Fixní úrokovou sazbu stanovuje banka na základě posouzení návratnosti úvěru a hodnoty zajištění, podle délky fixace sazby (zpravidla na 1 – 15 let), délky čerpání úvěru a doby splatnosti (5 – 30 let). Pohyblivá sazba je tvořena sazbou PRIBOR (vyhlašována ČNB) a odchylkou, kterou stanoví banka. Bankou deklarovaná úroková sazba se pohybuje zhruba od 3 do 5 % p.a., ale efektivní úroková sazba je za dobu splácení asi o 1,5 – 2 % vyšší. Efektivní úroková sazba je při započtení poplatků vždy o něco vyšší než sazba sjednaná ve smlouvě.

1.4.10. Státní podpora

Státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby je upravena nařízením vlády č. 244/1995 Sb., v platném znění. Smyslem této podpory je podpora bytové výstavby, proto se vztahuje pouze na účely hypotečního úvěru, které jsou spojeny se vznikem nové bytové jednotky. Příkladem může být výstavba rodinného domu nebo koupě nového bytu do 2 let po kolaudaci. Výše podpory závisí na výši úrokových sazeb. Podpora je nejvyšší v dobách, kdy jsou vysoké úrokové sazby a klesá v období, kdy jsou úrokové sazby nižší. Pro následující rok se stanoví státní podpora dle průměrné úrokové sazby v předchozím roce. Vyhlášená výše podpory je platná po celý další rok. Výše podpory je v rozmezí 1 – 4 %, nicméně v současnosti je rovna nule. Stát dotuje za určitých podmínek i splácení hypotéky na pořízení staršího bydlení pro klienty do 36 let. Dotace je v rozmezí od 1 do 4 % a v současné době je rovna 1 % úrokové sazby. Žadatel o příspěvek musí splnit následující podmínky:

- v roce podání žádosti nedovrší 36 let,
- není vlastníkem ani spoluvlastníkem rodinného domu nebo bytu,
- uplynuly nejméně 2 roky od nabytí vlastnictví bytu prvním vlastníkem a
- byt nebo rodinný dům jsou na území České republiky.

Státní podpora je dále omezena:

- výší hypotečního úvěru, na který se podpora vztahuje,
- dobou, po kterou se podpora vyplácí.

Smyslem podpory není přispívat lidem, kteří čerpají hypoteční úvěry v mnohamilionových objemech, neboť ti mají dostatek finančních prostředků na to, aby mohli úvěry splácet, a proto podpory nepotřebují. Z tohoto důvodu podpory obsahují limity pro výši úvěru, do které jsou vypláceny. Podpora pro mladé je například omezena částkou:

- 800 000 Kč, pokud je úvěr použit na koupi bytu a
- 1,5 mil. Kč, pokud je úvěr použit na koupi rodinného domu s jedním bytem.

Další omezení se vztahuje na dobu vyplácení příspěvku. Podpora pro novou výstavbu je vyplácena maximálně po dobu 20 let, podpora pro starší bydlení maximálně po dobu 10 let.

1.4.11. Daňové úspory

Podle zákona o daních z příjmu č. 586/1992 Sb., si může plátce daně odečíst zaplacené úroky (snížené o státní příspěvek) z hypotečního úvěru od základu daně z příjmů (ročně až 300 000 Kč).

1.4.12. Hypoteční poradci

Orientace na trhu hypoték je stále obtížnější, proto je vhodné využít při sjednávání hypotečního úvěru některou z poradenských firem⁴. Za své služby si samozřejmě účtují odměnu (v řádu několika tisíc korun), první konzultace je obvykle zdarma.

1.4.13. Poplatky bance

Za vyřízení žádosti a správu hypotečního úvěru platí klient nemalé poplatky. Avšak konkurenční boj nutí banky poplatky postupně snižovat a omezovat. Například klient neplatí nic až do podpisu úvěrové smlouvy, odpouštějí se sankční poplatky při nedočerpání úvěru a podobně.

⁴ Např. Hypo centrum, Hyposervis, Simply a další. Jejich nabídku lze najít na internetových stránkách.

1.4.14. Americká hypotéka

Hitem poslední doby je hypoteční úvěr bez určení účelu, neboli americká hypotéka. Banky ji mohou poskytovat na základě nového zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Tento úvěr je určen soukromým osobám starším 18 let s trvalým pobytem na území České republiky a kombinuje v sobě výhody klasické hypotéky a spotřebitelského úvěru. Musí sice také být zajištěn vhodnou nemovitostí ve vlastnictví žadatele (např. zkolaudovaným rodinným domem, bytovou jednotkou nebo bytovým domem), ale oproti běžné hypotéce jej můžeme využít k zaplacení prakticky čehokoliv. Ať už družstevního bytu, bytového zařízení, ale i nového auta či třeba zahraničního studijního pobytu. Klient při žádosti o úvěr nepředkládá bance žádné informace o účelu úvěru, ale pouze dokumenty k nemovitosti sloužící jako zajištění. Tyto hypotéky se obvykle poskytují jen do výše 60 % bankou stanovené ceny zastavené nemovitosti.

2. Komparace podmínek úvěru ze stavebního spoření u vybraných stavebních spořitelen

Pro praktickou část své práce jsem si vybrala porovnání dvou fiktivních čtyřčlenných rodin, které si chtějí pořídit byt v hodnotě 1 500 000 Kč. Každá rodina disponuje jinými příjmy. Jedna rodina je „chudší“ a oba rodiče pobírají mzdu o něco nižší než je průměrná měsíční mzda v České republice. Druhá rodina je „bohatší“, kde každý rodič pobírá mzdu vyšší než je aktuální průměrná měsíční mzda pro Českou republiku. Aktuální průměrná hrubá měsíční mzda v České republice činí 20 841 Kč. Obě rodiny mají dvě děti. Každá rodina má také naspořenou určitou částku, kterou plánuje použít právě ke koupi daného bytu.

Stručný popis fiktivních rodin vypadá následovně.

- rodina s vyššími příjmy:

Čtyřčlenná rodina, kde každý z rodičů pobírá hrubou měsíční mzdu ve výši 31 000 Kč, má dvě děti a chtějí si koupit byt v hodnotě 1 500 000 Kč. Rodina má naspořeno 500 000 Kč, budou žádat o úvěr ve výši 1 000 000 Kč. Jejich čistý měsíční příjem činí 45 448 Kč. Průměrné měsíční výdaje činí 15 000 Kč. Rodina dosud není zatížena žádnou jinou splátkou úvěru.

- rodina s nižšími příjmy:

Čtyřčlenná rodina, kde každý z rodičů pobírá hrubou měsíční mzdu ve výši 15 460 Kč, má dvě děti a chtějí si koupit byt v ceně 1 500 000 Kč. Rodina má naspořeno 200 000 Kč, chtějí žádat o úvěr ve výši 1 300 000 Kč. Jejich čistý měsíční příjem činí 24 500 Kč. Průměrné měsíční výdaje činí 10 000 Kč. Rodina není dosud zatížena žádnou jinou splátkou úvěru.

Nyní se podívejme, jak by vypadal případ, kdyby si rodiny zvolily financování bytu ve formě úvěru ze stavebního spoření. Pro tuto komparaci jsem zvolila tři stavební spořitelny, které souvisí s vybranými bankami v následující kapitole tím, že každá banka spolupracuje do určité míry s vybranou stavební spořitelnou.

2.1. Stavební spořitelna Modrá pyramida, a. s.

2.1.1. Rodina s vyššími příjmy

Stavební spořitelna nabídla rodině HYPOÚVĚR Modré pyramidy, který ideálně kombinuje výhody úvěru ze stavebního spoření a hypotéky.

Stavební spořitelna určí minimální měsíční čistý příjem, který musí rodina mít, aby jí byl úvěr poskytnut, následujícím způsobem.

Tab. č. 1: Min. měsíční příjem

| | položka/ měsíční částka | částka v Kč |
|----|---|--------------------|
| 1. | existenční minimum klienta | 5 700 |
| 2. | za každého dalšího člena rodiny 2200 Kč | 6 600 |
| 3. | splátka překlenovacího úvěru* | 5 875 |
| 4. | poplatek za vedení účtu | 25 |
| 5. | dospořování** | 3 000 |
| 6. | 5 % rezerva ze součtu řádků 3, 4, 5 | 445 |
| | celkem | 21 645 |

Zdroj: Stavební spořitelna Modrá pyramida, a.s.

* úroková sazba 4,7 %

** min. 0,2 % z cílové částky (1 500 000 Kč)

Stavební spořitelna by tedy rodině úvěr poskytla. Úvěr u výše jmenované stavební spořitelny by probíhal následovně.

Klient by vložil naspořenou částku ve výši 500 000 Kč na stavební spoření. Ihned by mu byl poskytnut překlenovací úvěr ve výši ceny kupované nemovitosti, v našem případě ve výši 1 500 000 Kč, který musí být zajištěn. Jelikož jsme měli určitou částku předem naspořenou, poskytla nám spořitelna úvěr do výše 80 % kupní ceny nemovitosti, je tedy třeba zajistit 1 200 000 Kč. V našem případě ručíme daným kupovaným bytem. Na byt je třeba udělat odhad, který je zpravidla stanoven ve výši kupní ceny bytu.

Nyní nám byl poskytnut překlenovací úvěr, který musíme měsíčně splácet ve stanovených splátkách. V našem případě byla splátka úvěru vypočtena na částku 5 875 Kč. Po připočtení měsíčního poplatku za vedení účtu jsme se dostali na částku 5 900 Kč. Kromě splátky překlenovacího úvěru je ještě potřeba každý měsíc dospořovat alespoň minimální částku, která je stanovena ve výši 0,2 % z cílové částky úvěru. Pokud by klient chtěl, může spořit vyšší částku. V našem případě jsme zvolili minimální částku ve výši 3 000 Kč. Tyto dvě splátky (5 900 Kč a 3 000 Kč) musí klient splácet až do doby, kdy splní všechna stanovená kritéria⁵ pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. Po splnění daných kritérií je klientu přidělen řádný úvěr ze

⁵ naspoření předem dohodnuté částky (40 % cílové částky),
minimální délka spořicí fáze (v současnosti 2 roky),
dosažení určitého parametru spořivosti (tzv. hodnotící číslo), které je stanoveno na 55 bodů.

stavebního spoření a klient nadále splácí pouze úrok z tohoto úvěru. Jeho výše záleží na podmínkách sjednaných již při podepisování smlouvy, a to zda bude úvěr splácen rychle či pomalu. Pro každý typ je stanoveno jisté procento, které činí buď 5 % nebo 6 % a podle kterého se výše splátky vypočte.

Nyní se zaměříme na druhou rodinu s nižšími příjmy.

2.1.2. Rodina s nižšími příjmy

I této rodině byl nabídnut HYPOÚVĚR stavební spořitelny Modrá pyramida a byla vypočtena minimální výše čistého příjmu, který musí rodina měsíčně dosáhnout, aby jí byl úvěr přidělen.

Výpočty jsou uvedeny v následující tabulce.

Tab. č. 2: Min. měsíční příjem

| | položka/ měsíční částka | částka v Kč |
|----|---|--------------------|
| 1. | existenční minimum klienta | 5 700 |
| 2. | za každého dalšího členy rodiny 2200 Kč | 6 600 |
| 3. | splátka překlenovacího úvěru* | 5 875 |
| 4. | poplatek za vedení účtu | 25 |
| 5. | dospořování** | 3 000 |
| 6. | 5 % rezerva ze součtu řádků 3, 4, 5 | 445 |
| | celkem | 21 645 |

Zdroj: Stavební spořitelna Modrá pyramida, a.s.

* úroková sazba 4,7 %

** min. 0,2 % z cílové částky (1 500 000 Kč)

Již z této tabulky je zřejmé, že této rodině by spořitelna úvěr poskytla, protože má dostatečné příjmy k tomu, aby mohla úvěr splácet.

2.2. Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

2.2.1. Rodina s vyššími příjmy

Rodině byl spořitelnou nabídnut překlenovací úvěr na 1 000 000 Kč s 0 % akontací, jehož splácení by vypadalo následovně.

Tab. č. 3: Splátky ČMSS

| položka / měsíc | částka v Kč |
|---------------------------------|--------------------|
| splátka úroků * | 3 584 |
| dospořování | 3 350 |
| splátka překlenovacího úvěru ** | 6 934 |
| celkem | 13 868 |

Zdroj: ČMSS, a.s.

* úrok ve výši 4,3 % z celkové výše úvěru

** splácí se po dobu 9 let a 1 měsíce

Po připočtení životního minima rodiny a dalších výpočtech stavební spořitelny je průměrný čistý měsíční výdělek, který rodina musí mít, aby jí byl poskytnut požadovaný úvěr, stanoven ve výši přibližně 22 000 Kč. Tuto podmínku rodina splňuje, proto jí spořitelna úvěr poskytne. Po splnění všech kritérií, které jsou třeba pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření, bude rodině přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření, jehož měsíční splátka bude činit 5 809 Kč, úrok bude ve výši 4,8 % a bude se splácet po dobu 10 let a 7 měsíců.

Nyní se podívejme, jak by se v tomto případě dařilo druhé rodině.

2.2.2. Rodina s nižšími příjmy

Rodině byl opět nabídnut stejný typ úvěru jako předchozí rodině s vyššími příjmy. Po propočtech požadovaného průměrného měsíčního výdělku, byl závěr následující.

Tab. č. 4: Splátky ČMSS

| položka / měsíc | částka v Kč |
|---------------------------------|--------------------|
| splátka úroků * | 4 659 |
| dospořování | 4 450 |
| splátka překlenovacího úvěru ** | 9 109 |
| celkem | 18 218 |

Zdroj: ČMSS, a.s.

* úrok ve výši 4,3 % z celkové výše úvěru

** splácí se po dobu 9 let a 1 měsíce

Rodina, požadující od spořitelny úvěr ve výši 1 300 000 Kč by po výpočtu potřebovala mít průměrný čistý měsíční výdělek ve výši alespoň 26 000 Kč. Tento výdělek bohužel rodina nepokryje, není tedy bonitní a proto jí úvěr poskytnut nebude.

2.3. Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.

2.3.1. Rodina s vyššími příjmy

Rodině žádající o úvěr 1 000 000 Kč nabídla spořitelna překlenovací úvěr Horizont. Úvěr musí být zajištěn nemovitostí. Pro poskytnutí tohoto úvěru nejdříve musí spořitelna zjistit, zda má klient dostatečný čistý měsíční příjem, tedy zda je schopen splácet. Nejdříve si spořitelna zjistí, jaké má klient, žádající o úvěr, životní minimum.

Tab. č. 5: Životní minimum

| člen domácnosti | náklady/měs. v Kč |
|----------------------|-------------------|
| dítě do 6 let | 1 750 |
| dítě od 6 do 10 let | 1 950 |
| dospělá osoba | 2 400 |
| dospělá osoba | 2 400 |
| celkem | 8 500 |
| náklady na domácnost | 3 260 |
| celkem | 11 760 |

Zdroj: Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Spořitelna ale dále počítá s upravenou částkou životního minima a to 1,1 násobek životního minima rodiny.

Tab. č. 6: Upravené životní minimum

| | Kč |
|--------------------------|--------|
| životní minimum rodiny | 11 760 |
| upravené životní minimum | 12 936 |

Zdroj: Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Pokud by si rodina vybrala úvěr s minimální výší splátky, potom by potřebovali pro splácení překlenovacího úvěru následující měsíční čistý minimální příjem.

Tab. č. 7: Min. měsíční příjem

| položka / měsíc | částka v Kč |
|--------------------------------|---------------|
| upravené životní minimum | 12 936 |
| dospořování stavebního spoření | 2 000 |
| splátka úroků* | 3 910 |
| celkem | 18 846 |

Zdroj: Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

* úroková sazba ve výši 4,6 % z celkové výše úvěru

Rodina by tedy potřebovala měsíční čistý příjem ve výši 18 846 Kč. Ten naše fiktivní rodina má, tudíž jí bude úvěr poskytnut. Po splnění tří kritérií pro poskytnutí řádného úvěru, které zní:

- splnění 40 % akontace,
- dosažení hodnotícího čísla ve výši 64 bodů,
- spoření minimálně 2 roky,

bude rodině poskytnut řádný úvěr ze stavebního spoření, ze kterého budou platit úrokovou sazbu 3, 5 %, která je fixní po celou dobu splácení. Měsíční splátka úvěru se stanoví jako 0,5 % z celkové výše úvěru a bude činit 5 000 Kč.

Nyní si opět porovnejme situaci v případě rodiny s nižšími příjmy.

2.3.2. Rodina s nižšími příjmy

Rodině byl nabídnut také úvěr Horizont, jelikož se jedná o úvěr 1 300 000 Kč, musí být zajištěn nemovitostí. Životní minimum má tato rodina stejné jako rodina předchozí, protože se vztahuje k počtu členů rodiny a jejich věku, a ty jsou u obou rodin shodné.

Tab. č. 8: Životní minimum

| člen domácnosti | náklady/měs. v Kč |
|----------------------|-------------------|
| dítě do 6 let | 1 750 |
| dítě od 6 do 10 let | 1 950 |
| dospělá osoba | 2 400 |
| dospělá osoba | 2 400 |
| celkem | 8 500 |
| náklady na domácnost | 3 260 |
| celkem | 11 760 |

Zdroj: Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Spořitelna opět počítá s upraveným životním minimem ve výši 1,1 násobku.

Tab. č. 9: Upravené životní minimum

| | Kč |
|--------------------------|--------|
| životní minimum rodiny | 11 760 |
| upravené životní minimum | 12 936 |

Zdroj: Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Pokud by si rodina také vybrala úvěr s minimální výší splátky, potom by potřebovali pro splácení překlenovacího úvěru ve výši 1 300 000 Kč, následující měsíční minimální čistý příjem.

Tab. č. 10: Min. měsíční příjem

| položka / měsíc | částka v Kč |
|--------------------------------|--------------------|
| upravené životní minimum | 12 936 |
| dospořování stavebního spoření | 2 600 |
| splátka úroků* | 5 083 |
| celkem | 20 619 |

Zdroj: Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

* úroková sazba ve výši 4,6 % z celkové výše úvěru

Rodina by tedy potřebovala měsíční čistý příjem ve výši 20 619 Kč. Ten naše fiktivní rodina má, tudíž jí úvěr může být poskytnut. Pokud by však rodina těchto příjmů nedosahovala, jako například u předchozí stavební spořitelny, stavební spořitelna Raiffeisen má pro tuto situaci další řešení týkající se těch, kterým nepostačují jejich čisté měsíční příjmy. V tomto případě si může klient přizvat tzv. přístupitele, který má spořitelnou stanovený měsíční minimální příjem, a který se za žadatele zaručí.

Nyní bychom si postupně porovnali podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru stejných rodin u tří zvolených bank, a to Komerční banky, Československé obchodní banky a GE Money Bank.

3. Komparace podmínek hypotečního úvěru u vybraných bank

3.1. Komerční banka, a. s.

3.1.1. Rodina s vyššími příjmy

Pokud žádá klient o hypoteční úvěr musí být bonitní, to znamená, že jeho čistý měsíční příjem musí pokrýt všechny jeho výdaje tak, aby byl schopen splácet daný úvěr. Bonitu klienta si zjistí banka propočtem měsíčních výdajů, které zahrnují také splátku úvěru. Klient si musí zvolit jak dlouho bude úvěr splácet a dále si volí délku fixace úrokové sazby. Doba splácení úvěru se pohybuje v rozmezí od 5 do 30 let. Délka fixace úrokové sazby je stanovena zpravidla na 1 až 15 let, a liší se výší úrokové sazby. V praxi se nejčastěji používá fixace úrokové sazby na 3 a 5 let. Tento typ úvěru musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která musí být pojištěna. Pro získání úvěru také potřebujete mít u KB korunový běžný účet pro fyzické osoby – občany.

Pokud by rodina žádala o úvěr 1 000 000 Kč a měla naspořeno 500 000 Kč, může dostat hypoteční úvěr Klasik do výše 70 % celkové hodnoty nemovitosti, který je pro klienta výhodnější, neboť má nižší úrokové sazby. Cena za zpracování úvěru činí 9 000 Kč a propočet měsíčních splátek pro fixace úrokových sazeb na 1, 3 a 5 let a pro různé doby splatnosti by vypadal následovně.

Tab. č. 11: Splátky KB

| Fixace | Úrok v % | Doba splatnosti | | | | | |
|--------|----------|-----------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| | | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 1 | 3,84 | 18 344 | 10 049 | 7 317 | 5 976 | 5 190 | 4 682 |
| 3 | 4,53 | 18 657 | 10 378 | 7 665 | 6 343 | 5 575 | 5 085 |
| 5 | 4,78 | 18 771 | 10 499 | 7 794 | 6 479 | 5 718 | 5 235 |

Zdroj: Komerční banka, a.s.

Uvažujme, že by si rodina zvolila délku fixace úrokové sazby na 5 let a dobu splácení 30 let, byla by výše úrokové sazby 4,78 % p.a. a jejich měsíční splátka 5 235 Kč. Po připočtení měsíčního poplatku za vedení účtu 100 Kč a dále po připočtení stanoveného životního minima, které činí pro čtyřčlennou rodinu přibližně 15 000 Kč, by výše požadovaného minimálního měsíčního příjmu byla 20 335 Kč. Tento limit rodina splňuje, může jí tedy být požadovaný úvěr poskytnut.

Tab. č. 12: Min. měsíční příjem

| položka | částka v Kč |
|-----------------|---------------|
| splátka úvěru | 5 235 |
| poplatky | 100 |
| životní minimum | 15 000 |
| celkem | 20 335 |

Zdroj: Komerční banka, a.s.

Opět si danou situaci porovnáme s rodinou s nižšími příjmy.

3.1.2. Rodina s nižšími příjmy

Této rodině by mohl být bankou nabídnut úvěr Klasik do výše až 100 % ceny nemovitosti s vyššími úrokovými sazbami, protože nemá naspořeno tolik jako rodina předchozí. Úvěr opět musí být zastaven nemovitostí. Cena za zpracování úvěru činí v tomto případě 10 400 Kč. Propočítání měsíčních splátek pro fixace úrokových sazeb na 1, 3 a 5 let a pro různé doby splatnosti by vypadal takto.

Tab. č. 13: Splátky KB

| Fixace | Úrok v % | Doba splatnosti | | | | | |
|--------|----------|-----------------|--------|--------|-------|-------|--------------|
| | | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 1 | 4,3 | 24 118 | 13 349 | 9 813 | 8 085 | 7 080 | 6 434 |
| 3 | 4,88 | 24 462 | 13 705 | 10 198 | 8 494 | 7 510 | 6 884 |
| 5 | 5,09 | 24 587 | 13 846 | 10 342 | 8 645 | 7 668 | 7 051 |

Zdroj: Komerční banka, a.s.

V případě, že by si rodina také zvolila fixaci úrokové sazby na 5 let a dobu splácení úvěru 30 let, byla by výše úroku 5,09 % p.a. a měsíční splátka 7 051 Kč. Stejně jako v minulém případě bychom připočetli měsíční poplatky za vedení účtu a životní minimum rodiny ve stejné výši jako u předchozí rodiny.

Tab. č. 14: Min. měsíční příjem

| položka | částka v Kč |
|-----------------|---------------|
| splátka úvěru | 7 051 |
| poplatky | 100 |
| životní minimum | 15 000 |
| celkem | 22 151 |

Zdroj: Komerční banka, a.s.

Z tabulky vyplývá, že rodina by musela mít měsíční čisté příjmy ve výši 22 151 Kč. Tyto příjmy rodina má, proto jí úvěr 1 300 000 Kč, o který žádala, může být poskytnut.

3.2. Československá obchodní banka, a. s.

3.2.1. Rodina s vyššími příjmy

Banka, aby zjistila zda může klientovi hypotéku půjčit, si opět provede výpočet minimálního čistého měsíčního příjmu, který musí klient pokrýt. Stejně jako u předchozí banky byl nabídnut této rodině hypoteční úvěr do výše 70 % ceny nemovitosti. Úvěr musí být taktéž zastaven nemovitostí v hodnotě minimálně výši hypotéky. Cena za zpracování úvěru se stanoví jako 0,7 % z celkové výše úvěru a činí v tomto případě 7 000 Kč. Uveďme si nyní splátky pro fixace úrokových sazeb na 1, 3 a 5 let a pro různé doby splatnosti.

Tab. č. 15: Splátky ČSOB

| Fixace | Úrok v % | Doba splatnosti | | | | |
|--------|----------|-----------------|--------|-------|-------|-------|
| | | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 |
| 1 | 3,67 | 18 268 | 9 969 | 7 233 | 5 887 | 4 586 |
| 3 | 4,4 | 18 598 | 10 316 | 7 599 | 6 273 | 5 008 |
| 5 | 4,6 | 18 689 | 10 412 | 7 701 | 6 381 | 5 127 |

Zdroj: ČSOB, a.s.

Uvažujme, že by si rodina zvolila fixaci úroku na 5 let a dobu splácení 30 let. Potom by jejich měsíční splátka činila 5 127 Kč a úrok by byl ve výši 4,6 % p.a. Po připočtení měsíčních poplatků za vedení účtu ve výši 150 Kč a životního minima stanoveného bankou, by jejich požadovaný minimální čistý měsíční příjem musel být 33 678 Kč. Tento příjem rodina má, proto jí úvěr bude poskytnut.

3.2.2. Rodina s nižšími příjmy

Rodině byl také nabídnut úvěr ČSOB hypotéka, v tomto případě však do 100 % kupní ceny nemovitosti, neboť rodina žádá o úvěr ve výši 1 300 000 Kč. Cena za zpracování úvěru bude činit 9 100 Kč. Úvěr musí být zastaven nemovitostí. Banka nám stanoví měsíční splátky pro různé doby fixace úrokové sazby a pro různé doby splatnosti následovně.

Tab. č. 16: Splátky ČSOB

| Fixace | Úrok v % | Doba splatnosti | | | | |
|--------|----------|-----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 5 | 10 | 15 | 20 | 30 |
| 1 | 4,37 | 24 159 | 13 392 | 9 859 | 8 134 | 6 487 |
| 3 | 5,1 | 24 592 | 13 852 | 10 348 | 8 652 | 7 058 |
| 5 | 5,3 | 24 712 | 13 980 | 10 485 | 8 796 | 7 219 |

Zdroj: ČSOB, a.s.

Pokud by si rodina také v tomto případě zvolila fixaci úrokové sazby na 5 let a dobu splácení úvěru na 30 let, potom by jejich měsíční splátka činila 7 219 Kč a úrok by byl 5,3 % p.a. Po připočtení měsíčních poplatků za vedení účtu, 150 Kč, životního minima stanoveného bankou a bankou určené rezervy, by museli mít měsíční příjem 23 099 Kč. Tento příjem rodina splňuje, banka jí tedy hypotéku poskytne.

3.3. GE Money Bank, a. s.

3.3.1. Rodina s vyššími příjmy

Rodině, žádající o úvěr ve výši 1 000 000 Kč, byl nabídnut hypoteční úvěr do 85 % tržní ceny nemovitosti, který má výhodnější úrokové sazby. Klient si zvolí, jaké si přeje pojištění, v našem případě je pojištění dobrovolné a zvolili jsme pojištění pro případ smrti či trvalé invalidity, jehož měsíční poplatek činí 3,49 % ze splátky hypotéky. Poplatek za zpracování úvěru činí 8 000 Kč a splatí se jednorázově při uzavření smlouvy. Banka si zjistí bonitu svého klienta a stanoví propočet měsíčních splátek, který vypadá následovně.

Tab. č. 17: Splátky GE Money Bank

| Fixace | Úrok v % | Doba splatnosti | | | | | |
|--------|----------|-----------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| | | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 1 | 2,59 | 18 558 | 9 949 | 7 095 | 5 680 | 4 840 | 4 228 |
| 3 | 4,09 | 19 251 | 10 672 | 7 852 | 6 470 | 5 664 | 5 145 |
| 5 | 4,39 | 19 392 | 10 821 | 8 009 | 6 636 | 5 838 | 5 326 |

Zdroj: GE Money Bank, a.s.

Minimální čistý měsíční příjem, který musí rodina mít, aby jí byl poskytnut úvěr stanoví banka podle životního minima násobeného koeficientem bezpečnosti. Výše koeficientu bezpečnosti závisí na tom, zda klient žádající o úvěr je již stálým klientem banky či novým zájemcem. V našem případě předpokládáme, že rodina dosud není klientem banky a proto bude koeficient bezpečnosti pro hypotéku do 85 % ceny nemovitosti stanoven na 1,15. Životní minimum pro čtyřčlennou rodinu určila banka na 18 032 Kč měsíčně. Výše minimálního měsíčního příjmu v případě, že si rodina zvolí fixaci úrokové sazby na 5 let a dobu splácení úvěru 30 let je tedy následující.

Tab. č. 18: Min. měsíční příjem

| položka/měs. | Kč |
|------------------------------------|---------------|
| životní minimum* koef. bezpečnosti | 20 737 |
| splátka úvěru | 5 326 |
| poplatky | 150 |
| celkem | 26 213 |

Zdroj: GE Money Bank, a.s.

Jelikož tento příjem rodina má, může jí banka úvěr poskytnout.

3.3.2. Rodina s nižšími příjmy

Rodina, žádající o úvěr ve výši 1 300 000 Kč má naspořeno jen 200 000 Kč, může tedy dostat od banky úvěr do výše 100 % tržní ceny nemovitosti, neboť jí chybí přibližně 7 % vlastních prostředků. Pokud by si rodina tyto prostředky obstarala, dostala by se na hypotéku do 85 % ceny nemovitost, zvýšila by se tak její bonita a snížily by se úrokové sazby splátky úvěru. Rodina však tyto prostředky nemá, proto vypadá její situace takto. Následující tabulka nám udává výše měsíčních splátek pro fixace úrokových sazeb na 1, 3 a 5 let a pro různé doby splatnosti.

Tab. č. 19: Splátky GE Money Bank

| Fixace | Úrok v % | Doba splatnosti | | | | | |
|--------|----------|-----------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| | | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 1 | 3,09 | 24 379 | 13 198 | 9 500 | 7 673 | 6 594 | 5 888 |
| 3 | 4,59 | 25 287 | 14 152 | 10 504 | 8 727 | 7 697 | 7 039 |
| 5 | 4,89 | 25 471 | 14 348 | 10 712 | 8 947 | 7 929 | 7 282 |

Zdroj: GE Money Bank, a.s.

Předpokládejme opět, že si rodina zvolí fixaci úrokové sazby na 5 let a dobu splatnosti 30 let a banka stanoví koeficient bezpečnosti pro hypotéku do výše 100 % tržní ceny nemovitost ve výši 0,8. Potom minimální výše čistého měsíčního příjmu rodiny musí být:

Tab. č. 20: Min. měsíční příjem

| položka/měs. | Kč |
|------------------------------------|---------------|
| životní minimum* koef. bezpečnosti | 14 426 |
| splátka úvěru | 7 282 |
| poplatky | 150 |
| celkem | 21 858 |

Zdroj: GE Money Bank, a.s.

Tento příjem naše fiktivní rodina má, banka jí tedy úvěr může poskytnout.

4. Porovnání vybraných alternativ v rámci jedné finanční skupiny

Nejdříve bychom si porovnali úvěry od jednotlivých stavebních spořitelen a poté hypoteční úvěry od zvolených bank. Nakonec porovnáme obě alternativy v té finanční skupině, která se v mém žebříčku hodnocení ukáže jako nejvýhodnější. Všechny srovnávané hodnoty úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů pro každou z rodin nám postupně ukazují následující tabulky.

4.1. Úvěr ze stavebního spoření

4.1.1. Rodina s vyššími příjmy

Tab. č. 21: Podmínky stavebních spořitelen

| Stavební spořitelna | Úrok překlen.úvěru | Úrok běž.úvěru | Min.čistý měs.příjem |
|---------------------|--------------------|----------------|----------------------|
| Modrá pyramida,a.s. | 4,7% | 5,0% | 21 645 |
| ČMSS,a.s. | 4,3% | 4,8% | 22 000 |
| Raiffeisen,a.s. | 4,6% | 3,5% | 18 846 |

Zdroj: Modrá pyramida, a.s., ČMSS, a.s., Raiffeisen, a.s.

Výše uvedená tabulka zobrazuje výsledky komparace podmínek úvěru ze stavebního spoření u tří zvolených stavebních spořitelen v případě rodiny s vyššími příjmy žádající o úvěr ve výši 1 000 000 Kč. Jak lze vidět, nejnižší úrok z překlenovacího úvěru požaduje Českomoravská stavební spořitelna, ta ale naopak vyžaduje nejvyšší čistý měsíční příjem. Úrok z běžného úvěru je nejnižší v případě Raiffeisen stavební spořitelny, stejně tak tato spořitelna požaduje nejnižší měsíční příjem. V tomto porovnání bych tedy vyzdvihla Raiffeisen stavební spořitelnu.

4.1.2. Rodina s nižšími příjmy

Tab. č. 22: Podmínky stavebních spořitelen

| Stavební spořitelna | Úrok překlen.úvěru | Úrok běž.úvěru | Min.čistý měs.příjem |
|---------------------|--------------------|----------------|----------------------|
| Modrá pyramida,a.s. | 4,7% | 5,0% | 21 645 |
| ČMSS,a.s. | 4,3% | 4,8% | 26 000 |
| Raiffeisen,a.s. | 4,6% | 3,5% | 20 619 |

Zdroj: Modrá pyramida, a.s., ČMSS, a.s., Raiffeisen, a.s.

Další tabulka porovnává podmínky úvěru ze stavebního spoření, o který žádá druhá rodina s nižšími příjmy. Tato rodina požaduje úvěr ve výši 1 300 000 Kč. Rodina má měsíční čistý příjem 24 500 Kč, proto jak vidíme nedostane požadovaný úvěr od Českomoravské stavební

spořitelny. Tato spořitelna má však nejnižší úrok z překlenovacího úvěru. Úrok z běžného úvěru je nevýhodnější opět u Raiffeisen stavební spořitelny, která také požaduje od klientů nejnižší měsíční příjem. Proto i v tomto případě zvítězila Raiffeisen stavební spořitelna.

4.2. Hypoteční úvěr

4.2.1. Rodina s vyššími příjmy

Tab. č. 23: Podmínky hypotečních úvěrů

| Banka | Délka fixace | Doba splatnosti | Poplatky/měs. | Cena za zprac. úvěru | Úrok v % | Splátka/měs. | Min.příjem |
|--------------------|--------------|-----------------|---------------|----------------------|-------------|--------------|---------------|
| KB,a.s. | 5 | 30 | 100 | 9 000 | 4,78 | 5 235 | 20 335 |
| ČSOB,a.s. | 5 | 30 | 150 | 7 000 | 4,6 | 5 127 | 33 678 |
| GE Money Bank,a.s. | 5 | 30 | 150 | 8 000 | 4,39 | 5 326 | 26 213 |

Zdroj: KB, a.s., ČSOB, a.s., GE Money Bank, a.s.

Tabulka zobrazuje celkový souhrn podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 1 000 000 Kč rodině s vyššími příjmy jednotlivými bankami, pro zvolenou fixaci úrokové sazby na 5 let a dobu splatnosti 30 let. Jak je vidět, nejnižší měsíční poplatky za vedení účtu má Komerční banka a nejnižší cenu za zpracování úvěru Československá obchodní banka. Ceně za zpracování úvěru však nepřikládám příliš velkou váhu, neboť se platí jednorázově při uzavření smlouvy a ne každý měsíc jako například poplatky za vedení účtu. Co se týče úrokové sazby, je v současné době celkově poměrně nízká a z tohoto důvodu se dá očekávat její nárůst. Nejnižší úrokovou sazbu z vybraných bank nabízí GE Money Bank. Nejnižší měsíční splátka úvěru je v ČSOB, rozdíl mezi splátkami v ostatních bankách je však téměř nepatrný. Ovšem zaměříme-li se na měsíční čistý příjem, který po nás požaduje banka, abychom pro ni byli bonitní a mohli tak každý měsíc pravidelně splácet, ten nabízí nejnižší Komerční banka.

4.2.2. Rodina s nižšími příjmy

Tab. č. 24: Podmínky hypotečních úvěrů

| Banka | Délka fixace | Doba splatnosti | Poplatky/měs. | Cena za zprac. úvěru | Úrok v % | Splátka/měs. | Min.příjem |
|--------------------|--------------|-----------------|---------------|----------------------|-------------|--------------|---------------|
| KB,a.s. | 5 | 30 | 100 | 10 400 | 5,09 | 7 051 | 22 151 |
| ČSOB,a.s. | 5 | 30 | 150 | 9 100 | 5,3 | 7 219 | 23 099 |
| GE Money Bank,a.s. | 5 | 30 | 150 | 10 400 | 4,89 | 7 282 | 21 858 |

Zdroj: KB, a.s., ČSOB, a.s., GE Money Bank, a.s.

Podíváme-li se na druhou tabulku, zobrazující podmínky pro poskytnutí hypotéky ve výši 1 300 000 Kč různými bankami druhé rodině, která udává data opět pro dobu fixace na 5 let a splatnost na 30 let, vidíme, že nejnižší měsíční poplatky za vedení účtu má opět Komerční banka a cenu za zpracování úvěru Československá obchodní banka. Stejně jako v předchozím případě má nejnižší poskytovanou úrokovou sazbu GE Money Bank. Měsíční splátka úvěru je tentokrát nejmenší u Komerční banky, ale opět se liší jen nepatrně. Minimální měsíční příjem nyní požaduje GE Money Bank.

4.3. Porovnání v rámci jedné finanční skupiny

Pro konečnou a celkovou komparaci jsem zvolila banku GE Money Bank a s ní spolupracující Raiffeisen stavební spořitelnu, neboť tato stavební spořitelna si vedla v mém porovnávání stavebních spořitelen nejlépe. Co se týká bank, vedla si dobře jak Komerční banka, tak i GE Money Bank. Protože ale nyní budu porovnávat podmínky úvěrů v rámci jedné finanční skupiny, zvolila jsem GE Money Bank, která nabízí nejnižší úrokové sazby. Zaměříme se na to, zda je pro naše rodiny výhodnější úvěr ze stavebního spoření či hypoteční úvěr a z jakých důvodů.

4.3.1. Rodina s vyššími příjmy

Tab. č. 25: Podmínky úvěru Raiffeisen

| Stavební spořitelna | Úrok překlen.úvěru | Úrok běž.úvěru | Min.čistý měs.příjem | Měs.splátka překlen.úvěru | Dospořování | Měs.splátka běž.úvěru |
|---------------------|--------------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| Raiffeisen,a.s. | 4,6% | 3,5% | 18 846 | 3 910 | 2 000 | 5 000 |

Zdroj: Raiffeisen, a.s.

Tab. č. 26: Podmínky úvěru GE Money Bank

| Banka | Délka fixace | Doba splatnosti | Poplatky/měs. | Cena za zprac. úvěru | Úrok v % | Splátka/měs. | Min.příjem |
|--------------------|--------------|-----------------|---------------|----------------------|----------|--------------|------------|
| GE Money Bank,a.s. | 5 | 30 | 150 | 8 000 | 4,39 | 5 326 | 26 213 |

Zdroj: GE Money Bank,a.s.

Z výše uvedených tabulek vidíme, že měsíční zatížení týkající se splátky úvěru (u stavebního spoření navíc dospořování), je vyšší u stavební spořitelny. Úrok by byl nižší u GE Money Bank, ovšem máme fixaci úrokové sazby jen na 5 let, takže se dá čekat, že se poté o něco zvýší. U stavební spořitelny je pro překlenovací úvěr úrok vyšší, ale po splnění tří kritérií je stanoven na 3,5 %. Tento úrok už je nadále po celou dobu splácení fixní, což je nemalá výhoda úvěru ze stavebního spoření. Minimální výše měsíční splátky běžného úvěru ze stavebního spoření je

stavební spořitelnou stanovena jako 0,5 % z celkové výše úvěru a činí v našem případě 5 000 Kč. Další výhodou stavební spořitelny je, že požaduje po našem klientovi nižší měsíční čistý příjem než banka. Z těchto důvodů bych první rodině doporučila spíše úvěr ze stavebního spoření od stavební spořitelny Raiffeisen, který se mi pro ni jeví výhodnější.

4.3.2. Rodina s nižšími příjmy

Tab. č. 27: Podmínky úvěru Raiffeisen

| Stavební spořitelna | Úrok překlen.úvěru | Úrok běž.úvěru | Min.čistý měs.příjem | Měs.splátka překlen.úvěru | Dospořování | Měs.splátka běž.úvěru |
|---------------------|--------------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| Raiffeisen,a.s. | 4,6% | 3,5% | 20 619 | 5 083 | 2 600 | 6 500 |

Zdroj: Raiffeisen, a.s.

Tab. č. 28: Podmínky úvěru GE Money Bank

| Banka | Délka fixace | Doba splatnosti | Poplatky/měs. | Cena za zprac. úvěru | Úrok v % | Splátka/měs. | Min.příjem |
|--------------------|--------------|-----------------|---------------|----------------------|----------|--------------|------------|
| GE Money Bank,a.s. | 5 | 30 | 150 | 10 400 | 4,89 | 7 282 | 21 858 |

Zdroj: GE Money Bank, a.s.

Zaměříme-li se na druhou rodinu s nižšími příjmy, která žádá o úvěr ve výši 1 300 000 Kč můžeme z tabulek spatřit, že měsíční minimální čistý příjem požaduje opět stavební spořitelna, neliší se však ztelně od požadavku banky. Dále vidíme, že úrokové sazby nabízí nižší opět stavební spořitelna, navíc úrok z běžného úvěru ze stavebního spoření je narozdíl od úroku nabízeného bankou fixní po celou dobu splácení. Měsíční splátka úvěru je zpočátku nižší u banky, ale po splnění všech kritérií pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření, bude nižší u stavební spořitelny. Z výše uvedených důvodů bych i druhé rodině doporučila spíše úvěr ze stavebního spoření stavební spořitelny Raiffeisen, neboť se mi i v tomto případě jeví výhodnější.

ZÁVĚR

Cílem práce bylo zjistit, jaké má občan, toužící po lepším bydlení, možnosti, jak lze bydlení financovat. Jaké bude mít podmínky pro získání úvěru a pro jaký úvěr se rozhodnout. Zda dát přednost hypotečnímu úvěru či spíše úvěru ze stavebního spoření.

Musím však konstatovat, že není vůbec jednoduché porovnat různé druhy úvěrů a způsobů financování bydlení a jednoznačně říci, který je nejvýhodnější. Toto rozhodnutí záleží na každém konkrétním případě, na životní situaci klienta žádajícího o úvěr a na spoustě dalších podmínkách. Samozřejmě nejlepší je mít vlastní prostředky, ale o této situaci si většina lidí může doslova nechat zdát, neboť pořízení bytu či domu znamená finanční zatížení řádově několika ročních výplat. A jelikož bydlení většinou spěchá, není tento způsob financování ani dost dobře možný, pokud nemáme potřebnou částku dopředu naspořenou. Proto jsou nám nabízeny různé druhy úvěrů a půjček, které dostaneme téměř okamžitě, pokud máme dostatečné prostředky pro splácení, což si banka nebo spořitelna samozřejmě patřičně ověří.

Ve své práci jsem se zabývala komparací podmínek úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. K tomuto porovnání jsem zvolila dva modelové příklady, které jsou vyobrazeny do dvou fiktivních čtyřčlenných rodin. Jedné s nižšími příjmy a druhé s vyššími příjmy. Každá potřebuje úvěr na byt. Byt má hodnotu 1 500 000 Kč a každá rodina má také naspořenou určitou část této sumy určenou k použití na koupi daného bytu. Daným rodinám jsou postupně nabídnuty úvěry ze stavebního spoření od tří zvolených stavebních spořitel a poté hypoteční úvěry od tří vybraných bank. Nakonec je provedeno konečné porovnání a vybrán nejvýhodnější z nabízených úvěrů. Poté je každé rodině navržena možnost, jak mohou nejvýhodněji financovat své bydlení, pokud zvolí formu úvěru.

Nejprve jsem zvolila fiktivní rodiny tím způsobem, že u rodiny s nižšími příjmy pobíral každý z rodičů minimální mzdu, která činí v současné době v České republice 7 570 Kč. U druhé rodiny s vyššími příjmy pobíral každý rodič průměrnou mzdu, která je v současné době v naší republice ve výši 20 841 Kč. Rodině disponující nižšími příjmy by nevyšel úvěr u žádné banky ani stavební spořitelny, pouze v některých případech by si rodina mohla přizvat tzv. přístupitele, který by se za ni zaručil. Po dalším zamyšlení jsem naznala, že lidé pobírající minimální mzdu většinou netouží po koupi nového bytu či domu, proto pravděpodobně nežádají o úvěry k financování bydlení. Po této úvaze jsem zvolila reálnější příjmy rodin žádajících o úvěr, a to o něco vyšší než je průměrná mzda v České republice a o něco nižší než tato průměrná mzda. U rodiny s nižšími příjmy tedy rodiče pobírají hrubou měsíční mzdu ve výši 15 460 Kč

a u rodiny s vyššími příjmy disponují rodiče měsíční hrubou mzdou ve výši 31 000 Kč. Toto jsou konečné modelové příklady, které jsem ve své práci používala, porovnávala a hodnotila.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] DVOŘÁK,P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3.vyd. Praha: Linde, 2005, 688 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [2] REVENDA,Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4.vyd. Praha: Management Press, 2005, 632 s. ISBN 80-7261-132-1.
- [3] SYROVÝ,P. *Financování vlastního bydlení*. 4.vyd. Praha: Grada, 2004, 124 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [4] TRNAVSKÝ,J. Stavební spoření. *Vše o stavbě domu*. Bratislava: Jaga group, 2005, roč. 5, č. 1, s. 6-8.
- [5] TRNAVSKÝ,J. Hypoteční úvěry. *Vše o stavbě domu*. Bratislava: Jaga group, 2005, roč. 5, č. 1, s. 9-10.
- [6] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů ČR*, 1992, č. 5, s. 98-105.
- [7] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů ČR*, 1993, č.27, s. 569-573.
- [8] Časopisy Bankovníctví, Ekonom, Euro.
- [9] Internetové publikace vybraných bank a stavebních spořitelen:
<<http://www.csob.cz/>>
<<http://www.ge.com/cz/cz/>>
<<http://www.kb.cz/>>
<<http://www.raiffeisenbank.cz/>>
<<http://www.cmss.cz/>>
<<http://www.modrapyramida.cz/>>
- [10] Internetové stránky: <<http://www.finance.cz/>>

SEZNAM TABULEK

| | |
|---|----|
| Tab. č. 1: Min. měsíční příjem | 27 |
| Tab. č. 2: Min. měsíční příjem | 28 |
| Tab. č. 3: Splátky ČMSS..... | 29 |
| Tab. č. 4: Splátky ČMSS..... | 29 |
| Tab. č. 5: Životní minimum | 30 |
| Tab. č. 6: Upravené životní minimum | 30 |
| Tab. č. 7: Min. měsíční příjem | 30 |
| Tab. č. 8: Životní minimum | 31 |
| Tab. č. 9: Upravené životní minimum | 31 |

| | |
|--|----|
| Tab. č. 10: Min. měsíční příjem | 32 |
| Tab. č. 11: Splátky KB | 33 |
| Tab. č. 12: Min. měsíční příjem | 34 |
| Tab. č. 13: Splátky KB | 34 |
| Tab. č. 14: Min. měsíční příjem | 34 |
| Tab. č. 15: Splátky ČSOB | 35 |
| Tab. č. 16: Splátky ČSOB | 35 |
| Tab. č. 17: Splátky GE Money Bank | 36 |
| Tab. č. 18: Min. měsíční příjem | 37 |
| Tab. č. 19: Splátky GE Money Bank | 37 |
| Tab. č. 20: Min. měsíční příjem | 37 |
| Tab. č. 21: Podmínky stavebních spořitelen | 38 |
| Tab. č. 22: Podmínky stavebních spořitelen | 38 |
| Tab. č. 23: Podmínky hypotečních úvěrů | 39 |
| Tab. č. 24: Podmínky hypotečních úvěrů | 39 |
| Tab. č. 25: Podmínky úvěru Raiffeisen | 40 |
| Tab. č. 26: Podmínky úvěru GE Money Bank | 40 |
| Tab. č. 27: Podmínky úvěru Raiffeisen | 41 |
| Tab. č. 28: Podmínky úvěru GE Money Bank | 41 |