

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

**POROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ S DALŠÍMI MOŽNOSTMI FINANCOVÁNÍ
BYTOVÉ POTŘEBY**

Lenka Ferancová

Bakalářská práce

2011

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lenka FERANCOVÁ**
Osobní číslo: **E07809**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku - Management malých a středních podniků**
Název tématu: **Porovnání hypotéčního úvěru s dalšími možnostmi financování bytové potřeby**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomiky a managementu**

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

Stanovení cíle práce

1. Obecná charakteristika produktů sloužící k financování bydlení
2. Státní podpora určená k bydlení
3. Analýza vhodnosti jednotlivých produktů
4. Formulace závěru

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

Seznam odborné literatury:

- Prčík, Tomáš. Stavební spoření v kostce. Era - vydavatelství, 2002 ISBN 80-86517-29-2
Oporová, Radka, Pavelka, František. Jak správně na hypotéky. Nakladatelství Consultinvest, 2003 ISBN 80-901486-3
Vichnarová, Lenka, Nováková, Jolana. Financování bydlení. Nakladatelství ERA, 2007 ISBN 978-80-7366-079-6
Poláková, Olga a kolektiv. Bydlení a bytová politika. Nakladatelství Ekopress 2006, ISBN 80-86929-03-5
Lux, Martin. Jak dobře investovat do bydlení. Nakladatelství Sociologické nakladatelství (SLON) 2006, ISBN 80-86429-56-3

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. František Sejkora**
Ústav ekonomiky a managementu

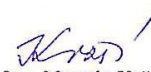
Datum zadání bakalářské práce: **30. června 2010**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2011**



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

L.S.



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

V Pardubicích dne 8. července 2010

Prohlášení

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 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 Univerzity Pardubice.

V Pardubicích

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce panu Ing. Františkovi Sejkorovi za cenné připomínky a rady při vypracování bakalářské práce.

Dále bych se chtěla poděkovat bankovním poradcům Komerční banky, Hypoteční banky, Českomoravské stavební spořitelny a Wüstenrot, za jejich čas a informace.

Anotace

Práce hypoteční úvěry a další možnosti financování bytové potřeby obyvatelstva se zaměřuje na identifikaci jednotlivých prostředků zabezpečujících bytové potřeby. Začátek práce objasňuje základní pojem a to bytovou potřebu obyvatelstva. Dále se tato práce věnuje přibližování a vysvětlování problematiky hypotečních úvěru, stavebního spoření, státní podpory a jiných možností financování bytové potřeby obyvatelstva. V textu jsem se snažila prozkoumat fungování jednotlivých produktů. Pokoušela jsem se tyto produkty posoudit, jak mezi sebou, tak v jednotlivých kategoriích z nabídky určitých bank. Mé výsledky se odrážejí od aktuální situace na trhu a od modelového příkladu.

Klíčové slova

hypoteční úvěr, stavební spoření, překlenovací úvěr, státní podpora

Title

Comparison of the mortgage loan with more options financing of the housing needs

Annotation

The Work Mortgage loans and other options for financing the housing needs of the population focuses on the identification of individual instruments providing housing needs. The Beginning the work explains the basic idea and the housing needs of the population. Furthermore, this work deals with bring near and explain the mortgage loans, building savings, state subsidies and other financing options for housing needs of the population. In the text I have tried to examine the functioning of the individual product. I tried these products assess, both among themselves and in each category from the individual banks. My results reflects from the current market situation from the model example.

Keywords

mortgage loan, building saving, bridging loan, state aid

Obsah

1	ÚVOD.....	1
2	POTŘEBA BYDLENÍ.....	2
3	HYPOTEČNÍ ÚVĚR	2
3.1	Historie ^[1]	3
3.1.1	Vývoj na území České republiky	3
3.2	Charakteristika	4
3.2.1	Logika poskytnutí úvěru	4
3.3	Členění úvěrů.....	4
3.4	Zajištění ^[2]	7
3.5	Úroková sazba ^[3]	7
3.6	Splácení úvěru ^[3]	8
3.6.1	Předčasné splacení.....	10
3.7	Čerpání úvěru	11
3.8	Odečet úroků ^[5]	11
3.9	Výhody a nevýhody.....	12
3.9.1	Výhody hypotečního úvěru	12
3.9.2	Nevýhody hypotečního úvěru	13
3.10	Aktuální situace na českém trhu ^[2]	13
4	STAVEBNÍ SPOŘENÍ	16
4.1	Historie ^[6]	16
4.1.1	Vývoj na území České republiky ^[7]	17
4.2	Charakteristika	17
4.2.1	Účastník stavebního spoření.....	18
4.2.2	Smlouva o stavebním spoření ^[8]	18
4.2.3	Všeobecné obchodní podmínky ^[9]	19
4.3	Průběh stavebního spoření	20

4.3.1	Fáze spořicí	20
4.3.2	Fáze úvěrová	20
4.4	Cílová částka ^[9]	21
4.5	Překlenovací úvěr ^[9]	22
4.5.1	Základní zásady překlenovacího úvěru	22
4.5.2	Podmínky pro poskytnutí překlenovacího úvěru	23
4.6	Výhody a nevýhody.....	23
4.6.1	Výhody stavebného spoření	23
4.6.2	Nevýhody stavebného spoření	24
4.7	Aktuální situace na českém trhu ^[7]	24
5	OSTATNÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYTOVÉ POTŘEBY	25
6	STÁTNÍ PODPORA ^[11]	26
6.1	Odečet úroku	27
6.2	Podpora hypoték	27
6.2.1	Úroková dotace	27
6.2.2	Úvěr poskytovaný státem ^[12]	28
6.3	Podpora stavebního spoření ^[9]	29
7	ANALÝZA PRODUKTŮ.....	30
8	ZÁVĚR.....	39
9	SEZNAMY	41
9.1	Použité zdroje	41
9.2	Seznam citací	43
9.3	Seznam tabulek	45
9.4	Seznam obrázků	46
9.5	Seznam příloh.....	47

1 ÚVOD

Téma bakalářské práce je zaměřeno na bytovou potřebu obyvatelstva a její financování prostřednictvím finančních produktů nabízených na českém trhu. Potřeba bydlet je důležitá pro každého člověka, je aktuální dnes stejně jako v minulosti. Jedním z hledisek dospělosti je ekonomické osamostatnění se, takže i odstěhování se od svojí rodiny a založení rodiny vlastní. Proto mnoho lidí touží po vlastním bydlení a přemýšlí jak tuto potřebu naplnit. Proto ne každý na něj dosáhne z vlastních prostředků okamžitě. To je důvod proč finanční instituce nabízejí klientům své produkty zaměřené na financování bytové problematiky.

Bakalářská práce je rozdělena do dvou bloků: teoretického a praktického. V teoretické části je popisován hypoteční úvěr, jeden z hlavních prostředků na financování bytové potřeby obyvatelstva. Identifikace hypotečního úvěru začíná u historických začátků ve světě i v České republice. Pokračuje v jeho charakteristice a vymezení členění hypotečního úvěru. Důležitou částí při vymezení hypotečního úvěru je jeho zajištění, průběh čerpání a splácení. Druhou hlavní možností, jak si pořídit vlastní byt, je stavební spoření. Po určení jeho vývoje v České republice a ve světě je vystižen popis jeho účastníků, všeobecných podmínek, základních zásad, podmínek a samotné smlouvy o stavebním spoření. Stavební spoření má většinou dvě části, fázi spořicí a fázi úvěrovou. Nepostradatelnou součástí stavebního spoření je určení cílové částky. V této bakalářské práci je popsána i podpora státu. Stát podporuje jak stavební spoření, tak hypoteční úvěr a i sám nabízí finanční prostředky určené pro financování vlastního bydlení.

V další části bakalářské práce je praktický příklad, který vychází z nabídky realitní společnosti. Dle této nabídky jsou sestaveny modelové příklady pro hypoteční úvěr od čtyř bank a s menší modifikací pro tři instituce nabízející stavební spoření a stavební spoření s poskytnutím úvěru ze stavebního spoření. Součástí bakalářské práce je i anketní průzkum v Pardubickém kraji. Anketa se zaměřila na využívání prostředků pro financování vlastního bydlení.

Cílem práce je analyzovat vhodnost jednotlivých produktů a jejich užití pro financování bytové potřeby obyvatelstva.

2 POTŘEBA BYDLENÍ

Potřeba bydlet se bytostně dotýká každého člověka. Střechu nad hlavou potřebují všichni, od malých dětí až po důchodce. Znamená jistotu, o kterou se lze opřít. Bydlení patří k základním potřebám, které nelze nahradit. Je spojováno s pocitem osobní svobody. Podle 25. článku Všeobecné deklarace lidských práv a svobod, která byla přijata valným shromážděním OSN v prosinci 1948, platí: „každý má na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu svého i své rodiny, včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb...“

Když si vybíráme bydlení, máme na výběr:

- bydlení v pronájmu, anebo
- bydlení ve vlastním

Při financování vlastního bydlení se využívají:

1. vlastní prostředky
2. cizí zdroje (úvěry)
 - a. stavební spoření
 - b. hypotéky
 - c. ostatní

3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“¹

¹ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

3.1 Historie ^[1]

Jistá forma hypotečního úvěru existuje od římské říše, kdy vysoká úroveň peněžního hospodářství a rozsáhlé zákonodárství podporovalo tento vývoj. Historii hypotečního úvěru ale počítáme od poloviny 18. století, kdy vznikly první ústavy na poskytování finančních výpomocí a kdy se vyvinuly hypoteční zástavní listy s jejich právní úpravou. Došlo k tomu v Slezku, které se snažilo obnovit svoje hospodářství po konci sedmileté války (1756-1763).

3.1.1 Vývoj na území České republiky

První hypoteční bankou na českém území byla Hypoteční banka Království českého, která byla založena roku 1865.

S nástupem protektorátu byl český hospodářský vývoj na přibližně 10 let zastaven. Hypoteční bankovníctví však bylo v průběhu let úplně zlikvidováno.

Jeho formální obnova se povedla až roku 1990. První hypoteční úvěr byl poskytnut roku 1995, tento úvěr poskytla Hypoteční banka. Nejúspěšnějším rokem od počátku hypotečního úvěru v České republice byl rok 2004. Celkem v roce 2004 hypoteční banky poskytly 40 985 hypotečních úvěrů pro fyzické osoby a to ve výši 51 959 mil. Kč, což ve srovnání s rokem 2003 představuje nárůst o 30 % v počtu a o 43 % v objemu.² Tento nárůst objemu hypoték trval až do roku 2007, kdy bylo fyzickým osobám poskytnuto 142 289 mil. Kč. Následovalo období dvouletého poklesu. Minulý rok hypoteční banky umožnili čerpání 84 773 mil. Kč, co je skoro o 11 000 mil. Kč víc než v roce 2009.³

² VZ 2004 Hypoteční banka [online] Česká hypoteční banka, a.s. [cit. 2011-03-21] Dostupný z WWW:

<http://www.hypotecnibanka.cz/__SYS__/FileStorage/download/vyrocnizpravy1/VZ%202004%20Hypotecni%20banka%20%28CMHB%29%20CJ.PDF>

³ Novinky.cz [online] Copyright © 2003–2011 [cit. 2011-03-21] Dostupný z WWW: <<http://www.novinky.cz/ekonomika/223532-cesi-si-loni-na-bydleni-pujcili-temer-85-miliard-korun.html>>

3.2 Charakteristika

Jedním z klasických finančních zdrojů je hypoteční úvěr, který se používá k financování výstavby, pořízení či pronájmu nemovitostí. Je to produkt s dlouhodobým charakterem, jeho doba splatnosti se pohybuje mezi 5 až 30 roky. Obvykle je splácen pravidelnými splátkami, tzv. anuitními splátkami.

Jak je napsáno na začátku této kapitoly, hypoteční úvěr je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Tato zastavená nemovitost v osobním vlastnictví se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Jednoduše řečeno hypotečním úvěrem jsou všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

Žadatelem o hypoteční úvěr může být:

- občané
- podnikatelé (fyzické i právnické osoby)
- obec, město

3.2.1 Logika poskytnutí úvěru

*„Banky si půjčují peníze na trhu ve velkých objemech, ty „zabalí“ do produktu „hypotéka“ a poskytnou klientům.“*⁴ Za půjčené peníze platí cenu, tedy úrok, dle aktuální situace na trhu. Ta se promítne do úroku, který platí příjemce hypotéčního úvěru.

3.3 Členění úvěrů

1) Podle účelu^[2]:

- a) účelové - klient může použít tento úvěr jenom na účely stanovené bankou.
Z pravidla se jedná o účely, kdy musí být hypotéka využita na investice na

⁴ Syrový, Peter. *Financování vlastního bydlení*. 5. Vyd. Praha : Grada Publishing, 2009. ISBN 978-80-2388-4 str. 32

pořízení bydlení. Buď se jedná o objekt v osobním vlastnictví klienta, nebo objekt zajišťující potřeby bydlení, který je ve vlastnictví někoho jiného.

- b) neúčelové tzv. americká hypotéka - v tomto případě není klient omezen, prostředky získané z úvěru může použít na cokoli. Např.: automobil, studium, zájezd a jiné.

Klient si může vzít hypoteční úvěr i jako bezúčelný. Banka nemusí účel půjčky vůbec vědět.

2) podle možnosti kombinace⁵

a) se stavebním spořením

- hromadí se finanční prostředky, aby mohla být dlužná částka po uplynutí doby fixace naráz splacena
- kombinovanou hypotéku se stavebním spořením nabízí například Prima Finance, s.r.o. Prostředky získané z takového úvěru lze použít pouze na financování vlastního bydlení.

b) se životním pojištěním

- asi nejpoužívanější kombinace. Některé banky přímo požadují, aby měl klient sjednanou životní pojistku, zpravidla u konkrétní pojišťovny, která by byla vinkulována ve prospěch banky.
- hypoteční úvěr v kombinaci se životním pojištěním poskytuje mimo jiné Komerční banka, a.s. V tomto případě je poskytován úvěr s nižší úrokovou sazbou.

c) s hypotečními zástavními listy

- jedná se o dluhopisy vydávané bankou, které bance pomáhají krýt náklady na poskytování hypotečních úvěrů a zabraňují případným finančním potížím
- tato kombinace je nabízena kupříkladu v Hypoteční bance, a.s.

3) podle způsobu splácení

- a) anuitní (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky)

⁵ Euroline Bohemia [online] Copyright 1995-2011 Euroline Slovakia, s.r.o. [cit. 21. 3. 2011] Dostupný z WWW:

<<http://www.euroline.cz/cz/informace/financovani.html>>

- b) progresivní (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují)
- c) degresivní (klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje)

Anuitní způsob splácení je nejčastější, nabízí ho každá banka, která poskytuje hypoteční úvěr. Progresivní nebo degresivní způsob splácení je méně obvyklý, poskytuje ho například Hypoteční banka, a.s. Banky dnes přicházejí na trh s možností změny výše splátky. Například ČSOB, a.s. nabízí zvýšení resp. snížení hypoteční splátky.

Hypoteční banka, a.s. nabízí na svých internetových stránkách „hypoteční profi kalkulačku“, ve které si můžeme vypočítat výšku hypoteční splátky.

Příklad: Muž ve věku 30 let si chce pořídit nemovitost o hodnotě 1 500 000,- Kč. Má našetřeno 225 tis. Kč. Bude u Hypoteční banky, a.s. čerpat úvěr o hodnotě 1 275 000,- Kč. Dobu fixace si zvolí na 3 roky a uvažuje, že hypoteční úvěr splatí za 15 nebo 20 let.

Dané údaje navolíme do „hypoteční profi kalkulačky“⁶, která nám dopočítá hypoteční splátky na předpokládanou dobu 15, či 20 let.

Tabulka 1 Typy způsobu splácení

	splatnost za 15 let		splatnost za 20 let	
	Od	do	od	do
Anuitní	9786	---	8101	---
progresivní	4781	9654	4781	7966
degresivní	9886	19572	8201	16202

⁶ Profi hypoteční kalkulačtor [online] © 2011 Hypoteční banky, a. s. [cit. 4. 4. 2011] dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypotecni-kalkulacka/krok-2/#proficalc-result>>

3.4 Zajištění ^[2]

Hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Zastavěná nemovitost může být:

- objektem úvěru - úvěr je čerpán přímo na její koupi, rekonstrukci a jiné
- jiná nemovitost (případně i více nemovitostí) - úvěr je neúčelový

Zastavěná nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie anebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Není možné, aby bylo na nemovitost sloužící k zajištění hypotečního úvěru vázané i jiné zástavní právo třetí osoby.

3.5 Úroková sazba ^[3]

Faktory ovlivňující úrokovou sazbu:

A) účel

Výši úrokové sazby ovlivní účel úvěru. Úvěry na vlastní bydlení se poskytují s nejnižší úrokové sazby. O něco vyšší sazby se poskytují na pronájem nemovitosti. Je to proto, že banky podstupují vyšší riziko. Nejvyšší riziko nese banka při poskytování bezúčelové hypotéky. Tyto hypotéky jsou nejdražší.

B) fixace

Fixace je dalším faktorem, který ovlivňuje úrokovou sazbu. Doba fixace je jistota neměnné sazby a za tuto jistotu se musí zaplatit. Jestli chceme delší dobu fixace, musíme za ní víc zaplatit. To se odráží na vyšší úrokové sazby.

Peníze si banka půjčují na trhu a tyto peníze pak půjčuje dál. Cena peněz na trhu se pak promítá do ceny pro koncového klienta.

C) výše zajištění

Výše úrokové sazby závisí na výši zajištění úvěru. Jestli banka půjčí klientovi 100% hodnoty nemovitosti, vyměří mu vyšší úrokovou sazbu. Důvodem je vysoké riziko, které na sebe banka bere. V případě, že by zákazník přestal

splácet, nese riziko poklesu cen nemovitosti na trhu sama. Když se na financování nemovitosti podílí i klient, úroková sazba klesá.

D) bonita klienta

Bonitu klienta můžeme jinak pojmenovat i jako kvalitu klienta. Banky chtějí znát příjmy, platební morálku a jiné. Peněžní ústav poskytne nižší úrokovou sazbu „kvalitnějšímu“ klientovi.

3.6 Splácení úvěru^[3]

Hypoteční úvěr se splácí splátkou, která v sobě zahrnuje úrok i jistinu. Je to tzv. anuitní splátka. Její výše se určí na základě výše úvěru, výši úrokové sazby a době splatnosti úvěru.

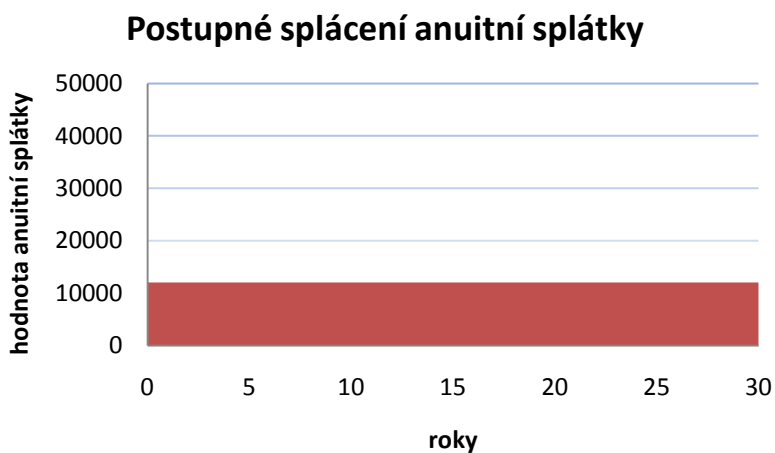
Na stránkách bank, které poskytují hypoteční úvěry, najdeme různé úrokové sazby, pro různé doby splatnosti. Příkladem je následující tabulka.

Tabulka 2: Splátka hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč^[4]

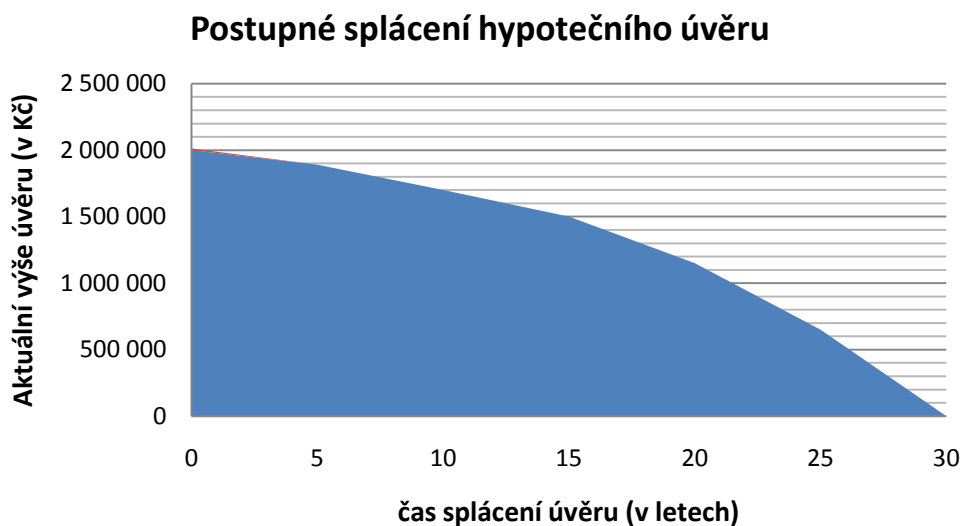
Fixace úrokové sazby	Splatnost úvěru					
	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
1 rok	19 375 Kč	11 147 Kč	8 487 Kč	7 216 Kč	6 498 Kč	6 053 Kč
2 roky	19 235 Kč	10 997 Kč	8 326 Kč	7 044 Kč	6 315 Kč	5 861 Kč
3 roky	19 235 Kč	10 997 Kč	8 326 Kč	7 044 Kč	6 315 Kč	5 861 Kč
4 roky	19 375 Kč	11 147 Kč	8 487 Kč	7 216 Kč	6 498 Kč	6 053 Kč
5 let	19 375 Kč	11 147 Kč	8 487 Kč	7 216 Kč	6 498 Kč	6 053 Kč
6 let	19 749 Kč	11 554 Kč	8 927 Kč	7 687 Kč	6 998 Kč	6 579 Kč
7 let	19 749 Kč	11 554 Kč	8 927 Kč	7 687 Kč	6 998 Kč	6 579 Kč
10 let	19 844 Kč	11 657 Kč	9 039 Kč	7 807 Kč	7 125 Kč	6 714 Kč
15 let	19 844 Kč	11 657 Kč	9 039 Kč	7 807 Kč	7 125 Kč	6 714 Kč

Anuitní splátka je po celou dobu splácení úvěru stejná, mění se jenom poměr složek splátky (jistiny a úroku). Na počátku splácení je nejvyšší podíl jistiny. V průběhu doby splácení její poměr roste na úkor úroku. To má význam, když uplatňujeme daňové odpočty. V začátcích platíme na úrocích nejvíce, a proto máme i větší daňové

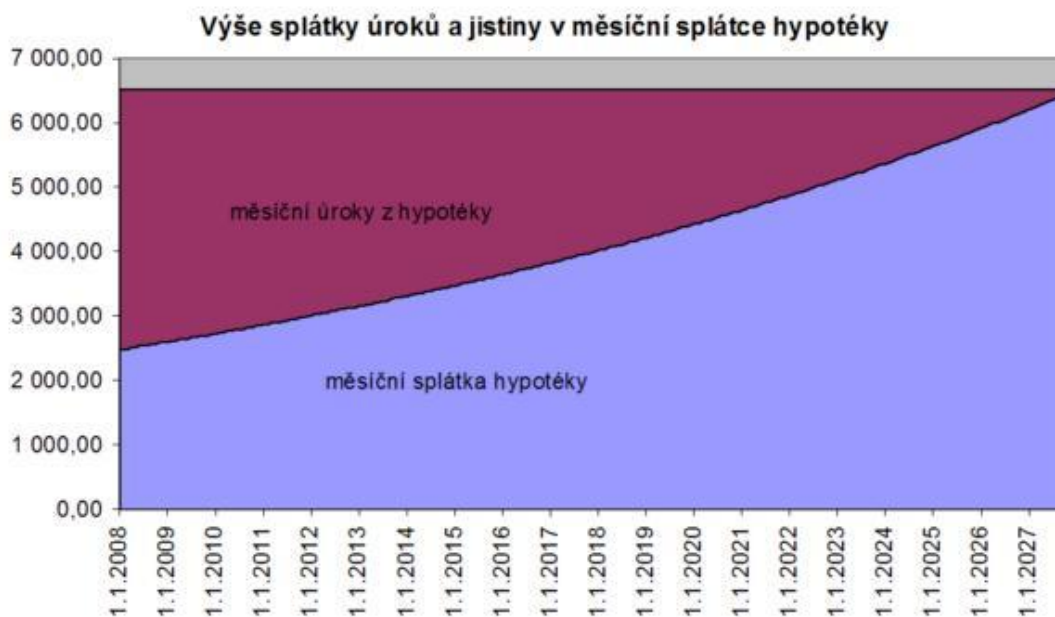
odpočty. Výše placeného úroku souvisí s aktuální výší úvěru. Protože je výše splátky stále stejná a postupem času je poměr jistiny stále větší, splácení úvěru se zrychluje.



Obrázek 1: Graf postupného splácení anuitní splátky



Obrázek 2: Graf postupného splácení hypotečního úvěru^[3] str. 37



Obrázek 3: Výše splátky úroků a jistiny v měsíční splátce hypotéky⁷

3.6.1 Předčasné splacení

Hypoteční úvěr je možné předčasně splatit. Jsou s tím však spojena určitá pravidla, která vyplývají z podstaty poskytování hypotečních úvěrů. Banka si půjčí na trhu peněz a za tyto peníze platí úrok. Pokud by neexistovali tato pravidla, stal by se hypoteční úvěr pro banku nevýhodný. Klient by v tomto případě vrátil půjčené peníze, pouze s úroky do té doby. Banka tedy nezíská úroky, se kterými počítala a musí tento neplánovaný schodek zaplatit ze svých prostředků. Většinou banky povolují splatit úvěr dříve s podmínkou zaplacení ušlých úroků. Případně je možné zahrnout právo předčasného splacení do úrokové sazby.

⁷ Callido - hypotéka [online] © Callido.cz [cit. 12. 4. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.callido.cz/detail/hypoteka>>

3.7 Čerpání úvěru

Hypoteční úvěr se používá jako poslední možnost při financování bydlení, když nejsou k dispozici vlastní prostředky. Investování do nemovitosti by se mělo jeho čerpáním dokončit. Čerpání úvěru se povolí až po proinvestování vlastních prostředků. Podmínky pro čerpání hypotečního úvěru jsou stanovené v úvěrové smlouvě. Nejdůležitější podmínkou, po schválení a podepsání smlouvy, je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k nemovitosti do katastru nemovitostí. Dnes je u některých bank možnost čerpat úvěr podstatně dříve a to díky návrhu na zápis vkladu zástavního práva.

Finanční prostředky se poskytují v zásadě bezhotovostní formou a to na účet klienta, proplácením faktur, odesláním kupní ceny na účet prodávajícího a jiné. Čerpání prostředků je umožněno jednorázově nebo postupně. Jednorázové čerpání se používá u neúčelových úvěrů, nebo například při koupi nemovitosti. Pokud provádíme výstavbu, či rekonstrukci čerpáme úvěr postupně.

3.8 Odečet úroků ^[5]

Daňový zákon definuje co je a co není bytovou potřebou

Bytovou potřebou se rozumí:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu ve vlastnictví podle zvláštního předpisu (zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů) nebo změna stavby, tj. nástavba, přístavba nebo stavební úpravy, při nichž se zachovávají vnější půdorysná i výšková ohraničení stavby
- b) koupě pozemku, pokud na něm bude postavena stavba uvedená výše s využitím úvěru na financování bytových potřeb za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy; a koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby
- c) koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů), včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytů

- d) splacení členského vkladu nebo splacení vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního předpisu a bytu v nájmu nebo v užívání
- f) vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu
- g) od roku 2001 je definovaná jako bytová potřeba i úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu
- h) od roku 2001 je jako bytová potřeba definované i splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb

Za financování bytové potřeby se nepovažuje splácení dlužného nájmu, předplacení nájemného budoucím nájemcem bytu, poskytnutí finančního příspěvku budoucího nájemníka vlastníkovi ani majetkové vypořádání sourozenců mimo rámec dědictví.

3.9 Výhody a nevýhody

Hypoteční úvěry se sebou přináší určité výhody i nevýhody.

3.9.1 Výhody hypotečního úvěru

Hlavní výhodou hypotečního úvěru je bezpochyby státní podpora a možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně. Další výhodou je výše úrokových sazeb, u hypotečních úvěrů jsou podstatně nižší než u spotřebitelských úvěrů. Možnost snížení úrokové sazby pokud klient uzavře i životní pojištění. U některých bank je výhodou, že klient nemusí zajišťovat ocenění nemovitosti, banka si toto ocenění zabezpečí sama. Pokud klient má smlouvu o hypotečním úvěru - neúčelovém, může peněžní prostředky použít dle vlastního uvážení na cokoliv.

3.9.2 Nevýhody hypotečního úvěru

Nevýhody se týkají hlavně úrokových sazeb. Na minimální úrokovou sazbu dosáhnou jenom nejméně rizikovní, nejbonitnější klienti banky. Fixace úrokové sazby je možné stanovit jenom na určité časové období. Klient neví, jakou bude mít sazbu po skončení doby fixace.

Hypoteční úvěry musí být zajištěné právem k nemovitosti. Nevýhodou je i sankce, kterou klient zaplatí, pokud by chtěl splatit svůj úvěr před lhůtou. Výši této sankce si stanoví banka.

3.10 Aktuální situace na českém trhu ^[2]

Česká spořitelna, a.s.

Nabízí produkty: ČS Hypotéka na počkání; Ideální hypotéka; Hypotéka v hotovosti; Hypotéka na investice

Československá obchodní banka, a.s.

Nabízí produkty: ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení; ČSOB Hypotéka do 85% ceny nemovitosti; ČSOB Hypotéka do 100% ceny nemovitosti; ČSOB Hypotéka bez doložení příjmů; ČSOB Americká hypotéka

GE Money Bank, a.s.

Nabízí produkty: Konsolidace půjček zajištěná nemovitostí; Konsolidace půjček k hypotéce; Hypotéka bez poplatku; Hypotéka; Americká hypotéka

Hypoteční banka, a.s.

Nabízí produkty: Hypotéka s kapitálovým investičním pojištěním; Hypotéka s inv. životním pojištěním; Hypoteční úvěr pro cizince; Hypoteční úvěr na družstevní bydlení; Hypoteční úvěr do 100%; Hypoteční úvěr bez doložení příjmů; Hypoteční úvěr do 85%; Americká hypotéka

Komerční banka, a.s.

Nabízí produkty: Hypotéka Dopředu Dozadu; Hypoteční úvěr Plus; Hypoteční úvěr Klasik; Flexibilní hypotéka

LBBW Bank CZ, a.s.

Nabízí produkty: IQ hypotéka Energie; IQ Hypotéka na pronájem; IQ Hypotéka na bydlení nebo rekreaci; IQ Hypotéka Multi; Hypotéka hypoték; Americká hypotéka

mBank (BRE Bank S.A., organizační složka podniku)

Nabízí produkty: účelová hypotéka; neúčelová mHypotéka; hypotéka na refinancování

Oberbank AG

Nabízí produkty: StandardHypotéka; KombiHypotéka; Flexihypotéka

Poštovní spořitelna

Nabízí produkty: Účelový úvěr na družstevní bydlení; Účelový hypoteční úvěr do 85%; Účelový hypoteční úvěr do 100%; Účelový hypoteční úvěr bez dokládání příjmů; Neúčelový hypoteční úvěr

Raiffeisenbank, a.s.

Nabízí produkty: Variabilní hypotéka; MiniMax; Hypotéka REFIN; Hypotéka Klasik; Equi hypotéka bez doložení příjmu - účelová; Equi hypotéka bez doložení příjmu - neúčelová; Americká hypotéka Univerzál

UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Nabízí produkty: Hypotéka Twin; Hypotéka Plus; Hypotéka Individual do 100% ceny nemovitosti; Hypotéka Individual; Hypotéka Flexi; Hypoteční úvěr účelový nerezidenční; Hypoteční úvěr neúčelový

Volksbank CZ, a.s.

Nabízí produkty: Refinancování hypoték; Hypoteční úvěr bez doložení příjmů; Hypoteční úvěr (financování bydlení); Americká hypotéka bez doložení příjmů; Americká hypotéka

Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Nabízí produkty: Spoříme s hypotékou; Jistíme se s hypotékou; Hypotéka pro vybavení domácnosti; Hypotéka Wüstenrot; Bydlíme s Hypotékou; Hypotéka REFIN; Flexibilní hypotéka; 100% hypotéka

Česká pojišťovna, a.s.

Nabízí produkt Hypotéka České pojišťovny

WPB Capital, spořitelní družstvo

Nabízí produkt Úvěr zajištěný nemovitostí

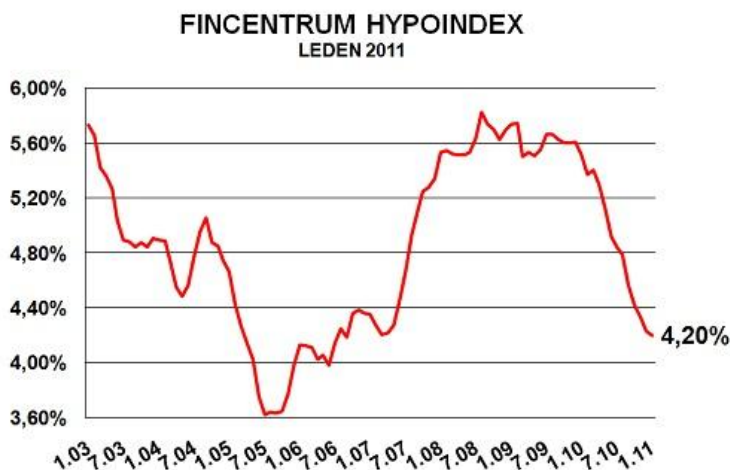
Citibank Europe plc,

Nabízí produkty: Neúčelová hypotéka; Hypotéka bez doložení příjmů; Hypoteční úvěr

Waldviertler Sparkasse von 1842 AG

Nabízí produkty: Hypoteční úvěr; Americká hypotéka

Srovnání třinácti hypotečních bank a jejich produktů s úrokovými sazbami při fixaci na 3 roky je uvedena v příloze č. 1.



Obrázek 4: Fincentrum hypoindex ⁸

4 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření je vhodný způsob buď na spoření finančních prostředků, nebo výhodnou půjčku peněz. Je nejzajímavější státem garantovaným způsobem peněz.^[9]

4.1 Historie^[6]

Základní myšlenka stavebního spoření se objevila kolem roku 1775 v Anglii ve městě Birminghamu. O tomto novodobém produktu se mluví jako o *Building Society*. První stavební spořitelna ale vzniká ve městě Bielefeld, které se nachází v Německu, a to roku 1885. V průběhu své existence se stavební spoření rozšiřovalo. Největší rozkvět byl mezi roky 1924 až 1929. Koncem 30 let se zavádí změna, která utlumí rozmach stavebního spoření. Toto zeslabení trvalo přibližně 20 let. Po měnové reformě se opět stavební spoření těšilo velké poptávce.

⁸ Zdroj: *FINCENTRUM HYPOINDEX* (Fincentrum Media s.r.o, 2011)

4.1.1 Vývoj na území České republiky ^[7]

Stavební spoření je v České republice nejmladším produktem tohoto druhu. Na český trh bylo zavedeno roku 1993 zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Od roku 1997 až do roku 2003 probíhal větší rozmach stavebního spoření. Roku 2003 bylo uzavřeno nejvíce smluv, tento rok byl v historii českého státu vrcholovým. Novela zákona, která vstoupila v platnost od 1. 1. 2004, upravovala maximální výši státní podpory. Před rokem 2004 byla maximální výše státní podpory 25% z nejvíce 18 000,- Kč, co představuje 4 500,- Kč. Od 1. ledna 2004 je to jenom 15% z maximální částky 20 000,- Kč, tedy 3 000,- Kč. Od tohoto roku se státní podpora ke stavebnímu spoření snížila na 2 tis. Kč ročně, tedy 10% z maximální částky 20 tis. Kč. Od tohoto dne se začíná danit výnos z příspěvku účastníka i výnos ze státního příspěvku a to 15%.

4.2 Charakteristika

Vymezení pojmu stavební spoření dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Stavební spoření je účelové spoření spočívající:

- v přijímání vkladů od účastníků
- v poskytování úvěrů účastníkům
- v poskytování státní podpory účastníkům - fyzickým osobám.

O stavebním spoření je mnoho výroků. Jednou s mnoha definic je: „Státní spoření je systém ukládání peněz, na jehož výnosech se přímo podílí stát.“ Účast státu zavádí i pravidla, které jsou sepsaná v Zákoně o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Vklady do stavebního spoření jsou úročeny podle obvyklých bankovních pravidel. K naspořené částce se přičítá i státní podpora, která je taky úročena.

Po uplynutí vázací doby může klient spořit dál, v tomto případě se však podstatně snižuje výnosnost celého spoření. Jestli účastník stavebního spoření splnil podmínky

k poskytnutí úvěru, může o tento úvěr požádat. Jestli však nemá zájem, má ještě jednu možnost. Může ukončit své stavební spoření. Obdrží výši svého vkladu i s úroky z vkladu a státní podporu i úroky ze státní podpory. Po řádném ukončení smlouvy se státní podporou může občan uzavřít novou smlouvu se stavební spořitelnou a opět se k stavebnímu spoření připočítá státní podpora.

4.2.1 Účastník stavebního spoření

Účastníkem může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky. Jedná se o občana České republiky, občana Evropské unie nebo fyzickou osobu, která má přidělené rodné číslo od příslušného orgánu České republiky. Právnícká osoba může být taky účastníkem stavebního spoření. Ovšem s podmínkou, že jí nebude přidělena státní podpora.

4.2.2 Smlouva o stavebním spoření ^[8]

1. ve smlouvě se účastník zaváže spořit dohodnutou částku
2. všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny stanoví, že účastník má nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb za předpokladu zjištění jeho návratnosti
3. úvěr smí být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb
4. délka čekací doby na poskytnutí úvěru je závislá na podmínkách konkrétní stavební spořitelny, nesmí však být kratší než 24 měsíců
5. smlouva o stavebním spoření musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěrů. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladu a úrokovou sazbou z úvěru může činit nejvýše 3 procentní body
6. stavební spořitelna může podmínit uzavření smlouvy povinností účastníka sjednat životní pojištění pro zabezpečení závazků vyplývajících ze smlouvy v případě invalidity nebo smrti účastníka. Povinnost uzavřít pojištění a s tím spojené podmínky se uvádějí ve smlouvě

7. stavební spořitelna provádí kontrolu použití poskytnutého úvěru. V případě použití úvěru na jiné než bytové potřeby je stavební spořitelna oprávněna požadovat okamžité vrácení celkové částky poskytnutého úvěru nebo její části použité v rozporu s účelem úvěru. Účastník je v tomto případě povinen úvěr nebo jeho část vrátit ve lhůtě stanovené stavební spořitelnou
8. účastník nesmí po dobu spoření se státní podporou podle jedné smlouvy uzavřít další smlouvu o stavebním spoření se státní podporou

Pokud by uzavřel další smlouvu o stavebním spoření, už by k němu nemohla být poskytnuta státní podpora. Účastník stavebního spoření nesmí pobírat více než jednu státní podporu. Vyskytnout se může i výjimka. Např. v průběhu stavebního spoření účastník zdědí v rámci dědického řízení ještě jednu smlouvu s již běžícím stavebním spořením. V tomto případě dostane klient státní podporu na obě smlouvy o státním spoření. ^[7]

9. doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí poskytnutím úvěru nebo vyplacením státní podpory

4.2.3 Všeobecné obchodní podmínky ^[9]

Jsou to pravidla, kterými se upravuje fungování a poskytování stavebního spoření. Pravidla si určuje každá stavební spořitelna sama. Uvede v nich vlastní nabídku a postupy, které si zvolí v rámci zákona o stavebním spoření.

Všeobecné obchodní podmínky musí obsahovat nejméně tyto informace:

- provozované druhy stavebního spoření
- typy smluv a podmínky jejich uzavírání
- postup při vyřizování smluv, úročení vkladu a úvěru
- strukturu stavebního spoření
- předpoklady a postup při poskytování úvěru
- řízení při navrácení vkladu vypovězených smluv

Všeobecné obchodní podmínky musí schválit ministerstvo financí po vzájemné dohodě s Českou národní bankou.

4.3 Průběh stavebního spoření

Stavební spoření má dvě částí:

- spořicí fázi
- úvěrovou fázi

4.3.1 Fáze spořicí

Účastník stavebního spoření odvádí své pravidelné vklady na účet. Na účet se připisuje i státní podpora. Zůstatky na účtu jsou úročeny a tyto úroky jsou osvobozeny od daně z příjmu.

Maximální délka spořicí částky není omezena, její minimální trvání však ano.

- Pokud byla sepsána smlouva s podmínkou čerpání úvěru ze stavebního spoření, je minimální doba stanovena na 24 měsíců
- Pokud byla sepsána smlouva bez čerpání úvěru, to může být až 72 měsíců. Spořicí fáze se může ukončit několika způsoby.
 - a) dnem přijetí přidělení cílové částky
 - b) dnem přijetí nabídky přiděleného úvěru
 - c) vyplacením naspořené částky, státní podpory i úroků z obou částí
 - d) pokud byla účastníkem stavebního spoření právnická osoba, spořicí fáze končí zánikem právnické osoby
 - e) spořicí fáze taky zaniká i úmrtím účastníka stavebního spoření a jeho dědicové se nedohodli, jestli jeden z nich bude ve smlouvě o stavebním spoření pokračovat.

4.3.2 Fáze úvěrová

Úvěrová fáze spočívá v poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Tento úvěr bývá výhodnější než úvěry ostatních finančních ústavů a poskytuje se pouze na bytové potřeby účastníků stavebního spoření.

Stavební spoření reprezentuje tedy možnost získání výnosnějšího úvěru na bytové potřeby a výhodné uložení a zhodnocení peněžních prostředků.

Úvěrová fáze vzniká dnem poskytnutí úvěru a ukončí se splacením jistiny i s požadovanými úroky.

4.4 Cílová částka ^[9]

Za cílovou částkou stavebního spoření se považuje suma finančních prostředků, které dostane účastník stavebního spoření od stavební spořitelny v okamžiku skončení spořicí fáze a přechodu do úvěrové fáze, jestliže se bude čerpat úvěr. Jde o smluvně dohodnutou částku, která bude střadatelovi poskytnuta.

Cílová částka =

- vlastní vklady spořitele*
- + úroky z těchto vkladů*
- + částky státní podpory*
- + úroky ze státní podpory*
- + výše úvěru*

Obrázek 5: Výpočet cílové částky s poskytnutím úvěru

Z vypočtené cílové částky se určí výše pravidelné měsíční částky, kterou střadatel ukládá na svůj účet, a výše měsíční splátky z úvěru, který účastník přijal.

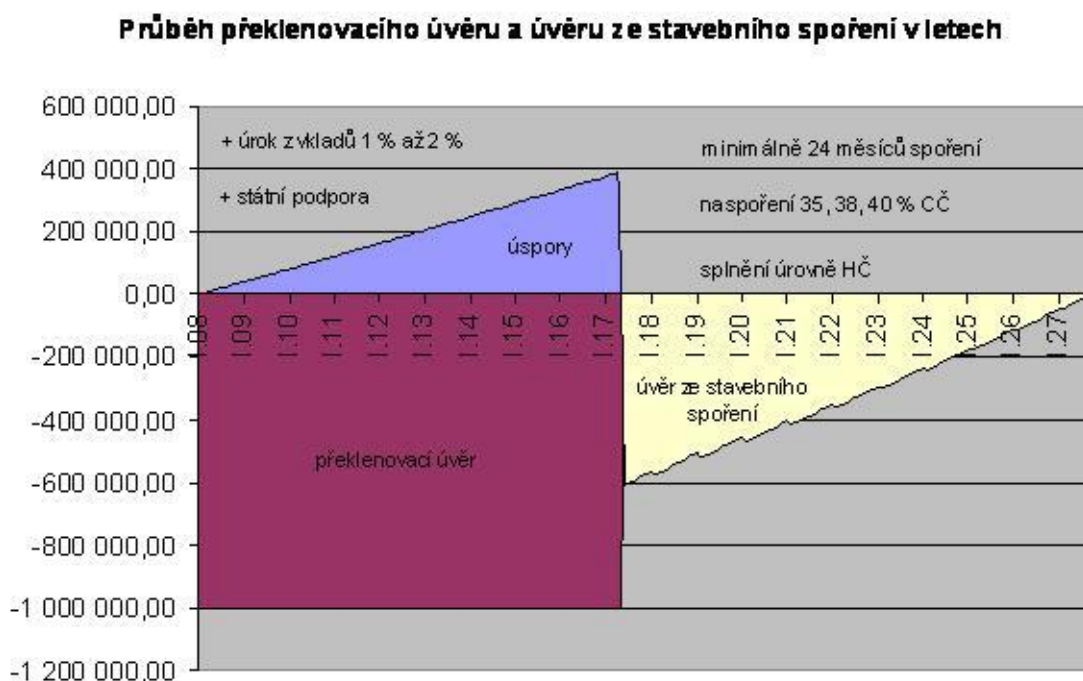
Cílová částka je taky důležitá při rozhodování o výši poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Cílová částka závisí:

- na sumě peněz, které je schopen účastník měsíčně ukládat na účet stavebního spoření
- jakou částku bude střadatel potřebovat na splnění určitého cíle
- jestli bude čerpán úvěr

4.5 Překlenovací úvěr ^[9]

Pokud účastník stavebního spoření ještě nemá nárok na přidělení cílové částky stavebního spoření. Jinak řečeno, jestli zatím nemá právo na poskytnutí úvěru stavebního spoření nebo na uvolnění zatím naspořené sumy. Může požádat o poskytnutí překlenovacího úvěru. Aby ho dosáhl, musí splnit určité podmínky a prokázat návratnost poskytnutého úvěru. Na tento úvěr však nemá právní nárok. „Klient může na jednu smlouvu žádat o překlenovací úvěr pouze jednou!“ ⁹



Obrázek 6: Průběh překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření v letech ¹⁰

4.5.1 Základní zásady překlenovacího úvěru

- částka poskytnutého překlenovacího úvěru může být až do výše cílové částky stavebního spoření

⁹ Doucha, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. Vyd. Praha : Grada Publishing, 2000. ISBN 80-7169-894-6 str.24

¹⁰ Calido - hypotéka [online] ©Callido.cz [cit. 12. 4. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.callido.cz/detail/hypoteka>>

- úvěr je určen k financování bytových potřeb
- doba, na kterou je poskytnut úvěr, jsou maximálně 4 roky
- klient platí jenom úroky překlenovacího úvěru, jistinu splatí v rámci dosažení cílové částky

4.5.2 Podmínky pro poskytnutí překlenovacího úvěru

Aby klient mohl dostat překlenovací úvěr, musí mít uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Taky musí dosáhnout stanoveného zůstatku na účtu stavebního spoření. Dále klient podá písemnou žádost o poskytnutí překlenovacího úvěru, prokáže svou bonitu a doloží účelovost. Pak žadatel o překlenovací úvěr sepiše smlouvu se stavební spořitelnou.

4.6 Výhody a nevýhody

Stavební spoření přináší mnoho výhod ale i nevýhody. Záleží na jednotlivci, jaké má preference, co je pro něj důležitější.

4.6.1 Výhody stavebního spoření

Nejpodstatnější výhodou stavebního spoření je jeho bezpečnost, nízká rizikovost. Stavební spořitelnou mohou být jenom specifické banky, které podnikají na základě zvláštního oprávnění. Obchodní aktivity stavební spořitelny jsou omezené zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Vklady jsou pojištěny ze zákona ve výši 100% úspor (maximálně do 50 tis. €). Další neméně důležitou vlastností je její jistota. Střadatel při podpisu smlouvy o stavebním spoření přesně zná procenta úročení prostředků a podmínky pro získání státní podpory. Státní podpora je taky jednou z předních výhod, které stavební spoření nabízí. Jak je již výše uvedeno, státní podpora ke stavebnímu spoření je až 2 000,- Kč ročně pro fyzické osoba. Je to 10% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000,- Kč. Můžeme mluvit i o jiných výhodách, o

výnosnosti, výhodnější úročení vkladu, než je v jiných spořicítech produktech. Účastník má možnost získat překlenovací úvěr, ve kterém je výhodnější úroková sazba oproti jiným úvěrům (kromě hypotečních bank, ty na hypoteční úvěry nabízejí výhodnější úrokové sazby). Stavební spoření není omezeno věkem.

4.6.2 Nevýhody stavebného spoření

Nevýhodou, která se může vytknout stavebnímu spoření, je například určení minimálního trvání stavebního spoření. Pokud bude délka trvání stavebního spoření kratší, než je zákonem stanovená lhůta, k cílové částce se nepřičte státní podpora. Zákonem stanovená lhůta trvání stavebního spoření je 6 let, pokud účastník ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a zálohy státní podpory na bytové potřeby. Nevýhodou je i ohraničená výše státní podpory za rok. Pokud klient požádá o překlenovací úvěr, platí z něho vyšší úrok, než nabízejí hypoteční banky.

4.7 Aktuální situace na českém trhu ^[7]

Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Nabízí produkty: Normální varianta (ON); Finanční varianta (OF); Optimální kreditní varianta (OK); Speciální varianta (OS)

Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Nabízí produkty: Úvěrový tarif; Spořicí tarif

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Nabízí produkty: Tarif Invest; Tarif Perspektiv; Tarif Atraktiv

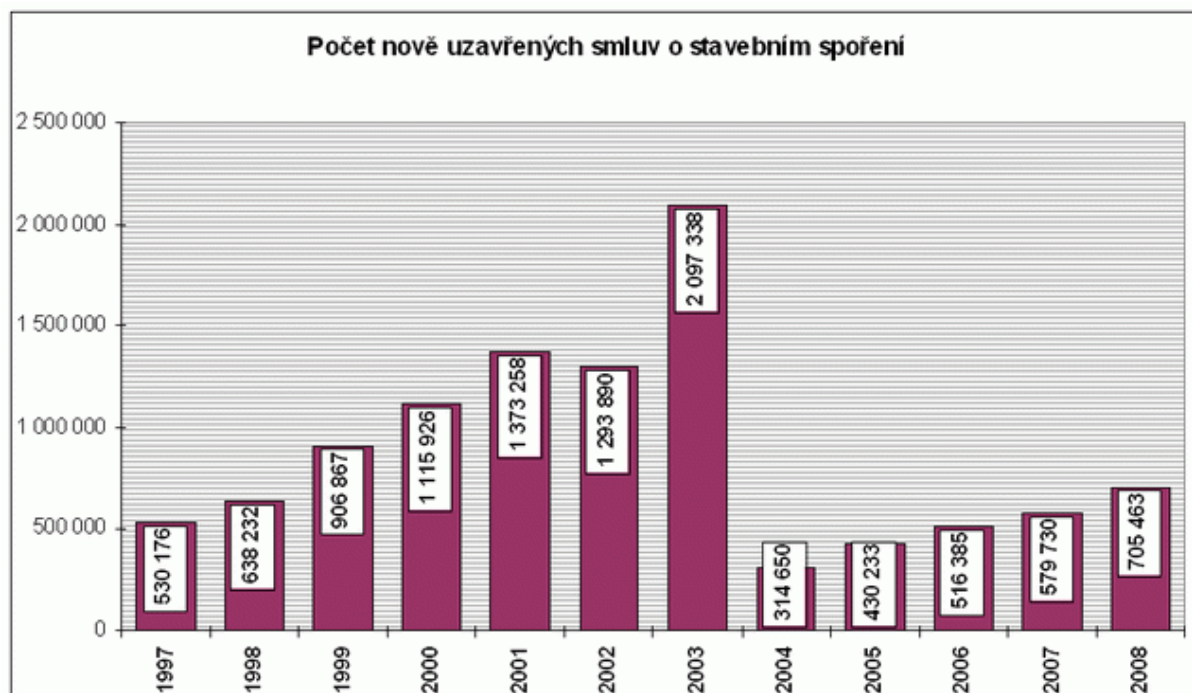
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Nabízí produkt Stavební spoření

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Nabízí produkty: Výhodné stavební spoření; Spoření EFEKT; Spoření Mopy Junior; MAXI spoření; Spoření Mopísek

Srovnání stavebních spořitel a jejich produktů je uvedeno v příloze č. 2.



Obrázek 7: Graf počet nových smluv o stavebním spoření ^[10]

5 OSTATNÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYTOVÉ POTŘEBY

Kromě hypotéčního úvěru a stavebního spoření jsou i jiné možnosti jak financovat potřebu bydlení.

Jestli nelze využít hypotéku či úvěr ze stavebního spoření, přicházejí v úvahu další druhy úvěrů. Nejčastější formou je spotřebitelský úvěr. Hlavní výhodou je rychlejší dostupnost finančních prostředků, než v předcházejících případech. Dále je daná jedna úroková sazba pro celé období splácení, a to je kratší než pro hypoteční úvěry. Nemovitost, pořízovaná na spotřebitelský úvěr, nemusí být zatížena zástavním právem. Nevýhodou jsou však vyšší úrokové sazby a kvůli kratší době splatnosti i

vyšší splátky úvěru. Poplatky za vyřízení a vedení úvěru jsou, stejně jako úroková sazba, vyšší než u klasických úvěrů na financování vlastního bydlení. Při získávání spotřebitelského úvěru se vyžaduje přítomnost, zainteresovanost, ručitele.

Půjčit peníze si můžeme i od nebankovních subjektů. Tato možnost je však značně nevýhodná. I když firmy nevyžadují prokázání příjmu, nabízejí tzv. „rychlé peníze bez ručitele“. Jejich úroky jsou však nadstandardně vysoké a doba splácení je kratší než u bank, takže jsou značně vysoké i splátky úvěru.

Srovnání spotřebitelských úvěrů a jejich sazeb je uvedeno v příloze č. 3.

6 STÁTNÍ PODPORA ^[11]

Stát poskytuje úlevu, která je součástí bytové politiky a má podpořit individuální investice do vlastního bydlení. Její prvotním cílem je podporovat vlastní bydlení. Rozšířit okruh možných zákazníků o produkty, kterými se financuje vlastní bydlení. Stát však takto podpoří nejenom žadatele o hypoteční úvěry, případně stavební spoření, ale podporuje i investiční výstavbu a místní rozvoj.

Státní podpora nemůže být chápána jako sociální výpomoc. Taky nemůže být poskytnuta v takové výši, aby na prostředky pro financování vlastního bydlení, dosáhli všichni. Cílem podpory od státu je přesvědčit osoby, které jsou i bez ní schopny nést odpovědnost za vlastní bydlení. Jinak řečeno jeho příjmy, mu dovolí dosáhnout na hypoteční úvěr nebo úvěry ze stavebního spoření.

Jsou různé možnosti, jak může stát podporovat bydlení. Přímá podpora se projevuje v programech poskytovaných od ministerstev a od státních institucí (Státní fond rozvoje bydlení, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo financí...). Např. Úvěr 300, státní podpora stavebního spoření. Kromě přímých forem může stát použít i nepřímou metodu poskytování státní podpory pro financování vlastního bydlení. Takovou metodou je možnost odpočtu úroku z úvěru, který byl poskytnut na financování vlastního bydlení.

6.1 Odečet úroku

V roce 1998 umožnila novelizace zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, popř. jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb.

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru (i z úvěru ze stavebního spoření) na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300.000,- Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více, odečet provádí jedna z nich, nebo každá z nich rovným dílem.

Podpora bydlení se týče:

- hypotečního úvěru, poskytovaného bankou
- předhypotečního úvěru, poskytovaného bankou
- doplňkového úvěru, poskytovaného bankou
- úvěru poskytnutého stavební spořitelnou
- překlenovacího úvěru stavební spořitelny

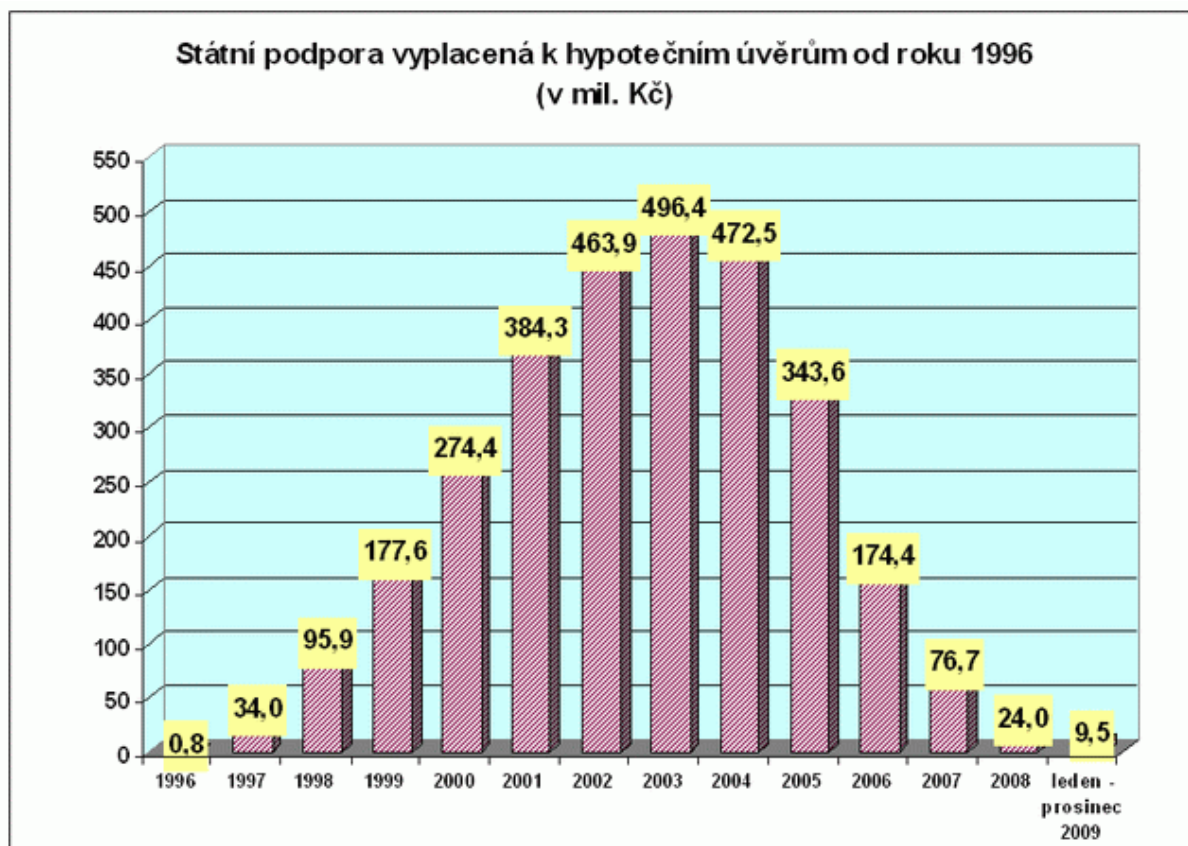
6.2 Podpora hypoték

6.2.1 Úroková dotace¹¹

Jedná se o úrokovou dotaci poskytovanou prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Její výše se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů, žadateli nesmí být přes 36 let. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) poskytuje příspěvek na hypoteční úvěry ve výši 1% bodu. Podmínkou je průměrná tržní

¹¹ Podpora bydlení - úrokové dotace - Finance.cz [online] Finance media a.s. © 2000-2011 [cit. 2. 3. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/dotace/dotace/>>

úroková sazba nad 5 %. MMR tedy o této podpoře rozhoduje každý rok znovu. O příspěvek je nutné zažádat už při sjednání hypotéky. Od 1. února 2011 se úroková dotace již neposkytuje.



Obrázek 8: Graf státní podpora k hypotečním úvěrům^[10]

6.2.2 Úvěr poskytovaný státem ^[12]

Státní fond rozvoje bydlení i v roce 2011 poskytuje mladým lidem do 35 roku věku úvěr 300 000 Kč na pořízení bydlení. Úvěr 300 je poskytován mladým lidem, který mají zájem o koupi vlastního bydlení. Pokud o úvěr žádá osoba žijící v manželství, nesmí alespoň jeden z manželů dosáhnout věk 36 let. Pokud je žadatelem jednatel, nesmí být starší než 36 let, v případě že pečuje o nezletilé dítě. Dítě může být jeho vlastní nebo osvojené. Úvěr může být čerpán do výše 300 000,- Kč, jeho splatnost je maximálně 20 let, úroková sazba se pohybuje kolem 2 % bodů. Na žádost příjemce úvěru může být počátek splácení jistiny úvěru odložen nejdéle na

dobu 10 let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato. Po dobu tohoto odkladu příjemce splácí pouze úrok. Celková doba splatnosti však nesmí překročit 20 let. Ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů může Fond povolit přerušeni splácení jistiny úvěru, nejdéle však na dobu 2 let. V takovém případě se doba splatnosti úvěru prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušeni splácení.

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

Velikost bytu nebo rodinného domu není limitována.

V případě, že byt je pořizován výstavbou, bude v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 000,- Kč za každé narozené dítě nebo osvojené.

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

V minulosti se poskytovaly další dva úvěry a to Úvěr 150 a Úvěr 200. V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2010 schváleném Poslaneckou sněmovnou nejsou pro Úvěr 150 a Úvěr 200 určeny finanční prostředky. Z tohoto důvodu nebude Fond v roce 2011 tyto formy podpory poskytovat a žádosti o její poskytnutí nepřijímá.

6.3 Podpora stavebního spoření^[9]

Státní podpora stavebního spoření se poskytne na účet klienta v podobě roční zálohy. Stavební spořitelna podporu na účet nepřipisuje, pouze jí k účtu eviduje. Provádí tak každý rok do doby, než účastník splní podmínky a státní podpora mu bude vyplacena. Výše této úlevy tvoří 10% z ročně uspořené částky střadatele. Maximálně z částky 20 000,- Kč, co představuje 2 000,- Kč. Účastník stavebního

spoření může samozřejmě spořit větší částky, než 20 000,- Kč, avšak státní podpora nebude poskytnuta z převyšující částky.

O státní podporu nežádá klient, ale jeho stavební spořitelna. Žádost od stavební spořitelny schvaluje Ministerstvo financí.

7 ANALÝZA PRODUKTŮ

Dle aktuální nabídky ze dne 17. března 2011 nabízí společnost Reality Hlaváčová, s.r.o. byt 2+kk do osobního vlastnictví v centru Pardubic.

Byt se nachází v centru města na ul. Karla IV., výměra 40 m². Nachází se v 11. nadzemním podlaží panelového domu, celkový počet nadzemních podlaží je 13. Dispozičně velmi pěkně řešený, zrekonstruovaný byt obsahuje chodbu, kuchyňský kout, 2 pokoje. U domu se nachází dětské hřiště, nákupní centrum, sportoviště, parkování.

Celková cena bytu je 1 240 000 Kč.¹²

Varianta 1: Financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru

Hodnota nemovitosti je 1 240 000 Kč. O byt má zájem muž ve věku 28 let, který má naspořeno 471 200 Kč, které má momentálně k dispozici v hotovosti. Zažádá si o úvěr ve výši 768 800 Kč. Zájemce se rozhodne porovnat nabídku tří bank. Jedná se o produkty Hypoteční banky, Komerční banky a mBanky.

Komerční banka¹³

Komerční banka na svých internetových stránkách nabízí možnost výpočtu pravděpodobných měsíčních splátek pro zvolený hypoteční úvěr. Výpočet je pouze orientační. Pro zvolený příklad hypoteční úvěr 768 800 Kč s dobou fixace 3 let a dvacetiletou dobou splatnosti nabízí Komerční banka úrokovou

¹² Reality.cz - prodej bytu [online] Copyright © 1995-2011 [cit. 4. 4. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.reality.cz/cgi/detail?ord=ABM-100954>>

¹³ Hypoteční kalkulačka - Komerční banka [online] © Komerční banka [cit. 4. 4. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-line-kalkulacky/hypotecni-kalkulacka.shtml>>

sazbu 4,19 % p.a. Orientační měsíční anuitní splátka je 4 736 Kč. Poplatky za poskytnutí úvěru jsou uvedené v tabulce 4.

Hypoteční banka¹⁴

podobně jako Komerční banka i Hypoteční banka na svých internetových stránkách nabízí možnost orientačního výpočtu. Pro úvěru ve výši 768 800 Kč s dobou fixace 3 roky a 20 lety splatnosti poskytuje Hypoteční banky úrokovou sazbu 4,29 %. Měsíční splátka úroku je 4 777 Kč, pokud je použit anuitní způsob splácení. Hypoteční banka nabízí kromě anuitního způsobu splácení i progresivní, nebo degresivní způsob splácení. Poplatky Hypoteční banky za poskytnutí úvěru jsou uvedené v tabulce 4.

mBank¹⁵

mBank pro účelovou hypotéku v našem příklade nabízí úvěr v hodnotě 768 800 Kč se splatností na 20 let a dobou fixace na 3 roky určuje ve své hypoteční kalkulačce pravidelní měsíční splátku 4 716 Kč. Poplatky za poskytnuté služby od mBank jsou uvedeny v tabulce 4.

Tabulka 3: Srovnání hypotečních úvěrů

název banky	Komerční banka	Hypoteční banka	mBank
cena nemovitosti	1 240 000 Kč	1 240 000 Kč	1 240 000 Kč
vlastní prostředky	471 200 Kč	471 200 Kč	471 200 Kč
hypoteční úvěr	768 800 Kč	768 800 Kč	768 800 Kč
splatnost (roky)	20	20	20
doba fixace (roky)	3	3	3
úroková sazby	4,19%	4,29%	4,14%
měsíční splátka	4 736 Kč	4 777 Kč	4 716 Kč
celkem zapláceno	1 136 640 Kč	1 146 480 Kč	1 131 840 Kč
přeplatek	367 840 Kč	377 680 Kč	363 040 Kč

¹⁴ Profi hypoteční kalkulátor [online] © 2011 Hypoteční banka, a.s. [cit. 4. 4. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypotecni-kalkulacka/krok-2/#proficalc-result>>

¹⁵ Hypoteční kalkulačka [online] Raitalove bankovníctví BRE bank SA [cit. 4. 4. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.mbank.cz/osobni/mhypoteka/hypokalkulacka.html>>

Při posuzování hypotečních úvěru je potřeba se podívat i na poplatky zpracování úvěru nebo spravování úvěru.

Tabulka 4: Srovnání části poplatků za poskytnutí hypotečního úvěru

název banky	Komerční banka	Hypoteční banka	mBank
zpracování a vyhodnocení žádosti	2 900 Kč	18 000 Kč	0 Kč
spravování úvěru (měsíčně)	150 Kč	150 Kč	0 Kč
vyhodnocení rizik (pro bytovou jednotu)	3 500 Kč	3 500 Kč	X*

*není uvedeno

Pro tuto variantu financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru je výhodná nabídka od mBank, která poskytne pro financování nemovitosti v hodnotě 1 240 000 Kč úvěr ve výši 768 800 Kč. Úroková sazba pro tříletou fixaci a dvacetiletou dobu splatnosti je stanovena na 4,14 %. Tato sazba je nejvýhodnější na trhu s hypotečními úvěry. Proto je i nejvýhodnější měsíční anuitní splátka, která je ve výši 4 716 Kč. Z tabulky číslo 2, srovnání části poplatků za poskytnutí hypotečního úvěru lze usuzovat, že i v této části je nabídka mBank nejvýhodnější. Klient mBank přeplatí úvěr o 363 040.

Varianta 2: Financování nemovitosti prostřednictvím překlenovacího úvěru

Nemovitost v hodnotě 1 240 000 Kč lze financovat překlenovacím úvěrem. Muž, který má o byt zájem, má našetřeno 471 200 Kč. Žádá o překlenovací úvěr ve výši 768 800 Kč se splatností 20 let. Žadatel porovná překlenovací úvěry od třech institucí.

Raiffeisen¹⁶

Raiffeisen banka nabízí překlenovací úvěr s úrokovou sazbou 4,5 % p.a.. Pro výši úvěru 768 800 Kč je stanovena měsíční splátka 4 864 Kč.

Českomoravská stavení spořitelna¹⁷

úvěr ve výši 768 800 Kč Českomoravská stavební spořitelna nabízí s úrokovou sazbou 4,4 % p.a.. Měsíční splátka pro modelový příklad má hodnotu 4 822 Kč.

Stavební spořitelna České spořitelny - Buřinka¹⁸

Buřinka nabízí svým klientům úrokovou sazbu 4,2 %. Pro překlenovací úvěr v hodnotě 768 800 Kč je určena měsíční splátka 4 740 Kč.

Tabulka 5: Srovnání překlenovacích úvěrů

název banky	Raiffeisen	ČMSS	Buřinka
cena nemovitosti	1 240 000 Kč	1 240 000 Kč	1 240 000 Kč
vlastní prostředky	471 200 Kč	471 200 Kč	471 200 Kč
překlenovací úvěr	768 800 Kč	768 800 Kč	768 800 Kč
úroková sazba	4,5%	4,4%	4,2%
měsíční splátka	4 864 Kč	4 822 Kč	4 740 Kč
celkem zapláceno	1 167 314 Kč	1 157 378 Kč	1 137 647 Kč
přeplatek	398 514 Kč	388 578 Kč	368 847 Kč

Z porovnání překlenovacích úvěrů lze usuzovat, že je nejvýhodnější nabídka od Stavební spořitelny České spořitelny - Buřinky. Nabízí nejnižší úrokovou sazbu ve výši 4,2 % p.a.. Pro potřebný úvěr 768 800 Kč je určená měsíční splátka v hodnotě 4 740 Kč. Žadatel přeplatí úvěr o 368 847 Kč.

¹⁶ Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. [online] Copyright © Raiffeisen stavení spořitelna [cit. 1. 5. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.rsts.cz/>>

¹⁷ Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [online] © ČMSS 2011 [cit. 1. 5. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.cmss.cz/>>

¹⁸ Stavební spořitelna České spořitelny - Buřinka [online] © Stavební spořitelna České spořitelny [cit. 1. 5. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.burinka.cz/>>

Varianta 3: Financování nemovitosti prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření

Další možností jak získat danou nemovitost je stavební spoření s úvěrem ze stavebního spoření. Stavební spoření se uzavřelo na cílovou částku 1 240 000 Kč. Měsíční úložka pro spořicí část je stanovena na 6 200 Kč. Spořit se začalo v minulosti, protože na úvěr ze stavebního spoření vzniká nárok za delší dobu spoření. Zatím je uspořeno minimálně 471 200 Kč. Na stránkách třech institucí nabízejících stavební spoření lze najít, podobně jako u hypotečních úvěrů, kalkulačku, která přibližně vypočítá sumu ze stavebního spoření. V tomto případě jsou prozkoumávané nabídky Českomoravské stavební spořitelny (ČMSS)¹⁹, Wüstenrot²⁰ a Stavební spořitelny České spořitelny - Buřinku²¹ viz Tabulka číslo 6.

¹⁹ Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [online] © ČMSS 2011 [cit. 1. 5. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.cmss.cz/>>

²⁰ Wüstenrot [online] © Wüstenrot 2011 [cit. 1. 5. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz/>>

²¹ Stavební spořitelna České spořitelny - Buřinka [online] © Stavební spořitelna České spořitelny [cit. 1. 5. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.burinka.cz/>>

Tabulka 6: Stavební spoření s poskytnutým úvěrem

název instituce	ČMSS	Wüstenrot	Buřinka
spořicí část			
cílová částka	1 240 000 Kč	1 240 000 Kč	1 240 000 Kč
počátek spoření	25. 4. 2004	25. 4. 2003	25. 4. 2005
konec spoření	31. 3. 2011	30. 5. 2011	31. 7. 2011
trvání spoření (v měsících)	82	96	75
cena za uzavření smlouvy	12 400 Kč	12 400 Kč	12 400 Kč
cena za vedení účtu / rok	310 Kč	270 Kč	310 Kč
měsíční úložka	6 200 Kč	6 200 Kč	6 200 Kč
vklady celkem	508 400 Kč	601 400 Kč	471 200 Kč
státní podpora	16 000 Kč	16 000 Kč	14 000 Kč
doplatek státní podpory	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
uspořené částka se státní podporou	541 596 Kč	646 065 Kč	502 351 Kč
úvěrová část			
datum získání úvěru	1. 4. 2011	30. 6. 2011	1. 8. 2011
ukončení úvěru	1. 1. 2020	15. 5. 2019	1. 7. 2023
doba splácení (v měsících)	106	97	143
výše úvěru	698 404 Kč	595 935 Kč	739 650 Kč
úhrada za vedení účtu	310 Kč	330 Kč	310 Kč
úroková sazba	4,80%	4,90%	4,75%
měsíční splátka	7 440 Kč	7 440 Kč	6 820 Kč
vyhodnocení úvěru			
celkem zapláceno na úvěru	788 640 Kč	721 680 Kč	975 260 Kč
přeplatek úvěru	90 236 Kč	125 745 Kč	235 610 Kč

Stavební spoření s úvěrem ze stavebního spoření nejvýhodněji vychází od Českomoravské stavební spořitelny. Stavební spořitelna nabízí druhý nejvýhodnější úrokovou sazbu pro úvěr 4,8 % p.a.. Měsíční splátka je stanovena na 7 440 Kč. S Českomoravskou stavební spořitelnou přeplatí klient poskytnutý úvěr o nejnižší částku, o 90 236 Kč. Proto lze tvrdit, že úvěr se stavebního spoření je nejvýhodnější od Českomoravské stavební spořitelny.

Tabulka 7: Srovnání všech produktů

název banky	Komerční banka	Hypoteční banka	mBank
celkem zaplaceno	1 136 640 Kč	1 146 480 Kč	1 131 840 Kč
přeplatek	367 840 Kč	377 680 Kč	363 040 Kč
název banky	Raiffeisen	ČMSS	Buřinka
celkem zaplaceno	1 167 314 Kč	1 157 378 Kč	1 137 647 Kč
přeplatek	398 514 Kč	388 578 Kč	368 847 Kč
název instituce	ČMSS	Wüstenrot	Buřinka
celkem zaplaceno na úvěru	788 640 Kč	721 680 Kč	975 260 Kč
přeplatek úvěru	90 236 Kč	125 745 Kč	235 610 Kč

Ze srovnání produktů z tabulky číslo 5 lze usuzovat, že nejvýhodnější možností, jak financovat vlastní bydlení je úvěr ze stavebního spoření. Důvodem je nejnižší přeplacení poskytnutého úvěru.

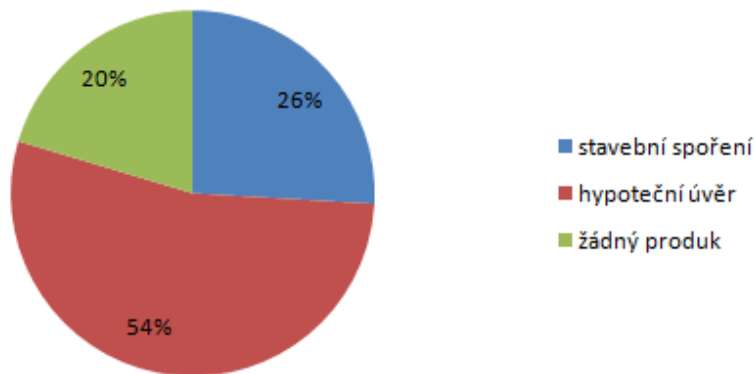
Závěrem praktické části bakalářské práce je uvedena anketa, kde jsem se ptala 54 lidí ve věku 19 až 36 let, který produkt si zvolili na financování vlastního bydlení, hypoteční úvěr nebo stavební spoření. Výsledek odpovědí je uveden v následující tabulce.

Tabulka 8: Výsledek ankety

věk respondenta	stavební spoření	hypoteční úvěr	žádný produkt	celkem
19 - 22	4	1	7	12
23 - 25	7	4	2	13
26 - 30	2	7	1	10
30 - 34	1	8	1	10
35 - 39	0	9	0	9
celkem	14	29	11	54

Z tabulky můžeme vyčíst celkový zájem o produkty. Největší zájem je o hypoteční úvěry, více než 50 %, dále o stavební spoření a 20 % respondentů si zatím nevybralo žádný produkt.

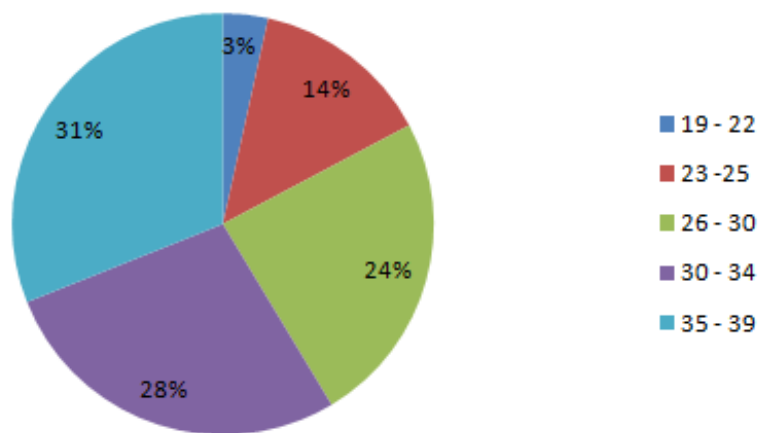
Zájem o produkty



Obrázek 9: Zájem o produkty

Hypoteční úvěry si v mé anketě vybralo nejméně lidí ve věku od 19 do 22 let a nejvíc lidí ve věku do 35 do 39 let. Z tohoto grafu, se můžu domnívat, čím je člověk starší, tím se zvyšuje jeho zájem o hypoteční úvěr.

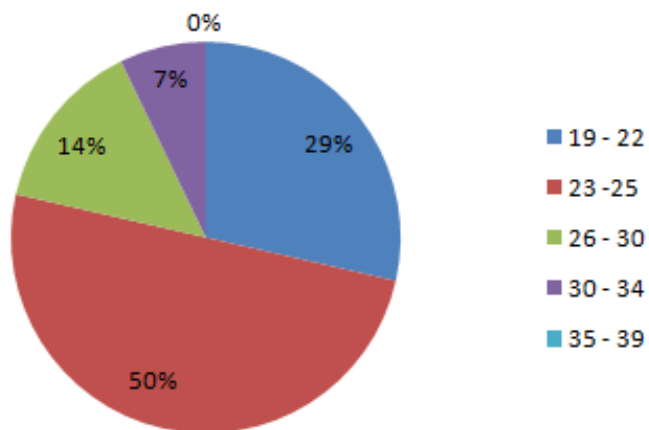
Hypoteční úvěr



Obrázek 10: Zájem o hypoteční úvěr

U stavebního spoření je nejvíce respondentů, kteří mají o něj zájem ve věku od 23 do 25 let. Ve věku 35 až 39 podle ankety nikdo nevyužívá stavební spoření.

Stavební spoření



Obrázek 11: Zájem o stavební spoření

Jak lze z ankety usuzovat, mladší část respondentů preferuje stavební spoření.

Pravděpodobně je tomu tak proto, že rodiče pořizují stavební spoření svým dětem a tak je připravují na budoucí osamostatnění.

8 ZÁVĚR

Bakalářská práce se snažila objasnit a přiblížit se problematice bytové potřeby obyvatelstva. Věnovala se podrobně hypotečním úvěrům a stavebnímu spoření. Jejich fungování a výhodnosti respektive nevýhodnosti.

V této práci jsou zmíněny i jiné formy financování bytové potřeby obyvatelstva. Například spotřebitelský úvěr. Tento typ financování není nejvhodnější. Splátky spotřebitelského úvěru pro financování potřeby bydlet jsou velké, vzhledem ke kratší době trvání úvěru a vyšším úrokovým sazbám než je například u hypotečního úvěru. I když k finančním prostředkům se žadatel dostane rychleji než u hypotečního úvěru. Další alternativou je Úvěr 300 poskytovaný státem. Jeho hlavní výhoda spočívá v nízké úrokové sazbě, která se pohybuje kolem 2 % bodů. Naproti tomu je nevýhodou jeho omezená výše čerpání, která je stanovena na 300 000, - Kč.

Cílem bakalářské práce byla analýza dvou hlavních produktů nabízených na financování potřeby bydlet, hypotečních úvěrů a stavebního spoření. Bylo provedeno i porovnání výhod a nevýhod těchto produktů, avšak nelze jednoznačně stanovit, který z produktů je absolutně výhodnější. Při rozhodování musíme uvažovat nad spoustou proměnných, například: akutnost vlastního bydlení (kdy chceme začít vlastnit byt/dům), naše aktuální situace (věk, zaměstnání, výše příjmu, vlastní prostředky, očekávané výdaje, a jiné), nabídky finančních institucí na financování vlastního bydlení (výše úrokové sazby, poplatky při uzavření smlouvy, a jiné) a podobně. Z porovnání, které bylo provedeno na příkladu 1, kdy byl požadován úvěr v hodnotě 100 % nemovitosti, vyšel nejvýhodněji produkt od Komerční banky. V příkladu 2 byl požadován úvěr ve výši 62 % hodnoty nemovitosti, tedy 768 800 Kč. Pro tento modelový příklad je nejvýhodnější nabídka mBank. Poslední příklad pojednává o stavebním spoření s poskytnutím úvěru ze stavebního spoření. Nejlepší nabídku poskytuje Českomoravská stavební spořitelna.

Pokud nechceme bydlet hned, ale až v budoucnu (například za 4 roky), nebo naše příjmy jsou omezené, doporučuje se využít nabídky stavebních spořitelen a na vlastní bydlení prozatím šetřit. V případě, že by se situace střadatele změnila, nabízejí stavební spořitelny úvěry ze stavebního spoření, které jsou výhodnější, než

úvěry od hypotečních bank. Je však poskytován až začátkem čtvrtého roku spoření. V případě, že by si chtěl klient i po době trvání stavebního spoření dále šetřit na vlastní bydlení může požádat o navýšení cílové částky, nebo uzavřít novou smlouvu o stavebním spoření. Možnost stavebního spoření většinou využívají mladší lidé, kteří se prozatím nechtějí usadit. Pokud je však situace odlišná a vlastní byt chceme, co nejdříve je výhodnější využít hypoteční úvěr. Hypoteční úvěr si většinou volí lidi, kteří se chtějí usadit a založit si rodinu, nebo už rodinu mají.

V praktické části bakalářské práce je uveden modelový příklad se třemi variantami pro získání nemovitosti v hodnotě 1 240 000 Kč. První varianta uvažuje o financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru. Nejvýhodněji vychází úvěr od mBank, kde klient banky přeplatí úvěr o 363 040 Kč. Druhou variantou je překlenovací úvěr. Nejvýhodnější úvěr nabízí Stavební spořitelna České spořitelny - Buřinka. Překlenovací úvěr nabízený touto institucí bude přeplacen 368 847 Kč. Poslední varianta spočívá ve financování nemovitosti úvěrem ze stavebního spoření. Z porovnávání nejlépe vychází úvěr od Českomoravské stavební spořitelny, který přeplatí žadatel o 90 236 Kč.

Z porovnání lze usuzovat, že nejvýhodnější financování potřeby bydlet je prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření.

Cíl bakalářské práce byl splněn.

9 SEZNAMY

9.1 Použité zdroje

[1]

Juristic.cz [online]. Copyright Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta právnická, 2007 [cit.2009-12-05]. Dostupný z WWW: <<http://plzen.juristic.cz/kpo/479817/predmet/cz>>.

[2]

Finance.cz [online]. AWD Česká republika s.r.o. 2000 - 2010 [cit.2009-12-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteka/>>.

[3]

Syrový, Peter. *Financování vlastního bydlení*. 5. Vyd. Praha : Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-2388-4

[4]

RaiffeisenBANK [online]. Raiffeisenbank 2008 [cit.2010-01-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.rb.cz/o-bance/informacni-a-online-sluzby/online-kalkulacky/hypoteka/>>.

[5]

Zákon č. 586/1992 o daních z příjmů

[6]

Česká národní banka [online]. Copyright 2003-2010 [cit.2009-12-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.cnb.cz/cs/index.html>>.

[7]

Měšec.cz [online]. Copyright 1998-2010 [cit.2009-12-31]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/>>.

[8]

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

[9]

Doucha, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. Vyd. Praha : Grada Publishing, 2000. 96 s. ISBN 80-7169-894-6

[10]

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit.2010-01-03]. Dostupný z WWW: <
<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/>>.

[11]

Dobešová, Katarína. *Úroky z úvěru hypotečního a ze stavebního spoření jako
nezdaniitelná část základu daně*. 1. Vyd. Praha : ASPI, 2004. 99 s. ISBN 80-86395-
83-9

[12]

Státní fond rozvoje bydlení [online]. QCM, s.r.o. [cit.2010-01-03]. Dostupný z WWW:
< <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>>.

9.2 Seznam citací

- 1 Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- 2 VZ 2004 Hypoteční banka [online] Česká hypoteční banka, a.s. [cit. 2011-03-21]
Dostupný z WWW:
<http://www.hypotecnibanka.cz/__SYS__/FileStorage/download/vyrocnizpravy1/VZ%202004%20Hypotecni%20banka%20%28CMHB%29%20CJ.PDF>
- 3 Novinky.cz [online] Copyright © 2003–2011 [cit. 2011-03-21] Dostupný z WWW:
<<http://www.novinky.cz/ekonomika/223532-cesi-si-loni-na-bydleni-pujcili-temer-85-miliard-korun.html>>
- 4 Syrový, Peter. *Financování vlastního bydlení*. 5. Vyd. Praha : Grada Publishing, 2009. ISBN 978-80-2388-4 str. 32
- 5 Euroline Bohemia [online] Copyright 1995-2011 Euroline Slovakia, s.r.o. [cit. 2011-03-21] Dostupný z WWW:
<<http://www.euroline.cz/cz/informace/financovani.html>>
- 6 Hypoteční kalkulačka - Komerční banka [online] © Komerční banka [cit. 4.4.2011] Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-line-kalkulacky/hypotecni-kalkulacka.shtml>>
- 7 Calido - hypotéka [online] ©Callido.cz [cit. 12.4.2011] Dostupný z WWW:
<<http://www.callido.cz/detail/hypoteka>>
- 8 *FINCENTRUM HYPOINDEX* (Fincentrum Media s.r.o, 2011)
- 9 Doucha, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. Vyd. Praha : Grada Publishing, 2000. ISBN 80-7169-894-6 str.24
- 10 Calido - hypotéka [online] ©Callido.cz [cit. 12.4.2011] Dostupný z WWW:
<<http://www.callido.cz/detail/hypoteka>>
- 11 Podpora bydlení - úrokové dotace - Finance.cz [online] Finance media a.s. © 2000-2011 [cit. 2.3.2011] Dostupný z WWW: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/dotace/dotace/>
- 12 Reality.cz - prodej bytu [online] Copyright © 1995-2011 [cit. 4.4.2011] Dostupný z WWW: <<http://www.reality.cz/cgi/detail?ord=ABM-100954>>
- 13 Hypoteční kalkulačka - Komerční banka [online] © Komerční banka [cit. 4.4.2011] Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-line-kalkulacky/hypotecni-kalkulacka.shtml>>

- 14 Profi hypoteční kalkulačtor [online] © 2011 Hypoteční banka, a.s. [cit. 4.4.2011]
Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypotecni-kalkulacka/krok-2/#proficalc-result>>
- 15 Hypoteční kalkulačka [online] Raitalove bankovnictví BRE bank SA [cit. 4.4.2011]
Dostupný z WWW:
<<http://www.mbank.cz/osobni/mhypoteka/hypokalkulacka.html>>
- 16 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. [online] Copyright © Raiffeisen stavení spořitelna [cit. 1. 5. 2011] Dostupný z WWW: <<http://www.rsts.cz/>>
- 17 Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [online] © ČMSS 2011 [cit. 1. 5. 2011]
Dostupný z WWW: <<http://www.cmss.cz/>>
- 18 Stavební spořitelna České spořitelny - Buřinka [online] ©Stavební spořitelna České spořitelny [cit 1. 5. 2011] Dostupný z WWW: < <http://www.burinka.cz/>>
- 19 Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [online] © ČMSS 2011 [cit. 1. 5. 2011]
Dostupný z WWW: <<http://www.cmss.cz/>>
- 20 Wüstenrot [online] © Wüstenrot 2011 [cit. 1. 5. 2011] Dostupný z WWW:
<<http://www.wuestenrot.cz/>>
- 21 Stavební spořitelna České spořitelny - Buřinka [online] ©Stavební spořitelna České spořitelny [cit 1. 5. 2011] Dostupný z WWW: < <http://www.burinka.cz/>>

9.3 Seznam tabulek

TABULKA 1: TYPY ZPŮSOBU SPLÁCENÍ.....	6
TABULKA 2: SPLÁTKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU VE VÝŠI 1 MIL. KČ ^[4]	8
TABULKA 3: SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	31
TABULKA 4: SROVNÁNÍ ČÁSTI POPLATKŮ ZA POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	32
TABULKA 5: SROVNÁNÍ PŘEKLENOVACÍCH ÚVĚRŮ.....	33
TABULKA 6: STAVEBNÍ SPOŘENÍ S POSKYTNUTÝM ÚVĚREM.....	35
TABULKA 7: SROVNÁNÍ VŠECH PRODUKTŮ.....	36
TABULKA 8: VÝSLEDEK ANKETY	36

9.4 Seznam obrázků

OBRÁZEK 1: GRAF POSTUPNÉHO SPLÁCENÍ ANUITNÍ SPLÁTKY	9
OBRÁZEK 2: GRAF POSTUPNÉHO SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU ^[3] STR. 37	9
OBRÁZEK 3: VÝŠE SPLÁTKY ÚROKŮ A JISTINY V MĚSÍČNÍ SPLÁTCE HYPOTÉKY.....	10
OBRÁZEK 4: FINCENTRUM HYPOINDEX	16
OBRÁZEK 5: VÝPOČET CÍLOVÉ ČÁSTKY S POSKYTNUTÍM ÚVĚRU	21
OBRÁZEK 6: PRŮBĚH PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V LETECH	22
OBRÁZEK 7: GRAF POČET NOVÝCH SMLUV O STAVEBNÍM SPOŘENÍ ^[10]	25
OBRÁZEK 8: GRAF STÁTNÍ PODPORA K HYPOTEČNÍM ÚVĚRŮM ^[10]	28
OBRÁZEK 9: ZÁJEM O PRODUKTY.....	37
OBRÁZEK 10: ZÁJEM O HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	37
OBRÁZEK 11: ZÁJEM O STAVEBNÍ SPOŘENÍ	38

9.5 Seznam příloh

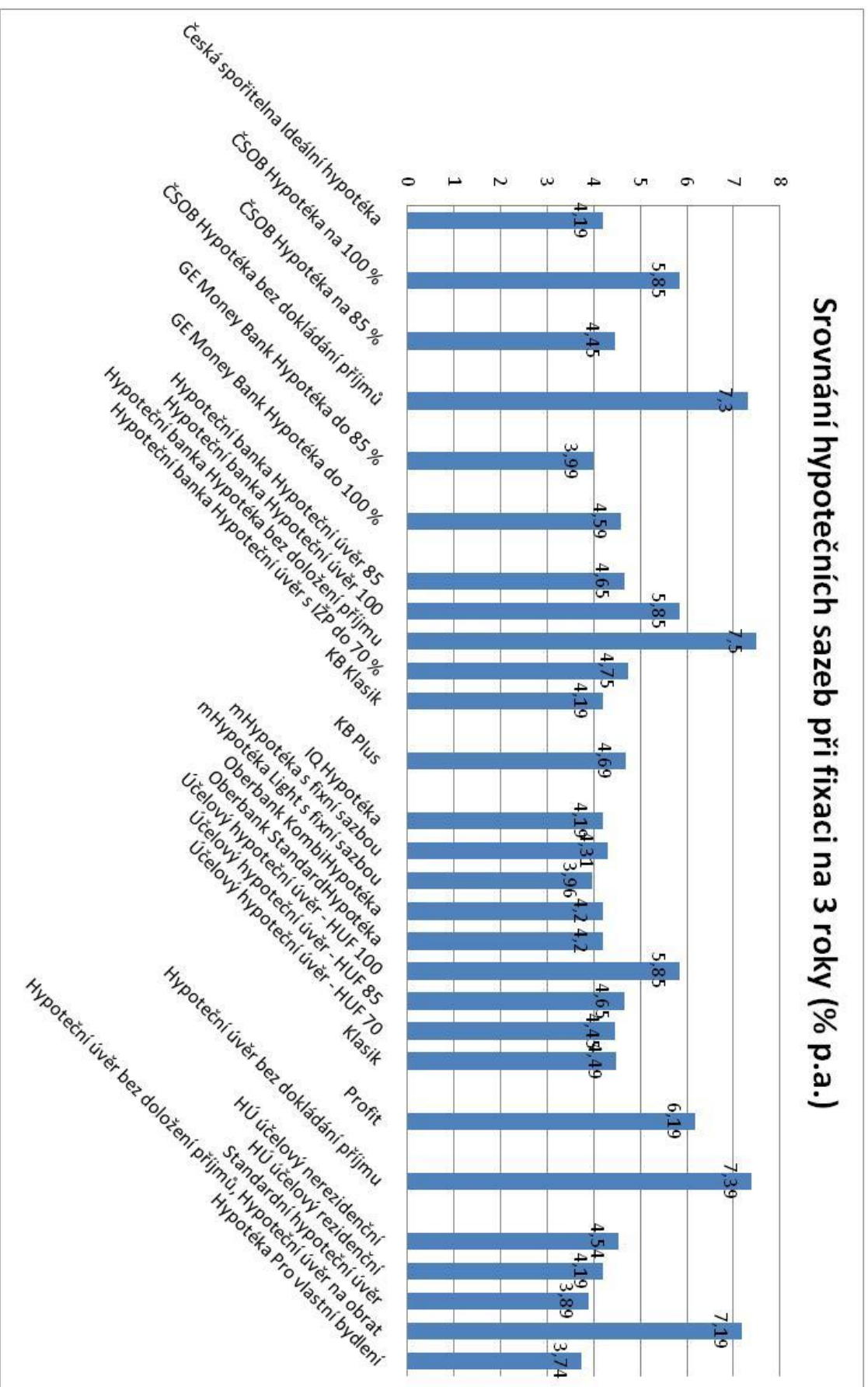
Příloha č. 1 Srovnání hypotečních sazeb při fixaci na 3 roky (% p.a.)

Příloha č. 2 Srovnání stavebních spoření

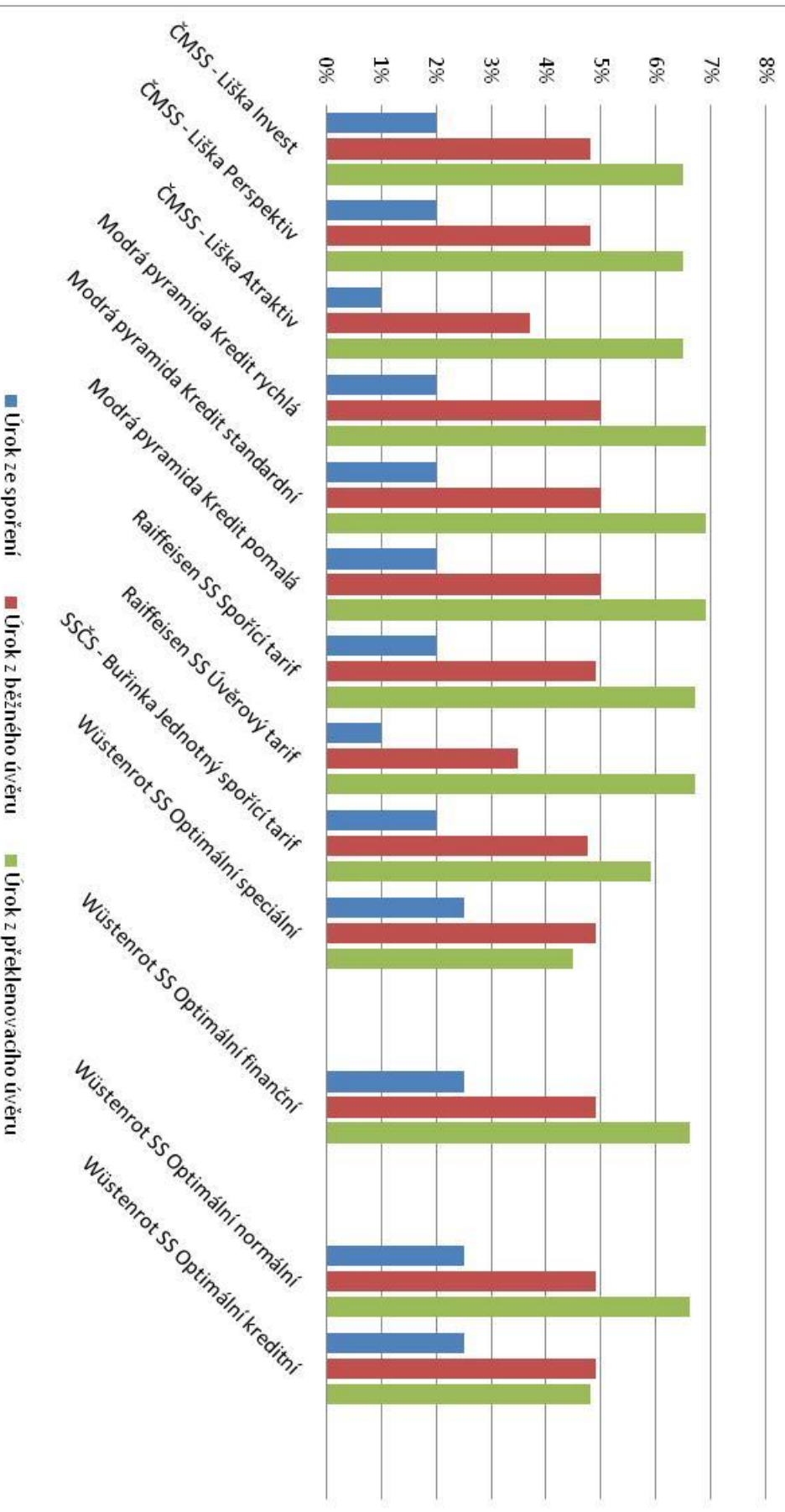
Příloha č. 3 Úroková sazba (% p.a.)

PŘÍLOHY

Srovnání hypotečních sazeb při fixaci na 3 roky (% p.a.)



Srovnání stavebních spořitelen



Úroková sazba (% p.a.)

