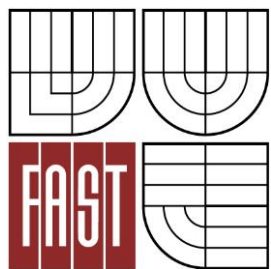




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

FORMY A ZDROJE FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

Marie Hanulíková

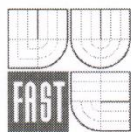
AUTHOR

VEDOUcí PRÁCE

PhDr. Mgr. DAGMAR HRABINCOVÁ

SUPERVISOR

BRNO 2013



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program

B3607 Stavební inženýrství

Typ studijního programu

Bakalářský studijní program s prezenční formou studia

Studijní obor

3607R038 Management stavebnictví

Pracoviště

Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student

Marie Hanulíková

Název

Formy a zdroje financování bydlení

Vedoucí bakalářské práce

PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová

**Datum zadání
bakalářské práce**

30. 11. 2012

**Datum odevzdání
bakalářské práce**

24. 5. 2013

V Brně dne 30. 11. 2012

Korytářová

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu



[Signature]

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

webová stránka Ministerstva pro místní rozvoj

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Popsat a porovnat využitelnost zdrojů vhodných pro financování bytové potřeby.

1. Úvod
2. Struktura, rozsah a stav bytového fondu
3. Zdroje financování bydlení a jejich podíl na rozvoji bytového fondu
4. Projekt individuálního bydlení financovaný vybranými zdroji
5. Závěr

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová
Vedoucí bakalářské práce



Abstrakt

Bakalářská práce se věnuje formám a způsobům, jakými lze financovat vlastní bydlení. Cílem práce je získání poznatků o možnostech, které se nabízejí k financování bydlení a jejich následná aplikace. První část je zaměřena teoreticky. Je zde předložen stav bytového fondu vycházející z konečných výsledků sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011. Následuje popis stavebního spoření – hlavně jeho fáze, možnosti poskytnutí úvěrů, použití peněžních prostředků a státní podpora. Dále popis hypotéčních úvěrů - možnosti využití, jejich typy a podmínky pro získání. Na konci této části jsou uvedeny programy Státního fondu rozvoje bydlení. Druhá část je praktická a předchozí poznatky jsou zde aplikovány na konkrétní případ koupě bytu do vlastnictví a také doporučení vhodné varianty financování této koupě.

Abstract

This thesis deals with forms and ways in which housing can be financed. The aim of the thesis is to obtain information about the opportunities that are offered to finance housing and their subsequent application. The first part is theoretical. There is presented the state of housing stock based on the final results of population and housing census from 2011. This is followed by a description of building saving - especially its phases, possibilities of granting loans, use of funds and state aid. Furthermore description of mortgage loans - possibilities of using, their types and conditions for the acquisition. At the end of this section there are listed programs of the State Housing Development Fund. The second part is practical and previous findings are applied to the specific case of buying an apartment into ownership and also recommendation of appropriate options for financing the purchase.

Klíčová slova

Financování bydlení, bytový fond, stavební spoření, hypotéční úvěr, Státní fond rozvoje bydlení.

Keywords

Financing of living, residential resources, building saving, mortgage, State Fund for Housing Development.

Bibliografická citace VŠKP

HANULÍKOVÁ, Marie. *Formy a zdroje financování bydlení*. Brno, 2012. 58 s., 58 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24.5.2013

.....

Marie Hanulíková

Poděkování:

Děkuji vedoucí své bakalářské práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincové za vedení a trpělivost při konzultacích a směřování celé práce správným směrem. Děkuji Mgr. Ivetě Horákové za poskytnutí podkladů pro praktický příklad. V neposlední řadě velmi děkuji své rodině za obrovskou podporu nejen při psaní práce, ale také při celém studiu a svému příteli za především psychickou podporu.

Obsah

ÚVOD	9
1. DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND.....	10
1.1 Struktura fondu	10
1.1.1 Bytový fond.....	10
1.1.2 Domovní fond	15
1.2 Bytový fond ve Zlínském kraji.....	18
2. STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	19
2.1 Stavebního spoření v ČR.....	19
2.1.1 Srovnání spořitelén dle úrokových sazeb.....	19
2.2 Účastníci stavebního spoření	20
2.3 Státní podpora.....	21
2.4 Fáze stavebního spoření	22
2.4.1 Fáze spořicí	22
2.4.2 Fáze úvěrová	22
2.5 Překlenovací úvěr	23
2.6 Použití finančních prostředků.....	24
2.7 Vývoj stavebního spoření	25
2.7.1 Vývoj od roku 2002	25
2.7.2 Předpokládaný budoucí vývoj.....	28
2.8 Klady a zápory stavebního spoření.....	29
3. HYPOTÉČNÍ ÚVĚR	30
3.1 Hypotéky v ČR.....	30
3.1.1 Vývoj hypoték.....	30
3.1.2 Vývoj průměrných úrokových sazeb	32
3.2 Typy hypotéčních úvěrů	33

3.2.1	Účelové hypotéční úvěry.....	33
3.2.2	Neúčelové hypotéční úvěry	34
3.2.3	Dle způsobu splácení.....	34
3.3	Podklady nutné pro získání úvěru	35
3.4	Úročení	36
3.5	Životní cyklus hypotéky	37
3.6	Bonita klienta.....	38
3.7	Klady a zápory hypotéčních úvěrů	38
4.	STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ	40
4.1	Podpůrné programy fondu rozvoje bydlení	41
5.	FINANCOVÁNÍ KOUPE BYTU	44
5.1	Definování konkrétního případu.....	44
5.2	Návrh řešení financování koupě bytu	44
5.2.1	Kombinace vlastních prostředků a hypotéky	45
5.2.2	Kombinace vlastních prostředků a stavebního spoření	49
5.2.3.	Kombinace vlastních prostředků zhodnocených a bankovního produktu	51
5.3	Srovnání a návrh řešení	51
	ZÁVĚR	53
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY:	55
	SEZNAM ZKRATEK.....	57
	SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ	58
	SEZNAM GRAFŮ	59

ÚVOD

Pro svoji bakalářskou práci jsem si zvolila téma zabývající se problematikou financování bydlení, protože mě tato problematika zajímá především z hlediska mé budoucnosti. Počítám s tím, že za pár let pro mě bude řešení vlastního bydlení aktuální záležitostí a z tohoto důvodu mi právě tato práce přišla velmi praktická a zajímavá. Samozřejmě nejen já se ocitnu v této situaci, ale také lidi kolem mě, kterým mohu být nápomocná informacemi, které touto cestou získám.

Bydlení je aktuální pro každého člověka, který se rozhodne začít samostatný život. Může se rozhodnout žít v pronájmu, ale z dlouhodobého hlediska, je tato možnost finančně neefektivní. Je tedy potřeba získat tolik finančních prostředků, aby si dotyčný mohl vlastní bydlení koupit nebo nechat postavit. Nejčastější a asi nejjistější cestou jsou bankovní instituce, které se předhánějí v nabídkách svých produktů a služeb.

Cílem mé práce je pochopení základních produktů, které bankovní instituce svým klientům nabízejí – stavební spoření a hypotéční úvěry. Jak tyto produkty fungují a co musí klient splnit, abych na vybraný produkt měl nárok. Dále pak tyto poznatky aplikovat na konkrétním příkladu.

Práce má dvě základní části. První část je teoretická. Na začátku této části rozeberu strukturu bytového a domovního fondu v ČR. Dále se budu zabývat stavebním spořením - jak funguje, jaké jsou podmínky pro získání státní podpory, jaký byl vývoj v posledních letech a jaké změny čeká do budoucna a jaké jsou u stavebního spoření úvěrové možnosti. Na tuto část navážu hypotéčními úvěry – především podmínkami pro získání tohoto úvěru, jaké jsou jeho typy, také vývojem finančních objemů poskytnutých na hypotékách a vývojem průměrné úrokové sazby.

V druhé části, praktické, budu výše zmíněné poznatky aplikovat na případ koupě bytu do osobního vlastnictví. Možností, jak zkombinovat finanční produkty na tuto koupi je velké množství. Kvůli rozsahu práce se vyberou dvě možnosti a ty se budou řešit. Tyto dvě varianty budou srovnány a pro modelový příklad bude doporučena vhodnější z nich.

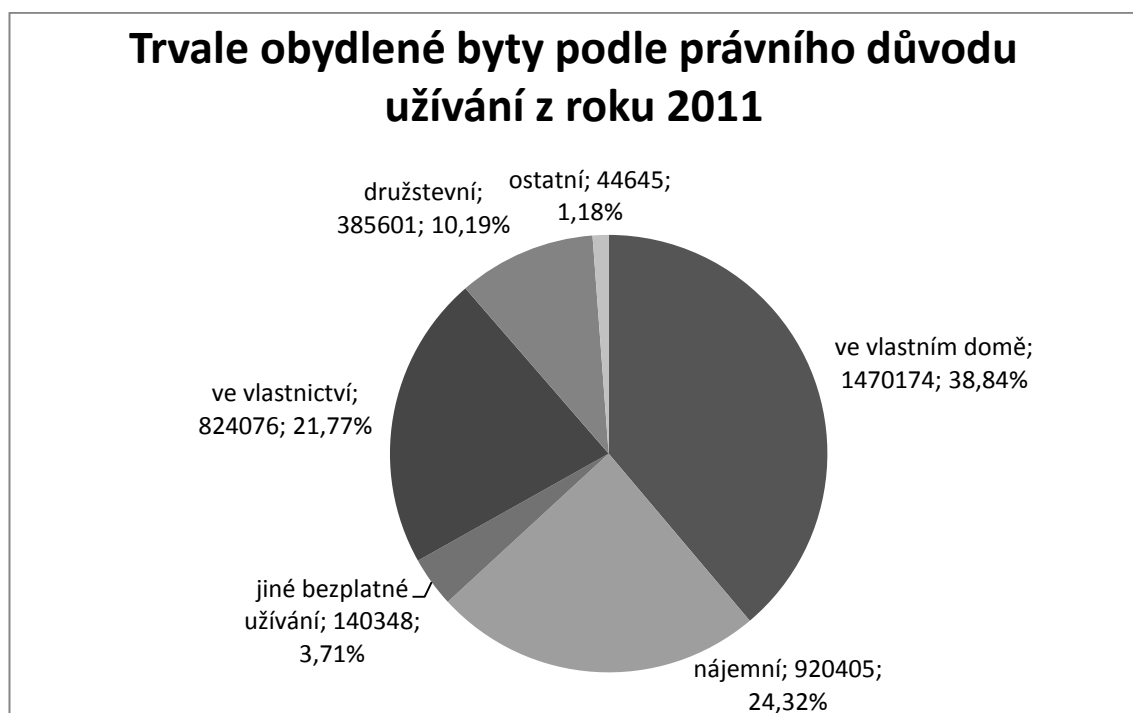
1. DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND

Souhrnné informace o struktuře bytového a domovního fondu se získávají při sčítání lidu, domů a bytů. Průběžně pak aktualizují tyto informace jednotlivé kraje podle nové výstavby, aj. Při zpracovávání této kapitoly budu vycházet z konečných výsledků sčítání lidu, domů a bytů z března 2011.

1.1 Struktura fondu

Základní rozdělení, které jsem udělala pro tuto kapitolu, bylo rozdělení na část bytovou a část domovní. Tato kapitola ukáže složení bytů a domů podle různých hledisek – např. rozdělení podle právního důvodu užívání, podle majitele nemovitosti, podle technické vybavenosti atd.

1.1.1 Bytový fond



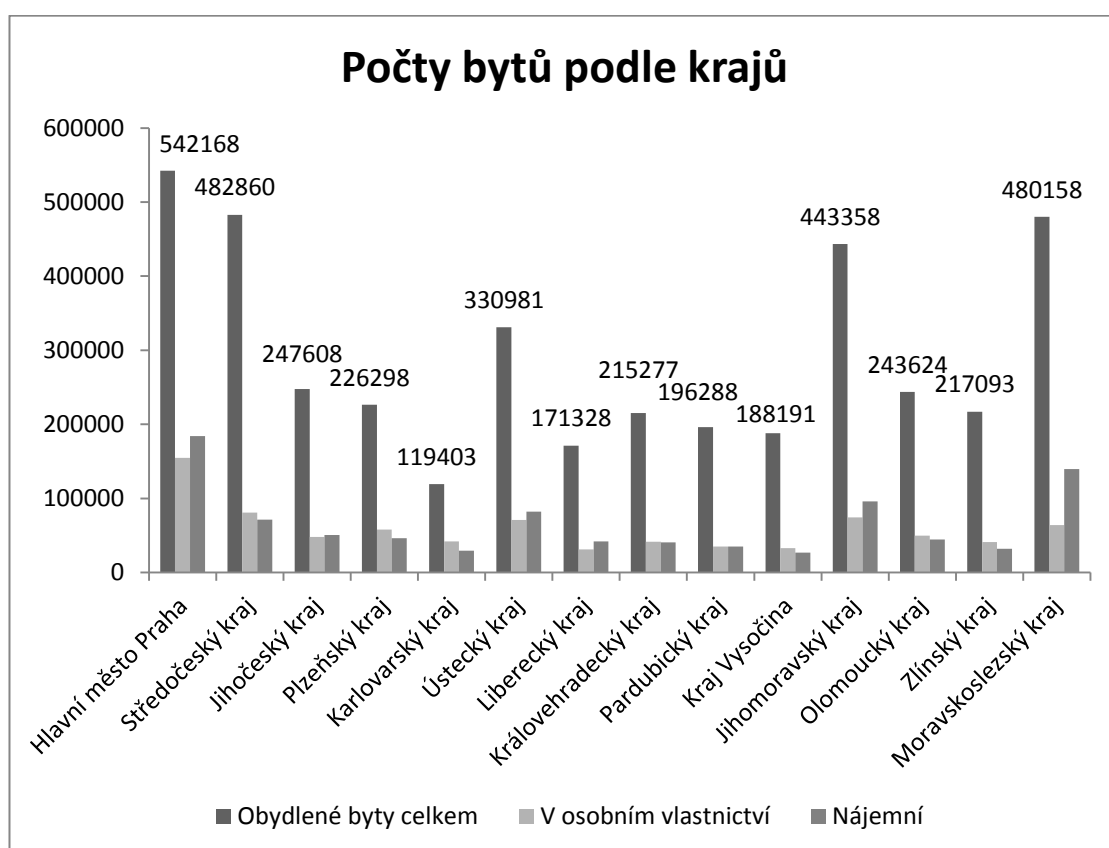
Graf 1: Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání z roku 2011

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011; upraveno: autor

Na základě sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011, byla struktura bytového fondu následující: celkový počet trvale obydlených bytů v ČR byl 4 104 635, z nichž 21,77 % bylo v soukromém vlastnictví a 24,32 % tvořily byty nájemní.

Oproti roku 2001, kdy v bytech v soukromém vlastnictví bydlelo 11,01 % a v nájemním bytě 26,45 % z celkového počtu 3 827 678, je znatelné zvýšení podílu vlastnického bydlení na úkor nájemního.

Ubylo také bytů v družstevním vlastnictví o přibližně 4 procentní body. Bytů ve vlastním domě také ubylo o přibližně 4 %.



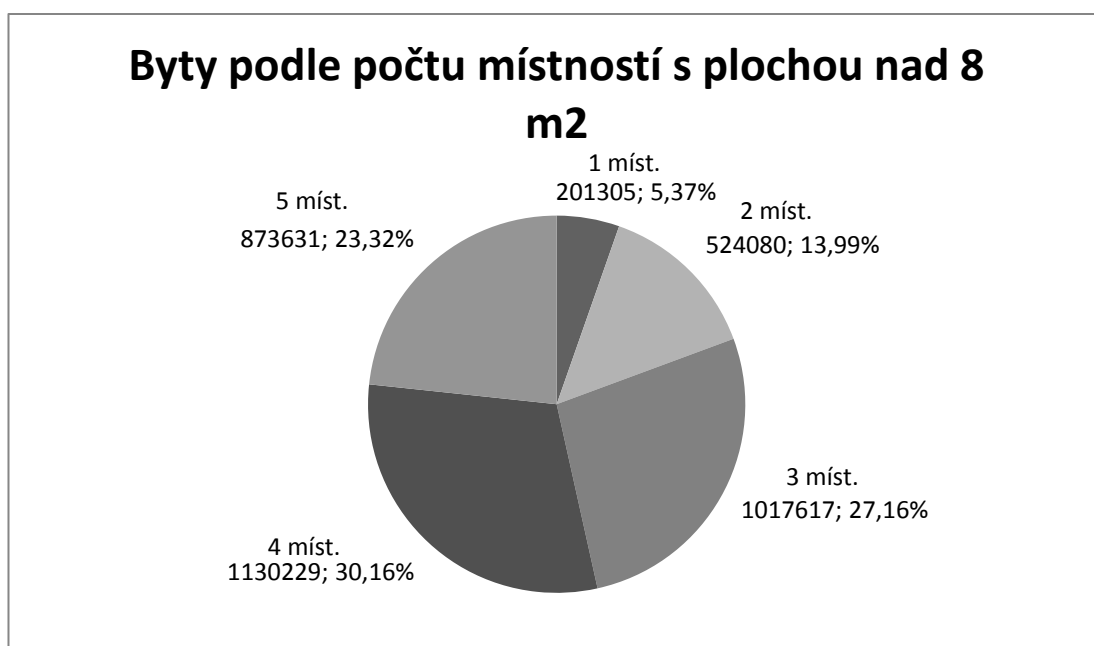
Graf 2: Počty bytů podle krajů

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011; upraveno: autor

Největší počet bytů se nachází na území hlavního města Prahy. Je to celých 542 168. Za ním následuje Středočeský a Moravskoslezský kraj. V těchto třech krajích byl v roce 2011 největší počet obyvatel. V těchto krajích vychází na jeden byt přibližně 2,5

obyvatele, v Praze je to 2,3 obyvatelé. Nejméně bytů je postaveno v kraji Karlovarském a Libereckém. V těchto dvou krajích žilo také nejméně obyvatel a na jeden byt vychází také přibližně 2,5 obyvatelé. Nejméně obyvatel na byt je v kraji Jihomoravském a to 1,4 obyvatel, naopak nejvíce v kraji Vysočina 2,7 obyvatel.

Rozdíl mezi byty ve vlastnictví a nájemními byty je ve většině krajů minimální. Větší rozdíl je hlavně v Moravskoslezském kraji, kde je o 75 383 bytů ve vlastnictví méně, než pronajímaných. V hlavním městě je nájemních bytů také více, než v osobním vlastnictví.

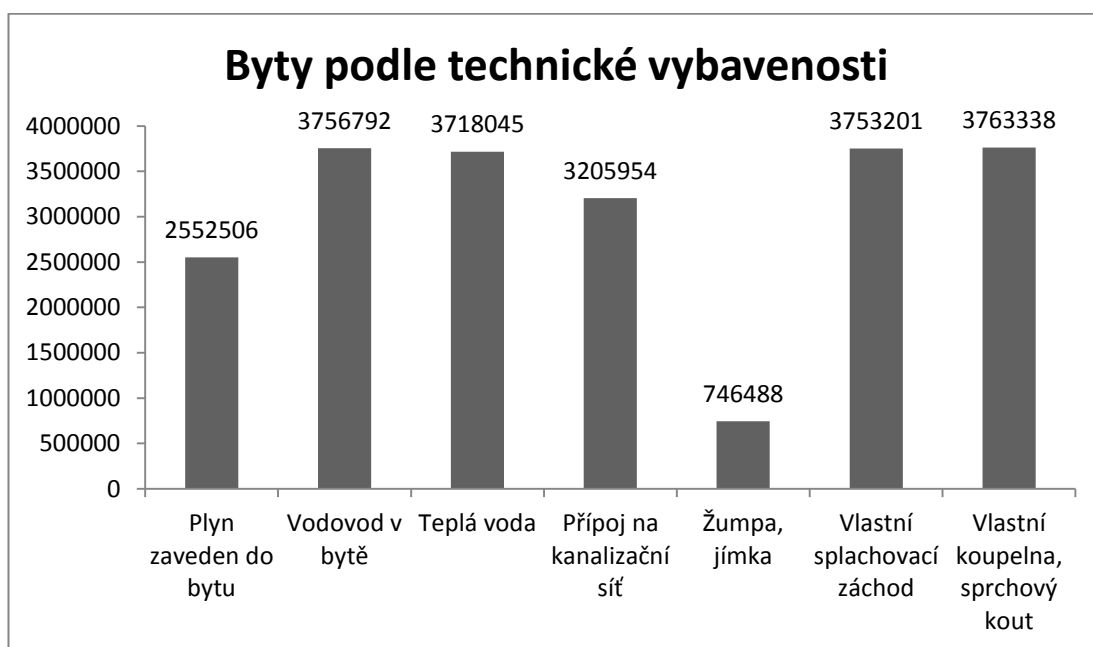


Graf 3: Byty podle počtu místností s plochou nad 8m²

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011; upraveno: autor

8 m² je minimální plocha obytné místnosti, proto jsou do této statistiky započítány jen místnosti s plochou rovnou nebo větší jak 8m². Největší podíl mají byty o 4 obytných místnostech 30,16 %, počtem se pak jedná o 1 130 229 bytů. Za nimi následují byty o 3 místnostech 27,16 %. Dále jsou to byty o 5 místnostech a to 23,32 %. Předposlední jsou byty o dvou obytných místnostech 13,99 % a nejméně je bytů s jednou obytnou místností 5,37 %, číselně se jedná o 201 305 bytů.

Níže uvedený graf ukazuje byty podle jejich technické vybavenosti, jedná se např. o připojení na plynovod, zda je v objektu vodovod, vybavení vlastní koupelnou, toaletou, teplou vodou, zda má byt vlastní jímku nebo žumpu atd. Z celkového počtu 4 104 635 bytů je většina bytů dostatečně technicky vybavena. Na plyn je připojeno 62,19 % bytů. Vodovod do bytu má zavedeno 91,53 % bytů a přibližně stejné procento bytů 91,44 % má vlastní splachovací záchod a vlastní koupelnu 91,69 %. Teplou vodu v bytě má 90,58 % všech bytů. Na kanalizační síť je připojeno 78,11 % bytů a dalších 18,19% má vlastní jímku nebo žumpu. Nicméně je zarážející, že i v dnešní vyspělé době se stále na našem území vyskytuje určité procento trvale obydlených bytů, které nemají základní technickou a hygienickou vybavenost.

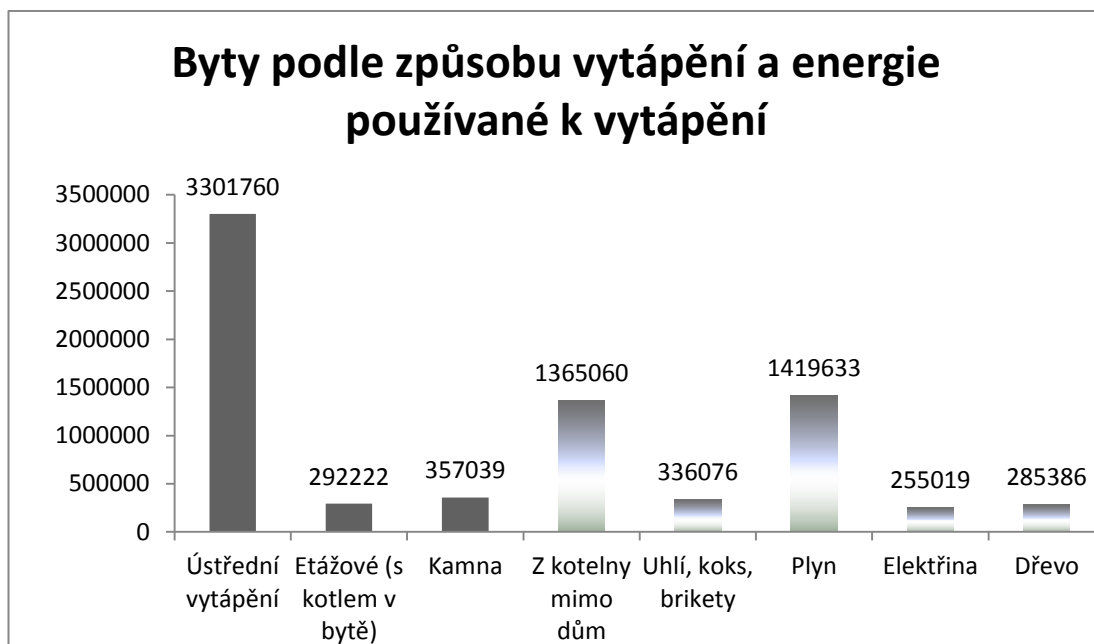


Graf 4: Byty podle technické vybavenosti

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011; upraveno: autor

Způsoby vytápění jsou v grafu 5. tři základní – ústřední vytápění, etážové kdy každý byt má vlastní kotel a vytápění kamny. Nejvíce bytů je vytápěno ústředně, a to 3 301 760, což je z celkového počtu 4 104 635 v procentech 80,44. Nejmenší zastoupení má etážové vytápění 7,12 %. Kamny je vytápěno 8,7 % bytů.

Dále zde mám uvedenu energii používanou k vytápění. Největší počet bytů je vytápěno plynem 34,59 %. O přibližně jedno procento méně bytů je vytápěno z kotelny mimo dům 33,26 %. Mnohem menší zastoupení pak má vytápění uhlím, koksem nebo briketami 8,19 %. 6,95 % bytů je vytápěno dřevem a nejméně bytů, 6,21 %, je vytápěno elektřinou. Tento způsob vytápění je nejdražší, proto je nejméně používáný.

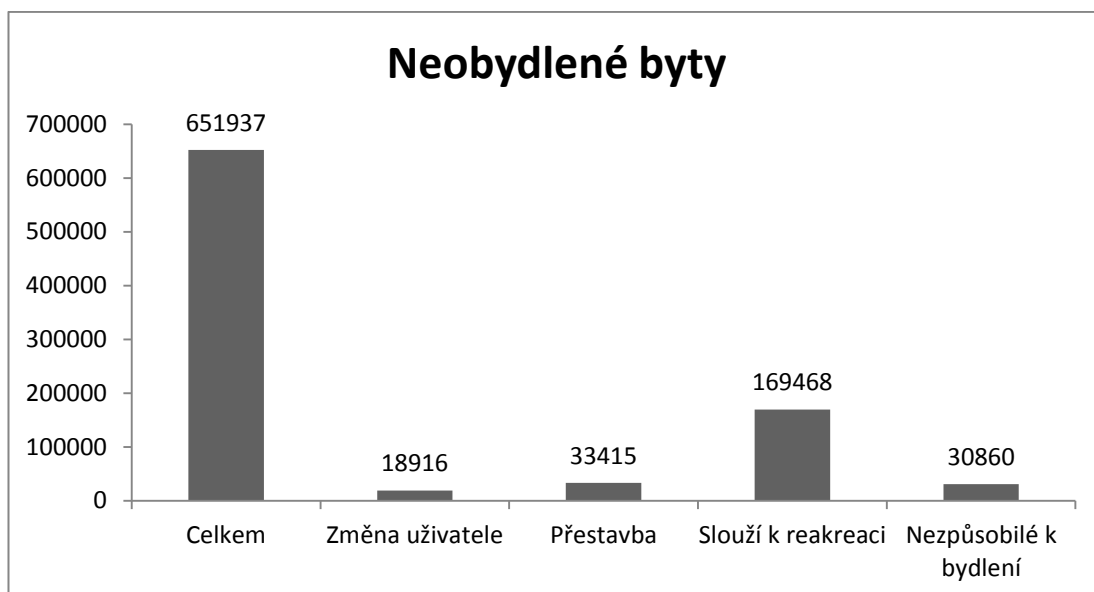


Graf 5: Byty podle způsobu vytápění a energie používané k vytápění

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011; upraveno: autor

Celkový počet neobydlených bytů je 651 937. Z toho je u necelých 40 % známý důvod neobydlenosti. Pouhých 30 860 bytů je k bydlení zcela nezpůsobilých. Dalších 52 331 bytů je buď přestavováno nebo dochází ke změně uživatele, tyto byty se po dokončení potřebných kroků do bytového fondu navrátí. Dále je tu skupina bytů sloužících k rekreaci, ty tvoří z celkového počtu neobydlených bytů 26 %.

Důvod neobydlenosti u zbylých 60 % bytů ve statistice není uveden. Může se jednat o byty, které byly vystavěny a zatím nejsou prodány. Viz graf 6.



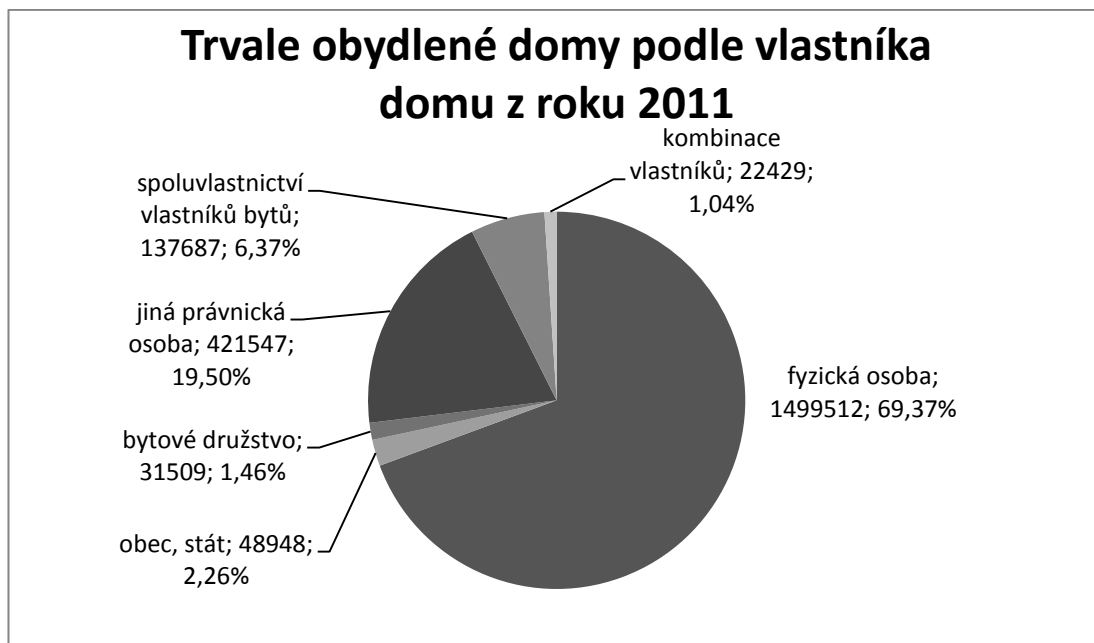
Graf 6: Neobydlené byty

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011; upraveno: autor

1.1.2 Domovní fond

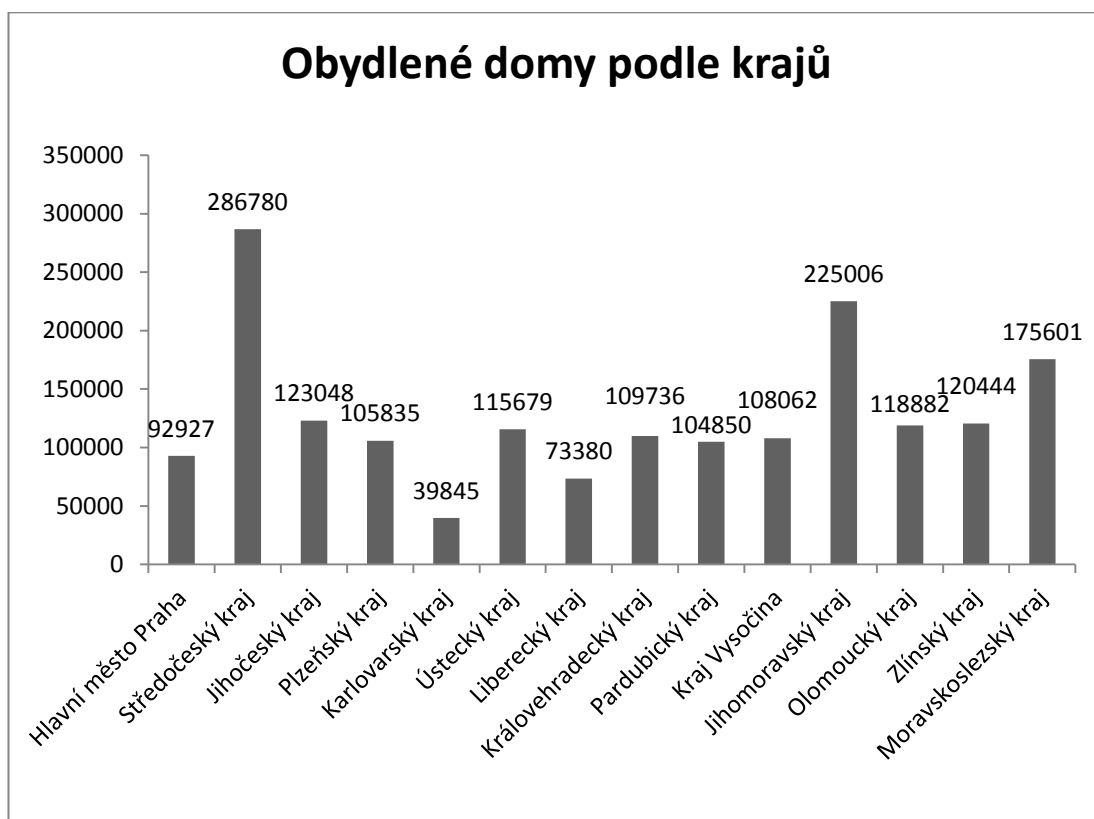
Celkový počet trvale obydlených domů k 26.3.2011, kdy se konalo sčítání lidu, domů a bytů bylo 1 800 075. Největší podíl domů v ČR vlastní fyzické osoby, jsou to téměř tři čtvrtiny všech trvale obydlených domů. Stát nebo obec je vlastníkem 2,26% domů a 1,46% vlastní bytová družstva. Jiná právnická osoba je vlastníkem 19,5% domů. 6,37% domů mají spoluvlastníci a nejméně, tedy 1,04% domů má kombinace vlastníků.

V roce 2001 byl celkový počet domů 1 626 789. Domů tedy přibilo o necelých 200 000. Přibilo domů ve vlastnictví fyzických osob o 102 135. Ubylo domů ve vlastnictví státu nebo obce o 29 050, také ubylo domů ve vlastnictví bytového družstva o přibližně 10 000. Velmi výrazně přibilo domů ve vlastnictví jiných právnických osob, přírůstek je o 388 214 domů. Ubylo domů s kombinací vlastníků a naopak přibilo domů, které mají vlastníci ve spoluvlastnictví.



Graf 7: Trvale obydlené domy podle vlastníka domu z roku 2011

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011; upraveno: autor

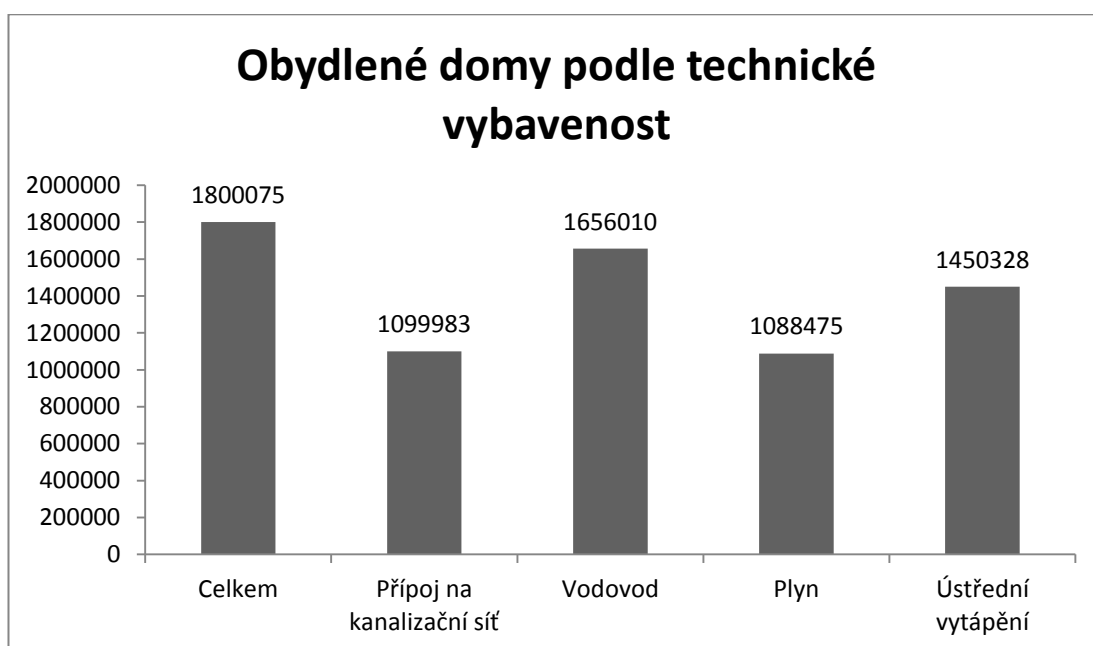


Graf 8: Obydlené domy podle krajů

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011; upraveno: autor

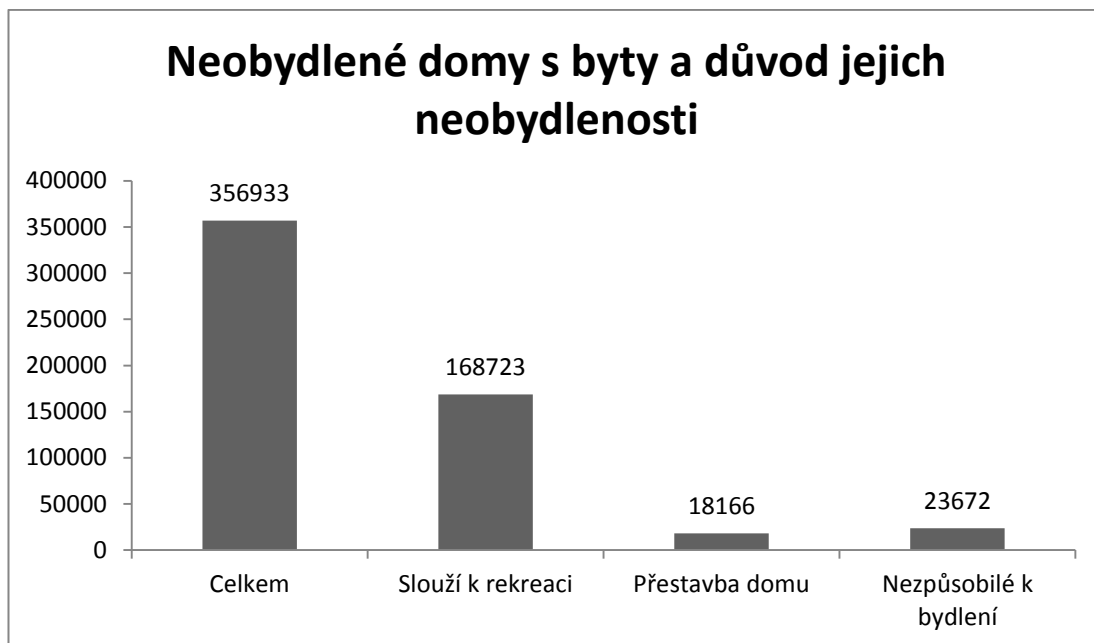
Nejvíce domů 286 780 se nachází na územní Středočeského kraje, tento kraj je také největší svou rozlohou a žije v něm nejvíce obyvatel. Dále je nejvíce domů v kraji Jihomoravském 225 006, výrazně nad 100 000 domů je ještě v kraji Moravskoslezském, kde byl k roku 2011 nejvíce obyvatel po Středočeském kraji. Naopak nejméně domů se v kraji Karlovarském, kde ovšem také žije nejméně lidí. Ve zbytku krajů se počty domů pohybují přibližně stejně, kolem 100 000 domů.

V grafu 9. jsou počty neobydlených domů včetně důvodu jejich neobydlenosti. Z celkového počtu 1 800 075 obydlí má 92 % připojení k vodovodu. Ústřední vytápění má 80,57 % domů. Na kanalizační síť je připojeno 61,11 % domů a připojení na plyn má 60,47 % domů.



Graf 9: Obydlené domy podle technické vybavenosti

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011; upraveno: autor



Graf 10: Neobydlené domy s byty a důvod jejich neobydlenosti

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011; upraveno: autor

Celkový počet neobydlených domů je 356 933 domů. Největší procento z nich jsou domy, které slouží k rekreaci, tyto tvoří 47,27 % neobydlených domů. Dále jsou to domy neobydlené kvůli přestavbě, ty činí 5,09 % a nakonec domy, které nejsou způsobilé k bydlení tvořící 6,63 % všech neobydlených domů.

1.2 Bytový fond ve Zlínském kraji

V této kapitole zkonkrétním některé statistické údaje bytového fondu na zlínský kraj, protože konkrétní aplikační případ v této práci bude právě z tohoto kraje. Konkrétní popis viz kapitola 5.1 Definování konkrétního případu.

Celkový počet bytů ve Zlínském kraji je 217 093 bytů, z toho je 104 890 v domě, 40 868 bytů ve vlastnictví, 32 023 je nájemních bytů, 14 898 družstevních bytů. Největší počet bytů je se 4 místnostmi o velikosti nad 8m², konkrétně 62 583 bytů. Dále následují byty s 5 a více místnostmi 58 300, se 3 místnostmi 51 698 bytů.

Upřesnění přímo na město Zlín je potom 11 208 obydlí domů a 31 702 obydlí bytů

2. STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření je jednou z možných variant financování bydlení. Tato varianta je poměrně oblíbenou formou především spoření na budoucí výdaje spojené s pořízením bydlení, mimo jiné také proto, že je to spoření podporované státem. Stavební spoření si prošlo řadou změn a další se chystají zavést od příštího roku 2014.

2.1 Stavebního spoření v ČR

V České republice vzniklo stavební spoření v roce 1993 a to přijetím zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tento zákon byl od nabytí účinnosti dne 1.4.1993 již několikrát novelizován.

Na území ČR působí v současné době 5 stavebních spořitelen:

- 1) Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. (od 7.9.1993)
- 2) Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (od 8.9.1993)
- 3) Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. (od 11.11.1993)
- 4) Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (od 16.12.1993)
- 5) Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (od 1.7.1994) [1]

„Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření“. [2]

2.1.1 Srovnání spořitelen dle úrokových sazeb

V této podkapitole srovnám úroky, které nabízejí jednotlivé spořitelny. Kvůli konkurenčním bojům o získání klientů nejsou v úročení vkladů příliš velké rozdíly. Přesto jednotlivé instituce nabízejí různé zvýhodnění, které se vyplatí při zakládání stavebního spoření mít na zřeteli. Výraznější rozdíly sazeb jsou pak u úvěrů. Úroky jsou srovnány ke stejnému datu 12.3.2013.

Tab. 1: Srovnání úrokových sazeb jednotlivých spořitelen

Název spořitelny	Úrok z vkladu	Úrok úvěrový	Úrok na překlenovací úvěr
Raiffeisen	2 %	3,5 %	
Českomoravská spořitelna	Základní 1,5 %	2,95 %	3,4 %
	Speciální 3,5 %		
Wüstenrot	2 %	4,7 %	od 2,9 %
	1 %	3,7 %	
Modrá pyramida	2 % + bonus 1 %	3 % - 5 %	3,24 % - 6,34 %
Česká spořitelna	2 %	4,75 %	3,1 % - 5,9 %

Zpracoval: autor

Úrok z vkladu se u všech spořitelen pohybuje přibližně stejně a to kolem 2 % ročně. Českomoravská stavební spořitelna nabízí za splnění určitých podmínek výhodnější sazbu, a to až 3,5 % úročení. Úrok na úvěr ze stavebního spoření nabízí nejlepší Českomoravská stavební spořitelna 2,95 % ročně. Na překlenovací úvěr nabízí nejlepší úrok Wüstenrot stavební spořitelna a to 2,9 %.

2.2 Účastníci stavebního spoření

„Účastníkem stavebního spoření může být:

- fyzická osoba,
- právnická osoba.

Toto rozdělení je důležité zejména z hlediska možnosti získat státní podporu. Zatímco právnická osoba státní podporu získat nemůže, fyzická osoba ano." [2]

Dokumenty/doklady potřebné k založení produktu:

- doklad prokazující totožnost klienta,
- doklad o oprávnění zástupce zastupovat klienta a doklad prokazující totožnost zástupce v případě zastoupení klienta.

2.3 Státní podpora

Podle Zákona č. 96/1993 sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 4 může státní podporu získat:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Podle Zákona č. 96/1993 sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 10 činí poskytovaná záloha státní podpory 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Výše státní podpory tedy může být maximálně 2 000 Kč za kalendářní rok. Částka úspor přesahující 20 000 Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření v případě, že účastníkem uzavřená smlouva bude obsahovat prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit.

Podle Zákona č. 96/1993 sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 12 vyplatí stavební spořitelna účastníkovi zálohy státní podpory, připsané na účet účastníka do konce doby spoření:

- a) pokud účastník po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo
- b) pokud účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy státní podpory na bytové potřeby.

Od daně z příjmů fyzických osob jsou osvobozeny úroky ze státní podpory a také úroky z vkladů ze stavebního spoření. [3]

2.4 Fáze stavebního spoření

Stavební spoření se dělí na dvě základní fáze. Jsou to fáze spořicí a fáze úvěrová.

2.4.1 Fáze spořicí

„Spořicí fáze stavebního spoření představuje z hlediska systému stavebního spoření první „zahajovací“ krok k pozdější realizaci bytových potřeb účastníka. Během spořicí fáze (též doba spoření) by mělo dojít k nashromáždění vlastních prostředků účastníka, jež by posléze měly být spolu s úvěrem ze stavebního spoření využity pro bytové účely.“ [4, s. 19]

Tato fáze začíná podpisem smlouvy a končí dnem poskytnutí úvěru účastníkovi. Další možnosti ukončení stavebního spoření mohou být např. uplynutí výpovědní doby, přidělení cílové částky v případě překlenovacího úvěru, vyplacení úspor účastníkovi nebo úmrtím účastníka.

Vklady se dají na účet připisovat jakýmkoliv způsobem, tedy hotovostně, převodem, trvalým příkazem, aj. Četnost vkladů může být měsíční, čtvrtletní, pololetní nebo roční. Přesné podmínky připisování částek musí být uvedeny ve smlouvě. Pravidelné úložky by měly být minimálně ve výši, kterou sjednává smlouva. Ta se určuje podle výše cílové částky a varianty konkrétního stavebního spoření.

Přerušení spoření je možno na základě podání žádosti na stavební spořitelnu. Přerušení spoření ovšem neznamená přerušení trvání smlouvy, tzn. během přerušení spoření dál běží všechny výhody stavebního spoření. [4]

2.4.2 Fáze úvěrová

„Vznik nároku na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (stavební spořitelny též používají označení přidělený úvěr nebo řádný úvěr) představuje vlastně kýžený cíl stavebního spoření, resp. cíl smlouvy o stavebním spoření účastníka. Poskytnutím přidělení úvěru ze stavebního spoření končí spořicí fáze stavebního spoření, čímž se mění charakter celého stavebního spoření z nástroje spořicího v nástroj úvěrový.“ [4, s. 45-46]

Nárok na úvěr vzniká uzavřením smlouvy, ale účastník musí nejdříve splnit podmínky dané spořitelnou a zákonem o stavebním spoření. Úvěr získá účastník na základě přidělení cílové částky, tzn. spořitelna k určitému termínu poskytne účastníkovi celou cílovou částku. Aby byla cílová částka spořitelnou přidělena, musí účastník splnit určité podmínky:

- spořicí fáze trvá min. 24 měsíců,
- úspory musí odpovídat daným procentům cílové částky (obecně se pohybuje u všech spořitelen shodně kolem 40% cílové částky),
- hodnotící číslo smlouvy musí odpovídat podmínkám spořitelny.

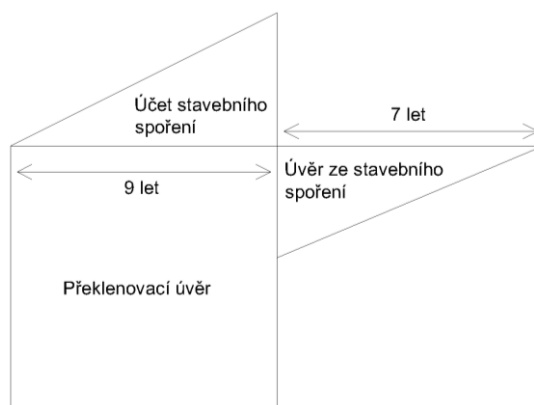
Při nesplnění některé z podmínek má účastník možnost čerpat tzv. překlenovací úvěr. O tom podrobněji v kapitole 2.

2.5 Překlenovací úvěr

„Překlenovací úvěr je speciálním typem úvěru, který může účastník stavebního spoření využít v době, kdy potřebuje získat úvěr na financování svých bytových potřeb, avšak nevznikl mu ještě nárok na získání úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr je tedy účastníkovi poskytnut na dobu čerpání překlenovacího úvěru do okamžiku získání úvěru ze stavebního spoření.“ [4, s. 46]

Tento úvěr se poskytuje ve výši cílové částky, neposkytuje se ani nižší ani vyšší. V případě příliš nízké cílové sumy je nejprve nutno konečnou částku navýšit a až poté začít čerpat překlenovací úvěr. V průběhu čerpání překlenovacího úvěru se platí pouze úroky z úvěru za současného dospořování, a to do chvíle možného přidělení řádného úvěru. Poté se začne částka úvěru snižovat. [5]

Výše měsíčního zatížení se může lišit podle produktu. V době splácení překlenovacího úvěru může být zatížení vyšší než při následném splácení řádného úvěru nebo může být toto zatížení v obou fázích stejné. Protože obecně platí, že úrok z překlenovacího úvěru je vyšší než úrok z vkladu, je levnější, když doba splácení překlenovacího úvěru je co nejkratší.



Obr. 1: Schéma překlenovacího úvěru: účet stavebního spoření a překlenovací úvěr

Zdroj: Syrový, 2009, str. 27; upraveno: autor

V současné době se roční úrok u překlenovacích úvěrů pohybuje nejčastěji mezi 4,5 % až 6,5 %. Záleží ovšem na konkrétní spořitelně a jejím konkrétním produktu. Úrok může být dán na celou dobu, nebo může být časově omezen. [6]

2.6 Použití finančních prostředků

Primárním účelem použití úvěru je na bytové potřeby. Ty jsou podle Zákona č. 96/1993 sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření § 6 tyto:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům, nebo byt
- c) koupě nového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů, nebo bytu
- d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb

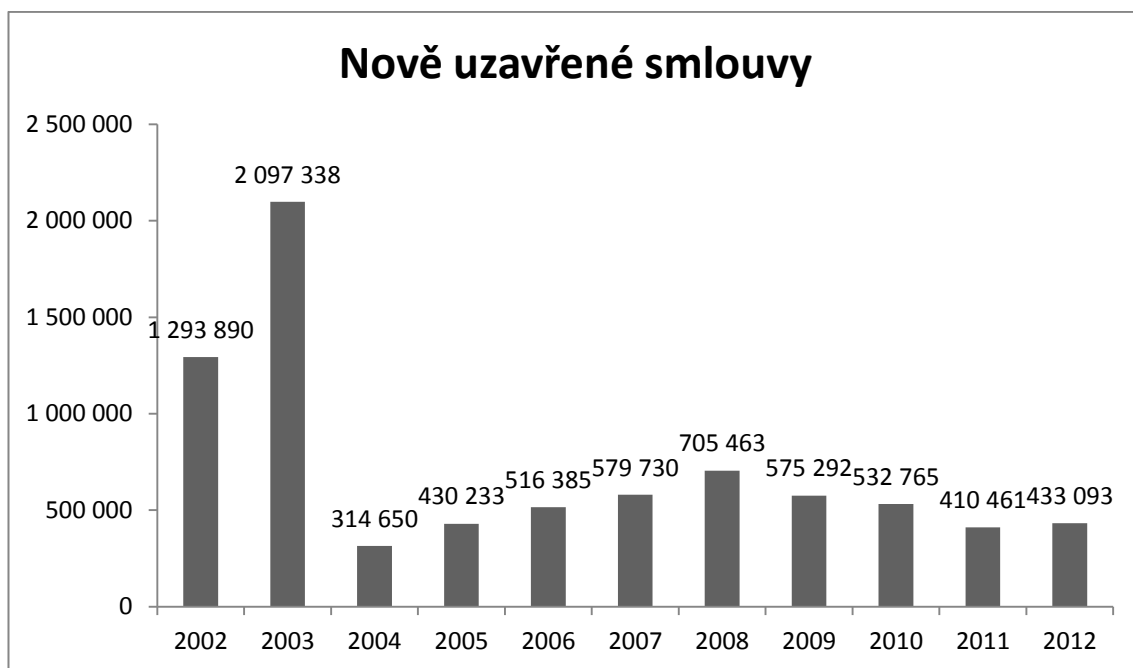
- e) splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby
- f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce
- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců
- h) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení
- i) splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování výše jmenovaných finančních potřeb. [2]

2.7 Vývoj stavebního spoření

V následujících kapitolách popíšu vývoj stavebního spoření podle počtu uzavřených smluv, cílových částek, vyplacených státních podpor a objemu prostředků poskytnutých na úvěrech. V další kapitole pak popíši změny, které se chystají do budoucna.

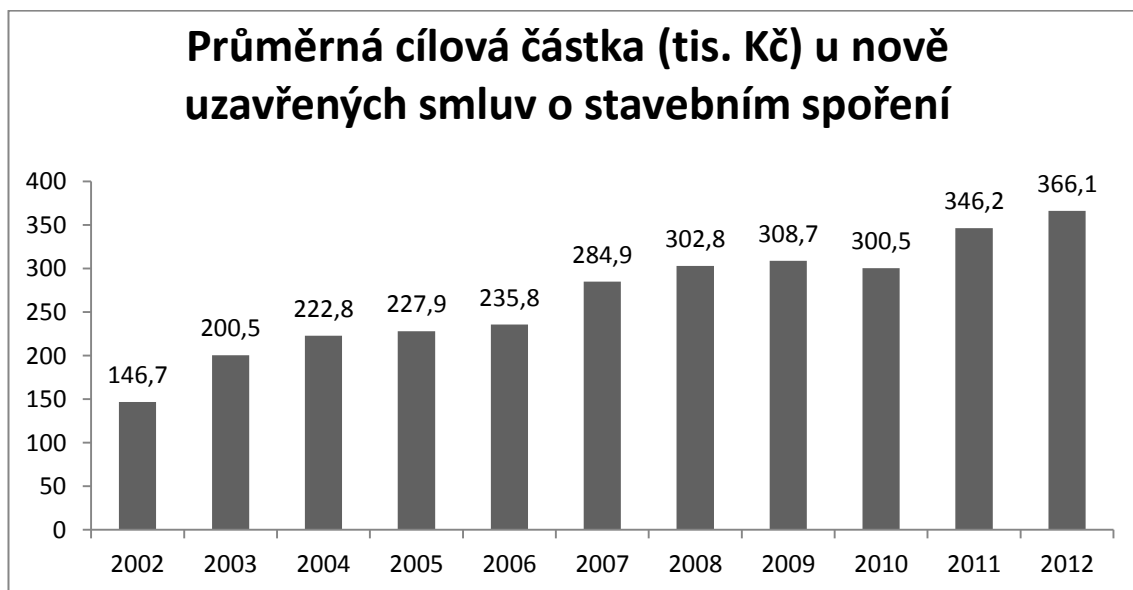
2.7.1 Vývoj od roku 2002

Nejvyšší počet nově uzavřených smluv byl v roce 2003, přes 2 miliony. Na smlouvy uzavřené do 31.12.2003 byla totiž státní podpora ve výši až 4 500 Kč, která se u smluv uzavřených od 1.1.2004 snížila na 3 000 Kč. Jak je vidět v grafu, počet smluv v tomto roce se velmi výrazně snížil, a to o celých 85%. Poté byla tendence mírně stoupající až do roku 2008. Jak je patrné z grafu, je tendence uzavírání nových smluv stavebního spoření od tohoto roku klesající. Mírný nárůst byl zaznamenán až v loňském roce, tedy 2012, o 5,5%.



Graf 11: Nově uzavřené smlouvy stavebního spoření

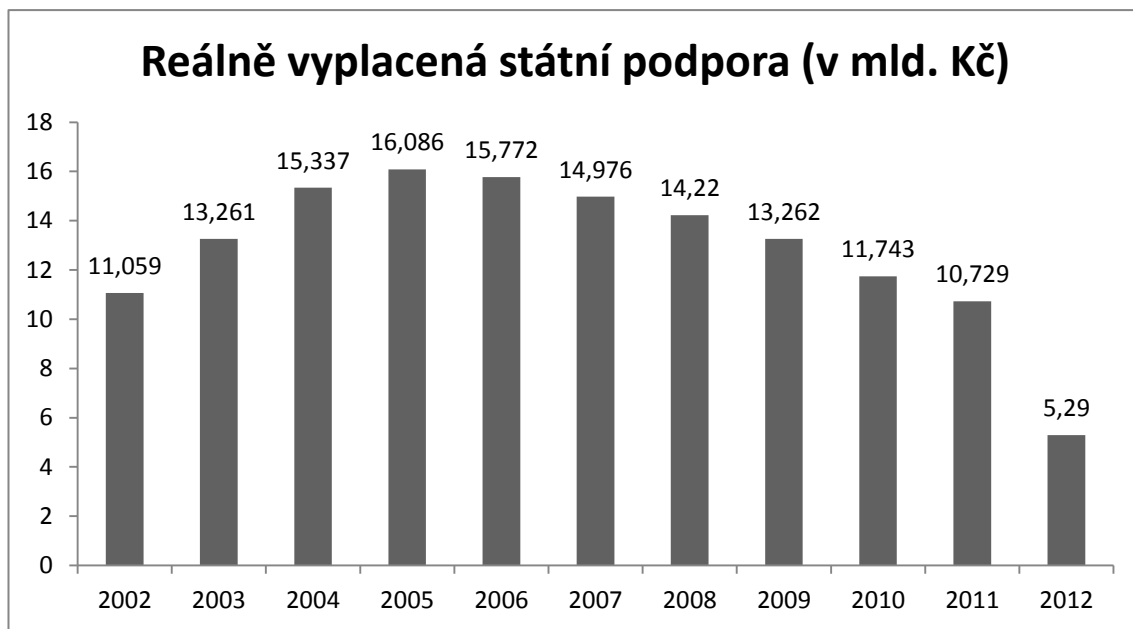
Zdroj: MF ČR; upraveno: autor



Graf 12: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření

Zdroj: MF ČR; upraveno: autor

V roce 2002 byla průměrná cílová částka u nových smluv 146,7 tis. Kč. Od tohoto roku se tato částka stále zvyšovala – krom poklesu v roce 2010 – a vystoupala až na hodnotu 366,1 tis. Kč v roce 2012.



Graf 13: Reálně vyplacená státní podpora

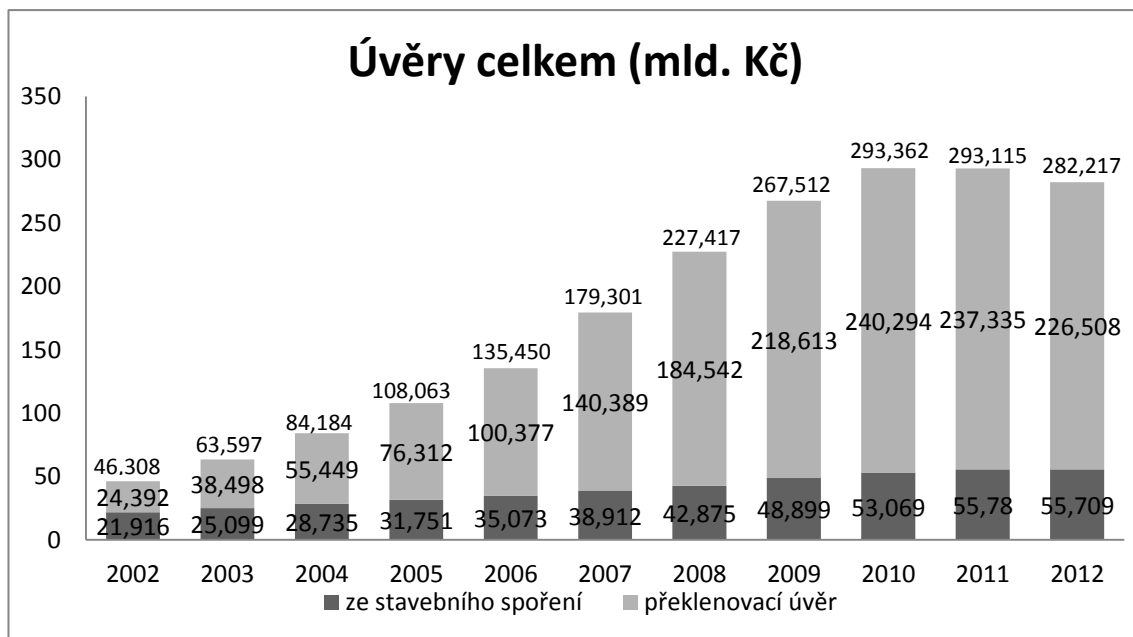
Zdroj: MF ČR; upraveno: autor

Objem vyplacené státní podpory na stavební spoření zaznamenal od roku 2002 do roku 2006 nárůst o přibližně 5 mld. Kč. Od té doby do roku 2011 klesal v průměru po jedné miliardě za rok. Významný pokles byl zaznamenán v roce loňském, kdy vyplacená státní podpora činila 5,29 mld. Kč, což je oproti roku 2011 pokles o 50,7 %.

V níže uvedeném grafu jsou prostředky poskytnuté prostřednictvím úvěrů. Objem poskytnutých úvěrů celkem od roku 2002 stoupal až do roku 2010, zde se vlna láme a celkový objem poskytnutých peněz se snižuje. To může mít za následek výrazné snižování úrokových sazeb hypotéčních úvěrů, které se díky tomuto stávají výhodnější. Od počátečního objemu 46 miliard korun se během 9 let dostal až na částku 293 miliard korun.

Na začátku sledovaného období byl poměr poskytnutého úvěru ze stavebního spoření a úvěru překlenovacího přibližně stejně velký. Jak je vidět v grafu výše, postupem času se

velmi výrazně zvýšil objem poskytnutých peněz na překlenovací úvěr, tedy předčasné čerpání ze stavebního spoření. Objem peněz poskytnutých tzv. řádně v průběhu let 2002 až 2012 mírně roste.



Graf 14: Poskytnuté úvěry celkem

Zdroj: MF ČR; upraveno: autor

2.7.2 Předpokládaný budoucí vývoj

Vláda dne 18. dubna 2012 schválila návrh zákona, kterým se budou výrazně měnit některé podmínky stavebního spoření. Novela byla předložena k jednání do Poslanecké sněmovny. Předpokládané datum nabytí účinnosti novely je 1. ledna 2014.

Novela obsahuje 2 zásadní koncepční změny:

- a) zavedení účelového vyplácení státní podpory - navrhuje se, aby byla účelovost zavedena na částky státní podpory, na kterou vznikne nárok po nabytí účinnosti zákona, tedy po 1. lednu 2014, u všech smluv, tato účelovost bude vázána na bytové potřeby dle § 6 ve stavebním zákoně, jako alternativa k využití státní podpory je vedle bytových potřeb navržena možnost převést celou uspořenou

částku a připsané zálohy státní podpory do III. penzijního pilíře, které bude spočívat ve využití prostředků ze státního rozpočtu na státem podporovaný účel – zajištění na stáří,

b) rozšíření okruhu poskytovatelů stavebního spoření o univerzální banky. [7]

2.8 Klady a zápory stavebního spoření

Dalo by se říci, že stavební spoření má více kladů než záporů. Mezi klady bezesporu patří:

- poskytování státní podpory,
- bezpečnost naspořených prostředků – jsou ze zákona pojištěny,
- možnost zažádat si o překlenovací úvěr,
- kvůli získání úvěru není třeba ručit nemovitostí,
- toto spoření je možno uzavřít na více členů rodiny - tedy získat větší podporu,
- úroky nepodléhají zdanění z příjmu,
- úroky z úvěru jsou u FO odpočitatelné ze základu daně,
- naspořené prostředky lze využít libovolným způsobem – tato výhoda by se od začátku roku 2014 měla změnit, viz předchozí kapitola.

Mezi nevýhody patří např.

- získání úvěru až po 2 letech řádného spoření,
- použití úvěru je účelově vázáno,
- uvázání prostředků na dobu určitou, jinak ztrácí nárok na státní podporu,
- v současnosti poměrně vysoké sazby úroků u úvěrů,

3. HYPOTÉČNÍ ÚVĚR

Definice hypotéčních úvěrů je definována v Zákoně číslo 190/2004 Sb. o dluhopisech § 28 odst. 3:

„Hypotéční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypotéční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotéčních zástavních listů lze pohledávku z hypotéčního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotéčních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ [8]

Dříve byly hypotéční úvěry pouze na financování nemovitostí, ale nyní jsou v podstatě na cokoliv. Jsou tak označovány veškeré úvěry, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti.

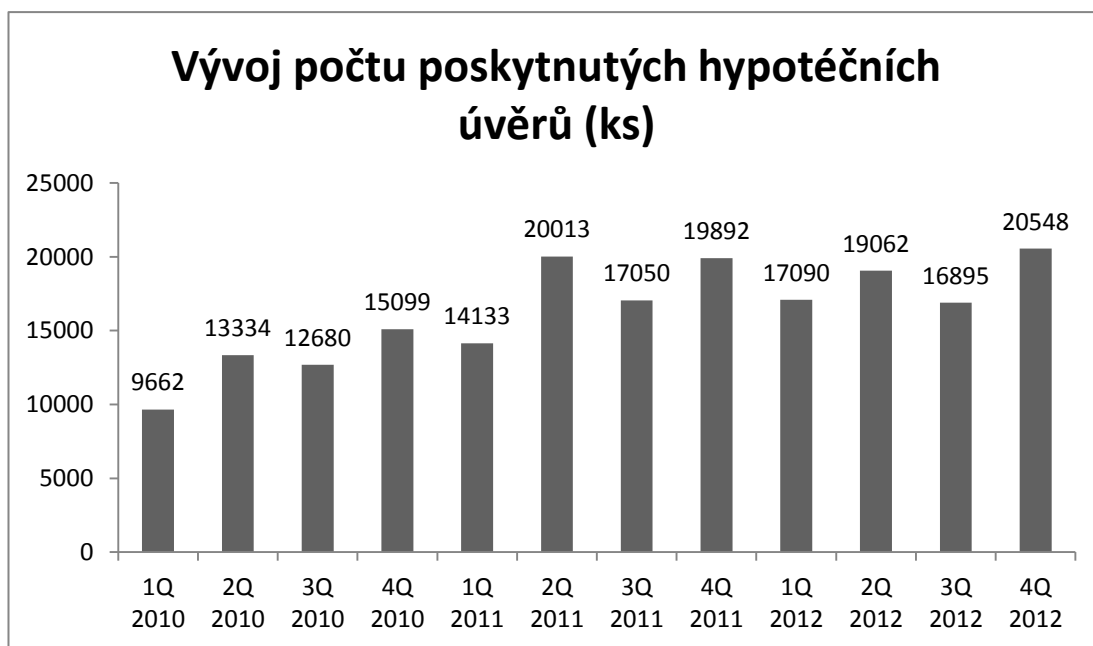
3.1 Hypotéky v ČR

Hypotéky mají v naší zemi poměrně dlouhou historii. První hypotéky se objevily ve Slezsku již v 18. století. Po druhé světové válce však byl rozvoj této oblasti na dlouhou dobu přerušen. První hypotéční úvěry pak byly poskytnuty až v roce 1995. Tehdy jich bylo asi 1 200, a jejich celkový objem představoval zhruba 1 a ¼ miliardy korun. V roce 2006 už na celém území bylo uzavřených hypoték ¼ milionu a dosahovaly objemu téměř 500 miliard korun. Podrobný vývoj v posledních 4 letech je znázorněn v grafech dále.

3.1.1 Vývoj hypoték

Objemy půjčených prostředků na hypotéční úvěry se samozřejmě mění každým rokem. Závisí na řadě faktorů, jako je kupní síla obyvatel, ochota investovat, vývoj cen nemovitostí, vývoj úrokových sazeb a spouště dalších faktorů. V současnosti je výhodná pozice tento produkt díky snižující se úrokové sazbě a snižující se ceně nemovitostí. Na druhou stranu se snižuje ochota lidí investovat kvůli snižování peněžních prostředků v domácnostech. Nicméně v níže uvedených grafech lze vidět, že od roku 2010 počet

poskytnutých hypotéčních úvěrů stoupl. V roce 2010 byl celkový počet poskytnutých úvěrů 50 775, v roce 2011 to bylo 71 088 hypotéčních úvěrů, v následujícím roce 2012 to bylo 73 595 úvěrů.

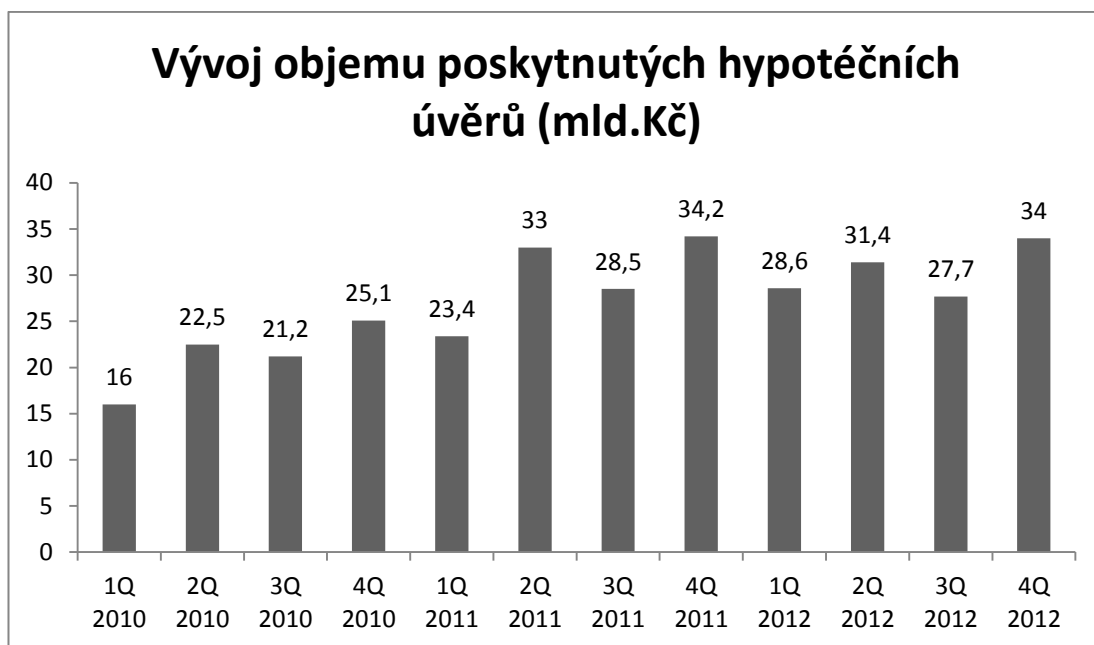


Graf 15: Vývoj počtu poskytnutých hypotéčních úvěrů (ks)

Zdroj: MMR ; upraveno: autor

Počty poskytnutých úvěrů rostly a rostly také objemy vypůjčených prostředků. Za rok 2010 to bylo 84,8 mld. Kč, v roce 2011 to bylo 119,1 mld. Kč a v minulém roce, tedy 2012 to bylo 121,7 mld. Kč.

Počet uzavřených smluv v roce 2012 byl o 3,5 tisíce více než v roce předchozím, ovšem počet peněžních prostředků se zvýšil pouze o 2,6 mld. Kč.



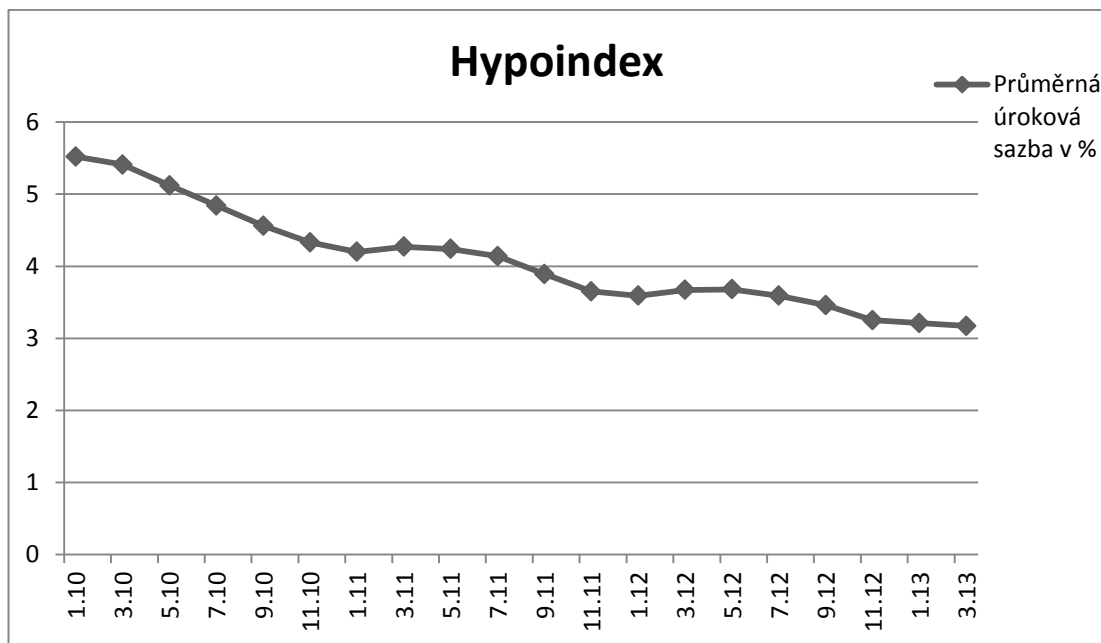
Graf 16: Vývoj objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů (mld. Kč)

Zdroj: MMR ; upraveno: autor

3.1.2 Vývoj průměrných úrokových sazeb

Od roku 2010 je vývoj úrokových sazeb stále klesající. Od začátku roku 2010, kdy byla průměrná výše úroku 5,5 % spadla výše tohoto úroku za 3 roky o více jak 2 %. V březnu roku 2013 byla průměrná výše úroku 3,17 % .

Poměrně výrazný pokles této sazby byl jistě jedním z významných faktorů, díky kterým se zvedl počet poskytnutých hypotéčních úvěrů. Současné tendence zůstávají stále klesající, je to také díky Národní bance, která snížila své úroky na minimum. Jak se tato sazba bude vyvíjet dále, je otázka mnoha faktorů a vlivů.



Graf 17: Hypindex

Zdroj: <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>; upraveno: autor

„FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypotéční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.“ [9]

3.2 Typy hypotéčních úvěrů

Obecně lze rozlišit hypotéční úvěry na dva základní typy. Jsou to hypotéční úvěry účelové a neúčelové. Rozhoduje, zda banka určí klientovi využití poskytnutých finančních prostředků nebo ne.

3.2.1 Účelové hypotéční úvěry

Účelové hypotéční úvěry musí klient použít jen na bankou definované účely. Souhrnně je můžeme označit jako zajištění potřeb bydlení.

Účelovou (klasickou) hypotéku lze získat na tyto záměry:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.) [10]

3.2.2 Neúčelové hypotéční úvěry

Neúčelový úvěr neboli americká hypotéka je zaručena nemovitostí a je známá také jako hypotéka – peníze na cokoliv. Peníze, které klient takto získal, může využít kupříkladu na financování nákupu auta, dovolenou, podnikání, refinancování půjček, vzdělání atd.

Jelikož banka má díky ručení nemovitostí větší jistotu návratnosti prostředků, bývá úroková sazba americké hypotéky nižší, než u běžných spotřebitelských úvěrů. Ve srovnání s účelovou hypotékou je naopak úroková sazba vyšší. Výše úvěru se odvíjí samozřejmě od výše hodnoty nemovitosti. Většina bank poskytuje neúčelový úvěr až do 70 % hodnoty zástavní nemovitosti s tím, že je učena maximální (i minimální) částka pro půjčku. Americkou hypotéku může využít fyzická osoba starší 18 let, případně 21 let, dle konkrétní banky a jejích požadavků, občan České republiky nebo osoba s trvalým pobytem na území ČR. Samozřejmě žadatel musí mít nemovitost v osobním vlastnictví, kterou bude ručit. [11]

3.2.3 Dle způsobu splácení

Hypotéční úvěry lze také rozlišit podle způsobů splácení, a to na:

- Anuitní - klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky

- Progresivní - klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují
- Degresivní - klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje

Najdou se i další způsoby podle čeho lze hypotéční úvěry rozlišovat např. podle toho pro koho jsou určeny, způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), podle doby splatnosti nebo doby fixace úrokové sazby. [10]

3.3 Podklady nutné pro získání úvěru

Kromě písemného podání žádosti, je potřeba dodat před poskytnutím úvěru ještě další podklady:

- a) Doklady identifikující klienta - doklady totožnosti (FO), oprávnění k podnikatelské činnosti (PO).
- b) Doklady vztahující se k příjmu klienta - potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti, daňové přiznání a doklad o zaplacení daně, nájemní smlouvy, atd.
- c) Doklady vztahující se k objektu úvěru – nabývací titul k nemovitosti – např. kupní smlouvu, darovací smlouvu, kolaudační rozhodnutí, aj., doklad potvrzující vlastnictví nemovitosti – výpis z katastru nemovitostí, znalecký odhad ceny nemovitosti.
- d) Pro případ stavebního hypotéčního úvěru – schválené plány, rozpočet a stavební povolení.
- e) Podle účelu úvěru jsou to např. - koupě pozemku – doklad, že je pozemek územním plánem určen k občanské výstavbě, družstevní byt – smlouva o převodu členských práv a povinností, stanovy družstva, souhlas družstva s převodem členských práv a povinností.

3.4 Úročení

Úrok je cena za poskytnutí kapitálu, kterou platí vypůjčující půjčovateli. Úrok je také často nazýván „cenou peněz“.

„Při úročení hraje významnou úlohu jak úroková sazba, tak doba úročení, tj. doba za kterou dlužník věřiteli platí sjednaný (nebo stanovený) úrok. Základním pojmem je zde „úrokovací období“. To je zpravidla jeden rok (p.a. – per annum).“ [12, s.122]

Je třeba vědět, zda je pro náš produkt určeno úročení kalendářního roku nebo také přesného roku – tedy 365 dnů, nebo tzv. běžného roku, kde se počítá dnů 360 (rozděleny do 12 měsíců po 30 dnech). Další věc, která s úročením souvisí a je třeba si ji zjistit je, kdy nabíhá a končí úročení. Zde jsou možné 4 varianty:

- a) Úročí se první i poslední den poskytnutí úvěru (platí i pro vložení vkladu)
- b) Úročí se první den a poslední ne
- c) První den se neúročí, poslední ano
- d) Neúročí se ani první den, ani poslední [12]

Úročení také může být pololetní, čtvrtletní nebo měsíční. U hypoték se ovšem téměř výhradně používá úročení roční.

Výše úrokové sazby se také řídí dalšími podmínkami. Především to jsou tyto:

- a) účel – obecně platí, že hypotéky na bydlení mají nižší úrokové sazby, protože pro banku jsou nejméně rizikové (zde se úroky pohybují mezi 4 – 6%). Vyšší sazby a tedy dražší jsou pak hypotéky americké (většinou se úrok pohybuje kolem 7,5%),
- b) fixace – dalším faktorem, který ovlivňuje výši úrokové sazby je její fixace. Všechny banky nabízejí fixace v letech – nejčastěji je to 1 rok, 3 roky, 5 let, 10 let, některé i 15 let. Nejvýhodněji se pohybují fixace na dobu 3 a 5 let,
- c) výše zajištění – zde záleží na tom, zda banka má půjčit celých 100% ceny nemovitosti, což je pro ni rizikovější, nebo půjčuje třeba 80%, 70% atd. Podle tohoto kritéria si některé banky také určují různou výši úroku. U některých bank dokonce není vůbec možnost 100% zajištění získat.

- d) bonita – výši úroku také může ovlivnit schopnost klienta splácet. Čím je jeho solventnost vyšší, tím může mít výhodnější úrok. U některých bank se také přihlíží např. k životnímu pojištění. Více k bonitě v kapitole 2.6. [6]

3.5 Životní cyklus hypotéky

Životní cyklus poskytování a splácení hypotéčních úvěrů se dá rozdělit na tři základní fáze:

- a) přípravná fáze – v této fázi je klientem žádáno o poskytnutí úvěru. Musí bance dokázat, že splňuje její požadavky. V první řadě musí předložit své osobní údaje a také údaje o spolužadatelích, údaje o příjmech, o investičním záměru a popisu nemovitosti, kterou se bude ručit. Dalšími doklady, které je nutno přikládat jsou doklady pro ověření totožnosti, prokazující vlastnictví zastavované nemovitosti a ověřený odhad její ceny, doklady prokazující účel investice (kupní smlouva, smlouva o dílo) a pojištění nemovitosti.
- b) schvalovací fáze – v této fázi banka prověřuje žádost, v případě jejího schválení vypracuje smlouvy. Banka posuzuje rizika, konkretizuje podmínky pro přidělení a splácení úvěru. V této fázi se rozhoduje o samotném poskytnutí, výši, podmínkách a úrokových sazbách, při kterých bude úvěr poskytnut. Rozhodujícími faktory jsou v tomto případě bonita klienta, vhodnost zástavy a investiční záměr.
- c) realizační fáze – začíná po podpisu úvěrové a zástavní smlouvy a vložení zástavního práva do katastru nemovitostí, to je podmínkou k čerpání a následnému splácení úvěru. Nyní má banka za povinnost poskytnout klientovi přislíbené finanční prostředky, ale může měnit podmínky (úroky). Klient má za povinnost splácet úvěr a úroky dle splátkového plánu na dotýčný úvěrový účet, přes který potom banka provádí správu hypotéčního úvěru. Klient může vypovědět smlouvu, pokud banka změní úvěrové podmínky. [13]

3.6 Bonita klienta

Základním faktorem, podle kterého se banka rozhoduje, zda úvěr poskytne či neposkytne, je schopnost klienta splácet – tedy bonita klienta. Platí zde jednoduché pravidlo – čím vyšší má žadatel bonitu, tím lepší podmínky na úvěr banka poskytne.

Faktorů, z kterých banky vypočítávají žadatelovu bonitu je několik. Jednak jsou to osobní údaje žadatele - pohlaví, věk, profese, dosažené vzdělání, rodinný stav žadatele, počet vyživovaných dětí apod. Hlavně ale banka posuzuje žadatelovy příjmy. U takto posuzovaných příjmů se předpokládá, že budou trvalé i v budoucnu. Jsou to čisté příjmy ze zaměstnání, ze samostatně výdělečné činnosti nebo závislé činnosti. Do výpočtu se také zahrnují příjmy z pronájmu nemovitostí, příjmy z důchodu, rodičovské příspěvky atd. Tyto příjmy se pak poníží o výdaje žadatele. Výdaje na životní minimum, leasingové splátky, splátky jiných úvěrů a půjček, výživné, splátky stavebního spoření aj.

Jednou z možností, jak svou bonitu navýšit je přizvání úvěrového spolužadatele. Nejčastěji to bývá manžel/ka a za splácení je spoluodpovědný. Nebo je to přizvání ručitele. Zde primárně splácí dlužník, v případě jeho neschopnosti splácet se banka obrací na ručitele.

Dále může banka zjišťovat bonitu úvěrovaného objektu a bonitu garance. [6] [14]

3.7 Klady a zápory hypotéčních úvěrů

Stejně jako u stavebního spoření je možné i u hypotéčních úvěrů zhodnotit jejich výhody a nevýhody.

Výhody:

- relativně nízké úrokové sazby,
- možnost volby délky fixace úrokové sazby a volby doby splácení,
- snadná dostupnost,
- rychlé vyřízení bez předchozího spoření,
- dlouhá splatnost.

Nevýhody:

- nutné ručení nemovitostí,
- sankční poplatky při mimořádných splátkách (u některých hypotéčních bank),
- zadlužení na dlouhou dobu,
- riziko zvýšení úrokové sazby po skončení doby fixace.

4. STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ

Účelem Fondu je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s koncepcí bytové politiky schválenou vládou České republiky. Tento fond byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení ze dne 21.6.2000. Fond je právnickou osobou v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj. Majetek, s nímž Fond hospodaří, je ve vlastnictví státu.

„Hlavní úkoly Fondu tvoří:

- a) Fond shromažďuje finanční prostředky určené na podporu bydlení.
- b) Fond podporuje soukromé a obecní investice do výstavby bytů, oprav a modernizace bytů a výstavby technické infrastruktury.
- c) K plnění úkolů užívá fond své finanční zdroje v souladu s § 3 zákona a v souladu s nařízením vlády, kterým jsou stanoveny podmínky poskytování státní podpory bydlení podle jednotlivých programů.
- d) Podle těchto programů rozděluje Fond finanční prostředky určené na podporu bydlení a sjednává za tím účelem smlouvy s bankami, obcemi i s jednotlivými příjemci podpory.
- e) Fond rozděluje příspěvky z poskytnutých prostředků příslušných fondů Evropské unie podle schválených projektů se zabezpečeným kofinancováním.
- f) Fond poskytuje poradenské služby v oblasti realizace programů poskytování státní podpory v oblasti bydlení.
- g) Fond analyzuje situaci v bydlení a účinnost státní podpory bydlení a navrhuje Ministerstvu pro místní rozvoj opatření v oblasti bytové politiky.“ [15]

Vláda stanoví nařízením podmínky použití finančních prostředků, přičemž podmínky poskytnutí prostředků mohou obsahovat zacílení podpor zejména na mladé lidi, domácnosti s nižšími příjmy, osoby znevýhodněné v přístupu k bydlení, nebo osoby ohrožené sociálním vyloučením.

Hlavními rozhodnými a řídicími orgány Fondu jsou výbor Fondu, dozorčí rada Fondu a ředitel Fondu.

4.1 Podpůrné programy fondu rozvoje bydlení

Fond pro rozvoj bydlení nabízí řadu podpor, které mohou pomoci jak fyzickým tak i právnickým osobám s financováním výstavby nových bytových jednotek nebo oprav stávajících. Každý program má celou řadu jasně stanovených podmínek, ovšem pokud je investor schopen dané podmínky splnit, jsou úvěry poměrně značně výhodné. Zde je přehled nabízených programů a jejich stručný popis.

Úvěry na výstavbu nájemních bytů

Tento program nabízí Fond od srpna 2012. Je upravován nařízením vlády č. 284/2011 Sb. Hlavním posláním tohoto programu je nastavení výhodnějších a dostupnějších podmínek pro investory, což by mělo podpořit výstavbu nových bytových domů a také následné nastavení lepších podmínek pro budoucí nájemníky. Tyto podmínky jsou zakotveny v nařízení vlády a jsou především v omezení výše budoucího nájemného podle cílové skupiny, pro kterou jsou byty určeny.

Prostředky jsou určeny na výstavbu nových bytových domů a stavební úpravy stávajících domů, které nejsou způsobilé k bydlení. Dále jsou určeny pro nádstavby, přístavby a jiné úpravy, při kterých vzniknou nové bytové jednotky. Další možností je pak změna účelu prostorů pro účely bydlení. Velikost bytů se musí pohybovat mezi 25m² a 90 m². [16]

Úvěry na opravy a modernizace - Panel 2013 +

Tento program byl spuštěn od začátku roku 2013. Tohoto programu může využít jakýkoliv vlastník bytového domu nebo společenství vlastníků bytových jednotek. Je upravován nařízením vlády č. 468/2012 Sb. a je určen na opravy a modernizace bytových domů (na rodinné domy nelze využít). Cílem je motivovat vlastníky, aby domy udržovali v náležitém stavu. [17]

Záruky za splácení úvěrů

Tento program nabízí záruku za bankovní úvěr na bytovou výstavbu. Toto ručení nabízí obcím, právnickým osobám, bytovým družstvům, soukromým firmám a také fyzickým osobám. Upraven je nařízením vlády č. 370/2004 Sb. Je určen na ručení jak za novou výstavbu, tak také za opravy, modernizace, nádstavby či přístavby a jiné úpravy. [18]

Povodňové programy

Prostředky z tohoto programu jsou určeny výhradně pro fyzické osoby, jejichž nemovitosti byly poškozeny povodněmi. Pro rok 2013 je předběžná vyčleněná částka pro případ povodní 6 mil. Kč. Pro osoby, které při povodních o dům nebo byt přišly úplně nebo dotyčný stavební úřad rozhodl o jeho likvidaci v důsledku povodní, je určen druhý produkt, který vznikl po povodních v roce 2002 na základě nařízení vlády č. 396/2002 Sb. a po novelizaci zůstal v platnosti dodnes. Pro případ možné živelné pohromy je v současnosti vyhrazeno 7 mil. Kč. V obou případech je nutno půjčku zaručit nemovitostí nebo mít nějakého ručitele. Využití těchto půjček je pro postižené výhodné kvůli nízké úrokové sazbě, kterou by u běžné bankovní instituce nebyli schopni získat. [19] [20]

Další podpory jsou zaměřeny na obce a podporu výstavby obecních bytů a obecní infrastruktury.

Aktivními programy Fondu jsou převážně zaměřeny na rozšiřování a udržování stávajícího stavu bytového fondu. V minulosti byly programy zaměřeny spíše na podporu mladých rodin a sociálně slabých.

Tab. 2: Srovnání možností programů Státního fondu rozvoje bydlení

		Žadatel	Výše půjčky	Úroková sazba	Max. splatnost
Úvěry na výstavbu nájemních bytů		Obec, PO, FO	70 % rozhodných výdajů	2 % na byty pro seniory, zdravotně a sociálně ohrožené 3,5 % pro ostatní	30 let
Úvěry na opravy a modernizace - Panel 2013 +		Jakýkoliv vlastník nebo spoluvlastník bytového domu nebo bytu v domě	90 % rozpočtových nákladů	Dle délky splatnosti: do 10 let: referenční sazba EU do 20 let: referenční sazba EU + 1 % do 30 let: referenční sazba EU + 2 %	30 let
Záruky za splácení úvěrů		obce, FO, PO, bytové družstva, soukromé firmy	do 70 % výše jistiny	Poplatek 0,6 % ročně	40 let
Povodňové programy	Opravy	FO	150 000 Kč	2 %	10 let
	Pořízení	FO	850 000 Kč	2 %	20 let

Zdroj: SFRB; upravil: autor

5. FINANCOVÁNÍ KOUPE BYTU

V této kapitole se pokusím aplikovat výše popsané možnosti financování bydlení na konkrétní modelový příklad. Mezi způsoby financování budou kombinace vlastních prostředků s prostředky půjčenými od bankovní instituce. Volbu jednotlivých institucí provedu na základě hodnocení Fincentra, které každoročně odměňuje bankovní instituce vyznamenáními v různých kategoriích a kde hodnocení bank a jejich produktů provádí odborná porota. U hypoték to budou první tři umístění v kategorii hypotéka roku 2012: Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s. a Hypotéční banka, a.s. Pro financování stavebním spořením to jsou první dva umístění v kategorii stavební spořitelna roku 2012: Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. a Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

5.1 Definování konkrétního případu

Mým případem pro aplikování možnosti financování bydlení a hledání lepší varianty je koupě bytu mladým párem.

Jedná se o koupi bytu do vlastnictví. Cena bytu je 1 690 000 Kč. Tento byt se nachází ve Zlíně, na Bartošově čtvrti. Byt má rozlohu 81m², 3+1. Součástí bytu je sklep a lodžie. Dům je panelové konstrukce se zděným jádrem. V bytovém domě není výtah. Výstavba je z roku 1961. Celý dům je po částečné rekonstrukci.

Ke společným prostorám patří sušárna, dílna a kolárna. Omezení v používání společných prostor žádná nejsou. Povinný je úklid chodby po 14 dnech a úklid sklepních chodeb po 8 týdnech.

Byt si pořizuje mladý pár, zatím nesezdaný a bezdětný. Oba v páru jsou zaměstnaní na dobu neurčitou a jejich čisté příjmy se pohybují kolem 18 tisíc měsíčně. Možnosti vlastních zdrojů jsou ve výši 259 000 Kč.

5.2 Návrh řešení financování koupě bytu

Variant financování různými kombinacemi produktů je obrovská spousta. Kombinace různých typů hypoték mezi sebou (tradiční + americká), nebo kombinace úvěru

hypotéčního s úvěry spotřebními, které klient může použít na bydlení. Ve své práci zvolím dvě kombinace financování. Kvůli rozsahu práce nebudu řešit více různých variant. Jednou z variant bude kombinace vlastních naspořených prostředků a hypotéky. Druhou variantou bude kombinace vlastních naspořených prostředků a stavebního spoření a jen nakonec jen velmi krátké naznačení možnosti třetí, hypotéční úvěr na plnou výši a zhodnocení naspořených prostředků.

5.2.1 Kombinace vlastních prostředků a hypotéky

Zvolení této varianty, bude výhodné, protože snížením cílové částky hypotéky, dosáhneme na nižší měsíční splátky.

Cena nemovitosti: 1 690 000 Kč

Použité vlastní prostředky: 260 000 Kč

Výše úvěru v %: 85

Výše hypotéčního úvěru: 1 430 000 Kč

Nejlepší úrokové sazby mají Česká spořitelna, a.s. a Hypoteční banka, a.s. Všechny uvedené sazby jsou předběžné a konečná sazba se může změnit nahoru nebo dolů, brány jsou ke stejnému dni 9.5.2013.

Tab. 3: Hypotéční úvěry

Banka	Česká spořitelna, a.s.				Komerční banka, a.s.		Hypoteční banka, a.s.			
Doba splatnosti úvěru v letech	30		20		30	20	30		20	
Délka fixace úrokové sazby v letech	5	3	5	3	5 i 3	5 i 3	5	3	5	3
Výše úrokové sazby v %	3,19	3,39	3,19	3,39	3,69	3,69	3,29	3,19	3,29	3,19
Měsíční splátka v Kč	6213	6396	8102	8293	6579	8440	6259	6181	8146	8073

Zdroj: interní zdroje bank; upravil: autor

Tab. 4: Poplatky a slevy na hypoteční úvěr

Banka	Česká spořitelna, a.s. (hypotéka s prémie)	Komerční banka, a.s.	Hypoteční banka, a.s.
Zpracování a vyhodnocení žádosti	3 000	2 900	0,4 % z výše poskytnutého úvěru
Analýza rizik a hodnoty nemovitosti	Online zdarma	Expresní 1000	Expresní zdarma
Správa úvěru - měsíc	zdarma	zdarma (smlouvy od 1.1.2013)	150
Mimořádná splátka při změně fixace	zdarma	zdarma	zdarma
Čerpání úvěru	1. zdarma	zdarma	1. – 3. zdarma
	2. a další - 500		4. a další - 800
Poplatek za nedočerpání úvěru	5 % z nedočerpané částky	5 % z nedočerpané částky	5 % z nedočerpané částky
Slevy a zvýhodnění	0,5 % z úroku při splácení z aktivního účtu u ČS		Jednorázový bonus 5 % z celkové výše hypotéky pro úvěry delší jak 20 let a fixaci na 3 nebo 5 let, vyplácí se v polovině a na konci trvání úvěru
	Hypotéka s prémie –sleva 0,3 % ú. s. a jednorázový bonus v době ukončení fixace		

Zdroj: interní zdroje bank; upravil: autor

Tab. 5: Další povinnosti pro získání hypotéčního úvěru

Banka	Česká spořitelna, a.s.	Komerční banka, a.s.	Hypoteční banka, a.s.
Povinné pojištění nemovitosti	Není povinné	184 Kč/měsíc povinné	Není povinné, sleva za pojištění 0,1 % ú.s., výše platby individuální
Rizikové životní pojištění	Není povinné, ale při pojištění neschopnosti splácet 533 Kč/měs. sleva 0,2 % ú. s.	502 Kč/měsíc povinné	Není povinné, ale sníží sazbu úroku o 0,2 % a platí se 6,48 % ze (splátka + poplatek za vedení)
Účet u dotyčné banky	Ano u ČS, aktivně využívat, musí na něj přicházet 1,5 násobek splátky	Ano u KB, aktivně využívat	Není nutné, ale pokud je účet u ČSOB, pak výhodnější sazba o 0,15 %, musí přicházet na účet 1,3 násobek splátky

Zdroj: interní zdroje bank; upravil: autor

Doklady nutné pro získání hypotéky:

Česká Spořitelna, a.s.

- občanský průkaz,
- potvrzení o čistých příjmech za období posledních 12 měsíců,
- 2 výpisy z bankovního účtu, na který jsou poukazovány příjmy – 1. z posledního měsíce, 2. z období před 6 měsíci,
- smlouva o smlouvě budoucí kupní,
- nabývací titul či jiný dokument, ze kterého je patrná plocha bytu v m²,
- několik barevných fotografií.

Komerční Banka, a.s.

- občanský průkaz + druhý průkaz totožnosti – řidičský průkaz, pas, rodný list,
- potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti – ne starší jak 1 měsíc,
- nabývací titul k nemovitosti – např. kupní smlouva,
- pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelným a jiným rizikům + doklad o zaplacení,
- vše nutno dodat v jednom originále a jedné kopii, banka si může vyžádat další podklady k posouzení.

Hypoteční Banka, a.s.

- občanský průkaz + druhý průkaz totožnosti – řidičský průkaz, pas, rodný list
- výpis z katastru nemovitostí
- nabývací titul k nemovitosti – např. kupní smlouva
- fotografie bytu a domu, ve kterém se nachází [21]

Porovnání jednotlivých hypoték:

Pro výpočet předpokládáme, že čerpání úvěru bude jednorázové a bude vyčerpána plná výše úvěru.

U České spořitelny využijeme maxima slev na úrokové sazby, a tudíž dosáhneme sazby 3,19% a budeme počítat pouze fixaci na 5 let, která je výhodnější.

U hypoteční banky uvažujeme se slevou za splácení z účtu u ČSOB, slevu za rizikové pojištění. U této banky je výhodnější fixace na 3 roky, se kterou budeme počítat.

Tab. 6: Porovnání hypoték

	Doba fixace úrokové sazby	Doba trvání (měsíce)	Celková cena (Kč)	Měsíční splátka
Česká spořitelna, a.s.	5	360	2 236 680 + 194 880 = 2 431 560	6 213
		240	1 955 040 + 130 920 = 2 085 960	8 146
Komerční banka, a.s.	5 i 3	360	2 368 440 + 250 860 = 2 619 300	6 579
		240	2 025 600 + 168 540 = 2 194 140	8 440
Hypoteční banka, a.s.	3	360	2 225 160 + 205 524 = 2 430 684	6 181
		240	1 937 520 + 168 444 = 2 105 964	8 073

Zdroj: interní zdroje banky; upravil: autor

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že nejvýhodnější hypoteční úvěr z hlediska celkové zaplacené ceny nabízí Česká spořitelna, a.s. a se platností 30 let i Hypoteční banka, a.s.

5.2.2 Kombinace vlastních prostředků a stavebního spoření

V tomto příkladu jsme zvolili co nejdelší dobu trvání úvěru, tedy 30 let, abychom dosáhli nižších splátek.

Cena nemovitosti: 1 690 000 Kč

Vlastní prostředky: 260 000 Kč, těmito prostředky zaplatíme část překlenovacího úvěru jednorázově, abychom si zajistili do budoucna větší flexibilitu splátek

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Tab. 7: Stavební spoření - Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

	Překlenovací úvěr	Řádný úvěr ze stav. Spoření
Cílová částka	1 690 000	
Jednorázový vklad	260 000 po 6 měsících	
Doba trvání (roky)	7,6	8,2
Úroková sazba (p.a.)	4,3 %	3,7 %
Měsíční splátka (z toho dospořování) (Kč)	10 410 (4 360)	11 830
Další podmínky	povinné pojištění domácnosti 200 Kč/měs.	
Celkem zaplacená suma (Kč)	2 036 307	

Zdroj: interní zdroje spořitelny; upravil: autor

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Tab. 8: Stavební spoření - Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

	Překlenovací úvěr	Řádný úvěr ze stav. Spoření
Cílová částka	1 690 000	
Jednorázový vklad	260 000 po 6 měsících	
Doba trvání (roky)	7,1	8
Úroková sazba (p.a.)	3,14 %	5,00 %
Měsíční splátka(z toho dospořování) (Kč)	7 827 (3 380)	12675
Celkem zaplacená suma (Kč)	2 284 369	

Zdroj: interní zdroje spořitelny; upravil: autor

5.2.3. Kombinace vlastních prostředků zhodnocených a bankovního produktu

Asi nejlepší variantou se zdá vložení již naspořených finančních prostředků na investiční účet na dobu přibližně 15 let. Zde se úspory za takto dlouho dobu mohou zněkolikanásobit. Těmito prostředky pak může náš pár splatit velmi vysokou část úvěru nebo hypotéky. Tímto příkladem se kvůli rozsahu mé práce nebudu zabývat dopodrobna, nicméně je tato možnost za předpokladu dobře vybraných investic velmi zajímavou.

5.3 Srovnání a návrh řešení

Pokud budeme srovnávat jednotlivé navržené varianty pouze podle přeplacení, vychází lépe stavební spoření, protože ve výpočtu si výrazně zkracujeme dobu splacení jednorázovým vkladem. Tento vklad jsem navrhla na základě konzultace s finančním poradcem. Ten mi poradil, že tímto vkladem si vzorový pár může zajistit do budoucna možnost na určitou dobu přerušit splácení, nebo snížit přechodně výši splátek. Jsou zde ovšem poměrně vysoké úroky z úvěrů, tudíž přeplacení za dobu 30 let by bylo vysoké a tuto variantu financování bych za současných okolností nedoporučovala.

Hypotéční úvěr ve výši svého přeplacení vychází více, protože doba splácení je delší. Nicméně jsou zde oproti úvěrům ze stavebního spoření nižší úrokové sazby a také nižší měsíční splátky. Pro náš pár, který je mladý a do budoucna se předpokládá založení rodiny, je namístě zvážit, zda v takovémto případě nebudou nižší splátky hypotéčních úvěrů lepší variantou.

V současné době bych navrhla financování hypotéčním úvěrem v kombinaci s vlastními prostředky. Obzvláště v současné době, kdy jsou sazby úroků ČNB na úplném minimu¹ a běžné banky si mohou dovolit půjčovat peníze levněji. Což se obecně na hypotéčních úvěrech projevuje. Nejlépe v oblasti hypotéčních úvěrů vycházela Česká spořitelna, a.s., proto bych navrhovala zaměřit se prvotně na jimi nabízený produkt. Tato bankovní instituce je také jednou z největších a nejstabilnějších na českém trhu, proto je do budoucna menší pravděpodobnost, že se dostane do potíží a bude nucena např. zvýšit

¹K počátku května 2013 se tato úroková sazba drží na 0,05%.

sazby úroků, což by po době fixace mohlo nepříjemně ovlivnit konečnou zaplacenou sumu.

Srovnatelně vycházela i Hypoteční banka, a.s., kterou bych doporučila zvážit jako alternativní možnost.

Také bych tomuto páru navrhla popřemýšlet nad třetí nastíněnou variantou.

ZÁVĚR

Cílem mé práce na téma financování bydlení bylo dovědět se o možnostech, jakými lze bydlení financovat. Kde mohu získat prostředky a za jakých okolností. Které z bankovních produktů lze využít a jaké jsou podmínky získání úvěrů. Co všechno obnáší a kolik klienta budou stát.

V první kapitole je podán přehled o bytovém a domovním fondu. Údaje v této kapitole vychází z konečných výsledků posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011. Na strukturu fondu se dívám z několika různých hledisek – na byty a domy podle vlastníků, podle právního původu užívání, podle krajů, podle technické vybavenosti, aj. Pro tuto práci slouží jako informativní přehled o stavu fondu a tedy i dostupnosti bydlení nájemního či ve vlastnictví. Na konci této kapitoly je pak popis bytového fondu zaměřen na Zlínský kraj, protože do tohoto kraje je zaměřen můj praktický příklad.

V druhé a třetí kapitole popisuji dva produkty, které jsou nejznámější a nejčastěji používané pro financování bydlení – stavební spoření a hypotéční úvěr. O nich jsem se sama dověděla spoustu nových informací, které jsem postupně popsala v této práci. Tyto produkty jsou zde popsány obecně – jak fungují, jaké jsou jejich varianty, jaké jsou obecné požadavky. Konkrétně jsou pak aplikovány v kapitole páté.

Ve čtvrté kapitole je zmíněn další ze způsobů financování bydlení, a to prostřednictvím programů nabízených Státním fondem rozvoje bydlení. Současné aktivní programy se spíše zaměřují na podporu nabídky a podporu snižování nákladů na bydlení. Pro subjekty, které jsou schopny dosáhnout požadavků Fondu, je velmi výhodné těchto programů využít. Nabízí totiž velmi výhodné úrokové sazby.

Pátá kapitola byla zaměřena prakticky. V této kapitole navrhuji pro mladý pár, který si plánuje koupit byt do vlastnictví, nejlepší způsob financování. Je třeba zmínit, že produktů, kterých lze využít a jejich různých kombinací je hned několik. Vybrala jsem do této práce dva nejlepší produkty. Jsou zde vybrány tři banky pro financování hypotéčním úvěrem a dvě spořitelny pro financování úvěrem ze stavebního spoření. Závěr z této kapitoly je ten, že je výhodnější financování hypotéčním úvěrem, protože má nižší úrokové sazby než úvěry ze stavebního spoření. Také je u některých bank,

z vybraných pro tuto práci to byla Komerční banka, a.s. a Česká spořitelna, a.s., vedení úvěru zdarma, což klientovi ušetří za dobu 30 let hodně peněz. U hypotéčních úvěrů je možnost v době změny fixace sazby mimořádná splátka zdarma. Celkově tedy pár zaplatí méně.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY:

- [1] Ministerstvo financí České republiky: Stavební spořitelny. [online]. [cit. 11.1.2013]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_stavebni_sporitelny.html
- [2] Asociace českých stavebních spořitelen: Co to je? [online]. [cit. 11.1.2013]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>
- [3] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. In: *Sbírka zákonů*. 25.02.1993. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonStruct.jsp?idBiblio=40846&fulltext=&nr=96~2F1993&part=&name=&rpp=15#local-content>
- [4] KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. První vydání. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-63-7.
- [5] Finance.cz: Mechanismus překlenovacího úvěru. [online]. [cit. 24.01.2013]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-preklenovacich-uveru/mechanismus/>
- [6] SÝKORA, S. *Financování vlastního bydlení*. Páté vydání. Praha: GRADA Publishing a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [7] Ministerstvo financí České republiky: Informace Ministerstva financí k vládnímu návrhu novely zákona o stavebním spoření - rok 2012. [online]. [cit. 24.01.2013]. Dostupné z: http://www2012.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/stavebni_sporeni_69872.html
- [8] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů*. 01.04.2004. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonStruct.jsp?idBiblio=57771&fulltext=&nr=190~2F2004&part=&name=&rpp=15#local-content>
- [9] Hypoindex.cz: Hypoindex vývoj. [online]. [cit. 21.04.2013]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- [10] Finance.cz: Typy hypotečních úvěrů. [online]. [cit. 30.01.2013]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

- [11] Hypotéka online: Americká hypotéka. [online]. [cit. 01.02.2013]. Dostupné z: <http://www.onlinehypo.cz/portal/americka-hypoteka/>
- [12] ŠENKÝŘOVÁ, B. a kolektiv *Bankovníctví*. První vydání. Praha: Vysoká škola finanční a správní, o.p.s., 2010. ISBN 978-80-7408-029-6.
- [13] Studentske.cz: Finance a bankovníctví. [online]. [cit. 08.02.2013]. Dostupné z: <http://finance-bankovnictvi.studentske.cz/2008/04/10-postupy-hypotenho-vrovn.html>
- [14] Finance.cz: Bonita klienta – jak a proč ji banky zjišťují?. [online]. [cit. 24.03.2013]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji-/>
- [15] Státní fond rozvoje bydlení: Statut fondu. [online]. [cit. 27.04.2013]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/statut-fondu/>
- [16] Státní fond rozvoje bydlení: Příručka pro žadatele. [online]. [cit. 06.05.2013]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/prirucka-pro-zadatele/>
- [17] Státní fond rozvoje bydlení: Příručka pro žadatele o úvěr na opravy a modernizace. [online]. [cit. 06.05.2013]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-opravy-a-modernizace-domu/prirucka-pro-zadatele/>
- [18] Státní fond rozvoje bydlení: Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů. [online]. [cit. 06.05.2013]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/zaruky-za-splaceni-uveru-na-vystavbu-najemnich-bytu/>
- [19] Státní fond rozvoje bydlení: Úvěr na opravy. [online]. [cit. 06.05.2013]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/povodne/uver-na-opravy/>
- [20] Státní fond rozvoje bydlení: Úvěr na pořízení bydlení. [online]. [cit. 06.05.2013]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/povodne/uver-na-porizeni-bydleni/>
- [21] Interní zdroje

SEZNAM ZKRATEK

ČR – Česká republika

ČS – Česká spořitelna

ČSÚ – Český statistický úřad

EU – Evropská unie

FO – fyzická osoba

MF ČR – Ministerstvo financí České republiky

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

PO – právnická osoba

SFRB – Státní fond rozvoje bydlení

SLBD – Sčítání lidu, domů a bytů

SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

Tab. 1: Srovnání úrokových sazeb jednotlivých spořitelen	10
Obr. 1: Schéma překlenovacího úvěru: účet stavebního spoření a překlenovací úvěr....	24
Tab. 2: Srovnání možností programů Státního fondu rozvoje bydlení	43
Tab. 3: Hypotéční úvěry.....	45
Tab. 4: Poplatky a slevy na hypotéční úvěr	46
Tab. 5: Další povinnosti pro získání hypotéčního úvěru	47
Tab. 6: Porovnání hypoték	47
Tab. 7: Stavební spoření - Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.	50
Tab. 8: Stavební spoření - Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	50

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání z roku 2011	10
Graf 2: Počty bytů podle krajů	11
Graf 3: Byty podle počtu místností s plochou nad 8m ²	12
Graf 4: Byty podle technické vybavenosti	13
Graf 5: Byty podle způsobu vytápění a energie používané k vytápění.....	14
Graf 6: Neobydlené byty	15
Graf 7: Trvale obydlené domy podle vlastníka domu z roku 2011	16
Graf 8: Obydlené domy podle krajů	16
Graf 9: Obydlené domy podle technické vybavenosti	17
Graf 10: Neobydlené domy s byty a důvod jejich neobydlenosti	18
Graf 11: Nově uzavřené smlouvy stavebního spoření	26
Graf 12: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření.....	26
Graf 13: Reálně vyplacená státní podpora	27
Graf 14: Poskytnuté úvěry celkem	28
Graf 15: Vývoj počtu poskytnutých hypotéčních úvěrů (ks)	31
Graf 16: Vývoj objemu poskytnutých hypotéčních úvěrů (mld. Kč)	32
Graf 17: Hypoindex.....	33