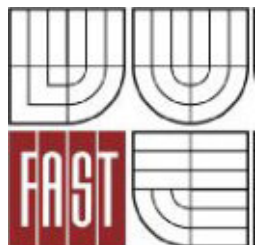




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ZMĚNY V PRŮBĚHU FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

CHANGES IN FINANCING DURING THE HOUSING

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. Svatava Petříková

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. Radek Dohnal, PhD.

BRNO 2014



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Svatava Petříková
Název	Změny v průběhu financování bydlení
Vedoucí diplomové práce	Ing. Radek Dohnal, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce	31. 3. 2013
Datum odevzdání diplomové práce	17. 1. 2014
V Brně dne 31. 3. 2013	

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

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

Podklady a literatura

Vichnárková, L., Nováková, J.: Financování bydlení. Era, Brno
Kroh, M.: Jak si vzít úvěr. Hypoteční úvěry
Srový, P.: Financování vlastního bydlení. 5. Zcela přepracované vydání. Praha
Císař, J., Rektořík, J.: Ekonomika bydlení. 1. vydání Brno, Masarykova univerzita
Radová, J.; Dvořák, P.; Málek, J.: Finanční matematika pro každého
Zákony: č. 96/1993 Sb., O stavebním spoření; č. 21/1992 Sb., O bankách

Zásady pro vypracování

Popis jednotlivých forem financování bydlení (hypotéky, st. spoření atd.) a zhodnotit možnosti v refinancování již probíhajícího financování

Úvod

Cíl práce

Bankovní trh v ČR

Možnosti financování bydlení

Změny v průběhu čerpání úvěrových produktů

Pojištění úvěrových produktů

Modelový příklad změny financování bydlení

Vyhodnocení dopadů změn v průběhu financování úvěru

Závěr

Předepsané přílohy

.....
Ing. Radek Dohnal, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Diplomová práce „změny v průběhu financování bydlení“ se zabývá problematikou změn, které mohou nastat v průběhu financování úvěrových produktů. Rozebírá jednotlivé typy změn a jejich dopady. Teoretická část se věnuje současnému bankovnímu trhu v České republice, uvedením poskytovatelů hypotečních úvěrů a stavebních spoření, představení jednotlivých produktů financování bydlení a jejich srovnání. Praktická část se zabývá samotnými změnami v průběhu financování bydlení na modelových případech.

Klíčová slova: Bydlení, Cílová částka, Fixace, Hypoteční úvěr, Pojištění, Stavební spoření, Úroková sazba, Úvěr

ABSTRACT

The thesis "changes over housing finance" deals with changes that may occur in the course of financing credit products. Discusses the different types of changes and their impacts. The theoretical part deals with the current banking market in the Czech Republic, stating the mortgage loans and building savings, performance of individual housing finance products and their comparison. The practical part deals with the actual changes in the course of the housing finance model cases.

Key words: Housing, Target amount, Fixation, Mortgage credit, Insurance, Building society account, State support, Interest rate

Bibliografická citace VŠKP

PETŘÍKOVÁ, Svatava. *Změny v průběhu financování bydlení*. Brno, 2013. 96 s., 8 příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Radek Dohnal, Ph.D..

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedl (a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis autora

Obsah

1. Úvod.....	- 7 -
1.1 Cíl diplomové práce	- 7 -
1.2 Základní pojmy.....	- 8 -
2. Bankovní trh v ČR	- 10 -
2.1 Stavební spořitelny	- 11 -
2.2 Hypoteční banky.....	- 12 -
3. Možnosti financování bydlení	- 14 -
3.1 Vlastní finance.....	- 14 -
3.2 Hypoteční úvěr	- 15 -
3.2.1 Typy hypoték.....	- 16 -
3.2.2 Hypoteční banky.....	- 17 -
3.2.3 Vývoj hypotečních produktů	- 17 -
3.2.4 Bonita.....	- 18 -
3.2.5 Zástava	- 19 -
3.2.6 Úroková sazba	- 19 -
3.2.7 Čerpání úvěru.....	- 21 -
3.2.8 Bankovní poplatky	- 21 -
3.2.9 Typy splácení hypotečního úvěru	- 22 -
3.2.10 Postup při uzavírání smluv	- 22 -
3.2.11 Smluvní pokuty.....	Chyba! Záložka není definována.
3.2.12 Výběr hypotéky	- 25 -
3.2.13 Pojištění úvěru	- 25 -
3.2.14 Odpočet úroků od základu daně	- 26 -
3.3 Stavební spoření	- 27 -
3.3.1 Historie	- 27 -
3.3.2 „Staré“ stavební spoření	- 28 -

3.3.3	Použití stavebního spoření.....	- 29 -
3.3.4	Státní podpora.....	- 29 -
3.3.5	Výhody stavebního spoření:	- 29 -
3.3.6	Nevýhody stavebního spoření:	- 29 -
3.3.7	Varianty stavebního spoření	- 29 -
3.3.8	Cílová částka	- 30 -
3.3.9	Fáze poskytnutí úvěru a jeho splácení	- 31 -
3.3.10	Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření jsou následující:	- 31 -
3.3.11	Překlenovací úvěr	- 32 -
3.3.12	Stavební spoření v roce 2012.....	- 32 -
3.4	Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření	- 33 -
3.5	Kombinace hypotéky s životním pojištěním	- 34 -
4.	Změny v průběhu čerpání úvěrových produktů	- 35 -
4.1	Změna úrokových sazeb	- 35 -
4.2	Prodloužení doby splácení hypotéky	- 36 -
4.3	Zkrácení doby splatnosti hypoték	- 36 -
4.4	Předčasné ukončení splacení hypotéky	- 37 -
5.	Pojištění úvěrových produktů	- 39 -
6.	Modelový příklad změny financování	- 42 -
6.1	Výchozí situace v roce 2010.....	- 42 -
6.2	Finanční situace rodiny.....	- 42 -
6.3	Možnosti financování	- 43 -
6.3.1	Hypoteční úvěr.....	- 43 -
6.3.2	Stavební spoření	- 65 -
6.3.3.	Překlenovací úvěr stavební spořitelny	- 73 -
6.3.4	Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření	- 74 -
6.3.5	Hypoteční úvěr v roce 2013	- 79 -

7. Vyhodnocení dopadů změn v průběhu financování	- 85 -
8. Závěr	- 88 -
9. Seznam použitých zdrojů a literatury	- 89 -
10. Seznam obrázků	- 91 -
11. Seznam grafů.....	- 92 -
12. Seznam tabulek	- 93 -
13. Seznam zkratek a symbolů.....	- 94 -
14. Seznam příloh.....	- 95 -

1. Úvod

V životě každého člověka nastane okamžik, ve kterém je nutné řešit otázku týkající se bydlení. Mít vlastní domov, ať už dům či byt, je jedna z životních priorit každého člověka a zaujímá přední příčku v hodnotách každého z nás. Avšak investice do bydlení většinou výrazně převyšuje příjmy jednotlivce i rodiny, a proto je potřebné přistoupit k financování bydlení pomocí cizích zdrojů poskytovaných bankovními institucemi.

Bankovní trh v České republice nabízí více možností, jak si lze zajistit finance na koupi bytu či domu z cizích finančních zdrojů. Pro účely bydlení jsou cizími zdroji myšleny bankovní hypotéky, spoření od stavební spořitelny apod.

Při uvažování o nejvhodnějším způsobu financování je nutno se zamyslet nad finanční situací jednotlivce či rodiny, nad výší příjmů, výdajů a potřebném životním minimu jednotlivce či rodiny. Myslet je nutno také na zádní vrátka. Například na chvíli, kdy se rodina dostane do finančních problémů, například ztrátou zaměstnání, a bude muset přesto splácet hypotéku nebo úvěr. Ač splácení cizích zdrojů můžeme podle našich možností rozložit na několik let, je i tak měsíční splátka nemalým měsíčním výdajem domácnosti.

Velmi důležitým krokem při realizaci vlastního bydlení je proto důkladné seznámení se s jednotlivými finančními produkty, nabídkami bank a peněžních ústavů, posouzení jejich výhodnosti vzhledem k našim reálným možnostem a důkladný výběr konkrétních finančních produktů.

1.1 Cíl diplomové práce

Tato diplomová práce si klade za cíl představit finanční produkty, které lze využít při pořízení domu či bytu, a analyzování jednotlivých možností financování bydlení a změny, které mohou nastat v průběhu financování bydlení, pomocí úvěrových produktů. Diplomová práce se ve své první části bude zabývat bankovním trhem v České republice, nabídkou jednotlivých hypotečních úvěrů a stavebních spoření. Budou popsány možné změny, které mohou nastat při čerpání produktů od bankovních institucí. Na závěr budu

porovnávat nabídku hypotečních bank a stavebních spořitelen podle vybraných rozhodujících kritérií.

1.2 Základní pojmy

Nemovitost

Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [1]

Stavba

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [2]

Stavební spoření

Stavební spoření je účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, v poskytování příspěvků fyzickým osobám - účastníkům stavebního spoření. [3]

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví. [4]

Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr slouží především k rychlému získání finančních prostředků a k překonání doby mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření. Může být vhodnou alternativou k hypotečnímu úvěru – bývá přidělen poměrně rychle a může být čerpán i ve vysokých částkách. [5]

Úroková sazba

Vyjadřuje výši úroku v procentech z půjčené částky za určité období, nejčastěji za jeden rok. Konkrétní výše úrokové sazby souvisí s dobou, na kterou jsou peníze půjčeny či uloženy, a často také s výší půjčené částky. [6]

p.a.

Zkratka pochází z latinského sousloví "per annum" neboli ročně. Používá se při vyjádření úrokové sazby. [6]

RPSN

Roční průměrná sazba nákladů (RPSN) představuje souhrn všech poplatků a nákladů, které musí klient při řádném plnění svých povinností z úvěrové smlouvy zaplatit věřiteli/bance. [6]

Státní podpora

Každá fyzická osoba, která je klientem stavební spořitelny a po dobu 6 let nenakládá s vkladem, má při splnění podmínek stanovených zákonem č. 96/1993 Sb. nárok na připsání státní podpory na účet podle výše skutečně uspořené částky v příslušném kalendářním roce. [3]

2. Bankovní trh v ČR

Kapitola bankovní trh v České republice se bude věnovat analýze úvěrového a investičního trhu. Zaměřím se na aktuálně nabízené produkty stavebních spořitelen a hypotečních bank. Finanční potřeby lze řešit také pomocí zprostředkovatelských společností, které nabízejí většinou produkty různých bankovních institucí, a proto se jimi nebudu zabývat.

Abychom mohli porovnávat výhodnost jednotlivých nabídek hypotečních bank a stavebních spořitelen, musíme si analyzovat jejich jednotlivé parametry, které budou jasně reprezentovat strukturu a ovlivnitelnost jednotlivých produktů. Zaměřím se postupně na produkty, které poskytují peněžní ústavy v těchto kategoriích:

- Stavební spořitelny,
- Hypoteční banky.

Na českém trhu působí tzv. „velká bankovní čtyřka“(ČS, KB, ČSOB, Unicredit Bank), která od 31. 12. 2008 do dnešních dní obhospodařuje celé dvě třetiny bankovních aktivit na českém trhu. Mezi „čisté české banky“, co se týká přímého akcionáře, patří Hypoteční banka, Modrá pyramida stavební spořitelna, Českomoravská stavební a rozvojová banka, Česká exportní banka. Tyto banky nemají na českém trhu takový význam jako zahraniční společnosti. Hlavními vlastníky vlivných bank obchodujících na našem území je 93% ze států EU. [10]

Banky působící na českém trhu jsou akciové společnosti, které musí České republice odvádět daně. Jak banka naloží s nerozděleným ziskem, je pouze na ní. Díky dividendám může část zisku odevzdat na účet mateřské společnosti a tyto peníze již „v naší zemi neuvidíme.“ Tyto dividendy jsou vypláceny akcionářům zahraničních společností. Druhou možností je využití nerozděleného zisku po zdanění libovolným způsobem. Nemalé prostředky bankovní společnosti investují do bankovního portfolia. [10]

Bankovní domy v České republice nejsou v rukou českých vlastníků. Největší a nejpoužívanější banky u nás jsou v rukou cizinců, tedy společností z jiných států.

Poslední údaje poskytnuté Českou národní bankou ukazují, že přímý podíl zahraničních subjektů na základním kapitálu činí přes 80%. [10]

Situace na českém trhu je v současné době stabilní. Podle údajů ČNB jsou počty subjektů v České republice následující:

•	Banky s převážně českou účastí	9	
•	Banky s převážně zahraniční účastí	15	
•	Pobočky zahraničních bank	13	
•	Banky celkem	36	
	○ Z toho stavebních spořitelen	6	[7]

2.1 Stavební spořitelny

Na českém trhu v současné době působí pět stavebních spořitelen, které budu v následujících kapitolách detailně rozebírat. Jsou jimi:

- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (MPSS),
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. (RSS),
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. (Wüstenrot),
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS),
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (SSČS).

Stavební spořitelny v České republice se řídí zákonem 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. jak vyplývá ze změn a doplnění provedených zákonem č. 83/1995 Sb. ze dne 5. listopadu 2003.

Podle zákona je provozovatelem stavebního spoření stavební spořitelna. Tou je myšlena banka, která může vykonávat pouze činnosti týkající se stavebního spoření a dalších činnosti podle zákona. Těmito dalšími činnosti je myšleno například přijímání vkladů od bank, zahraničních bank a finančních institucí, poskytování záruk na úvěry ze stavebního spoření, obchodování s dluhopisy vydávaných Českou republikou,

poskytování bankovních informací a uzavírání obchodů sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku. [3]

Mezi nejdůležitější parametry při volbě stavebního spoření považují zejména tyto veličiny:

- Poplatky stavební spořitelny,
- Úrok z vkladů,
- Úrok ze stavebního spoření,
- Úrok z překlenovacího úvěru,
- Minimální výše cílové částky,
- Minimální měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření,
- Hodnotící číslo pro přidělení úvěru ze stavebního spoření.

2.2 Hypoteční banky

Hypoteční banky jsou nejvýznamnějším sektorem českého bankovního trhu. Na trhu neustále vznikají nové bankovní ústavy, a tak v této oblasti dochází k velké konkurenci. V současné době na trhu působí 15 hypotečních bank:

- Česká spořitelna, a.s.,
- Československá obchodní banka, a.s.,
- EQUA Bank, a.s.,
- Fio banka, a.s.,
- Ge Money Bank, a.s.,
- Hypoteční banka, a.s.,
- Komerční banka, a.s.,
- LBBW Bank CZ, a.s.,
- mBank, a.s.,
- Oberbank AG,
- Poštovní spořitelna, a.s.,
- Raiffeisenbank, a.s.,
- Sberbank CZ, a.s.,

- UniCredit Bank, a.s.,
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

Pro srovnání jednotlivých nabídek bank je potřeba se zaměřit na nejdůležitější parametry, kterými dle mého názoru, jsou:

- Minimální a maximální výše hypotečního úvěru,
- Stabilita úroku v průběhu čerpání úvěru,
- Úroková sazba,
- Doba splatnosti v letech,
- Poplatky spojené s hypotečním úvěrem,
- Cena zpracování ocenění zastavované nemovitosti,
- Minimální měsíční splátka úvěru.

3. Možnosti financování bydlení

Volba způsobu vlastního bydlení je dána mnoha aspekty rodiny nebo jednotlivců. Pořizují si bydlení buď formou samostatně stojícího rodinného domu, řadového domu, bytu v osobním vlastnictví nebo družstevního bytu, na které je možno si půjčit finance od bankovních institucí.

Na tuzemském trhu existuje více možností financování vlastního bydlení. Nejčastěji jsou využívány následující způsoby:

- Vlastní finance,
- Hypoteční úvěr,
- Stavební spoření,
- Ostatní úvěrové produkty,
- Kombinace výše uvedených možností.

Rozlišujeme primární a sekundární prostředky pro financování bydlení. Za primárně určené považujeme stavební spoření a hypoteční úvěry, kterými lze dosáhnout na celou hodnotu financování nového bydlení. Ostatní možnosti řadíme mezi sekundární způsoby financování. Není totiž možno jimi pokrýt celou hodnotu nového bydlení. [33]

3.1 Vlastní finance

Profinancování bydlení z vlastních úspor, tedy vlastními finančními prostředky, je pro většinu pracujících obyvatel České republiky zcela nereálné. Ze svých úspor nejsou schopni pokrýt výdaje na bydlení. Uspořené peníze slouží na vybavení nemovitosti, či jak se ve většině případů stává, na splácení hodnoty nemovitostí. Využitím vlastních finančních prostředků na pořízení nemovitosti, lze snížit výši půjčované částky, a tím přeplatek peněz bankovní instituci.

3.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dle § 28 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech v platném znění, úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, na území České republiky. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. [4]

Každý hypoteční úvěr je tedy poskytován se zástavou nemovitosti. Zastavená nemovitost je oceňována obvyklou cenou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním:

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
- c) práv a zásad s nemovitostí spojených,
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje. [4]

Hypotéka je určena na tzv. účelové použití, kterým je myšleno použití finančních prostředků na:

- koupě nemovitosti,
- koupě rozestavěné nemovitosti a její dostavba,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce nemovitosti,
- přístavba, nábavba, vestavba k nemovitosti,
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků na nemovitost,
- splacení dříve poskytnutých úvěrů či půjček poskytnutých na investice do nemovitosti,
- koupě družstevního podílu s právem užívání bytové jednotky.

Hypotečním úvěrem bylo možné před rokem 2004 financovat pouze nemovitosti na území ČR. Jednalo se o investice na výstavbu či pořízení nemovitostí. V současné době už není tato podmínka zákonem daná a hypotéka slouží pro veškeré zajištění nemovitostí.

Současně lze použít hypotéku rovněž na pořízení družstevního bytu, při splnění daných podmínek, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo k zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě. Novinkou je také použití financí z hypotečního úvěru na rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva.

3.2.1 Typy hypoték

Hypotéky dělíme na účelové a neúčelové. Účelové hypoteční úvěry slouží pro účely financování nemovitostí. Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti je 75%. Neúčelové hypotéky nemají žádná omezení, která se týkají použití zapůjčených prostředků. Jejich výhodou je použití financí na nákup libovolného zboží. Nevýhodou je nutnost ručení nemovitostí, o kterou může klient v případě nesplácení přijít. [33]

- **Standardní hypotéka**

Podstatou tohoto druhu hypotéky je půjčka menšího množství peněz, než je zapotřebí na koupi nemovitosti. Finanční ústav tak dostává do zástavy nemovitost s vyšší hodnotou, než je výše půjčené částky klientovi. Výhodou standardní hypotéky je nízká úroková sazba.

- **Stoprocentní hypotéka**

Výše půjčky je stejná jako hodnota bytu či domu. Tuto hodnotu stanoví pověřený znalec.

- **Americká hypotéka**

Jedná se o neúčelový úvěr, který však zastavujeme libovolným druhem nemovitosti. U tohoto druhu půjčky je vysoký úrok.

- **Převratná hypotéka**

Jedná se o hypotéku s variabilní úrokovou sazbou, která zajistí minimální měsíční splátky na úrocích. U této hypotéky je možnost:

- po 12 měsících od podpisu smlouvy využít 4x ročně mimořádné splátky
- kdykoliv přejít na fixní úrokovou sazbu

- **Hypotéka 2 v 1**

nabízí možnost pokrýt financemi z hypotéky jak koupi domu (bytu, pozemku), tak lze použít finance na cokoli jiného (např. vybavení domu), hypotéka má tedy svou účelovou i neúčelovou část. Peníze budou půjčeny až na 100% ceny nemovitosti. [8]

- **Hypotéka dopředu**
Banka schválí úvěr dříve, než má klient vybranou konkrétní nemovitost. Jsou předem sjednány podmínky, včetně úrokové sazby.
- **Hypotéka dozadu**
Tento druh hypotéky znamená, že lze od banky získat úvěr na bydlení dříve, než máme vybranou konkrétní nemovitost, umožňuje zpětnou refundaci již vynaložených nákladů. Hypotéku lze použít na cokoliv. [9]
- **Hypotéka bez doložení příjmu**
Hypotéky bez prokazování příjmu jsou určené k financování bydlení, ale žadatel o hypoteční úvěr zde neprokazuje svůj příjem standardním způsobem. Stačí pouze doložit čestné prohlášení nebo dokument potvrzující finanční zdroje. Úroková sazba je vyšší než u klasických hypoték. Částka není poskytována v celé výši oceňované nemovitosti, ale pouze mezi 50 % - 80 % ceny nemovitosti. [9]
- **Hypotéka na družstevní byt**
Pro poskytnutí této hypotéky je podmínkou převést byt do osobního vlastnictví do 12 měsíců od podepsání smlouvy.

3.2.2 Hypoteční banky

V současné době existuje na českém trhu velké množství bank, které se mimo jiné zabývají nabídkou hypotečních úvěrů. Jejich seznam je uveden v kapitole 2.2 *Hypoteční banky*. Podle soutěže Finanční produkt roku 2011 nejlepší postavení na českém hypotečním trhu má Česká spořitelna, na druhém místě se umístila Hypoteční banka a na třetím UniCredit Bank. [10]

3.2.3 Vývoj hypotečních produktů

Již v období dávného antického Řecka používali lidé jako záruku na návratnost dluhu nemovitosti. Hlavním důvodem je fakt, že nemovitost je pevně spojená se zemí a nemůže být přesunuta, a také hodnota nemovitosti, která je více méně stabilní, a může po dobu splácení i růst.

V ČR se první hypoteční banka objevila na trhu v druhé polovině 19. století. Byla to Hypoteční banka království Českého v Praze, která sloužila pro získávání úvěru na pozemkový a domovní majetek. Tato banka fungovala formou ústavů, které podléhaly doзору zemských správních orgánů. HB království Českého ukončila svou působnost v období 2. světové války a hypoteční banky tímto okamžikem na dlouhou dobu vymizely z podvědomí lidí. K obnovení došlo až roku 1990 vydáním zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. V tomto zákonu byl popsán pojem hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů. Roku 1995 byl přijat zákon č. 84/1995 Sb., hypoteční zákon, jež novelizoval předchozí zákon o dluhopisech. [10]

3.2.4 Bonita

Finanční bonita vyjadřuje schopnost a důvěryhodnost žadatele o hypotéku splácet půjčku finančnímu subjektu. Souvisí s hospodařením subjektu a schopností dostat svých závazků.

Bonita se posuzuje tak, že se od příjmů žadatele o půjčku odečtou pravidelné měsíční výdaje, předpokládaná výše měsíční splátky a zbylé finance se porovnají s životním minimem klienta. Příjem žadatele musí být doložen potvrzením o příjmech od zaměstnavatele nebo v případě podnikatele daňovým přiznáním. Potvrzení musí splňovat následující kritéria: nesmí být starší 30 dní a žadatel nesmí být ve zkušební ani výpovědní lhůtě.

Pokud zákazník nedosáhne na požadavky banky, může se dohodnout s osobou blízkou na roli tzv. spoludlužníka. Tato osoba musí bance dodat stejné podklady jako žadatel a hypotéka se pro něj stává stejným závazkem jako pro čerpatele půjčky.

Dalším hlediskem banky pro určení vhodného klienta je jeho celkové dosažené vzdělání, obor, v němž pracuje, věk a místo pracovní působnosti. Nejvhodnější pro půjčku jsou klienti ve věku od 30 do 40 let, čili v nejproduktivnějším věku, kteří budou schopni doplatit hypotéku před dosažením důchodového věku.

3.2.5 Zástava

Charakteristickým prvkem hypotečních úvěrů je zástava nemovitosti. Nemovitostí rozumíme bytový či nebytový prostor, rodinný dům, administrativní budovu, výrobní objekt, pozemek apod. Zástava vstupuje v platnost dnem zápisu do listu vlastnictví na katastrálním úřadu. Odhadní hodnotu nemovitosti určuje odhadce, který je zaměstnán bankou. Cena nemovitosti se určuje jako tržní cena. Žadatel o úvěr, smí dostat půjčku o maximální výši 100% ceny nemovitosti. V praxi je ovšem poskytnutí úvěru ve výši sta procent zcela výjimečné, protože banka potřebuje mít zajištěnou návratnost půjčky a dalších nákladů spojených s případnou neschopností klienta hypotéku splácet. Obvyklá výše úvěru se stanovuje ve výši 60 – 80% z tržní ceny nemovitosti. Také se může stát, že nemovitost podle odhadce není vhodná jako zástava. Tento problém nastává především při existenci věcných břemen na stavbu.

Hypoteční úvěry jsou určeny jak pro fyzické, tak právnické osoby. Žadatelem o úvěr může být:

- občan České republiky starší 18 let,
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území ČR a přidělené rodné číslo,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a rodným číslem přiděleným určitým orgánem

[3]

3.2.6 Úroková sazba

Úroková sazba znamená měřítko ceny peněz, tedy procentní vyjádření zvýšení půjčené částky za určité časové období. Úroková sazba určuje, kolik z jistiny musí dlužník za předem smluvně stanovenou dobu věřiteli za půjčku či úvěr zaplatit.

Závisí zejména na:

- účelu úvěru,
- době fixace,
- na výši zajištění úvěru,
- na bonitě dlužníka.

Není jednoduché se rozhodnout, jakou fixaci si zvolíme. Krátká i dlouhá fixace přináší své výhody a nevýhody.

Delší fixace (3,5 let)

Klientovi přináší neměnnou úrokovou sazbu po celou dobu, tedy i výši splátky tzn., že klientovi umožní lépe finančně plánovat. Vyplatí se v době, kdy úrokové sazby dosáhly minima a předpokládá se jejich růst. Klient vydělá, bude-li mít zafixovanou nižší sazbu. Naproti tomu, pokud úrokové sazby neporostou nebo poklesnou, bude platit bance víc, než by platil, kdyby si sjednával kratší fixace. Na druhé straně musí počítat s vyšší úrokovou sazbou a nemožností mimořádné splátky nebo předčasného splacení úvěru bez sankce.

Krátká fixace (1 rok)

Doporučuje se, pokud je tato fixace přijatelná z hlediska rizikovosti a případný růst splátky nezpůsobí problémy z hlediska finanční situace rodiny. Krátká fixace bude v delším časovém horizontu pravděpodobně levnější, znamená tedy více možností nakládat s hypotékou.

V dnešní době je velmi zajímavá Floatová hypotéka tzv. plovoucí sazba, kdy se může výrazně ušetřit na splátkách. Základem této hypotéky je jednoměsíční sazba PRIBOR, sazba na mezibankovním trhu, za níž poptávají banky peníze se splatností na jeden měsíc. Je vhodná pro ty, kteří potřebují nebo chtějí platit co nejméně. Důležitou podmínkou je mít dostatečné peněžní rezervy pro případný nárůst úrokové sazby a splátky úvěru. Snížení úrokové sazby např. o procento u milionové hypotéky znamená úsporu deset tisíc korun ročně.

VARIABILNÍ ÚROKOVÁ SAZBA		FIXNÍ ÚROKOVÁ SAZBA	
VÝHODY:	NEVÝHODY:	VÝHODY:	NEVÝHODY:
Lže těžit z poklesu úrokových sazeb	Riziko růstu úrokových sazeb (úrokové riziko).	Vyhnutí se rizikům růstu úrokových sazeb.	Klesají-li sazby, může to být dražší varianta.
Je –li úroková sazba nízká, vzniká úspora.	Možný nečekaný nárůst měsíčních splátek.	Výše měsíčních splátek jsou pevně dané.	Nevhodná fixace, může splátky prodražit.
Častější možnost mimořádných splátek	Skokově měnící se splátky ohrožují stabilitu.	Pevné platby pomáhají lépe plánovat rodinné finance	Mimořádné splátky obvykle možné jen na konci fixace.
Úspory z nižších plateb lze ukládat do rezerv	Nutnost optimalizace finančních rezerv (větší rezerva).	Ve finanční rezervě není nutné zohledňovat úrokové riziko	
Variantu plovoucí sazby by mohl upřednostnit ten, kdo se o své finance aktivně stará, disciplinovaně vytváří rezervy a patří mezi vyšší příjmové skupiny.		Variantu fixace by měl upřednostnit spíše ten, kdo chce mít předvídatelné měsíční náklady, jeho disciplinovanost pro udržování rezerv je rozkolísaná.	

Tab. 1 Výhody a nevýhody fixní/variabilní úrokové sazby. Zdroj: autor

3.2.7 Čerpání úvěru

Hypoteční úvěry lze čerpat jednorázově nebo postupně. Jednorázové čerpání je obvykle užíváno na koupi nemovitosti. Postupné čerpání úvěru je voleno v případě financování nové výstavby nebo rekonstrukce a modernizace stávajících objektů. Hypoteční úvěry bývají splatné od 5 do 45 let. Optimální dobou splacení je 15 – 20 let.

3.2.8 Bankovní poplatky

Poplatky, které se platí bance, výrazně navýší měsíční výdaje žadatele. Klient nesplácí pouze samotný úvěr, ale musí zaplatit také poplatky spojené s úvěrem. V první řadě se jedná o poplatek odhadci, který určí cenu zastavované nemovitosti. Tato cena se odvíjí od ceny nemovitosti nebo může být bankou stanovena paušálně. Dalším výdajem je poplatek za zpracování úvěru. Čas na zaplacení nastává v okamžiku podpisu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru.

Pokud banka nabízí hypotéku bez poplatků, musí se počítat s tím, že jednotlivé poplatky jsou rozpočítány do měsíčních splátek.

3.2.9 Typy splácení hypotečního úvěru

Finanční instituce nabízí 3 různé typy splácení, které klient může využít:

- **Anuitní splácení**
Výše splátek je stále stejná po celou dobu trvání platnosti úrokové sazby. V první fázi se splácí především úvěr a až v druhé fázi dochází ke splácení dluhu, a tím se úvěr se zmenšuje.
- **Progresivní**
Výše splátek postupem času roste. Tento typ volí lidé, kteří očekávají nárůst svých příjmů.
- **Degresivní**
Na začátku se splácí vyšší částka, která se postupem času snižuje. Při tomto druhu splácení zaplatí klient méně peněz na úvěry než při anuitním typu splácení. Model je vhodný pro starší osoby.

3.2.10 Postup při uzavírání smluv

Pokud žadatel o úvěr kupuje již hotový byt či rodinný dům, je postup u banky následovný:

- Zájemce rezervuje vybranou nemovitost pomocí rezervační smlouvy,
- Zaplatí zálohu na nemovitost (2 – 5% z celkové hodnoty),
- Podepíše kupní smlouvu o smlouvě budoucí.

Hypoteční bance pak žadatel doloží:

- Kupní smlouvu o smlouvě budoucí,
- Osobní doklady (občanský průkaz, pas/rodný list/řidičský průkaz),
- Doklady potvrzující příjmy a výdaje,
- Doklady vztahující se k nemovitosti (výpis z katastru nemovitostí).

Nyní má banka všechny potřebné informace a klientovi přidělí odhadce cen nemovitostí, který daný byt či dům ocení. Na základě zprávy od odhadce banka stanoví typ hypotéky, který nabídne klientovi. V případě dosažení shody banka připraví smlouvu o hypotečním

úvěru, kterou žadatel stvrdí podpisem a zaplatí poplatek za uzavření smlouvy. Peníze jsou bankou vyplaceny ve chvíli, kdy je kupovaná nemovitost zastavena ve prospěch banky v katastru nemovitostí. Každý žadatel dostane od banky splátkový kalendář s rozepsanými splátkami na celou dobu čerpání hypotéky.

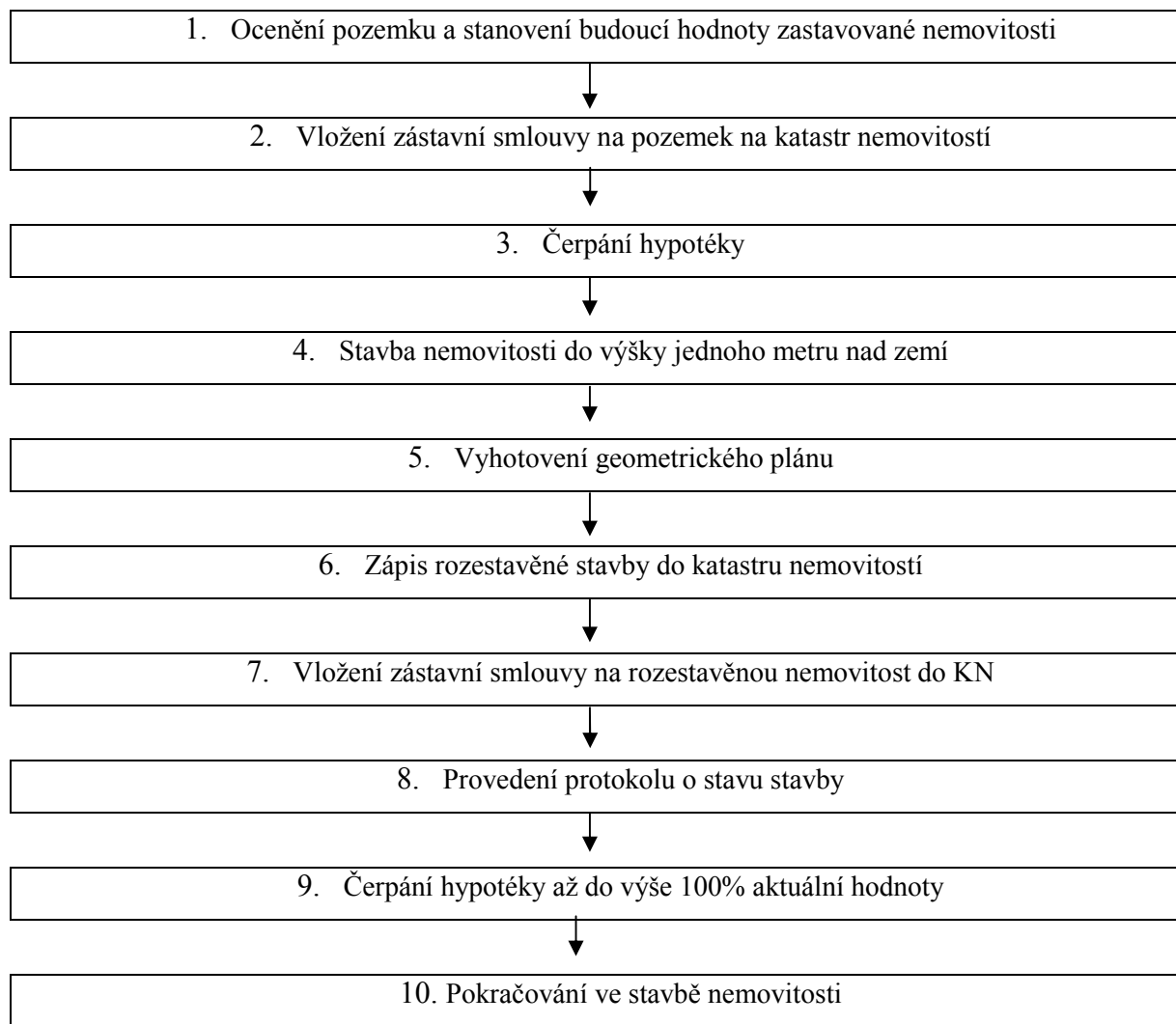
Další možností čerpání hypotéky je situace, kdy klient kupuje objekt, který potřebuje rekonstruovat. V takovém případě podstoupí vše, co je popsáno výše a navíc musí doložit:

- Projektovou dokumentaci,
- Harmonogram prací,
- Rozpočet.

Pokud má žadatel o hypotéku zasít'ovanou parcelu, a na ní chce stavět dům, jedná se o nejjednodušší cestu k získání hypotečního financování. Bance je nutné předložit:

- Stavební povolení,
- Položkový rozpočet,
- Projektovou dokumentaci,
- Nabývací titul k pozemku,
- Podklady k bonitaci,
- Smlouva o dílo se stavební společností.

V takovém to případě slouží bance jako zástava pozemek. Po provedení zápisu ve prospěch banky u katastru nemovitostí vyplatí banka klientovi první část hypotéky. Pokud stavba dosáhne výšky jednoho metru nad zemí, může být zapsána do katastru nemovitostí. V tomto okamžiku přijde na stavbu odhadce, který stanoví cenu nemovitosti, a banka vyplatí klientovi druhou část hypotéky.



Obr. 1 Schéma čerpání úvěru při výstavbě nemovitosti na vlastním pozemku, zdroj: [33]

Při poskytování úvěru klient a banka podepíší úvěrovou smlouvu, která obsahuje:

- Název smlouvy,
- Údaje klienta – jméno a příjmení, bydliště, rodné číslo, číslo průkazu totožnosti, platnost OP,
- Úvodní ustanovení – banka se zavazuje poskytnout hypoteční úvěr za podmínek stanovených Smlouvou a nedílnou součástí smlouvy jsou Všeobecné podmínky banky,
- Výše úvěru,
- Přesně specifikovaný účel úvěru např. koupě nemovitosti – bytová jednotka,
- Číslo úvěrové smlouvy,
- Čerpání úvěru – doba, kdy klient zahájí čerpání a doba ukončení čerpání,

- Splacení úvěru a úhrada úroků - datum poslední splátky, číslo běžného účtu
- Úroková sazba, doba platnosti úrokové sazby,
- Zvláštní ustanovení, kde se klient zavazuje doložit k určitému datu Zástavní smlouvu s vyznačením zástavního práva ve prospěch banky, v případě porušení povinnosti výše pokuty,
- Úvěrové podmínky,
- Podpisy klienta a banky.

3.2.11 Smluvní pokuty

Smlouva mezi klientem a bankou obsahuje soupis požadavků a povinností pro čerpatele hypotéky. Smluvní pokuty míří do několika tisíc korun v případě jakéhokoliv porušení smlouvy. Věc je o to složitější, že se banky odvolávají na obchodní podmínky, které nejsou ochotny měnit. Smlouvy často pokutují klienta v případě, že nepředložil bance ve stanovených lhůtách potřebné listiny, jejichž vyhotovení je vázáno jinými úřady.

3.2.12 Výběr hypotéky

Žadatel o hypotéku by měl především zhodnotit svou finanční situaci. Je důležité se zamyslet nad svými měsíčními příjmy a výdaji, zda je reálné z jejich rozdílu každý měsíc část odvádět bance. Hypoteční úvěr by měl být veden u té banky, kde má klient svůj běžný účet. Banka tím má dokonalý přehled o výdajích a žádostí o hypotéku nevzniká nutnost založit nový účet.

Na internetu nabízí téměř každá banka svou hypoteční kalkulačku, díky které lze zjistit, která banka nabízí nejlepší podmínky. Důležité je prozkoumat výši úrokové sazby a také jednotlivé poplatky (za vedení účtu, odhad ceny nemovitosti apod.) Vhodným krokem je obrátit se na finančního poradce, který porovná nabídky jednotlivých institucí.

3.2.13 Pojištění úvěru

- až na výjimky musí být pojištěna zastavená nemovitost,
- individuálně může být vyžadováno životní či jiné pojištění,

- investiční či rizikové životní pojištění: sjednává se pro případ úmrtí klienta, aby pojišťovna v případě úmrtí splatila úvěr a pozůstalá rodina nebyla zatížena splátkou, případně ztrátou nemovitosti při neschopnosti úvěr splácet.

Částka pojistného plnění může být vinkulována (zastavena) ve prospěch banky. Pak banka poskytuje klientovi zajímavější podmínky (nižší sazba úroku, či poplatky).

3.2.14 Odpočet úroků od základu daně

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru sníženou o státní podporu lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob, a to až do výše 300 000 Kč ročně. Podmínkou je, aby ten, kdo si úroky odečítá, měl trvalé bydliště v úvěrované nemovitosti.

3.2.15 Refinancování hypotéky

V letošním kalendářním roce končí stovkám tisíc klientů fixace hypotéky, při které je možné hypotéku splatit, částečně umořit a nebo refinancovat za výhodnějších podmínek. Banky se předhánají s výhodnějšími nabídkami, protože refinancování může klientům ušetřit tisíce. Každý čerpatel hypotečního úvěru by měl mít přehled o době, kdy končí úroková sazba hypotéky. O možnosti refinancování je dobré se zajímat tři měsíce před ukončením fixace.

Základem je znát detailní informace o současném hypotečním úvěru, které klient porovná s nabídkami současných hypotečních produktů, jež mohou nabízet výhodnější podmínky. U refinancování se samozřejmě nabízí možnost ponechat si výši měsíční splátky nebo ponechat délku splatnosti úvěru, zvýšit měsíční splátku nebo zkrátit dobu splatnosti. Klient musí rovněž posoudit, jaké jsou náklady spojené s refinancováním, které bude nutno uhradit bance.

Lidé mají často tendence šetřit na nesprávných místech, přičemž zapomínají, že skutečné úspory je třeba provádět na nejdůležitějších transakcích z hlediska rodinného rozpočtu. Při refinancování lze domácnosti ušetřit několik tisíc korun měsíčně. [10]

3.3 Stavební spoření

Zákon definuje stavební spoření jako „účelové spoření v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, v poskytování příspěvku fyzickým osobám, účastníkům stavebního spoření.“ [3]

Poskytovatelem stavebního spoření může být pouze banka, která dle zvláštního zákona dostala povolení udělené ministerstvem financí.

Podstatou stavebního spoření je shromažďování finančních prostředků od vkladatelů, jejichž hlavním cílem je získat kapitál na realizaci bytových potřeb. Vkladatelem může být každá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky nebo právnická osoba se sídlem na území ČR. Díky tomu, že není stavební spoření omezeno věkem, mohou rodiče, popř. zákonní zástupci, spořit na bydlení už od narození dětí.

Spoření je velmi výhodným způsobem ukládání peněz. Ukládat je možné libovolné částky od 100 Kč a výše.

Rozdíl mezi stavebním spořením a hypotečním úvěrem je v úvěrových zdrojích. Banky při poskytování hypoték půjčují peněžní prostředky z finančního trhu. Vydávají žadateli dluhopisy a z nich půjčují hypotéky s x - letou fixací. Stavební spořitelny přijímají vklady od účastníků a z nich půjčují úvěry na bydlení.

3.3.1 Historie

První stavební spořitelna byla založena v Německu pastorem von Bondeschwing roku 1885. K velkému rozvoji však došlo kvůli nedostatku bydlení až po první, a následně po druhé světové válce. Zrod myšlenky stavebního spoření je připisován Georgovi Krappovi, který založil první sdružení provozující stavební spoření. Sdružení vybíralo poplatky od svých členů a za ně stavělo rodinné domy, jež byly členům sdružení přidělovány losem. 30. léta 20. století přinesla ve stavebním spoření zásadní změny. Bylo zavedeno tzv. hodnotící číslo, jako kritérium pro získání úvěru, a přestalo se používat losování.

V České republice došlo k rozvoji stavebního spoření až v devadesátých letech 20. století, kdy došlo ke schválení zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Roku 2003 byl zákon novelizován, což přineslo pokles nově uzavřených smluv. V novele totiž došlo ke snížení státní podpory z 25% na pouhých 15%.

[10]

3.3.2 „Staré“ stavební spoření

U řady klientů lze narazit na stavební spoření, uzavřené za „starých“ podmínek, kdy platila jiná pravidla pro státní příspěvek a obecně pro stavební spoření jako takové. Nyní se pravidla pro všechny smlouvy sjednotila do podoby v pravém sloupci tabulky níže:

	Stavební spoření		
Parametry produktu	„staré“ (smlouvy uzavřené do 31. 12. 2003)	„nové“ (smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004)	aktuální (také pro smlouvy dříve uzavřené)
Min. doba trvání	5 let	6 let	6 let
Státní dotace	25 %	15 %	10 %
Max. částka, na kterou stát poskytuje dotaci	18 000/rok	20 000/rok	20 000/rok
Max. státní dotace	4 500/rok	3 000/rok	2 000/rok
Platnost	Do 31. 12. 2010	Do 31. 12. 2010	Od 1. 1. 2011 pro všechny smlouvy

Tab. 2 Parametry stavebního spoření, zdroj: vlastní zpracování [32]

3.3.3 Použití stavebního spoření

- Výstavba bytového domu,
- Výstavba rodinného domu,
- Koupě pozemku v souvislosti s výstavbou,
- Splácení členského vkladu nebo podílu právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem,
- Koupě bytu do osobního vlastnictví,
- Koupě rodinného domu,
- Koupě rozestavěného rodinného domu, bytového domu či bytu,

- Změna stavby, údržba stavby nebo udržovací práce,
- Vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků,
- Úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu. [11]

3.3.4 Státní podpora

Státní podpora přísluší každé fyzické osobě při splnění zákonných podmínek. Záloha státní podpory činí 15% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce (maximálně však z částky 20 000 Kč). Pokud částka úspor přesahuje 20 000 Kč v jednom kalendářním roce, je státní podpora převedena do následujícího roku.

3.3.5 Výhody stavebního spoření:

- Úspory klientů jsou pojištěny,
- Klient dostává státní podporu ve výši 10 %,
- Vklady jsou úročeny (1 % až 2 % p. a.),
- Možnost vzít si řádný úvěr ze stavebního spoření,
- Možnost vzít si překlenovací úvěr.

3.3.6 Nevýhody stavebního spoření:

- Po dobu 6 let nemožnost disponovat s vloženými prostředky, nemožnost částečného výběru,
- V případě dřívějšího výběru přichází klient o státní podporu,
- Nutnost platit vstupní poplatek.

3.3.7 Varianty stavebního spoření

Jednotlivé varianty spoření u stavebních spořitelů jsou založeny na totožném principu. Je zřejmé, že varianta spoření ovlivňuje čekací dobu na poskytnutí úvěru, také výši splátek a dobu splatnosti úvěru.

- **Varianta pomalá**
znamená pro účastníka, že mu nárok na poskytnutí úvěru vznikne za delší čas, úvěr bude splácet nízkými částkami a delší dobu,
- **Varianta rychlá**
znamená pro účastníka, že mu nárok na poskytnutí úvěru vznikne dříve, úvěr bude splácet vyššími částkami, ale kratší dobu,
- **Varianta standardní**
představuje střední cestu mezi pomalou a rychlou variantou.

3.3.8 Cílová částka

Cílová částka je faktor určující výši minimálních měsíčních vkladů, výši poplatku za uzavření smlouvy a výši měsíčních splátek úvěru. Cílová částka se sjednává smluvně, její minimální výši určuje stavební spořitelna, maximální výše stanovena není. Tato částka je tvořena následujícími položkami:

- vklady účastníka, připsanými státními podporami, připsanými úroky z vkladů a ze státní podpory – souhrnně ji označujeme zůstatkem na účtu,
- úvěrem ze stavebního spoření ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem na účtu.

Přidělení cílové částky účastníkovi je závěrečnou etapou fáze spoření, kterou lze realizovat za předpokladu splnění tří podmínek:

- první podmínka je dána zákonem - od okamžiku uzavření smlouvy účastník ukládal na účet své finanční prostředky nejméně po dobu 24 měsíců, tzn. minimální doba spoření,
- druhá podmínka je individuální pro jednotlivé stavební spořitelny: v termínu ohodnocení musí činit zůstatek na účtu alespoň 40% nebo 50% smluvně sjednané cílové částky, tzn. minimální zůstatek na účtu,
- třetí podmínkou je parametr ohodnocení - hodnotící číslo, jež vypočítávají stavební spořitelny způsobem uvedeným ve svých Všeobecných obchodních podmínkách a které ovlivňuje rozhodnutí, zda

může být cílová částka přidělena, popřípadě v jakém časovém horizontu.

3.3.9 Fáze poskytnutí úvěru a jeho splácení

Úvěr ze stavebního spoření – po skončení spořicí fáze a po splnění následujících podmínek přechází stavební spoření do fáze druhé – úvěrové. Účastník stavebního spoření má nárok na úvěr ze stavebního spoření s nízkou úrokovou sazbou. Ve většině případů jsou v České republice úvěry ze stavebního spoření úročeny 3 až 5 procenty p.a.

3.3.10 Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření jsou následující:

- smlouva o stavebním spoření trvá již alespoň 24 měsíců,
- účastník naspořil částku požadovanou stavební spořitelnou (40 nebo 50 procent cílové částky),
- účastník získal hodnotící parametr požadovaný stavební spořitelnou.

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb při splnění požadavků stanovených stavební spořitelnou ve Všeobecných obchodních podmínkách a po prokázání schopnosti úvěr splatit. Financováním bytových potřeb účastníka se rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých. Za osobu blízkou se v této situaci považuje příbuzný v řadě přímé, dítě a manžel/ka. Za standardní situace, kdy účastník spoří 0,5 procenta z cílové částky měsíčně, vznikne nárok na úvěr ze stavebního spoření nejdříve po pěti až šesti letech. Pokud však účastník spoří vyšší částky, nebo jednorázově složí na účet stavebního spoření požadovaný vklad ve výši 40 nebo 50 procent z cílové částky, může získat nárok na úvěr ze stavebního spoření dříve, již po dvou letech. Stavební spořitelna prověřuje úvěruschopnost účastníka pomocí dokladů prokazujících příjmy, tzn. potvrzení o příjmu zaměstnance zaměstnavatelem, pokud je účastník samostatně výdělečně činný, tak daňové přiznání. Pokud by účastník nesplňoval příslušnou bonitu, stavební spořitelna může akceptovat spoludlužníky.

Zajištění – stavební spořitelna požaduje dostatečnou záruku návratnosti zapůjčených finančních prostředků, tzn. zajištění. Nejčastější druhy zajištění jsou:

- nemovitost – nachází se na území České republiky, musí být zapsána v katastru
- nemovitost bez věcného břemene,
- ručitelé – stavební spořitelna do určité částky ručitele nevyžaduje, od určité částky jsou ručitelé nutností,
- vklady – lze ručit například termínovaným vkladem či vkladní knížkou svěřenou do úschovy stavební spořitelně,
- bankovní záruka.

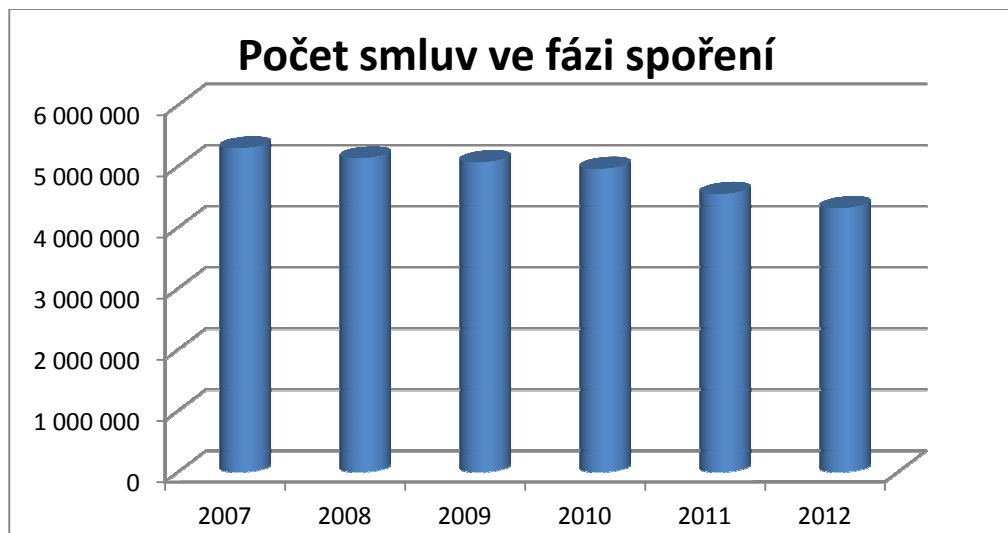
3.3.11 Překlenovací úvěr

Pokud účastník stavebního spoření nenaspořil dostatečně vysoký vklad požadovaný stavební spořitelnou, nebo dosud nedosáhl požadovanou úroveň parametru ohodnocení, nemá nárok na úvěr ze stavebního spoření. V takovém případě mu může být poskytnut překlenovací úvěr do doby, než účastník splní veškeré podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr poskytuje stavební spořitelna účastníkovi ve výši celé cílové částky, nikoli jen z rozdílu cílové částky a naspořených vkladů účastníka. Naspořené prostředky účastníka jsou také součástí fondu stavebního spoření, ze kterého úvěry poskytovat nelze. Následkem toho účastník platí i úroky z vkladů, které sám naspořil. Splátky překlenovacího úvěru zahrnují pouze platbu úroků, splácením překlenovacího úvěru účastník nesnižuje své zadlužení a zbytkovou částku úvěru. Po splnění všech podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření spořitelna překlenovací úvěr částečně splatí naspořenými prostředky účastníka a zbytkovou část přemění na úvěr ze stavebního spoření.

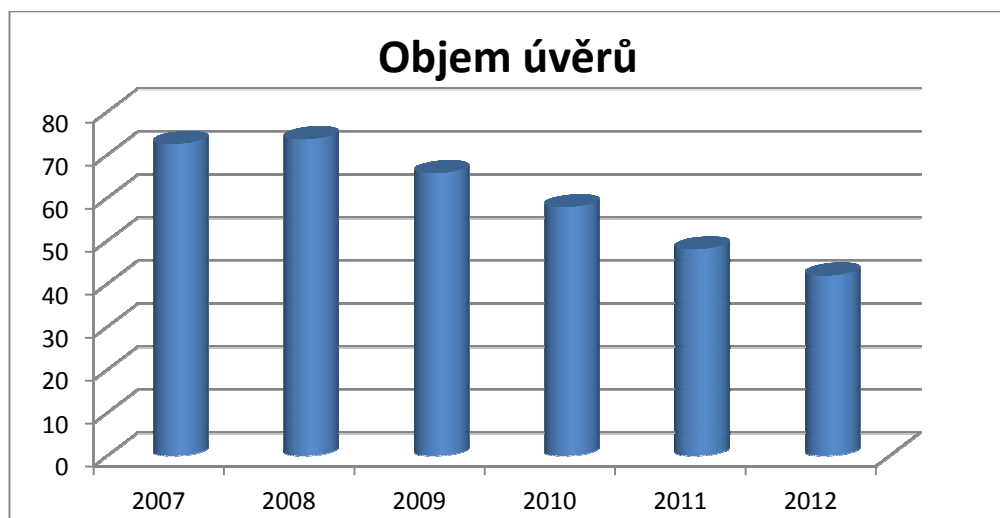
3.3.12 Stavební spoření v roce 2012

Podle statistik Ministerstva financí České republiky bylo roku 2012 v ČR uzavřeno celkem 433 093 nových smluv o stavebním spoření. Oproti předešlému roku se jedná o nárůst 5,5%. Celkem mají účastníci na smlouvách naspořeno 435 miliard korun. Objem státem poukázané podpory stavebnímu spoření se meziročně snížil o 50,7% na 5,29 mld. Kč.

Struktura nových úvěrů ze stavebního spoření se dlouhodobě nemění. Nejvíce úvěrů ze stavebního spoření bylo podle údajů stavebních spořitelen použito ke splacení překlenovacích úvěrů, další byly určeny pro rekonstrukce a modernizace. [12]



Graf 1 Počet smluv ve fázi spoření k uvedenému datu, zdroj: autor



Graf 2 Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok (mld. Kč), zdroj: autor

3.4 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Tato forma financování bydlení je vhodná pro většinu klientů. Je ovšem na začátku důležité stanovit měsíční zatížení, které je klient schopný splácet.

Peníze, které jsou vkládány na stavební spoření, se klientovi pravidelně zhodnocují, je k nim připisovaná státní podpora ze stavebního spoření jedenkrát ročně, čímž každý klient dosáhne efektivního zhodnocení peněz. Ke stavebnímu spoření se musí poté vhodně vybrat hypoteční úvěr. Fixní období je dobré zvolit na stejnou dobu, na jakou je vázáno stavební spoření.

Pokud je uzavřená smlouva o stavebním spoření, část peněz lze získat z tohoto spoření. Výhodou je, že tyto peníze budou brány jako vlastní zdroje klienta. Tím má větší šanci, že mu banka přidělí úvěr s nižší úrokovou sazbou. Smlouva o stavebním spoření starší než 6 let, dává klientovi možnost vybrat naspořené peníze. Pokud je smlouva mladší, může klient žádat o klasický nebo překlenovací úvěr. Při pokračování ve splácení stavebního spoření je nevýhodou to, že splácení snižuje bonitu u banky, která poskytuje hypotéku.

Další možností je využít peníze ze stavebního spoření jako mimořádnou splátku hypotečního úvěru.

3.5 Kombinace hypotéky s životním pojištěním

Spojení hypotéky a životního pojištění je další možností financování bydlení. Princip spočívá v tom, že po celou dobu trvání hypotéky klient splácí jen úroky a současně spoří pomocí kapitálové nebo investiční pojistky. Když nastane doba splatnosti hypotéky, umoří klient dluh bance tím, co naspořil pomocí pojištění.

Výhodou této kombinace je konstantní výše daňových úspor, nevýhodou je nejistota. Částka, která bude naspořena na pojistce, není předem jistá. [33]

4. Změny v průběhu čerpání úvěrových produktů

Nejčastěji si klienti pořizují hypoteční úvěry s dobou splácení 15, 20 či 30 let. Jedná se o velmi dlouhé platební období, v jehož průběhu může dojít ke změně mnoha okolností, které neexistovaly v době uzavření smlouvy. Mnoho lidí si hypotéku pořizuje z důvodu momentálního nedostatku financí na pořízení nemovitostí.

V průběhu čerpání úvěrových produktů může nastat okamžik, kdy vzniká nepředvídatelná finanční situace, která neumožní splácení hypotéky dle sjednaného splátkového kalendáře. Důvodem může být úmrtí v rodině, dlouhodobá pracovní neschopnost, trvalá invalidita, ztráta zaměstnání apod. V tomto případě se žádá peněžní ústav o prodloužení doby splácení hypotéky nebo snížení měsíčních splátek.

Může nastat i opačný případ, kdy se dočasně nebo trvale změní finanční situace vlivem vyššího přísunu peněz než v době sjednání úvěru. Po zvážení lze požádat peněžní ústav o zkrácení doby splatnosti hypotéky, mimořádnou splátku nebo mimořádné doplacení hypotéky.

4.1 Změna úrokových sazeb

Banky pravidelně mění úrokové sazby, pokud je sjednán hypoteční úvěr s fixní úrokovou sazbou na určité období, tyto změny úvěr nepostihnou. Po skončení tohoto fixu lze požádat banku o novou úvěrovou smlouvu za lepších úvěrových podmínek. V případě, že banka neposkytne lepší úvěrové podmínky, je možno přejít s úvěrem k jiné hypoteční bance.

V dnešní době se často využívá refinancování stávající hypotéky, což znamená splacení existujícího hypotečního úvěru novým úvěrem v jiné bance. Zjednodušeně tzn. splacení jedné hypotéky hypotékou novou. Využívá se především tehdy, kdy se na trhu objeví banka, která nabízí výrazně nižší úrokovou sazbu než banka, která poskytuje současnou hypotéku. Refinancování se vyplatí u úvěrů s vyšším zůstatkem jistiny, ale samozřejmě záleží na konkrétním případě. Refinancování může být také řešením, kdy je nutno navýšit investiční záměr a původní banka neumožní změnu výše poskytnuté hypotéky. Dalším důvodem je prodloužení doby splatnosti.

Výhodou refinancování je to, že klient může přejít k nové bance bezplatně, a to bez poplatku za schválení úvěru, a bez poplatku za původní odhad nemovitosti, který je uznán. V některých případech stačí bance i původní doložení příjmu nebo čestné prohlášení, že se majetkové poměry klienta nezměnily.

Přechodem klient ušetří nemalé náklady a zjednodušený proces administrativy při vyřízení hypotéky.

4.2 Prodloužení doby splácení hypotéky

V době fixace hypotéky se nabízí možnost prodloužit dobu splatnosti hypotéky. Ale je potřeba si uvědomit závažnost důvodu prodloužení, a také zda se dá prodloužení realizovat.

V případě dostatku finančních prostředků, jde v době fixace využít mimořádnou splátku, čímž lze prodloužit dobu splatnosti. Tím se vytvoří rezerva pro domácnost. Závažnějším důvodem je tíživá finanční situace. Ať už se jedná o krátkodobý nebo dlouhodobý finanční nedostatek peněžních prostředků.

V případě krátkodobého nedostatku finančních prostředků je možno domluvit se na dočasném snížení výše splátky nebo přerušení splácení po určitou dobu. Při dočasném přerušení se jedná o odklad splátek jistiny, ale probíhá platba úroků. Banka nemá žádnou povinnost na odklad splátek přistoupit, ale v zájmu vyřešení platební neschopnosti tuto možnost zváží. Dlouhodobý nedostatek může nastat narozením dítěte (příjem manželky odpadá), manželovi se snížil příjem (vykonává jinou práci s nižším příjmem), nemoc... V tomto případě je možné prodloužení doby splatnosti, pokud je toto možno využít.

4.3 Zkrácení doby splatnosti hypoték

Na začátku pořizování nemovitosti je nutno porovnat stálé příjmy a výdaje, možnost splácení hypotéky z rodinného rozpočtu, dobu splatnosti, tak, aby splátky nezatížily rozpočet natolik, aby nedošlo ke snížení životní úrovně.

Při využití nižších splátek s delší dobou splácení zbývají finance na spoření nebo investování. Důležitý je věk při poskytnutí hypotéky a věk v době poslední splátky. Jestliže nenastane žádná životní situace (ztráta zaměstnání, úraz, smrt atd.) v době fixace, lze peněžní rezervu použít na mimořádnou splátku, a tím zkrátit dobu splatnosti celé hypotéky.

Klient si musí uvědomit, co je při získání mimořádných finančních prostředků výhodnější. Zda délku splatnosti hypotéky zkrátit nebo ponechat. Je nutné počítat se situacemi, které mohou nastat, a tak narušit rodinný rozpočet. Získané finanční prostředky je lepší investovat nebo uložit na spořicí účet, a mít tak peněžní rezervu. Obecně je vždy lepší mít peněžní rezervu a nežít na okraj svých možností.

Při pořízení hypotéky klient bohužel neví, kdy mu finanční situace dovolí úvěr doplatit nebo splatit mimořádně vysokou splátkou. Nevýhodou hypotečních úvěrů může být problém právě při mimořádném splacení úvěru, protože klient musí čekat na vypršení doby fixace. V současné době je nejčastěji sjednávána na 5 let. Tato doba klientovi dává jistotu stále stejných splátek a úrokové sazby, ovšem zabraňuje mu úhradu mimořádných splátek či doplacení hypotéky. Pokud bude klient chtít splatit hypotéku dříve, může ho banka sankcionovat pokutou nebo splátkou úroku do konce fixační lhůty.

U některých bankovních ústavů, které nejsou na českém trhu dlouhou dobu, lze učinit mimořádnou splátku nebo uskutečnit doplacení kdykoliv to bude pro klienta výhodné.

Předčasné splácení, bez sankcí a poplatků, může být velmi výhodné. V situaci, kdy dojde k nabytí peněz, tak může klient hypoteční úvěr okamžitě doplatit, a tak se zbavit úvěrového zatížení. Je lepší peníze doplatit dříve než je mít na běžném účtu, kde je úroková míra nižší. [10]

4.4 Předčasné ukončení splacení hypotéky

Hypotéky mají dlouhou dobu splatnosti (20 – 30 let). Během této doby může přijít rodina k volným peněžním prostředkům:

- ukončením stavebního spoření,

- dědictvím,
- prodejem nemovitosti,
- výhrou.

Je to způsob, jak využít své volné prostředky na splacení části nebo celé hypotéky.

5. Pojištění úvěrových produktů

Každý člověk, žádající o hypotéku si musí uvědomit, že pořízení hypotéky je dlouhodobý závazek a je potřeba zajistit si po dobu splácení dostatek peněžních prostředků na splátky, a zároveň si zajistit určitou životní úroveň po celou dobu splácení úvěru. V dlouhodobém horizontu totiž mohou nastat životní situace, které nelze předpokládat, ale které mohou během čerpání hypoték nastat.

O příjmy lze přijít z různých důvodů:

- úmrtím živitele rodiny,
- trvalá invalidita,
- dlouhodobá pracovní neschopnost,
- ztráta zaměstnání.

Stát sice občanům, kteří nečekaně přijdou o příjem, poskytuje sociální dávky (např. sociální dávky v případě nemoci, podpora v nezaměstnanosti), ale tyto většinou stačí jen na živobytí.

Je proto dopředu nutné se zamyslet nad tím, jak zabezpečit rodinu v případě, kdyby nastala v životě nečekaná událost (viz výše uvedená). Vzhledem k tomu, že pojištění schopnosti splácet není u hypotečních bank zpravidla povinné a vede k navýšení splátky, většina žadatelů si pojištění nezřídí. V takovémto případě hrozí žadateli úvěru to, že pokud dojde ke ztrátě příjmu z důvodu ztráty zaměstnání, úrazu, trvalé invalidity, smrti, riskuje, že celá rodina přijde o střechu nad hlavou. Je nutné si předem toto uvědomit a poradit se s pracovníkem banky nebo finančním poradcem a uzavřít rizikové pojištění, které zajistí dále splácet hypotéku.

V čem je rizikové pojištění výhodné:

- ochrana klienta a jeho rodiny,
- minimální riziko nuceného prodeje zastavené nemovitosti,
- sleva na úrokové sazby,

- pojistné plnění je možno vázat ve prospěch peněžního ústavu,
- úprava pojistné částky,
- vysoká pojistná ochrana za nízké pojistné,
- řada dalších připojištění.

Pojistnou ochranu můžeme rozšířit:

- připojištění pro případ smrti (zabezpečí rodinné příslušníky),
- úrazové pojištění,
- připojištění závažných onemocnění,
- připojištění pobytu v nemocnici,
- plná invalidita,
- pracovní neschopnost,
- zproštění od placení pojistného (pojišťovna převezme povinnost platit pojistné za sjednaná pojištění v případě přiznání plné invalidity).

Pojištění schopnosti splácet je určeno všem žadatelům a spolužadatelům o hypotéku, kteří splňují následující podmínky:

- věk pod 60 let u hypotéky do 5 mil. Kč,
- věk pod 55 let u hypotéky do 10 mil. Kč,
- výborný zdravotní stav,
- bez starobního a invalidního důchodu,
- žadatel o hypotéku není v pravidelné lékařské péči.

Může také nastat situace, kdy manželé se během hypotéky rozvádějí a domluvili se na tom, že dům si ponechá manžel a manželka si koupí byt. Je nutné o tom informovat banku a najít vhodné řešení. Manželka musí žádat o úvěr na koupi bytu, ale jak zařídit, aby manžel nebyl v úvěru angažovaný. Jednou z cest je možnost, počkat na vypořádání majetku, které je v rámci rozvodového řízení, pak už manžel nebude spolužadatelem o hypoteční úvěr. Rychlejší a nákladnější cestou je zúžení SJM ihned s tím, že i v rámci trvání manželství jediným vlastníkem nové nemovitosti je manželka, že o hypoteční úvěr

žádá pouze ona. Banka přezkoumá bonitu manžela (doložení potvrzení o příjmu), zda- li bude schopen hypotéku splácet on sám, také bonitu manželky na poskytnutí nového úvěru.

Může nastat situace, že ani jeden z nich tuto podmínku nesplňuje. Řešením je pak pouze:

- prodat nemovitost s tím, že závazek převezme nový kupující,
- najít spolužadatele ke své hypotéce.

6. Modelový příklad změny financování

Na modelovém příkladu si ukážeme možnosti financování bydlení zvolené rodiny a možnosti změn, které mohou během financování vlastního bydlení nastat. Jelikož diplomová práce pojednává na téma „změny v průběhu financování“, vycházíme ve výpočtech z roku 2010.

6.1 Výchozí situace v roce 2010

Pro pozorování byla vybrána mladá tříčlenná rodina Zubíkových. Otec Radim Zubík (32 let), vysokoškolák, pracuje ve společnosti Arcelor Mittal, na pozici inženýra. Ve společnosti je zaměstnán již 12 let a má smlouvu na dobu neurčitou. Matka Hana Zubíková (31 let), pracuje ve společnosti Zentiva už déle než 5 let, rovněž má smlouvu na dobu neurčitou. Třetím členem domácnosti je syn Martin (8 let), žák základní školy.

V současné době rodina obývá byt velikosti 2 + 1 v Ostravě – Mariánských Horách, který mají v osobním vlastnictví. Rozhodli se zakoupit si rodinný dům s pozemkem v Ostravě - Bártovicích, jehož odhadní i kupní cena je stanovena na 2.800.000,- Kč.

6.2 Finanční situace rodiny

Příjmy rodiny:

- Průměrná čistá mzda otce: 21 500,- Kč,
- Průměrná čistá mzda matky: 16 000,- Kč.

Měsíční výdaje rodiny:

- Leasing na automobil: 3 350,- Kč,
- Běžné výdaje (jídlo, provoz automobilu, kultura, oblečení, pojištění, zájmy, kroužky dítěte, léky, výlety): 20 000,- Kč
- Inkaso: 2 150,- Kč
- Finanční rezerva: 12 000,- Kč

Našetřené finance:

- Peníze naspořené během společného soužití: 150 000,- Kč

Peníze získané z prodeje bytu:

- Byt byl nabídnut realitní kanceláří za cenu: 650 000,- Kč

Vyhodnocení finanční situace rodiny:

Manželé Zubíkoví měli v roce 2010 společný měsíční příjem 37 500,- Kč. Průměrné výdaje rodiny činily 25 500,- Kč, rodina byla měsíčně schopna ušetřit až 12 000,- Kč. Oba manželé jsou dlouhodobě zaměstnáni na dobu neurčitou a v případě ztráty zaměstnání, by neměl být problém sehnat práci novou.

Nabízený byt manželé mají v osobním vlastnictví, byt je po celkové rekonstrukci a v žádané lokalitě, proto je reálná šance na prodej za částku 650 tisíc korun. Manželé mají dobrý vztah se svými rodiči, a proto jim jsou ochotni poskytnout své nemovitosti jako zástavu pro banku, v případě žádání o hypotéku.

6.3 Možnosti financování

Rodina měla možnost financovat koupi rodinného domu třemi způsoby, a to hypotečním úvěrem, úvěrem ze stavebního spoření, či použitím kombinace hypotečního úvěru a překlenovacího úvěru od stavební spořitelny.

6.3.1 Hypoteční úvěr

Pro financování hypotečního úvěru jako zástavu bance mají možnost nabídnout bance rodinný dům rodičů, jehož odhadní cena byla stanovena na 2 500 000,- Kč, nebo kupovaný dům, jehož odhadní cena činí 2 800 000,- Kč. Klient hypoteční banky může dostat až 100% hodnoty zastavené nemovitosti.

Parametry hypotečního úvěru společné pro všechny hypoteční banky:

Výše úvěru: 2 150 000,- Kč

Finance za prodej bytu: 650 000,- Kč

Cena RD odhadní: 2 800 000,- Kč

Roku 2010 působilo na českém trhu menší množství hypotečních bank než nyní, a výše úroku se pohybovala za hranicí 5%. Rodina vybírala mezi nabídkami následujících pěti bank:

HYPOTEČNÍ BANKA	VÝŠE ÚROKOVÉ SAZBY	POPLATKY ZA ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRU	POPLATKY ZA VEDENÍ A SPRÁVU ÚČTU
ČESKÁ SPOŘITELNA	5,04 %	5 997,- Kč	200,- Kč/měs
HYPOTEČNÍ BANKA	5,09 %	8 000,- Kč, max. 8 % z výše HÚ	150,- Kč/měs
ČSOB	5,29 %	8 000,- Kč, max. 8 % z výše HÚ	150,- Kč/měs
KOMERČNÍ BANKA	5,33 %	2 900,- Kč	150,- Kč
RAIFFEISEN BANK	5,99 %	0,- Kč	150,- Kč/měs

Tab. 3 Nabídky hypotečních bank roku 2010, zdroj:[12]-[16]

Rodina Zubíkových si vybrala první uvedenou nabídku, a to hypoteční úvěr České spořitelny. Po zvážení si vybrala tří- letou fixaci úrokové sazby a dobu splácení 30 let, protože tato doba nabízela optimální výši měsíčních splátek.

POČET LET SPLÁCENÍ	VÝŠE MĚSÍČNÍ SPLÁTKY	ZAPLACENÉ ÚROKY	CELKEM ZAPLACENO
10	22 846,- Kč	591 537,- Kč	2 741 537,- Kč
15	17 046,- Kč	918 441,- Kč	3 068 441,- Kč
20	14 236,- Kč	1 266 783,- Kč	3 416 783,- Kč
25	12 618,- Kč	1 635 652,- Kč	3 785 652,- Kč
30	11 594,- Kč	2 023 941,- Kč	4 173 941,- Kč

Tab. 4 Vliv délky splácení na výši měsíční splátky roku 2010, zdroj:[12]

Hypotéka České spořitelny, pro kterou se rodina rozhodla, vypadá následovně:

Parametry hypotečního úvěru:

Úroková sazba:	5,04 %
Měsíční splátka:	11 594,- Kč
Čerpání hypotečního úvěru od:	1. 12. 2010

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za zpracování úvěru:	5 997,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti:	5 000,- Kč
<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	<u>72 000,- Kč (200 Kč x 360 měsíců)</u>
Poplatky celkem:	82 997,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Zaplacené poplatky celkem:	82 997,- Kč
Zaplacené splátky jistiny úvěru:	2 150 000,- Kč
<u>Zaplacené úroky z úvěru:</u>	<u>2 023 941,- Kč</u>
Celkem náklady hypotečního úvěru:	4 256 938,- Kč
Daňová úspora 15 % ze splacených úroků:	303 591,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	3 953 347,- Kč
Roční výdaje:	141 528,- Kč

Situace po třech letech splácení hypotečního úvěru:

Poplatky celkem:	18 197,- Kč
Splátky jistiny úvěru:	214 992,- Kč
<u>Úroky z úvěru:</u>	<u>202 392,- Kč</u>
Celkem náklady hypotečního úvěru:	435 581,- Kč

Daňová úspora 15 % ze splacených úroků: 30 358,- Kč

Celkové náklady po odečtení daňové úspory: 405 223,- Kč [12]

Z výše uvedeného vyplývá, že rodina Zubíkova se rozhodla v roce 2010 uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru s Českou spořitelnou na dobu splácení 30 let s fixací na 3 roky.

V současné době, roku 2013, končí fixace úrokové sazby, a proto se nabízí několik možností, jak klienti budou s hypotékou nakládat. Zda zůstanou u České spořitelny, nebo přejdou s hypotékou k jiné bance.

Už čtyři měsíce před koncem fixace by měla rodina začít vyhledávat nabídky konkurenčních bank. K refinancování bude potřebovat také množství dokladů (doklady totožnosti, smlouvu o hypotečním úvěru, zástavní smlouvu, nabývací titul k zastavované nemovitosti, výpis z katastru nemovitosti, potvrzení s vyčíslením aktuální dlužné částky, datum předčasné splátky původního úvěru, odhad nemovitosti, příslib o vymazání zástavního práva k nemovitosti apod.).

Při refinancování hypotéky vznikají rodině mimořádné výdaje. Za výpis z katastru nemovitostí zaplatí 100,- Kč, vklad zástavní smlouvy 1000,- Kč, potvrzení zůstatku úvěru 500,- Kč, ovšem mimořádná splátka v období fixace je u České spořitelny zdarma.

Rodina Zubíkova se může rozhodnout takto:

a) Pokračování s hypotékou České spořitelny

Rodina Zubíkova může zůstat u České spořitelny a pokračovat s hypotékou, ale za aktuálních výhodnějších podmínek. Ale již opět na 30 let, což je pro rodinu výhodnější z důvodu nižších měsíčních splátek a fixací výše úroků opět na tři roky. Srovnání nabídky uvádí následující tabulka:

HYPOTEČNÍ BANKA	VÝŠE ÚROKOVÉ SAZBY		POPLATKY ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRU		POPLATKY VEDENÍ A SPRÁVU ÚČTU	
	2010	2013	2010	2013	2010	2013
ČESKÁ SPORITELNA	5,04 %	3,69 %	5 997,- Kč	Zdarma	200,- Kč/měs.	150,- Kč/měs.

Tab. 5 Nabídky České spořitelny roku 2010 a 2013, zdroj: [12]

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za zpracování úvěr:	0,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti:	0,- Kč
Poplatek za vedení účtu:	54 000,- Kč (150 Kč x 360 měsíců)
Poplatky celkem:	54 000,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Poplatky celkem:	54 000,- Kč
Splátky jistiny úvěru:	1 935 000,- Kč
Úroky z úvěru:	1 267 392,- Kč
Celkem náklady hypotečního úvěru:	3 256 392,- Kč
Daňová úspora 15 % ze splacených úroků:	190 108,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	3 066 283,- Kč

Roční výdaje při stávající hypotéce České spořitelny: 141 528,- Kč

Roční výdaje při nových podmínkách hypotéky České spořitelny: 105 288,- Kč

Ročně rodina na splátkách ušetří: 36 240,- Kč [12]

Pokud se rodina rozhodne zůstat u České spořitelny, uzavřením nové smlouvy ušetří ročně částku 36 240,- Kč.

Při této variantě financování koupě domu rodina vynaloží na jeho financování

3 931 275,- Kč

b) Refinancování hypotéky novou bankou

Pro výběr nové hypoteční banky nejprve využila internetové kalkulačky, dostupné na internetu, a poté nejvýhodnější banky navštívila osobně. Nezajímala se jen o výši úroků, ale také o výši vstupních poplatků a poplatků spojených s celým úvěrem.

Po třech letech čerpání hypotečního úvěru rodina splatila České spořitelně z půjčených 2.150.000,- Kč částku 214 992,- Kč. Potřebuje tedy pro refinancování úvěru získat novou hypotéku ve výši 1.935.000,- Kč.

Pro přechod s hypotékou k jiné hypoteční bance rodina musí nejprve zajistit souhlas České spořitelny s přistoupením nové banky na druhé místo v zástavě a příslib o vymazání zástavního práva. Rodina by ohlásila České spořitelně mimořádnou splátku, kterou uhradila zůstatek úvěru, a podepsala smlouvu s novou hypoteční bankou. Rodina si vybírala mezi těmito bankami:

HYPOTEČNÍ BANKA	VÝŠE MĚSÍČNÍ SPLÁTKY	VÝŠE ÚROKU	POPLATKY ZA ZŘÍZENÍ/ VEDENÍ HÚ
ČESKÁ SPOŘITELNA	8 624,- Kč	3,39%	Zdarma/ 150 Kč/měsíčně
ČSOB	8 358,- Kč	3,19%	0,4% z výše HÚ/ 150 Kč/měs
EQUA BANK	8 096,- Kč	2,94%	2 800,-/ zdarma
FIO BANKA	9 271,- Kč	4,03%	Zdarma/ zdarma
GE MONEY BANK	8 148,- Kč	2,99%	Zdarma/ zdarma
HYPOTEČNÍ BANKA	8 358,- Kč	3,19%	0,4 % z výše HÚ/150,- Kč/měs
KOMERČNÍ BANKA	8 638,- Kč	3,19%	2 900,- Kč/ zdarma
LBBW BANK	7 837,- Kč	2,65%	0,25 % z výše HÚ/ zdarma
MBANK	7 676,- Kč	2,53%	Zdarma/ zdarma
OBERBANK	10 530,- Kč	4,25%	0,7% z výše HÚ/ 150,- Kč/ měs
POŠTOVNÍ SPOŘITELNA	8 358,- Kč	3,19%	0,4% z výše HÚ/ 150,- Kč/ měs
RAIFFEISEN BANK	8 358,- Kč	3,19%	0,4% z výše HÚ/ 150,- Kč/ měs
UNICREDIT BANK	8 286,- Kč	2,89%	Zdarma/ zdarma
SBERBANK	9 176,- Kč	3,89%	0,4% z výše HÚ/ zdarma
WUSTENROT	8 148,- Kč	2,99%	2 400,- Kč/ 150,- Kč/měs

Tab. 6 Nabídky hypotečních bank na refinancování stávající hypotéky, zdroj:[12]-[27]

Nejvýhodnější nabídky podle výše úrokové sazby představily banky v následujícím pořadí:

- 1.) mBank,
- 2.) LBBW bank,
- 3.) EQUA bank,
- 4.) Wustenrot,
- 5.) GE money bank.

Původně měla rodina České spořitelně zaplatit za 30 let na úrocích 2 023 941,- Kč. Po refinancování jednou z pěti nejvýhodnějších bank na dalších 30 let by byla výše měsíčních splátek a výše zaplacených úroků následující:

HYPOTEČNÍ BANKA	VÝŠE MĚSÍČNÍ SPLÁTKY	ZAPLACENÉ ÚROKY	CELKEM ZAPLACENO
mBANK	7 676,- Kč	828 289,- Kč	2 763 289,- Kč
LBBW bank	7 837,- Kč	875 759,- Kč	2 810 709,- Kč
EQUA bank	8 096,- Kč	979 400,- Kč	2 914 400,- Kč
WUSTENROT	8 148,- Kč	998 138,- Kč	2 933 138,- Kč
GE MONEY bank	8 148,- Kč	998 138,- Kč	2 933 138,- Kč

Tab. 7 Nejlepší nabídky refinancování hypoték, zdroj: [15]-[21]

1.) Hypotéka mBank vypadá následovně:

Parametry hypotečního úvěru:

Úroková sazba:	2,53 %
Měsíční splátka:	7 676,- Kč
Čerpání hypotečního úvěru od:	1. 1. 2014

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za zpracování úvěru:	0,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti:	5 000,- Kč
<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	<u>0,- Kč</u>
Poplatky celkem:	5 000,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Zaplacené poplatky celkem:	5 000,- Kč
Zaplacené splátky jistiny úvěru:	1 935 000,- Kč
<u>Zaplacené úroky z úvěru:</u>	<u>828 289,- Kč</u>
Celkem náklady hypotečního úvěru:	2 768 289,- Kč
Daňová úspora 15 % ze splacených úroků:	124 243,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	2 644 046,- Kč

Poplatky za refinancování jsou následující:

Poplatky za katastr nemovitosti:	100,- Kč	
Vklad zástavní smlouvy:	1 000,- Kč	
Výpis zůstatku na účtu:	500,- Kč	
<u>Poplatky za zřízení hypotéky:</u>	<u>0,- Kč</u>	
Celkem poplatky:	1 600,- Kč	[17]

Roční výdaje při nové hypotéce mBank: 92 112,- Kč

Roční výdaje při stávající hypotéce České spořitelny: 141 528,- Kč
/bez jednorázových poplatků za refinancování 1 600,- Kč/

Ročně rodina na splátkách ušetří: 49 416,- Kč

Při této variantě financování koupě domu rodina vynaloží na jeho financování
3 510 638,- Kč

2.) Hypotéka LBBW bank vypadá následovně:**Parametry hypotečního úvěru:**

Úroková sazba:	2,65 %
Měsíční splátka:	7 837,- Kč
Čerpání hypotečního úvěru od:	1. 1. 2014

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za zpracování úvěru:	4 837,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti:	5 000,- Kč
<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	<u>0,- Kč</u>
Poplatky celkem:	9 837,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Zaplacené poplatky celkem:	9 837,- Kč
Zaplacené splátky jistiny úvěru:	1 935 000,- Kč
<u>Zaplacené úroky z úvěru:</u>	<u>875 759,- Kč</u>
Celkem náklady hypotečního úvěru:	2 820 596,- Kč
Daňová úspora 15 % ze splacených úroků:	131 363,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	2 689 233,- Kč

Poplatky za refinancování jsou následující:

Poplatky za katastr nemovitosti:	100,- Kč	
Vklad zástavní smlouvy:	1 000,- Kč	
Výpis zůstatku na účtu:	1 000,- Kč	
<u>Poplatky za zřízení hypotéky:</u>	<u>0,- Kč</u>	
Celkem poplatky:	2 100,- Kč	[18]

Roční výdaje při nové hypotéce LBBW bank: 94 044,- Kč

Roční výdaje při stávající hypotéce České spořitelny: 141 528,- Kč
/bez jednorázových poplatků za refinancování 1 600,- Kč/

Ročně rodina na splátkách ušetří: 47 484,- Kč

**Při této variantě financování koupě domu rodina vynaloží na jeho financování
3 556 325,- Kč**

3.) Hypotéka EQUA bank vypadá následovně:**Parametry hypotečního úvěru:**

Úroková sazba:	2,94 %
Měsíční splátka:	8 096,- Kč
Čerpání hypotečního úvěru od:	1. 1. 2014

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za zpracování úvěru:	2 800,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti:	4 900,- Kč
<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	<u>0,- Kč</u>
Poplatky celkem:	7 700,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Zaplacené poplatky celkem:	7 700,- Kč
Zaplacené splátky jistiny úvěru:	1 935 000,- Kč
<u>Zaplacené úroky z úvěru:</u>	<u>979 400,- Kč</u>
Celkem náklady hypotečního úvěru:	2 922 100,- Kč
Daňová úspora 15 % ze splacených úroků:	146 910,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	2 775 190,- Kč

Poplatky za refinancování jsou následující:

Poplatky za katastr nemovitosti:	100,- Kč	
Vklad zástavní smlouvy:	1 000,- Kč	
Výpis zůstatku na účtu:	0,- Kč	
<u>Poplatky za zřízení hypotéky:</u>	<u>0,- Kč</u>	
Celkem poplatky:	1 100,- Kč	[19]

Roční výdaje při nové hypotéce EQUA bank: 97 152,- Kč

Roční výdaje při stávající hypotéce České spořitelny: 141 528,- Kč

/bez jednorázových poplatků za refinancování 1 600,- Kč/

Ročně rodina na splátkách ušetří: 44 376,- Kč

Při této variantě financování koupě domu rodina vynaloží na jeho financování

3 641 282,- Kč

4.) Hypotéka Wustenrot vypadá následovně:**Parametry hypotečního úvěru:**

Úroková sazba:	2,99 %
Měsíční splátka:	8 148,- Kč
Čerpání hypotečního úvěru od:	1. 1. 2014

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za zpracování úvěru:	2 400,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti:	4 800,- Kč

<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	54 000,- Kč
Poplatky celkem:	61 200,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Zaplacené poplatky celkem:	61 200,- Kč
Zaplacené splátky jistiny úvěru:	1 935 000,- Kč
<u>Zaplacené úroky z úvěru:</u>	998 138,- Kč
Celkem náklady hypotečního úvěru:	2 994 338,- Kč
Daňová úspora 15 % ze splacených úroků:	149 723,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	2 844 615,- Kč

Poplatky za refinancování jsou následující:

Poplatky za katastr nemovitosti:	100,- Kč	
Vklad zástavní smlouvy:	100,- Kč	
Výpis zůstatku na účtu:	500,- Kč	
<u>Poplatky za zřízení hypotéky:</u>	0,- Kč	
Celkem poplatky:	700,- Kč	[20]

<i>Roční výdaje při nové hypotéce mBank:</i>	<i>99 576,- Kč</i>
<i>Roční výdaje při stávající hypotéce České spořitelny:</i>	<i>141 528,- Kč</i>
<i>/bez jednorázových poplatků za refinancování 1 600,- Kč/</i>	
<i>Ročně rodina na splátkách ušetří:</i>	<i>41 952,- Kč</i>

**Při této variantě financování koupě domu rodina vynaloží na jeho financování
3 710 307,- Kč**

5.) Hypotéka GE Money bank vypadá následovně:

Parametry hypotečního úvěru:

Úroková sazba:	2,99 %
Měsíční splátka:	8 148,- Kč
Čerpání hypotečního úvěru od:	1. 1. 2014

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za zpracování úvěru:	0,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti:	1 000,- Kč
<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	<u>0,- Kč</u>
Poplatky celkem:	1 000,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Zaplacené poplatky celkem:	1 000,- Kč
Zaplacené splátky jistiny úvěru:	1 935 000,- Kč
<u>Zaplacené úroky z úvěru:</u>	<u>998 138,- Kč</u>
Celkem náklady hypotečního úvěru:	2 934 138,- Kč
Daňová úspora 15 % ze splacených úroků:	149 723,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	2 784 415,- Kč

Poplatky za refinancování jsou následující:

Poplatky za katastr nemovitosti:	100,- Kč	
Vklad zástavní smlouvy:	5 000,- Kč	
Výpis zůstatku na účtu:	50,- Kč	
<u>Poplatky za zřízení hypotéky:</u>	<u>0,- Kč</u>	
Celkem poplatky:	5 150,- Kč	[21]

Roční výdaje při nové hypotéce mBank: 97 776,- Kč

Roční výdaje při stávající hypotéce České spořitelny: 141 528,- Kč

/bez jednorázových poplatků za refinancování 1 600,- Kč/

Ročně rodina na splátkách ušetří: 43 752,-Kč

**Při této variantě financování koupě domu rodina vynaloží na jeho financování
3 654 557,- Kč**

Je patrné, že přechod od České spořitelny k jiné bance je pro rodinu Zubíkovou výhodné, jelikož tímto krokem ušetří ročně vysokou částku peněz v porovnání s původní hypotékou u České spořitelny.

Srovnání pěti výše detailně popsaných produktů hypotečních bank:

BANKA	ÚROK. SAZBA	POPLATKY CELKEM	ÚROKY Z ÚVĚRU	CELKEM NÁKLADY HYP. ÚVĚRU	DAŇOVÁ ÚSPORA 15% Z ÚROKŮ	CELKOVÉ NÁKLADY PO ODEČTENÍ DAŇOVÉ ÚSPORY
mBank	2,53%	5 000,-	828 289,-	2 763 289,-	124 243,-	2 644 046,-
LBBW bank	2,65%	9 837,-	875 759,-	2 810 709,-	131 363,-	2 689 233,-
EQUA bank	2,94%	7 700,-	979 400,-	2 914 400,-	146 910,-	2 775 190,-
Wustenrot	2,99%	61 200,-	998 138,-	2 933 130,-	149 723,-	2 844 615,-
GE Money bank	2,99%	1 000,-	998 138,-	2 933 130,-	149 723,-	2 784 415,-

Tab. 8 Detailní srovnání hypoték pro refinancování, zdroj: [15]-[21]

Výběr hypoteční banky podle souboru kritérií

Výběr hypoteční banky pouze z hlediska výše úrokové sazby není nejvhodnější. Výše úrokové sazby je sice hlavním kritériem pro výběr a nejvíce ovlivní celkovou námi vynaloženou částku za úvěr, ale celkovou cenu úvěru ovlivňují i další kritéria. Je tedy nutné sledovat také výši jednotlivých poplatků, které si banky účtují.

Každý parametr jednotlivých hypotečních úvěrů je jinak důležitý a má větší či menší váhu. Pro reálné posouzení výhodnosti úvěrového produktu konkrétní banky každému nákladu přiřadíme příslušný koeficient, a pomocí metody Fulleroва trojúhelníku mezi sebou jednotlivá kritéria porovnáme.

Kritéria jsou podle důležitosti seřazena takto: úroková sazba, poplatek za vedení a správu úvěru, poplatek za zpracování úvěru, poplatek za mimořádnou splátku a poplatek za nedočerpání sjednané výše hypotečního úvěru. Každé kritérium je ohodnoceno:

- 1 – nejlepší varianta z hlediska daného kritéria,
- 1,5 – druhá nejlepší varianta,
- 2 – třetí nejlepší varianta,

- 2,5 – čtvrtá nejlepší varianta,
3 – nejhorší varianta.

1. Kritérium: Úroková sazba

Úroková sazba hypotečního úvěru je nejdůležitějším kritériem, které nejvíce ovlivní celkovou výši splátek a celkové ceny úvěru. V současné době se pohybují úrokové sazby hypotečních úvěrů v rozmezí od 2,53% p.a. do 4,25% p.a. Z výše uvedených variant nalezneme nejnižší úrokovou sazbu u mBank, kterou označíme koeficientem 1. Nejvyšší nabídku Wustenrot a GE Money bank označíme číslem nejvyšším, tedy pro náš případ 4.

2. Kritérium: Poplatek za vedení a správu účtu

V současné době se tento poplatek u většiny bank rovná 0,- Kč. Pouze banka Wustenrot žádá po svých klientech 2 400,- Kč, a tedy je ohodnocena koeficientem 1,5.

3. Kritérium: Poplatek za zpracování úvěru

Dvě banky, mBank a GE Money bank, svým klientům neúčtují poplatek za zpracování a poskytnutí hypotečního úvěru, což je výhoda oproti konkurenci. Koeficient je tedy u těchto bank 1. U ostatních bankovních institucí se zpracování účtu platí. U Wustenrot je poplatek 0,25% z výše hypotečního úvěru, což je z analyzovaných bank nejvíce, a tato banka je proto ohodnocena nejvyšším koeficientem 2,5.

4. Kritérium: Poplatek za mimořádnou splátku

Banky nabízí možnost splatit mimořádnou splátku v období fixace zdarma. Mimo toto období je u většiny bank splacení podmíněno poplatkem ve výši 5% z výše nedočerpaného úvěru. Toto kritérium může dosti ovlivnit výši nákladů v průběhu doby čerpání úvěru v případě využití mimořádných splátek.

5. Kritérium: Poplatek za nedočerpání sjednané výše hypotečního úvěru

Stejně jako u poplatku za mimořádnou splátku je nedočerpání zpoplatněno 5% z výše nedočerpaného úvěru. Výjimku tvoří pouze mBank, která má veškeré své uvedené poplatky rovny nule.

BANKA	ÚROKOVÁ SAZBA	POPLATEK ZA VEDENÍ A SPRÁVU ÚČTU	POPLATEK ZA ZPRACOVÁ- NÍ ÚČTU	POPLATEK ZA MIMOŘÁDNO U SPLÁTKU	POPLATEK ZA NEDOČERPÁNÍ SJEDNANÉ VÝŠE ÚVĚRU
mBank	1	1	1	1	1
LBBW bank	1,5	1	2	1,5	1,5
EQUA bank	2	1	1,5	1,5	1,5
Wustenrot	2,5	1,5	2,5	1,5	1,5
GE Money bank	2,5	1	1	1,5	1,5

Tab. 9 Porovnání hypoték pro refinancování pomocí koeficientů, zdroj:autor

Každému kritériu, tedy hodnotícímu číslu od 1 do 3, uvedeném v tabulce číslo 9, přiřadíme preferenci. Tabulka má horizontální osu seřazenou podle důležitosti a v tomto pořadí přidělíme jednotlivým kritériím váhu. Největší váhu pro rozhodování má úroková sazba, od které se odvíjí výše úroků. Další vysokou roli hrají poplatky za vedení a správu účtu. U dalších poplatků váha klesá.

KRITÉRIUM	PREFERENCE	VÁHA
1	5	0,1
2	4	0,15
3	3	0,2
4	2	0,25
5	1	0,3

Tab. 10 Váhy jednotlivých kritérií hypotečních úvěrů, zdroj:autor

BANKA	ÚROKOVÁ SAZBA	POPLATEK ZA VEDENÍ A SPRÁVU ÚČTU	POPLATEK ZA ZPRACOVÁNÍ ÚČTU	POPLATEK ZA MIMOŘÁDNOU SPLÁTKU	POPLATEK ZA NEDOČERPÁNÍ SJEDNANÉ VÝŠE ÚVĚRU	SOUČET
mBank	0,1	0,1	0,3	0,4	0,5	1,4
LBBW bank	0,15	0,1	0,6	0,6	0,75	2,2
EQUA bank	0,2	0,1	0,45	0,6	0,75	2,1
Wustenrot	0,25	0,3	0,75	0,6	0,75	2,65
GE Money bank	0,25	0,1	0,3	0,6	0,75	2,0

Tab. 11 Výsledek analýzy hypotečních bank, zdroj: autor

Z detailní analýzy výhodnosti hypotečního úvěru u uvedených hypotečních bank vyplývá, že posouzení nejen úrokové sazby, ale i dalších poplatků, tyto další naše náklady ovlivnily celkovou výhodnost jednotlivých bank a změnily tím pořadí výhodnosti refinancování úvěru takto:

- 1.) mBank,
- 2.) GE money bank
- 3.) EQUA bank,
- 4.) LBBW bank,
- 5.) Wustenrot,

Vítězem při rozhodování podle souboru všech hodnocených kritérií je opět mBank.

c) Snížení výše splátek

Snížit výši splátek může rodina Zubíková v případě, že se dostane do tíživé finanční situace. Dočasné snížení výše splátek může zvolit, pokud má krátkodobý nebo dlouhodobý nedostatek financí. Dlouhodobý nedostatek financí může nastat v případě, jakým je narození dítěte, a tím výpadek jednoho platu, nebo snížení příjmu.

Dosáhnout nižších splátek jde několika způsoby. Zaprvé jde o prodloužení splatnosti úvěru. Manželé Zubíkovi mají stanovenou dobu splácení na 30 let, která je zavazuje ke splácení do 60 let jejich života. Možnost, že jim banka schválí možnost delší

doby je mizivá. Počet let splácení ovlivňuje jak výši měsíčních splátek, tak úrokovou sazbu a přeplatek bance.

POČET LET SPLÁCENÍ	VÝŠE MĚSÍČNÍ SPLÁTKY	ZAPLACENÉ ÚROKY	CELKEM ZAPLACENO
15	12 930,- Kč	392 348,- Kč	2 327 348,- Kč
20	10 282,- Kč	532 661,- Kč	2 467 661,- Kč
25	8 710,- Kč	677 999,- Kč	2 612 999,- Kč
30	7 676,- Kč	828 289,- Kč	2 763 289,- Kč
35	6 949,- Kč	983 447,- Kč	2 918 447,- Kč
40	6 413,- Kč	1 143 375,- Kč	3 078 375,- Kč

Tab. 12 Vliv délky splácení na výšku splátky a zaplacených úroků, zdroj: [17]

Odklad splátek je další variantou snížení splátek. Ovšem banky přistupují většinou na variantu, že klientovi odpustí splátky jistiny, ale ne splátky úvěru. Problém je v tom, že v prvních letech klienti splácí hlavně jistinu a ne úrok.

Odklad navíc provází poplatek banky 1 000,- Kč.

Pro rodinu Zubíkovou, pokud by po třech letech splácení požádala o odložení splátek, by vypadala situace zhruba následovně:

ROK	ÚROK	ÚMOR
1. Rok	45 007,- Kč	47 092,- Kč
2. Rok	43 800,- Kč	48 295,- Kč
3. Rok	42 565,- Kč	49 533,- Kč

Tab. 13 Výše splátek jistiny a úroku ve 3 letech, zdroj: [28]

Měsíčně by po dobu tří let do následující fixace rodina splácela jistinu ve výši 3 750,- Kč měsíčně, což by alespoň načas uvolnilo rodinnou finanční zátěž. Ovšem k odkladu splátek patří také značné poplatky.

Třetí variantou snížení splátek je využití spoludlužníka, který převezme břemeno splátky části úvěru. Jako spoludlužníci jsou většinou voleni rodiče, kteří se snaží dětem

pomoci a spoludržení mohou přispět také k lepší úrokové sazbě. Ovšem s touto situací nepočítáme.

d) Předčasné splacení hypotéky v průběhu fixace

Rodina Zubíkova se také může naopak dostat do příznivé finanční situace. Ta může nastat například zděděním majetku nebo méně reálnou výhrou v loterii. V takovémto případě, je jisté, že rodina nebude chtít dále platit hypotéku a přeplácet bance tisíce na úrocích. Splacení v době fixace jsme řešili, bývá zdarma. Ovšem pokud jde o mimořádnou splátku mimo končící fixaci, účtují si banky poplatky. Výše poplatku je uvedena v následující tabulce.

HYPOTEČNÍ BANKA	POPLATEK ZA MIMOŘÁDNOU SPLÁTKU
ČESKÁ SPOŘITELNA	10 % z výše mimořádné splátky
ČSOB	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, max. 25 % z výše mimořádné splátky
EQUA BANK	Neuvedeno
FIO BANKA	2 % z objemu splátky nad 20 % nominální výše úvěru za každý započatý rok do konce období fixace
GE MONEY BANK	5 % p. a. do konce úrokového období z předčasně splacené jistiny
HYPOTEČNÍ BANKA	4 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby nebo pevné odchylky, max. 25 % z výše mimořádné splátky
KOMERČNÍ BANKA	Viz. podmínky smlouvy
LBBW BANK	5 % p.a. z předčasně splacené částky do konce období fixace, 0 % z předčasně splacené částky odpovídající částce získané z dotace Státního fondu životního prostředí v rámci programu "Zelená úsporám"
MBANK	0,- Kč
OBERBANK	Neuvedeno
POŠTOVNÍ SPOŘITELNA	Zdarma
RAIFFEISEN BANK	Neuvedeno
UNICREDIT BANK	5 %

SBERBANK	0,35 % z předčasně splacené částky za každý předčasně splacený měsíc zbývající do konce fixace úrokové sazby
WUSTENROT	5% z výše mimořádné splátky za každý započatý rok do konce platnosti úrokové sazby

Tab. 14 Poplatky za předčasné splacení hypotečního úvěru, zdroj: [12]-[27]

e) Nedočerpání hypotéky

Někteří se mohou oprávněně obávat, že rodinu během splácení zasáhnou neočekávané změny – žadatel může přijít o práci, do rodinného rozpočtu může zasáhnout vážná nemoc některého z partnerů, narození dítěte, rozchod partnerů případně jiná událost.

Někdy může být situace tak vážná, než vážně uvažovat o prodeji nemovitosti včetně hypotéky. V takovém případě může být jedním z řešení i převzetí hypotéky kupujícím zároveň s nemovitostí. Aktuální zůstatek hypotéky se odečte od kupní ceny a rozdíl získá původní majitel. Může to být i naopak. Zájemce o koupi může požádat o novou hypotéku a druh původního majitele refinancovat a doplatit mu rozdíl do výše kupní ceny. Pokud však připadá v úvahu předčasné splacení hypotéky, je nejvýhodnější to udělat v době fixace. Jinak ze strany banky hrozí sankce.

Dalším častým důvodem je rozchod s partnerem. Když bude chtít druhý partner zůstat v bytě nebo v domě a jeho příjem je dostačující, může hypotéku splácet sám. Při rozchodu jeden z partnerů si nechá vyplatit svůj podíl na nemovitosti a vyvázat se z dluhu. Také je možné nemovitost prodat a převést dluh na kupujícího.

Jako skoro vše spojené s hypotečním úvěrem, je také nedočerpání hypotečního úvěru spojeno s poplatkem. Výše poplatků je uvedena v tabulce:

HYPOTEČNÍ BANKA	POPLATEK ZA NEDOČERPÁNÍ CELÉ ČÁSTKY
ČESKÁ SPOŘITELNA	5 % z nevyčerpané částky
ČSOB	5 % z nevyčerpané částky
EQUA BANK	5 % z nevyčerpané částky
FIO BANKA	Zdarma
GE MONEY BANK	5 % z nevyčerpané částky

HYPOTEČNÍ BANKA	Zdarma
KOMERČNÍ BANKA	5 % z nevyčerpané částky
LBBW BANK	5 % z nevyčerpané částky
MBANK	Zdarma
OBERBANK	Neuvedeno
POŠTOVNÍ SPOŘITELNA	Neuvedeno
RAIFFEISEN BANK	Neuvedeno
UNICREDIT BANK	Zdarma
SBERBANK	5 % z nevyčerpané částky
WUSTENROT	5 % z nevyčerpané částky

Tab. 15 Poplatky za nedočerpání hypotečního úvěru, zdroj: [12]-[27]

Nedočerpání hypotéky v prvních letech splácení znamená daleko vyšší poplatek než nedočerpání po mnoha letech splácení.

6.3.1.1 Pojištění

Pro případ nepříznivých situací, které by mohly postihnout finanční situaci rodiny, se rodina poohlédla také po pojišťovacích produktech. V době dnešní vysoké nezaměstnanosti je pojištění dobrou variantou zabezpečení. Také manžel uvažuje, že kdyby se s nimi něco stalo, chce nechat rodinu zabezpečenou. Pojištění nám sice kryje záda při nečekaných situacích, ale také jsou to výdaje v řádech stokorun měsíčně navíc. Většina bank toto pojištění vyžaduje jako podmínku poskytnutí úvěru.

V případě ztráty zaměstnání, nemoci či trvalé invalidity neznamená pojištění automatické placení hypotéky hypoteční bankou. Je potřeba, aby byl člověk registrován na úřadu práce po dobu minimálně 40 dní, aby byl nemocen po dobu 28 dní, a poté banka přistoupí až 12 měsíčnímu splácení. Pokud dojde ke smrti, banka splatí celou hypotéku do výše 2 milionů korun.

V případě, že nastane kterákoliv výše popsaná okolnost, má naše modelová rodina v zásobě svou našetřenou hotovost ve výši 150 000,- Kč, kterou měla původně vyčleněnou na zařízení domu.

Schopnost splácet z vlastních zdrojů:

Výše měsíční splátky:	7 676,- Kč
Výše měsíčních poplatků:	0,- Kč
Našetřené finance:	150 000,- Kč
Využití na dobu:	19 měsíců

Manželé Zubíkoví by tedy měli v případě neschopnosti splácet vlastní finance na pokrytí 19 měsíčního výpadku financí.

Většina bank nabízí typ A (vztahuje se na pracovní neschopnost, invaliditu, smrt), nebo typ B (pracovní neschopnost, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání).

1.) Česká spořitelna – pokud by rodina zůstala u této banky i po skončení fixace

Poplatek za pojištění typu A:	0,0373% z výše HÚ
Poplatek zaplacený rodinou:	72 175,- Kč/360 měsíců
Celkové náklady hypotečního úvěru:	3 256 392,- Kč
Celkové náklady hypotečního úvěru navýšeny o pojištění:	3 328 567,- Kč

Poplatek za pojištění typu B:	0,0494% z výše HÚ
Poplatek zaplacený rodinou:	95 589,- Kč/360 měsíců
Celkové náklady hypotečního úvěru:	3 256 392,- Kč
Celkové náklady hypotečního úvěru navýšeny o pojištění:	3 351 981,- Kč

[12]

2.) GE Money bank

Poplatek za pojištění typu A:	4,99% z výše měsíční splátky HÚ
Poplatek zaplacený rodinou:	406,58,- Kč/měsíc
	146 370,- Kč/360 měsíců
Celkové náklady hypotečního úvěru:	2 933 138,- Kč
Celkové náklady hypotečního úvěru navýšeny o pojištění:	3 079 508,- Kč

Poplatek za pojištění typu B:	6,99% z výše měsíční splátky HÚ
Poplatek zaplacený rodinou:	569,- Kč/měsíc

204 840,- Kč/360 měsíců
Celkové náklady hypotečního úvěru: 2 933 138,- Kč
Celkové náklady hypotečního úvěru navýšeny o pojištění: 3 137 978,- Kč

[21]

3.) *EQUA bank*

Poplatek za pojištění typu A: 0,033% z výše HÚ
Poplatek zaplacený rodinou: 63 855,- Kč/360 měsíců
Celkové náklady hypotečního úvěru: 2 914 400,- Kč
Celkové náklady hypotečního úvěru navýšeny o pojištění: 2 978 255,- Kč

Poplatek za pojištění typu B: 0,055% z výše HÚ
Poplatek zaplacený rodinou: 106 425,- Kč/360 měsíců
Celkové náklady hypotečního úvěru: 2 914 400,- Kč
Celkové náklady hypotečního úvěru navýšeny o pojištění: 3 020 825,- Kč

[19]

4.) *mBank*

Poplatek za pojištění typu A: 4,5% z rozdílu mezi objemem úvěru a 80%
hodnoty nemovitosti/ poplatek za první 3 roky
Poplatek zaplacený rodinou: 137 250,- Kč/360 měsíců
Celkové náklady hypotečního úvěru: 2 768 298,- Kč
Celkové náklady hypotečního úvěru navýšeny o pojištění: 2 905 548,- Kč

[17]

Porovnání pojištění u vybraných bank:

HYPOTEČNÍ BANKA	POPLATEK ZA POJIŠTĚNÍ	CELKOVÉ NÁKLADY ZA HÚ, VČETNĚ POJIŠTĚNÍ
ČESKÁ SPOŘITELNA TYP POJIŠTĚNÍ A	72 175,-	3 328 567,-
ČESKÁ SPOŘITELNA TYP POJIŠTĚNÍ A	95 589,-	3 351 981,-
GE MONEY BANK TYP POJIŠTĚNÍ A	146 370,-	3 079 508,-
GE MONEY BANK TYP POJIŠTĚNÍ B	204 840,-	3 137 978,-
EQUA BANK TYP POJIŠTĚNÍ A	63 855,-	2 978 255,-
EQUA BANK TYP POJIŠTĚNÍ B	106 425,-	3 020 825,-
mBANK	137 250,-	2 905 548,-

Tab. 16 Porovnání poplatků a celkových nákladů při sjednání pojištění, zdroj: [12],[17], [19],[21]

Z výše uvedeného porovnání vyplývá, že i z hlediska pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr je nejvýhodnější bankou mBank.

6.3.2 Stavební spoření

Další možností, jak obstarat finance na nemovitost rodiny Zubíkových je stavební spoření. Rodina může měsíčně na stavební spoření uvolnit částku až 5 000,- Kč, což je část jejich finanční rezervy. Pokud předpokládáme, že prodejní cena jejich bytu zůstane na výši 650 000,- Kč, potom potřebují stavebním spořením naspořit či získat úvěr ze stavebního spoření rovněž jako u hypotečního úvěru 2 150 000,-Kč.

V současné době ovšem manželé nemají uzavřené stavební spoření, proto by stáli před situací, kdy by museli čekat 6 let na ukončení spořicí fáze. Tato možnost financování pro koupi nemovitosti nepřichází v danou chvíli v úvahu. Tento způsob je vhodný v případě, že by rodina měla uzavřené stavební spoření již delší dobu.

Pomocí kalkulaček stavebního spoření jsem vypočítala konkrétní výše naspořených částek, výši úroků, výnosů ze spoření a výši stavebního spoření. Nejvíce financí naspoří rodina u Wustenrot stavební spořitelny.

1.) Českomoravská stavební spořitelna

Parametry smlouvy o SS:

Výše měsíční splátky:	5 000,- Kč
Doba spoření:	12 let
Naspořená částka:	790 034,- Kč
Vklady na stavební spoření:	720 000,- Kč
Datum uzavření:	1. 4. 2013
Přidělení cílové částky:	1. 4. 2025
Úroková sazba:	3%

Poplatky spojené se stavebním spořením:

Poplatek za uzavření smlouvy:	10 000,- Kč
<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	<u>330,- Kč/rok</u>
Poplatky celkem za 12 let:	13 960,- Kč

Celkové náklady úvěru ze SS:

Celkem vklad na SS:	720 000,- Kč
Celkem poplatky SS:	13 960,- Kč
Státní podpora:	24 000,- Kč
Úroky z vkladu:	70 581,- Kč
<u>Daň z připsaných úroků:</u>	<u>10 587,- Kč</u>
Celkové náklady úvěru:	790 034,- Kč

Výnos: **70 034,- Kč** [27]

2.) Modrá pyramida stavební spořitelna:

Výše měsíční splátky:	5 000,- Kč
-----------------------	------------

Doba spoření:	12 let
Naspořená částka:	809 576,- Kč
Vklady na stavební spoření:	720 000,- Kč
Datum uzavření:	1. 4. 2013
Přidělení cílové částky:	1. 4. 2025
Úroková sazba:	3,5%

Poplatky spojené se stavebním spořením:

Poplatek za uzavření smlouvy:	10 000,- Kč
<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	<u>300,- Kč/rok</u>
Poplatky celkem za 12 let:	13 600,- Kč

Celkové náklady úvěru ze SS:

Celkem vklad na SS:	720 000,- Kč
Celkem poplatky SS:	13 600,- Kč
Státní podpora:	24 000,- Kč
Úroky z vkladu:	93 275,- Kč
<u>Daň z připsaných úroků:</u>	<u>14 099,- Kč</u>
Celkové náklady úvěru:	809 576,- Kč

Výnos: **89 576,- Kč** [28]

3.) Stavební spořitelna české spořitelny:

Výše měsíční splátky:	5 000,- Kč
Doba spoření:	12 let
Naspořená částka:	756 463,- Kč
Vklady na stavební spoření:	720 000,- Kč
Datum uzavření:	1. 4. 2013
Přidělení cílové částky:	1. 4. 2025
Úroková sazba:	3,9%

Poplatky spojené se stavebním spořením:

Poplatek za uzavření smlouvy:	21 500,- Kč
-------------------------------	-------------

<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	310,- Kč/rok
Poplatky celkem za 12 let:	25 220,- Kč

Celkové náklady úvěru ze SS:

Celkem vklad na SS:	720 000,- Kč
Celkem poplatky SS:	25 220,- Kč
Státní podpora:	24 000,- Kč
Úroky z vkladu:	44 333,- Kč
<u>Daň z připsaných úroků:</u>	6 650,- Kč
Celkové náklady úvěru:	756 463,- Kč

Výnos: **36 463,- Kč** [29]

4.) Raiffeisen stavební spořitelna:

Výše měsíční splátky:	5 000,- Kč
Doba spoření:	12 let
Naspořená částka:	787 901,- Kč
Vklady na stavební spoření:	720 000,- Kč
Datum uzavření:	1. 4. 2013
Přidělení cílové částky:	1. 4. 2025
Úroková sazba:	3,2%

Poplatek za uzavření smlouvy:	15 000,- Kč
<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	320,- Kč/rok
Poplatky celkem za 12 let:	18 840,- Kč

Celkové náklady úvěru ze SS:

Celkem vklad na SS:	720 000,- Kč
Celkem poplatky SS:	18 840,- Kč
Státní podpora:	24 000,- Kč
Úroky z vkladu:	85 953,- Kč
<u>Daň z připsaných úroků:</u>	12 892,- Kč
Celkové náklady úvěru:	787 901,- Kč

Výnos: **67 901,- Kč** [30]

5.) Wustenrot stavební spořitelna:

Naspořená částka:	807 547,- Kč
Vklady na stavební spoření:	720 000,- Kč
Datum uzavření:	1. 4. 2013
Přidělení cílové částky:	1. 4. 2025
Úroková sazba:	4,7%

Poplatky spojené se stavebním spořením:

Poplatek za uzavření smlouvy:	21 500,- Kč
<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	<u>300,- Kč/rok</u>
Poplatky celkem za 12 let:	25 100,- Kč

Celkové náklady úvěru ze SS:

Celkem vklad na SS:	720 000,- Kč
Celkem poplatky SS:	25 100,- Kč
Státní podpora:	24 000,- Kč
Úroky z vkladu:	104 290,- Kč
<u>Daň z připsaných úroků:</u>	<u>15 643,- Kč</u>
Celkové náklady úvěru:	807 547,- Kč

Výnos: **87 547,- Kč** [31]

Rodina Zubíkova by dokázala prostřednictvím stavebního spoření naspořit až 904 000,- Kč za 12 let spoření, přičemž by dávala na účet stavebního spoření svou finanční rezervu. Tento případ by byl vhodný ale pouze tehdy, pokud by rodina začala spořit již v nižším věku, nebo pokud by plánovala koupi nemovitosti až za několik let. Částku na pořízení nemovitosti, tedy 2 150 000,- Kč, které potřebuje, by naspořila u Wustenrot stavební spořitelny totiž až za 30 let.

U stavebního spoření je výhodné úročení peněz a státní příspěvky, ovšem pro náš případ je vhodnější variantou hypoteční úvěr než stavební spoření.

Srovnání jednotlivých nabídek stavebních spořitelen:

STAVEBNÍ SPOŘITELNA	ÚROKOVÁ SAZBA	POPLATKY CELKEM	ÚROKY Z VKLADU CELKEM	DAŇ Z PŘÍPSANÝCH ÚROKŮ	CELKOVÉ NÁKLADY ÚVĚRU	VÝNOS
ČMSS	3%	13 960,-	70 581,-	10 587,-	790 034,-	70 034,-
Raiffeisen	3,2%	13 600,-	93 275,-	14 099,-	809 576,-	89 576,-
MP	3,5%	25 220,-	44 333,-	6 650,-	756 463,-	36 463,-
SSČS	3,9%	18 840,-	85 952,-	12 892,-	787 901,-	67 901,-
Wustenrot	4,7%	25 100,-	104 290,-	15 643,-	807 547,-	87 547,-

Tab. 17 Detailní srovnání stavebních spořitelen, zdroj:[27]-[31]

Pořadí stavebních spořitelen podle jejich úrokové sazby je následující:

- 1.) Českomoravská stavební spořitelny,
- 2.) Raiffeisen stavební spořitelna,
- 3.) Modrá pyramida stavební spořitelna,
- 4.) Stavební spořitelna české spořitelny,
- 5.) Wustenrot stavební spořitelna.

V případě volby stavební spořitelny se zohledňuje jednak výše úrokové sazby, tak výše poplatků souvisejících se spořením a úvěrem ze stavebního spoření.

Každý parametr daný stavební spořitelnou je důležitý pro volbu spoření a má větší či menší váhu. Proto opět každé variantě přiřadíme příslušný koeficient, a pomocí metody Fulleroва trojúhelníku mezi sebou jednotlivá kritéria porovnáme. Kritéria jsou podle důležitosti seřazena takto: úroková sazba, poplatek za vedení a správu úvěru, poplatek za uzavření stavebního spoření, výnos.

- 1 – nejlepší varianta z hlediska daného kritéria,
- 1,5 – druhá nejlepší varianta,
- 2 – třetí nejlepší varianta,
- 2,5 – čtvrtá nejlepší varianta,
- 3 – nejhorší varianta.

1. Kritérium: Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření

Úroková sazba má pravidelné anuitní splátky, které snižují dluh. Úrokové sazby se pohybují v rozmezí od 3% p.a. – 5% p.a. Po zanalyzování úrokových sazeb jednotlivých stavebních spořitelen jsem zjistila, že nejnižší úrokovou sazbu nabízí svým klientům Českomoravská stavební spořitelna, a sice 3,0% - je tedy ohodnocena koeficientem 1. Nejméně výhodnou sazbu nabízí Wustenrot stavební spořitelna, a to ve výši 4,7%.

2. Kritérium: Poplatek za vedení a správu úvěru

Poplatkem, se kterým musí klient počítat, je poplatek za vedení úvěrového účtu. Výše tohoto poplatku se pohybuje od 300,- Kč do 330,- Kč za rok. O první místo s nejnižším poplatkem se dělí Modrá pyramida a Wustenrot stavební spořitelna.

3. Kritérium: Poplatek za uzavření úvěru

Poplatkem, za uzavření smlouvy o stavebním spoření kryje náklady spojené s uzavřením smlouvy a její evidencí. Jeho výše se nejčastěji určuje procentem z cílové částky, proto je důležité si promyslet výši cílové částky, protože čím bude cílová částka vyšší, tím vyšší poplatek klient zaplatí. V našem případě je poplatek ve výši 1% z cílové částky, a je ohodnocen koeficientem 1.

4. Kritérium: Výnos

Výnos ze stavebního spoření je pro nás důležitým faktorem rentability spoření.

STAVEBNÍ SPOŘITELNA	ÚROKOVÁ SAZBA	POPLATKY ZA VEDENÍ ÚČTU	POPLATKY ZA UZAVŘENÍ SMLOUVY	VÝNOS
ČMSS	3%	330,- Kč/rok	10 000,-	70 034,-
Raiffeisen	3,2%	300,- Kč/rok	10 000,-	89 576,-
MP	3,5%	310,- Kč/rok	21 500,-	36 463,-
SSČS	3,9%	320,- Kč/rok	15 000,-	67 901,-
Wustenrot	4,7%	300,-Kč/rok	21 500,-	87 557,-

Tab. 18 Detailní srovnání úrokové sazby a poplatků stavebních spořitelen, zdroj:[27]-[31]

STAVEBNÍ SPOŘITELNA	ÚROKOVÁ SAZBA	POPLATKY ZA VEDENÍ ÚČTU	POPLATKY ZA UZAVŘENÍ SMLOUVY	VÝNOS
ČMSS	1	2,5	1	2
Raiffeisen	2	1	1	1
MP	2,5	1,5	2	3
SSČS	1,5	2	1,5	2,5
Wustenrot	3	1	2	1,5

Tab. 19 Detailní srovnání nabídek stavebních spořitel s přiřazenými koeficienty, zdroj: autor

Každému kritériu je podle jejich preference přiřazena příslušná váha.

KRITÉRIUM	PREFERENCE	VÁHA
1	4	0,2
2	3	0,2
3	2	0,3
4	1	0,4

Tab. 20 Váhy jednotlivých kritérií stavebního spoření, zdroj: autor

STAVEBNÍ SPOŘITELNA	ÚROKOVÁ SAZBA	POPLATKY ZA VEDENÍ ÚČTU	POPLATKY ZA UZAVŘENÍ SMLOUVY	VÝNOS	SOUČET
ČMSS	0,1	0,5	0,3	0,8	1,7
Raiffeisen	0,2	0,2	0,3	0,4	1,1
MP	0,25	0,3	0,6	1,2	2,35
SSČS	0,15	0,4	0,3	1,0	1,85
Wustenrot	0,3	0,2	0,6	0,6	1,7

Tab. 21 Nabídky stavebních spořitel ohodnoceny podle váhy jednotlivých parametrů zdroj: autor

Z detailní analýzy výhodnosti volby stavebních spořitel ve vazbě na úvěr ze stavebního spoření vyplývá tato výhodnost jednotlivých stavebních spořitel:

- 1.) Raiffeisen SS,

- 2.) ČMSS
- 2.) Wustenrot
- 4.) SSČS
- 5.) Modrá Pyramida

Vítězem při rozhodování podle souboru všech hodnocených kritérií je Raiffeisen SS

6.3.2. Překlenovací úvěr stavební spořitelny

Pokud klient nemá smlouvu o stavebním spoření splňující podmínky poskytnutí řádného úvěru, musí uzavřít překlenovací úvěr. Výhodou je poskytnutí úvěru v některých případech i do tří dnů, do určité výše může být bez zajištění. Nevýhodou je, že klient nesplácí jistinu, ale tzv. dospořuje, to znamená, částečně si půjčuje vlastní již naspořené finanční prostředky.

Pro modelovou situaci jsem si zvolila produkt stavební spořitelny Wustenrot, která se stala nejvýhodnější v kapitole 6.3.2. *Stavební spoření*. Překlenovací úvěr nabízí úrokovou sazbu 2,50%. Výhodou je, že v okamžik jeho poskytnutí nemusí být naspořeny finance na účtu stavebního spoření. Při podpisu smlouvy je stavební spořitelnou stržen poplatek za zřízení překlenovacího úvěru 21 500,- Kč. Ročně se poté platí poplatek 300,- Kč za vedení a správu účtu.

Parametry překlenovacího úvěru Wustenrot stavební spořitelny:

Výše úvěru:	2 150 000,- Kč
Úroková sazba překlenovacího úvěru:	2,50 %
Doba splatnosti:	18 let
Měsíční splátky překlenovacího úvěru:	4 480,- Kč
Datum uzavření smlouvy:	2.1.2014
Podmínky splnění ke dni:	31.12.2031
Platby celkem:	815 360,- Kč
Úroky z úspor po zdanění:	187 206,- Kč
Státní podpora:	40 467,- Kč

Uspořená částka:	1 100 633,- Kč
Celkový výnos ze stavebního spoření:	285 273,- Kč
Úrok z překl. úvěru celkem:	116 480,- Kč

Při této variantě financování koupě domu rodina vynaloží na jeho koupi celkem částku 3 085 273,- Kč, ale koupit dům si může dovolit až po 15 letech stavebního spoření.

Uvedený rozbor u Wustenrot stavební spořitelny přikládám pouze pro získání představy o tomto produktu, jelikož tento produkt pro získání finančních prostředků na financování nemovitosti není u naší modelové rodiny vhodná. Překlenovací úvěr můžeme totiž čerpat u Wustenrot stavební spořitelna až po 15 letech spoření při splnění podmínek čerpání tohoto typu úvěru. Vhodný by byl například na jeho následnou přestavbu, dostavbu, nové vybavení apod. v dalších letech

6.3.3 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Mnohý občan, stojící před rozhodnutím, zda si na bydlení vzít hypotéku nebo využít stavebního spoření. Tato kombinace je vhodná v okamžiku, kdy klient myslí dopředu a nechce na sebe vázat riziko, které hrozí po vypršení doby fixace.

Výhodou je, že peníze ze stavebního spoření lze považovat za vlastní, a je tedy větší šance, že bude klientovi přidělen hypoteční úvěr s nižší úrokovou sazbou. U stavebního spoření je výhoda, že není potřeba dávat stavební spořitelně nemovitost do zástavy. Tak tato zůstane na ručení hypoteční bance. Splátka stavebního spoření ovšem na druhou stranu snižuje bonitu klienta.

Banky klientovi půjčí nejčastěji cca 70 % - 80 % částky z odhadu zastavované nemovitosti. Tuto část rodina kryje z prostředků hypotečního úvěru a zbývající část může uhradit financemi z ukončeného stavebního spoření, nebo úvěrem ze stavebního spoření. V případě tíživé rodinné situace je vždy možné smlouvu o stavebním spoření přerušit, poté bude potřeba splácet pouze nižší hypoteční splátky.

V ideálním případě stavební spořitelna poskytne řádný úvěr, pokud má naspořenou dostatečnou částku a splňuje další podmínky. Využití je vhodné pouze v případě, že klient má již smlouvu staršího data uzavření smlouvy o stavebním spoření a splnil podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření.

Do určité výše může být tato hypotéka poskytnuta bez zajištění, je zde nízká úroková sazba, měsíční splátka činí zpravidla 1 % z dlužné částky, doba splatnosti cca 10 let, mimořádná splátka může být uhrazena kdykoliv bez sankce. Nevýhodou je, že peněžní prostředky klient dostane až za 2 měsíce od podání žádosti.

V našem případě kombinace si nastíníme následující novou modelovou situaci. Rodina Zubíkova bude čerpat hypoteční úvěr, splatnost hypotečního úvěru bude 30 let..

Nastíníme si modelovou situaci, kdy budeme počítat s nejvýhodnějším úvěrem od mBank na dobu 30 let v kombinaci s již před 12 léty uzavřenou smlouvou o stavebním spoření Wustenrot, který byl nejvhodnější podle úrokové sazby.

a) Financování vlastními financemi ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem

Uvažujeme se situací, že rodina Zubíkova má momentálně 650 000 Kč z prodeje bytu a 811 000,- Kč ze stavebního spoření, které mohou manželé vybrat, a disponovat jimi při koupi nemovitosti. Zbývající peníze, tedy 1 339 000 Kč, řeší klient pomocí hypotečního úvěru.

Parametry stavebního spoření Wustenrot stavební spořitelny:

Cílová částka:	1 360 000,- Kč (zaokrouhleno)
Měsíční splátka:	5 000,- Kč
Úroky z úspor po zdanění:	75 787,- Kč
Zaplaceno na splátkách:	720 000,- Kč
Uspořená částka po 12 letech:	811 187,- Kč
Státní podpora:	24 000,- Kč
Poplatky stavebního spoření:	
Poplatek za uzavření smlouvy:	5 000,- Kč

<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	300,- Kč/rok
Poplatky celkem za SS:	8 600,- Kč
Celkový výnos	91 187,- Kč

Hypotéka je volena u mBank na 30 let s 3- letou fixací

Parametry hypotečního úvěru mBank:

Výše vlastních financí:	1 460 000,- Kč
Výše hypotečního úvěru:	1 340 000,- Kč
Úroková sazba:	2,49%
Měsíční splátka:	5 311,- Kč
Čerpání hypotečního úvěru:	1. 4. 2013
Délka hypotéky:	30 let
Fixní období:	3 roky
Výše úroků:	571 967,- Kč

Poplatky hypotečního úvěru:

Poplatek za vyřízení HÚ:	0,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti:	externí odhad 5 000,- Kč
<u>Poplatek za vedení a správu účtu:</u>	<u>0,- Kč</u>
Poplatky celkem za HÚ:	5 000,- Kč

Celkové náklady na stavební spoření a hypoteční úvěr:

- uspořená částka ze stavebního spoření:	811 187,- Kč
- výše hypotečního úvěru:	1 340 000,- Kč
- úroky z HÚ a poplatky HÚ:	576 967,- Kč
- finance z prodeje bytu	650 000,- Kč
- cena nemovitosti	2 800 000,- Kč
- skutečně vynaložené finanční prostředky	3 378 154,- Kč

Při této variantě financování koupě domu rodina vynaloží na jeho koupi celkem částku 3 378 154,- Kč.

Tato možnost kombinace stavebního spoření a poté přibrání hypotečního úvěru je pro naši rodinu ideálním řešením za námi nastavených modelových podmínek, podle kterých rodina již 12 let spoří u stavební spořitelny.

Stavebním spořením rodina uspoří vysoké finance a poté splácí jen hypotéku při nízkých splátkách.

b) Financování nemovitosti úvěrem od stavební spořitelny a hypotečním úvěrem

Nastíníme situaci, kdy rodina získá potřebné finance na koupi domu kombinací použití vlastních finančních prostředků získaných prodejem svého bytu, úvěru ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem.

Na modelovém příkladu předpokládáme, že rodina má uzavřené stavební spoření již po dobu, která ji umožňuje získat úvěr ze stavebního spoření. Chybějící finance získá hypotečním úvěrem.

Parametry stavebního spoření Wustenrot stavební spořitelny úvěr ze SS

Cílová částka:	1 360 000,- Kč (zaokrouhleno)
Měsíční splátka:	5 000,- Kč
Úroky z úspor po zdanění:	75 787,- Kč
Uspořená částka po 12 letech:	798 147,- Kč
Státní podpora:	24 000,- Kč

Poplatky stavebního spoření:

Poplatek za uzavření smlouvy:	5 000,- Kč
<u>Poplatek za vedení účtu:</u>	<u>300,- Kč/rok</u>
Poplatky celkem za SS:	6 800,- Kč

Úvěr lze čerpat ve výši:	647 853,- Kč
Splátky celkem:	826 645,- Kč
Úroky z úvěru celkem:	177 775,- Kč
Úroková sazba z úvěru:	6%

Z prodeje bytu získá rodina 650 000,- Kč.

Úvěrem ze stavebního spoření získá rodina 647 853,- Kč.

Na doplacení domu potřebuje ještě částku 1 502 147,- Kč.

Parametry hypotečního úvěru mBank:

Výše vlastních financí: 1 297 853,- Kč

Výše hypotečního úvěru: 1 502 000,- Kč

Úroková sazba: 2,52% p.a.

Měsíční splátka: 5 950,- Kč

Čerpání hypotečního úvěru: 1. 4. 2013

Délka hypotéky: 30 let

Výše úroků: 640 125,- Kč

Poplatky hypotečního úvěru:

Poplatek za vyřízení HÚ: 0,- Kč

Poplatek za odhad nemovitosti: externí odhad 5 000,- Kč

Poplatek za vedení a správu účtu: 0,- Kč

Poplatky celkem za HÚ: 5 000,- Kč

Shrnutí parametrů kombinace HÚ a SS:

Celkem poplatky HÚ: 5 000,- Kč

Splátky jistiny hypotečního úvěru: 1 502 000,- Kč

Úroky z hypotečního úvěru: 640 125,- Kč

Splátky úvěru ze stav. spoření: 826 645,- Kč

Úroky ze stavebního úvěru celkem: 177 775,- Kč

Celkem poplatky SS: 6 800,- Kč

Připsaná státní podpora: 24 000,- Kč

Celkové náklady: 3 158 345,- Kč

Při této variantě financování koupě domu rodina vynaloží na jeho koupi celkem částku 3 158 345,- Kč.

6.3.4 *Hypoteční úvěr v roce 2013*

Následující kapitola řeší situaci, že si stejná rodina sjednává hypoteční spoření v současné době, tedy v roce 2013.

Vstupní údaje se nikterak neliší od údajů uvedených v kapitole 6.2. *Finanční situace rodiny.*

HYPOTEČNÍ BANKA	VÝŠE MĚSÍČNÍ SPLÁTKY	ÚROK	POPLATKY SPOJENÉ S POŘÍZENÍM ÚVĚRU
ČESKÁ SPOŘITELNA	9 951 Kč	3,69 %	Zdarma
ČSOB	9 350 Kč	3,39 %	13 100 Kč
EQUA BANK	9 111 Kč	3,04 %	7 700 Kč
FIO BANKA	9 872 Kč	3,68 %	Zdarma/ neuvedeno
GE MONEY BANK	9 053 Kč	2,99 %	1 000 Kč
HYPOTEČNÍ BANKA	9 523 Kč	3,39 %	13 100 Kč
KOMERČNÍ BANKA	9 502 Kč	3,19 %	7 400 Kč
LBBW	8 951 Kč	2,86 %	10 375 Kč
MBANK	8 540 Kč	2,54 %	Zdarma/ neuvedeno
OBERBANK	11 674 Kč	4,25 %	20 050 Kč
POŠTOVNÍ SPOŘITELNA	9 523 Kč	3,39 %	13 100 Kč
RAIFFEISEN BANK	9 169 Kč	3,09 %	13 100 Kč
UNICREDIT	8 859 Kč	2,80 %	5 000 Kč
SBERBANK	10 702 Kč	4,29 %	8 600 Kč/ neuvedeno
WUSTENROT	11 398 Kč	4,89 %	7 200 Kč

Tab. 22 Nabídky hypotečních bank pro rok 2013, zdroj: [12]- [27]

Pomocí hypoteční kalkulačky jsem na internetu zjistila výši měsíční splátky a výši úrokové sazby jednotlivých hypotečních bank působících na našem trhu. Nejvýhodnější jsou nabídky následujících bank, a to v tomto pořadí: Mbank, Unicredit Bank, LBBW bank, GE Money bank a EQUA bank.

1.) Hypotéka mBank:

Parametry hypotečního úvěru:

Úroková sazba: 2,54% p.a.

Měsíční splátka: 8 540,- Kč

Čerpání hypotečního úvěru: 1. 4. 2013

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za vyřízení HÚ: 0,- Kč

Poplatek za odhad nemovitosti: externí odhad 5 000,- Kč

Poplatek za vedení a správu účtu: 0,- Kč
Poplatky celkem: 5 000,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Poplatky celkem: 5 000,- Kč
Splátky jistiny úvěru: 2 150 000,- Kč
Úroky z úvěru: 924 357,- Kč
Celkem náklady hypotečního úvěru: 3 079 357,- Kč

Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků: 138 653,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory: 2 940 703,- Kč

2.) Hypotéka Unicredit Bank:

Parametry hypotečního úvěru:

Úroková sazba: 2,80% p.a.
Měsíční splátka: 8 859,- Kč
Čerpání hypotečního úvěru: 1. 4. 2013

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za vyřízení HÚ: 0,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti: 5 000,- Kč
Poplatek za vedení a správu účtu: 0,- Kč
Poplatky celkem: 5 000,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Poplatky celkem: 5 000,- Kč
Splátky jistiny úvěru: 2 150 000,- Kč
Úroky z úvěru: 1 038 558,- Kč
Celkem náklady hypotečního úvěru: 3 193 558,- Kč

Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků: 155 783,- Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory: 3 037 775,- Kč

3.) Hypoteční úvěr LBBW bank

Parametry hypotečního úvěru:

Úroková sazba:	2,86% p.a.
Měsíční splátka:	8 951,- Kč
Čerpání hypotečního úvěru:	1. 4. 2013

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za vyřízení HÚ:	5 375,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti:	5 000,- Kč
<u>Poplatek za vedení a správu účtu:</u>	<u>0,- Kč</u>
Poplatky celkem:	10 375,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Poplatky celkem:	10 375,- Kč
Splátky jistiny úvěru:	2 150 000,- Kč
<u>Úroky z úvěru:</u>	<u>1 073 693,- Kč</u>
Celkem náklady hypotečního úvěru:	3 234 068,- Kč

Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků:	161 053,- Kč
---	--------------

Celkové náklady po odečtení daňové úspory: 3 073 051,- Kč

4.) Hypotéka GE Money bank

Parametry hypotečního úvěru:

Úroková sazba:	2,99% p.a.
Měsíční splátka:	9 053,- Kč
Čerpání hypotečního úvěru:	1. 4. 2013

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za vyřízení HÚ:	0,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti:	1 000,- Kč
<u>Poplatek za vedení a správu účtu:</u>	<u>0,- Kč</u>
Poplatky celkem:	1 000,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Poplatky celkem:	1 000,- Kč
Splátky jistiny úvěru:	2 150 000,- Kč
<u>Úroky z úvěru:</u>	<u>1 109 042,- Kč</u>
Celkem náklady hypotečního úvěru:	3 260 042,- Kč

Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků: 166 356,- Kč

Celkové náklady po odečtení daňové úspory: 3 093 686,- Kč

5.) Hypotéka EQUA bank**Parametry hypotečního úvěru:**

Úroková sazba:	3,04% p.a.
Měsíční splátka:	9 111,- Kč
Čerpání hypotečního úvěru:	1. 4. 2013

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za vyřízení HÚ:	2 800,- Kč
Poplatek za odhad nemovitosti:	4 900,- Kč
<u>Poplatek za vedení a správu účtu:</u>	<u>0,- Kč</u>
Poplatky celkem:	6 700,- Kč

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Poplatky celkem:	6 700,- Kč
Splátky jistiny úvěru:	2 150 000,- Kč
<u>Úroky z úvěru:</u>	<u>1 129 936,- Kč</u>
Celkem náklady hypotečního úvěru:	3 286 636,- Kč

Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků: 169 490,- Kč

Celkové náklady po odečtení daňové úspory: 3 117 145,- Kč

Pomocí nabídek hypotečních bank, jsem došla k závěru, že pokud banka nabízí výhodnou úrokovou sazbu, je naše modelová rodina schopna profinancovat koupi rodinného domu pomocí úvěru a peněz z prodeje bytové jednotky.

BANKA	ÚROKOVÁ SAZBA	POPLATKY CELKEM	ÚROKY CELKEM	NÁKLADY CELKEM	DAŇOVÁ ÚSPORA	CELKOVÉ NÁKLADY PO ODEČTĚNÍ DAŇOVÉ ÚSPORY
mBank	2,54%	5 000,-	924 357,-	3 079 357,-	138 653,-	2 940 703,-
Unicredit bank	2,80%	5 000,-	1 038 558,-	3 193 558,-	155 783,-	3 037 775,-
LBBW bank	2,86%	10 375,-	1 073 693,-	3 234 068,-	161 053,-	3 073 051,-
GE Money bank	2,99%	1 000,-	1 109 042,-	3 260 042,-	166 356,-	3 093 686,-
GE Money bank	3,04%	6 700,-	1 129 936,-	3 286 636,-	169 490,-	3 117 145,-

Tab. 23 Detailní srovnání hypoték pro refinancování, zdroj: [15]-[21]

7. Vyhodnocení dopadů změn v průběhu financování

Vybraná rodina je typickým příkladem průměrné české rodiny, která má tu výhodu, že vlastní byt v osobním vlastnictví, a tudíž má možnost získat finance z jeho prodeje.

Z možností financování je jak pro naši modelovou rodinu, tak pro většinu lidí, nejvýhodnější čerpání finančních prostředků pomocí hypotéky poskytnuté některou z hypotečních bank. Dnešní banky totiž nabízí výhodné úrokové sazby a velmi nízké, ne-li nulové poplatky.

Naše rodina Zubíkova uzavřela smlouvu o hypotečním úvěru již v roce 2010 s Českou spořitelnou. V současné době skončila tříletá doba fixace úrokové sazby, která je z dnešního hlediska příliš vysoká. Rodina se rozhodla podmínky čerpání své hypotéky přehodnotit.

Nejvýraznějším kritériem pro změnu v průběhu financování hypotéky je obecný pokles úrokové sazby hypotečních úvěrů. Pokud se podíváme o tři roky nazpět, tak se pohybovaly o 2 až 3 % výše než dnes.

Z tohoto důvodu je tedy výhodné dříve uzavřenou hypoteční smlouvu v letošním roce refinancovat buď u stávající, převážně však u některé z výhodnějších bankovních institucí. Toto platí všeobecně pro všechny občany zatížené hypotečním úvěrem v době končící fixace. Je vhodné vážit čas a navštívit hypoteční banky, seznámit se s nabídkami hypoték, výši jejich sazeb a poplatků. Tato operace zabere nějaký čas a poplatky, ale rozhodnutí refinancovat stávající hypotéku může ušetřit tisíce korun ročně.

Při uzavírání nové hypoteční smlouvy musíme dobře zvážit, na jakou dobu budeme fixovat úrokovou sazbu. Stávající vývoj na trhu s úvěry předpokládá, že úroková sazba by neměla nikterak výrazně růst. Můžeme proto zvolit krátké období fixace nebo úrokovou sazbu pohyblivou zcela bez fixace. Tím ušetříme finanční prostředky za fixaci úrokové sazby. Na druhé straně si musíme položit otázku, zda se vývoj úrokových sazeb neotočí a nebude naopak výhodné si zafixovat stávající relativně nízkou úrokovou sazbu i na další roky, byť za cenu určitého nárůstu procent úrokové sazby. Lze také vyčkávat, a při

nepříznivém vývoji úrokové sazby pak za mírný bankovní poplatek zafixovat její výši na další zvolené období.

Financování bydlení pomocí stavebního spoření je velice výhodné díky nízkým úrokovým sazbám, avšak je vhodné pouze pro mladší rodiny, které si počkají na naspořené peníze nebo na dobu, kdy budou mít možnost čerpat úvěr ze stavebního spoření.

Pokud máme již dříve uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, můžeme zvážit jeho ukončení a jeho použití na složení mimořádné splátky hypotečního úvěru. To nám ušetří nemalé finanční prostředky na úrocích.

Kombinaci hypotečního úvěru a stavebního spoření můžeme využít v případě, kdy úvěrem ze stavebního spoření uhradíme mimořádnou plátku hypotéky, nebo přímo hradíme chybějící částku na financování bydlení, kterou nám neposkytla hypoteční banka v plné výši. Tím je možné snížit výši měsíčních splátek. Tuto alternativu zvolíme hlavně tehdy, pokud potřebujeme z nějakého důvodu snížit měsíční náklady rodinného rozpočtu, jako je zhoršení finanční situace nebo potřeba financí pro jiné účely, např. na koupi vybavení domácnosti, pro cestování apod.

Vyhodnocení výhodnosti financování se zohledněním změn v jejich průběhu:

DRUH BANKOVNÍ INSTITUCE	BANKA / STAVEBNÍ SPOŘITELNA	CELKOVÉ VYNALOŽENÉ NÁKLADY
Hypoteční banka	Česká spořitelna	3 931 275,- Kč
	mBank	3 510 638,- Kč
	LBBW bank	3 556 325,- Kč
	EQUA bank	3 641 202,- Kč
	Wustenrot	3 710 307,- Kč
	GE Money bank	3 654 557,- Kč
Stavební spořitelna	Překlenovací úvěr Wustenrot	3 085 279,- Kč

Kombinace stavební spořitelny a hypoteční banky	SS Wustenrot a HÚ mBank	3 378 154,- Kč
	Úvěr ze SS Wustenrot a HÚ mBank	3 158 345,- Kč

Tab. 24 Výhodnost financování u jednotlivých institucí, zdroj: autor

Složením mimořádné splátky také můžeme zkrátit celkovou dobu splácení hypotéky při stávajících měsíčních splátkách, a tím ušetřit na úrocích za celé období poskytnutí hypotéky. Toto řešení volíme v případě, že naše rodinná situace nevyžaduje snížení rodinných nákladů, ale chceme více ušetřit na úrocích z hypotéky.

Mimořádnou splátku je vhodné taktéž splatit v případě získání finančních prostředků, ať již díky pracovním aktivitám, tak např. dědictvím, výhrou v loterii apod. Pokud nám to jejich výše dovolí, je výhodné splatit hypotéku celou, ušetříme tím značné finanční prostředky na úrocích. Jak je patrné z mého rozboru, nejvýhodnější je splatit hypotéku během fixační doby, po jejím uplynutí jsou pak podmínky mimořádného celkového splacení hypotéky méně příznivější díky poplatkům za předčasné splacení hypotéky, nicméně stále je to nejvýhodnější řešení pro každou rodinu.

Při radikální záporné změně finančních příjmů rodiny pomůže prodloužení celkové doby čerpání hypotéky. To je však možné pouze v případě, že čerpáme hypotéku již bankou stanovený počet let, máme na dané prodloužení přiměřený věk, nedostali jsme se během splácení hypotéky do prodlení se splatností a na dalších podmínkách konkrétních bank. Je to proces nelehký a finančně pro nás nevýhodný. Stejně, jako odklad splátek, které je pro nás nejméně výhodným řešením z důvodu jak značných poplatků, tak i tím, že jde většinou o odložení splátek pouze jistiny, nikoliv úroků.

Pokud jsme v situaci potřeby rychlého získání finančních prostředků na koupi rodinného domu, jako měla modelová rodina Zubíkova, je podle mé studie nejvhodnějším produktem čerpání hypotečního úvěru, jeho řádné splácení, a ušetření značných finančních prostředků na úrocích možným urychleným splácením mimořádných splátek z vlastních zdrojů, s pomocí již naspořených peněz ze stavebního spoření, či splacení mimořádné splátky hypotéky čerpáním úvěru u dlouhodobého spoření u stavební spořitelny.

8. Závěr

Ve své diplomové práci jsem se zabývala tematikou nejvhodnějšího způsobu financování potřeb jednotlivce či rodiny při realizaci vlastního bydlení a dopadu změn v průběhu financování.

V teoretické části diplomové práce jsem provedla důkladné představení jednotlivých finančních produktů vhodných pro tento účel, nabídky bank a peněžních ústavů. Představila jsem hypoteční úvěry a stavební spoření. Rozebrala postupy při uzavírání úvěrových smluv, podmínky jejich poskytnutí u bank. Vysvětlila jsem principy a jednotlivé možnosti čerpání a splácení úvěrů, pojištění úvěrů a hlavní pojmy související s úvěrováním.

V praktické části diplomové práce jsem analyzovala jednotlivé možnosti financování bydlení a změny, které mohou nastat v průběhu financování bydlení pomocí úvěrových produktů. Jako modelový příklad jsem vzala rodinu Zubíkovou, která hledala optimální řešení získání finančních prostředků na koupi rodinného domu.

Porovnála jsem nabídky jednotlivých bank, u kterých tato rodina zvažovala uzavření hypotečního úvěru v roce 2010. Modelová rodina se dostala do současnosti v době, kdy ji skončilo období zafixované úrokové sazby, a stala před otázkou refinancování hypotéky.

Porovnála jsem nabídky hypotečních bank a stavebních spořitelén podle vybraných rozhodujících kritérií dané rodiny a vybrala optimální řešení k refinancování jejich hypotéky.

Na závěr praktické části diplomové práce jsem rozebrala jednotlivé změny, které mohou během čerpání hypotéky nastat a jejich dopady na danou rodinu. Modelově jsem představila, jaký dopad na rodinu Zubíkovou by měly různé změny v průběhu financování a splácení jejich hypotéky.

9. Seznam použitých zdrojů a literatury

Zákony

- [1] Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník*. Odstavec 2, §119.
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., *O územním plánování a stavebním řádu*, Odstavec 2, §3.
- [3] Zákon č. 96/1993 Sb., *O stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření*, §1.
- [4] Zákon č. 190/2004 Sb., *O dluhopisech*, Odstavec 3, §28.

WWW stránky

- [5] MĚŠEC [online], poslední aktualizace 15.10.2013.
Dostupné z <<http://www.mesec.cz/bydlení/stavebni-sporeni/pruvodce>>
- [6] METROPOLITNÍ SPOŘITELNÍ DRUŽSTVO [online], poslední aktualizace 2.10.2013. Dostupné z <<http://www.imsd.cz/slovník-pojmu>>
- [7] NADISI HYPOTÉKY [online], poslední aktualizace 15. 10. 2013.
Dostupné z <<http://www.hypoteky.nadisi.cz/hypoteka2v1>>
- [8] HIPÍK [online], poslední aktualizace 2. 10. 2013.
Dostupné z <<http://www.hypik.cz/>>
- [10] BANKOVNÍ POPLATKY [online], poslední aktualizace 2. 10. 2013.
Dostupné z <<http://www.bankovnipoplatky.cz/>>
- [11] HYPÍK[online], poslední aktualizace 2. 10. 2013.
Dostupné z <<http://www.hypik.cz/>>
- [12] ČESKÁ SPOŘITELNA [online], poslední aktualizace 2.1.2014.
Dostupné z < <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance-d00013163/>>
- [13] HYPOTEČNÍ BANKA [online], poslední aktualizace 2.1.2014.
Dostupné z <[http:// https://www.hypotecnibanka.cz/](http://https://www.hypotecnibanka.cz/)>
- [14] ČSOB [online], poslední aktualizace 2.1.2014.
Dostupné z <<http://www.csob.cz/cz/Stranky/default.aspx>>
- [15] KOMERČNÍ BANKA [online], poslední aktualizace 6.1.2014.
Dostupné z <<http://www.kb.cz/>>
- [16] RAIFFEISEN BANK [online], poslední aktualizace 2.1.2014.
Dostupné z <<http://www.rb.cz/>>
- [17] MBANK [online], poslední aktualizace 2.1.2014.

- Dostupné z <<http://www.mbank.cz/>>
- [18] LBBW BANK [online], poslední aktualizace 6.1.2014.
Dostupné z <<http://www.lbbw.cz/>>
- [19] EQUA BANK [online], poslední aktualizace 4.1.2014.
Dostupné z <<http://www.equabank.cz/>>
- [20] WUSTENROT [online], poslední aktualizace 4.1.2014.
Dostupné z <<http://www.wuestenrot.cz/>>
- [21] GE MONEY BANK [online], poslední aktualizace 2.1.2014
Dostupné z <<https://www.gemoney.cz/lide/>>
- [22] FIO BANKA [online], poslední aktualizace 2.1.2014.
Dostupné z <<http://www.fio.cz/>>
- [23] OBERBANK [online], poslední aktualizace 4.1.2014.
Dostupné z <http://www.oberbank.cz/OBK_webp/OBK/oberbank_cz/index.jsp>
- [24] POŠTOVNÍ SPOŘITELNA [online], poslední aktualizace 6.1.2014.
Dostupné z <<https://www.erasvet.cz/>>
- [25] UNICREDIT BANK [online], poslední aktualizace 6.1.2014.
Dostupné z <<http://www.unicreditbank.cz/>>
- [26] SBERBANK [online], poslední aktualizace 6.1.2014.
Dostupné z <<http://www.sberbankcz.cz/>>
- [27] ČMSS [online], poslední aktualizace 10.1.2014.
Dostupné z <<http://www.cmss.cz/>>
- [28] MODRÁ PYRAMIDA [online], poslední aktualizace 10.1.2014.
Dostupné z <<http://www.modrapyramida.cz/>>
- [29] SSČS [online], poslední aktualizace 6.1.2014.
Dostupné z <<http://www.burinka.cz/>>
- [30] RAIFFEISEN stavební spořitelna [online], poslední aktualizace 6.1.2014.
Dostupné z <<http://www.rsts.cz/>>
- [31] WUSTENROT stavební spořitelna [online], poslední aktualizace 6.1.2014.
Dostupné z <[http://www. https://ispk.wuestenrot.cz/](http://www.https://ispk.wuestenrot.cz/)>

Literatura

- [32] PARTNERS, Produktový manuál společnosti Partners pro nové společníky, 2012
- [33] VICHNAROVÁ, L. Financování bydlení, 1. vydání, Brno: ERA group spol. s.r.o., 2007. ISBN: 978- 80- 7366- 079- 6

10. Seznam obrázků

Obr. 1 Schéma znázornění čerpání úvěru při výstavbě nemovitosti na
vlastním pozemku -24-

11. Seznam grafů

Graf 1	Počet smluv ve fázi spoření k uvedenému datu	-34-
Graf 2	Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok (mld. Kč)	-34-

12. Seznam tabulek

Tab. 1	Výhody a nevýhody fixní/ variabilní úrokové sazby	-21-
Tab. 2	Parametry stavebního spoření	-29-
Tab. 3	Nabídky hypotečních bank roku 2010	-45-
Tab. 4	Vliv délky splácení na výši měsíční splátky roku 2010	-45-
Tab. 5	Nabídky České spořitelny roku 2010 a 2013	-48-
Tab. 6	Nabídky hypotečních bank na refinancování stávající hypotéky	-49-
Tab. 7	Nejlepší nabídky refinancování hypotéky	-50-
Tab. 8	Detailní srovnání hypoték pro refinancování	-51-
Tab. 9	Porovnání hypoték pro refinancování pomocí koeficientů	-58-
Tab. 10	Váhy jednotlivých kritérií hypotečních úvěrů	-59-
Tab. 11	Výsledek analýzy hypotečních bank	-59-
Tab. 12	Vliv délky splácení na výšku splátky a zaplacených úroků	-60-
Tab. 13	Výše splátek jistiny a úroků ve 3 letech	-61-
Tab. 14	Poplatky za předčasné splacení hypotečního úvěru	-61-
Tab. 15	Poplatky za nedočerpání hypotečního úvěru	-62-
Tab. 16	Detailní srovnání stavebního spoření	-66-
Tab. 17	Detailní srovnání stavebního spoření	-71-
Tab. 18	Detailní srovnání úrokových sazeb a poplatků stavebních spořitelen	-72-
Tab. 19	Detailní srovnání nabídek stavebních spořitelen s přiřazenými koeficienty	-73-
Tab. 20	Váhy jednotlivých kritérií stavebního spoření	-73-
Tab. 21	Nabídky stavebních spořitelen ohodnoceny podle váhy jednotlivých parametrů	-73-
Tab. 22	Nabídky hypotečních bank pro rok 2013	-81-
Tab. 23	Detailní srovnání hypotečních bank	-85-
Tab. 24	Výhodnost financování u jednotlivých institucí	-86-

13. Seznam zkratk a symbolů

ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
EU	Evropská unie
HB	Hypoteční banka
KB	Komerční banka
MPSS	Modrá pyramida stavební spořitelny
OP	Občanský průkaz
RPSN	Roční průměrná sazba nákladů
RSS	Raiffeisen stavební spořitelna
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny

14. Seznam příloh

1. Poplatky stavebních spořitelén
2. Nabídka produktů stavebních spořitelén
3. Nabídka produktů hypotečních bank
4. Poplatky hypotečních bank
5. Vývoj stavebního spoření
6. Přehled stavebních spořitelén na Českém trhu