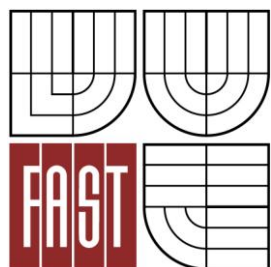




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ZMĚNY V PRŮBĚHU FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

CHANGES DURING THE HOUSING FINANCE

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

JAN ŠPANDEL

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. RADEK DOHNAL, Ph.D.

BRNO 2014



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Jan Špandel
Název	Změny v průběhu financování vlastního bydlení
Vedoucí bakalářské práce	Ing. Radek Dohnal, Ph.D.
Datum zadání bakalářské práce	30. 11. 2013
Datum odevzdání bakalářské práce	30. 5. 2014
V Brně dne 30. 11. 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

Cílem práce je popis jednotlivých forem financování bydlení(hypotéky, stavební 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

Výsledkem práce bude zhodnocení a výběr variant při změně financování úvěrů na bydlení.

Předepsané přílohy

.....

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

Abstrakt

Tato bakalářská práce popisuje jednotlivé formy financování bydlení a analyzuje možnosti refinancování hypotečního úvěru po skončení fixace úrokové sazby na modelovém příkladu. Pozornost je zaměřena hlavně na hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření, včetně úvěrů překlenovacích a dalších možných kombinací.

Klíčová slova

Hypotéka, úroková sazba, fixace úrokové sazby, úvěr ze stavebního spoření, splátka, banka, refinancování

Abstract

The bachelor thesis describes the different forms of housing financing and analyzes the refinancing possibilities of a mortgage loan after the fixation of the interest rate on a model example. Attention is focused mainly on mortgage loans, building savings loans, including mezzanine loans and other possible combinations.

Keywords

Mortgage, interest rate, interest rate fixation, loan from building saving, installment, bank, refinancing

Bibliografická citace VŠKP

Jan Špandel *Změny v průběhu financování vlastního bydlení*. Brno, 2014. 69 s., 20 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Radek Dohnal, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 29.5.2014

.....
podpis autora
Jan Špandel

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu mé bakalářské práce panu Ing. Radku Dohnalovi, Ph.D. za vzácné rady a připomínky a také za veškerý obětovaný čas, který mi věnoval při zpracování mé bakalářské práce.

V neposlední řadě bych také rád poděkoval mé rodině za vytrvalou podporu během celého studia.

Obsah

1	Úvod.....	11
1.1	Cíl	11
2	Základní pojmy a definice	12
2.1	Vymezení základních pojmů	12
3	Vývoj financování bydlení.....	16
4	Možnosti financování bydlení	20
4.1	Hypotéka	22
4.2	Stavební spoření	24
4.3	Bankovní úvěr	27
4.4	Penzijní připojištění.....	30
5	Možnosti refinancování již probíhajícího hypotečního úvěru	33
5.1	Financování úvěru	35
5.1.1	Hypoteční banka.....	35
5.2	Možnosti refinancování	36
5.2.1	Česká spořitelna	36
5.2.2	Komerční banka	38
5.2.3	Fio banka.....	39
5.2.4	Raiffeisen Bank	41
5.2.5	Wüstenrot	42

5.2.6	mBank	43
5.2.7	LBBW bank	45
5.2.8	UniCredit Bank	47
5.2.9	GE Money Bank.....	48
5.2.10	Equa bank.....	49
5.2.11	Oberbank.....	50
5.2.12	Sberbank.....	51
5.3	Úvěry ze stavebního spoření	52
5.3.1	Českomoravská stavební spořitelna	52
5.3.2	Raiffeisen stavební spořitelna	53
5.3.3	Modrá pyramida	54
5.3.4	Wüstenrot stavební spořitelna	55
5.3.5	Stavební spořitelna České spořitelny	56
5.4	Další zdroje financí	57
5.4.1	Penzijní připojištění AXA.....	57
5.4.2	Podílový fond ING Multifond Aktiv V5.....	57
6	Návrh řešení financování vlastního bydlení	58
7	Závěr	62
8	Seznam použité literatury	63
9	Seznam grafů a tabulek.....	65

10	Seznam ilustrací	67
11	Seznam příloh.....	68

1 Úvod

Pořízení vlastního bydlení je finančně velice náročné, ceny bytů nebo domů dosahují několika průměrných ročních příjmů. A proto způsob jejich pořízení nelze brát na lehkou váhu. Nejekonomičtější možnost jak financovat pořízení bytu či domu je z vlastních zdrojů, ale tato situace není příliš častá. A proto je potřeba se zorientovat jaké možnosti se nabízejí na aktuálním finančním trhu. Rozdíly ve výsledných nákladech u různých finančních institucí se mohou lišit až o statisíce, na které vždy doplatí klient. Ať už jde o sjednání hypotečního úvěru nebo o úvěr ze stavebního spoření či jejich refinancování, vždy je potřeba přistupovat ke každému klientovi individuálně. Tato bakalářská práce se zaměřuje na refinancování již probíhajícího hypotečního úvěrování, které si sjednala čtyřčlenná rodina na financování vlastního bytu. Aby refinancování bylo co nejméně finančně náročné je potřeba provést důkladný průzkum na úvěrovém trhu stavebních spořitelen a hypotečních bank, dvou nejčastějších způsobů financování bydlení.

1.1 Cíl

Cílem této bakalářské práce je řešení změny financování vlastního bydlení po skončení fixace úrokové sazby na hypotečním úvěru, popřípadě následné změny finančního produktu s ohledem na nejnižší náklady a co nejkratší doby splácení.

2 Základní pojmy a definice

V následující kapitole jsou vysvětleny základní pojmy a definice.

2.1 Vymezení základních pojmů

Nemovitost, definuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Podle § 498 je nemovitost pozemek a podzemní stavba se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. [1]

Pozemek je definován podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. § 27 jako vymezená část zemského povrchu, oddělena od sousedních částí hranicí území správní jednotky nebo katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemku, popř. Rozhraním způsobu využití pozemků [2]

Stavební pozemek definuje zákon č. 183/2006 Sb., stavebního zákona. Podle § 2 se jedná o část nebo soubor pozemků, vymezený nebo určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. [3]

Stavba podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, § 1242 je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech. Je výsledkem stavebních činností, které lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, zejména podle využití v terénu. Stavbu je třeba chápat jako jednotlivý stavební objekt, nikoli jako soubor objektů, i kdyby tvořili určitý funkční celek. V takovém případě funkčního souboru identifikujeme jednoho z nich jako stavbu hlavní (např. rodinný dům, rekreační chata, garáž) a ostatní jako stavby vedlejší (např. kolna, studna). [1] [3]

Rodinný dům je objekt, který svým uspořádáním splňuje požadavky pro rodinné bydlení a také více jak polovina podlahové plochy všech místností musí být určena k bydlení. Rodinný dům může mít maximálně 3 samostatné byty a nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví. [3]

Bytový dům je objekt pro bydlení, v němž více jak 50% podlahové plochy splňuje požadavky pro trvalé bydlení. [3]

Byt je definován v zákoně č. 72/1994 Sb., jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Za obytnou místnost podle vyhlášky č. 137/1998 Sb. se považuje část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m², pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu minimálně 16 m². [4]

Splátka, pravidelné obětování finanční částky, za účelem splácení úvěru. K dispozici jsou tři typy splácení, anuitní splácení – nejčastější, pak progresivní a degresivní splácení, které jsou nabízeny jen u některých bank.

Anuitní splácení. Klient splácí po celou dobu úvěru, nebo minimálně po dobu fixace úrokové sazby splátku ve stále stejné výši. Zpočátku větší část peněz tvoří úroky a menší část samotná splátka dluhu. Postupem času se poměr mění, úroky se snižují a splátka dluhu se zvyšuje. Výhodou tohoto splácení je, že si klient může o tyto úroky snížit daňový základ a zná výši splátky na několik let dopředu, minimálně po dobu fixace.

Progresivní splácení. Splátka je na počátku nižší, klient si může zvolit svou první progresivní splátku, kde nejnižší možnou částkou je výše úroků. Po dobu jednoho roku zůstává splátka stejná, poté se navyšuje o pevně stanovený koeficient. Výhodou je potřeba nižších příjmů na počátku hypotéky.

Degresivní splácení. Splátka hypotéky je na počátku vyšší, než u anuitních splátek a postupem času se snižuje. Po dobu jednoho roku zůstává splátka stejná a poté se snižuje o pevně daný koeficient. Při stejné době splatnosti klient celkově zaplatí na úrocích méně než při anuitním splácení.[5]

Fixace a úrok. Cenou půjčených peněz je úrok, bance tak zaplatíme za poskytnutí úvěru. Úroková sazba se vyjadřuje v procentech z dlužné částky za určité období. Celková výše této sazby se také orientuje podle konkurence na trhu a repo sazby, kterou vyhláší Česká národní banka. Dále úrokovou sazbu ovlivňuje naše bonita a konkrétní parametry úvěru. Finanční instituce poskytují hypoteční úvěry s možnou fixací úrokové sazby. V období, které si klient sám zvolí, má zákazník garantovanou úrokovou sazbu.

Na základě fixace a úrokové sazby lze odvodit výši splátek v příštím období. Období fixace se počítá ode dne uzavření hypoteční smlouvy. [5]

Poplatky. Banky a finanční instituce si účtují za většinu svých služeb další částky tj. poplatky. Některé z nich uvádějí, že poplatky jsou zahrnuty v úrocích, nebo je neúčtují vůbec. Mohou to být pravidelné poplatky za vedení účtů, jednorázový poplatek za zpracování úvěru, nebo pravidelný poplatek za běžný účet, pokud je třeba ho u banky mít. [5]

Bonita je schopnost klienta splácet. Banka posuzuje bonitu tak, že od příjmů klienta odečte pravidelné výdaje, předpokládané výše splátky hypotéky a zbytek peněz se porovnává s životním minimem dané rodiny. Pro stanovení bonity si banka vyžádá potvrzení o příjmech u zaměstnanců a podnikatelé své příjmy dokazují pomocí daňového přiznání.

Potvrzení o příjmech zaměstnance

Nesmí být obvykle starší než 30 dní

Klient nesmí být ve zkušební ani ve výpovědní lhůtě

Zaměstnavatel uvádí klientův příjem i všechny srážky ze mzdy, které zpracovává.[5]

Daňové úlevy

Stát poskytuje celou řadu daňových zvýhodnění, ať už v souvislosti s dani z příjmu, nebo daně z nemovitosti či daně z přidané hodnoty. Možnost odpočtu úroků z hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření vyplývá ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu v platném znění. Podle tohoto ustanovení lze od základu daně odečíst sumu úroků snížených o státní příspěvek poskytovaný podle zvláštních předpisů, z úvěru použitých poplatníkem na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo bytu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatné výdělečné činnosti, nebo pro účely pronájmu.[12]

Investiční program

Ze zákona č. 189/2004 Sb. Vyplyvá definice kolektivního investování. V tomto zákoně se rozumí kolektivním investováním podnikání, jehož předmětem je shromažďování peněžních prostředků upisováním akcií investičního fondu, nebo vydáváním podílových listů podílového fondu, investování na principu rozdělení rizika a další obhospořádování tohoto majetku.

Investiční fond je majetek, který náleží podílníkům a to v poměru podle vlastních podílových listů. Podílový fond není právnickou osobou a je vytvářen investiční společností na základě povolení Komise pro cenné papíry. Investiční společnost obhospodařuje majetek v podílovém fondu svým jménem a na účet podílníků. [13]

Penzijní připojištění

Penzijním připojištěním se podle zákona 42/1994 Sb. Rozumí shromažďování peněžních prostředků od účastníků penzijního připojištění a státu poskytnutých ve prospěch účastníků, nakládání s těmito prostředky a vyplácení dávek penzijního připojištění.

Penzijní připojištění nesmějí vykonávat jiné instituce než penzijní fondy. Účastníkem může být fyzická osoba starší 18 let s trvalým pobytem na území České republiky, která uzavře s penzijním fondem písemnou smlouvu o penzijním připojištění. Účast na penzijním připojištění je dobrovolná. Účastníkem může být dále fyzická osoba starší 18 let s bydlištěm na území jiného členského státu Evropské unie, pokud je účastná důchodového pojištění, nebo je poživitelem důchodu z českého důchodového pojištění, nebo je účastná veřejného zdravotního pojištění v České republice, která uzavře s penzijním fondem smlouvu. [14]

Doplňkové penzijní spoření podle zákona č. 427/2011 Sb., je shromažďování a umisťování příspěvku účastníka doplňkového penzijního spoření, příspěvků placených za účastníka jeho zaměstnavatelem a státních příspěvků do účastnických fondů obhospořovaných penzijní společností a vyplácení dávek z doplňkového penzijního

spoření, jehož účelem je zabezpečit doplňkový příjem účastníka ve stáří, nebo invaliditě. [15]

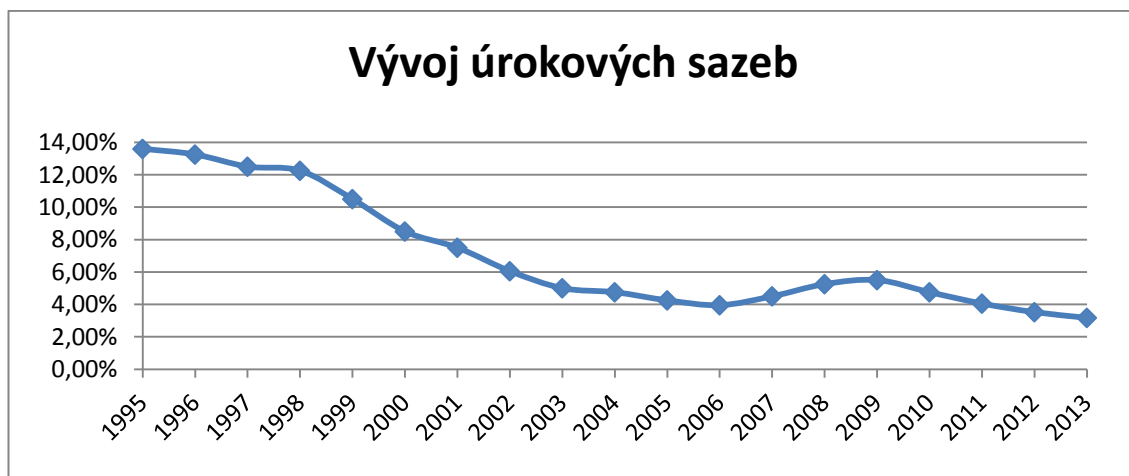
3 Vývoj financování bydlení

V porevolučních letech se začal vyvíjet novodobý trh financování bydlení přípravou podmínek a legislativního rámce. Tento finanční trh u nás stojí na dvou základních pilířích a to na hypotečních úvěrech a stavebním spoření. Obě tyto části se vyvíjely v podstatě souběžně. V období let 1990 až 1995 probíhala příprava podmínek, respektive legislativního rámce hypotečního financování. Předpokladem oficiálního startu hypotečních úvěrů byl zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. Zákon o dluhopisech byl už platný v roce 1990, ale bohužel nefunkčnost kapitálového trhu byla jedním z problémů reálného startu poskytování hypotečních úvěrů. Až v roce 1995 byly tyto překážky odstraněny pro formální start hypotečního úvěrování. Dne 14. 9. 1995 bylo uděleno první oprávnění k vydání hypotečních zástavních listů Českou národní bankou. Hypoteční licence byla udělena Českomoravské hypoteční bance, současné Hypoteční bance.

Od tohoto data až po rok 1997 Česká národní banka udělila oprávnění k poskytování hypotečních úvěrů většině významných bank na našem trhu. Začaly se rodit nové produkty, nové služby a banky začaly profilovat své hypoteční strategie. V roce 1996 banky poskytly občanům 5526 hypotečních úvěrů. O rok později byl zaznamenán pokles vlivem finanční a hospodářské krize, bylo poskytnuto 3362 hypoték. V roce 1998 se situace o trochu zlepšila na 4639 hypotečních úvěrů a teprve v roce 1999 se poskytlo o něco více hypoték než ve startovacím roce 1996, tedy 6103 hypoték.

V této době byly objemy hypotečních úvěrů nízké a úrokové sazby extrémně vysoké oproti současné situaci. Nabídky byly velmi omezené, výše poskytnuté částky byla vždy do 70% odhadované hodnoty nemovitosti. Na trhu bylo 7 bank, distribuce byla doménou kamenných poboček, zárodek externí distribuce teprve vznikal. Podmínky pro poskytnutí hypotečních úvěrů byly velice přísné, banky měly minimální zkušenosti s řízením rizika, které vedly k velké konzervativnosti, neexistoval registr dlužníků.

Hypotečnímu bankovníctví v tomto období nepomohla ani dobře míněna státní finanční podpora v podobě úrokové dotace nových bytových jednotek a v podobě odečtu úrokových nákladů od základu daně. V letech 2000 až 2005 se dostupnost produktů určených k financování vlastního bydlení podstatně zlepšila a od roku 2006 zažívají hypoteční úvěry výraznější zájem. V níže uvedeném grafu je průměrná cena nejběžnější hypotéky do 70% hodnoty nemovitosti. Teprve průběh let 1998 až 2000 přinesly výrazný trend poklesu úrokové hypoteční sazby a otevřel tak cestu k vyšší dostupnosti tohoto financování.[6]



Graf 3-1: Vývoj úrokových sazeb hypotečního úvěru [zdroj: www.mmr.cz, vlastní zpracování]

Jako druhý nejúspěšnější rok v historii českého hypotečního trhu je považován rok 2007, kdy bylo uzavřeno celkem 83 344 hypotečních úvěrů a celková částka přesáhla hranici 142 miliard korun a nejúspěšnějším rokem vůbec se stal loňský rok 2013, kdy se celkový počet uzavřených hypotečních úvěrů vyšplhal na 94 396 s celkovou smluvní jistinou 176,5 miliard. V tabulce 3.1. jsou uvedeny jednotlivé počty uzavřených hypotečních úvěrů a jejich celkové sumy k příslušným letopočtům od roku 2001.

Tab. 3.1. – Hypoteční úvěry poskytnuté od roku 2001 činností hypotečních bank

Rok	Počet uzavřených hypoték	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
2001	14 250	14 728 423
2002	21 002	22 532 310
2003	31 478	36 212 394
2004	40 985	51 959 481
2005	51 026	72 068 812
2006	67 344	100 839 687
2007	83 344	142 288 921
2008	67 530	120 090 230
2009	44 251	73 851 478
2010	50 775	84 772 855
2011	71 088	119 077 140
2012	73 595	121 598 186
2013	94 396	176 574 255

Zdroj: CNB.cz [online]. 2014 [cit. 2014-02-01]. Dostupné z: <http://portal.cnb.cz>.

Právní legislativa pro rozběhnutí stavebních spoření vznikala prakticky souběžně na počátku devadesátých let, kdy start umožnilo schválení zákona č. 96/1993 Sb. Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v roce 1993. Stavební spořitelny zahájily svoji činnost tedy s dvouletým předstihem oproti hypotečnímu financování. Nešlo však primárně o úvěrování, protože na počátku bylo prvotním cílem vybudovat oblast spoření a následně rozvíjet úvěrování. To se podstatně začalo dařit v letech 1995 až 1997, kdy byly poskytnuty první úvěry ze stavebního spoření. [6]

Za své působení na českém finančním trhu prošlo stavební spoření řadou změn a úprav. U smluv uzavřených do roku 2003 činila státní podpora 25% z částky vložených úspor, maximálně však 18 000Kč za rok. U stavebních spoření uzavřených v letech 2003 až 2012 se státní podpora snížila na 15%, ale základ se zvýšil na maximálních 20 000Kč. A od roku 2012 státní podpora činí 10% z naspořené částky, maximálních 20 000Kč. Téhož roku také skončilo osvobození úroků od daně z příjmu, nově byly zdaněny běžnou 15% sazbou, stejně jako úroky v bance. V tabulce 3.2 jsou uvedeny jednotlivé počty běžících úvěrů ze stavebního spoření od roku 2002 a jejich celkové částky v jednotlivých letech. [7]

Tab. 3.2 – Přehled poskytnutých úvěrů a celkové objemy úvěrů v daných letech

Rok	Počet aktuálních úvěrů	Objem úvěrů celkem (mld. Kč)
2002	420 929	21,916
2003	488 850	25,099
2004	549 698	28,735
2005	582 867	31,751
2006	587 501	35,073
2007	580 352	38,912
2008	569 870	42,875
2009	565 485	48,899
2010	564 633	53,069
2011	552 999	55,780
2012	521 312	55,709
2013	471 441	51,740

Zdroj: www.mfcr.cz [online] 2014 [cit. 2014-02-01]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_77006.html

4 Možnosti financování bydlení

Finanční prostředky do oblasti bydlení lze rozdělit do dvou skupin: na zdroje vlastní a tržní. Vlastní zdroje představují finanční prostředky jedince, který se snaží o zabezpečení bydlení pro vlastní potřebu. Za vlastní zdroje jsou považovány veškeré úspory, rezervy či příjmy ze svého prodaného majetku. Jde tedy o finanční prostředky daného jedince a ve srovnání s ostatními zdroji také o nejlevnější. Jelikož je však zabezpečení bydlení nákladné, vlastní zdroje zpravidla jsou nedostačující, a proto je nutné je zkombinovat s dalšími zdroji.

Tržní zdroje, jedná se o finanční zdroje, které subjekt získává na trhu. Existence těchto zdrojů vyžaduje zřízení institucí, které na jedné straně shromažďují finanční prostředky a na druhé straně investují výlučně či jen zčásti do financování bydlení. Jedná se tedy o určitého prostředníka, který zprostředkovává proces transferu finančních prostředků od těch, kteří je nabízejí, těm, kdo je poptávají a užívají. Jinak řečeno, jde o instituce, které přijímají vklady a poskytují úvěry. V oblasti bydlení jde vlastně o určitou transformaci krátkodobých či dlouhodobých úspor domácností či firem do dlouhodobých půjček na bydlení. Finanční prostřednictví jsou v systému financování bydlení nezbytnou podmínkou pro vytvoření širokého přístupu k bydlení. Je tomu tak proto, že převážnou část investorů tvoří domácnosti a ty nemají možnost emitovat cenné papíry. Existují 3 základní typy finančních institucí, které poskytují úvěry na bydlení.

- hypoteční banky
- stavební spořitelny
- komerční banky

Hypoteční banky získávají zdroje finančních prostředků potřebných k poskytování úvěrů obvykle prostřednictvím emise cenných papírů. Ty jsou emitovány většinou na dobu kratší než je doba, na kterou jsou poskytovány finanční úvěry. Proto musí být úvěry několikrát přefinancovány a to je také příčinou změn v původní úrokové sazbě.

Mezi nejdůležitější obchody a operace, které komerční banka provádí patří poskytování bankovních úvěrů. Z hlediska banky to znamená, poskytování peněžních prostředků svým klientům. V případě, že právnická nebo fyzická osoba nemá dostatek peněz, využívá služeb banky tj. poskytnutí bankovního úvěru. Bankovní úvěr je tedy dočasné poskytnutí finančních prostředků, kdy příjemce může dočasně disponovat s poskytnutými prostředky. Podle toho zákona se za banku považují převážně právnické osoby (zpravidla akciové společnosti), které vykonávají minimálně dvě činnosti, tj. přijímání vkladů a poskytování úvěrů.

Banka investuje své prostředky, musí je investovat s rozvahou, neboť se jedná o finanční prostředky klientů, kteří své finance bance propůjčili na dobu určitou. Banka musí klientům peníze po stanovené době vrátit plus úrok z poskytnuté částky. Při úvěrových činnostech komerční banky neuzavírají riskantní smlouvy. Dávají přednost dlouhodobé rentabilitě. Banky upřednostňují klienty žádající o menší úvěrovou částku než-li jednoho klienta s abnormální úvěrovou částkou. Dlužník musí tuto částku splatit ještě ke stávající výši úvěru. Největším zdrojem výnosů banky jsou přímé úroky z poskytnutých úvěrů. Banka při poskytování úvěrů klientům uplatňuje řadu zásad a metod, má svou úvěrovou politiku.

Stavební spořitelny požadují po zájemci o úvěr, aby určitou dobu spořil a po splnění dalších podmínek je mu teprve nabídnut úvěr. K financování úvěrů tak mohou být využity úspory jednotlivých střadatelů a tzv. spřátelených střadatelů to je těch, kteří nepožadují úvěr. Ochota spřátelených střadatelů uložit své finanční prostředky právě do stavebního spoření je podporována prostřednictvím státní podpory. Stavební spořitelny mohou další potřebné zdroje získávat od úvěrových institucí nebo vydáním dluhopisů se splatností nejvýše 5 let. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, v úplném znění po novele pod č. 65/2004 Sb., jim také povoluje obchodovat na svůj účet s hypotečními zástavními listy, se státními dluhopisy, nebo s dluhopisy za které stát převzal záruku. Z hlediska tržních lze do pojmu financování bydlení zahrnout všechny aspekty finančních toků vztahujících se k bydlení, od první fáze procesu, kterou je mobilizace úspor finančními prostředky až do poslední fáze, kterou je splátka úvěru dlužníkem.

Aby byl tento systém efektivní, měl by brát v úvahu rozmanité prvky, které ovlivňují jeho fungování, to je spořicí chování domácností, monetární a fiskální politika České národní banky, dostupnost pozemků pro bydlení atd. Při analýzách systému financování bydlení vyžadujících finanční zprostředkovatele, mohou být tito zprostředkovatele třídění podle míry transformace splatnosti, které dosahují, podle toho odkud získávají své zdroje. V tržních ekonomikách byly rozvinuty modely financování bydlení odlišnými stupni transformace splatnosti půjček. Věřitele tak lze rozdělit podle toho, kterého modelu přednostně využívají, na maloobchodní bankovníctví, velkoobchodní bankovníctví, případně smluvní spoření.[8]

V následujících podkapitolách jsou vysvětleny konkrétní finanční produkty určené k financování bydlení různých finančních institucí působících na tuzemském trhu.

4.1 Hypotéka

Hypotéka neboli hypoteční úvěr je definovaný v zákonu č. 190/2004 Sb., O dluhopisech, jako úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, a to dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Zastavená nemovitost musí být na území České republiky, členského státu Evropské unie, nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor.[9]

Hypoteční úvěry dle účelu využití:

- Účelová hypotéka**, klient ji musí použít na předem definované účely (zajištění potřeb bydlení)
- **Standardní hypotéka**, její podstatou je, že si klient půjčuje méně, než na nemovitost potřebuje. Banka dostane do zástavy nemovitost ve vyšší hodnotě než je poskytovaný hypoteční úvěr. Klient může standardní hypotéku získat:
 - když klient kupuje, staví nebo opravuje byt či dům a má vlastní úspory
 - když kromě financované nemovitosti dá do zástavy ještě nějakou jinou

- když tržní odhad hodnoty nemovitosti převyšuje cenu, za kterou byt či dům kupuje

Přehled úrokových sazeb na tříletou a pětiletou fixaci všech hypotečních bank působících na českém trhu jsou uvedeny v příloze č. 1. Úrokové sazby jsou vztaženy na 80% půjčené částky hodnoty nemovitosti.

-Stoprocentní hypotéka, je určena těm, kdo nemá vlastní hotovost, nebo ji chce investovat do koupeného bytu či domu. Banka půjčí klientovi tolik, na kolik ji ocení pověřený znalec. Stoprocentní hypotéka má o něco vyšší úrokovou sazbu než hypotéka standardní.[5]

Účelovou hypotéku lze využít na koupi nemovitosti nebo stavebního pozemku, výstavbu, rekonstrukci, modernizaci nemovitosti, splácení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti, případně získání vlastnického podílu na nemovitosti.

- Neúčelová hypotéka, tzv. americká hypotéka, nemá žádné omezení. Tímto úvěrem lze financovat i movité věci, podmínkou je zastavení nemovitosti. V případě americké hypotéky je úroková sazba vyšší než u účelových hypotečních úvěrů. Výhodou je, že hypotéku lze splatit kdykoli mimořádnou splátkou, bez naúčtování bankovních poplatků.

S vyřízením hypotéky souvisí také řada výhod:

- nižší úrokové sazby
- delší doba splatnosti (až 30 let)
- možnost poskytnutí vyšší částky
- není nutné předchozí spoření
- možnost výběru fixace úrokových sazeb[5]

4.2 Stavební spoření

Stavební spoření je upraveno zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, jako účelové spoření pro přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům řízení a poskytování příspěvku státní podpory fyzickým osobám.[10]

Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna, neboli banka, která může vykonávat pouze činnosti, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle zákona č. 96/1993 Sb., § 9. [5]

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba, která má pobyt na území České republiky s přiděleným rodným číslem a uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu.[5]

Státní podporu, v současnosti v hodnotě 10% ročně naspořené částky, maximálně do 2000 Kč, může získat občan České republiky, občan Evropské unie s průkazem nebo potvrzením o pobytu na území České republiky a přiděleným rodným číslem nebo fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a s rodným číslem.

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb. Čekací doba na poskytnutí peněžních prostředků z úvěru ze stavebního spoření nesmí být kratší než 24 měsíců od počátku doby spoření. Stavební spořitelna může účastníkovi poskytnout úvěr za stavebního spoření do výše cílové částky. Klient může své naspořené finance včetně příspěvku státní podpory podle zákona vybrat teprve po uplynutí vázací doby 6 let. Smlouva musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru.[10]

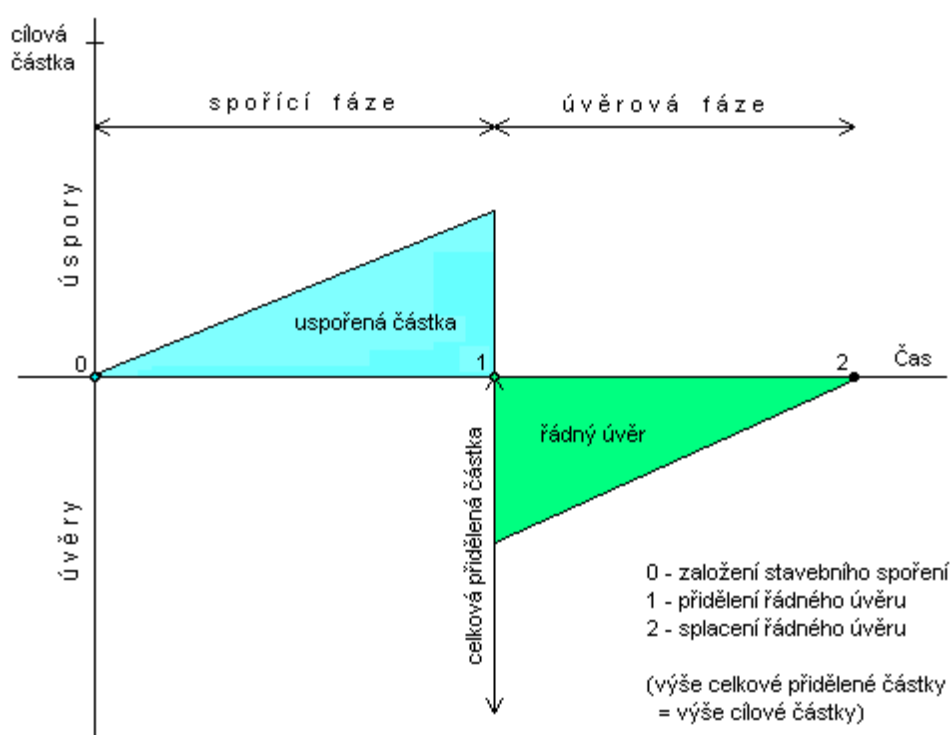
Po uzavření smlouvy může klient dosáhnout dvou typů úvěru:

- řádný úvěr
- překlenovací úvěr

Řádný úvěr je původní produkt spořitelny, pevně spjatý se samotným stavebním spořením. Je spojen s několika podmínkami.

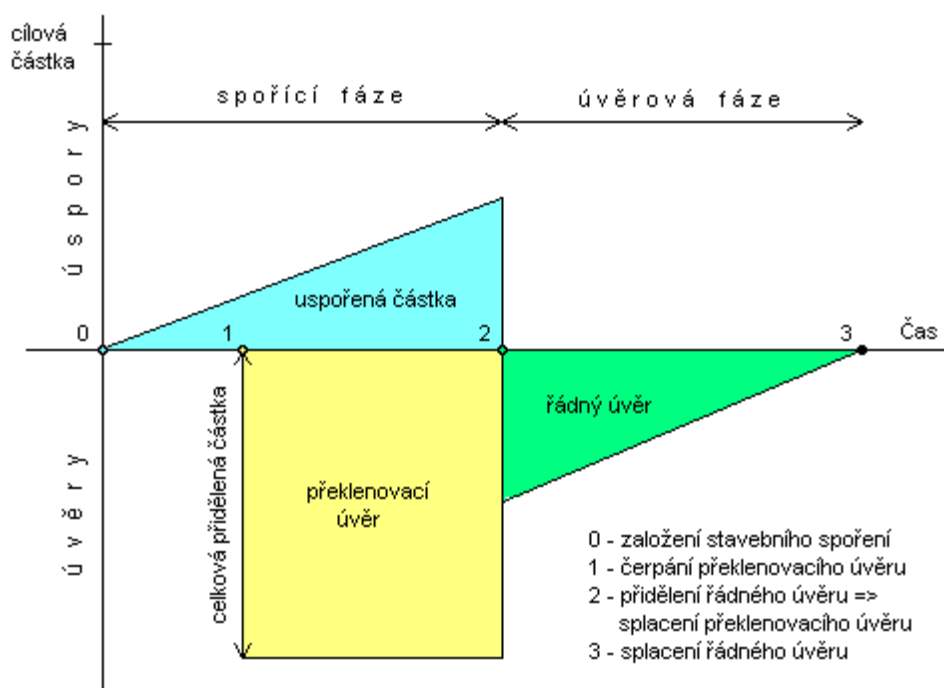
- existence spoření
- omezená čekací lhůta (2 roky)
- naspoření určitého procenta cílové částky
- dosažení výše tzv. hodnoticího čísla

Na obrázku 4.2.1 je graficky znázorněn průběh využití řádného úvěru ze stavebního spoření.



Obr. 4.2.1: *Průběh využití řádného úvěru* [Zdroj: ŠIKULOVÁ, Miroslava. *Analýza stavebního spoření*. Brno, 2006. Diplomová práce. Masarykova univerzita. Vedoucí práce Ing. Jan Krajíček.]

Překlenovací úvěr umožňuje „překlenout“ dobu do přidělení řádného úvěru. Je nabízen po uzavření smlouvy s výběrem až do nulové akontace, která je často podporována garancí úrokové sazby na celou dobu splácení. U překlenovacího úvěru je možnost splácení bez sankcí. Na obrázku 4.2.2 je graficky znázorněn průběh využití překlenovacího úvěru.



Obr. 4.2.2: *Průběh využití překlenovacího úvěru* [zdroj: ŠIKULOVÁ, Miroslava. *Analýza stavebního spoření*. Brno, 2006 Diplomová práce. Masarykova univerzita. Vedoucí práce Ing. Jan Krajíček]

Výhody a nevýhody stavebního spoření:

Výhody:

- snadné získání
- není třeba ručit nemovitostí
- možnost poskytnutí nižší částky
- 10% státní podpora až do výše 2 000 Kč
- možnost předčasného splacení
- pevná úroková sazba po celou dobu úvěru
- možnost překlenovacího úvěru

Nevýhody:

- vázací lhůta 6 let pro uznání státní podpory
- vyšší poplatky[5]

4.3 Bankovní úvěr

Mezi další možnosti financování bydlení patří bankovní úvěry. U těchto bankovních produktů může být problém s výší úvěrů, protože obvykle je dost nízká a nevyřeší dostatek financí na bydlení. Získání úvěru je za to snadné. Klient jej může získat rychle, dost často hned při první návštěvě banky. K vyřízení jsou potřeba minimálně dva doklady totožnosti a potvrzení o příjmech, u podnikatelů daňové přiznání. U některých bank bývá podmínkou zřízení běžného bankovního účtu, pokud ho žadatel nemá. Týká se to většinou větších částek. Banky obvykle mají nějaký speciální spotřebitelský úvěr určený na nemovitost, ale za podmínek, které jsou oproti klasickým, ale i americkým hypotékám hodně nevýhodné. Úroky těchto úvěrů jsou vyšší a to podstatně, mohou se při desetileté splatnosti pohybovat v rozmezí 8% až 15%. U dvacetileté splatnosti se tyto úroky ještě zvyšují. Konkrétní úroky závisejí na velikosti půjčené částky i délce splácení, banky nabízejí různé podmínky v podobě věrnosti klienta atd.[5]

Úvěry můžeme dělit podle různých parametrů:

Podle splatnosti:

- krátkodobé (do 1 roku)
- střednědobé (1 až 5 let)
- dlouhodobé (více než 5 let)

Podle záruk:

- zajištěné – splácení úvěru je zajištěnou určitou zástavou např. pozemkem, budovou
- nezajištěné – poskytují se pouze dobrým klientům banky, neboť banka nevyžaduje zástavu

Podle způsobu čerpání:

- jednorázově – klient vyčerpá určitou částku jednorázově, nebo postupně v dohodnutých termínech
- ve formě úvěrové linky- klient si opakovaně peníze půjčuje na financování svých potřeb do výše stanoveného úvěrového limitu.

Krátkodobé úvěry

Jsou to veškeré spotřební úvěry s délkou trvání maximálně jednoho roku. K získání úvěru je podmínkou stabilní příjem a důvěryhodnost klienta. Další variantou je dispoziční, který vzniká v důsledku debetu – je variantou kontokorentního úvěru. Krátkodobé úvěry se ještě dále dělí na: směnečné, kontokorentní, eskontní, lombardní, ručitelské, účelové, akceptační.

Dlouhodobé úvěry

Dlouhodobé úvěry se poskytují na delší dobu tj. 5 až 15 let i výjimečně delší. Používají se většinou na pořízení hmotného i nehmotného majetku. Banky u těchto úvěrů požadují zajištění, např. nemovitosti, která je mnohem vyšší než výše požadovaného úvěru.

Spotřební úvěry

Zahrnují veškeré úvěry, poskytované soukromým osobám a domácnostem, které slouží k financování nákupu spotřebních předmětů, pořízení bytů a rodinných domků eventuelně ke krytí jiných spotřebních výdajů. Spotřebitelský úvěr je bankami nabízen fyzickým osobám starším 18 let občanstvím ČR a trvalým bydlištěm v ČR nebo státech EU. Klasický spotřebitelský úvěr se spíše než na financování bydlení hodí na pořízení zařízení do bytu.

Spotřební úvěry členíme:

Podle zajištění

- zajištěné úvěry, banka vyžaduje jištění movitosti nebo nemovitosti

- nezajištěné úvěry

Podle typu výplaty:

- hotovostní úvěry – hotovost se vyplátí na přepážce v bance
- bezhotovostní úvěry – finanční prostředky jsou převedeny na účet určený klientem. Jednorázově nebo postupně.

Výhody spotřebitelských úvěrů:

- rychlý zdroj finančních prostředků
- není nutné dokládat účel použití
- rychlé vyřízení úvěru

Nevýhody spotřebitelských úvěrů:

- vyšší úrokové sazby a vysoké poplatky vzhledem k výši úvěru
- většinou krátká doba splatnosti [5]

Pojištění schopnosti splácet

Většina hypotečních bank a stavebních spořitelen zvýhodňuje úrokovou sazbu po sjednání pojištění schopnosti splácet. Tuto službu zprostředkovávají pro své smluvní partnery, nebo dceřiné společnosti. Obsah pojištění je rozdělen do tří variant:

- Varianta A: Pojištění kryje smrt a trvalou invaliditu.
- Varianta B: Pojištění kryje smrt, trvalou invaliditu a pracovní neschopnost.
- Varianta C: Pojištění kryje smrt, trvalou invaliditu, pracovní neschopnost a ztrátu zaměstnání.

V případě úmrtí nebo přiznání 3. stupně invalidity klienta pojišťovna jednorázově uhradí nesplacenou část úvěru bance. Aby vznikl nárok na pojistné plnění u pracovní neschopnosti či ztráty zaměstnání je potřeba splnit předem dané smluvní podmínky,

které se u pojišťoven mohou lišit. Pojišťovny za klienty zaplatí maximálně 4 až 18 po sobě jdoucích splátek. Nejčastěji se jedná o 12 splátek. U ztráty zaměstnání dohodou nevzniká nárok na pojistné plnění. Výše pojistného závisí zejména na věku dlužníka, výše úvěru a úrokové sazbě a proto k vyčíslení měsíční splátky pojistného přistupují pojišťovny individuálně. [16]

Další uvedené možnosti přímo nesouvisí s financováním vlastního bydlení, ale finanční prostředky z těchto produktů mohou vyřešení dané situace urychlit.

4.4 Penzijní připojištění

Penzijní připojištění je nyní součástí III. pilíře v podobě transformovaných fondů, jen již do něj nelze vstupovat, tato možnost skončila 30. 11. 2012. Od ledna 2013 mohou klienti nadále spořit s podporou státu. Nově již nemohou vstupovat do penzijního připojištění (transformované fondy), ale mohou využít doplňkové penzijní spoření, tzv. účastnické fondy. Účastnické fondy nabízí penzijní společnosti a představují možnost spoření na důchod ve třetím pilíři s potenciálem vyššího zhodnocení oproti penzijnímu připojištění, neboť pro ně platí volnější pravidla investování. Účastníci si mohou volit strategie spoření, která jim může přinést vyšší výnos, ale ponesou i investiční riziko. Účastníci transformovaných fondů nenesou riziko, mají garanci nezáporného výnosu.

Ze státního rozpočtu se poskytují ve prospěch účastníků penzijního spoření třetího pilíře státní příspěvky. Ty jsou na konto účastníka připisovány automaticky za každý řádně a včas zaplacený měsíční příspěvek. Výše státního příspěvku na kalendářní měsíc závisí na výši měsíčního příspěvku účastníka. Je-li výše měsíčního příspěvku:

- 100 Kč až 299 Kč, bez státního příspěvku.
- 300 Kč až 999 Kč, činí výše měsíčního státního příspěvku částku 90 Kč a 20 % z částky přesahující 300 Kč.
- 1 000 Kč a více Kč, činí výše státního příspěvku částku 230 Kč.

Pokud účastník za rok vloží na své spoření částku sjednanou jako příspěvek vyšší než 12 000 Kč, získá možnost odečíst si od základu daně z příjmů fyzické osoby část spoření přesahující 12 000 Kč ročně, maximálně však do výše 12 000 Kč ročně.

Tab. 4.1. – Přehled státních příspěvků do konce roku 2012 a od ledna 2013

Měsíční vklad účastníka	Státní příspěvek do konce roku 2012	Státní příspěvek od ledna 2013
100 Kč	50 Kč	0 Kč
200 Kč	90 Kč	0 Kč
300 Kč	120 Kč	90 Kč
400 Kč	140 Kč	110 Kč
500 Kč	150 Kč	130 Kč
600 Kč	150 Kč	150 Kč
700 Kč	150 Kč	170 Kč
800 Kč	150 Kč	190 Kč
900 Kč	150 Kč	210 Kč
1 000 Kč a více	150 Kč	230 Kč

Zdroj: www.finance.cz [online] 2014 [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/duchody-a-davky/penzijni-pripojisti/abeceda-penzijniho-pripojisti/statni-prispevek-penzijniho-pripojisti/>

Z penzijního připojištění, tedy z tzv. transformovaného fondu, se poskytuje několik různých dávek. Jsou to dávky jednorázové, nebo pokud účastník splní podmínky, dávky v podobě penzí.

Účastník penzijního připojištění může obdržet v případě vzniku nároku dávky – penze, jejichž výše závisí na celkovém objemu příspěvků zaplacených ve prospěch účastníka, na výnosech z hospodaření a na věku, od kterého se dávka poskytuje.

Penzijní fondy poskytují následující dávky – penze:

- **Starobní**, stěžejní dávka penzijního připojištění je vyplácena doživotně účastníkovi nejdříve při dosažení věku 60 let, za předpokladu, že splnil pojištěnou dobu v rozmezí 5 až 10 let.
- **Invalidní penze** je vyplácena účastníkovi po přiznání invalidního důchodu ze zákonného důchodového pojištění pro invaliditu třetího stupně. Doba pojištění, která je nutná k získání nároků na invalidní penzi je 3 až 5 let.
- **Pozůstalostní penze** je vyplácena fyzické osobě, kterou účastník určil ve smlouvě o penzijním připojištění. Pokud účastník stanoví vyšší počet oprávněných osob, pak musí zároveň rozhodnout o tom, jaký podíl nashromážděných prostředků na jeho kontě každému oprávněnému připadne. Nárok na dávku vznikne pouze v případě, že připojištěný platil příspěvky do penzijního fondu po dobu 3 až 5 let.
- **Výsluhová penze** je penze, na kterou vzniká nárok po 15 letech placení penzijního připojištění. Je vyplácena maximálně ve výši 50 % z celkově naspořené částky a musí být smluvně sjednána předem. [17]

5 Možnosti refinancování již probíhajícího hypotečního úvěru

Tato kapitola se věnuje zvolení co nejekonomičtějšího způsobu refinancování již probíhajícího hypotečního úvěru. Na této hypotéce právě končí pětiletá fixace. Nejoptimálnějším řešením by bylo hypoteční úvěr jednorázově doplatit prostřednictvím mimořádné splátky. Tato situace není ve většině případů pravděpodobná, a proto nebude dále uvažována.

Pro modelový příklad byla stanovena čtyřčlenná rodina (2 dospělí, 2 děti), manžel ve věku 33 let, manželka ve věku 32 let a děti 7 a 5 let. Oba dospělí jsou zaměstnáni na dobu neurčitou. Rodina si v roce 2009 pořídila byt 3+1 (70m²) v Ostravě za částku 1 700 000 Kč. K financování této nemovitosti si rodina pořídila hypoteční úvěr s anuitním splácením u Hypoteční banky ve výši 1 500 000 Kč na dobu 20 let.

Tab. 5.1 – Modelový příklad hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru	1 500 000 Kč
Doba splatnosti	20 let
Úroková sazba p.a.	5,79%
Délka fixace	5 let
Měsíční splátka úvěru	10 566 Kč
Poplatek za správu úvěru	250 Kč/měsíc
Pojištění úvěru	431 Kč
Splátka včetně pojištění a poplatku	11 247 Kč/měsíc

Výsledná úroková sazba zahrnuje slevu 0,1% za otevření aktivního konta u ČSOB, 0,1% za inkaso splátek z účtu u ČSOB, 0,1% za pojištění úvěru a nemovitosti u ČSOB pojišťovny a 0,1% za pojištění úvěru. Za zpracování úvěru a odhadu nemovitosti pracovníkem ČSOB nebyly účtovány žádné další poplatky.

V roce 2014 končí fixace úrokové míry a vzhledem k aktuálnímu finančnímu trhu se nabízejí výhodné možnosti jak dále refinancovat hypoteční úvěr. Aktuálně má rodina na bankovním účtu 150 000 Kč jako rezervu a oba manželé si v roce 2000 založili penzijní připojištění u AXA penzijní společnosti, kde měsíčně oba přispívají 1 000 Kč.

Následující tabulka uvádí kolik bylo doposud zapláceno na hypotečním úvěru během pětileté fixační doby.

Tab. 5.2. – Přehled plateb původního hypotečního úvěru

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru (1%)	15 000 Kč
Splátky celkem	633 960 Kč
- z toho na úrocích	403 896 Kč
- z toho jistina	230 064 Kč
Daňová úleva	60 585 Kč
Celkem doposud vynaložených prostředků	588 375 Kč

Nemovitost je pojištěna na částku 1 700 000 Kč u ČSOB pojišťovny, roční splátka činí 1 217 Kč. Pokud oslovené banky a stavební spořitelny neměly v nabídce výhodnější pojištění, které by zvýhodňovaly úrokovou sazbu, bylo počítáno s původním pojištěním nemovitosti.

5.1 Financování úvěru

Jednou z variant je také nepřistoupit k refinancování, ale pokračovat v již probíhajícím hypotečním úvěru.

5.1.1 Hypoteční banka

Podle aktuální situace byla na tuto hypotéku Hypoteční bankou stanovena konečná úroková míra 2,79 %. V této úrokové sazbě je již započtena sleva za pojištění nemovitosti u ČSOB pojišťovny 0,1%. Jelikož u této banky probíhá úvěrování, odpadají tak náklady na poplatek za zpracování úvěru a přepis zástavního práva v katastru nemovitostí. Tento poplatek je ve výši 1 000 Kč.

Tab. 5.3 - Nabídka Hypoteční banky

Základní úrok	3,19%
Výsledný úrok po slevě	2,79%
Splátka úvěru	8 643 Kč/měsíc
Pojištění úvěru	431 Kč/měsíc
Správa úvěru	250 Kč/měsíc
Poplatek za zpracování	Zdarma
Splátka úvěru vč. Pojištění a poplatku	9 324 Kč/měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
daňová úspora	42 853 Kč
Reálné procento navýšení	3,57%
Celkové finanční náklady	383 722 Kč

Za mimořádnou splátku úvěru sjednanou ve smlouvě je účtováno bankou 1% ze sjednaného rámce mimořádných splátek jistiny a u plovoucí sazby jsou to 2 %.

5.2 Možnosti refinancování

V případě zvolení jedné z variant v této podkapitole je automaticky připočítána k celkovým finančním nákladům částka 1 000 Kč jako poplatek za změnu zástavního práva ve veřejném seznamu na katastrálním úřadě.

5.2.1 Česká spořitelna

Vedení úvěrového účtu u České spořitelny a poplatek za vyřízení úvěru jsou zdarma. Konečná úroková sazba byla stanovena na 2,69%. V této úrokové sazbě je již započtena sleva za refinancování mimo Českou spořitelnu 0,1%, sleva za pojištění schopnosti splácet 0,2% u pojišťovny České spořitelny (tzv. varianta A – pokrývá rizika, smrt, invaliditu a pojištění pracovní neschopnosti, na celou částku vychází toto pojištění 473 Kč měsíčně). Pokud bude splácení úvěru probíhat z účtu u České spořitelny, sleva úrokové sazby činí 0,5%. Při zakoupení služby Hypotéka s prémie jednorázovým poplatkem 3 000 Kč je poskytnuta sleva 0,3% z úrokové sazby. Prémie je vyplácena poměrně na začátku druhého a každého dalšího období fixace úrokové sazby.

Za mimořádnou splátku se nic neplatí v okamžiku, když se vkládá v době změny fixace. Mimo fixaci se účtuje poplatek ve výši 10% z výše mimořádné splátky. Je možné si také dokoupit službu Mimořádná splátka, která stojí 200 Kč měsíčně. Díky této službě je umožněno vložit jednou za 12 měsíců 20% z výše úvěru jako mimořádný vklad, bez poplatku.

Odhad nemovitosti se může použít původní, pokud není starší 7 let. V případě nedoložení odhadu nemovitosti, nyní probíhá akce do 18. 6. 2014, kde nabízí Česká spořitelna odhady zdarma. K odhadům je třeba doložit nové fotografie: foto domu s čitelným číslem popisným, foto WC, foto koupelny, foto kuchyně a foto alespoň jednoho pokoje. Není potřeba dokládat výši příjmů, stačí písemné vyjádření předchozí banky o dobré platební morálce.

Tab. 5.4. Nabídka refinancování s fixací na 5 let od České spořitelny:

Základní úrok	4,29%
Výsledný úrok po slevě	2,69%
Splátka úvěru	8 607 Kč/ měsíc
Pojištění úvěru	473 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Služba hypotéka s premií	Jednorázově 3 000 Kč
Splátka úvěru včetně pojištění	9 080 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	41 068 Kč
Reálné procento navýšení	3,21%
Celkové finanční náklady	345 587 Kč

Tab. 5.5. – Nabídka refinancování s fixací na 3 roky od České spořitelny.

Základní úrok	4,49%
Výsledný úrok po slevě	2,89%
Splátka úvěru	8 730 Kč/ měsíc
Pojištění úvěru	473 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Služba hypotéka s premií	Jednorázově 3 000 Kč
Splátka úvěru včetně pojištění	9 203 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	3 let
Možná daňová úspora	44 312 Kč
Reálné procento navýšení	3,37%
Celkové finanční náklady	364 483 Kč

5.2.2 Komerční banka

Za vedení úvěrového účtu si Komerční banka neúčtuje žádné poplatky, vedení běžného bankovního účtu je podmínkou, který je také zdarma. Konečná úroková sazba byla stanovena na 2,69%, kde byly poskytnuty slevy 0,2% za pojištění neschopnosti splácet (varianta A – pokrývá rizika smrti, invalidity, pojištění pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání). Další slevu 0,1% poskytuje Komerční banka za sjednání pojištění nemovitosti u České pojišťovny (138 Kč měsíčně).

Mimořádná splátka v době ukončení fixace je zdarma, v případě vložení mimořádné splátky v období fixace je účtována sankce, která odpovídá výši úroků, které by byly zaplacený ve splátkách. Ke schválení hypotečního úvěru banka vyžaduje potvrzení o výši příjmů všech žadatelů a nový odhad nemovitosti pracovníkem Komerční banky, za který si neúčtuje žádný poplatek.

Tab. 5.6. – Nabídka Komerční banky.

Základní úrok	2,99%
Výsledný úrok po slevě	2,69%
Splátka úvěru	8 583 Kč/měsíc
Pojištění úvěru	512 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Pojištění nemovitosti	138 Kč měsíčně
Splátka úvěru včetně pojištění	9 233 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	41 215,95
Reálné procento navýšení	3,29%
Celkové finanční náklady	351 724 Kč

5.2.3 Fio banka

Vedení úvěrové a běžného účtů u Fio banky jsou zdarma. Úroková míra s fixací na 5 let byla vyčíslena na 3,72% a variabilní sazba na 3,05%. U obou sazeb byla poskytnuta sleva 0,2% za pojištění hypotečního úvěru ve výši 468 Kč měsíčně.

Mimořádné splátky jsou zdarma do 20% výše úvěru ročně. Minimální výše mimořádné splátky je však 50 000 Kč a maximální výše 300 000 Kč. Pokud by došlo k mimořádnému splácení v částce převyšující 20% z nominální výše hypotečního úvěru činí sankční poplatek 20% z objemu splátky na 20% nominální výše úvěru za každý započatý rok do konce období fixace nebo platnosti marže.

V případě účelu refinancování se akceptují odhady starší 6 let a to pokud LTV je do 60% hodnoty nemovitosti. V opačném případě je třeba odhad nový, který provádí smluvní odhadce Fio banky. Odhad nemovitosti si klient hradí sám, přibližně ve výši 3 500 Kč. U pojištění nemovitosti Fio banka nezvýhodňuje žádnou pojišťovnu.

Tab. 5.7. Nabídka refinancování úvěru s fixací na 5 let od Fio banky

Základní úrok	3,92%
Výsledný úrok po slevě	3,72%
Splátka úvěru	9 217 Kč/měsíc
Pojištění úvěru	468 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Nový odhad nemovitosti	3 500 Kč
Splátka úvěru včetně pojištění	9 685 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	58 353 Kč
Reálné procento navýšení	3,98%
Celkové finanční náklady	437 702 Kč

Tab. 5.8. Nabídka refinancování úvěru s variabilní úrokovou sazbou od Fio banky

Základní úrok	3,25%
Výsledný úrok po slevě	3,05%
Splátka úvěru	8 801 Kč/měsíc
Pojištění úvěru	468 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Nový odhad nemovitosti	3 500 Kč
Splátka úvěru včetně pojištění	9 269 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	0 let - variabilní
Možná daňová úspora	47 127,15 Kč
Reálné procento navýšení	3,47%
Celkové finanční náklady	374 048 Kč

5.2.4 Raiffeisen Bank

Vedení osobního účtu u Raiffeisen bank je podmínkou, jeho vedení i vedení úvěrového účtu jsou zdarma. Výsledná úroková sazba byla stanovena na 2,89%, kde byly poskytnuty slevy za uzavření pojištění hypotečního úvěru u pojišťovny UNIQA, která činí 0,2%, sleva za klienta Raiffeisen bank ve výši 1% a sleva za aktivní stavební spoření u Raiffeisen stavební spořitelny ve výši 0,1%.

Mimořádná splátka bez sankcí je možná vždy v termínu konce platnosti úrokové sazby, v opačném případě je nutno počítat s poplatkem ve výši 10 % z objemu mimořádně splacené částky.

Raiffeisen bank nežadá nový doklad o příjmech, odvozuje jej ze splátek úvěru. Také akceptuje původní odhad, který není starší než 7 let a je pro původní úvěrovou banku. Vyžaduje pouze aktuální list vlastnictví, dvě fotky exteriéru a dvě fotky interiéru. Po předložení všech požadovaných podkladů banka schvaluje úvěry do 24 hodin.

Tab. 5.9. Nabídka Raiffeisen bank:

Základní úrok	4,19%
Výsledný úrok po slevě	2,89%
Splátka úvěru	8 703 Kč/měsíc
Pojištění úvěru	550 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Splátka úvěru včetně pojištění	9 253 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	44 488,5 Kč
Reálné procento navýšení	3,44%
Celkové finanční náklady	370 312 Kč

5.2.5 Wüstenrot

Vedení úvěrového účtu u Wüstenrot je zdarma, vedení osobní účtu není podmínkou. Výsledná úroková sazba byla stanovena na 2,59 % se slevou za sjednání životního pojištění a pojištění nemovitosti u pojišťovny Wüstenrot ve výši 0,2%. Předběžná kalkulace na životní pojistku se zajištěním úvěru ve výši 1 300 000 Kč na 15 let vyšla na 502 Kč měsíčně a pojištění bytu ve výši úvěru s roční platbou 728 Kč, na kterou byla poskytnuta sleva 30 % do 19. 6. 2014.

Poplatek za předčasné splacení či mimořádnou splátku je 5% z uhrazené částky.

Při refinancování není nutné dokládat potvrzení o příjmu, postačí jen čestné prohlášení. Odhad nemovitosti postačí mít 5,5 let starý, v opačném případě posoudí banka nemovitost interně za akční poplatek 1 000 Kč.

Tab. 5.10. Nabídka hypotečního úvěru Wüstenrot

Základní úrok	2,79 %
Výsledný úrok po slevě	2,59%
Splátka úvěru	8 723 Kč/měsíc
Životní pojištění	502 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Pojištění nemovitost	728 Kč ročně
Splátka úvěru včetně pojištění	9 225 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	14,5 let/ 175 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	38 430 Kč
Reálné procento navýšení	3,08%
Celkové finanční náklady	318 195 Kč

5.2.6 mBank

Správa úvěrového konta je zdarma, vedení osobního účtu mkonto je také zdarma, ale není podmínkou. Výše úrokové sazby byla stanovena na 2,74 % u hypotéky s fixací na 5 let a 2,39% u hypotečního úvěru s fixací na 3 roky. U obou variant byla poskytnuta sleva 0,25 % za sjednání pojištění schopnosti splácet, které činí 480 Kč měsíčně.

Mimořádná splátka je možná bez sankcí až do výše 20 % z roční nesplacené jistiny.

Odhad nemovitosti je akceptován do 6 let stáří a byl použit k původní žádosti o úvěr. V opačném případě je potřeba odhad nový od interního odhadce. Náklady si klient hradí sám v přibližné výši 3 800 Kč. K odhadu je nutno přidat minimálně 4 nové fotky bytu. Při bezproblémové platební historii a splácení delší doby než je 24 měsíců, není potřeba předkládat potvrzení o výši příjmů.

Tab. 5.11. Nabídka refinancování hypotečního úvěru s fixací na 5 let od mBank

Základní úrok	2,99%
Výsledný úrok po slevě	2,74%
Splátka úvěru	8 741,3 Kč/měsíc
Pojištění hypotečního úvěru	480 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Splátka úvěru včetně pojištění	9 221,3 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	41 229,15 Kč
Reálné procento navýšení	3,43%
Celkové finanční náklady	367 860 Kč

Tab. 5.12. Nabídka refinancování hypotečního úvěru s fixací na 3 roky od mBank

Základní úrok	2,64%
Výsledný úrok po slevě	2,39%
Splátka úvěru	8 528,33 Kč/měsíc
Pojištění úvěru	480 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Splátka úvěru včetně pojištění	9 008,33 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	3 let
Možná daňová úspora	35 695,65 Kč
Reálné procento navýšení	3,16%
Celkové finanční náklady	335 005 Kč

5.2.7 LBBW bank

Vyřízení hypotečního úvěru a správa hypotečního účtu jsou zdarma. Nutností je zřízení běžného bankovního účtu, přes který je hypotéka čerpána a následně splácena. Jeho vedení stojí 50 Kč měsíčně. Výsledná výše úrokové sazby u hypotéky s fixací na 5 let byla vykalkulována na 2,79 % a 2,7 % u hypotečního úvěru s fixací na 3 roky. U obou variant byla poskytnuta sleva 0,2 % za sjednání pojištění nemovitosti u smluvního partnera pojišťovny Allianz. Pojištění schopnosti splácet bylo vykalkulováno za 232 Kč měsíčně u pojišťovny BNP Paribas Cardif.

Mimořádnou splátku bezsankčně, v jakékoliv výši, je možné vždy splatit k datu ukončení fixace úrokové sazby. Mimo tento termín je účtován poplatek za hedging ve výši 5 % ze zůstatku jistiny do konce nejbližší fixace. Je také možnost zajistit si službu mimořádné splátky ve výši 20 % z poskytnutého úvěru jeden krát ročně při měsíčním poplatku 150 Kč.

Původní odhad mladší 6 let je akceptovatelný. Dále není nutnost dokládat potvrzení o výši příjmů v případě bezproblémového splácení předchozího úvěru po dobu minimálně 8 měsíců.

Tab. 5.13. Nabídka refinancování s fixací na 5 let od LBBW bank

Základní úrok	2,99%
Výsledný úrok po slevě	2,79%
Splátka úvěru	8 668 Kč/měsíc
Pojištění nemovitosti	745 Kč/ rok
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Pojištění úvěru	232 Kč měsíčně
Vedení běžného bankovního účtu	50 Kč/ měsíc
Splátka úvěru včetně pojištění a poplatků	8 950 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	42 688,65 Kč
Reálné procento navýšení	2,92%
Celkové finanční náklady	310 487 Kč

Tab. 5.14. Nabídka refinancování s fixací na 3 roky od LBBW bank

Základní úrok	2,90%
Výsledný úrok po slevě	2,70%
Splátka úvěru	8 613 Kč/měsíc
Pojištění nemovitosti	745 Kč/ rok
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Pojištění úvěru	232 Kč měsíčně
Vedení běžného bankovního účtu	50 Kč/ měsíc
Splátka úvěru včetně pojištění	8 895 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	3 let
Možná daňová úspora	41 229,9 Kč
Reálné procento navýšení	2,85%
Celkové finanční náklady	302 045 Kč

5.2.8 UniCredit Bank

Správa úvěrového konta je bez poplatku. Vedení běžného bankovního účtu je zdarma za předpokladu, že minimální příchozí měsíční platba je alespoň 12 000 Kč. Výše úrokové sazby u refinancování hypotečního úvěru byla vykalkulována na 2,69 % s již započtenou slevou 0,5 % za sjednání pojištění schopnosti splácet u smluvní pojišťovny BNP Paribas Cardif za 665 Kč měsíčně, dále sleva za aktivní účet u UNiCredit Bank 0,5 %.

Mimořádné splácení hypotečního úvěru je možné bez jakékoli sankce v den změny úrokové míry tzv. refixace.

Odhad nemovitosti starý 5 let je akceptován. V případě nedodání odhadu nemovitosti je pro účel refinancování zpracován UniCredit Bank nový odhad zdarma. Při bezproblémovém splácení alespoň 32 splátek u předchozí banky, není potřeba dokládat výši příjmů.

Tab. 5.15. Nabídka UniCredit Bank.

Základní úrok	3,69 %
Výsledný úrok po slevě	2,69 %
Splátka úvěru	8 840 Kč/měsíc
Pojištění úvěru	665 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Splátka úvěru včetně pojištění	9 505 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	39 670,65 Kč
Reálné procento navýšení	3,88%
Celkové finanční náklady	420 490Kč

5.2.9 GE Money Bank

Vedení úvěrového účtu a zprostředkování hypotečního úvěru jsou zdarma. Podmínkou je zřízení běžného bankovního účtu u GE Money Bank, ze kterého je hypoteční úvěr splácen. Za toto konto si také banka nic neúčtuje. Základní úroková sazba pro tento úvěr je 3,69 %, která je snížena o 0,2 % za sjednání pojištění schopnosti splácet u smluvní pojišťovny BNP Paribas Cardif. Toto pojištění stojí 453 Kč měsíčně.

Prostřednictvím mimořádné splátky lze splatit bez sankcí až 20 % z výše hypotečního úvěru. Odhad nemovitosti je prováděn zdarma interním pracovníkem GE Money Bank.

Tab. 5.16. Nabídka GE Money Bank

Základní úrok	3,69 %
Výsledný úrok po slevě	3,49 %
Splátka úvěru	9 072 Kč/měsíc
Pojištění úvěru	453 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Splátka úvěru včetně pojištění	9 526 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	54 471,3 Kč
Reálné procento navýšení	3,75 %
Celkové finanční náklady	409 469 Kč

5.2.10 Equa bank

Poplatky za vedení a zpracování hypotečního úvěru jsou již zahrnuty v úrokové sazbě. Vedení běžného bankovního konta, ze kterého jsou hrazeny splátky hypotečního úvěru je zdarma. Výsledná úroková sazba je vyčíslena na 2,99 % včetně slev. Slevy jsou poskytnuty za sjednání pojištění schopnosti splácet ve výši 0,15 % u pojišťovny MetLife Amcico. Další sleva 0,3 % vyplývá z akční nabídky Equa bank.

Banka umožňuje svým klientům předčasné splacení, nebo mimořádné splátky v průběhu splacení hypotéky zdarma i v období kdy se nemění úroková sazby hypotéky.

Odhad nemovitosti je vypracován bankou zcela zdarma.

Tab. 5.17. Nabídka Equa bank

Základní úrok	3,44 %
Výsledný úrok po slevě	2,99 %
Splátka úvěru	8 764 Kč/měsíc
Pojištění úvěru	419 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Splátka úvěru včetně pojištění	9 183 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	46 137 Kč
Reálné procento navýšení	3,31 %
Celkové finanční náklady	356 063 Kč

5.2.11 Oberbank

Poplatek za vedení úvěrového účtu není účtován žádný, poplatek běžného účtu také není účtován za předpokladu, že minimální příchozí měsíční platba bude ve výši alespoň 15 000 Kč. Výsledná úroková výše je stanovena na 3,30 %.

Mimořádná splátka je zpoplatněna 0,2 % z částky. Původní odhad nemovitosti je akceptovatelný, případně je proveden odhadcem Oberbank za poplatek přibližně 4 000 Kč.

Tab. 5.18. Nabídka Oberbank.

Výsledný úrok po slevě	3,30 %
Splátka úvěru	8 985 Kč/měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Splátka úvěru včetně pojištění	8 985 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	51 040,65 Kč
Reálné procento navýšení	2,95 %
Celkové finanční náklady	315 515 Kč

5.2.12 Sberbank

Poplatek za poskytnutí hypotečního úvěru je 1 Kč, vedení úvěrového a běžného bankovního účtu Start je zdarma. Výsledná úroková sazba byla snížena o 0,1 % za sjednání pojištění schopnosti splácet. Toto pojištění činí 436 Kč měsíčně. Výsledná úroková míra je tedy 2,79 %.

Mimořádnou splátku bez sankčního poplatku je možné splatit vždy k datu konce fixace v jakékoli výši, nebo 1 krát ročně (vždy po sobě 12 řádně uhrazených měsíčních splátkách) je možné zaplatit mimořádnou splátku bez sankce ve výši až 10 % aktuálního zůstatku.

Pokud je původní úvěr řádně splácen déle než 22 měsíců, není nutné dokládat výši příjmů. Sberbank také akceptuje původní odhad nemovitosti, není-li starší 7 let.

Tab. 5.19. Nabídka Sberbank:

Základní úrok	2,89 %
Výsledný úrok po slevě	2,79 %
Splátka úvěru	8 728 Kč/měsíc
Pojištění úvěru	436 Kč/ měsíc
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	1 Kč
Splátka úvěru včetně pojištění	9 164 Kč/ měsíc
Délka splácení/ počet splátek	15 let/ 180 splátek
Délka fixace	5 let
Možná daňová úspora	42 304,35 Kč
Reálné procento navýšení	3,33 %
Celkové finanční náklady	356 477 Kč

5.3 Úvěry ze stavebního spoření

Další možnosti jak refinancovat hypoteční úvěr je pomocí úvěru ze stavebního spoření. Jelikož rodina nemá založené stavebního spoření, je nutné toto spoření založit s to s cílovou částkou nejméně 1 270 000 Kč. Při založení stavebního spoření si stavební spořitelny účtují poplatek 1 % z cílové částky. V našem případě to je 12 700 Kč.

5.3.1 Českomoravská stavební spořitelna

Ve stanovených úrokových sazbách jsou již započteny slevy za aktivní konto u ČSOB, pojištění úvěru a pojištění nemovitosti. Jelikož je Českomoravská stavební spořitelna dceřinou společností ČSOB, kde také patří Hypoteční banka, není potřeba dokládat nový odhad nemovitosti a potvrzení o výši příjmů.

Tab. 5.20. Nabídka na úvěrování od Českomoravské stavební spořitelny

Výše překlenovacího úvěru	1 270 000 Kč
Poplatek za smlouvu	12 700 Kč
Akontace	1 660 Kč
Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,30 %
Měsíční splátka	9 207,5 Kč
Pojištění úvěru	431 Kč měsíčně
Měsíční splátka včetně pojištění	9 638,50 Kč
Délka překlenovacího úvěru	99 měsíců
Řádný úvěr	677 790,9 Kč
Úroková sazba	2,95 %
Měsíční splátka	10 160 Kč
Měsíční splátka včetně pojištění	10 591 Kč
Délka řádného úvěru	73 měsíců
Možná daňová úleva	60 844,6 Kč
Celkové finanční náklady	429 310,7 Kč

5.3.2 Raiffeisen stavební spořitelna

Vedení osobního bankovního účtu, ze kterého bude splácen úvěr je podmínkou, jeho vedení je zdarma. V níže uvedených úrokových sazbách je již zahrnuta sleva za uzavření pojištění schopnosti splácet u pojišťovny UNIQA. Raiffeisen stavební spořitelna akceptuje původní odhad nemovitosti mladší 7 let. Pouze je potřeba dodat nové fotografie bytu a to exteriéru i interiéru. Mimořádná splátka u překlenovacích úvěrů je zpoplatněna, u řádného úvěru je tato splátka bez sankcí.

Tab. 5.21. Nabídka na úvěrování od Raiffeisen stavební spořitelny

Výše překlenovacího úvěru	1 270 000 Kč
Poplatek za smlouvu	12 700 Kč
Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,28 %
Měsíční splátka	9 586 Kč
Pojištění úvěru	550 Kč měsíčně
Měsíční splátka včetně pojištění	10 136 Kč
Délka překlenovacího úvěru	95 měsíců
Řádný úvěr	738 102 Kč
Úroková sazba	4,00 %
Měsíční splátka	9 986 Kč
Měsíční splátka včetně pojištění	10 536 Kč
Délka řádného úvěru	85 měsíců
Možná daňová úleva	71 770 Kč
Celkové finanční náklady	548 665 Kč

5.3.3 Modrá pyramida

Modrá pyramida zvýhodňuje úrokovou sazbu za vedení bankovního účtu u Komerční banky, dále za sjednání pojištění nemovitosti u České pojišťovny (1 660 Kč ročně) a také za sjednání pojištění schopnosti splácet. Toto pojištění bylo vykalkulováno na 488 Kč měsíčně. Ke schválení úvěru ze stavebního spoření Modrá pyramida vyžaduje potvrzení o výši příjmů a nový odhad nemovitosti interním pracovníkem, za který si nic neúčtuje.

Tab. 5.22. Nabídka úvěrování od Modré pyramidy

Výše překlenovacího úvěru	1 270 000 Kč
Poplatek za smlouvu	12 700 Kč
Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,49 %
Měsíční splátka	9 450 Kč
Pojištění úvěru	512 Kč měsíčně
Měsíční splátka včetně pojištění	9 962 Kč
Délka překlenovacího úvěru	105 měsíců
Řádný úvěr	669 925 Kč
Úroková sazba	3,89 %
Měsíční splátka	10 077 Kč
Měsíční splátka včetně pojištění	10 589 Kč
Délka řádného úvěru	75 měsíců
Možná daňová úleva	71 698,8 Kč
Celkové finanční náklady	537 086,2 Kč

5.3.4 Wüstenrot stavební spořitelna

Vedení osobního účtu u společnosti Wüstenrot není podmínkou. Základní úrokové sazby byly sníženy za pojištění nemovitosti (728 Kč ročně) a za sjednání pojištění úvěru (230 Kč měsíčně) u pojišťovny Wüstenrot. Odhad nemovitosti je spořitelnou uznáván v maximálním stáří 5 a půl let.

Tab. 5.23. nabídka úvěrování od Wüstenrot stavební spořitelny

Výše překlenovacího úvěru	1 270 000 Kč
Poplatek za smlouvu	12 700 Kč
Akontace	2 000 Kč
Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,50 %
Měsíční splátka	9 419 Kč
Pojištění úvěru	202 Kč měsíčně
Měsíční splátka včetně pojištění	9 621 Kč
Délka překlenovacího úvěru	96 měsíců
Řádný úvěr	654 561,20 Kč
Úroková sazba	4,30 %
Měsíční splátka	7 620 Kč
Měsíční splátka včetně pojištění	7 822 Kč
Délka řádného úvěru	108 měsíců
Možná daňová úleva	74 607,30 Kč
Celkové finanční náklady	451 860,7 Kč

5.3.5 Stavební spořitelna České spořitelny

Vedení běžného bankovního účtu u České spořitelny je zvýhodňováno v úrokové sazbě. Taktéž sjednání pojištění schopnosti splácet u pojišťovny České spořitelny, které bylo vyčísleno na 473 Kč měsíčně. Odhad nemovitosti lze použít původní, pouze je potřeba doložit nové fotografie bytu.

Tab. 5.24. Nabídka úvěrování od Stavební spořitelny České spořitelny

Výše překlenovacího úvěru	1 270 000 Kč
Poplatek za smlouvu	12 700 Kč
Akontace	2 000 Kč
Úroková sazba překlenovacího úvěru	3,56 %
Měsíční splátka	9 331 Kč
Pojištění úvěru	473 Kč měsíčně
Měsíční splátka včetně pojištění	9 804 Kč
Délka překlenovacího úvěru	98 měsíců
Řádný úvěr	709 930 Kč
Úroková sazba	3,65 %
Měsíční splátka	10 994 Kč
Měsíční splátka včetně pojištění	11 467 Kč
Délka řádného úvěru	72 měsíců
Možná daňová úleva	65 402,5 Kč
Celkové finanční náklady	484 968,5 Kč

5.4 Další zdroje financí

Další zdroje financí budou použity ke zkrácení doby splatnosti hypotečního úvěru.

5.4.1 Penzijní připojištění AXA

Po 15 letech připojištění má klient nárok na výluhovou penzi ve výši 50 % naspořené částky včetně zhodnocení a státních příspěvků. Tato možnost se v tomto případě naskytne v polovině roku 2015. Během této doby každý z manželů zaplatil na pojistném 180 000 Kč. Na účet dále byly připsány státní příspěvky ve výši 27 000 Kč a zhodnocení ve výši 33 295 Kč. Zhodnocení se pohybovalo v rozmezí 0,0 % až 4,25 % viz příloha č. 20. Za předpokladu využití této příležitosti si oba manželé vyberou částku v celkové výši 240 295 Kč. Tato částka bude dále použita k částečnému umoření hypotečního úvěru.

Tab.5.25. Přehled vkladů penzijního připojištění

Měsíční vklad	1 000 Kč
Měsíční státní příspěvek	150 Kč
Počet měsíců spoření	180
Celkem naspořeno	240 295, Kč

Jelikož právě probíhá fixace úrokové míry a mimořádná splátka hypotečního úvěru by byla postihnuta sankcí, budou tyto finanční prostředky dále investovány do konce období fixace.

5.4.2 Podílový fond ING Multifond Aktiv V5

Jedná se o smíšený investiční fond, který investuje do celé řady investičních příležitostí. Klientova investice se při nákupu podílových listů rozkládá a snižuje tak riziko proti investování do jednoho typu aktiv. Multifond Aktiv V5 investuje do vládních a bezpečných firemních dluhopisů, akcií, komodit a velkých hedgových fondů.

Pro modelový příklad této práce budeme investovat částku 240 295 Kč do podílového fondu ING Multifond Aktiv V5. Průměrné zhodnocení tohoto fondu jsou 3 %. Finanční prostředky lze vybrat kdykoliv bez sankcí a omezení. Výnos z fondu je pro fyzické osoby navíc osvobozen od daně z příjmů, pokud cenné papíry jsou drženy déle než půl roku.

Tab. 5.26. Přehled výnosů investičního fondu.

Rok investování	Výše investice	Výnos
1.	240 295 Kč	7 208,85 Kč
2.	247 503,85 Kč	7 425,12 Kč
3.	254 928,97 Kč	7 647,87 Kč
4.	262 576,83 Kč	7 877,31 Kč
5.	270 454,14 Kč	0 Kč

V posledním roce investování není započten žádný výnos, protože je finanční částka použita na částečné umoření hypotečního úvěru v době skončení fixace. Celkový zisk investice za 4 roky je 30 158,15 Kč.

6 Návrh řešení financování vlastního bydlení

Po porovnání nabídek všech bank a stavebních spořitelen je zřejmé, že pro tuto rodinu nebude úplně nejvýhodnější sjednání úvěrů ze stavebního spoření, kde stavební spořitelna Raiffeisen navrhla úvěr s nejvyššími celkovými náklady (548 665 Kč). Naopak nejvýhodnější nabídku ze stavebních spořitelen podala Českomoravská stavební spořitelna s celkovými náklady 429 310,7 Kč, která je i tak méně výhodná, než většina hypotečních bank.

Nejnákladnější kalkulaci z bank nabídla Fio banka s celkovými náklady 437 702 Kč, která budila dojem, že kalkulaci provádí na internetové kalkulačce. Daleko výhodnější kalkulaci nabídla Oberbank s celkovými náklady 315 515 Kč, kde ovšem není připočítáno žádné pojištění schopnosti splácet a tím by se náklady navýšily. Hypoteční

úvěr od společnosti Wüstenrot vyjde na 318 195 Kč i s životním pojištěním, ale za mimořádnou splátku si banka účtuje 5 % poplatek, což by případnou mimořádnou investici na snížení jistiny znehodnotilo.

Nejvýhodněji z výše uvedených nabídek refinancování hypotečního úvěru je nabídka LBBW Bank. Tato banka nám vykalkulovala dvě nabídky financování a to s fixací na 3 a 5 let. U této banky s nejnižšími finančními náklady na celý průběh financování je také možnost využít mimořádnou splátku na konci fixačního období a to bez sankcí.

Prostřednictvím mimořádné splátky zaplatíme 270 460 Kč na částečné umoření hypotečního úvěru k datu ukončení fixace úrokové sazby. U hypotéky s tříletou fixací je investována částka 254 930 Kč. Mimořádnou splátku volíme proto, abychom se vyvarovali placení úroků, jistina bude snížena o tuto splátku. Následující tabulky uvádějí, kolik bylo zapláceno na úroku a jistině při 3leté a 5leté fixaci.

Tab.6.1. Přehled zaplacených úroků a jistiny při tříleté fixaci.

3 roky fixace	
Zaplacení z úroků	97 703 Kč
Zaplaceno z jistiny	214 345 Kč
Zbývá doplatit	1 054 430 Kč
Zůstatek úvěru po mimořádné splátce	799 500 Kč

Tab. 6.2. Přehled zaplacených úroků a jistiny při pětileté fixaci.

5 let fixace	
Zaplacení z úroků	152 551 Kč
Zaplaceno z jistiny	367 529 Kč
Zbývá doplatit	902 471 Kč
Zůstatek úvěru po mimořádné splátce	632 011 Kč

Za předpokladu stejné úrokové sazby a stejné měsíční splátky se doba úvěrování zkrátí u hypotečního úvěru s fixací na 3 roky o 40 měsíců a u hypotéky s fixací na 5 let také o 40 měsíců.

Tab. 6.3. Refinancování hypotéky s fixací na 5 let a s mimořádnou splátkou

Základní úrok	2,99 %
Výsledný úrok po slevě	2,79 %
Pojištění nemovitosti	745 Kč ročně
Splátka úvěru	8 668 Kč měsíčně
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Vedení běžného bankovního účtu	50 Kč měsíčně
Pojištění úvěru	232 Kč měsíčně
Splátka úvěru včetně poplatku	8 950 Kč měsíčně
Počet splátek	140 splátek
Mimořádná splátka po pětileté fixaci	270 460 Kč
Úspora na úrocích	71 658 Kč
Jistina po mimořádné splátce	632 011 Kč
Možná daňová úspora	32 051 Kč
Reálné procento navýšení	3,06 %
Celkové finanční náklady	231 101 Kč

Tab. 6.4. Refinancování hypotéky s fixací na 3 roky a s mimořádnou splátkou

Základní úrok	2,90 %
Výsledný úrok po slevě	2,70 %
Pojištění nemovitosti	745 Kč ročně
Splátka úvěru	8 613 Kč měsíčně
Správa úvěru	Zdarma
Poplatek za zpracování	Zdarma
Pojištění úvěru	232 Kč měsíčně
Vedení běžného bankovního účtu	50 Kč měsíčně
Splátka úvěru včetně poplatku	8 895 Kč měsíčně
Počet splátek	140 splátek
Mimořádná splátka po tříleté fixaci	254 930 Kč
Úspora na úrocích	83 627 Kč
Jistina po mimořádné splátce	799 500 Kč
Možná daňová úspora	28 686 Kč
Reálné procento navýšení	2,88 %
Celkové finanční náklady	211 236 Kč

Refinancování s fixací na 3 roky má nejnižší náklady, proto bude připočtena k původnímu hypotečnímu úvěru pro zjištění celkových nákladů na pořízení bytu.

Tab. 6.5. Celkové náklady na financování vlastního bydlení

Výše hypotečního úvěru	1 500 000 Kč
Úroková sazba za prvních 5 let	5,79 %
Pojištění nemovitosti prvních 5 let	1217 Kč ročně
Poplatek za zpracování úvěru	15 000 Kč
Splátka úvěru prvních 5 let	10 566 Kč měsíčně
Správa úvěru prvních 5 let	250 Kč měsíčně
Poplatek za zpracování úvěru	15 000 Kč
Pojištění úvěru prvních 5 let	431 Kč měsíčně
Splátka úvěru včetně poplatku a pojištění	11 247 Kč měsíčně
Úroková sazba po pěti letech	2,70 %
Pojištění nemovitosti po pěti letech	745 Kč ročně
Splátka úvěru po pěti letech	8 613 Kč ročně
Počet splátek po pěti letech	140 splátek
Pojištění úvěru po pěti letech	232 Kč měsíčně
Vedení bankovního konta po pěti letech	50 Kč měsíčně
Splátka úvěru vč. Pojištění po pěti letech	8 895 Kč měsíčně
Mimořádná splátka po tříleté fixaci	254 930 Kč
Úspora na úrocích	83 627 Kč
Jistina po mimořádné splátce	799 500 Kč
Celková doba splácení	200 měsíců
Celková možná daňová úspora	89 271 Kč
Celkové náklady financování bydlení	616 556 Kč

Celkové náklady na pořízení vlastního bydlení vyšly na 616 556 Kč s využitím mimořádné splátky ve výši 254 930 Kč. Původní doba splácení byla zkrácena o 40 měsíců.

7 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo zhodnotit možnosti změny financování vlastního bydlení po skončení fixace úrokové sazby na hypotečním úvěru prostřednictvím vybraných finančních produktů. Po osobních návštěvách všech hypotečních bank a stavebních spořitelen bylo zjištěno, že nabídky jednotlivých společností jsou poměrně rozdílné. Nejvýhodnějším řešením pro refinancování hypotečního úvěru se stala nabídka od LBBW bank s fixací na 3 roky. S využitím výsluhové penze z penzijního připojištění obou manželů a následném dvouletém zúročení v podílových fondech, se finanční prostředky použily na částečné umoření hypotečního úvěru. Díky této mimořádné splátce se doba splácení zkrátila o 40 měsíců. Konečný celkový finanční náklad na financování vlastního bydlení je 616 556 Kč. V případě nerefincování a nevyužití mimořádné splátky by se hypoteční úvěr prodražil nejméně o 171 486 Kč.

8 Seznam použité literatury

- [1] zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [2] zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon
- [3] zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- [4] zákon č. 77/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- [5] VICHNAROVÁ, Lenka. Financování bydlení, Brno: ERA 2007 90s. ISBN 978-80-7366-079-6
- [6] *hypoindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2014-02-01]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>
- [7] *aktualne.cz* [online] 2012 [cit. 2014-02-02] Dostupné z: <http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/stavebni-spozeni-snizeni-statni-podpory/>
- [8] POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika, Praha: Ekopress 2006 294s. ISNB 80-86929-03-5
- [9] zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- [10] zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření
- [11] zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [12] zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu
- [13] *Mgr. Karel Jiroušek* [online]. 2014 [cit. 2014-03-03]. Dostupné z: <http://www.kareljirousek.cz/investicni-poradenstvi/co-je-investicni-fond/>
- [14] zákon č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem
- [15] zákon č. 427/2011 Sb., o doplňkovém penzijním spoření
- [16] osobní návštěva České spořitelny

[17] [fiance.cz](http://www.fiance.cz) [online]. 2014 [cit. 2014-03-03]. Dostupné z:
<http://www.finance.cz/penzijni-pripojisteni/>

9 Seznam grafů a tabulek

Graf 3.1: Vývoj úrokových sazeb hypotečního úvěru

Tab. 3.1: Hypoteční úvěry poskytnuté od roku 2001 činností hypotečních bank

Tab. 3.2: Přehled poskytnutých úvěrů a celkové objemy úvěrů v daných letech

Tab. 4.1: Přehled státních příspěvků do konce roku 2012 a od ledna 2013

Tab. 5.1: Modelový příklad hypotečního úvěru

Tab. 5.2: Přehled plateb původního hypotečního úvěru

Tab. 5.3: Nabídka Hypoteční banky

Tab. 5.4: Nabídka refinancování s fixací na 5 let od České spořitelny

Tab. 5.5: Nabídka refinancování s fixací na 3 roky od České spořitelny

Tab. 5.6: Nabídka Komerční banky

Tab. 5.7: Nabídka refinancování úvěru s fixací na 5 let od Fio banky

Tab. 5.8: Nabídka refinancování s variabilní sazbou od Fio banky

Tab. 5.9: Nabídka Raiffeisen bank

Tab. 5.10: Nabídka hypotečního úvěru Wüstenrot

Tab. 5.11: Nabídka refinancování hypotečního úvěru s fixací na 5 let od mBank

Tab. 5.12: Nabídka refinancování hypotečního úvěru s fixací na 3 roky od mBank

Tab. 5.13: Nabídka refinancování s fixací na 5 let od LBBW bank

Tab. 5.14: Nabídka refinancování s fixací na 3 roky od LBBW bank

Tab. 5.15:	Nabídka UniCredit Bank
Tab. 5.16:	Nabídka GE MONEY BANK
Tab. 5.17:	Nabídka Equa bank
Tab. 5.18:	Nabídka Oberbank
Tab. 5.19:	Nabídka Sberbank
Tab. 5.20:	Nabídka na úvěrování od Českomoravské stavební spořitelny
Tab. 5.21:	Nabídka na úvěrování od Raiffeisen stavební spořitelny
Tab. 5.22:	Nabídka na úvěrování od Modré pyramidy
Tab. 5.23:	Nabídka na úvěrování od Wüstenrot stavební spořitelny
Tab. 5.24:	Nabídka na úvěrování od Stavební spořitelny České spořitelny
Tab. 5.25:	Přehled vkladů penzijního připojištění
Tab. 5.26:	Přehled výnosů investičního fondu
Tab. 6.1:	Přehled zaplacených úroků a jistiny při tříleté fixaci
Tab. 6.2:	Přehled zaplacených úroků a jistiny při pětileté fixaci
Tab. 6.3:	Refinancování hypotéky s fixací na 5 let a s mimořádnou splátkou
Tab. 6.4:	Refinancování hypotéky s fixací na 3 roky a s mimořádnou splátkou
Tab. 6.5:	Celkové náklady na financování vlastního bydlení

10 Seznam ilustrací

Obr 4.2.1: Průběh využití řádného úvěru

Obr 4.2.2: Průběh využití překlenovacího úvěru

11 Seznam příloh

- Příloha č. 1 Přehled jednotlivých ročních úrokových sazeb při různé délce fixace
- Příloha č. 2 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od Hypoteční banky
- Příloha č. 3 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od České spořitelny
- Příloha č. 4 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 3 roky od České spořitelny
- Příloha č. 5 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od Komerční banky
- Příloha č. 6 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od Fio banky
- Příloha č. 7 Kalkulace hypotečního úvěru s variabilním úrokem od Fio banky
- Příloha č. 8 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let id Raiffeisen bank
- Příloha č. 9 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od Wüstenrot
- Příloha č. 10 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od mBank
- Příloha č. 11 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 3 roky od mBank
- Příloha č. 12 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od LBBW bank
- Příloha č. 13 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 3 roky od LBBW bank
- Příloha č. 14 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od UniCredit Bank
- Příloha č. 15 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od GE MONEY BANK
- Příloha č. 16 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od Equa bank
- Příloha č. 17 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od Oberbank
- Příloha č. 18 Kalkulace hypotečního úvěru s fixací na 5 let od Sberbank
- Příloha č. 19 Kalkulace úvěru ze stavebního spoření od ČMSS

Příloha č. 20 Výpis penzijního připojištění za prvních 15 let.