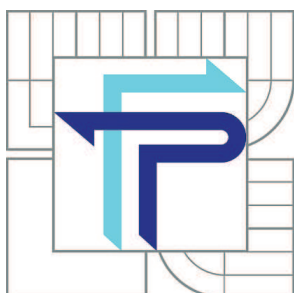


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANCÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

NÁVRH ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

SUGGESTION OF THE OWN HOUSING FINANCING

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

DANA PLHÁKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. et Ing. STANISLAV ŠKAPA,
Ph.D.

BRNO 2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Plháková Dana

Daňové poradenství (6202R006)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Návrh způsobu financování vlastního bydlení

v anglickém jazyce:

Suggestion of the Own Housing Financing

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

FRANK, H. R. a B. S. BERNANKE. Ekonomie. Praha: Grada, 2004, 802 s. ISBN 80-247-0471-4.

LUX, M. a P. SUNEKA. Jak dobře investovat do bydlení. 1. vyd.. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006, 161 s. ISBN 80-86429-56-3.

REVENDA, Z. a kol. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

L.S.

doc. Ing. Vojtěch Bartoš, Ph.D.
Ředitel ústavu

doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.
Děkan fakulty

V Brně, dne 26.05.2013

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zabývá možnostmi financování vlastního bydlení na území České republiky. Konkrétně je analyzováno využití hypotečního úvěru a stavebního spoření. Oportunitně je v úvahu brána i možnost nájemného bydlení, které může pomoci řešit potřebu bydlení. Jako jedna z modelových možností je v práci analyzována i postupná nízko nákladová výstavba z vlastních prostředků svépomoci či rekonstrukce.

ABSTRACT

This thesis focuses on the possibilities of financing homeowners in the Czech Republic. It specifically analyzes use of mortgage loans and home building savings. It also accounts for the possibility of rental housing, which can help resolve the current need in the housing market. One of the modeled options analyzed in this thesis is a gradual low cost construction of one's own resources, self-help or reconstruction.

KLÍČOVÁ SLOVA

Úvěr, hypoteční úvěr, stavební spoření, úroková sazba, anuitní splátka, nájemné, poplatky, bydlení.

KEY WORDS

Credit, mortgage credit, building savings, interest rate, annuity payment, rent, fees, housing.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

PLHÁKOVÁ, D. *Návrh způsobu financování vlastního bydlení*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2013. 64 s. Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D..

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 30. května 2013

.....

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce doc. Ing. et Ing. Stanislavu Škapovi, Ph.D. za pomoc a poskytnutí odborných rad při tvorbě této bakalářské práce. Dále chci poděkovat finančnímu poradci Janu Hodaňovi za pomoc při zpracování hypotečních úvěrů, které jsem použila do příloh. Poděkování si též zaslouží Libor Švestka za odborné konzultace a názornou ukázkou financování bydlení svépomocí.

OBSAH

ÚVOD.....	10
1 TEORETICKÁ ČÁST	12
1.1 Možnosti bydlení.....	12
1.2 Porovnání výhod vlastního a nájemního bydlení	13
1.2.1 Výhody vlastního bydlení	14
1.2.2 Výhody nájemného	14
1.3 Financování koupě bytu nebo domu	15
1.4 Investiční úvěry	16
1.4.1 Klasické investiční úvěry	16
1.5 Hypoteční úvěry	17
1.5.1 Typy hypotečních úvěrů	17
1.5.2 Hypotéka jako procento zástavní hodnoty nemovitosti	18
1.5.3 Hypoteční kombinace	18
1.5.4 Hypotéka dle způsobu splácení.....	18
1.5.5 Účelovost hypotečních úvěrů.....	19
1.5.6 Zajištění hypotečního úvěru.....	19
1.5.7 Hlavní výhody hypoték.....	20
1.6 Stavební spoření	21
1.6.1 Úvěr ze stavebního spoření.....	22
1.6.2 Překlenovací úvěr	22
1.6.3 Na co lze úvěr ze stavebního spoření využít.....	23
1.7 Podmínky k získání hypotečního úvěru	24
1.8 Podmínky pro získání Americké hypotéky	26
1.9 Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření	27

1.10	Úvěr 300 poskytovaný Státním fondem pro rozvoj bydlení	28
1.11	Dřevostavba za 100 000 Kč.....	29
1.12	Slovník pojmů	31
2	PRAKTICKÁ ČÁST	34
2.1	Případ financování u prvního klienta	35
2.1.1	Základní údaje o klientovi	35
2.2	Případ financování číslo dva	39
2.2.1	Základní údaje o klientovi	39
2.3	Klient číslo tři a způsob financování bydlení svépomocí	43
2.3.1	Základní údaje o klientovi	43
2.4	Popis zvolených kritérií.....	47
2.5	Psychologické hledisko a dotazník o bydlení	48
3	VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ	50
3.1	Řešení pro klienta jedna	50
3.2	Řešení pro klienta dva.....	53
3.3	Řešení pro klienta tři	56
	ZÁVĚR	59
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	60
	SEZNAM TABULEK	63
	PŘÍLOHY	64

ÚVOD

Nejen v naší zemi, ale v podstatě na celém světě, řeší lidé vlastní bydlení. Někdo má štěstí a zdědí opravený dům či byt, nebo mu s bydlením pomohou rodiče. Je však hodně lidí, kteří by rádi osamostatnili a bydleli ve vlastním. Jenže nemají podporu v rodičích, nebo se s nimi dokonce nepohodli a musí si bydlení zajišťovat sami. V dnešním světě je pro spoustu lidí problém již samotná existence či přežití.

Ve všech oblastech jsou na nás kladeny větší a větší požadavky, ať po stránce pracovní, citové nebo finanční. Mnohdy je těžké zvládat všední dny i pro člověka, který má bydlení zajištěno. Proto asi málokdo zvládne z platu ušetřit dostatek prostředků, aby si mohl dovolit koupit pozemek, zajistit projekt a všechna povolení, a postavit dům. Většina lidí přemýšlí, jak nejlépe realizovat své sny o bydlení. S postupem času však slevují ze svých požadavků, protože jejich sny bývají nad rámec jejich možností. Dnešní doba nabízí několik variant, jak se svým snům v oblasti bydlení přiblížit. Většinou je potřeba zvážit, kolik času a financí na realizaci máme. V některých případech dokonce zjistíme, že nejlepším řešením je nájemní bydlení v bytu či domě, než bezhlavé zadlužení se finanční institucí. Vliv má samozřejmě i to, pokud již nějaký vhodný pozemek máme k dispozici, nebo vlastníme domek po předcích, který je možno rekonstruovat. Všechny tyto varianty postupně rozebereme.

Nejčastějším způsobem financování bydlení jsou úvěry. Proto se zaměřím na problematiku vyřizování úvěru, proberu různé typy úvěru a žadatelů o úvěr.

CÍL A METODIKA PRÁCE

Cílem mé bakalářské práce je analyzovat různé možnosti financování vlastního bydlení, zvážit možné varianty s ohledem na různá hlediska. Pokusím se vybrat vhodný způsob financování s přihlédnutím na možná rizika a odlišnou finanční situaci rodin. Jako kritéria jsem si zvolila porovnat celkové náklady, časovou náročnost, psychologická hlediska a cenu. Dále se budu zabývat možností hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření a vlastního, postupného financování z měsíčních příjmů a v minulosti vytvořených rezerv. Nakonec zvážím možnost financování bydlení pomocí nájmu, tudíž se zaměřím i na bydlení nájemní.

1 TEORETICKÁ ČÁST

1.1 Možnosti bydlení

Jedním z nejdůležitějších kroků po odchodu z domova je zajistit si bydlení. Možností je opravdu mnoho, ale velkou roli budou hrát především vaše finanční možnosti.

V první řadě můžete nemovitost přímo vlastnit, ale na to většina mladých lidí nemívá dostatek peněz. Někteří mohou bydlení dostat či zdědit, ale ani tyto případy nejsou příliš časté.

Jedním z dalších řešení je podnájem bytu. V tomto případě je nutné podepsat nájemní smlouvu mezi nájemcem (majitelem bytu) a podnájemcem (vámi – tedy osobou, které je byt poskytnut do užívání). V této smlouvě je vždy uvedeno, do kdy je byt možné obývat a za jaký nájem (cena za užívání bytu). Při domluvě na nájmu je nutné si vždy ujasnit, zda se jedná pouze o nájem, nebo jsou-li v položce zahrnuty i energie, popřípadě je-li nutné je doplácet zvlášť. Ceny za energie (elektřina, voda, plyn) se pohybují v řádech tisíců a tak je nutné, abyste s tímto výdajem počítali! Vedle nájmu a energií je třeba počítat i s platbou koncesionářských poplatků – poplatků za používání televize a rádia. Jejich registrace a platba se provádí na České poště. V neposlední řadě je dobré zvážit možnost pojištění domácnosti, které nás chrání v případě vloupání, požáru, zásahu bleskem, výbuchu apod.

Hledáte-li byt k pronajmutí, můžete buď využít nabídky soukromé inzerce popřípadě přímo nabídky známých, nebo je možné získat pronájem tzv. obecního bytu. To je byt, který patří obci a často se pronajímá za výhodnější regulované nájemné, než soukromé byty. Bližší informace o těchto bytech by měl vždy poskytnout bytový odbor obecního úřadu.¹

Někteří lidé bydlí v obecních nebo soukromých nájemních bytech, u kterých dosud stát reguluje nájemné. Jiní platí často i několikrát vyšší tržní nájemné. Obě skupiny nájemníků se sice velmi významně liší tím, kolik je bydlení stojí, ale úvaha o tom, za jakých podmínek odejít do vlastního, se pro obě skupiny řídí stejnými pravidly.

¹BYDLENÍ. Bydlení – možnosti a základní pojmy. *Odcházím.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-11-22].

Pokud není příčinou dědictví, pak do vlastního bydlení lze vstoupit buď standardně koupí či výstavbou nemovitosti za tržní cenu, nebo prostřednictvím privatizace obecních (bývalých státních) bytů, která dává možnost „vybraným“ koupit si byt za cenu hluboko pod cenou tržní. Pokud je ke koupi bytu či domu zapotřebí nemalý úvěr, jehož splátky významně zatíží rodinný rozpočet, platí pro vstup do vlastního určitá obecně platná doporučení.²

Další možností je využít nabídky tzv. sociálních bytů, které jsou určeny sociálně slabším skupinám obyvatel (mladé rodiny s dětmi, mládež, staří lidé, postižení apod.). Tyto byty nejčastěji vlastní opět obce a výše nájemného je přijatelná právě i pro skupinu obyvatel s nízkými příjmy. Některé obce poskytují na určitou dobu i tzv. startovací byty, které může nájemník využívat po dobu nejčastěji 1 roku, než si nalezne vlastní bydlení, popř. je mu přidělen jiný obecní byt. Podmínky pro možnost získání takového bytu má obec stanovené ve své vyhlášce.³

1.2 Porovnání výhod vlastního a nájemního bydlení

Někteří lidé se obávají jakéhokoli zadlužení, a proto pokud nemají potřebnou hotovost, dávají raději přednost placení nájmu cizímu majiteli. Je však pravda, že ztráta střechy nad hlavou hrozí více při koupi bytu na úvěr než u nájemního bydlení? A je úvěr skutečně vždy dražší?⁴

Každá z možností (vlastní byt nebo nájem) má své výhody a nevýhody. Pojďme se na ně podívat podrobněji. Kdo bydlí v nájmu, platí majiteli za to, že může používat jeho majetek, že může bydlet v bytě, který není jeho.

Zaplacené peníze vlastně ihned spotřebujeme, protože za ně dostaneme službu. Nikdy nebudeme mít na byt vlastnické právo a nájemné budeme platit tak dlouho, jak dlouho

² KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 2005. s. 30.

³ BYDLENÍ. Bydlení – možnosti a základní pojmy. *Odcházím.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-11-22].

⁴ SYROVÝ, P. Je výhodnější nájemní či vlastní bydlení. *iDnes.cz* [online]. 2004 [cit. 2013-04-22].

chceme bydlet. (Třeba i celý život.) Nájem jsou státem nebo obcemi usměrňované, a tím zvýhodňované.⁵

1.2.1 Výhody vlastního bydlení

Při uvažování o vlastním bydlení převládá pocit, že budeme dávat peníze do svého. Budeme platit za něco, co bude jednou naše. V případě nájmu máme pocit, že „vyhazujeme peníze z okna“.

Z ekonomického pohledu si v každém případě něco půjčujeme a za vypůjčení platíme peníze. V jednom případě si půjčujeme byt a platíme za to nájem. Ve druhém případě si půjčujeme peníze a platíme za ně úroky.

Pro vlastní bydlení u mnoho lidí hovoří pocit větší jistoty. Při koupi vlastního bydlení máme problém vyřešen a bydlíme ve svém. V případě nájmu máme pocit nejistoty, jak to bude vypadat za rok, dva, pět nebo deset.⁶

1.2.2 Výhody nájemného

Mezi typické výhody nájemného patří volnost. Je daleko jednodušší přestěhovat se, pokud bydlíme v nájmu, než když nemovitost vlastníme a splácíme hypotéku. Proto možnosti nájmu nejčastěji využívají lidé, kteří chtějí zůstat nevázaní a mobilní. Nevědí, jestli budou žít stále v daném městě, nebo se za výhodnější práci přestěhují jinam.

Další výhodou nájmu jsou menší starosti s údržbou nemovitosti. O opravy, rekonstrukce, vybavení, pojištění a další věci se stará majitel.⁷

⁵ SYROVÝ, P. Je výhodnější nájemní či vlastní bydlení. *iDnes.cz* [online]. 2004 [cit. 2013-04-22].

⁶ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 2009. s. 9.

⁷ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 2009. s. 11.

1.3 Financování koupě bytu nebo domu

Financovat koupi vlastního bytu nebo domu je možné v zásadě jen dvojím způsobem, hotovostí nebo úvěrem. Ať už se jedná o vlastní úspory nebo finanční dar od příbuzných v případě hotovosti nebo ať už se jedná o úvěr ze stavebního spoření, novomanželskou půjčku nebo hypoteční úvěr v případě úvěru vždy vystane základní otázka: vložit do koupě vlastní peníze nebo koupi financovat úvěrem? Již v předcházející kapitole jsme uvedli, že budoucí splátky úvěru by neměly vést k podstatnému zhoršení finanční situace domácnosti a že by lidé tudíž měli do vlastního bydlení odcházet až tehdy, kdy mají dostatečně vysoký příjem. Pokud tedy úvěr neznamená pro domácnost vysoké finanční zatížení, pak pro správné rozhodnutí mezi úvěrem a úsporami je zejména důležité znát:

- výši úrokové sazby úvěru, dobu jeho splatnosti a výši dodatečných nákladů spojených s vyřízením úvěru a jeho správou v průběhu splatnosti;
- výši tzv. marginální daňové sazby u daně z příjmů pro člena domácnosti, který dosahuje nejvyšších příjmů;
- pro jaké alternativní investice by domácnost mohla případně vlastní úspory využít;
- současnou a předpokládanou míru inflace.⁸

Na odchod do vlastního bydom měli mít

V této souvislosti je zejména zarážející, jak si mnozí lidé neuvědomují, že dnešní úročení úvěrů je rekordně nízké a že se do budoucna spíše očekává jeho postupný růst a s tím i růst výdajů na splátky úvěrů. Jen málokdo má přitom úvěr s pevnou (neměnnou) úrokovou sazbou garantovanou na celou dobu splácení úvěru.⁹

Tak zvaná dostatečná bonita pro získání úvěru je jedna věc, avšak skutečné příjmy a výdaje domácnosti jsou věc druhá. Banky jsou dnes stále více ochotny půjčovat i těm klientům, kteří patří k rizikovější skupině s nestálými nebo nižšími příjmy. Tento trend

⁸ LUX, M. a P. SUNEGA, *Jak dobře investovat do bydlení*. 2006. s. 110.

⁹ KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 2005. s. 85.

je zcela evidentní ve vyspělých zemích a posiluje se, byť pomalu, z důvodu rostoucí konkurence na hypotečním trhu i u nás. Skutečnost, že banka někomu půjčí, ještě neznamená, že taková domácnost vše v pohodě zvládne. Vedle splátky hypotečního úvěru, jež může navíc podstatněji stoupnout z důvodu růstu úrokových sazeb již jen za několik málo let či dokonce měsíců, je nutné počítat s výdaji na opravy, údržbu a modernizaci bytu a domu.¹⁰

1.4 Investiční úvěry

Investiční úvěry jsou úvěry určené na financování projektů, které řeší dlouhodobější perspektivu firmy, tj. na financování investic. Investice se rozděluje do tří skupin:

- Investice kapitálové, tedy investice do hmotného investičního majetku, tj. nemovitosti, stroje a technologie,
- Investice nehmotné, tedy investice do know-how,
- Investice finanční, tedy investice do cenných papírů majetkových (tedy do akcií) nebo dluhového charakteru, tedy do dluhopisů.

Investiční majetek může sloužit jako kvalitní fixní záruka za splacení úvěru. Zdroje na splacení investičních úvěrů se nemohou vytvořit najednou.

1.4.1 Klasické investiční úvěry

Klasické investiční úvěry banky poskytují na výstavku nebo pořízení investičních celků, tedy na nákup pozemků, výstavbu inženýrských sítí nebo budov, nákup strojů a zařízení atp. Postup při poskytování se liší v závislosti na tom, zda jde o úvěr na nákup (v tom případě se jedná o jednorázové poskytnutí úvěru), rekonstrukci nebo modernizaci nebo na výstavbu (v těchto případech se řeší také např. otázka spoluúčasti klienta na financování investice).¹¹

¹⁰ KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 2005. s. 85.

¹¹ KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 2005. s. 75.

1.5 Hypoteční úvěry

Využití nemovitostí (staveb nebo pozemků) jak záruk je spojeno s hypotečními úvěry. Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty.

Právní úprava v České republice v oblasti hypotečního úvěrování je řešena zejména v zákoně č. 190/2004Sb., o dluhopisech. Zde je hypoteční úvěr definován jako úvěr na investice do nemovitostí na území České republiky, na její výstavbu nebo pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této (i rozestavěné) nebo jiné nemovitosti.

Pro hypoteční úvěry je typické, že jsou:

- zajišťovány nemovitostmi (většinou zástavním právem) a
- financovány ze zdrojů získaných zvláštní formou dluhopisů – hypotečními zástavními listy (dlouhá doba splatnosti si vyžádala tento způsob krytí specifickými zdroji). Ve většině zemí mohou hypoteční zástavní listy vydávat pouze banky se zvláštním povolením – hypoteční banky. Může se jednat jak o banky univerzální, tak i o banky specializované.¹²

1.5.1 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze rozlišit na dva základní typy podle účelu využití, a to účelové a neúčelové. Rozhodující je, zda banka definuje možné způsoby využití poskytnutých finančních prostředků.¹³

Účelové hypoteční úvěry musí klient použít pouze na předem definované účely. Souhrnně je můžeme označit jako zajištění potřeb bydlení.

Neúčelový hypoteční úvěr, americká hypotéka, nemá pro klienta v užití žádná omezení. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí

¹² KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 2005. s. 75-77.

¹³ Typy hypotečních úvěrů. *Finance.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-04-22].

v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa. Úrokové sazby se pohybují zhruba o 2 % výše, podmínkou je zastavení nemovitosti.

1.5.2 Hypotéka jako procento zástavní hodnoty nemovitosti

Hypoteční úvěry lze rovněž rozlišit podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90, 100 nebo dokonce i výjimečně nad 100 procent.¹⁴

1.5.3 Hypoteční kombinace

Některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinaci se

- stavebním spoření,
- životním pojištěním

Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance pouze úroky z neměnné jistiny hypotéky a na kombinovaném produktu ukládá peníze. Následně pak jednorázově hypotéku nebo její část splácí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění.¹⁵

1.5.4 Hypotéka dle způsobu splácení

Splácení hypotečního úvěru záleží na způsobu jeho čerpání. Můžeme využít jak jednorázového, tak postupného čerpání. Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby, než je úvěr

¹⁴ Typy hypotečních úvěrů. *Finance.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-04-22].

¹⁵ Tamtéž

vyčerpán celý. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou anuitními splátkami.¹⁶

Hypoteční úvěry lze také rozlišit podle způsobů splácení na:

- Anuitní (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky)
- Progresivní (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují)
- Degresivní (klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje).¹⁷

1.5.5 Účelovost hypotečních úvěrů

V minulosti byly hypoteční úvěry pouze na financování nemovitostí. Nyní už jsou hypoteční úvěry v zásadě na cokoli. Můžeme si brát tzv. americké hypotéky, kdy dáváme do zástavy nemovitost a kdy pomocí úvěru financujeme např. vybavení nemovitosti, auto či dovolenou.

Hypotéku si dokonce můžeme vzít i jako bezúčelovou. Nemusíme bance účel vůbec sdělovat.¹⁸

1.5.6 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Není možné, aby se za hypotéku ručilo např. ručiteli, jako je tomu u stavebního spoření.

Proto vzniká problém při financování družstevního bytu pomocí hypotečního úvěru. Z hlediska účelu jsme si řekli, že to je možné. Není nutné používat hypotéky pouze na koupi bytu, ale je možné ji použít i na koupi družstevního podílu. Což je právně vzato něco jiného. Problém vzniká při zajištění úvěru, protože družstevním bytem

¹⁶ Hypotéky. *Měšec.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-04-22].

¹⁷ Typy hypotečních úvěrů. *Finance* [online]. 2012 [cit. 2013-04-22].

¹⁸ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 2009. s. 30.

se za hypoteční úvěr nedá ručit. Proto je nutné dát do zástavy jinou nemovitost, která je v osobním vlastnictví.¹⁹

Úroková sazba

Úroková sazba závisí na několika faktorech. Závisí zejména na:

- účelu úvěru,
- době fixace,
- na výši zajištění úvěru a
- na bonitě („kvalitě“) dlužníka.²⁰

Závisí hlavně na základní sazbě udávané Českou národní bankou.

1.5.7 Hlavní výhody hypoték

- dnes již snadné, dostupné a efektivní řešení financování bydlení pro každého
- hypotéku lze získat i bez doložení příjmu
- hypotéku amerického typu lze použít dokonce na financování čehokoli
- stávající hypotéku můžete snadno refinancovat u konkurence za výhodnějších podmínek
- financování hypotékou může být výhodnější, než placení běžného nájmu
- hypotéku lze použít i jako investiční nástroj při koupi nemovitosti
- dostupná výše od 250 000 Kč do neomezené výše
- doba splácení od 1 roku do 45 let
- vysoká konkurence na trhu má za následek výhodné podmínky pro klienty
- můžete se pojistit proti nesplácení úvěru z důvodu ztráty zaměstnání, nemoci, úrazu nebo smrti²¹

¹⁹ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 2009. s. 30-31.

²⁰ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 2009. s. 31.

²¹ Hypotéky. *Měšec.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-04-22].

1.6 Stavební spoření

Stavební spoření je uzavřený systém, který vytváří finanční zdroje pro poskytování účelových úvěrů. Mezi vklady a úvěry je přímá souvislost, k poskytnutí úvěru je potřeba, aby v systému stavebního bylo zapojeno více účastníků, neboť ti, kteří zatím pouze spoří, vytvářejí zdroje pro poskytování výhodných úvěrů. Stavební spoření kombinuje individuální snahu klienta s účelovou podporou státu, která udržuje tento systém v pohybu a umožňuje poskytnout účastníkům stavebního spoření výhodné úvěry s nízkou úrokovou sazbou, která je obvykle relativně stabilní.²²

Princip stavebního spoření spočívá, zjednodušeně řečeno, v tom, že účastníci stavebního spoření po jistou dobu spoří a po splnění určitých podmínek získávají zpět nejen své úspory, ale i nárok na poskytnutí účelového stavebního úvěru. Podstatnou výhodou stavebního spoření je to, že podmínky stavebního spoření, včetně fixní úrokové sazby z vkladů i z úvěrů, jsou pevně stanoveny při uzavření smlouvy a nelze je v jejím průběhu měnit.²³

Úvěry, které nabízí stavební spořitelny

Přestože působí nabídka úvěrů poskytovaných v rámci stavebního spoření na první pohled nepřehledně, skrývají se za rozmanitostí názvů, druhů a pojmenování pouze dva základní typy úvěrů, které české stavební spořitelny poskytují

- úvěr ze stavebního spoření a
- překlenovací úvěr.²⁴

²² POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 2006. s. 122.

²³ REVENDA, Z. a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 2012. s. 108.

²⁴ OSOBNÍ FINANCE. Stavební spoření. *Finanční noviny* [online]. 2013 [cit. 2013-04-22].

1.6.1 Úvěr ze stavebního spoření

Prvním úvěrem, který je poskytován všemi českými stavebními spořitelny, je tzv. úvěr ze stavebního spoření. Na čerpání takového úvěru má účastník stavebního spoření nárok za následujících podmínek:

- jeho smlouva trvá v době žádosti o úvěr alespoň 24 měsíců
- naspořil částku požadovanou stavební spořitelnou pro přidělení úvěru (většinou 40 až 50% z cílové částky)
- dosáhl parametru ohodnocení požadovaného stavební spořitelnou
- prokázal zajištění úvěru, jeho návratnost (tj. své dostatečné příjmy) a účelovost vynaložení prostředků úvěru na zajištění svých bytových potřeb, event. bytových potřeb svých blízkých

Při standardním nastavení smlouvy o stavebním spoření, kdy účastník spoří cca 0,5 až 0,6 % z cílové částky měsíčně, vzniká nárok na úvěr ze stavebního spoření obvykle nejdříve po 5 letech. Pokud však účastník spoří částky vyšší, či dokonce jednorázově složí na účet stavebního spoření celý požadovaný vklad ve výši 40 až 50 % cílové částky, může získat nárok na úvěr ze stavebního spoření dříve - při jednorázovém složení celého požadovaného vkladu již po cca. 2 letech. Úvěry ze stavebního spoření jsou spořitelny úročeny velmi nízkou úrokovou sazbou ve výši 3 až 6 % ročně.

1.6.2 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, kterým se "překlene" doba, než účastník splní veškeré podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření.²⁵

²⁵ OSOBNÍ FINANCE. Stavební spoření. *Finanční noviny* [online]. 2013 [cit. 2013-04-22].

Překlenovací úvěr poskytuje stavební spořitelna účastníkovi ve výši celé cílové částky - nikoli jen z rozdílu cílové částky a naspořených prostředků účastníka. Následkem toho dlužník paradoxně platí i úroky z vkladů, které sám naspořil.

Splátky překlenovacího úvěru zahrnují pouze platbu úroků - splácením překlenovacího úvěru tak dlužník nesnižuje své zadlužení a zbytkovou částku úvěru. Po splnění všech podmínek pro získání levného úvěru ze stavebního spoření, spořitelna překlenovací úvěr částečně splatí naspořenými prostředky účastníka a zbytkovou část "přemění" na úvěr ze stavebního spoření.²⁶

1.6.3 Na co lze úvěr ze stavebního spoření využít

Úvěr smí být účastníkem stavebního spoření použit pouze na financování bytových potřeb, jimiž se rozumí:

- získání bytu,
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby, stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.²⁷

²⁶ OSOBNÍ FINANCE. Stavební spoření. *Finanční noviny* [online]. 2013 [cit. 2013-04-22].

²⁷ ÚVĚRY. Úvěr ze stavebního spoření. *Wüstenrot* [online]. 2013 [cit. 2013-04-22].

1.7 Podmínky k získání hypotečního úvěru

U naprosté většiny společností, jež úvěry nabízejí, musí být žadatel českým občanem s trvalým pobytem v ČR. Některé banky (např. Union banka) podmínku českého občanství nemají, úvěr tedy poskytnou i cizincům s trvalým pobytem na území ČR. Jedním z nutných předpokladů pro kladné vyřízení žádosti o úvěr je také plnoletost. Maximální věk žadatele omezuje pouze Cetelem - poskytuje totiž úvěry osobám ve věku do 65 let, důvodem je nepochybně obava z možného nesplácení úvěru při dlouhodobé nemoci či úmrtí.

Dále bývá požadováno, aby měl žadatel trvalý příjem. Přímou určenou minimální výši má Union banka - pro účelový úvěr musí být minimální měsíční příjem vyšší než 1,4 násobek životního minima a pro neúčelový úvěr vyšší než 1,6 násobek životního minima. U příjmu obvykle nezáleží na tom, jste-li v zaměstnaneckém poměru či podnikáte na živnostenský list. Union banka ale výslovně žádá pracovní poměr na dobu neurčitou (při podání žádosti trvající alespoň 6 měsíců) a klient Multiservisu zase nesmí být ve zkušební a výpovědní době.²⁸

Výše příjmů žadatele

Čím vyšší máte příjem tím lépe. Důležité přitom není, jak velkou máte výplatu, ale kolik peněz vám zbývá poté, co od svého platu odečtete splátku budoucí hypotéky a splátky již existujících úvěrů (např. leasing na auto). Čím více vám zbývá, tím menší je totiž pravděpodobnost, že přestanete bance úvěr splácet. Existuje samozřejmě i hranice minimálního příjmu, vyděláváte-li v očích banky málo peněz, úvěr vám neposkytne. Přesně danou minimální výši příjmu pro získání hypotéky má však pouze Raiffeisenbank a Hypoteční banka. U Raiffeisenbank je podmínkou pro získání hypotéky minimální příjem žadatele či žadatelů (o hypoteční úvěr může žádat i více osob, k tomu se dostaneme později) ve výši 25 000 Kč. V případě Hypoteční banky. U Hypoteční banky je pak podmínkou pro získání hypotéky v případě že žádáte

²⁸ ÚVĚRY. Úvěr ze stavebního spoření. *Wüstenrot* [online]. 2013 [cit. 2013-04-22].

o hypoteční úvěr na celou hodnotu nemovitosti (tzn. nemáte žádné vlastní zdroje) příjem žadatele či žadatelů o úvěr ve výši 30 000 Kč.²⁹

Zvolené banky a maximální výše jejich hypoték

Tabulka 1: Banky a výše jejich hypoték (Zdroj: Jaké jsou podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření. *Peníze.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-04-22].)

Banka	Maximální výše hypotéky
Česká spořitelna	2 568 000 Kč
ČSOB	1 958 000 Kč
Hypoteční banka	1 958 000 Kč
Komerční banka	2 169 347 Kč
LBBW Bank	2 451 449 Kč
mBank	neposkytuje (max. úvěr na 80 % ceny nemovitosti)
Raiffeisenbank	1 664 300 Kč
Unicredit Bank	1 700 000 Kč
Volksbank	2 978 000 Kč
Wüstenrot hypoteční banka	1 031 000 Kč

V dalších podmínkách jsou již znatelné rozdíly mezi jednotlivými společnostmi. Pro schválení úvěru u eBanky je nutné mít u ní minimálně půl roku vedený běžný účet. GE Capital Bank v případě žádosti o úvěr vyšší než 75 tisíc korun trvá na pravidelném měsíčním obratu na běžném účtu za poslední tři měsíce ve výši minimálně deset tisíc korun. Jediný Multiservis dále po klientovi požaduje, aby jiné s ním uzavřené smlouvy nevykazovaly nedoplatek.³⁰

²⁹ Hypotéka podmínky získání jsou v roce 2012 opět o něco méně přísnější. *Penizenavic* [online]. 2012 [cit. 2013-01-20].

³⁰ Jaké jsou typy k získání úvěru. *Peníze.cz* [online]. 2003 [cit. 2013-04-22].

Podmínky pro akceptaci příjmu z podnikání při žádosti o hypotéku

Tabulka 2: Podmínky žádosti o hypotéku (Zdroj: Hypotéky. Gemoney. [online]. 2012 [cit. 2012-12-18].)

Banka	Podmínka pro akceptování smlouvy na dobu určitou
Česká spořitelna	Podnikání po dobu min. 12 měsíců
ČSOB	Podnikání po dobu min. 6 měsíců
Hypoteční banka	Podnikání po dobu min. 6 měsíců
Komerční banka	Podnikání po dobu min. 12 měsíců
LBBW Bank	Podnikání po dobu min. 24 měsíců
mBank	Po předložení 2 daňových přiznání
Raiffeisenbank	Podnikání po dobu min. 12 měsíců
Unicredit Bank	Podnikání po dobu min. 24 měsíců
Volksbank	Podnikání po dobu min. 24 měsíců
Wüstenrot hypoteční banka	Podnikání po dobu min. 12 měsíců

1.8 Podmínky pro získání Americké hypotéky

- Fyzická osoba starší 18 let
- Trvalé bydliště nebo povolení k pobytu na území ČR vč. kontaktní adresy na území ČR
- Trvalý zdroj příjmu – jste-li zaměstnanec, nesmíte být ve zkušební ani výpovědní lhůtě; jste-li podnikatel, musíte podnikat alespoň 1 kalendářní rok
- Disponujete nemovitostí pro zajištění úvěru, která se nachází na území ČR, je určena k bydlení či individuální rekreaci a je řádně zkolaudovaná (ručit lze i více nemovitostmi najednou)³¹

³¹ Hypotéky. Gemoney [online]. 2012 [cit. 2012-12-18].

Doklady ke schválení Americké hypotéky

Dva platné doklady totožnosti

- Občané ČR - občanský průkaz jako první doklad totožnosti a druhým dokladem totožnosti může být např. řidičský průkaz, cestovní pas nebo rodný list
- Ostatní občané – cestovní pas a průkaz o povolení k pobytu v ČR
- Aktuální výpis z běžného účtu
- Doklad o trvalém příjmu
 - Jste-li **zaměstnanec**, předkládáte potvrzení zaměstnavatele o výši vašeho příjmu
 - Jste-li **podnikatel**, předkládáte poslední dvě daňová přiznání orazítkovaná správcem daně spolu s živnostenským listem nebo koncesní listinou
- Doklady o nemovitosti
 - Aktuální list vlastnictví
 - Snímek z katastrální mapy
 - Nabývací tituly
 - Odhad nemovitosti³²

1.9 Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření

Podmínky stavebních spořitelen se logicky různí, ale obecně lze říct, že než vám stavební spořitelna půjčí, prověří si vaši bonitu a zajištění úvěru. Lepší podmínky získáte v případě, že ve stavební spořitelně již máte nějakou "historii".

Bonita

Dostatečné příjmy žadatele či žadatelů se nazývají bonitou, která musí být odpovídající dlužné částce tj. výši úvěru. Klienti musí prokázat, že jsou schopni přežít za určitých

³²Hypotéky. *Gemoney* [online]. 2012 [cit. 2012-12-18].

měsíčních nákladů – tedy pokrýt své životní minimum, výdaje i splátky. U úvěrů ze stavebního spoření je možné zlepšit bonitu klienta přístupitelem či spoludlužníkem.³³

Zajištění

Úvěry ze stavebního spoření můžete zajistit několika formami ručení:

- ručiteli (jednou či více osobami ručícími za splácení klienta),
- zástavou nemovitosti v osobním vlastnictví, úvěr můžete čerpat až do výše 80 % odhadu nemovitosti,
- zástavou finančních pohledávek (v praxi to znamená, že pokud byste měli někde na termínovaném vkladu milión, můžete jej zastavit a od stavební spořitelny si milión půjčit, což jak si jistě domyslíte, není častou formou ručení).

Jednotlivé možnosti zajištění stavební spořitelna stanoví podle výše dlužné částky (cílová částka mínus úspory). Jiné zajištění je vyžadováno ve fázi řádného úvěru, kdy již klient prokázal spořitelně svou platební morálku, a tak je mu umožněno čerpat bez ručitele vyšší částku. Výše úvěru poskytnutá klientovi bez zajištění se u jednotlivých stavebních spořitelen pohybuje od 100 000 Kč do 300 000 Kč).³⁴

1.10 Úvěr 300 poskytovaný Státním fondem pro rozvoj bydlení

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje mladým lidem do 35 let věku nízkouročené úvěry na pořízení bydlení. Vychází přitom z Nařízení vlády 616/2004 Sb. schváleného 1.12.2004 ve znění pozdějších novel.³⁵

Úvěr poskytuje Státní fond rozvoje bydlení mladým lidem

1. žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, přitom není rozhodující, který z manželů podá žádost o úvěr,

³³ Jaké jsou podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření. *Peníze.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-04-22].

³⁴ Tamtéž

³⁵ Úvěr 300. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2011 [cit. 2013-04-22].

2. samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě. Může jít i o dítě osvojené.

Úvěr může být poskytnut do výše 300 000 Kč, je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně.³⁶

1.11 Dřevostavba za 100 000 Kč

Studenti ze skupiny Hrana Architektury jsou přesvědčeni, že bydlení nemusí být nutně drahé. Nechtějí si brát úvěry a odmítají se upsat bance na 30 let jako jejich rodiče. Rozhodli se proto postavit kvalitní dřevostavbu za 100 tisíc korun v Záluží na Plzeňsku.



Obrázek 1: Dřevostavba za zlomek běžné ceny (Převzato z Hrana Architektury)

Zdá se to jako bizarní nápad, ovšem skupina mladých studentů, nadšenců a příznivců architektury se rozhodla, že to dokáže a vlastními silami postaví v Záluží u Spáleného Poříčí nedaleko Rokycan dřevostavbu za zlomek běžné ceny.³⁷

³⁶ Úvěr 300. *Stání fond rozvoje bydlení* [online]. 2011 [cit. 2013-04-22].

³⁷ Jde to i bez hypotéky. *iDnes* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10].

Říkají si Hrana Architektury a myšlenka nízkonákladové dřevostavby se zrodila v hlavě architekta Jakuba Mareše na začátku roku 2012. Unikátního projektu se následně ujali studenti architektury Vašek Pošmourný a Dominik Tomáš Petr, kteří chtějí vytvořit stavbu srovnatelnou s běžným bydlením, ale co nejlevněji.

"Chceme ukázat, že nízká cena stavby nemusí zároveň znamenat její špatnou kvalitu. Není nutné brát si úvěry na několik desetiletí, a tím omezovat svoji svobodu. Zatímco se staví domy za miliony a lidé si na ně musí brát celoživotní hypotéky a často pak nemají peníze na splácení a provoz, my chceme postavit dům za co nejméně peněz," vysvětluje Vašek Pošmourný.

"Dům stavíme svépomocí, díky tomu ušetříme a bereme to jako cenou možnost vyzkoušet si, jak se dům staví. Účastníme se všeho, od pokácení dřeva, jeho zpracování až po konečnou montáž," vysvětluje Pošmourný.

Materiály získávají architekti přímou recyklací. Objíždějí bazary, obvolávají demolicе a oslovují lidi s možností darovat, co již nepotřebují, například OSB desky, izolace, dřevo, minerální vatu, slámu, hydroizolaci, kovové spoje. Lze zapůjčit aku nářadí, případně motorovou pilu.

Již během léta 2012 se uskutečnily první pracovní výjezdy do Záluží, které pokračují i letos. Dokončení je plánováno na léto 2013. Poté by měla stavba sloužit nejen tvůrcům, ale také dalším studentům a široké veřejnosti. Konat by se zde měly především workshopy a zajímavá setkání. Nově vzniklá stavba by měla sloužit pod občanským sdružením k pořádání workshopů o ekologii i alternativám v architektuře, školním ateliérům, kulturním akcím, skupinám tvůrčích a aktivních lidí.

Dřevostavba bude stát na ploše o rozloze 50,5 metru čtverečních, společenská místnost s kuchyní v přízemí má rozměr 27,5 metru čtverečních, prostory na spaní v patře nabízí 28,5 metru čtverečních.³⁸

³⁸ Jde to i bez hypotéky. *iDnes* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10].

1.12 Slovník pojmů

LTV Hypotéky

LTV neboli Loan to Value znamená poměr výše hypotečního úvěru k ceně nemovitosti. Jinými slovy LTV říká, kolik si berete úvěr a jaká je cena nemovitosti. LTV se udává v procentech. Pokud si budete brát úvěr ve výši 3 milionů a cena nemovitosti bude 4 milionu, LTV bude 75%. Zbývajících milion bude z vašich vlastních prostředků. Čím nižší je procentuální hodnota LTV, tím vám banka nabízí výhodnější úrok a není tak náročná v ostatních požadavcích, naopak pokud je LTV 100% některé banky vám takový úvěr neposkytnou. Při hledání nejlepší hypotéky není dobré se spoléhat na kalkulačky a je lepší nechat si udělat výpočet od specialisty na hypotéky.³⁹

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení 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 (§ 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech). Právní účinky zástavního práva vznikají zpětně ke dni podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Může být poskytnut jako účelový i neúčelový.⁴⁰

Anuitní splátka

Měsíční splátka úvěru, která se skládá ze splátky jistiny a úroků; je hrazena po ukončení období čerpání úvěru a její výše se po dobu fixace úrokové sazby nemění.⁴¹

Jistina

Jistina představuje výši dluhu, ze které se počítá úrok. Jistina je součástí anuitní splátky, tzn. při každé anuitní splátce dochází k jejímu snížení.

³⁹ LTV hypotéky. *Získat hypotéku* [online]. 2012 [cit. 2013-04-22].

⁴⁰ JIROUŠEK, K. *Hypoteční úvěr* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10].

⁴¹ Hypoteční slovník. *TT Consulting* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10].

Mimořádná splátka

Splátka, kterou lze částečně nebo zcela splatit hypoteční úvěr mimo pravidelné měsíční anuitní splátky.

Fixace úrokové sazby

Fixace úrokové sazby je období, po které platí sjednaná úroková sazba mezi bankou a klientem (např. 1, 3, 5 let). Jednostranně není smluvní strana oprávněna úrokovou sazbu změnit.⁴²

Bonita

Bonita je schopnost řádně plnit závazky z úvěrové smlouvy.

p.a.

Z latinského slova per annum - znamená roční; p. a. se uvádí v souvislosti s úrokovou sazbou.

RPSN

Roční procentní sazba nákladů vyjadřuje celkové náklady úvěru - sazba, která v sobě zahrnuje veškeré povinné výdaje spojené s hypotékou, tzn. poplatky, úroky, pojištění nemovitosti, životní pojištění, pokud je vyžadováno apod.

Potvrzení o zaplacených úrocích

Potvrzení vydává banka jednou ročně, vždy po uplynutí kalendářního roku pro účel přiznání dani z příjmů; potvrzení obsahuje sumu zaplacených úroků z hypotečního úvěru.

⁴² Hypoteční slovník. *TT Consulting* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10].

* Vše od anuitní splátky po vinkulace pojistného plnění je převzato z: Hypoteční slovník. *TT Consulting* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10]. Dostupné z: www.rychla-hypoteka.cz/www/cs/hypoteky/hypotecni-slovník/

Refinancování vlastních prostředků

Možnost z hypotéky zpětně proplatit již zaplacené vlastní prostředky investované do nemovitosti.

Zástavní právo k nemovitosti

Zajišťuje pohledávku z hypotečního úvěru, v případě neplnění podmínek ze strany klienta je zástavní věřitel (banka) oprávněn domáhat se uspokojení pohledávek ze zastavené nemovitosti.⁴³

Věcné břemeno

Věcné břemeno znamená omezení vlastníka nemovitosti tak, že je povinen něco trpět, činit nebo se něčeho zdržet; věcná břemena přecházejí s vlastnictvím nemovitosti na nabyvatele.

Pojištění nemovitosti

Každá nemovitost, která u hypotečního úvěru slouží jako zástava, musí být pojištěna proti živelným rizikům, a to na takovou částku, aby v případě pojistné události pojistné plnění z této pojistky stačilo na uvedení dané nemovitosti do původního stavu.

Vinkulace pojistného plnění

Opatření klienta, kterým dá pokyn pojišťovně, že v případě škodní události bude hradit pojišťovna přímo bance; banka se následně s klientem dohodne o použití finančních prostředků, např. na rekonstrukci nemovitosti, částečnou nebo úplnou úhradu hypotečního úvěru atd.

⁴³ Hypoteční slovník. *TT Consulting* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10].

* Vše od anuitní splátky po vinkulaci pojistného plnění je převzato z: Hypoteční slovník. *TT Consulting* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10]. Dostupné z: www.rychla-hypoteka.cz/www/cs/hypoteky/hypotecni-slovník/

2 PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části se seznámíme se třemi klienty. Klient jedna je svobodný muž, který má dostatek financí a potřebuje hodně vysoký úvěr. Druhým klientem je rodina, která rekonstruuje dům a bere si menší úvěr. A třetí klient je mladý muž, který je proti nájemnímu bydlení, má málo peněz, ale šikovné ruce.

Zhodnotím pro každého klienta zvlášť možnost hypotečního úvěru, nájemního bydlení, rekonstrukce svépomoci, stavební spoření a spotřebitelský úvěr.

Součástí praktické části bude i dotazník o bydlení, který nám určí oblíbenost a popularitu jednotlivých možností z psychologického hlediska.

V prvních dvou případech srovnám nabídky u následujících bank:

- Česká spořitelna (ČS)
- Československá obchodní banka (ČSOB)
- EQUA bank (EQB)
- GE Money Bank (GEMB)
- Hypoteční banka (HyBa)
- Komerční banka (KB)
- LBBW Bank (LBBW)
- mBank (mBank)
- Oberbank (Oberbank)
- Raiffeisen Bank (RB)
- UniCredit Bank (UCB)
- Sberbank (SB)
- Wüstenrot hypoteční banka (WHB)

2.1 Příklad financování u prvního klienta

Klient je svobodný, bezdětný muž ve věku 33 let. Pracuje jako OSVČ. Úvěr má sloužit ke koupi nemovitosti určené pro jeho vlastní bydlení. Klient preferuje vlastní bydlení před bydlením nájemním.

2.1.1 Základní údaje o klientovi

- počet žadatelů: 1
- průměrný čistý příjem žadatele: 46 000 Kč
- typ příjmu: OSVČ
- účel úvěru: koupě nemovitosti
- typ nemovitosti: dům
- věk klienta: 33 let
- nejvyšší dosažené vzdělání: střední škola ukončená maturitou

Současné závazky:

- úvěry: 4 500 Kč
- kontokorenty: 0 Kč
- kreditní karta: 0 Kč
- leasing: 0 Kč
- výživné: 0 Kč
- ručení: 0 Kč

Základní údaje k hypotéce

- výše hypotéky: 4 500 000 Kč
- vlastní zdroje: 500 000 Kč
- doba splatnosti: 30 let
- LTV: 85 – 90 %
- typ úvěru: nový úvěr

Vzhledem k výši požadovanému úvěru není vhodné použít překlenovací úvěr ze stavebního spoření. Proto se dále budeme zabývat nabídkami bank.

Při posuzování jednotlivých nabídek jsme kalkulovali s fixacemi 1 rok, 3 roky a 5 let. Podrobnější kalkulace je uvedena v příloze č. 1. V příloze můžeme zjistit, že v současné době nejvýhodnější sazby vyšly pro fixaci úrokové sazby 5 let.

Sazby úroků u fixací 5 let LTV (85 – 90 %) porovnávají následující tabulky:

Tabulka 3: Klient jedna a 5. rok fixace (Zdroj: vlastní zpracování)

FIXACE 5 let								
Banka	Poplatek za zpracování	Sazba v %	Měsíční splátka	Poplatek za účet	Celkem za měsíc	Dluh na konci fixace	Zaplaceno za 1. fixaci	Celkem zaplaceno
ČS	0	2,79	18 559	0	18 559	3 988 183	1 113 546	6 681 276
ČSOB	0	nenabízí	0	0	0	0	0	0
EQB	2 800	3,14	19 314	150	19 464	4 010 932	1 170 618	7 009 711
GEMB	0	nenabízí	0	0	0	0	0	0
HyBa	0	nenabízí	0	0	0	0	0	0
KB	2 900	4,59	23 042	0	23 042	4 107 671	1 385 427	8 298 060
LBBW	11 250	3,58	20 541	150	20 691	4 045 474	1 252 684	7 459 855
mBank	0	nenabízí	0	0	0	0	0	0
Oberbank	0	nenabízí	0	0	0	0	0	0
RB	0	3,89	21 199	0	21 199	4 062 864	1 271 958	7 631 747
UCB	0	4,99	24 129	0	24 129	4 131 706	1 447 769	8 686 612
SB	1	3,29	19 797	0	19 797	4 024 876	1 187 794	7 126 760
WHB	2 400	4,99	24 129	150	24 279	4 131 706	1 459 169	8 743 012

Z tabulky nabídek pro fixaci úrokové sazby 5 let jsme vybrali 3 nejvýhodnější nabídky (Českou spořitelnu, EQUA bank a Sberbank).

Za nejvýhodnější variantu pro klienta bych zvolila hypotéku od České spořitelny. Při výši úvěru 4 500 000 Kč ještě porovnáme v následující tabulce výši splátek a zaplacených úroků při různé délce splatnosti úvěru.

Tabulka 4: Klient jedna a úvěr bez mimořádných splátek (Zdroj: vlastní zpracování)

Varianty úvěru bez mimořádných splátek					
Splatnost (v letech)	10	15	20	25	30
Splátka (v Kč)	43 098	30 707	2 457	20 941	18 559
Zaplaceno na úrocích (v Kč)	671 702	1 027 240	1 397 492	1 782 256	2 181 276

Vývoj jistiny, úroků a zůstatek dluhu je uveden v příloze č. 3, v ročním splátkovém kalendáři.

U klienta jedna není stavební spoření vhodné, vzhledem k výši jeho hypotéky, protože by musel mít naspořeno minimálně 10 % z naspořené částky, což by dělalo 450 000 Kč. U překlenovacího úvěru vychází úroková sazba kolem 5% a výše. Tudíž se stavebním spoření budu zabývat pouze u klienta dvě, viz níže.

Další možnosti financování je spotřebitelský úvěr

Měsíční splátka: 65 000 Kč

Výše úvěru: 4 500 000 Kč

Úhrada za poskytnutí úvěru: 3 000 Kč

Úroková sazba: 10,45 %

Správa a vedení úvěru - měsíčně 0 Kč

RPSN: 12,85% p. a.

Délka splácení: 10 let

Další možností financování je nájemní bydlení

Měsíční nájem: 18 500

Časová náročnost: 41 let

Doba trvání nájemního bydlení je určena z průměrného dožití muže. Čerpala jsem informace z Českého statistického úřadu.⁴⁴ Náš klient má 33 let a muži se průměrně dožívají 74 let. Tudíž mu zbývá doba placení nájmu cca 41 let.

Výši nájemného jsem zjistila na stránkách REAL SPEKTRUM⁴⁵ s nabídkou nájmu a vybírám cenu takových nabídek, aby byla srovnatelná s požadavky klienta.

Financování pomocí rekonstrukce

Rekonstrukce svépomocí by klienta vyšla na částku, kterou bude potřebovat, čili na 4 500 000 Kč, je to částka bez úroků.

V průměru by každý měsíc platil cca 37 500 Kč po dobu 10 let.

⁴⁴ Naděje dožití a průměrný věk – Metodika. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10].

⁴⁵ Byty k pronájmu. *Realspektrum* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10].

2.2 Příklad financování číslo dva

Zde se jedná o rodinu s dvěma dětmi ve věku 7 a 9 let. Žadatelé chtějí rekonstruovat část svého domu. Úvěr budou manželé splácet společně. Na domě je v současné době zástava ve prospěch Komerční banky. Tudíž pro zmíněnou banku volíme při sestavování vícekritériální matice nižší pracnost.

2.2.1 Základní údaje o klientovi

- počet žadatelů: 2 (manželský pár)
- průměrný čistý příjem žadatele (manžel): 15 000 Kč
- průměrný čistý příjem žadatele (manželka): 12 000 Kč
- typ příjmu (manžel): OSVČ
- typ příjmu (manželka): zaměstnanec
- počet členů domácnosti: 4
- účel úvěru: rekonstrukce
- typ nemovitosti: dům
- věk klienta (manžel): 40 let (ročník 1972)
- věk klienta (manželky): 36 let (ročník 1976)
- nejvyšší dosažené vzdělání: střední škola ukončená maturitou
- nejvyšší dosažené vzdělání: střední škola ukončená maturitou

Současné závazky:

- úvěry: 4 500 Kč
- kontokorenty: 0 Kč
- kreditní karta: 0 Kč
- leasing: 0 Kč
- výživné: 0 Kč
- ručení: 0 Kč

Základní údaje k hypotéce

- výše hypotéky: 600 000 Kč
- vlastní zdroje: 300 000 Kč
- doba splatnosti: 22 let
- LTV: 60 – 70 %
- typ úvěru: nový

V příloze č. 4 najdeme fixace pro 1., 3. a 5. rok pro případ číslo dvě. Propočty jsem zjistila, že nejvýhodnější sazby vyšly opět při fixaci úrokové sazby 5 let, viz tabulka.

Tabulka 5: Klient dva a 5. rok fixace (Zdroj: vlastní zpracování)

FIXACE 5 let								
Banka	Poplatek za zpracování	Sazba v %	Měsíční splátka	Poplatek za účet	Celkem za měsíc	Dluh na konci fixace	Zaplaceno za 1. fixaci	Celkem zaplaceno
ČS	0	2,79	3 055	0	3 055	494 369	183 323	806 623
ČSOB	2 400	3,49	3 259	150	3 409	500 913	206 937	902 361
EQB	2 800	3,14	3 150	150	3 300	497 481	200 815	874 067
GEMB	0	4,14	3 466	0	3 466	507 093	207 982	915 121
HyBa	2 400	3,49	3 259	150	3 409	500 913	206 937	902 361
KB	0	2,99	3 104	0	3 104	495 989	186 259	819 541
LBBW	2 900	3,08	3 146	150	3 296	497 332	200 637	872 943
mBank	0	3,07	3 129	0	3 129	496 786	187 726	825 995
Oberbank	8 000	2,96	3 108	0	3 108	496 120	194 500	828 602
RB	0	3,89	3 386	0	3 386	504 746	203 144	893 835
UCB	0	3,49	3 259	0	3 259	500 913	195 537	860 361
SB	1	3,09	3 148	0	3 148	497 411	188 886	831 093
WHB	0	3,19	3 166	150	3 316	497 976	198 939	875 332

Z tabulky nabídek při fixaci 5 let jsem pro klienty vybrala 3 nejvýhodnější nabídky.

Cenově nejvýhodněji vyšla Česká spořitelna, dále Komerční banka a mBank.

Za nejvýhodnější variantu pro klienty bych zvolila hypotéku od Komerční banky, protože od ní mají v současné době na dům zástavu.

Při výši úvěru 600 000 Kč ještě porovnáme v následující tabulce výši splátek a zaplacených úroků při různé délce splatnosti úvěru. Podrobnější výpočty a roční kalendář najdeme v příloze č. 6.

Tabulka 6: Klient dva a úvěr bez mimořádných splátek (Zdroj: vlastní zpracování)

Varianty úvěru bez mimořádných splátek					
Splatnost (v letech)	10	15	20	25	30
Splátka (v Kč)	5 781	4 141	3 325	2 842	2 526
Zaplaceno na úrocích (v Kč)	94 905	145 309	197 900	252 644	309 500

Nyní bych u klienta dvě uvedla stavební spoření, které jsem pro srovnání též spočítala. Zjistila jsem, že při výši úvěru 600 000 Kč, by klient platil měsíční splátku 4 916 Kč. Dále v porovnání s předchozími výpočty z hypotečních úvěrů jsem došla názoru, že pro klienta stavební spoření není výhodné. Doporučuji mu vybrat si jeden z hypotečních úvěrů.

Další možností financování je stavební spoření:

Měsíční splátka: 4 916 Kč

Výše úvěru 600 000 Kč

Úhrada za poskytnutí úvěru 6 000 Kč

Úroková sazba 6,85 %

Správa a vedení úvěru - měsíčně 0 Kč

RPSN 7,37% p. a.

Délka splácení 22 let

Další možnosti financování je spotřebitelský úvěr

Měsíční splátka: 8 450 Kč

Výše úvěru: 600 000 Kč

Úhrada za poskytnutí úvěru: 3 000 Kč

Úroková sazba: 20,5 %

Správa a vedení úvěru - měsíčně 0 Kč

RPSN: 22,35% p. a.

Délka splácení: 10 let

Další možností financování je nájemní bydlení

Měsíční nájem: 5 200 Kč

Časová náročnost: 34 let

Doba trvání nájemního bydlení je určena z průměrného dožití muže. Čerpala jsem informace z Českého statistického úřadu. Náš klient má 40 let a muži se průměrně dožívají 74 let. Tudíž mu zbývá doba placení nájmu cca 34 let. Kdybychom brali v potaz průměrné dožití ženy, tak nájem budou platit 44 let. Ženy se průměrně dožívají 80 let.

Výši nájemného jsem zjistila na stránkách REAL SPEKTRUM s nabídkou nájmu a vybírám cenu takových nabídek, aby byla srovnatelná s požadavky klienta.

Financování pomocí rekonstrukce

Rekonstrukce svépomocí by rodinu vyšla na částku, kterou bude potřebovat, to znamená 600 000 Kč, je to částka bez úroků.

V průměru by každý měsíc platili cca 10 000 Kč po dobu 5 let.

2.3 Klient číslo tři a způsob financování bydlení svépomocí

V mnoha případech se mohou lidé setkat s problémy při získávání bankovních úvěrů či úvěrů ze stavebního spoření. Buď z důvodu nedostatečného příjmu nebo již existujících závazků vůči finanční instituci (nákup pozemků), nebo staršího domku. V těchto případech může být vhodnou alternativou postupná rekonstrukce domu či bytu ve volném čase z prostředků ušetřených z běžného příjmu, nebo z krátkodobých finančních produktů (termínovaný vklad, stavební spoření).

2.3.1 Základní údaje o klientovi

Klient je svobodný, manuálně zručný, bezdětný muž ve věku 32 let. Pracuje jako OSVČ. Klient chce rozšířit obytné prostory o podkroví. Klient odmítá nájemní bydlení, proto s touto variantou v propočtu nepočítáme. Hlavní důraz klade na celkové náklady a časovou náročnost.

- počet žadatelů: 1
- průměrný čistý příjem žadatele: 25 000 Kč
- typ příjmu: OSVČ
- účel úvěru: rekonstrukce
- typ nemovitosti: dům
- věk klienta: 32 let
- nejvyšší dosažené vzdělání: střední škola ukončená maturitou

Současné závazky:

- úvěry: 0 Kč
- kontokorenty: 0 Kč
- kreditní karta: 0 Kč
- leasing: 0 Kč
- výživné: 0 Kč
- ručení: 0 Kč

Základní údaje k hypotéce

- výše hypotéky: 240 000 Kč
- vlastní zdroje: 0 Kč
- doba splatnosti: 10 let
- LTV: 100 %
- typ úvěru: nový úvěr

Náklady při rekonstrukci domu svépomocí z 2 + kk na 4 + kk, rozšířením o půdní vestavbu svépomocí:

- zateplovací minerální vata: 16 000 Kč,
- izolační folie: 3 000 Kč,
- materiál na rozvody vody a topení: 20 000 Kč,
- materiál na elektroinstalace: 5 000 Kč,
- vybavení koupelny: 15 000 Kč,
- obklady: 30 000 Kč,
- zednické práce: 30 000 Kč,
- materiál (písek, beton, cement, vápno): 10 000 Kč,
- okna: 12 000 Kč,
- podlahové desky: 6 000 Kč,
- sádrokarton: 8 000 Kč,
- dřevo na schodiště a podestu (materiál a nařezání): 7 000 Kč,
- plovoucí podlaha: 10 000 Kč,
- kouřovod: 3 000 Kč,
- krbová kamna: 8 000 Kč,
- vybudování odpadů vody (materiál a práce): 5 000 Kč,
- ostatní práce 52 000 Kč.

Celkové náklady bez vybavení činí 240 000 Kč. Tahle možnost financování vlastního bydlení patří mezi levnější varianty a je vhodná v případech, kdy má klient možnost rozšíření půdní vestavby či možnost rekonstrukci staršího domu. Velkou výhodou jsou nízké náklady.

Nevýhodou je časová náročnost a potřebná vyšší zručnost při realizaci. Tuto variantu je možné v různých poměrech kombinovat se zadáním prací řemeslníkům, v případech na které si zadavatel sám netroufne nebo nemá čas.

Další varianta je úvěr ze stavebního spoření:

Měsíční splátka: 2 810 Kč

Výše úvěru 240 000 Kč

Úhrada za poskytnutí úvěru 2 400 Kč

Úroková sazba 6,85 %

Správa a vedení úvěru - měsíčně 0 Kč

RPSN 7,37% p. a.

Délka splácení 10 let

Další varianta je spotřebitelský úvěr:

Měsíční splátka: 6 344 Kč

Výše úvěru 240 000 Kč

Úhrada za poskytnutí úvěru 2 800 Kč

Úroková sazba 14,5 %

Správa a vedení úvěru - měsíčně 0 Kč

RPSN 15,45% p. a.

Délka splácení 5 let

Další varianta jsou tyhle banky:

Údaje jsou spočítané pomocí hypoteční kalkulačky, viz příloha č. 7.

Sterbank

Měsíční splátka: 2 406 Kč

Výše úvěru 240 000 Kč

Úroková sazba 3,79 %

Správa a vedení úvěru - měsíčně 0 Kč

RPSN 4,62% p. a.

Délka splácení 10 let

Komerční banka

Měsíční splátka: 2 475 Kč

Výše úvěru 240 000 Kč

Úroková sazba 4,39 %

Správa a vedení úvěru - měsíčně 0 Kč

RPSN 5,29% p. a.

Délka splácení 10 let

Česká spořitelna

Měsíční splátka: 2 486 Kč

Výše úvěru 240 000 Kč

Úroková sazba 4,49 %

Správa a vedení úvěru - měsíčně 0 Kč

RPSN 5,69% p. a.

Délka splácení 10 let

2.4 Popis zvolených kritérií

Psychologické hledisko

Zohledňuje, kterou z možných variant klient upřednostňuje. Například z důvodu vlastnictví nemovitosti, a s tím spojené možnosti přijít o bydlení, v případě platební neschopnosti.

Čas

Toto kritérium se zabývá celkovou dobou splácení nebo plateb nájmu. Průměrnou dobu u nájmu počítáme jako zbývajícím čas do konce života. Údaje pro průměrné dožití jsou čerpány ze stránek Českého statistického úřadu.⁴⁶

Cena

Kritérium ceny je důležité pro klienty, kteří mají omezené měsíční výdaje a vyžadují pravidelnost plateb.

Pracnost

Zahrnuje pracnost při vyřizování hypotečního úvěru, pracnost při administraci i manuální zapojení klienta do výstavby. Klient známkoval školní stupnicí, od 1 do 5.

1 – nejméně pracné

5 – nejpracnější

⁴⁶ Naděje dožití a průměrný věk – Metodika. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10].

Celkové náklady

Chápeme jako celkovou cenu zaplacenou klientem za porovnávané období. U hypotéky či úvěru zahrnuje vstupní poplatky a všechny splátky za celou dobu trvání.

U financování bydlení svépomocí zahrnuje celkové náklady potřebné na celkovou realizaci projektu. U nájmu celkové náklady představují nájemné za porovnávané období.

Nájemní bydlení

V příkladech jsem uvažovala průměrné ceny nájemního bydlení v lokalitě bydliště klienta, případně výstavby. Při stejné velikosti obytných ploch jako v případě výstavby či rekonstrukce. Ceny nájmu jsou srovnány na stránkách REAL SPEKTRUM.⁴⁷

Dobu nájemního bydlení jsem spočítala jako rozdíl mezi průměrným věkem života u mužů a věkem klienta, klient nájem bude platit stále.

2.5 Psychologické hledisko a dotazník o bydlení

Pomocí internetové stránky Survio jsem vypracovala dotazník na téma Financování bydlení, který jsem rozeslala asi 50 lidem. Z oslovených si 44 dotazník zobrazilo a 31 lidí na něj odpovědělo, viz příloha č. 10 a 11.

Moje hlavní otázka zněla: „**Jaké financování bydlení preferujete?**“. Tu jsem rozvedla na možné varianty, hledisko ceny, hledisko času, pracnosti a celkové hledisko.

Cílem dotazníku bylo zjistit, který ze způsobů financování by lidé preferovali z psychologického hlediska.

⁴⁷ Byty k pronájmu. *Realspektrum* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10].

Respondenti měli na výběr z těchto možností:

- hypoteční úvěr,
- nájemní bydlení,
- rekonstrukci svépomocí postupně z příjmů,
- stavební spoření,
- spotřebitelský úvěr či kreditní kartu.

Poté jsem dotazník pomocí Survia vyhodnotila, viz příloha č. 12.

Výsledky jsem zpracovala do následující tabulky, zjistila sumu odpovědí, hodnoty minimalizovala a normalizovala.

Tabulka 7: Zhodnocení psychologického hlediska (Zdroj: vlastní zpracování)

Typ financování bydlení	Čas	Cena	Pracnost	Celkové náklady	Kladné odpovědi celkem	Minimalizace psych. hlediska	Normalizace
Hypoteční úvěr	12	4	5	5	26	10	0,29
Nájemní bydlení	7	4	12	3	26	10	0,29
Rekonstrukce svépomocí pomocí příjmů	4	14	7	11	36	0	0
Stavební spoření	6	8	5	10	29	7	0,21
Spotřebitelský úvěr	1	0	1	0	2	34	1

Výsledné hodnoty používám ve vícekritériální matici u jednotlivých klientů.

3 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ

Rozhodla jsem se zhodnotit všechny možné varianty pomocí vícekritériálních matic, které zpracuji do tabulky. Pro každého klienta jsem nejdříve vytvořila Fullerův trojúhelník, kde každý klient zvolil, co je pro něho důležitější a co preferuje. Tudiž pomocí Fullera určím klientovy priority. Na základě jeho odpovědí jsem kritériím přidělila patřičné váhy. Poté jsem vytvořila vícekritériální matici a následně zjištěné hodnoty minimalizovala a normalizovala. Po normalizaci jsem k nim přidělila váhy z Fullerova trojúhelníku a zjistila, která varianta je pro každého klienta nejvýhodnější.

3.1 Řešení pro klienta jedna

Fullerův trojúhelník

- 1) Psychologické hledisko
- 2) Cena
- 3) Čas
- 4) Pracnost
- 5) Celkové náklady

$$k = 5$$

$$N = \frac{5 \cdot 4}{2} = 10$$

1	1	1	1
2	3	4	5
2	2	2	
3	4	5	
3	3		
4	5		
4			
5			

Obrázek 2: Fullerův trojúhelník pro klienta jedna (Zdroj: vlastní zpracování)

Pro klienta jedna není psychologické hledisko vůbec důležité, jsou pro něho cena, čas, pracnost i celkové náklady důležitější. Je pro něho důležitější pracnost před časem a celkovými náklady. Dále upřednostňuje celkové náklady nad cenou a časem. Je pro něho důležitější čas před cenou a cena před pracností.

Tabulka 8: Váhy Fullera pro klienta jedna (Zdroj: vlastní zpracování)

i	Ni	$v_i = N_i/N$
1	0	0,0
2	2	0,2
3	2	0,2
4	3	0,3
5	3	0,3

Pro klienta jedna jsem zpracovala vícekritériální matici formou tabulky. Z první tabulky vyčteme ohodnocení variant pro jednotlivá kritéria.

Tabulka 9: Ohodnocení kritérií pro klienta jedna (Zdroj: vlastní zpracování)

Kritéria	Psychologie	Cena (Kč)	Časová náročnost (v letech)	Pracnost (stupnice od 1 do 5)	Celkové náklady (v Kč)
Váhy důležitosti v % / Způsob financování	0	20	20	30	30
Hypoteční úvěr EQB	0,29	19 314	30	2	7 009 711
Hypoteční úvěr ČS	0,29	18 559	30	2	6 681 276
Hypoteční úvěr SB	0,29	19 797	30	2	7 126 760
Nájemní bydlení	0,29	18 500	41	1	9 102 000
Rekonstrukce svépomoci	0	37 500	10	5	4 500 000
Spotřebitelský úvěr	1	65 000	10	2	7 800 000

Dále jsem získaná čísla normalizovala a nakonec k nim přidělila váhy z Fullerova trojúhelníku, viz sloupec Vážený průměr.

Názorná ukázka normalizace:

Od ceny z hypotečního úvěru od EQB (19 314 Kč) odečtu nejmenší číslo ve sloupci, v našem případě je to nájemní bydlení s částku 18 500 Kč a výsledek vydělím rozdílem největšího čísla a nejmenšího čísla ve sloupci (65 000 Kč – 18 500Kč). Výsledek nám vyšel 0,018, který vidíme ve žluté tabulce (třetí řádek a třetí sloupec).

Tabulka 10: Normalizace a váhy z Fullera pro klienta jedna (Zdroj: vlastní zpracování)

Kritéria	Psychologie	Cena (Kč)	Časová náročnost (v letech)	Pracnost (stupnice od 1 do 5)	Celkové náklady (v Kč)	Vážený průměr
Váhy důležitosti / Způsob financování	0	0,2	0,2	0,3	0,3	
Hypoteční úvěr EQB	0,29	0,018	0,645	0,250	0,545	0,371
Hypoteční úvěr ČS	0,29	0,001	0,645	0,250	0,474	0,346
Hypoteční úvěr SB	0,29	0,028	0,645	0,250	0,571	0,381
Nájemní bydlení	0,29	0	1	0	1	0,500
Rekonstrukce svépomoci	0	0,409	0	1	0	0,382
Spotřebitelský úvěr	1	1	0	0,250	0,717	0,490

Z tabulky si můžeme všimnout, že pro klienta číslo jedna opravdu vyšel nejlépe hypoteční úvěr od ČS, který jsem mu doporučila hned po srovnání ceny ostatních bank.

Česká spořitelna (hypotéka ČS 90), úroková sazba 2,79 %, délka fixace 5 let, doba splatnosti 30 let, měsíční splátka úvěru 18 559 Kč, poplatek za vedení úvěrového účtu si banka neúčtuje. Ostatní náklady spojené s hypotékou jsou poplatek za odhad nemovitosti 4 500 Kč a administrativní poplatky 1 000 Kč. Celková výše poplatků u ČS je 5 500 Kč.

Klient zaplatí i s úroky celkem 6 681 276 Kč.

3.2 Řešení pro klienta dva

Fullerův trojúhelník

- 1) Psychologické hledisko
- 2) Cena
- 3) Čas
- 4) Pracnost
- 5) Celkové náklady

$$k = 5$$

$$N = \frac{5 \cdot 4}{2} = 10$$

1	1	1	1
2	3	4	5
2	2	2	
3	4	5	
3	3		
4	5		
4			
5			

Obrázek 3: Fullerův trojúhelník pro klienta dva (Zdroj: vlastní zpracování)

Pro klienta dva opět není psychologické hledisko vůbec důležité. Je pro něho mnohem důležitější cena, čas, pracnost i celkové náklady. Preferuje celkové náklady před časem, cenou i psychologickým hlediskem. Též upřednostňuje pracnost před celkovými náklady, časem a cenou. Mezi kritérii cenou a časem zvolil cenu.

Tabulka 11: Váhy Fullera pro klienta dva (Zdroj: vlastní zpracování)

i	Ni	$v_i = N_i/N$
1	0	0,0
2	2	0,2
3	1	0,1
4	4	0,4
5	3	0,3

Opět zjištěná data dosadím do tabulky, včetně vah Fullerova trojúhelníku v %, ale tentokrát jsou zvolená dle klienta dva.

Tabulka 12: Ohodnocení kritérií pro klienta dva (Zdroj: vlastní zpracování)

Kritéria	Psychologie	Cena (Kč)	Časová náročnost (v letech)	Pracnost (stupnice od 1 do 5)	Celkové náklady (v Kč)
Váhy důležitosti v % / Způsob financování	0	20	10	40	30
Hypoteční úvěr KB	0,29	3 104	22	1	819 451
Hypoteční úvěr ČS	0,29	3 055	22	2	806 623
Hypoteční úvěr mBank	0,29	3 129	22	2	825 995
Nájemní bydlení	0,29	5 200	34	1	2 121 600
Rekonstrukce svépomoci	0	10 000	5	5	600 000
Stavební spoření	0,21	4 916	22	2	1 297 824
Spotřebitelský úvěr	1	8 450	10	2	1 014 000

Názorná ukázka normalizace:

Od ceny z hypotečního úvěru od KB (3 104 Kč) odečtu nejmenší číslo ve sloupci, v případě klienta dvě je to hypoteční úvěr od ČS (3 055 Kč). Vyjde nám 49 Kč

a to vydělím rozdílem největšího čísla a nejmenšího čísla ve sloupci (10 000 Kč – 3 055 Kč). Výsledek je 0,007; který si též zkontrolujeme ve žluté tabulce (třetí řádek a třetí sloupec).

Ukázka výpočtu váženého součtu

Znormalizované výsledky musíme vynásobit váhami z Fullerova trojúhelníku a sečíst je dohromady. To znamená, že pro hypoteční úvěr od KB počítáme:

$$0*0,29+0,2*0,007+0,1*0,586+0,4*0+0,3*0,144 = 0,103$$

Nejvýhodnějším řešením pro klienta je nejmenší číslo ve sloupci vážený průměr. V našem případě zrovna hypoteční úvěr od Komerční banky, který jsme teď přepočítali.

Tabulka 13: Normalizace a váhy z Fullera pro klienta dva (Zdroj: vlastní zpracování)

Kritéria	Psychologie	Cena (Kč)	Časová náročnost (v letech)	Pracnost (stupnice od 1 do 5)	Celkové náklady (v Kč)	Vážený součet
Váhy důležitosti / Způsob financování	0	0,2	0,1	0,4	0,3	
Hypoteční úvěr KB	0,29	0,007	0,586	0	0,144	0,103
Hypoteční úvěr ČS	0,29	0	0,586	0,250	0,136	0,199
Hypoteční úvěr mBank	0,29	0,011	0,586	0,250	0,149	0,205
Nájemní bydlení	0,29	0,309	1	0	1	0,462
Rekonstrukce svépomoci	0	1	0	1	0	0,600
Stavební spoření	0,21	0,268	0,586	0,250	0,459	0,350
Spotřebitelský úvěr	1	0,777	0,172	0,250	0,272	0,354

U klienta číslo dvě vyšel nejlépe hypoteční úvěr od Komerční banky.

Přestože nebyl nejvýhodnější cenově, vyšel nejlépe s ohledem na klientem zvolené priority ve Fullerově trojúhelníku.

Komerční banka (KLASIK 85), úroková sazba 2,99 % při fixaci 5 let a doby splatnosti 22 let, měsíční splátka je 3 104 Kč. Vedení úvěrového účtu je bez poplatku, tudíž celková splátka činí 3 104 Kč. Další náklady jsou pouze odhad nemovitosti s částkou 1 500 Kč a ostatní poplatky 1 000 Kč. Celkové poplatky klienta vyjdou na 2 500 Kč.

Klient včetně úroků zaplatí celkem 819 451 Kč.

3.3 Řešení pro klienta tři

Fullerův trojúhelník

- 1) Psychologické hledisko
- 2) Cena
- 3) Čas
- 4) Pracnost
- 5) Celkové náklady

$$k = 5$$

$$N = \frac{5 \cdot 4}{2} = 10$$

1	1	1	1
2	3	4	5
2	2	2	
3	4	5	
3	3		
4	5		
4			
5			

Obrázek 4: Fullerův trojúhelník pro klienta tři (Zdroj: vlastní zpracování)

Pro klienta číslo tři jsou nejdůležitější celkové náklady, které upřednostnil před psychologickým hlediskem, cenou, časem i pracností. Druhým nejdůležitějším kritériem je pro něho čas, kterému dal přednost před cenou, pracností a psychologickým hlediskem. Psychologické hledisko je pro něj důležitější než cena a pracnost. Před pracností upřednostňuje čas.

Tabulka 14: Váhy Fullera pro klienta tři (Zdroj: vlastní zpracování)

i	Ni	$v_i = N_i/N$
1	2	0,2
2	1	0,1
3	3	0,3
4	0	0
5	4	0,4

Klient číslo tři zásadně odmítá nájemní bydlení, tudíž ho na žádost klienta nebudu vůbec počítat.

Tabulka 15: Ohodnocení kritérií pro klienta tři (Zdroj: vlastní zpracování)

Kritéria	Psychologie	Cena (Kč)	Časová náročnost (v letech)	Pracnost (stupnice od 1 do 5)	Celkové náklady (v Kč)
Váhy důležitosti v % / Způsob financování	20	10	30	0	40
Hypoteční úvěr SB	0,29	2 406	10	2	288 720
Hypoteční úvěr KB	0,29	2 475	10	2	297 000
Hypoteční úvěr ČS	0,29	2 486	10	2	298 320
Rekonstrukce svépomoci	0	10 000	2	5	240 000
Stavební spoření	0,21	2 810	10	2	339 600
Spotřebitelský úvěr	1	6 344	5	2	380 640

Opět názorná ukázka normalizace:

Od ceny z hypotečního úvěru od SB (2 406 Kč) odečtu nejmenší číslo ve sloupci, v případě klienta tři je to opět hypoteční úvěr od SB (2 406 Kč). Výsledek nám vyjde 0 Kč a ten vydělím rozdílem největšího čísla a nejmenšího čísla ve sloupci (10 000 Kč – 2 406 Kč). Celkový výsledek je opět 0 Kč. Pro kontrolu třetí řádek a třetí sloupec ve žluté tabulce.

Ukázka výpočtu váženého součtu

Znormalizované výsledky musíme vynásobit váhami z Fullerova trojúhelníku a sečíst je dohromady. Pro hypoteční úvěr od SB počítáme:

$$0,2*0,29+0,1*0+0,3*1+0*0+0,4*0,346 = 0,497$$

Nejvýhodnějším řešením pro klienta je nejmenší číslo ve sloupci vážený průměr.

Tabulka 16: Normalizace a váhy z Fullera pro klienta tři (Zdroj: vlastní zpracování)

Kritéria	Psychologie	Cena (Kč)	Časová náročnost (v letech)	Pracnost (stupnice od 1 do 5)	Celkové náklady (v Kč)	Vážený průměr
Váhy důležitosti / Způsob financování	0,2	0,1	0,3	0	0,4	
Hypoteční úvěr SB	0,29	0	1	0	0,346	0,497
Hypoteční úvěr KB	0,29	0,009	1	0	0,405	0,521
Hypoteční úvěr ČS	0,29	0,011	1	0	0,415	0,525
Rekonstrukce svépomoci	0	1	0	1	0	0,100
Stavební spoření	0,21	0,053	1	0	0,708	0,631
Spotřebitelský úvěr	1	0,519	0,375	0	1	0,764

V našem případě zjistíme, že u klienta číslo tři vyšla nejlépe rekonstrukce svépomoci. S ohledem na výsledek zpracovaných dat klientovi doporučuji financovat bydlení svépomoci, ke kterému se sám klient přikláněl už na začátku našeho testování.

ZÁVĚR

Téma mé bakalářské práce je velice zajímavé a pro každého člověka může být jen přínosem si mou práci přečíst. Já jsem se rozhodně poučila a našla jsem pro tři úplně odlišné klienty nejvhodnější řešení financování jejich bydlení.

Problematika financování není jednoznačná a nelze najít jedno řešení pro všechny případy. Jednotlivé životní situace a různé možnosti je potřeba řešit individuálně a nezávisle na sobě. Hlavním měřítkem je většinou věk, finanční situace klienta, jeho potřeby a požadavky na bydlení.

Výběr řešení při financování bydlení je rozhodnutí na několik desítek let dopředu. Každý člověk by měl zvážit všechny svoje možnosti a schopnosti dostat závazkům vůči finančním institucím. Člověk by si měl vybírat takové řešení, které bezpečně zvládne ustát i v případě ekonomicky slabších let. Současně by měl klient vybírat řešení, které pokryje jeho potřeby.

Na začátku psaní své bakalářské práce jsem doufala, že objevím ideální a společné řešení pro všechny případy financování bydlení. Hledala jsem způsob řešení, který by šel použít v každé situaci. Jenže při zpracování praktické části a prozkoumání dané problematiky jsem zjistila, že žádný takový způsob neexistuje. Nezbývá nám tedy nic jiného, než nadále brát každý případ odlišně a individuálně.

Jsem ráda, že jsem mohla zpracovat tuto bakalářskou práci, při které jsem si rozšířila znalosti a chtěla bych poděkovat všem, kteří mi umožnili tuhle práci vytvořit.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

BYDLENÍ. Bydlení – možnosti a základní pojmy. *Odcházím.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-11-22]. Dostupné z: <http://www.odchazim.cz/bydleni/bydleni-moznosti-a-zakladni-pojmy>

Byty k pronájmu. *Realspektrum* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10]. Dostupné z: <http://www.realspektrum.cz/byty-k-pronajmu/ceska-republika?brno-mesto=&x=156&y=12&s=1-10>

Hypoteční slovník. *TT Consulting* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10]. Dostupné z: www.rychla-hypoteka.cz/www/cs/hypoteky/hypotecni-slovník/

Hypotéka podmínky získání jsou v roce 2012 opět o něco méně přísnější. *Penizenavic* [online]. 2012 [cit. 2013-01-20]. Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/clanky/hypoteka-podminky-ziskani-jsou-v-roce-2012-opet-o-neco-mene-prisnejsi>

Hypotéky. *Gemoney* [online]. 2012 [cit. 2012-12-18]. Dostupné z: <http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/hypoteky/americka-hypoteka/podminky-ziskani>

Hypotéky. *Měšec.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/>

Jaké jsou typy k získání úvěru. *Peníze.cz* [online]. 2003. [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/duchody-a-davky/15713-jake-jsou-podminky-k-ziskani-uveru>

Jaké jsou podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření. *Peníze.cz* [online]. 2012. [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/17895-jake-jsou-podminky-pro-ziskani-uveru-ze-stavebniho-sporeni>

Jde to i bez hypotéky. *iDnes* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10]. Dostupné z: http://bydleni.idnes.cz/levna-drevostavba-032-/architektura.aspx?c=A130419_084431_architektura_web

JIROUŠEK, K. *Hypoteční úvěr* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10]. Dostupné z: <http://www.kareljirousek.cz/produkty/inovativni-financovani/hypotecni-uver/>

KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vydání. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

Kriteriální matice. *EKO422* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10]. Dostupné z: <http://jana.kalcev.cz/vyuka/kestazeni/EKO422-KriterialniMatice.pdf>

LTV hypotéky. *Získat hypotéku* [online]. 2012 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.ziskathypoteku.cz/cl-ltv-hypoteka>

LUX, M. a P. SUNEKA. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vydání. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3.

Naděje dožití a průměrný věk – Metodika. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/nadeje_dozeni_a_prumerny vek

OSOBNÍ FINANCE. Stavební spoření. *Finanční noviny* [online]. 2013 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/stavebni-sporeni-pruvodce/druhy-uveru/>

POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

REVENDA, Z. a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. aktualizované vydání. Praha: Management Press, 2012. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vydání. Praha: Grada Publishing, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROVÝ, P. Je výhodnější nájemní či vlastní bydlení. *iDnes.cz* [online]. 2004 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/je-vyhodnejsi-najemni-ci-vlastni-bydleni-ffb-/uver.aspx?c=A041105_170912_fi_osobni_zal

Typy hypotečních úvěrů. *Finance.cz* [online]. 2012 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>

Úvěr 300. *Stání fond rozvoje bydlení* [online]. 2011 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/podpora-mladych/uver-300/>

ÚVĚRY. Úvěr ze stavebního spoření. *Wüstenrot* [online]. 2013 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebniho-sporeni/>

Váhy. *EKO422* [online]. 2013 [cit. 2013-05-10]. Dostupné z: <http://jana.kalcev.cz/vyuka/kestazeni/EKO422-Vahy.pdf>

SEZNAM TABULEK

Obrázek 1: Dřevostavba za zlomek běžné ceny	29
Obrázek 2: Fullerův trojúhelník pro klienta jedna.....	50
Obrázek 3: Fullerův trojúhelník pro klienta dva.....	53
Obrázek 4: Fullerův trojúhelník pro klienta tři	56
Tabulka 1: Banky a výše jejich hypoték	25
Tabulka 2: Podmínky žádosti o hypotéku.....	26
Tabulka 3: Klient jedna a 5. rok fixace.....	36
Tabulka 4: Klient jedna a úvěr bez mimořádných splátek.....	37
Tabulka 5: Klient dva a 5. rok fixace.....	40
Tabulka 6: Klient dva a úvěr bez mimořádných splátek	41
Tabulka 7: Zhodnocení psychologického hlediska.....	49
Tabulka 8: Váhy Fullera pro klienta jedna	51
Tabulka 9: Ohodnocení kritérií pro klienta jedna	51
Tabulka 10: Normalizace a váhy z Fullera pro klienta jedna	52
Tabulka 11: Váhy Fullera pro klienta dva	54
Tabulka 12: Ohodnocení kritérií pro klienta dva.....	54
Tabulka 13: Normalizace a váhy z Fullera pro klienta dva	55
Tabulka 14: Váhy Fullera pro klienta tři	57
Tabulka 15: Ohodnocení kritérií pro klienta tři	57
Tabulka 16: Normalizace a váhy z Fullera pro klienta tři	58

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Orientační přehled úvěrových nabídek pro klienta jedna

Příloha č. 2: Zhodnocení nejlepších nabídek úvěru pro klienta jedna

Příloha č. 3: Varianty úvěru bez mimořádných splátek a roční kalendář pro klienta jedna

Příloha č. 4: Orientační přehled úvěrových nabídek pro klienta dva

Příloha č. 5: Zhodnocení nejlepších nabídek úvěru pro klienta dva

Příloha č. 6: Varianty úvěru bez mimořádných splátek a roční kalendář pro klienta dva

Příloha č. 7: Hypoteční kalkulačka pro klienta tři

Příloha č. 8: Úvěr 300 (SFRB) – Potvrzení ručitele

Příloha č. 9: Úvěr 300 (SFRB) – Žádost o snížení jistiny

Příloha č. 10: Vlastní dotazník o bydlení

Příloha č. 11: Dotazník o bydlení a statistika respondentů

Příloha č. 12: Dotazník o bydlení a vyhodnocení odpovědí

Příloha č. 1: Orientační přehled úvěrových nabídek pro klienta jedna

Orientační přehled úvěrových nabídek hypotečního trhu pro klienta:

Výše hypotéky 4 500 000 Kč
Doba splatnosti 30 let
LTV 85-90 %
Typ úvěru nový

Datum kalkulace: 5.4.2013
Společnost: Royal Vision s.r.o.
Poradce: Jan Hodaň
Telefon: 724 270 353
Email: hodan@royalvision.cz

Podmínky sazby
Aktivní účet: ANO
Úvěrové pojištění: NE
Akční nabídka: ANO



FIXACE 1 rok						
Banka	mBank	Oberbank	RB	UCB	SB	WHB
Poplatek za zpracování	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	2 400 Kč
Sazba	LTV nenabízí	LTV nenabízí	4,99%	4,79%	pro fixaci nenabízí	6,09%
Měsíční splátka	0 Kč	0 Kč	24 129 Kč	23 583 Kč	0 Kč	27 241 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	0 Kč	0 Kč	24 129 Kč	23 583 Kč	0 Kč	27 391 Kč
Dluh na konci fixace*	0 Kč	0 Kč	4 433 489 Kč	4 431 056 Kč	0 Kč	4 445 661 Kč
Zaplaceno za 1. fixaci**	0 Kč	0 Kč	289 554 Kč	282 993 Kč	0 Kč	331 088 Kč
Celkem zaplatíte***	0 Kč	0 Kč	8 686 612 Kč	8 489 789 Kč	0 Kč	9 863 054 Kč

FIXACE 3 roky						
Banka	mBank	Oberbank	RB	UCB	SB	WHB
Poplatek za zpracování	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1 Kč	2 400 Kč
Sazba	LTV nenabízí	LTV nenabízí	3,89%	4,64%	3,49%	4,99%
Měsíční splátka	0 Kč	0 Kč	21 199 Kč	23 177 Kč	20 304 Kč	24 129 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	0 Kč	0 Kč	21 199 Kč	23 177 Kč	20 304 Kč	24 279 Kč
Dluh na konci fixace*	0 Kč	0 Kč	4 247 963 Kč	4 277 330 Kč	4 233 242 Kč	4 290 105 Kč
Zaplaceno za 1. fixaci**	0 Kč	0 Kč	763 175 Kč	834 361 Kč	730 937 Kč	876 461 Kč
Celkem zaplatíte***	0 Kč	0 Kč	7 631 747 Kč	8 343 610 Kč	7 309 360 Kč	8 743 012 Kč

FIXACE 5 let						
Banka	mBank	Oberbank	RB	UCB	SB	WHB
Poplatek za zpracování	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1 Kč	2 400 Kč
Sazba	LTV nenabízí	LTV nenabízí	3,89%	4,99%	3,29%	4,99%
Měsíční splátka	0 Kč	0 Kč	21 199 Kč	24 129 Kč	19 797 Kč	24 129 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	0 Kč	0 Kč	21 199 Kč	24 129 Kč	19 797 Kč	24 279 Kč
Dluh na konci fixace*	0 Kč	0 Kč	4 062 864 Kč	4 131 706 Kč	4 024 876 Kč	4 131 706 Kč
Zaplaceno za 1. fixaci**	0 Kč	0 Kč	1 271 958 Kč	1 447 769 Kč	1 187 794 Kč	1 459 169 Kč
Celkem zaplatíte***	0 Kč	0 Kč	7 631 747 Kč	8 686 612 Kč	7 126 760 Kč	8 743 012 Kč

Toto srovnání hypoték je reprezentativní příklad, který není závaznou nabídkou a je spočítán na základě dostupných údajů bank a sdělených požadavků klienta. Upozorňujeme klienta, že banka může vyžadovat k tomuto produktu doplňkovou službu, produkt (běžný účet, pojištění, atd.), kterou v této fázi příkladu netež blíže specifikovat.

*předpokládáný zůstatek dluhu na konci fixace úrokové sazby platný za podmínky vyčerpání celé výše hypotéky do 1 měsíce od podpisu úvěrové smlouvy

**orientační nediskontovaný propočet, náklady zahrnují pouze anuitní splátky zaplacené za dané období fixace, poplatek za vyřízení úvěru, vedení úvěrového účtu a platí za podmínky jednorázového čerpání úvěru v den poskytnutí hypotéky

***orientační nediskontovaný propočet, náklady zahrnují pouze anuitní splátky zaplacené za dané období splatnosti, poplatek za vyřízení úvěru, vedení úvěrového účtu a platí za podmínky jednorázového čerpání úvěru v den poskytnutí hypotéky a při stejné úrokové sazbě platné po celou dobu splacení úvěru

Orientační přehled úvěrových nabídek hypotečního trhu pro klienta:

Výše hypotéky **4 500 000 Kč**
 Doba splatnosti **30 let**
 LTV **85-90 %**
 Typ úvěru **nový**

Datum kalkulace:

5.4.2013

Společnost:

Royal Vision s.r.o.

Poradce:

Jan Hodaň

Telefon:

724 270 353

Email:

hodan@royalvision.cz

Podmínky sazby

Aktivní účet: ANO
 Úvěrové pojištění: NE
 Akční nabídka: ANO



FIXACE 1 rok

Banka	ČS	ČSOB	EQB	GEMB	HyBa	KB	LBBW
Poplatek za zpracování	0 Kč	0 Kč	2 800 Kč	0 Kč	0 Kč	2 900 Kč	11 250 Kč
Sazba	4,29%	LTV nenabízí	4,54%	LTV nenabízí	bez pojištění nenabízí	5,39%	4,49%
Měsíční splátka	22 400 Kč	0 Kč	22 908 Kč	0 Kč	0 Kč	25 241 Kč	22 949 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	0 Kč	150 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	22 400 Kč	0 Kč	23 058 Kč	0 Kč	0 Kč	25 241 Kč	23 099 Kč
Dluh na konci fixace*	4 425 452 Kč	0 Kč	4 427 917 Kč	0 Kč	0 Kč	4 438 147 Kč	4 428 115 Kč
Zaplaceno za 1. fixaci**	268 805 Kč	0 Kč	279 495 Kč	0 Kč	0 Kč	305 790 Kč	288 443 Kč
Celkem zaplatíte***	8 064 154 Kč	0 Kč	8 303 650 Kč	0 Kč	0 Kč	9 089 589 Kč	8 327 041 Kč

FIXACE 3 roky

Banka	ČS	ČSOB	EQB	GEMB	HyBa	KB	LBBW
Poplatek za zpracování	0 Kč	0 Kč	2 800 Kč	0 Kč	0 Kč	2 900 Kč	11 250 Kč
Sazba	3,89%	LTV nenabízí	3,14%	LTV nenabízí	bez pojištění nenabízí	4,59%	3,58%
Měsíční splátka	21 339 Kč	0 Kč	19 314 Kč	0 Kč	0 Kč	23 042 Kč	20 541 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	0 Kč	150 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	21 339 Kč	0 Kč	19 464 Kč	0 Kč	0 Kč	23 042 Kč	20 691 Kč
Dluh na konci fixace*	4 250 171 Kč	0 Kč	4 215 805 Kč	0 Kč	0 Kč	4 275 457 Kč	4 237 228 Kč
Zaplaceno za 1. fixaci**	768 194 Kč	0 Kč	703 491 Kč	0 Kč	0 Kč	832 416 Kč	756 111 Kč
Celkem zaplatíte***	7 681 944 Kč	0 Kč	7 009 711 Kč	0 Kč	0 Kč	8 298 060 Kč	7 459 855 Kč

FIXACE 5 let

Banka	ČS	ČSOB	EQB	GEMB	HyBa	KB	LBBW
Poplatek za zpracování	0 Kč	0 Kč	2 800 Kč	0 Kč	0 Kč	2 900 Kč	11 250 Kč
Sazba	2,79%	LTV nenabízí	3,14%	LTV nenabízí	bez pojištění nenabízí	4,59%	3,58%
Měsíční splátka	18 559 Kč	0 Kč	19 314 Kč	0 Kč	0 Kč	23 042 Kč	20 541 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	0 Kč	150 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	18 559 Kč	0 Kč	19 464 Kč	0 Kč	0 Kč	23 042 Kč	20 691 Kč
Dluh na konci fixace*	3 988 183 Kč	0 Kč	4 010 932 Kč	0 Kč	0 Kč	4 107 671 Kč	4 045 474 Kč
Zaplaceno za 1. fixaci**	1 113 546 Kč	0 Kč	1 170 618 Kč	0 Kč	0 Kč	1 385 427 Kč	1 252 684 Kč
Celkem zaplatíte***	6 681 276 Kč	0 Kč	7 009 711 Kč	0 Kč	0 Kč	8 298 060 Kč	7 459 855 Kč

Toto srovnání hypoték je reprezentativní příklad, který není závaznou nabídkou a je spočítán na základě dostupných údajů bank a sdělených požadavků klienta. Upozorňujeme klienta, že banka může vyžadovat k tomuto produktu doplňkovou službu, produkt (běžný účet, pojištění, atd.), kterou v této fázi příkladu nelze blíže specifikovat.

*předpokládán zůstatek dluhu na konci fixace úrokové sazby platný za podmínky vyčerpání celé výše hypotéky do 1 měsíce od podpisu úvěrové smlouvy

**orientační nediskontovaný propočet, náklady zahrnují pouze anuitní splátky zaplacené za dané období fixace, poplatek za vyřízení úvěru, vedení úvěrového účtu a platí za podmínky jednorázového čerpání úvěru v den poskytnutí hypotéky

***orientační nediskontovaný propočet, náklady zahrnují pouze anuitní splátky zaplacené za dané období splatnosti, poplatek za vyřízení úvěru, vedení úvěrového účtu a platí za podmínky jednorázového čerpání úvěru v den poskytnutí hypotéky a při stejné úrokové sazbě platné po celou dobu splácení úvěru

Příloha č. 2: Zhodnocení nejlepších nabídek úvěru pro klienta jedna

</

Toto srovnání hypoték je reprezentativní příklad, který není závaznou nabídkou a je spočítán na základě dostupných údajů bank a sdělených požadavků klienta.

5.4.2013

Příloha č. 3: Varianty úvěru bez mimořádných splátek a roční kalendář pro klienta jedna

HYPOTÉKA START					
Základní údaje			Výsledky		
Výše úvěru	4 500 000 Kč		Měsíční splátka	18 559 Kč	
Roční úroková sazba	2,79%		Měsíční splátka s poplatky	18 589 Kč	
Systém úročení	ČS, VB		Počet splátek	360	
Splatnost v letech	30		Skutečný počet splátek	360	
Počáteční datum	1.5.2013		Mimořádné splátky celkem	0 Kč	
Vliv mim. splátek na splatnost:	ANO		Zaplaceno na úrocích	2 181 276 Kč	
Volitelné údaje			Počáteční poplatky	5 500 Kč	
Poplatek za zpracování	0 Kč		Pravidelné poplatky celkem	10 800 Kč	
Ostatní jednorázové náklady	5 500 Kč		Zaplaceno celkem	6 697 576 Kč	
Měsíční poplatek za vedení úvěru	0 Kč		RPSN	2,89%	
Další pravidelné měsíční platby	30 Kč				

Výše úvěru v čase

Vývoj měsíční splátky v čase

Varianty úvěru bez mimořádných splátek					
Splatnost	10	15	20	25	30
Splátka	43 098 Kč	30 707 Kč	24 573 Kč	20 941 Kč	18 559 Kč
Zaplaceno na úrocích	671 702 Kč	1 027 240 Kč	1 397 492 Kč	1 782 256 Kč	2 181 276 Kč

Roční platební kalendář					
Rok	Součet splátek úvěru / rok	Součet jistiny úvěru / rok	Součet úroků / rok	Mimořádné splátky	Zůstatek dluhu
1	222 709	96 662	126 047	0	4 403 338
2	222 709	99 432	123 277	0	4 303 905
3	222 709	102 282	120 427	0	4 201 624
4	222 709	105 213	117 496	0	4 096 411
5	222 709	108 228	114 481	0	3 988 183
6	222 709	111 330	111 380	0	3 876 853
7	222 709	114 520	108 189	0	3 762 333
8	222 709	117 802	104 907	0	3 644 531
9	222 709	121 178	101 532	0	3 523 354
10	222 709	124 650	98 059	0	3 398 704
11	222 709	128 222	94 487	0	3 270 481
12	222 709	131 897	90 812	0	3 138 585
13	222 709	135 677	87 033	0	3 002 908
14	222 709	139 565	83 145	0	2 863 343
15	222 709	143 564	79 145	0	2 719 779
16	222 709	147 678	75 031	0	2 572 101
17	222 709	151 910	70 799	0	2 420 190
18	222 709	156 264	66 445	0	2 263 927
19	222 709	160 742	61 967	0	2 103 185
20	222 709	165 348	57 361	0	1 937 837
21	222 709	170 087	52 623	0	1 767 750
22	222 709	174 961	47 748	0	1 592 789
23	222 709	179 975	42 735	0	1 412 815
24	222 709	185 132	37 577	0	1 227 682
25	222 709	190 438	32 272	0	1 037 245
26	222 709	195 895	26 814	0	841 350
27	222 709	201 509	21 200	0	639 841
28	222 709	207 283	15 426	0	432 558
29	222 709	213 224	9 486	0	219 334
30	222 709	219 334	3 375	0	0

Příloha č. 4: Orientační přehled úvěrových nabídek pro klienta dva

Orientační přehled úvěrových nabídek hypotečního trhu pro klienta:

Výše hypotéky	600 000 Kč	Datum kalkulace:	5.4.2013
Doba splatnosti	22 let	Společnost:	Royal Vision s.r.o.
LTV	60-70 %	Poradce:	Jan Hodaň
Typ úvěru	nový	Telefon:	724 270 353
		Email:	hodan@royalvision.cz

Podmínky sazby

Aktivní účet:	ANO
Úvěrové pojištění:	NE
Akční nabídka:	ANO



— FIXACE 1 rok

Banka	ČS	ČSOB	EQB	GEMB	HyBa	KB	LBBW
Poplatek za zpracování	0 Kč	2 400 Kč	2 800 Kč	0 Kč	2 400 Kč	2 900 Kč	2 900 Kč
Sazba	4,14%	4,39%	4,74%	4,44%	4,39%	4,39%	4,09%
Měsíční splátka	3 485 Kč	3 548 Kč	3 664 Kč	3 565 Kč	3 548 Kč	3 548 Kč	3 470 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	150 Kč	150 Kč	0 Kč	150 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	3 485 Kč	3 698 Kč	3 814 Kč	3 565 Kč	3 698 Kč	3 548 Kč	3 620 Kč
Dluh na konci fixace*	583 040 Kč	583 433 Kč	584 128 Kč	583 533 Kč	583 433 Kč	583 433 Kč	582 942 Kč
Zaplaceno za 1. fixaci**	41 821 Kč	46 777 Kč	48 570 Kč	42 774 Kč	46 777 Kč	45 477 Kč	46 334 Kč
Celkem zaplatíte***	920 056 Kč	978 685 Kč	1 009 734 Kč	941 030 Kč	978 685 Kč	939 585 Kč	958 448 Kč

— FIXACE 3 roky

Banka	ČS	ČSOB	EQB	GEMB	HyBa	KB	LBBW
Poplatek za zpracování	0 Kč	2 400 Kč	2 800 Kč	0 Kč	2 400 Kč	0 Kč	2 900 Kč
Sazba	3,74%	3,49%	3,14%	3,79%	3,49%	2,99%	3,08%
Měsíční splátka	3 354 Kč	3 259 Kč	3 150 Kč	3 354 Kč	3 259 Kč	3 104 Kč	3 146 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	150 Kč	150 Kč	0 Kč	150 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	3 354 Kč	3 409 Kč	3 300 Kč	3 354 Kč	3 409 Kč	3 104 Kč	3 296 Kč
Dluh na konci fixace*	544 486 Kč	542 630 Kč	540 427 Kč	544 475 Kč	542 630 Kč	539 465 Kč	540 331 Kč
Zaplaceno za 1. fixaci**	120 759 Kč	125 122 Kč	121 609 Kč	120 736 Kč	125 122 Kč	111 756 Kč	121 542 Kč
Celkem zaplatíte***	885 563 Kč	902 361 Kč	874 067 Kč	885 399 Kč	902 361 Kč	819 541 Kč	872 943 Kč

— FIXACE 5 let

Banka	ČS	ČSOB	EQB	GEMB	HyBa	KB	LBBW
Poplatek za zpracování	0 Kč	2 400 Kč	2 800 Kč	0 Kč	2 400 Kč	0 Kč	2 900 Kč
Sazba	2,79%	3,49%	3,14%	4,14%	3,49%	2,99%	3,08%
Měsíční splátka	3 055 Kč	3 259 Kč	3 150 Kč	3 466 Kč	3 259 Kč	3 104 Kč	3 146 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	150 Kč	150 Kč	0 Kč	150 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	3 055 Kč	3 409 Kč	3 300 Kč	3 466 Kč	3 409 Kč	3 104 Kč	3 296 Kč
Dluh na konci fixace*	494 369 Kč	500 913 Kč	497 481 Kč	507 093 Kč	500 913 Kč	495 989 Kč	497 332 Kč
Zaplaceno za 1. fixaci**	183 323 Kč	206 937 Kč	200 815 Kč	207 982 Kč	206 937 Kč	186 259 Kč	200 637 Kč
Celkem zaplatíte***	806 623 Kč	902 361 Kč	874 067 Kč	915 121 Kč	902 361 Kč	819 541 Kč	872 943 Kč

Toto srovnání hypoték je reprezentativní příklad, který není závaznou nabídkou a je spočítán na základě dostupných údajů bank a sdělených požadavků klienta. Upozorňujeme klienta, že banka může vyžadovat k tomuto produktu doplňkovou službu, produkt (běžný účet, pojištění, atd.), kterou v této fázi příkladu nelze blíže specifikovat.

*předpokládaný zůstatek dluhu na konci fixace úrokové sazby platný za podmínky vyčerpání celé výše hypotéky do 1 měsíce od podpisu úvěrové smlouvy

**orientační nediskontovaný propočet, náklady zahrnují pouze anuitní splátky zaplacené za dané období fixace, poplatek za vyřízení úvěru, vedení úvěrového

účtu a platí za podmínky jednorázového čerpání úvěru v den poskytnutí hypotéky

***orientační nediskontovaný propočet, náklady zahrnují pouze anuitní splátky zaplacené za dané období splatnosti, poplatek za vyřízení úvěru, vedení úvěrového účtu a platí za podmínky jednorázového čerpání úvěru v den poskytnutí hypotéky a při stejné úrokové sazbě platné po celou dobu splácení úvěru

Orientační přehled úvěrových nabídek hypotečního trhu pro klienta:

Výše hypotéky	600 000 Kč	Datum kalkulace:	5.4.2013
Doba splatnosti	22 let	Společnost:	Royal Vision s.r.o.
LTV	60-70 %	Poradce:	Jan Hodaň
Typ úvěru	nový	Telefon:	724 270 353
		Email:	hodan@royalvision.cz
Podmínky sazby			
Aktivní účet:	ANO		
Úvěrové pojištění:	NE		
Akční nabídka:	ANO		

FIXACE 1 rok

Banka	mBank	Oberbank	RB	UCB	SB	WHB
Poplatek za zpracování	0 Kč	8 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	2 400 Kč
Sazba	3,11%	2,17%	4,99%	3,49%	pro fixaci nenabízí	3,89%
Měsíční splátka	3 141 Kč	2 869 Kč	3 748 Kč	3 259 Kč	0 Kč	3 386 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	150 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	3 141 Kč	3 019 Kč	3 748 Kč	3 259 Kč	0 Kč	3 536 Kč
Dluh na konci fixace*	580 694 Kč	578 561 Kč	584 612 Kč	581 539 Kč	0 Kč	582 400 Kč
Zapraceno za 1. fixaci**	37 692 Kč	44 233 Kč	44 980 Kč	39 107 Kč	0 Kč	44 829 Kč
Celkem zaplatíte***	829 233 Kč	805 133 Kč	989 550 Kč	860 361 Kč	0 Kč	935 835 Kč

FIXACE 3 roky

Banka	mBank	Oberbank	RB	UCB	SB	WHB
Poplatek za zpracování	0 Kč	8 000 Kč	0 Kč	0 Kč	1 Kč	2 400 Kč
Sazba	2,99%	2,71%	3,89%	3,24%	3,29%	3,19%
Měsíční splátka	3 104 Kč	3 032 Kč	3 386 Kč	3 181 Kč	3 211 Kč	3 166 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	3 104 Kč	3 032 Kč	3 386 Kč	3 181 Kč	3 211 Kč	3 316 Kč
Dluh na konci fixace*	539 465 Kč	537 902 Kč	545 080 Kč	541 062 Kč	541 666 Kč	540 745 Kč
Zapraceno za 1. fixaci**	111 756 Kč	117 134 Kč	121 887 Kč	114 519 Kč	115 588 Kč	121 763 Kč
Celkem zaplatíte***	819 541 Kč	808 319 Kč	893 835 Kč	839 808 Kč	847 642 Kč	877 732 Kč

FIXACE 5 let

Banka	mBank	Oberbank	RB	UCB	SB	WHB
Poplatek za zpracování	0 Kč	8 000 Kč	0 Kč	0 Kč	1 Kč	0 Kč
Sazba	3,07%	2,96%	3,89%	3,49%	3,09%	3,19%
Měsíční splátka	3 129 Kč	3 108 Kč	3 386 Kč	3 259 Kč	3 148 Kč	3 166 Kč
Poplatek za úvěrový účet	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	150 Kč
Celkem za měsíc	3 129 Kč	3 108 Kč	3 386 Kč	3 259 Kč	3 148 Kč	3 316 Kč
Dluh na konci fixace*	496 786 Kč	496 120 Kč	504 746 Kč	500 913 Kč	497 411 Kč	497 976 Kč
Zapraceno za 1. fixaci**	187 726 Kč	194 500 Kč	203 144 Kč	195 537 Kč	188 886 Kč	198 939 Kč
Celkem zaplatíte***	825 995 Kč	828 602 Kč	893 835 Kč	860 361 Kč	831 093 Kč	875 332 Kč

Toto srovnání hypoték je reprezentativní příklad, který není závaznou nabídkou a je spočítán na základě dostupných údajů bank a sdělených požadavků klienta. Upozorňujeme klienta, že banka může vyžadovat k tomuto produktu doplňkovou službu, produkt (běžný účet, pojištění, atd.), kterou v této fázi příkladu nelze blíže specifikovat.

*předpokládaný zůstatek dluhu na konci fixace úrokové sazby platný za podmínky vyčerpání celé výše hypotéky do 1 měsíce od podpisu úvěrové smlouvy

**orientační nediskontovaný propočet, náklady zahrnují pouze anuitní splátky zaplacené za dané období fixace, poplatek za vyřízení úvěru, vedení úvěrového účtu a platí za podmínky jednorázového čerpání úvěru v den poskytnutí hypotéky

***orientační nediskontovaný propočet, náklady zahrnují pouze anuitní splátky zaplacené za dané období splatnosti, poplatek za vyřízení úvěru, vedení úvěrového účtu a platí za podmínky jednorázového čerpání úvěru v den poskytnutí hypotéky a při stejné úrokové sazbě platné po celou dobu splácení úvěru

Příloha č. 5: Zhodnocení nejlepších nabídek úvěru pro klienta dva

Orientační nabídka úvěru pro klienta

Výše hypotéky: **600 000 Kč** Aktivní účet: **ANO** Společnost: **Royal Vision s.r.o.**
 LTV: **60-70 %** Úvěrové pojištění: **NE** Poradce: **Jan Hodaň**
 Typ úvěru: **nový** Akční nabídka: **ANO** Telefon: **724 270 353**
 Email: **hodan@royalvision.cz**



	1. varianta	2. varianta	3. varianta
Banka:	KB	ČS	mBank
Produkt:	KLASIK 85	Hypotéka ČS 70	Light 70
LTV:	0 - 85	0 - 70	60 - 70
Úroková sazba:	2,99%	2,79%	3,07%
Délka fixace:	5 let	5 let	5 let
Doba splatnosti v letech:	22	22	22
Splátka úvěru:	3 104 Kč	3 055 Kč	3 129 Kč
Vedení úvěrového účtu:	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Pojištění klienta:	0 Kč	0 Kč	0 Kč
SPLÁTKY CELKEM:	3 104 Kč	3 055 Kč	3 129 Kč
Aktivní účet:	má vliv	má vliv	nemá vliv
Pojištění úvěru	má vliv libovolné	má vliv PPI	má vliv Amcico 2R
POPLATKY:			
Zpracování úvěru:	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Odhad nemovitosti	1 500 Kč	1 500 Kč	1 500 Kč
Ostatní poplatky:	1 000 Kč	1 000 Kč	1 000 Kč
POPLATKY CELKEM:	2 500 Kč	2 500 Kč	2 500 Kč

Komentáře k jednotlivým variantám:

Varianta 1

Vzhledem k tomu, že je na domě již zástava KB ve prospěch 1. úvěru, doporučuji banku neměnit a zůstat u této banky a využít její nabídky.

Varianta 2

Varianta 3

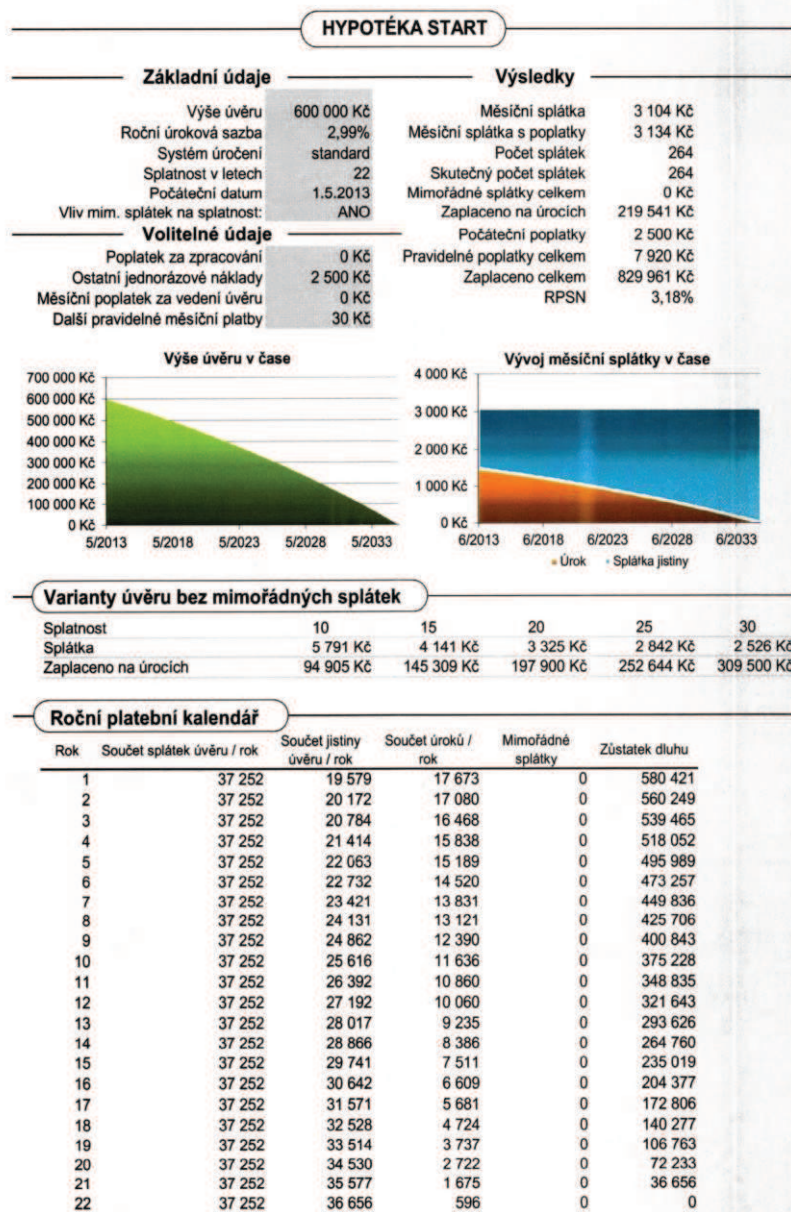
Vstupní údaje bonity:

Příjmy	klient 1	klient 2	Závazky	klient 1	klient 2
zaměstnaní doba neur.	15 000 Kč	12 000 Kč	úvěry	4 500 Kč	0 Kč
OSVČ 1. varianta	0 Kč	0 Kč	kontokorenty	0 Kč	0 Kč
ostatní	0 Kč	0 Kč	kreditní karta	0 Kč	0 Kč
počet členů domácnosti	4	0	leasing	0 Kč	0 Kč
Účel:	rekonstrukce		výživné	0 Kč	0 Kč
Nemovitost:	dům		ručení	0 Kč	0 Kč

Toto sr. vnání hypoték je reprezentativní příklad, který není závaznou nabídkou a je spočítán na základě dostupných údajů bank a sdělených požadavků klienta.

5.4.2013

Příloha č. 6: Varianty úvěru bez mimořádných splátek a roční kalendář pro klienta dva



Příloha č. 7: Hypoteční kalkulačka pro klienta tři

Hypoteční úvěr

Refinancování

Americká hypotéka

Porovnání hypoték

Hypoteční úvěr či hypotéka je půjčka poskytnutá bankou a **zajištěná zástavou nemovitosti**. Jako zástava může být použita právě nemovitost financována úvěrem či jiná nemovitost.

Splátka do ?

☐ Pevná splátka ?

Cena nemovitosti ?

Výše úvěru ?

2 464 Kč/měsíc

240 000 Kč

100 %

240 000 Kč

☐ Chci využít dalších produktů banky pro snížení úrokové sazby až o 0,2 %

Délka splatnosti ?

10

1 rok

40 let

Fixace ?

5

1 rok

30 let

☐ Variabilní ?

Vyhledat nejvýhodnější

1. krok ze 2 - Vyberte z nabídky kalkulací, která vám nejvíce vyhovuje

Pokud se nechcete rozhodovat nyní, či vás žádná z kalkulací nezaujala, pokračujte na další krok.


Sberbank

Měsíční splátka

Úroková sazba

2 406 Kč

3,79 %

Splatnost

RPSN

10 let

4,62 %

Minimální požadovaný příjem ?

11 406 Kč

[Zobrazit splátkový kalendář](#)


Komerční banka

Měsíční splátka

Úroková sazba

2 475 Kč

4,39 %

Splatnost

RPSN

10 let

5,29 %

Minimální požadovaný příjem ?

11 475 Kč

[Zobrazit splátkový kalendář](#)


Česká spořitelna

Měsíční splátka

Úroková sazba

2 486 Kč

4,49 %

Splatnost

RPSN

10 let

5,69 %

Minimální požadovaný příjem ?

11 486 Kč

[Zobrazit splátkový kalendář](#)

Příloha č. 8: Úvěr 300 (SFRB) – Potvrzení ručitele

POTVRZENÍ - RUČITELE
o výši příjmu pro potřeby úvěru SFRB

POTVRZUJEME, ŽE PAN/PANÍ

Jméno, příjmení:	titul
Trvalé bydliště:	PSC
Rodné číslo:	rod. stav:
stát. příslušnost:	
Pracuje u zaměstnavatele (název a sídlo – ulice, č.p., obec, PSC, okres):	
IČ:	
Od (celé datum):	ve funkci:
Pracovní poměr je / není *) sjednán na dobu určitou do	
Potvrzujeme, že se zaměstnancem je / není *) vedeno jednání o ukončení jeho pracovního poměru.	
Potvrzujeme, že zaměstnanec je / není *) ve zkušební době.	

VÝŠE PRACOVNÍHO PŘÍJMU

Průměrný měsíční čistý příjem za období posledních 3 měsíců v Kč	
---	--

SRÁŽKY PROVÁDĚNÉ Z PŘÍJMU

Srážky	Kč	na základě výkonu rozhodnutí
	Kč	z toho přednostní pohledávky
Splátky	Kč	na úvěry a půjčky
	Kč	
Spoření	Kč	
Ostatní	Kč	

.....
Místo a datum vystavení

...../.....
Potvrzení vystavil (jméno, příjmení, funkce)/ telefon
osoby

.....
Razítko a podpis oprávněné

*) nehodící se škrtněte

Další informace o výše uvedeném ručiteli:

Počet vyživovaných osob:

Celkový příjem domácnosti ručitele:Kč.

Prohlašuji, že uvedené informace jsou pravdivé.

Datum:.....

.....
podpis ručitele

Příloha č. 9: Úvěr 300 (SFRB) – Žádost o snížení jistiny



ŽÁDOST O SNÍŽENÍ JISTINY – NAROZENÍ DÍTĚTE

Státní fond rozvoje bydlení
Pracoviště Praha
Dlouhá 13
110 00 Praha 1

Věc: žádost o snížení jistiny – narození dítěte

Žádáme o snížení jistiny úvěru poskytnutého podle NV č. 616/2004 Sb.
z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení poskytnutého smlouvou
č. _____ dne _____.

V příloze zasíláme ověřenou fotokopii rodného listu dítěte (dětí).

Příjmení, jméno příjemce úvěru
Adresa bydliště, popř. korespondenční adresa

.....
podpis žadatele

Příloha č. 10: Vlastní dotazník o bydlení

2 Náhled dotazníku

Dotazník o bydlení

Dobrý den,

vyplňte prosím dotazník, který se týká financování bydlení. Jaké varianty upřednostňujete z hlediska času, ceny, pracnosti a celkových hledisek.

1. Jaké financování bydlení preferujete? Z hlediska času

- ☐ hypoteční úvěr
- ☐ nájemní bydlení
- ☐ rekonstrukci svépomocí postupně z příjmů
- ☐ stavební spoření
- ☐ spotřebitelský úvěr či kreditní kartu

2. Jaké financování bydlení preferujete? Z hlediska ceny

- ☐ hypoteční úvěr
- ☐ nájemní bydlení
- ☐ rekonstrukci svépomocí postupně z příjmů
- ☐ stavební spoření
- ☐ spotřebitelský úvěr či kreditní kartu

3. Jaké financování bydlení preferujete? Z hlediska pracnosti

- ☐ hypoteční úvěr
- ☐ nájemní bydlení
- ☐ rekonstrukci svépomocí postupně z příjmů
- ☐ stavební spoření
- ☐ spotřebitelský úvěr či kreditní kartu

4. Jaké financování bydlení preferujete? Z celkových hledisek

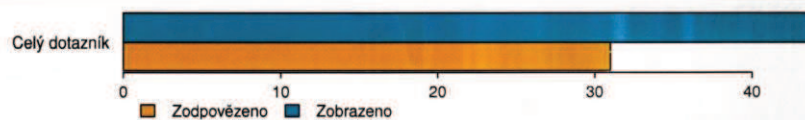
- ☐ hypoteční úvěr
- ☐ nájemní bydlení
- ☐ rekonstrukci svépomocí postupně z příjmů
- ☐ stavební spoření
- ☐ spotřebitelský úvěr či kreditní kartu

Děkujeme za Vaše odpovědi a čas věnovaný vyplnění tohoto dotazníku :-)

Příloha č. 11: Dotazník o bydlení a statistika respondentů

3 Statistika respondentů

Arch	Zobrazeno	Zodpovězeno	Zodpovězeno %
Celý dotazník	44	31	70,45



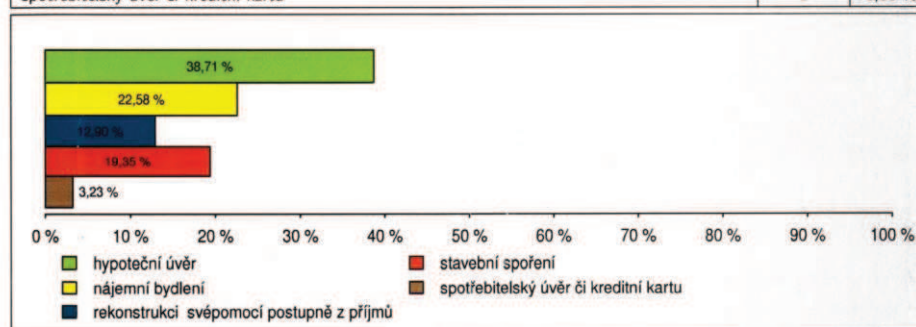
Příloha č. 12: Dotazník o bydlení a vyhodnocení odpovědí

4 Přehled odpovědí

1. Jaké financování bydlení preferujete? Z hlediska času

Výběr z možností , zodpovězeno: 30x, nezodpovězeno: 1x

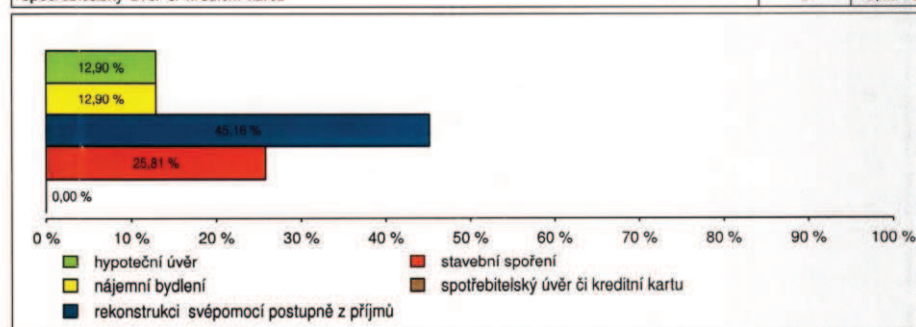
Odpověď	Odpovědi	Podíl
hypoteční úvěr	12	40,00 %
nájemní bydlení	7	23,33 %
rekonstrukci svépomocí postupně z příjmů	4	13,33 %
stavební spoření	6	20,00 %
spotřebitelský úvěr či kreditní kartu	1	3,33 %



2. Jaké financování bydlení preferujete? Z hlediska ceny

Výběr z možností , zodpovězeno: 30x, nezodpovězeno: 1x

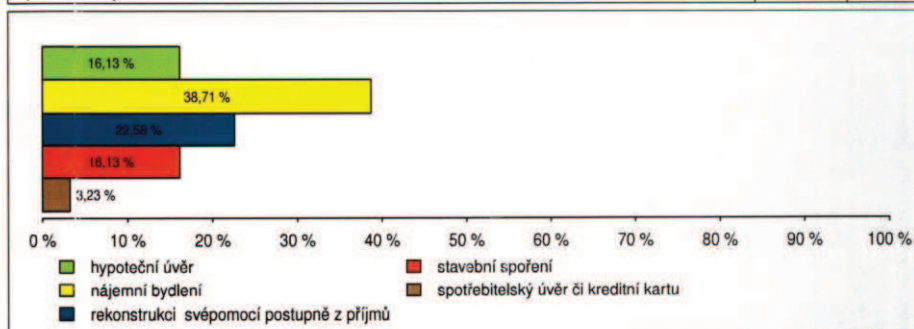
Odpověď	Odpovědi	Podíl
hypoteční úvěr	4	13,33 %
nájemní bydlení	4	13,33 %
rekonstrukci svépomocí postupně z příjmů	14	46,67 %
stavební spoření	8	26,67 %
spotřebitelský úvěr či kreditní kartu	0	0,00 %



3. Jaké financování bydlení preferujete? Z hlediska pracnosti

Výběr z možností , zodpovězeno: 30x, nezodpovězeno: 1x

Odpověď	Odpovědi	Podíl
hypoteční úvěr	5	16,67 %
nájemní bydlení	12	40,00 %
rekonstrukci svépomocí postupně z příjmů	7	23,33 %
stavební spoření	5	16,67 %
spotřebitelský úvěr či kreditní kartu	1	3,33 %



4. Jaké financování bydlení preferujete? Z celkových hledisek

Výběr z možností , zodpovězeno: 29x, nezodpovězeno: 2x

Odpověď	Odpovědi	Podíl
hypoteční úvěr	5	17,24 %
nájemní bydlení	3	10,34 %
rekonstrukci svépomocí postupně z příjmů	11	37,93 %
stavební spoření	10	34,48 %
spotřebitelský úvěr či kreditní kartu	0	0,00 %

