



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUT OF ECONOMICS

MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICCE

FINANCING OPTIONS FOR HOUSING IN THE CZECH REPUBLIC

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. LUCIE BENEŠOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ROMAN PTÁČEK, Ph.D.

BRNO 2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Benešová Lucie, Bc.

Podnikové finance a obchod (6208T090)

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 diplomovou práci s názvem:

Možnosti financování bydlení v České republice

v anglickém jazyce:

Financing Options for Housing in the Czech Republic

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Cíle práce, metody a postupy zpracování

Teoretická východiska práce

Analýza současného stavu

Vlastní návrhy řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

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

KONEČNÝ, M. Finance podniku. 7. doplněné vydání Brno: Zdeněk Novotný, 2005. 86 s. ISBN 80-7355-053-9.

POLIDAR, V. Management bank a bankovních obchodů, 2. vydání Praha: Ekopress 1999. 450 str. ISBN 80-86119-11-4.

STROUHAL, J. Finanční řízení firmy v příkladech: [co odhalí finanční analýza, kdy je investice výhodná]. 1. vydání Brno: Computer Press, 2006. 178 s. ISBN 80-251-0913-5.

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. přepracované vydání Praha: Ekopress, 2005. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Roman Ptáček, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/2015.

L.S.

doc. Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.
Ředitel ústavu

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

V Brně, dne 21.11.2014

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá možnostmi financování bydlení v České republice se zaměřením na stavební spoření a hypoteční úvěr. Nejdříve vysvětluje základní parametry těchto produktů. Ve druhé části se zaměřuje na současnou nabídku úvěrových produktů na trhu. Třetí část se zabývá zvolením modelové varianty rodiny, které se na základě posouzení hlavních výhod a nevýhod jednotlivých typů úvěrů navrhuje možný způsob financování vlastního bydlení.

Abstract

This diploma thesis deals with the financing options of housing in the Czech Republic with the focus on building society saving accounts and mortgage loans. At first, it explains the basic parameters of these products. Then, the second part is aimed at the possibilities of credit products offered on the market. Finally, the third part shows the representative example of a family and it suggests a possible way to finance their own housing on the basis of assessment of major advantages and disadvantages of credit types.

Klíčová slova

Stavební spořitelna, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr, banka, financování bydlení.

Keywords

Building society, building saving, building savings loan, mortgage loan, bank, financing of housing.

Bibliografické citace

BENEŠOVÁ, L. *Možnosti financování bydlení v České republice*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2015. 95 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Roman Ptáček, Ph.D.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová 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 22.1.2015

.....
podpis

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. Romanu Ptáčkovi, Ph.D. za jeho odborné vedení, cenné rady a připomínky, které mi poskytl během vypracování této diplomové práce.

Obsah

Úvod.....	10
Cíle práce, metody a postupy zpracování	11
1 Teoretická východiska práce	18
1.1 Stavební spoření	18
1.1.1 Historie.....	20
1.1.2 Smlouva o stavebním spoření	21
1.1.3 Fáze stavebního spoření.....	23
1.1.4 Státní podpora stavebního spoření	26
1.1.5 Výhody a nevýhody	27
1.2 Hypoteční úvěr	28
1.2.1 Historie.....	29
1.2.2 Typy hypotečního úvěru	30
1.2.3 Průběh vyřízení hypotečního úvěru	31
1.2.4 Státní podpora hypotečního financování	34
1.2.5 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru	36
2 Analytická část práce.....	38
2.1 Současná nabídka stavebního spoření.....	38
2.1.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	39
2.1.2 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.....	41
2.1.3 Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.	42
2.1.4 Raiffeisen stavební spořitelna a.s.....	43
2.1.5 Modrá pyramida stavení spořitelna, a.s.	45
2.2 Současná nabídka úvěrových produktů.....	46
2.2.1 Česká spořitelna, a.s.....	48
2.2.2 Hypoteční banka, a.s.	50
2.2.3 Wüstenrot hypoteční banka a.s.	52
2.2.4 mBank S.A., organizační složka.....	54
2.2.5 Sberbank CZ, a.s.	56
2.3 Obecné porovnání	58

3	Návrhy optimálního financování	65
3.1	Modelová varianta – rodina	66
3.1.1	Financování smlouvou o stavebním spoření.....	67
3.1.2	Financování hypotečním úvěrem.....	69
3.1.3	Kombinace úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru.....	71
3.2	Shrnutí a vyhodnocení nejvhodnější varianty financování	73
	Závěr	78
	Seznam použité literatury	81
	Seznam zkratk	92
	Seznam tabulek, obrázků, grafů a příloh	93

Úvod

Vlastní bydlení je potřebou každého jednotlivce a otázku, jaká je nejlepší alternativa financování, zda je lepší nájem nebo pořízení vlastního bydlení, určitě řeší nemalá část populace. Pro každého je vhodná v rámci své životní situace jiná varianta.

Náklady na pořízení vlastního bydlení nepatří mezi nejlevnější, proto je důležité vybrat správnou variantu financování. Z tohoto důvodu jsem se rozhodla, že se touto problematikou budu zabývat ve své diplomové práci. Především ovšem financováním vlastního bydlení.

Lidé, kteří si chtějí zařídit vlastní bydlení, stojí před pravděpodobně jednou z největších investicí, kterou v rámci života uskuteční. Pokud nebydlíme ve vlastním, ale pronajímáme si byt od někoho jiného, platíme tedy za tento majetek, který nám nepatří. Náklad v podobě nájmu platíme tedy stále za něco, co nikdy nebude naše. Vytváříme si tak, aniž bychom to nějak ovlivňovali, pocit nejistoty z pohledu budoucnosti.

Tento pocit se určitě objevuje i v prvotním rozhodování, zda si pořídit svoje vlastní bydlení nebo nájemní byt. Určitě ale tento pocit nejistoty rychle vymizí, protože přeci jen platíme na něco, co bude jednou naše a nevyhazujeme jen tak peníze z okna.

Každý kdo chce svoje vlastní bydlení, by si měl všechno dobře promyslet a naplánovat. Mezi nejtypičtější formy financování bydlení patří hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Vzhledem k tomu, že v současné době překračuje hodnota nemovitosti 1 milion korun, je toto plánování velice důležité, protože tato částka představuje několik ročních výplat pro většinu obyvatelstva. Cena je tedy dalším důležitým faktorem při pořizování nemovitosti, je dána poptávkou po nemovitosti a také lokalitou, ve které se nachází.

Cíle práce, metody a postupy zpracování

Cílem diplomové práce je na základě podrobné analýzy a komparace současné nabídky úvěrových produktů, určených k financování nemovitosti, identifikovat hlavní výhody a nevýhody jednotlivých typů úvěrů a navrhnout nejvhodnější způsoby financování vlastního bydlení. Vytvoření určitého vodítka jak postupovat při výběru vhodného produktu pro žadatele, který bude tak mít dostatek informací pro zvolení nejlepší možné varianty financování vlastního bydlení.

Diplomová práce je rozdělena do několika částí. V první teoretické části se zaměřuje na teoretické vymezení současné situace na trhu s hypotečními úvěry a stavebním spoření, které patří k nejčastějším druhům financování vlastního bydlení. Proto se věnuje popisu důležitých pojmů, současné podoby v České republice, principu fungování stavebního spoření, státní podpory, případným možným daňovým odpočtům a výhodám a nevýhodám těchto druhů financování.

V druhé části se věnuje současné nabídce stavebního spoření, především úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru od pěti stavebních spořitelén a bankovních institucí. Zaměří se na jejich produkty, které v současné době na trhu nabízejí. Na závěr této části se poukazuje na faktory, které je důležité zohlednit při výběru nejvhodnější varianty financování bydlení. Následně jsou tyto faktory názorně uplatněny v dvou modelových příkladech.

Ve třetí části na modelové variantě rodiny prakticky ukazuje, jak by měli potenciální žadatelé postupovat při výběru správné finanční instituce. Na základě zjištěných informací vyhodnocuje nejvhodnější varianty financování bydlení. Samotná volba záleží na rozhodnutí žadatele. Výsledkem diplomové práce bude okomentování nejvhodnějších variant tak, aby se každý kdo si tuto práci přečte, sám uměl rozhodnout, kterou variantu zvolí.

V rámci jednotlivých výpočtů se pracuje s předpokladem, že se po celou dobu trvání smlouvy nebude měnit výše úrokové sazby, výše poplatků, splátka úvěru. Výše inflace bude také po celou dobu trvání splácení úvěru stejná.

Pro výpočet splátek řádného úvěrů ze stavebního spoření a z hypotečního úvěru budou použity následující vzorce (1):

a) vzorec roční anuity:

$$a_{p.a.} = D * \frac{i_{p.a.} * (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1}$$

kde $a_{p.a.}$ je roční výše anuity,
 D je výše úvěru,
 $i_{p.a.}$ je roční úroková sazba,
 n je doba splatnosti úvěru v letech.

b) vzorec měsíční anuity:

$$a_{p.m.} = D * \frac{i_{p.m.} * (1 + i_{p.m.})^{n*12}}{(1 + i_{p.m.})^{n*12} - 1}$$

kde $a_{p.m.}$ je měsíční výše anuity,
 D je výše úvěru,
 $i_{p.m.}$ je roční úroková sazba,
 n je doba splatnosti úvěru v letech.

K výpočtu splátky překlenovacího úvěru ze stavebního spoření a doby spoření, která nahrazuje hodnotící číslo – čekací dobu pro přidělení řádného úvěru (čekací doba závisí na konkrétních podmínkách stavební spořitelny a také na způsobu spoření), proto byl zvolen tento způsob výpočtu. (1) (2):

- **měsíční úrok z překlenovacího úvěru,**

$$\text{Měsíční splátka} = D * \left(\left(\frac{r}{100} \right) / 12 \right)$$

kde D je výše úvěru,
 r je roční úroková sazba.

- **doba spoření,**

$$n = \frac{\ln \left(\frac{S' * i}{x * m * \left(1 + \frac{m+1}{2 * m} * i \right)} + 1 \right)}{\ln(1+i)}$$

kde S' je očekávaná uspořená částka,
 i je roční úroková sazba,
 x je pravidelná měsíční částka spoření,
 m je roční úroková sazba.

K porovnání vybraných finančních institucí budou použity následující ukazatele:

Celkové náklady

Zahrnují celkové náklady – měsíční splátky, poplatky za vyřízení úvěru, vedení účtu, odhad nemovitosti a pojištění vyjádřené v Kč bez zohlednění daňových odpočtů.

Koeficient navýšení

Ukazatel, který říká, o kolik zaplatíme víc za poskytnutý úvěr. Výpočet je následující: celkovou částku se započítáním veškerých nákladů podělíme výší hypotečního úvěru (3).

Efektivní úroková sazba

Je ukazatelem celkové nákladovosti úvěrového produktu. Z výše uvedeného lze říci, že výpočet není jednoznačně stanoven, je tedy důležité stanovit jednotlivá pravidla postupu výpočtu. Velmi dobře může posloužit při porovnávání ceny hypotéky na trhu. Do výpočtu můžeme zahrnout poplatky, které se k úvěru nevyhnutelně váží, například poplatek za vyřízení úvěru, vedení úvěrového účtu, pojištění, jednorázový poplatek za odhad nemovitosti nebo daňovou úsporu. Po výpočtu dokážeme říci, jaký úvěr je levný a naopak, jaký je drahý. Další věc, kterou zjistíme, je kolik vlastně zaplatíme za půjčené peníze. Výsledný efektivní úrok je tedy pro orientaci v cenách úvěru směrodatným vodítkem (1) (4) (5).

V nabídce hypotéky se nikde nedočteme, za kolik si vlastně půjčené peníze půjčujeme. Zjistíme úrokovou sazbu, poplatky a můžeme zohlednit daňové odpočty. Spočítat míru nákladů za rok si musí každý spočítat sám.

Výpočet provedeme podle následujícího vzorce (1):

$$1 + i_e = \left(1 + \frac{i}{m}\right)^m \quad \rightarrow \quad i_e = \left(1 + \frac{i}{m}\right)^m - 1$$

kde i_e je efektivní úroková sazba,
 i je roční úroková sazba,
 m je počet úrokových období.

Ve výpočtech bude počítáno s efektivní úrokovou sazbou I., která je vypočtená podle výše uvedeného vzorce. Dále bude vypočítána efektivní úroková sazba II., ve které jsou obsaženy poplatky za vyřízení úvěru, vedení účtu, odhad nemovitosti, pojištění a zohledněny jsou i daňové odpočty.

Daňové odpočty

Podle zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmů § 15, lze od základu daně odečíst částku, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, nebo hypotečního úvěru poskytovaného bankou. Tímto úvěrem musí poplatník řešit své bytové potřeby. Úhrnná částka úroku, ze které se snižuje základ daně, nesmí překročit 300 000 Kč, a tedy maximální daňová odčitatelná položka činí 45 000 Kč ročně. Obvyklá výše hypotéky se dnes, podle červnových statistik roku 2014, pohybuje na 1 700 000 Kč, průměrná splatnost hypotéky 25 let a úroková sazba 2,93 % p.a. Daňová úleva na kterou v tomto případě rodina dosáhne, činí cca 7 500 Kč ročně. Lze tedy říci, že na maximální daňovou úlevu většina domácností nedosáhne. V dalších letech trvání úvěru se daňová úleva snižuje. Je to z toho důvodu, že daňový odpočet se vypočítává ze zaplacených úroků v daném roce a ty postupně klesají. Výpočet je následující, nejprve musíme vypočítat roční anuitu, jejíž vzorec je uveden výše, úrok a poté daňovou úsporu (6).

K výpočtu úroku a daňové úspory byly použity níže uvedené vzorce (1):

a) úrok:

- v prvním roce $U = a * (1 - v^n)$

kde a je anuita,

n je doba splatnosti úvěru v letech,

v je diskontní faktor, definovaný následujícím vztahem:

$$v = \frac{1}{1 + i}$$

kde i je roční úroková sazba.

- v následujících letech $U = a * (1 - v^{n-r})$

kde a je anuita,

n je doba splatnosti úvěru v letech,

r je pořadí období,

v je diskontní faktor, definovaný ve výše uvedeném vzorci.

b) daňová úspora = výše zaplacených úroků * 15 %.

Nominální a reálná úroková sazba

Při porovnávání výhodnosti či nevýhodnosti půjčky nesmíme opomenout vliv inflace. Inflace znehodnocuje úspory, ale pomáhá splácet úvěry. Díky inflaci se z dlouhodobého hlediska snižuje reálná výše splátky úvěru, i když nominální výše splátky bude stále stejná. Nominální úroková sazba je hodnota uvedená na smlouvě o stavebním spoření nebo na smlouvě o hypotečním úvěru. Ta nám ovšem nepomáhá úplně v porovnání různých nabídek. Reálná úroková míra je nominální úroková míra, ve které je ve

výpočtu zahrnuta inflace. Není reálné odhadnou splátky úvěru v dlouhém časovém horizontu 30 let, ani míru inflace v následujících letech, natož za 30 let. Česká národní banka očekává inflaci v letech 2014 až 2015 v průměru kolem 2 %, což je přesně v souladu s jejím cílem a tato dvouprocentní inflace je celosvětově považována za cenovou stabilitu (7) (8) (9).

Vzorec pro výpočet reálné úrokové sazby (7):

$$r_r = \frac{r_n - \pi}{1 + \pi}$$

kde r_r je reálná úroková sazba,
 r_n je nominální úroková sazba,
 π je míra inflace.

RPSN – APRC

Nákladovost úvěru lze spočítat pomocí RPSN – roční procentní sazby nákladů, vyjadřuje se v procentech a jsou zde zahrnuty jak úroky, tak poplatky vynaložené na financování spotřebitelského úvěru. U hypotečních úvěrů se používá APRC – Annual Percentage Rate of Charges, tento ukazatel lze přirovnat k RPSN a přehledně tak porovnat výhodnost nabídky všech typů úvěru (2) (10).

Výpočet je prováděn podle níže uvedeného vzorce (10):

$$RPSN = \frac{\text{úroky} + \text{poplatky} + \text{provize} + \text{pojistka}}{\text{jistina}} * 100 \%$$

1 Teoretická východiska práce

Teoretická část diplomové práce se bude zabývat dvěma nejrozšířenějšími způsoby financování bydlení na českém trhu. Konkrétně půjde o:

- stavební spoření,
- hypoteční úvěr.

1.1 Stavební spoření

Vhodný způsob financování bydlení vedle hypoték, představuje produkt stavební spoření. Česká legislativa ho definuje v zákonu č. 96/1993 Sb. novelizovaný zákonem č. 83/1995 Sb. Jedná se o vcelku docela výhodné spoření – státní podpora a naspořené prostředky nejsou účelově vázány (11).

Stavební spořitelny jsou speciální bankovní instituce, které od klientů shromažďují finanční prostředky a zhodnocují je pomocí připisovaných úroků a státní podpory. Z takto naspořených finančních prostředků poskytují úvěry pro financování bydlení svých klientů (11).

Stavební spoření je definováno nejen v zákoně č. 96/1996 o stavebním spoření ale také na webových stránkách Asociace českých stavebních spořitelen a to takto (12): *„Účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky, v průběhu spoření může čerpat státní podporu, a po jehož skončení získává při splnění dalších podmínek nárok na úvěr ze stavebního spoření.“*

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba. Hlavní rozdíl mezi těmito subjekty je z pohledu získání státní podpory. Zatímco fyzická osoba má při splnění podmínek nárok na státní podporu, právnická osoba ji získat nemůže (13).

Státní podporu může získat (14):

- jakýkoliv občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení, nebo průkaz k pobytu na území České republiky a zároveň přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území České republiky a rodné číslo od příslušného orgánu České republiky.

Státní podpora se poskytuje ze státního rozpočtu účastníkům, kteří splní zákonné podmínky. Státní podpora činí 10 % ročně uspořené částky včetně úroků. Maximální výše je 2 000 Kč, což je podpora z částky 20 000 Kč. V případě, že částka přesáhne 20 000 Kč, převádí se pro přiznání podpory do následujícího roku (1).

V následující tabulce je uveden vývoj podmínek v režimu vklad, vázací doba a státní podpora od začátku stavebního spoření do současnosti:

Tab. 1: Přehled podmínek v režimu vklad, vázací doba a státní podpora

Podmínky platné:	Vklad, vázací doba	Státní podpora
do 31.12. 2003	18 000 Kč, 5 let	25 % z vkladu, max. 4 500 Kč
od 1.1. 2004	20 000 Kč, 6 let	15 % z vkladu, max. 3 000 Kč
od 1.1. 2011	20 000 Kč, 6 let	10 % z vkladu, max. 2 000 Kč

(Zdroj: Zpracováno dle literatury (15) (16) (17))

Financovat své bydlení, pokud klient nemá naspořenou potřebnou částku, můžeme pomoci dvěma typy úvěru a to (18):

- řádného úvěru,
- překlenovacího úvěru.

Podmínkou pro přiznání úvěru je, aby půjčené peníze byly užity na bytové potřeby, které jsou dány zákonem. Jedná se zejména o (14) (1):

- výstavba bytového nebo rodinného domu,
- koupě bytového či rodinného domu včetně rozestavěné stavby,
- koupě pozemku,
- změna stavby na rodinný dům, bytový dům nebo byt,
- rekonstrukce či modernizace bytu nebo stavby pro bydlení,
- úprava nebytového prostoru na byt.

Na následujícím obrázku je vyobrazen seznam stavebních spořitelen, které v současné době působí v České republice. Celkem jich je pět a jsou to:



Obr. 1: Seznam stavebních spořitelen
(Zdroj: (19))

1.1.1 Historie

Stavební spoření má dlouhou historii zejména v Německu a Rakousku. Základní rámcová pravidla pocházejí z Anglie, kde v roce 1775 byla založena první stavební spořitelna Building Society (20).

Do České republiky přišlo stavební spoření počátkem 90 let. První zákon byl připravován v roce 1992, v platnost vstoupil po vzniku České republiky schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Brzy poté vzniklo 6 stavebních spořitelen s účastí německých a rakouských stavebních spořitelen. Tento bankovní produkt si získal velmi rychle popularitu. K úspěchu tohoto produktu přispěla státní podpora, která byla velmi dobrou motivací pro vstup nových klientů (21).

Dnes na českém trhu působí 5 stavebních spořitelen, neboť v roce 2008 došlo ke sloučení Raiffeisen stavební spořitelny a HYPO stavební spořitelny (21).

1.1.2 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavební spoření uzavřená mezi účastníkem stavebního spoření a příslušnou stavební spořitelnou zahrnuje několik důležitých náležitostí (21):

- cílovou částku,
- úrokovou sazbu vkladů a také poskytnutého úvěru,
- podmínky, které musí účastník spoření splnit pro přidělení úvěru,
- způsob jeho splácení.

Přidělení cílové částky je velmi důležitý parametr celé smlouvy. Jde o celkový finanční objem, který klient pomocí stavebního spoření získá. Část si naspoří a druhou částí získá formou úvěru (21).

Cílová částka v sobě zahrnuje (1):

- vklady včetně připsaných úroků z nich,
- státní podporu a úroky z ní,
- hodnotu poskytnutého úvěru, pokud bude účastník tento úvěr požadovat. Jde o rozdíl mezi cílovou částkou a uspořenou částkou se státní podporou.

Při stanovování cílové částky musí brát účastník v potaz následující hlediska (1):

- snaha o získání prostředků v požadované výši – klient klade důraz na výši limitu státní podpory,
- snaha o maximální výši státní podpory – klient chce získat maximální státní podporu, bude vycházet z roční úspory 20 000 Kč (vyšší úspory by byly neefektivní),
- zhodnotit svoji finanční situaci – klient by měl vzít v potaz, jak vysokou částku může na stavební spoření uvolnit.

Roční úroková sazba z vkladů je obvykle 2 %. Stavební spořitelny nabízejí zvýhodněné sazby v případě nečerpání úvěru. Úroková sazba z úvěru poskytnutého v rámci stavebního spoření je maximálně o 3 % p.a. vyšší než ve spořicí fázi. Po celou dobu splácení úvěru je úroková sazba z úvěru pevná (1).

Podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření (18):

- délka spoření minimálně 2 roky,
- naspoření určité minimální částky, která je stanovena danou spořitelnou – jedná se o poměr mezi procentem naspořené cílové částky a procentem přiděleného úvěru,
- splnit hodnotící číslo – u každé stavební spořitelny je toto číslo jiné. Do tohoto čísla se promítá výše naspořené částky vzhledem k cílové částce, délka spoření, výše připsaných úroků a také varianta spoření.

Při splnění těchto tří podmínek dosáhne klient nároku na úvěr. Stavební spořitelna vyplatí tzv. cílovou částku, která se skládá z našich úspor a z úvěru (11).

Způsob splácení – úvěr je splácen pravidelnými měsíčními splátkami, jejichž výše je stanovena na základě smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Tyto splátky zahrnují jak jistinu, tak i úroky (21).

1.1.3 Fáze stavebního spoření

Stavební spoření lze rozdělit na dvě fáze, a to:

1) Spoření

Jedná se o počáteční fázi každé smlouvy o stavebním spoření, která stojí na státní podpoře, kterou se tato diplomová práce zabývala již výše. Výnos ze stavebního spoření je dopředu daný, nepodléhá tržním výkyvům vývoje úrokových sazeb, cen akcií a směných kurzů. Jedná se tedy o jistou investici z pohledu konzervativních investic (16).

Na trhu bychom určitě našli produkty s pravděpodobným vyšším zhodnocením, např. fondy. Fondy oproti stavebnímu spoření nepatří zrovna k jistým investicím a jejich výnos není garantovaný (16).

Rozdíly ve výnosech, které uvádějí stavební spořitelny, nejsou zrovna malé a podrobněji se jimi budeme zabývat v analytické části této diplomové práce.

Ve stavebním spoření je možné vložit všechny finanční prostředky na začátku spoření jednorázově, o státní podporu nepřijdeme, protože jak již bylo uvedeno výše, se částka přesahující 20.000 Kč převádí do následujícího roku (16).

V této fázi může účastník spoření smlouvu kdykoliv vypovědět (výpovědní lhůta – 3 měsíce). V případě, že smlouvu vypoví do 6 let od uzavření smlouvy, ztratí nárok na státní podporu a stavební spořitelny předčasnou výpověď smlouvy zpoplatňují (21).

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, délka spoření je omezena výši cílové částky (není možné tuto částku přespořit, pokud by tak účastník učinil, vystavuje se dalším poplatkům, které jsou stanoveny v ceníku jednotlivých spořitelen za poskytnuté služby) (21).

V případě že účastník v průběhu této fáze splní předepsané podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, může získat úvěr. Tato možnost je zcela na volbě účastníka, zda má o úvěr zájem hned po splnění podmínek, nebo později, případně může smlouvu ukončit výpovědí (21).

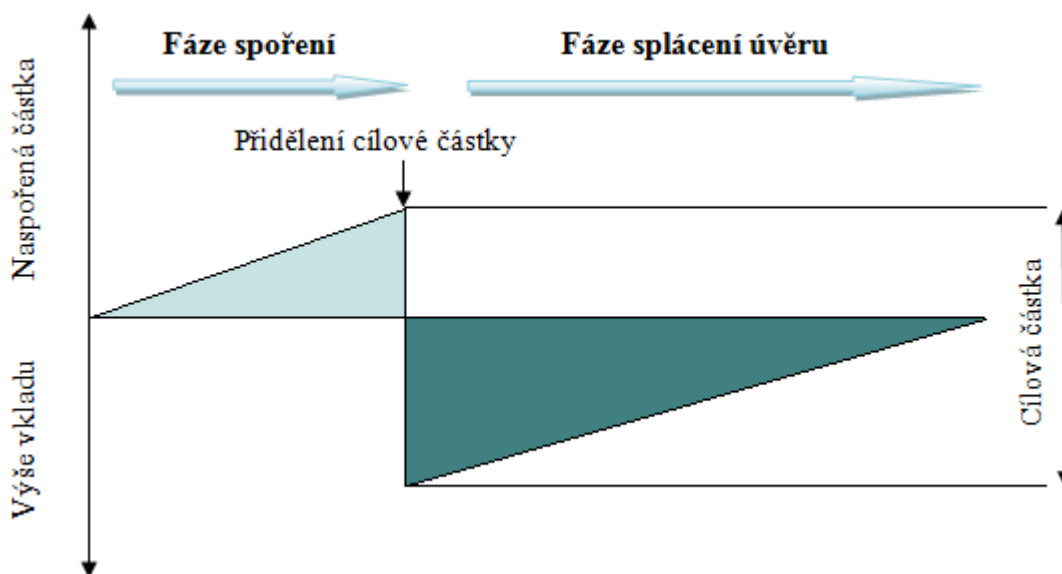
2) Úvěr

a) Řádný

Pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, je potřeba splnit tři podmínky uvedené výše. Dále je nutné splnit ještě další podmínky (16) (18):

- poskytnuté prostředky musí být účelově využity,
- prokázání bonity klienta – zda je schopen pravidelně měsíčně splácet půjčené finanční prostředky. Dokládá se pravidelný příjem ze zaměstnání nebo z podnikání. Stavební spořitelny zpravidla vezmou měsíční příjem klienta a od něho odečtou pravidelné měsíční závazky a splátky. Částka, která klientovi zůstane, musí stačit na obživu, to jestli je vyhovující se poměruje pomocí životního minima,
- zajištění úvěru – požadovaná výše zajištění závisí na bonitě žadatele. Zpravidla pro nízké výše úvěru se nevyžaduje žádné zajištění, u vyšších úvěru k tomu slouží zástava nemovitosti, nebo další osoba – ručitel, který by začal splácet, kdyby nesplácel dlužník.

Na následujícím obrázku je zobrazen modelový vývoj, kdy je po několika letech spoření přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření:



Obr. 2: Modelový vývoj řádného úvěru ze stavebního spoření
(Zdroj: (21))

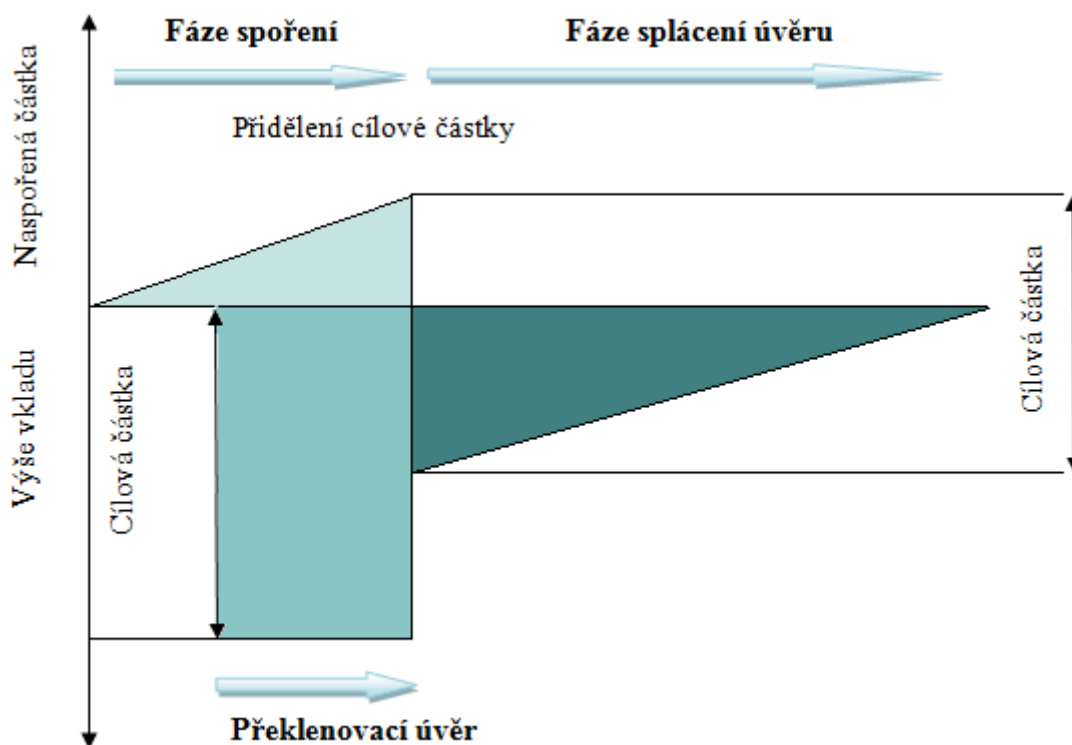
b) Překlenovací

Tento úvěr umožňuje klientům stavebních spořitelen čerpat úvěr před splněním podmínek pro přidělení řádného úvěru. Je určen hlavně těm klientům, kterým nevznikl nárok na řádný úvěr a potřebují peníze v co nejbližší době (18).

Jedná se o úvěr, který je většinou dražší než řádný úvěr. Maximální výše úvěru je většinou do výše cílové částky. Úvěr musí být použit na účely bydlení stejně jako řádný úvěr. Nevýhodou je že, klient platí úroky z celé cílové částky, nikoli jen z půjčených peněz – úvěr se tedy splácí delší dobu (16) (18).

Podmínky pro překlenovací úvěr se u jednotlivých stavebních spořitelen liší. Existuje mnoho produktů, které nabízejí různé úrokové sazby, doby splatnosti a různé požadavky (16).

Na následujícím obrázku je zobrazen modelový vývoj překlenovacího úvěru:



Obr. 3: Modelový vývoj překlenovacího úvěru ze stavebního spoření
(Zdroj: (21))

Z výše uvedeného obrázku je patrné, že překlenovací úvěr je pořád stejně vysoký. Zároveň spoříme na smlouvu o stavebním spoření, kde postupně roste její zůstatek. Jakmile splníme všechny tři podmínky pro poskytnutí řádného úvěru, dostaneme vyplacenou cílovou částku, kterou použijeme na splacení překlenovacího úvěru a začneme čerpat řádný úvěr, který budeme postupně splácet (4).

Pokud splníte podmínky pro čerpání řádného nebo překlenovacího úvěru, stavební spořitelna bude o této skutečnosti informovat účastníka stavebního spoření písemnou formou. Kde budou popsány další kroky, které musíte pro získání úvěru splnit (18).

1.1.4 Státní podpora stavebního spoření

Státní podpora ve spořicí fázi a její vývoj byl již v této diplomové práci rozebrán. Připomeňme si jen, že se poskytuje účastníkům, kteří splní zákonné podmínky a činí 10 % p.a. uspořené částky včetně úroků. Maximální výše je 2 000 Kč, což je podpora z částky 20.000 Kč a vázací doba je 6 let. (1) (16).

Státní podpora v úvěrové fázi se řídí podle zákona č. 586/1992 o dani z příjmů. Umožňuje účastníkům stavebního spoření snížit si svůj daňový základ o zaplacené úroky za zdaňovací období maximálně do výše 300 000 Kč. Tento odpočet uplatňuje účastník, pokud splácí řádný, nebo překlenovací úvěr ze stavebního spoření (6) (16) .

1.1.5 Výhody a nevýhody

Výhody (22) (23):

- státní podpora,
- spoření není omezeno věkem účastníka,
- po celou dobu trvání smlouvy o stavebním spoření je vklad úročen,
- vklady a výnosy jsou neúčelové, peníze lze použít na cokoliv,
- úspory jsou ze zákona pojištěny,
- možnost vložení mimořádného vkladu,
- při čerpání úvěru je možné zaplacené úroky odečíst ze základu daně z příjmů,
- pevná úroková sazba přiděleného úvěru po celou dobu trvání smlouvy.

Nevýhody (13) (24):

- úroky již nejsou osvobozeny od daně z příjmů,
- vázací lhůta, po kterou nelze manipulovat s vkladem, je 6 let – jedná se tedy o investiční nástroj, kde je nízká likvidita,
- při ukončení smlouvy o stavebním spoření před uplynutím 6 let, je účtována sankce za předčasné ukončení a zaniká nárok na státní podporu,
- v dlouhodobém časovém horizontu je poměrně nízká výnosnost.

1.2 Hypoteční úvěr

Jedná se o úvěrový produkt, který nám umožňuje financovat naše záměry z cizích zdrojů (11).

Hypotečním úvěrem se podle právní úpravy České republiky zákona č. 84/1995 Sb. rozumí úvěr, který se poskytuje na investice do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky nebo na financování její výstavby, pořízení a splácení je zajištěno zástavním právem nemovitosti na území ČR (11).

Přesná definice hypotečního úvěru je uvedena v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. dle §28 odst. 3:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“(25)

Jejich přísná účelovost je hlavním charakteristickým rysem. Jejich použití je omezeno na (11):

- koupi nemovitosti určené k bydlení nebo stavebního pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce či modernizace stávající nemovitosti,
- koupi vlastnického podílu na nemovitost (např. vypořádání spoluvlastnických podílů, vypořádání dědictví atd.),
- splácení úvěru nebo půjček na nemovitost.

Hypoteční úvěry mohou poskytovat pouze licencované banky na základě zákona o bankách č. 21/1992 Sb., dle § 1 odst. 1. Hypoteční úvěry tedy může poskytovat jakákoliv banka, která vydá hypoteční zástavní listy a jejich výnosy použije k financování hypotečních úvěrů. V současnosti mohou úvěry poskytovat tyto finanční instituce (26):



Obr. 4: Seznam bank
(Zdroj: (27))

1.2.1 Historie

Historie hypotečních úvěrů má poměrně dlouhou historii. První hypoteční úvěry a s nimi související hypoteční zástavní listy se objevily v 18. století na území Slezska, odtud se rozšířily do dalších zemí (28).

První hypoteční bankou na českém území, založenou roku 1865, byla Hypoteční banka Království českého. S nástupem Protektorátu byl bankovní sektor prakticky zlikvidován. Vývoj této oblasti bankovníctví byl po druhé světové válce přerušen na více než 50 let (28).

Hypoteční bankovníctví bylo obnoveno poměrně nedávno v roce 1990, ale z důvodu nefunkčnosti kapitálového trhu a chybějícímu právnímu zázemí byly první hypotéky poskytnuty až v roce 1995. Od této doby obliba tohoto dlouhodobého zdroje financování, při pořízení nemovitosti k bydlení, neustále stoupá (28) (29).

Od roku 2000 do roku 2005 došlo ke vzniku hypotečního trhu, konkurence a nových hypotečních produktů dle potřeb zákazníků. Dostupnost hypoték se pro klienty zvýšila, jelikož docházelo ke snižování úrokových sazeb (28) (29).

Od roku 2006 do roku 2010. Začátek tohoto období se nese ve znamení velkého boomu. Úrokové sazby se drží velmi nízko. Na podzim roku 2008 dolehla na český hypoteční trh americká hypoteční krize. Tento propad trhu trval prakticky až do září 2010 (28) (29).

Rok 2011 byl pro většinu zájemců příznivou dobou pro hypoteční úvěr. Většina klientů se snažila profinancovat svoje bydlení do konce tohoto roku (28) (29).

Od roku 2012 totiž došlo k navýšení DPH. Celkově byl tento rok velice úspěšný, přinesl rekordy, kdy úrokové sazby klesly na 3,17 % p.a. a stouply objemy (30).

Dalším vývojem hypotečního úvěru se tato diplomová práce bude zabývat v analytické části.

1.2.2 Typy hypotečního úvěru

V současné době lze rozlišovat následující typy hypotečních úvěrů (26) (31):

- **Účelový hypoteční úvěr** – může být použit jen na investování do nemovitosti nebo jiného financování bydlení. Tyto hypotéky mají nižší úrokové sazby než hypotéky na jiný účel. Následující neúčelové hypotéky jsou tedy dražší (31).
- **Neúčelový hypoteční úvěr** – tzv. americká hypotéka, klient nemá v jejím užití žádné omezení, na co peníze použije. Tímto úvěrem může financovat i movité věci např. automobil, studium dětí v zahraničí aj (26).

- **Kombinace** – některé banky nabízí kombinaci hypotečního úvěru s jinými produkty, např. se stavebním spořením, životním pojištěním. Zde platí, že klient bance splácí pouze úroky z neměnné jistiny hypotéky, a na kombinovaném produktu ukládá peníze. Následně celou hypotéku, nebo její část, splatí z peněz ze stavebního spoření nebo životního pojištění (kapitálovým nebo investičním) (26) (31).

1.2.3 Průběh vyřízení hypotečního úvěru

Žadatelem o úvěr může být každý občan České republiky nebo občan Slovenské republiky s trvalým pobytem na území České republiky, který splňuje následující podmínky (11):

- občan starší 18 let,
- ve výjimečných případech i cizinec s trvalým pobytem na území České republiky,
- maximální věk, do kdy musí být úvěr splacen je v rozmezí 60 – 65 lety.

Žadatelů může být i více osob, maximálně 4 žadatelé žijící nejvíce ve 2 domácnostech, dále rodiče a jejich děti (11).

Než se rozhodnete pro konkrétní bankovní instituci poskytující hypoteční úvěr, je dobré zmapovat současnou nabídku trhu pomocí internetových stránek, různých srovnávačů, navštívit nejlépe hodnocené instituce a informovat se na podmínky poskytnutí úvěru. Je také možné obrátit se na finančního poradce, který má lepší přehled a orientaci na hypotečním trhu.

Průběh žádosti o hypoteční úvěr lze rozdělit do několika částí:

První fáze

V případě, že jsme si vybrali vhodnou banku, která bude ochotna úvěr poskytnout, je důležité získat základní informace o produktu, bankovních podmínkách a poplatcích.

Žadatel by se měl zajímat o úrokovou sazbu. Pro financování vlastního bydlení bývají většinou úrokové sazby nižší, protože jsou tyto úvěry nejméně rizikové. Dražší úvěry se poskytují na pronájem nemovitosti, zde totiž banka podstupuje vyšší riziko. Tyto úvěry se poskytují jako americké hypotéky, např. na vybavení nemovitosti. Hypotéky, které jsou bezúčelné, jsou obvykle nejdražší (4).

Dále by se měl žadatel zajímat o dobu fixace, na které také záleží výše úrokové sazby. Sazba se liší podle délky garantované doby, kdy je úroková sazba neměnná, a tím i výše splátky úvěru např. na 1 rok 3 roky nebo na 5 let. Čím větší jistota neměnné sazby, tím více musí žadatel zaplatit, tzn. čím vyšší fixace, tím dražší sazby (4).

Žadatelé, kteří si zvolí delší dobu fixace, nezamýšlejí předčasné splácení úvěru, nebo předpokládají budoucí růst úrokových sazeb. Ti, kteří volí kratší dobu fixace, mohou předčasně splatit poskytnutý úvěr v plné výši, nebo jeho poměrnou část formou mimořádných splátek bez sankčních poplatků (4).

Po získání základních informací by se měl žadatel zajímat o doklady potřebné pro schválení úvěru a po kompletaci těchto dokladů vyplní a podepíše žádost o úvěr.

Druhá fáze

Hypoteční banky mají určitou dobu pro zpracování žádosti. Provádějí kontrolu poskytnutých informací od žadatele, prověřují platební morálku na základě prokázání příjmů žadatele, který chce splácet úvěr. V případě, že nevyžadují prokazování příjmu, požadují za to lepší zajištění a vyšší úrokovou sazbu úvěru. Bonitnějším dlužníkům nabízejí nižší úrokové sazby, a také žadatelům, kteří mají životní pojištění, na kterém provedou vinkulaci ve prospěch banky v případě pojistného plnění. Dále jsou žadatelé ochotni přistoupit na další požadavky banky. Potom jsou hypoteční banky ochotny nějakou desetinku procentního bodu slevit. Banky vinkulaci vyžadují zejména, když splácení úvěru je závislé na příjmu jednoho žadatele (4) (11).

Hypoteční úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Zastavenou nemovitost musí klient pojistit minimálně do výše úvěru a musí být zapsána v katastru nemovitostí. Přijetí do zástavy mohou komplikovat věcná břemena váznoucí na dané nemovitosti, nebo práva k přístupu k nemovitosti. Odhadní cena zastavené nemovitosti musí být vyšší než požadovaná výše úvěru. V minulosti platilo, že maximální výše u účelového úvěru byla 70 % z odhadní ceny nemovitosti. Na současném hypotečním trhu se již můžeme setkat s nabídkami od 85 % až 100 % odhadní ceny nemovitosti, to je ovšem doprovázeno s navýšením úrokové sazby. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje obvykle kolem 60 % odhadní ceny nemovitosti (4) (11) (26).

Po splnění všech podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru, žadatel podepisuje několik smluv, a nic nebrání tomu, aby mohla být započata poslední realizační fáze.

Třetí fáze

Do této fáze se dostává žadatel v případě, že banka schválí žádost o poskytnutí úvěru. Přichází na řadu jeho čerpání, kterému ještě předchází, aby zástavní právo k nemovitosti bylo zapsáno do katastru nemovitostí. V tomto případě záleží na konkrétním katastrálním úřadě za jak dlouho je schopen žádost vyřídit. Katastrální úřad povolí vklad nejdříve po uplynutí 20 denní lhůty ode dne podání žádosti. Některé banky nabízejí předběžné čerpání úvěru již po podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí (11) (32).

Čerpání hypotečního úvěru probíhá (11):

- jednorázově – při koupi nemovitosti,
- několikanásobně – typické pro financování stavby či přestavby nemovitosti.

Doba od přidělení do vyčerpání úvěru je časově omezena, záleží na konkrétních podmínkách dané hypoteční banky (11).

Splácení hypotečního úvěru, začíná v měsíci následujícím po vyčerpání úvěru. Doba splatnosti nesmí podle zákona přesáhnout 30 let – v praxi se používá nejčastěji rozpětí 5 až 20 let (11).

Splácet úvěr se může následujícími způsoby (26):

- anuitně – po celou dobu trvání úvěru platí klient stejnou výši měsíční splátky,
- progresivně – ze začátku platí klient nižší měsíční splátky, které se postupně v průběhu let zvyšují,
- degresivně – z počátku platí klient vyšší měsíční splátky, které se mu postupně snižují.

1.2.4 Státní podpora hypotečního financování

Využívání hypotečních úvěrů je v současné době státem podporováno dvěma formami, a to (11):

- úrokovou dotací ke splátkám,
- možnost snížení daňového základu o úroky z hypotečního úvěru zaplacené za zdaňovací období.

Úroková dotace ke splátkám

Státní finanční podpora se poskytuje na základě nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. Příspěvek je možné žadateli poskytnout pokud splní následující podmínky (33):

- žadatel v roce podání žádosti nedovrší 36 let,
- žadatel není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu či bytu,
- k datu podání žádosti uplynuly nejméně 2 roky od nabytí vlastnictví rodinného domu prvním vlastníkem, další výčet podmínek je uveden v § 3 odst. 1 písm. c),
- byt nebo rodinný dům jsou na území České republiky.

Výše příspěvku se stanovuje na základě průměrné úrokové sazby stanovené Ministerstvem pro místní rozvoj k 1. únoru příslušného kalendářního roku. Je-li tato sazba nižší než 5 % p.a., příspěvek se neposkytuje. Pokud je vyšší platí pravidla (podle § 6 odst. 3), která jsou uvedena v následující tabulce (33):

Tab. 2: Výše státního příspěvku pro mladé

Průměrná úroková sazba (p.a.)	Státní příspěvek
8 % a více	4 procentní body
7 % až 8 %	3 procentní body
6 % až 7 %	2 procentní body
5 % až 6 %	1 procentní bod

(Zdroj: Zpracováno dle (33))

Příspěvek se poskytuje na koupi bytu nejvýše do částky 800 000 Kč, nebo na koupi domu do částky 1 500 000 Kč. Přesahuje-li úvěr výše uvedené částky, není příspěvek poskytován (33).

Na níže uvedeném grafu je uveden přehled objemu vyplácené státní podpory k hypotečnímu úvěru od roku 1996 až do roku 2013 (34):



Obr. 5: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996
(Zdroj: (34))

Daňová úspora

Další podporou je možnost daňových odpočtů, řídí se podle zákona č. 586/1992 o dani z příjmů. Stát podporuje lidi, kteří mají úvěr na bydlení, aby si o zaplacené úroky snížili daňový základ, a tím zaplatí v konečném důsledku nižší daň. Od základu daně je možno odečíst maximálně 300 000 Kč ročně. Odpočet uplatňuje účastník úvěrové smlouvy na financování bydlení, pokud je účastníků více uplatní tento odpočet buď jeden z nich, nebo každý účastník rovným dílem. Smyslem této podpory bylo podporovat potřebné a ne ty, kteří mají na to financovat drahé domy. Výše uvedená hranice, byla stanovena v době, kdy byly vyšší úrokové sazby, než jsou dnes. Hlavní smysl této podpory již tedy neplní svou funkci, protože jsou podporováni nejenom potřební, ale také bohatí (6) (16).

1.2.5 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Výhody (11):

- dostupnost – cizí zdroje se získají jednoduše a rychle v porovnání s úvěrem ze stavebního spoření (vyřízení žádosti trvá maximálně 1 měsíc),
- v porovnání s jinými typy úvěrů – stále ještě nízké úrokové sazby,
- na dani z příjmů, lze od základu daně odečíst zaplacené úroky, a to až do výše 300 tis. Kč ročně,
- dlouhodobá splatnost úvěrů – až 30 let a s tím související i nízká splátka,
- možnost poskytnutí velkého objemu cizích zdrojů za výhodných podmínek.

Nevýhody (11):

- zadlužení na velmi dlouhou dobu,
- poplatky za vyřízení a vedení úvěrového účtu,
- podmínky sjednán nejsou po celou dobu splácení fixní – může dojít ke zvýšení úrokové sazby a tím i k nárůstu splátek, nebo také ke změně státní podpory,
- případné předčasné splácení je doprovázeno sankcemi, které platí během fixních podmínek úvěru,
- úvěr se ve většině případů neposkytuje na 100% hodnoty nemovitosti, pokud ano, je tato možnost doprovázena vyšší úrokovou sazbou,
- zástavní právo musí být zaznamenáno na příslušném katastrálním úřadě, záleží na konkrétním katastrálním úřadě za jak dlouho je schopen žádost vyřídit.

2 Analytická část práce

Tato část diplomové práce se bude zabývat součastnou nabídkou stavebního spoření především úvěru ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Na českém trhu působí pouze pět stavebních spořitelů, proto jsou zde uvedeny všechny. Z důvodu velkého počtu bankovních institucí poskytujících hypoteční úvěr, bylo vybráno pět bank. Výběr byl uskutečněn na základě sympatie a vlastního zájmu o analyzování vybraných bankovních institucí.

2.1 Součastná nabídka stavebního spoření

Rok 2014 měl přinést zásadní změnu ve stavebním spoření. Státní podpora se měla využít jen pro účely bydlení (nákup, výstavbu nemovitosti nebo na opravu a rekonstrukci), či na důchodové připojištění. Stavební spoření by už nefungovalo jako termínovaný vklad, který lze využít na cokoliv. Tato změna se měla týkat nejenom nově uzavřených smluv, ale také i dříve uzavřených smluv o stavebním spoření. Druhá změna, která měla začít platit od roku 2015 byla, že stavební spoření by mohly nabízet i banky. Tento krok by měl vést ke stabilitě a větší konkurenci na trhu (35) (36).

Vzhledem k tomu, že v roce 2013 došlo k rozpuštění Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky – nedošlo tedy k projednání výše uvedené vládní novely zákona o stavebním spoření. Díky tomu zůstali podmínky stavebního spoření nadále beze změn (37).

Státní podpora je tedy nadále maximálně 2 000 Kč (maximálně 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce). Maximální částka úspor, ze které se podpora počítá je nadále 20 000 Kč. Úroky od daně z příjmů již nejsou osvobozeny ale zdaněny stejně jako úroky v bance 15 % sazbou (36).

Od roku 2014 došlo ale přeci jen, díky novému občanskému zákoníku, ke změnám ve stavebním spoření. Tyto změny jsou popsány v následujících bodech (38) (39):

- Největší změnou, je postup v případě smrti účastníka. Do konce roku 2013 platilo, že dědic mohl ve spoření nadále pokračovat, od roku 2014 už smlouva nadále pokračovat nebude. Stavební spořitelna ukončí smlouvu zemřelého a vypořádá dědice.
- Nově také upřesňuje, jak zacházet se státní podporou. Ta bude bez požadavku, dodržení minimální doby spoření 6 let, přiznána podle uspořené částky i za kalendářní rok, ve kterém došlo k úmrtí.
- Další novinkou je také fakt, že již nebude nutné uzavírat smlouvu v písemné podobě. Zákon po stavebních spořitelnách požaduje, aby budoucím účastníkům sdělovaly obsah smlouvy v textové podobě. Protože právní chápání pojmů písemně a textově je rozdílné, plynou tak nové možnosti vstupu elektronických technologií.

2.1.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. nebo také „Liška“ patří v České republice k předním poskytovatelům finančních služeb. Za touto společností stojí velmi silná společnost Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB). V posledních letech tedy začala také nabízet produkty Poštovní spořitelny, bankovního člena skupiny ČSOB, což byl důležitý krok k přežití této finanční instituce v momentě, kdy stát čím dál více omezuje podporu stavebního spoření. Liška nabízí svým klientům podle jejich potřeb a budoucích záměrů 2 varianty spoření (40) (41) (45):

- **Tarif Garant** – jedná se o úvěrový tarif určený pro financování bydlení, díky kterému může klient do budoucna zajistit využití nízkého úročení úvěru 2,95 % p.a. Roční úroková sazba z vkladů činí 1 % p.a.,

- **Tarif Multi** – dříve označovaný jako Variant – jedná se o univerzální tarif, který je určený jak pro zhodnocování finančních prostředků, tak pro financování bydlení. Od 1.11.2014 je nabízena roční úroková sazba z vkladů 1,3 %, dříve činila roční úroková sazba z vkladů 1,5 %, přičemž úvěr je čerpán s úročením 4,3 % p.a. V rámci tohoto tarifu je možno zvolit jednu z těchto variant (Multi 15, Multi 20, Multi 25, Multi 30).

V následující tabulce je uveden přehled poplatků dle sazebníku Českomoravské stavební spořitelny.

Tab. 3: Přehled poplatků - Českomoravská stavební spořitelna

Poplatky	
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky (max. 15 000 Kč)
Roční poplatek za vedení účtu	330 Kč
Roční výpis z účtu	zdarma
Změna tarifní varianty	rozdíl z dosud připsaných úroků dle varianty – 1/4, 1/3, 1/2 nebo 2/3
Změna zvyšování cílové částky	1 % z rozdílu cílové částky
Změna snížení cílové částky	zdarma
Poplatek za předčasné ukončení smlouvy	0,5 % cílové částky (min. 1 000 Kč)
Řádný úvěr	
Roční úroková sazba	dle zvoleného tarifu 2,95 % nebo 4,3 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma
Roční vedení účtu	330 Kč
Roční výpis z účtu	zdarma
Minimálně naspořeno	35 % z cílové částky
Poplatek za předčasné splácení úvěru	zdarma
Překlenovací úvěr	
Roční úroková sazba	od 3,4 % do 7,9 % dle zvoleného tarifu
Poplatek za poskytnutí úvěru	0,5 % nebo 1 % z objemu meziúvěru úvěru (min. 1 000 Kč, max. 15 000 Kč)
Roční vedení účtu	330 Kč
Roční výpis z účtu	zdarma

(Zdroj: Zpracováno dle (42))

2.1.2 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. známá též jako Buřinka představuje velmi silnou a jednu z největších bankovních společností na českém trhu. Patří do finanční skupiny České spořitelny, jde tedy o finančně zdravou banku, která garantuje svým klientům spolehlivost, jistotu a důvěryhodnost. Byla založena roku 1994 zapsáním do obchodního rejstříku. Základní kapitál této společnosti je 750 miliónu korun (43) (44).

Stavební spořitelna nabízí svým klientům pouze jednu tarifní variantu, která není nijak pojmenována. Roční úroková sazba z vkladů činí 1 % (45).

V tabulce níže je uveden přehled poplatků dle sazebníku České spořitelny.

Tab. 4: Přehled poplatků – Česká spořitelna

Poplatky	
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky
Roční poplatek za vedení účtu, součástí ceny je i roční výpis z účtu	tento poplatek se stanovuje podle roční úrokové sazby z vkladů a je v rozmezí od 310 Kč do 550 Kč
Změna tarifní varianty	zdarma
Změna zvyšování cílové částky	1 % z rozdílu mezi cílových částek
Změna snížení cílové částky	zdarma
Poplatek za předčasné ukončení smlouvy před uplynutím šestileté lhůty	od 1.10.2012 do 31.5.2013 – 0,5 % z cílové částky od 1.6.2013 – 1 % z cílové částky
Řádný úvěr	
Roční úroková sazba	3,99 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma
Roční vedení účtu	310 Kč (cena není uplatňována pro sjednané úvěry v období od 1.3.2013)
Roční výpis z účtu	zdarma
Minimálně naspořeno	35 % z cílové částky
Poplatek za předčasné splácení úvěru	zdarma
Překlenovací úvěr	
Roční úroková sazba	dle typu úvěru od 4,95 % do 6,50 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	1 % z cílové částky (fyzické osoby min. 1 500 Kč max. 7 500 Kč)
Roční vedení účtu	310 Kč (cena není uplatňována pro sjednané úvěry v období od 1.3.2013)
Roční výpis z účtu	zdarma

(Zdroj: Zpracováno dle (46) (47) (48))

2.1.3 Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

Wüstenrot je spojen s počátky stavebního spoření vznikl v Německu a velice rychle se rozšířil do celé Evropy. V České republice zahájila svou činnost roku 1993, kdy byl přijat zákon o stavebním spoření. Od této doby získal důvěru statisíců klientů a patří dnes k jedné z nejvyhledávanější společností, která pomáhá lidem s financováním vlastního bydlení (49) (50).

Stavební spoření je nabízeno ve třech základních variantách, tyto varianty lze rozdělit ještě na další. Ve svých všeobecných podmínkách má stavební spořitelna dva základní tarify: Optimální finanční (OF) a Optimální speciální (OS). Nové smlouvy uzavřené od 13.10.2014 jsou již sjednávány pouze v tarifu OF, kde jsou nabízeny dvě kombinace úrokových sazeb. Základní varianty jsou (45):

- **Wüstenrot OF spořicí** – tato varianta je úročena vyššími sazbami z vkladů 1 % p.a. a úročením úvěru 3,99 % p.a. Produkt vhodný k postupnému spoření i k poskytnutí úvěru.
- **Wüstenrot OF úvěrová** – varianta úročena nižšími sazbami z vkladů 0,1 % a úročením úvěru 2,99 % p.a. Určená např. pro mladé klienty, je zde možnost podat žádost o úvěr současně s uzavřením smlouvy o stavebním spoření, lze ji ovšem využít i ke spoření.
- **Wüstenrot Kamarád+ a Kamarád** – tyto varianty jsou určeny pro účastníky stavebního spoření do 18 let, je zde stanovena pevná cílová částka pro variantu Wüstenrot Kamarád 150 000 Kč a pro variantu Wüstenrot Kamarád+ 300 000 Kč. Poplatek za uzavření smlouvy není účtován, pokud účastník do 4 měsíců vloží na účet minimální částku 1 500 Kč pro variantu Wüstenrot Kamarád nebo 3 000 Kč pro variantu Wüstenrot Kamarád+. Výše uvedené platí pro smlouvy od 1.1.2012.

V tabulce na následující straně je uveden přehled poplatků dle sazebníku Wüstenrot – stavební spořitelny.

Tab. 5: Přehled poplatků – Wüstenrot

Poplatky	
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky (max. 30 000 Kč)
Roční poplatek za vedení účtu	300 Kč (25 Kč měsíčně)
Roční výpis z účtu	poštou 30 Kč, elektronicky - zdarma
Změna tarifní varianty	první změna – zdarma, další změny 100 Kč
Změna zvyšování cílové částky	1 % z rozdílu mezi cílových částek (max. 30 000 Kč)
Změna snížení cílové částky	0,9 % z rozdílu cílových částek (min. 100 Kč)
Poplatek za předčasné ukončení smlouvy	0,9 % z cílové částky
Rádný úvěr	
Roční úroková sazba	dle zvolené úrokové sazby 2,99 %, 3,7 %, nebo 4,7 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma
Roční vedení účtu	300 Kč (25 Kč měsíčně)
Roční výpis z účtu	poštou 30 Kč, elektronicky - zdarma
Minimálně naspořeno	40% z cílové částky
Poplatek za předčasné splácení úvěru	zdarma
Překlenovací úvěr	
Roční úroková sazba	dle tarifu od 5,5 % do 7,2 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	1 % z cílové částky (fyzické osoby min. 900 Kč max. 15 000 Kč)
Roční vedení účtu	300 Kč (25 Kč měsíčně)
Roční výpis z účtu	poštou i elektronicky - zdarma

(Zdroj: Zpracováno dle (51) (52))

2.1.4 Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna je jednou ze součástí velké finanční skupiny Raiffeisen Group, do které patří Raiffeisen stavební spořitelna, Raiffaisenbank a.s., Raiffeisen Leasing, Uniqua pojišťovna nebo Raiffeisen finanční poradenství. V České republice byla založena v roce 1993, jako vůbec první stavební spořitelna, která poskytuje komplexní finanční poradenství v rozmanité škále finančních produktů (53)(54).

Stavební spořitelna nabízí tři tarify spoření. Jeden je určený pro klienty, kteří hledají produkt s výhodným spořením a zatím neplánují čerpání úvěru ze stavebního spoření – tarif S 141 s vyššími úrokovými sazbami (4,5 % p.a.). Další dva tarify U 142 (3,9 % p.a.) a U 143 (2,99 % p.a.) jsou vhodné pro klienty, kteří již plánují v budoucnu čerpat úvěr ze stavebního spoření, pomocí tohoto tarifu si připraví podmínky pro získání úvěru s nejnižší úrokovou sazbou. Garantovaný úrok z vkladů ve spořicímu tarifu je pro S 141 (1,5 % p.a.) a u úvěrových tarifů U 142 (1 % p.a.), U 143 (0,5 % p.a.) (55).

V následující tabulce je uveden přehled poplatků dle sazebníku Raiffeisen stavební spořitelny.

Tab. 6: Přehled poplatků – Raiffeisen stavební spořitelna

Poplatky	
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky (max. 15 000 Kč)
Roční poplatek za vedení účtu	320 Kč (80 Kč čtvrtletně) dle typu smluv
Roční výpis z účtu	poštou 21 Kč, elektronicky - zdarma
Změna tarifní varianty	dle typu smluv – 1/3, 2/3, 1/2, 5/6, 1/4, 3/4 z připsaných úroků ke dni změny
Změna zvyšování cílové částky	1 % z navýšení cílové částky
Změna snížení cílové částky	zdarma
Poplatek za předčasné ukončení smlouvy	vypočítává se na základě individuálního výpočtu
Řádný úvěr	
Roční úroková sazba	dle zvoleného tarifu 2,99 %, 3,9 %, nebo 4,5%
Poplatek za poskytnutí úvěru	Zdarma
Roční vedení účtu	360 Kč (90 Kč čtvrtletně)
Roční výpis z účtu	poštou 21 Kč, elektronicky - zdarma
Minimálně naspořeno	dle tarifu 35 % - 40% z cílové částky
Poplatek za předčasné splácení úvěru	zdarma
Překlenovací úvěr	
Roční úroková sazba	od 3,2 % do 6,5 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	1 % z výše poskytovaného úvěru (min. 1 000 Kč, max. 10 000 Kč)
Roční vedení účtu	360 Kč (90 Kč čtvrtletně)
Roční výpis z účtu	poštou 21 Kč, elektronicky - zdarma

(Zdroj: Zpracováno dle (55) (56))

2.1.5 Modrá pyramida stavení spořitelna, a.s.

Modrá pyramida stavební spořitelny působí na českém trhu od roku 1994, kdy byla založena. Od počátku své existence neměla svůj dnešní název, ale jmenovala se Stavební spořitelna Komerční banky, ke změně názvu došlo v roce 2005. Majoritním vlastníkem se v roce 2013 stala Komerční banka, a.s. po nabytí akcií dvou již bývalých akcionářů BHW Holding a České pojišťovny, a.s. (57) (58).

Úroková sazba z vkladů ve fázi spoření je 1 % p.a. a podle výše zůstatku účtu je ještě úročen příslušným úrokový bonusem. Za podmínek, že klient splní šestiletou podmínku spoření a obratovou podmínku. Touto podmínkou je, aby byl součet vkladů klienta v každém kalendářním roce minimálně 0,5 % z cílové částky za každý ukončený měsíc daného roku. Do vkladů se nezahrnuje státní podpora ani úroky (59).

Modrá pyramida nabízí 3 tarify Optimal – Rychlou, Standardní a Pomalou. Tyto varianty se liší pouze v podmínkách týkajících se úvěru. Pro klienty, kteří nemají zájem o úvěr, jsou tyto tarify stejné (59).

Dále Modrá pyramida nabízí svým klientům podle jejich potřeb a budoucích záměrů 4 varianty spoření (45):

- **Moudré spoření** – standardní smlouva s pásmovým úročením,
- **Mopy Junior** – smlouva s polovičním poplatkem za uzavření pro klienty od 11 do 21 let,
- **Mopísek** – smlouva bez poplatku za uzavření pro klienty do 10 let,
- **Spoření třetího věku** – smlouva bez poplatku za uzavření pro klienty od 55 let.

V tabulce na následující straně je uveden přehled poplatků dle sazebníku Modré pyramidy.

Tab. 7: Přehled poplatků – Modrá pyramida

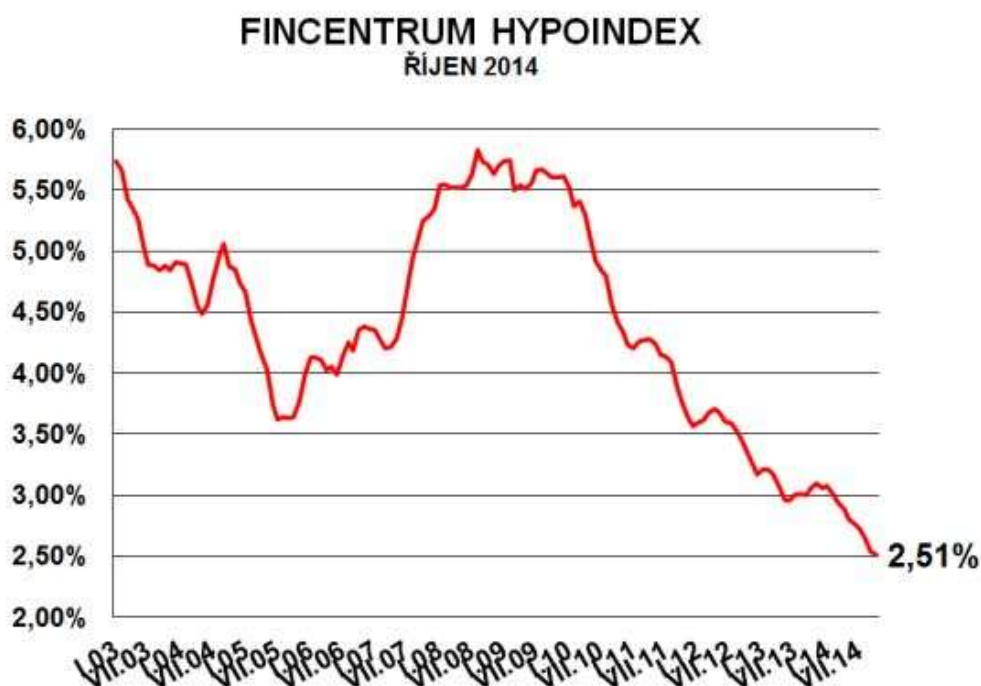
Poplatky a tarify	
Poplatek za uzavření smlouvy	1 % z cílové částky (max. 10 000 Kč)
Roční poplatek za vedení účtu	300 Kč (25 Kč měsíčně)
Roční výpis z účtu	poštou 25 Kč
Změna tarifní varianty	1/3 z dosud připsaných úroků
Změna zvyšování cílové částky	1 % z navyšované částky (max. 10 000 Kč)
Změna snížení cílové částky	zdarma
Poplatek za předčasné ukončení smlouvy	1 % z cílové částky
Řádný úvěr	
Roční úroková sazba	dle zvolené varianty 3,89 % nebo 3,99 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma
Roční vedení účtu	300 Kč (25 Kč čtvrtletně)
Roční výpis z účtu	poštou 25 Kč
Minimálně naspořeno	dle varianty 50 % - 60 % z cílové částky
Poplatek za předčasné splácení úvěru	zdarma
Překlenovací úvěr	
Roční úroková sazba	od 2,29 % do 3,39 %
Poplatek za poskytnutí úvěru	v případě Hypoúvěru – 2 900 Kč a Rychloúvěru - zdarma
Roční vedení účtu	pro smlouvy schválené od 1.9.2013 – zdarma, starší smlouvy – 300 Kč
Roční výpis z účtu	poštou 25 Kč

(Zdroj: Zpracováno dle (60)(61))

2.2 Současná nabídka úvěrových produktů

Většina možných internetových serverů, novinových článků neustále informuje o rekordně nízkých úrokových sazbách. V březnu 2014 opět klesly a to dokonce na historický rekord, kdy průměrná úroková sazba činila 2,93 % p.a. Hypoteční instituce tedy zažívají opět skvělé období, protože s tímto poklesem stoupá počet zájemců o hypoteční úvěr. Objemy hypotečních úvěrů byly v březnu nejvyšší za posledního půl roku a to 13,796 miliard korun, což je zhruba o 4 miliardy více, než tomu bylo v únoru. Historicky nejvyšší objem hypoték byl zaznamenán v červnu 2013, jednalo se o cca 17 miliard korun (62).

Na níže uvedeném grafu můžete vidět vývoj úrokových sazeb od roku 2003 až do současnosti, kdy průměrná výše je pod 3 % p.a.



Obr. 6: Vývoj úrokových sazeb od roku 2003
(Zdroj: (63))

Stejně jako v loňském roce i letos budou mít klienti z konce fixace radost, protože budou mít opět možnost refinancování. Před 5 lety se průměrná úroková sazba pohybovala, jak můžete vidět na grafu, kolem 5,8 % p.a., takže současné vykalkulované splátky úvěru budou méně zatěžovat rodinný rozpočet (62).

V druhé polovině dubna 2014 provedly některé banky snížení úrokových sazeb u tříletých a pětiletých fixací. Jednalo se o Wüstenrot hypoteční banku, UniCredit Bank a Sberbank. Krátkodobé, časově omezené akce, nabízely i velké finanční instituce jako je Česká spořitelna a Komerční banka (62) (64).

Další věcí, která byla v roce 2014 zaznamenána je rozhodnutí ústavního soudu v Brně z 15. dubna, kdy poprvé rozhodl o zamítnutí stížnosti v záležitosti vybírání poplatků za správu a vedení úvěrového účtu. Toto rozhodnutí ovšem neznamená, že by se úvěrová politika vrátila na počátek loňského roku, kdy se plošně vybíral měsíční poplatek 150 či 200 korun. Klienti dali najevo, že se jim vysoké poplatky nelíbí, jelikož dnešní klienti jsou daleko více prozíravější. Na druhé straně vyšlo najevo, že se finanční instituce bez tohoto poplatku obejdou a na své zisky si přijdou jinak (65).

Na konci roku 2014 zaznamenaly úrokové sazby hypoték nejnižší pokles v historii. V říjnu klesla průměrná úroková sazba na 2,51 % p.a. a následující měsíc šly některé banky ještě níž. Na podzim vsadily na časově omezené akce tzv. Hypoteční týdny. Česká národní banka plánuje od příštího roku zavést omezení, které se týká přístupu pro získání úvěru na celkovou hodnotu nemovitosti (tzn. 100 % LTV). Důvodem je, aby bankám nezbyly nemovitosti v případě, že lidé nebudou 100 % hypotéky splácet. Toto opatření hodlá Česká národní banka zrealizovat kvůli obavám z finanční krize, která nastala u bank v USA a Evropě při poslední finanční krizi (63) (66).

2.2.1 Česká spořitelna, a.s.

Historie České spořitelny sahá až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká. Na její tradici navázala v roce 1992 Česká spořitelna a upevnila své dominantní postavení na českém trhu. Od roku 2000 je členem Erste Group, jednoho z předních poskytovatelů finančních služeb (67).

Česká spořitelna je moderní banka se zaměřením na drobné klienty, malé a střední firmy. Není pochyb, že patří mezi nejznámější české banky s nejrozsáhlejší sítí poboček a pravděpodobně i bankomatů. Provozuje stejnojmennou stavební spořitelnu, která již byla v této práci popsána výše (67).

Pro níže uvedené finanční produkty, platí tyto základní informace, které byly získány na základě osobního kontaktu s pracovníkem spořitelny:

- minimální výše úvěru – Česká spořitelna neuvádí minimální výši úvěru,
- maximální výše úvěru – dle odhadní ceny zástavy nemovitostí max. 5 000 000 Kč,
- doba splatnosti úvěru – min. 15, max. 30 let.

Produkty:

- **Hypotéka České spořitelny** – základní hypoteční produkt, který nabízí např. slevu za aktivní osobní účet 0,5 % p.a. nebo slevu za pojištění schopnosti splácet 0,2 % p.a. (68) (69).
- **Hypotéka s prémie** – základní hypoteční produkt, který kromě výše uvedených slev umožňuje získat dále slevu na úrokové sazbě 0,3 % p.a. pro první fixační období a k tomu navíc ještě finanční prémii ve výši 4 % p.a. z vyčerpané částky hypotéky, kterou lze použít na cokoli (70).

Uvedené úrokové sazby v tabulce níže, jsou aktualizované k 12.12.2014.

Tab. 8: Úrokové sazby České spořitelny

	Hypotéka České spořitelny		
LTV >	0 %	70 %	90 %
LTV ≤	70 %	90 %	100 %
Fixace 3 roky (p.a.)	4,19 %	4,39 %	5,39 %
Fixace 5 let (p.a.)	3,99 %	4,19 %	5,19 %
Fixace 10 let (p.a.)	4,29 %	4,49 %	5,49 %

(Zdroj: Zpracováno dle (71))

V tabulce na další straně je uveden přehled základních poplatků a sankcí ze sazebníků České spořitelny.

Tab. 9: Poplatky a sankce České spořitelny

Sazebník poplatků a sankcí	
Zpracování žádosti o hypotéku	zdarma
Správa vedení hypotečního úvěru	zdarma nebo 200 Kč s možností mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace
Výpis z úvěrového účtu – měsíčně	v sazebníku není uvedeno
Odhad nemovitosti	bytová jednotka 4 400 Kč, rodinný dům 5 400 Kč
Poplatek za pojištění schopnosti splácet	jeden žadatel: základní 0,0373 % nebo zvýšená 0,0494 % z výše poskytnutého úvěru dva žadatele: základní 0,0336 % nebo zvýšená 0,0445 % z výše poskytnutého úvěru
Předčasné splacení – v částečné a plné výši	max. 10 % z výše mimořádné splátky
Změna smluvní dokumentace ze strany klienta	změna smluvních podmínek – 500 Kč změna ovlivňující splátkový kalendář, zajištění úvěru a podmínek čerpání – 5 000 Kč
Změna objemu hypotéky ze strany klienta	5 000 Kč
Upomínka pro neplnění podmínek	smluvní pokuta – 500 Kč

(Zdroj: Zpracováno dle (72) (73))

2.2.2 Hypoteční banka, a.s.

Počátky Hypoteční banky spadají do roku 1991. Původně působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V roce 1995 se stala první bankou v České republice specializovanou na hypoteční úvěry. V roce 2000 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB) Pod názvem Hypoteční banka se objevuje od roku 2006, do této doby se nazývala Českomoravská hypoteční banka, a.s. (74).

V současné době si udržuje jednu z předních pozic poskytovatelů hypotečních úvěrů pro občany na českém trhu. Vede nejširší nabídku všech možných druhů hypoték. V této práci jsou uvedeny tři základní typy, které patří do produktového portfolia Hypoteční banky (74).

Jedná se o tyto následující produkty (75):

- **Hypotéka do 70 %,**
- **Hypotéka do 85 %,**
- **Hypotéka do 100 %.**

Pro výše uvedené finanční produkty, platí tyto základní informace, které byly získány na základě osobního kontaktu s pracovníkem hypoteční banky:

- minimální výše úvěru – 300 000 Kč,
- maximální výše úvěru – dle odhadní ceny zástavy nemovitostí max. 100 000 000 Kč,
- doba splatnosti úvěru – min. 5, max. 40 let (dle typu úvěru).

V tabulce níže jsou uvedeny úrokové sazby se započtením slevy za využití pojištění schopnosti splácet u ČSOB pojišťovny ve výši 0,1 % p.a. a také sleva za splácení úvěru formou inkasa z účtu u ČSOB, nebo ERA ve výši 0,1 % p.a. Úrokové sazby jsou aktualizované k 12.12.2014 (76).

Tab. 10: Úrokové sazby Hypoteční banka

	Hypoteční úvěr do 70 %	Hypoteční úvěr od 70 %	
LTV >	0 %	70 %	85 %
LTV ≤	70 %	85 %	100 %
Fixace 3 roky (p.a.)	2,69 %	2,79 %	3,89 %
Fixace 5 let (p.a.)	2,69 %	2,79 %	3,89 %
Fixace 10 let (p.a.)	3,89 %	3,99 %	5,09 %

(Zdroj: Zpracováno dle (76))

V tabulce na další straně je uveden přehled základních poplatků a sankcí ze sazebníků Hypoteční banky.

Tab. 11: Poplatky a sankce Hypoteční banky

Sazebník poplatků a sankcí	
Zpracování žádosti o hypotéku	3 900 Kč
Správa vedení hypotečního úvěru	150 Kč měsíčně 250 Kč měsíčně – s možností mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace
Výpis z úvěrového účtu - měsíčně	poštou – 30 Kč , elektronicky – zdarma
Odhad nemovitosti	bytová jednotka expresní ocenění bytu – zdarma, rodinný dům 4 700 Kč, interním odhadcem 1 500 Kč
Poplatek za pojištění schopnosti splácet	Výpočet: (měsíční splátka hypotéky + poplatek za správu účtu) * 4,84 % (základní) nebo 6,48 % (rozšířená) nebo 9,12 % (maximální)
Předčasné splacení – v částečné a plné výši	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby (max. 25 % z výše mimořádné splátky)
Změna smluvní dokumentace ze strany klienta	změna předmětu zajištění nemovitosti – 5 000 Kč, ostatní změny – 3 000 Kč
Změna objemu hypotéky ze strany klienta	3 000 Kč
Upomínka pro neplnění podmínek	první výzva – 500 Kč druhá a každá další výzva – 1 000 Kč

(Zdroj: Zpracováno dle (77) (78))

2.2.3 Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Wüstenrot hypoteční banka, a.s. je dceřinou společností německého koncernu Wüstenrot&Württembergische AG. Byla založena v roce 2002 jako třetí ze společností Wüstenrot působící v České republice. V současné době se jí daří významně zvyšovat svůj podíl na trhu díky nadprůměrným přírůstkům nových hypotečních obchodů (79).

Pro níže uvedené finanční produkty, platí tyto základní informace (80):

- minimální výše úvěru – 300 000 Kč,
- maximální výše úvěru – dle odhadní ceny zástavy nemovitostí max. 10 000 000 Kč,
- doba splatnosti úvěru – min. 5, max. 30 let.

Produkty:

- **Hypotéka Wüstenrot** – slouží k financování vlastního bydlení až do 90 % hodnoty nemovitosti. Minimální úroková sazba je poskytována již při výši úvěru od 1,3 mil. Kč. Bonitní klienti mohou získat extra úrokovou sazbu, tato akce platí pro úvěry vyšší jak 1,8 mil. Kč a jednotlivé sazby jsou uvedeny v sazebníku (81).
- **100 % hypotéka** – je ideální pro koupi rodinného domu nebo bytu do osobního vlastnictví, kdy žadatel nemá žádné volné finanční prostředky z vlastních zdrojů. Při účelu výstavby nemovitosti je nutno zajistit hypoteční úvěr jinou nemovitostí (82).

V tabulce níže jsou uvedeny úrokové sazby včetně slevy 0,2 % p.a. za životní pojištění, majetkové pojištění u Wüstenrot a současně vinkulace pojistného plnění a zástavní právo k pojištěné nemovitosti ve prospěch banky. Při nesplnění těchto podmínek je sazba navýšena o výše uvedenou sazbu. Běžný účet není nutné povinně založit, sleva na sazbě není za sjednání účtu poskytována. Úrokové sazby jsou aktualizované k 12.12. 2014 (83).

Tab. 12: Úrokové sazby Wüstenrot hypoteční banka

LTV > LTV ≤	Hypotéka Wüstenrot		
	0 % 70 %	70 % 85 %	85 % 100 %
Fixace 3 roky (p.a.)	2,04 %	2,29 %	3,84 %
Fixace 5 let (p.a.)	2,19 %	2,44 %	3,99 %
Fixace 10 let (p.a.)	5,60 %	6,20 %	7,40 %

(Zdroj: Zpracováno dle (84))

Na následující straně je v tabulce uveden přehled základních poplatků a sankcí ze sazebníků Wüstenrot.

Tab. 13: Poplatky a sankce Wüstenrot hypoteční banka

Sazebník poplatků a sankcí	
Zpracování žádosti o hypotéku	2 400 Kč
Správa vedení hypotečního úvěru	150 Kč
Výpis z úvěrového účtu – roční	Zdarma
Odhad nemovitosti	rodinný dům 4 800 Kč, bytová jednotka 3 500 Kč při posouzení nemovitosti z dodaných podkladů je účtována sleva 50 %
Poplatek za pojištění schopnosti splácet	v sazebníku není uvedeno
Předčasné splacení – v částečné a plné výši	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok do konce fixace
Změna smluvní dokumentace ze strany klienta	změna smlouvy/podmínek úvěru – 3 000 Kč
Změna objemu hypotéky ze strany klienta	2 000 Kč
Upomínka pro neplnění podmínek	první upomínka – zdarma, druhá a každá další – 500 Kč

(Zdroj: Zpracováno dle (85))

2.2.4 mBank S.A., organizační složka

Na český trh vstoupila mBank v listopadu 2007. Hlavní strategií mBank je nabízet srozumitelné produkty založené na pohodlné obsluze přes internet. Jedná se tedy o internetovou banku, která nemá klasické pobočky. Patří mezi první nízkonákladovou banku nové generace, která se v České republice objevila. mBank nabízí kvalitní a levné služby, hypotéky bez poplatků s velmi příznivými úrokovými sazbami (86).

Pro níže uvedené finanční produkty, platí tyto základní informace (87):

- minimální výše úvěru – 200 000 Kč,
- maximální výše úvěru – dle odhadní ceny zástavy nemovitostí (max. 80 % hodnoty zastavované nemovitosti),
- doba splatnosti úvěru – min. 1, max. 40 let.

Produkty (87) (88):

- **mHypotéka Light** – nabízí nízké úrokové sazby, žádné poplatky a rychlé vyřízení. Hypotéka je zajištěna zástavním právem k nemovitosti a to i rozestavěné. Díky internetovému bankovníctví získá klient plnou kontrolu nad svým hypotečním úvěrem. O oblíbenosti tohoto produktu svědčí i prvenství v soutěži Finanční produkt roku 2013 v kategorii hypoték.

V tabulce níže jsou uvedeny úrokové sazby včetně slevy 0,25 % p.a. za pojištění neschopnosti splácet úvěr. Úrokové sazby jsou aktualizované k 12.12.2014. (87).

Tab. 14: Úrokové sazby mBank – účelová fixní sazba

	mHypotéka Light		
	0 %	51 %	91 %
LTV >	50 %	90 %	100 %
Fixace 3 roky (p.a.)	1,84 %	1,84 %	2,34 %
Fixace 5 let (p.a.)	2,24 %	2,24 %	2,54 %

(Zdroj: Zpracováno dle (87))

Podle informací získaných na základě osobního kontaktu je povinné založení M-konta, které je vedené v současné době zdarma. Sleva na úrokové sazbě není za založení účtu poskytována. V tabulce na následující straně je uveden přehled základních poplatků a sankcí ze sazebníků mBank.

Tab. 15: Poplatky a sankce mBank

Sazebník poplatků a sankcí	
Zpracování žádosti o hypotéku	zdarma
Správa vedení hypotečního úvěru	zdarma
Výpis z úvěrového účtu – měsíčně	poštou – 30 Kč, elektronicky – zdarma
Odhad nemovitosti	v sazebníku není uvedeno
Poplatek za pojištění schopnosti splácet	1,5 % ze schválené výše úvěru za první dva roky + v následujících letech 0,025 % z aktuální výše nesplacené jistiny
Předčasné splacení – v částečné a plné výši	0,-- Kč do výše 20 % nesplacené jistiny, 3 % z objemu mimořádné splátky překračující 20 % nesplacené jistiny
Změna smluvní dokumentace ze strany klienta	v rozsahu osobních údajů – 300 Kč, z důvodu změny zástavy – 4 000 Kč, z jiných důvodů – 2 500 Kč
Změna objemu hypotéky ze strany klienta	zdarma
Upomínka pro neplnění podmínek	opožděná platba splátky – 50 Kč, první upomínka – 150 Kč, druhá a každá další – 500 Kč

(Zdroj: Zpracováno dle (87) (89))

2.2.5 Sberbank CZ, a.s.

Sberbank CZ (do února 2013 pod jménem Volksbank CZ) působí na českém trhu od roku 1993. Hlavním akcionářem banky je Sberbank Europe AG. V roce 2013 získala v soutěži Nejlepší banka 1. místo v kategorii Nejprívětivější banka 2013 a 3 místo v kategorii Nejdynamičtější banka roku 2013. Nabízí širokou nabídku finančních produktů a služeb pro osobní ale i firemní bankovníctví (90).

Pro níže uvedené finanční produkty, platí tyto základní informace (91):

- minimální výše úvěru – 200 000 Kč,
- maximální výše úvěru – do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti max. 7 000 000 Kč,
- doba splatnosti úvěru – min. 5, max. 30 let.

Produkty (91) (92):

- **Hypotéka bez starostí** – nabízí nízké nároky na bonitu, akceptuje tržní ocenění nemovitosti až 7 let zpětně. Poskytuje stejné podmínky včetně úrokové sazby jak pro standardní úvěry, tak pro refinancování bez doložení příjmu. Umožňuje mimořádnou splátku už do 10 % z aktuální výše úvěru mimo fixační období bez sankčního poplatku.

V tabulce níže jsou uvedeny úrokové sazby, které zahrnují aktivní využívání FÉR konta (jinak +0,4 p.b.) a realizaci pojištění schopnosti splácet (jinak +0,2 p.b.). Sazby jsou platné pro hypoteční úvěry nad 1 mil. Kč a pro americké hypotéky nad 1 mil. Kč (jinak +0,1 p.b.). Povinné založení běžného účtu FÉR Konto a jeho aktivní užívání, kdy na účet musí být měsíčně připsáno min. 1,5 násobek splátky + 1 příchozí a 3 odchozí platby. Podle kalkulatoru na internetových stránkách Sberbank je založení a vedení FÉR Konto Start zdarma. Úrokové sazby jsou aktualizované k 12.12.2014 (93) (94).

Tab. 16: Úrokové sazby Sberbank

	Hypotéka standardní		
LTV >	0 %	70 %	90 %
LTV ≤	70 %	90 %	100 %
Fixace 3 roky (p.a.)	2,49 %	2,79 %	3,69 %
Fixace 5 let (p.a.)	2,26 %	2,46 %	3,69 %

(Zdroj: Zpracováno dle (93))

Na další straně je v tabulce uveden přehled základních poplatků a sankcí ze sazebníků Sberbank.

Tab. 17: Poplatky a sankce Sberbank

Sazebník poplatků a sankcí	
Zpracování žádosti o hypotéku s doložením příjmu	0,4 % z výše úvěru (min. 4 000 Kč, max. 10.000,-- Kč, nyní akce za 1 Kč)
Zpracování žádosti o hypotéku bez doložení příjmu	0,6 % z výše úvěru (min. 6 000 Kč, max. 15 000 Kč)
Správa vedení hypotečního úvěru	zdarma (od 28.2.2013) noví klienti
Odhad nemovitosti	v sazebníku není uvedeno, provádí se individuálně
Poplatek za pojištění schopnosti splácet	5 % z pravidelné měsíční splátky
Výpis z úvěrového účtu – měsíčně	poštou – zdarma, elektronicky – zdarma
Odhad nemovitosti	v sazebníku není uvedeno
Poplatek za pojištění schopnosti splácet	5 % Standart, 7 % Plus z pravidelné měsíční splátky
Předčasné splacení – v částečné a plné výši	0,35 % z předčasně splacené částky za každý předčasně splacený měsíc zbývajících do konce fixace úrokové sazby
Změna smluvní dokumentace ze strany klienta	0,25 % z částky úvěru, min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč
Změna objemu hypotéky ze strany klienta	0,25 % z částky úvěru, min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč
Upomínka pro neplnění podmínek	první upomínka – 200 Kč, druhá a každá další – 500 Kč

(Zdroj: Zpracováno dle (95) (96))

2.3 Obecné porovnání

V této části se zaměříme na faktory, které je důležité zohlednit. Při výběru nejvhodnější finanční instituce na financování bydlení, je dobré brát pro srovnání i další ukazatele, a nerozhodovat se jen na základě výše úrokové sazby, výše měsíční splátky, nebo celkové částky zaplacené za poskytnutý hypoteční úvěr. Pro co nejlepší rozhodnutí, jakou instituci zvolit, je důležité zohlednit i další poplatky. Na výhodnost úvěrů je důležité se dívat z různých hledisek. Jednotlivé ukazatele, které je vhodné pro srovnání použít, byly uvedeny v kapitole Metody a postupy zpracování.

Ukazatel reálná úroková sazba z ekonomického pohledu vyjadřuje, jak se změní kupní síla vložených peněz. Zohledňuje tedy inflaci, tato informace není pro běžného žadatele o úvěr směrodatným vodítkem, neboť výši inflace nelze ovlivnit, ale vybrat banku s nižšími poplatky je pro žadatele snadnější, než řešit otázku inflace. Z toho důvodu

v níže uvedených modelových příkladech budou reálné úrokové sazby vypočítány, nicméně tento ukazatel není pro vyhodnocení vhodných způsobů financování brán v potaz. Takto je rovněž postupováno i při porovnávání modelové varianty rodiny, která bude uvedena v následující kapitole.

Nyní jednotlivé ukazatele vhodné pro porovnávání úvěru ze stavebního a hypotečních úvěru použijeme v následujících modelacích.

Hypoteční úvěr

Uvedené ukazatele, vhodné pro porovnávání hypotečních institucí, uplatníme v následujícím modelovém příkladu, ve kterém pro názorné srovnání použijeme informaci z červnových statistik roku 2014, kdy průměrná výše poskytnuté hypotéky byla 1 700 000 Kč, průměrná splatnost hypotéky je 25 let a nejvíce si lidé pořizují hypotéku s pětiletou fixací. V rámci výpočtu se předpokládá, že se úroková sazba nebude po celou dobu splatnosti měnit. Dále si žadatel založí osobní účet a sjedná pojištění schopnosti splácet (97) (98) (99).

Tab. 18: Přehled konkurenčních nabídek hypotečních bank

	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Wüstenrot	mBank	Sberbank
Úroková sazba (p.a.)	4,09 %	3,89 %	4,19 %	2,54 %	3,69 %
Poplatek za vyřízení úvěru	0	3 900	2 400	0	1
Poplatek za měsíční vedení účtu	0	150	150	0	0
Poplatek za odhad nemovitosti	5 400	1 500	4 800	0	0
Poplatek za pojištění	571	437	0	185	434
Měsíční splátka	9 058	8 870	9 153	7 661	8 685
Celkové náklady	2 894 076	2 842 589	2 797 959	2 353 733	2 735 644
Koeficient navýšení	70,24 %	67,21 %	64,59 %	38,45 %	60,92 %
Efektivní úroková sazba I. (p.a.)	4,17 %	3,96 %	4,27 %	2,57 %	3,75 %
Efektivní úroková sazba II. (p.a.)	4,31 %	4,14 %	4,12 %	2,54 %	3,82 %
Roční očekávaná inflace	2 %				
Reálná úroková sazba (p.a.)	2,27 %	2,10 %	2,08 %	0,53 %	1,78 %
RPSN – APRC (p.a.)	4,51 %	4,32 %	4,31 %	2,67 %	4,00 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Výše úrokové sazby není nejdůležitějším kritériem pro výběr správné banky. Další věcí, kterou se žadatelé musí zabývat, je celková nákladovost produktů. Dle efektivní úrokové sazby II., po odečtení poplatků a daňového odpočtu (detailnější výpočty jsou uvedeny v přílohách č. 1,2,3), vychází nejlépe společnost mBank (2,54 % p.a.), tento výsledek je zapříčiněn nejenom nejnižší úrokovou sazbou, ale především nízkými náklady spojenými s úvěrem.

Druhou nejvýhodnější možností se stala Sberbank (3,82 % p.a.), následovaná společnostmi Wüstenrot (4,12 % p.a.), Hypoteční bankou (4,14 % p.a.) a nejvíce nákladové zatížení žadatelů nabízí společnost Česká spořitelna (4,31 % p.a.).

U ukazatele RPSN – APRC se jednotlivé pozice opět nezměnily, ze simulace vychází nejlépe společnost mBank, která je následovaná společnostmi Sberbank, Wüstenrot, Hypoteční bankou a Českou spořitelnou.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že nejnižší úrokovou sazbu 2,54 % p.a. nabízí mBank, s měsíční splátkou 7 661 Kč. Druhou v pořadí se stala Sberbank s úrokovou sazbou 3,69 % p.a. a měsíční splátkou 8 685 Kč. Dále se umístila Wüstenrot s úrokovou sazbou 4,19 % p.a. a měsíční splátkou 9 153 Kč. Následovaná Hypoteční bankou s úrokovou sazbou 3,89 % p.a. a měsíční splátkou 8 870 Kč. Společností s nejvyšší úrokovou sazbou 4,09 % p.a. a pravidelnou měsíční splátkou 9 058 Kč se stala Česká spořitelna.

V této simulaci můžeme názorně vidět, že vhodnou finanční instituci, která by byla dobrá pro financování svého bydlení, není dobré vybírat na základě výše úrokové sazby. Pokud se podíváme do výše uvedené tabulky na úrokovou sazbu České spořitelny (4,09 % p.a.), a porovnáme ji s úrokovou sazbou Wüstenrot (4,19 % p.a.), z uvedených hodnot je jasné vidět, že nižší úroková sazba neznamena nejvýhodnější.

Z uvedených výsledků vyplývá, že nejvýhodnější hypoteční bankou je tedy mBank dále Sberbank, Wüstenrot, Hypoteční banka a Česká spořitelna.

Úvěr ze stavebního spoření

Průměrná výše úvěru ze stavebního spoření se dnes pohybuje kolem 400 000 Kč. I v tomto modelovém příkladu budeme počítat, stejně jako u hypotečního úvěru, s dobou splatnosti 25 let. Ve výpočtu je počítáno s případem, kdy žadatel nemá založenou smlouvu o stavebním spoření. Jednotlivé produkty stavebních spořitelen byly vybrány na základě informací uveřejněných na internetových stránkách následovně (45) (100):

- Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) – Tophypo (Fix3) + Multi 25,
- Stavební spořitelna – Trend Fix 3,
- Wüstenrot stavební spořitelna – ProBydlení H + OF úvěrová,
- Raiffeisen stavební spořitelna – HYPO splátka + U 143,
- Modrá pyramida – Hypoúvěr + Optimal standardní.

V tabulce na další straně jsou uvedeny jednotlivé výpočty, výše uvedené nabídky stavebních spořitelen.

Tab. 19: Přehled konkurenčních nabídek stavebního spoření

Společnosti	ČMSS	Stavební spořitelna	Wüstenrot stavební spořitelna	Raiffeisen stavební spořitelna	Modrá pyramida
Překlenovací úvěr					
Úroková sazba PÚ (p.a.)	3,50 %	5,30 %	5,60 %	3,40 %	2,29 %
Měsíční úrok z PÚ	1 167	1 767	1 867	1 133	763
Měsíční dospořování	1 700	1 700	1700	1 700	1 700
Celkové měsíční zatížení	2 867	3 467	3 567	2 833	2 463
Min. procento naspoření	35 %	35 %	40 %	35 %	40 %
Min. naspořeno pro ŘÚ	140 000	140 000	160 000	140 000	160 000
Úrok. sazba ze spoření	1,30 %	1,00 %	0,10 %	0,50 %	1,00 %
Počet měsíců	78,9	79,6	93,7	81	90,6
Poplatek za poskytnutí	2 000	4 000	4 000	4 000	2 900
Poplatek za roční vedení	330	0	300	360	0
Poplatek za výpis	0	0	0	21	25
Úvěr ze stavebního spoření					
Úroková sazba ŘÚ (p.a.)	4,30 %	3,99 %	2,99 %	2,99 %	3,89 %
ŘÚ ze SS ve výši	260 000	260 000	240 000	260 000	240 000
Měsíční splátka ŘÚ	2 178	2 109	1 895	1 895	2 087
Počet měsíců	221,1	220,4	206,3	219	209,4
Poplatek za poskytnutí	0	0	0	0	0
Poplatek za vedení	330	0	300	360	300
Poplatek za výpis	0	0	30	21	25
Celkové náklady	718 023	744 801	736 947	657 957	668 958
Koeficient navýšení	79,51 %	86,20 %	84,24 %	64,49 %	67,24 %
Efektivní úroková sazba z PÚ (p.a.)	3,56 %	5,43 %	5,75 %	3,45 %	2,31 %
Efektivní úroková sazba z ŘÚ (p.a.)	4,39 %	4,06 %	3,03 %	3,03 %	3,96 %
Průměrná efektivní úroková sazba I. (p.a.)	3,97 %	4,75 %	4,39 %	3,24 %	3,14 %
Efektivní úroková sazba II. (p.a.)	3,70 %	4,28 %	4,11 %	3,23 %	3,03 %
Roční očekávaná inflace	2%				
Reálná úroková sazba (p.a.)	1,66 %	2,23 %	2,07 %	1,20 %	1,01 %
RPSN – APRC (p.a.)	3,28 %	2,99 %	2,25 %	2,39 %	2,88 %

(Zdroj: Vlastní zpracování doplněno informacemi z (45))

Z výše uvedené tabulky vychází nejvýhodněji finanční instituce Modrá pyramida a její produkt Hypoúvěr + Optimal standardní, za předpokladu, že žadatel nemá založenou smlouvu o stavebním spoření v některé stavební spořitelně. Tento produkt má nejvýhodnější sazbu, z pozorovaných společností, pro překlenovací úvěr ve výši 2,29 % p. a. s měsíční splátkou 2 463 Kč, která zahrnuje i dospořování, které bylo u všech pozorovaných stavebních spořitelen, pro objektivnější porovnání, zvoleno ve stejné výši a to v částce 1 700 Kč.

Základní parametry smlouvy o stavebním spoření by byly tedy následující:

- cílová částka činí 400 000 Kč,
- úroková sazba z vkladů 1 % p.a.,
- celková doba splatnosti 25 let.

Po splnění stanovených podmínek pro překlenovací úvěr dosažení 40 % cílové částky (160 000 Kč) přechází žadatel do úvěru ze stavebního spoření s úrokovou sazbou 3,89 % p.a. a měsíční splátkou 2 087 Kč. Celkově by poskytnutý úvěr přeplatil o 67,24 %. Efektivní úroková sazba II. po zohlednění všech poplatků a daňového odpočtu (detailnější výpočty jsou uvedeny v přílohách č. 4,5) je 3,03 % p.a. Roční procentní sazba nákladů RPSN případně APRC je 2,88 % p.a.

Podle ukazatele efektivní úroková sazba II. nabízí druhou nejvýhodnější variantu Raiffeisen stavební spořitelna následovaná společnostmi Českomoravská stavební spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna. Nejvíce nákladnou vychází Stavební spořitelna.

V případě, že se celkové výsledky vybraných ukazatelů liší, jako v tomto případě, je pro mě stěžejní ukazatel efektivní úroková sazba II., která kromě poplatkové části v sobě zahrnuje i vliv daňových odpočtů.

Z uvedených výsledků tedy vyplývá, že nejvýhodnější stavební spořitelnou je Modrá pyramida.

3 Návrhy optimálního financování

Tato část diplomové práce je zaměřena na konkrétní produkty stavebního spoření a hypotečních úvěrů u pozorovaných finančních společností. Měla by prakticky ukázat, jak by měli potencionální žadatelé postupovat při výběru správné finanční instituce.

Na základě mnou definované modelové varianty, porovnáám několika úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů a navrhnu doporučení určitého produktu jako možnost financování bydlení pro danou situaci.

Pro hlavní porovnání budu používat efektivní úrokovou sazbu II. se zohledněním poplatků, daňového odpočtu a RPSN - APRC, které umožňují porovnání výhodnosti jednotlivých nabídek finančních institucí objektivněji. Protože kromě nominální úrokové sazby, která většinu žadatelů o úvěr zajímá nejvíce, je důležité brát v úvahu i další poplatky související s poskytnutím úvěru. Dále provedu výpočet reálné úrokové sazby, která zahrnuje do výpočtu inflaci. Nicméně, jak již bylo uvedeno v obecném porovnání, není tato informace pro běžného žadatele pro výběr vhodného způsobu financování bydlení důležitá. Následně jako doplňující ukazatel budu také používat tzv. koeficient navýšení.

V případě, že se celkové výsledky vybraných ukazatelů liší, je pro mě stěžejní ukazatel efektivní úroková sazba II., která kromě poplatkové části v sobě zahrnuje i vliv daňových odpočtů.

V modelové variantě se předpokládá, že hypoteční úvěr bude po skončení fixačního období prodloužen za stejných vstupních podmínek. Úrokové sazby jak v případě úvěru ze stavebního spoření, tak hypotečního úvěru, se nebudou po celou dobu splatnosti měnit. Dále si žadatelé pro financování hypotečním úvěrem založí osobní účet a sjednají pojištění schopnosti splácet.

3.1 Modelová varianta – rodina

Pro modelovou variantu, byla zvolena rodina se 2 dětmi, věk žadatele o úvěr je 36 let a věk žadatelky je 32 let. Společně vychovávají dvě děti ve věku 4 a 6 let. Rodina bydlí v nájemním bytě 3+1 v Chrudimi. V současné době přemýšlí o pořízení vlastního rodinného domu na vesnici v tržní hodnotě nemovitosti 1 200 000 Kč. Disponují volnými finančními prostředky ve výši 400 000 Kč.

Dále o sobě poskytl následující informace:

- 1. žadatel:

- ženatý, středoškolské vzdělání s maturitou,
- povoláním je pracovník v oboru elektroniky a elektrotechniky,
- hrubý měsíční příjem 21 500 Kč (čistý měsíční příjem 19 103 Kč).

- 2. žadatelka:

- vdaná, vysokoškolské vzdělání – bakalářské,
- povoláním je porodní asistentka bez specializace,
- hrubý měsíční příjem 20 690 Kč (čistý měsíční příjem 16 313 Kč).

Tab. 20: Přehled o příjmech a výdajích

Příjmy		Výdaje	
čistý měsíční příjem	35 416 Kč	náklady na bydlení	10 000 Kč
ostatní příjmy	0 Kč	náklady na stravování	8 300 Kč
		náklady na finanční produkty (životní a penzijní připojištění)	2 811 Kč
		náklady na provoz vozidla (pohonné hmoty, pojistka)	2 300 Kč
		provozní výdaje	2 000 Kč
		závazky (výživné,...)	0 Kč
	35 416 Kč		25 411 Kč
Rozdíl příjmů a výdajů		10 005 Kč	

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že rodina má dostačující finanční rezervy, budeme tedy přepokládat vyhovující bonitu i pro jednotlivé finanční společnosti.

3.1.1 Financování smlouvou o stavebním spoření

Pro lepší porovnatelnost produktů, bude v následujících simulacích vycházeno ze situace, že rodina nemá založenou žádnou smlouvu o stavebním spoření. Volné finanční prostředky ve výši 400 000 Kč rodina použije na koupi nemovitosti, zbývající potřebná výše 800 000 Kč bude financována prostřednictvím překlenovacího úvěru. Jednotlivé produkty stavebních spořitelen byly vybrány na základě informací uveřejněných na internetových stránkách následovně (45):

- Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) – Tophypo (Fix3) + Multi 25,
- Stavební spořitelna – Trend Fix 3,
- Wüstenrot stavební spořitelna – ProBydlení H + OF úvěrová,
- Raiffeisen stavební spořitelna – HYPO splátka + U 143,
- Modrá pyramida – Hypoúvěr + Optimal standardní.

V tabulce na další straně jsou uvedeny jednotlivé výpočty, výše uvedené nabídky stavebních spořitelen.

Tab. 21: Přehled konkurenčních nabídek stavebního spoření pro modelovou variantu rodiny

Společnosti	ČMSS	Stavební spořitelna	Wüstenrot stavební spořitelna	Raiffeisen stavební spořitelna	Modrá pyramida
Překlenovací úvěr					
Úroková sazba PÚ (p.a.)	3,50 %	5,30 %	5,60 %	3,40 %	2,29 %
Měsíční úrok PÚ	2 333	3 533	3 733	2 267	1 527
Měsíční dospořování	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Celkové měsíční zatížení	5 333	6 533	6 733	5 267	4 527
Min. procento naspoření	35 %	35 %	40 %	35 %	40 %
Min. naspořeno pro ŘÚ	280 000	280 000	320 000	280 000	320 000
Úrok. sazba ze spoření	1,30 %	1,00 %	0,10 %	0,50 %	1,00 %
Počet měsíců	88,9	89,9	106,2	91,5	102,2
Poplatek za poskytnutí	4 000	7 500	8 000	8 000	2 900
Poplatek za roční vedení	330	0	300	360	0
Poplatek za výpis	0	0	0	21	25
Úvěr ze stavebního spoření					
Úroková sazba ŘÚ (p.a.)	4,30 %	3,99 %	2,99 %	2,99 %	3,89 %
ŘÚ ze SS ve výši	520 000	520 000	480 000	520 000	480 000
Měsíční splátka ŘÚ	4 975	4 844	4 433	4 433	4 802
Počet měsíců	151,1	150,1	133,8	148,5	137,8
Poplatek za poskytnutí	0	0	0	0	0
Poplatek za roční vedení	330	0	300	360	300
Poplatek za výpis	0	0	30	21	25
Celkové náklady	1 236 492	1 321 875	1 322 546	1 155 871	1 131 231
Koeficient navýšení	54,56 %	65,23 %	65,32 %	44,48 %	41,40 %
Efekt. úrok. sazba z PÚ (p.a.)	3,56 %	5,43 %	5,75 %	3,45 %	2,31 %
Efekt. úrok. sazba z ŘÚ (p.a.)	4,39 %	4,06 %	3,03 %	3,03 %	3,96 %
Průměrná efektivní úroková sazba I. (p.a.)	3,97 %	4,75 %	4,39 %	3,24 %	3,14 %
Efektivní úroková sazba II. (p.a.)	3,73 %	4,35 %	4,17 %	3,15 %	3,01 %
Roční očekávaná inflace	2 %				
Reálná úrok. sazba (p.a.)	1,69 %	2,31 %	2,13 %	1,12 %	0,99 %
RPSN – APRC (p.a.)	2,79 %	2,56 %	1,80 %	1,99 %	2,32 %

(Zdroj: Vlastní zpracování doplněno informacemi z (45))

Z nabídky pěti stavebních spořitelen ve výše uvedené tabulce vychází nejvýhodněji finanční instituce Modrá pyramida a její produkt Hypoúvěr + Optimal standardní, za předpokladu, že rodina nemá založenou smlouvu o stavebním spoření v některé stavební spořitelně. Tento produkt má nejvýhodnější sazbu z pozorovaných společností pro překlenovací úvěr ve výši 2,29 % p. a. s měsíční splátkou 4 527 Kč, která zahrnuje i dospořování. Měsíční dospořování bylo u všech pozorovaných stavebních spořitelen, pro objektivnější porovnání, zvoleno ve stejné výši a to v částce 3 000 Kč.

Základní parametry smlouvy o stavebním spoření by byly tedy následující:

- cílová částka činí 800 000 Kč,
- úroková sazba z vkladů 1 % p.a.,
- celková doba splatnosti 20 let.

Po splnění stanovených podmínek pro překlenovací úvěr, dosažení 40 % cílové částky (320 000 Kč), přechází rodina do úvěru ze stavebního spoření s úrokovou sazbou 3,89 % p.a. a měsíční splátkou 4 802 Kč. Celkově by poskytnutý úvěr přeplatila o 41,40 %. Efektivní úroková sazba II. po zohlednění všech poplatků a daňového odpočtu (detailnější výpočty jsou uvedeny v přílohách č. 6,7) činí 3,01 % p.a. Roční procentní sazba nákladů RPSN případně APRC je 2,32 % p.a. Druhou nejvýhodnější variantu nabízí Raiffeisen stavební spořitelna následovaná společnostmi Českomoravská stavební spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna. Nejvíce nákladnou vychází Stavební spořitelna.

Z uvedených výsledků vyplývá, že nejvýhodnější stavební spořitelnou je Modrá pyramida.

3.1.2 Financování hypotečním úvěrem

Volné disponibilní finanční prostředky v částce 400 000 Kč budou použity na pokrytí celkové kupní ceny nemovitosti 1 200 000 Kč. Potřebná výše hypotečního úvěru tedy činí 800 000 Kč s dobou splatnosti 20 let a fixací úrokové sazby na 5 let. Předpokládá se, že tržní cena nemovitosti bude stejná jako kvalifikovaný odhad odhadcem.

Kupovaná nemovitost bude zajištěna hypotečním úvěrem podle požadavků jednotlivých finančních institucí.

Tab. 22: Přehled konkurenčních nabídek hypotečních bank pro modelovou variantu rodiny

	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Wüstenrot	mBank	Sberbank
Úroková sazba (p.a.)	2,99 %	2,69 %	2,39 %	2,24 %	2,36 %
Poplatek za vyřízení úvěru	0	3 900	2 400	0	1
Poplatek za měsíční vedení účtu	0	150	150	0	0
Poplatek za odhad nemovitosti	5 400	1 500	4 800		
Poplatek za pojištění	269	216		107	209
Měsíční splátka	4 433	4 314	4 196	4 139	4 185
Celkové náklady	1 133 826	1 128 519	1 050 356	1 018 950	1 054 530
Koeficient navýšení	41,73 %	41,06 %	31,29 %	27,37 %	31,82 %
Efektivní úrok I (p.a.)	3,03 %	2,72 %	2,42 %	2,26 %	2,39 %
Efektivní úrok II. (p.a.)	3,25 %	3,11 %	2,52 %	2,26 %	2,53 %
Roční očekávaná inflace	2 %				
Reálná úroková sazba (p.a.)	1,22 %	1,08 %	0,51 %	0,26 %	0,52 %
RPSN – APRC (p.a.)	3,43 %	3,05 %	2,44 %	2,40 %	2,67 %

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že nejnižší úrokovou sazbu 2,24 % p.a. nabízí mBank, tudíž z pozorovaných finančních institucí má nejnižší měsíční splátky, které činí 4 139 Kč. Druhou v pořadí se stala Sberbank, která své potencionální klienty láká na

výhodnou úrokovou sazbu 2,36 % p.a. s měsíční splátkou 4 185 Kč. Dále se umístila Wüstenrot s výší úrokové sazby 2,39 % p.a. a měsíční splátkou 4 196 Kč. Následovaná Hypoteční bankou s úrokovou sazbou 2,69 % p.a. a měsíční splátkou 4 314 Kč. Nejméně výhodnou společností se s nejvyšší úrokovou sazbou 2,99 % p.a. a pravidelnou měsíční splátkou 4 433 Kč stala Česká spořitelna.

Výše úrokové sazby jak již bylo řečeno výše, není nejdůležitější kritériem pro výběr správné banky. Další věcí, kterou se žadatelé musí zabývat, je celková nákladovost produktů. Dle efektivní úrokové sazby II. po zahrnutí poplatků a odečtení daňového odpočtu (detailnější výpočty jsou uvedeny v přílohách č. 8,9,10) vychází z této simulace nejlépe společnost mBank (2,26 % p.a.), tento výsledek je zapříčiněn nejenom nejnižší úrokovou sazbou, ale především nízkými náklady spojenými s úvěrem. Druhou nejvýhodnější možností se stala Wüstenrot (2,52 % p.a.), následovaná společnostmi Sberbank (2,53 % p.a.) a Hypoteční bankou (3,11 % p.a.) a nejvíce nákladové zatížení žadatelů nabízí společnost Česká spořitelna (3,25 % p.a.).

U ukazatele RPSN – APRC vychází ze simulace opět nejlépe společnost mBank a další pozice zůstali beze změn na stejných pozicích jako u předchozího ukazatele.

V případě porovnání Sberbank a společnosti Wüstenrot, zde můžete názorně vidět, že neplatí pravidlo – čím nižší úroková sazba, tím výhodnější úvěr.

Z uvedených výsledků vyplývá, že nejvýhodnější hypoteční bankou je tedy mBank. Kde klienti celkově za poskytnutý úvěr přeplatí o 27,37 %. Dále Wüstenrot, Sberbank, Hypoteční banka a Česká spořitelna.

3.1.3 Kombinace úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru

Další možností, kterou by klienti mohli zvolit je kombinace stavebního spoření s hypotečním úvěrem, pro tuto modelaci použijí produkt nejlépe vyhodnocené stavební spořitelny Modré pyramidy - Hypoúvěr + Optimal standartní a hypoteční banky mBank – mHypotéka Light.

Celková částka 800 000 Kč, je rozdělena v poměru 200 000 Kč financování pomocí stavebního spoření a 600 000 Kč hypotečním úvěrem. Kalkulace této kombinace financování je uvedena v tabulce uvedené na následující straně.

Tab. 23: Kombinace úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru pro modelovou variantu rodiny

Společnosti	Modrá pyramida	mBank
Produkt	Hypoúvěr + Optimal pomalá	mHypotéka Light
Výše úvěru	200 000 Kč	600 000 Kč
Úroková sazba hypotéky (p.a.)		2,24 %
Doba splatnosti hypotéky (měsíce)		240
Měsíční splátka hypotéky		3 104 Kč
Úroková sazba PÚ (p.a.)	2,29 %	
Minimální procento naspoření	40 %	
Minimálně naspořeno pro přidělení ŘÚ	80 000 Kč	
Úroková sazba ze stavebního spoření	1 %	
Doba splatnosti PÚ (měsíce)	26,4	
Měsíční splátka PÚ + dospořování	3 382 Kč	
Úroková sazba ŘÚ (p.a.)	3,89 %	
Úvěr ze stavebního spoření ve výši	120 000 Kč	
Doba splatnosti ŘÚ (měsíce)	213,6	
Měsíční splátka ŘÚ	1 200 Kč	
Poplatek za poskytnutí PÚ	2 900 Kč	zdarma
Měsíční poplatky PÚ + ŘÚ	25 Kč	80 Kč
Roční poplatky za ŘÚ	300 Kč	
Celkové náklady	354 521 Kč	764 152 Kč
Koeficient navýšení	77,26 %	27,36 %
Efektivní úroková sazba I. (p.a.)	3,14 % (průměrná)	2,26 %
Efektivní úroková sazba II. (p.a.)	2,94 %	2,26 %
RPSN – APRC (p.a.)	3,83 %	2,40 %

(Zdroj: Vlastní zpracování doplněno informacemi z (45))

Průměrná efektivní úroková sazba II. po zohlednění všech poplatků a daňového odpočtu (detailnější výpočty jsou uvedeny v přílohách č. 11,12,13) činí 2,60 % p.a. Ukazatel RPSN – APRC vyšel následovně 2,76 % p.a. Dále bylo zjištěno, že kombinací

těchto dvou finančních produktů dojde k přeplacení poskytovaného úvěru o 39,83 % tedy o 318 674 Kč.

3.2 Shrnutí a vyhodnocení nejvhodnější varianty financování

Nyní porovnáme nejlépe vyhodnocené varianty financování, které byly vybrány výše. V případě financování úvěrem stavebního spoření bylo dosaženo následujících výsledků:

Modrá pyramida – Hypoúvěr + Optimal standardní

- celková doba splatnosti	20 let,
- úroková sazba	2,29 %,
- měsíční splátka překlenovacího úvěru + dospořování	4 527 Kč,
- úroková sazby	3,89 %,
- měsíční splátka řádného úvěru	4 802 Kč,
- celkové náklady	1 131 231 Kč,
- koeficient navýšení	41,40 %,
- efektivní úroková sazba II.	3,01 % p.a.,
- RPSN – APRC	2,32 % p.a.

Tato varianta má z počátku v překlenovacím úvěru nižší měsíční splátku, ovšem jakmile dosáhne na řádný úvěr, měsíční splátka je vyšší. Koeficient navýšení (41,40 %) a efektivní úroková sazba II. po zohlednění všech poplatků a daňových úlev (3,01 % p.a.). V porovnání těchto dvou ukazatelů vychází tato varianta nejhůře z navržených způsobů financování. Podle posledního ukazatele RPSN – APRC vychází tato možnost nejlépe, má tedy nižší poplatky spojené s vedením úvěru z pohledu tohoto ukazatele.

Nevýhodou této varianty je, že z počátku se splácí pouze úroky z celé cílové částky a současně se spoří na stavebním spoření. Úroková sazba z překlenovacího úvěru není pevná po celou dobu splatnosti. Proto záleží na konkrétní finanční situaci žadatelů a jejich budoucím výhledu, aby je případný nárůst úrokové sazby neohrozil. Tuto možnost bych zvažovala například u modelu, kdy na účtu stavební spořitelny bude mít

klient naspořen obnos, splněny podmínky pro přidělení řádného úvěru a bude požadovat menší částku na rekonstrukci. Velká výhoda těchto úvěrů ze stavebního spoření je, že se dá získat poměrně vysoký úvěr bez zástavy nemovitosti a dají se až na výjimky splácet mimořádnou splátkou bez sankcí.

U simulace varianty financování hypotečním úvěrem bylo dosaženo těchto výsledků:

mBank

- celková doba splatnosti	20 let,
- úroková sazba	2,24 %,
- měsíční splátka	4 139 Kč,
- celkové náklady	1 018 950 Kč,
- koeficient navýšení	27,37%,
- efektivní úroková sazba II.	2,26 % p.a.,
- RPSN – APRC	2,40 % p.a.

Zde je nejnižší koeficient navýšení (27,37%) a také nejnižší efektivní úrok II. (2,26 % p.a.). Podle ukazatele RPSN – APRC je hypoteční úvěr o 0,08 % p.a. nákladnější než v případě úvěru ze stavebního spoření. Tento rozdíl by se mohl opomenout, pokud bychom se podívali například na tyto možnosti financování hypotečního úvěru.

V případě zvolení financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru bych zvolila delší dobu splatnosti, než je uvedeno ve výpočtech a nastavila bych ji na 30 let, díky tomu se sníží měsíční splátka hypotečního úvěru a uvolní se volné finanční prostředky, které je vhodně investovat např. prostřednictvím fondů kolektivního investování. Jak vysokou částku nám spoření vynese, samozřejmě vědět dopředu nemůžeme. Proto jsem na tomto základě pro lepší názornost vytvořila níže uvedenou tabulku na následující straně.

K výpočtu naspořené částky a předpokládanému zhodnocení investovaných prostředků (5 % p.a.) použila následující vzorec (1):

$$S' = m * x * \left(1 + \frac{m + 1}{2 * m} * i\right) * \frac{(1 + i)^n}{i}$$

kde S' je očekávaná uspořená částka,
 m je počet měsíčních splátek za rok,
 x je pravidelná měsíční splátka spoření,
 i je roční úroková sazba,
 n je počet let.

Tab. 24: Porovnání doby splatnosti u hypotečního úvěru

Výše úvěru	800 000 Kč	
Úroková sazba	2,24 % p.a.	
Doba splatnosti (v letech)	20	30
Splátka úvěru	4 139 Kč	3 054 Kč
Částka investovaná od počátku do 20 let	0 Kč	1 085 Kč
Částka investovaná od 21 let do konce doby	4 139 Kč	1 085 Kč
Celková měsíční platba	4 139 Kč	4 139 Kč
Předpokládané zhodnocení investovaných prostředků	5 % p.a.	5 % p.a.
Naspořená částka ke konci období	641 638 Kč	888 462 Kč

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Z výše uvedené tabulky je patrné, že pokud zvolíme delší dobu splatnosti je zhodnocení volných finančních prostředků vyšší a předpokládaný rozdíl činí 246 824 Kč v budoucí hodnotě. Z pohledu inflace si za tyto peníze koupíme méně než dnes, vezmeme-li ale v potaz, že jsme k této částce došli díky lepšímu rozložení stejné částky na začátku, je konečný zisk stále příjemnější než při zvolení kratší doby splatnosti.

V případě investování prostřednictvím fondů kolektivního investování by nastavená investiční strategie měla být jiná v případě 10 leté či 30 leté investice. Je tedy rozumné předpokládat různá zhodnocení investované částky. V našem modelovém příkladě počítáme pro jednoduchost se stejným výnosem 5 % p.a. V případě kratší doby investice by zvolená strategie měla být spíše konzervativnější než investice v delším časovém horizontu 30 let, kde se riziko ztráty finančních prostředků rozloží v delší době investování.

Dále lze říci, že dlouhá doba splatnosti znamená více volnosti v podobě nízké splátky závazků, a tudíž větší prostor pro tvorbu rezerv na případné předčasné splácení úvěru. Krátká doba splatnosti přináší vysoké splátky, a tedy i riziko napnutého rodinného rozpočtu v případě nenadále finanční situace. V takovém případě totiž můžeme v tomto nepříznivém období na určitou dobu přestat spořit, což u splátky hypotéky nelze bez finančních sankcí za porušení podmínek úvěrové smlouvy.

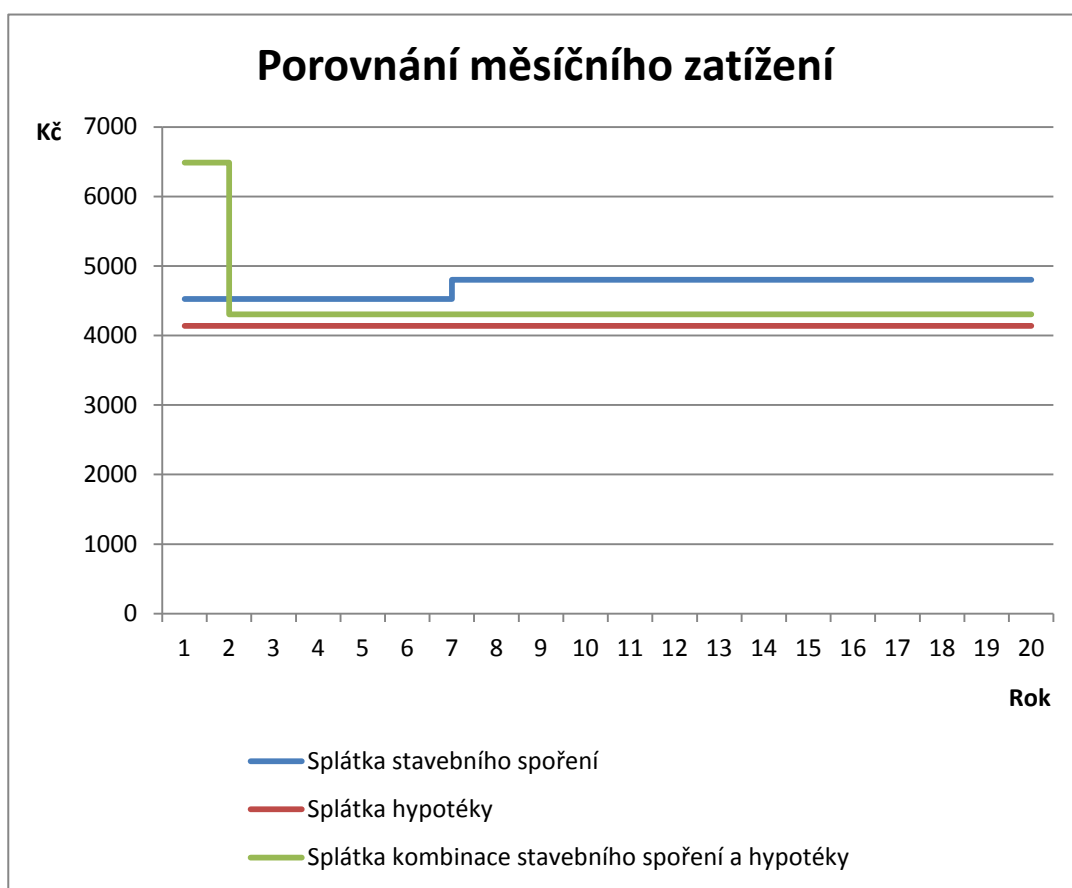
Dalším doporučením je pohlídnout si konce doby fixačního období. Po jejím skončení stanoví banka novou výši úrokové sazby. V tomto období se klient může porozhlédnout po aktuálních tržních podmínkách na hypotečním trhu a v případě výhodnějších podmínek u jiné banky úvěr refinancovat úvěrem od nové banky, nebo zde vytvořit vyjednávací prostor a to možnost odchodu, jako způsob dostat se na výhodnou nabídku. V tomto období lze úvěr také jednorázově splatit, či snížit v podobě mimořádné splátky.

Poslední simulací byla kombinace stavebního spoření Modré pyramidy a hypotečního úvěru mBank, bylo dosaženo těchto výsledků:

- celková doba splatnosti	20 let,
- průměrná měsíční splátka za celé období	5 395 Kč,
- celkové náklady	1 118 674 Kč,
- koeficient navýšení	39,83 %,
- efektivní úroková sazba II.	2,60 % p.a.,
- RPSN – APRC	2,76 % p.a.

Tato varianta financování si z pohledu ukazatelů použitých k analyzování produktů finančních institucí nestojí také špatně. Z pohledu koeficientu navýšení a efektivní úrokové sazby II. dopadla lépe, než financování čistě úvěrem ze stavebního spoření, akorát z pohledu RPSN – APRC obsadila třetí příčku. Jednotlivé návrhy k oběma typům financování byly popsány výše a samozřejmě totéž platí i pro kombinaci úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru.

Vybrané možnosti financování názorně nejlépe uvidíme na následujícím grafu, kde je vidět, že vyšší měsíční zatížení je v případě stavebního spoření než v případě hypotéky.



Graf 1: Porovnání měsíčního zatížení

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Jak již bylo řečeno v této diplomové práci, je porovnání vhodného způsobu financování bydlení stěžejním ukazatelem efektivní úroková sazba II. Proto bych jako výhodný produkt volila hypoteční úvěr s nastavením delší doby splatnosti úvěru, z důvodu vytvoření prostoru pro případné investování, jehož výnos lze použít na mimořádnou splátku v období fixace. Následně se tak v této době vytvoří i dobré vyjednávací možnosti o úrokové sazbě, jak u současné bankovní instituce, tak u konkurence. Samotná volba, vhodného způsobu financování vlastního bydlení, samotných žadatelů ovšem záleží na každém, hlavně na prioritách samotných žadatelů.

Závěr

Diplomová práce se zabývala finančními produkty, které lidé využívají jako nástroj k financování vlastního bydlení. Otázku bydlení, kdy člověk nedisponuje velkým finančním obnosem, musí řešit většina lidí. Vlastní bydlení si tedy musí vybudovat sami prostřednictvím produktů finančního trhu. Mezi tyto produkty patří především hypoteční úvěr, poskytovaný bankami a úvěr ze stavebního spoření, poskytovaný stavebními spořitelny. Protože tuto otázku řeší většina mladých lidí, rozhodla jsem se touto problematikou, která se týká možnostmi financování bydlení, ve své diplomové práci zabývat.

V teoretické části práce byly rozebrány jednotlivé možnosti financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření a hypotečního úvěru. U každé možnosti byly vymezeny základní pojmy s detailním rozebráním. V případě stavebního spoření bylo představeno pět stavebních spořitelen, historie stavebního spoření, co obsahuje smlouva o stavebním spoření, jaké jsou jednotlivé fáze stavebního spoření, od fáze spoření až po přidělení úvěru. Dále byl definován rozdíl mezi úvěrem řádným a překlenovacím, státní podpora v jednotlivých fázích a výhody a nevýhody stavebního spoření. U hypotečního úvěru byly představeny finanční instituce, které mohou v současnosti poskytovat úvěr, historie hypotečních úvěrů a typy hypotečních úvěrů. Dále byl nastíněn průběh vyřízení hypotečního úvěru, popsány jednotlivé fáze, státní podpora, daňová úspora. Na konci byly popsány výhody a nevýhody hypotečního úvěru.

Analytická část práce se věnovala současné nabídce stavebního spoření a hypotečních úvěrů na českém trhu, pro porovnání bylo vybráno pět stavebních spořitelen a hypotečních bank. Jednotlivé finanční instituce byly představeny a byly popsány produkty, které v současné době nabízejí, a také byl vytvořen přehled jejich poplatků. Následovalo obecné porovnání, se zaměřením na jednotlivé faktory, které je důležité zohlednit. Nerozhodovat se jen na základě výše úrokové sazby či měsíční splátky, ale zohlednit i další faktory, které nám pomohou v rozhodování o výhodnosti úvěru. Jednotlivé ukazatele, vhodné pro porovnání, byly uplatněny v krátkém modelovém příkladu, ve kterém byly pro názorné srovnání použity informace z červnových statistik roku 2014, kdy průměrná výše hypotéky činila 1 700 000 Kč. V případě stavebního

spoření podle Asociace českých stavebních spořitelen se pohybuje průměrná výše úvěru ze stavebního spoření dnes kolem 400 000 Kč. Ve výpočtu byl počítán případ, kdy žadatel nemá založenou smlouvu o stavebním spoření. Doba splatnosti byla jak v případě hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření stanovena na 25 let.

V poslední části se diplomová práce zabývala konkrétními produkty stavebního spoření a hypotečního úvěru. Na základě mnou definované modelové varianty bylo prakticky ukázat, jak by měli potencionální žadatelé postupovat při volbě správného produktu pro financování bydlení. V modelové variantě je uvedena rodina se dvěma dětmi, která bydlí v nájemním bytě a rozhoduje se pro financování bydlení mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem. Rodina přemýšlí o pořízení vlastního rodinného domu v hodnotě nemovitosti 1 200 000 Kč. Disponují volnými finančními prostředky ve výši 400 000 Kč. Pro lepší porovnatelnost produktů bylo v jednotlivých simulacích vycházeno, že volné finanční prostředky ve výši 400 000 Kč použije na koupi nemovitosti a zbývající potřebná výše 800 000 Kč bude financována prostřednictvím úvěru s dobou splatnosti 20 let. Na základě zvolených ukazatelů byly jednotlivé produkty vybrané ze současné nabídky finančních institucí zanalyzovány. V závěru této části byly navrženy a zhodnoceny možnosti jednotlivých variant financování bydlení.

Cílem diplomové práce bylo na základě podrobné analýzy a komparace současné nabídky úvěrových produktů určených k financování nemovitosti, identifikovat hlavní výhody a nevýhody jednotlivých typů úvěrů a navrhnout nejvhodnější způsoby financování vlastního bydlení. Vytvoření určitého vodítka, jak postupovat při výběru vhodného produktu pro žadatele, který tak bude mít dostatek informací pro zvolení nejlepší možné varianty financování vlastního bydlení.

Zaměření se na jednotlivé faktory, které je důležité při výběru finanční instituce zohlednit, a pomoci tak případným čtenářům v postupování při výběru vhodného produktu na financování svého bydlení. Samotná volba záleží na každém, a v této práci nemělo být výstupem určení, která forma financování či produktu je nejlepší. Do tohoto rozhodování vstupují další faktory jednotlivců, jejich preference, budoucí plány, možnosti a cíle. V této práci je nastíněn postup pro výběr vhodného produktu.

Seznam použité literatury

- (1) RADOVÁ, Jarmila et al. *Finanční matematika pro každého*. 8., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2013, 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
- (2) HYPOINDEX.CZ. *Není úrok jako úrok aneb Jak klamou banky* [online]. © 2008 - 2014 [cit. 2014-01-17]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/neni-urok-jako-urok/>
- (3) PENÍZE.CZ. *RPSN, úroková sazba a koeficient navýšení aneb jak vybrat nejvýhodnější úvěr* [online]. © 2000 - 2014 [cit. 2014-01-17]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/18017-rpsn-urokova-sazba-a-koeficient-navyseni-aneb-jak-vybrat-nejvyhodnejsi-uver>
- (4) SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- (5) SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2. vyd. Praha: Grada, 2014, 224 s. ISBN 978-80-247-4832-0.
- (6) Zákon č. 586/1992 Sb. o dani z příjmů ze dne 20.11.1992.
- (7) MÁČE, Miroslav a Pavel ROUSEK. *Makroekonomie pro technické školy*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 216 s. : grafy, tab. ISBN 978-80-247-4575-6.
- (8) STAVEBKY.CZ. *Čistá úroková sazba* [online]. © 2014 [cit. 2014-01-17]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/cista-urokova-sazba/>
- (9) CONSILIOR. *Očekávaná inflace 2014 až 2015* [online]. © 2014 [cit. 2014-01-17]. Dostupné z: <http://www.consilior.cz/aktuality/ocekavana-inflace-2014-az-2015>
- (10) POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2009, xviii, 414 s. : grafy, tab. ISBN 978-80-7400-152-9.
- (11) SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada, 2003, 171 s. ISBN 80-247-0478-1.

- (12) ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. *Stavební spoření* [online]. © 2014 [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/stavebni-sporeni/>
- (13) JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
- (14) Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření ze dne 25.1.1993.
- (15) JANDA, Josef. *Zajištění na stáří: jak se co nejlépe připravit na podzim života*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 197 s. ISBN 978-80-247-4400-1.
- (16) SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2005, 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- (17) GOLEM FINANCE. *Státní příspěvek ke stavebnímu spoření* [online]. © 2012 - 2014 [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/statni-prispevek-ke-stavebnimu-sporeni>
- (18) VICHNAROVA, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, 94 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
- (19) FINANCE.CZ. *Seznam stavebních spořitelén* [online]. © 2014 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/seznamy-a-adresare/stavebni-sporitelny/>
- (20) ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. *Historie stavebního spoření* [online]. © 2014 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- (21) KIELAR, Petr. *Matematika stavebního spoření*. vyd. 1. Praha: Ekopress, 2010, 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.
- (22) HUBINKOVÁ, Zuzana et al. *Psychologie a sociologie ekonomického chování*. 3., aktualiz., dopl. a přeprac. vyd. Praha: Grada, 2008, 277 s. ISBN 978-80-247-1593-3.

- (23) ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. *Výhody obou forem financování – stavební spoření a hypoteční úvěry* [online]. © 2014 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/acss-v-mediich/vyhody-obou-forem-financovani-stavebni-sporeni-a-hypotecni-uvery/>
- (24) SPOŘENÍ-STAVEBNI.CZ. *Nevýhody stavebního spoření* [online]. © 2012 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://www.sporeni-stavebni.eu/nevyhody.html>
- (25) Zákon č.190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.
- (26) FINANCE.CZ. *Kdo ho poskytuje?* [online]. © 2014 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>
- (27) MĚŠEC.CZ. *Hypotéky* [online]. © 1998 - 2014 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/>
- (28) PARTNERS.CZ. *Historie hypotečních úvěrů* [online]. © 2014 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
- (29) HYPOINDEX.CZ. *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?* [online]. © 2010 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>
- (30) HYPOINDEX.CZ. *Fincentrum Hypoindex prosinec 2012: Nejvyšší objemy a nejnižší sazby roku* [online]. © 2013 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-prosinec-2012-nejvyssi-objemy-a-nejnizsi-sazby-roku/>
- (31) HYPOTÉKY. *Typy hypoték* [online]. © 2009 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/typy-hypotek/>
- (32) Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) ze dne 8.8.2013.
- (33) MINISTERSTVO VNITRA. *Narizení vlády č. 249/2002 Sb.* [online]. © 2014 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=53545&fulltext=&nr=249~2F2002&part=&name=&rpp=15#local-content>

- (34) MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Hypoteční úvěry s přiznanou státní finanční podporou* [online]. © 2014 [cit. 2014-01-27]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podpor>
- (35) GEPARD FINANCE A.S. *Stavební spoření od roku 2014 jinak?* [online]. © 2013 [cit. 2014-01-27]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/stavebni-sporeni-od-roku-2014-jinak>
- (36) CENTRUM.CZ. *Stavební spoření 2014 a snížení státní podpory* [online]. © 1999 – 2014 [cit. 2014-01-28]. Dostupné z: <http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/stavebni-sporeni-snizeni-statni-podpory/>
- (37) MODRA PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A.S. *Podmínky stavebního spoření se nemění* [online]. © 2008 - 2014 [cit. 2014-01-28]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/aktualne/novinky/podminky-stavebniho-sporeni-se-nemeni>
- (38) HYPOINDEX.CZ. *Nový občanský zákoník mění u stavebního spoření hlavně dědictví* [online]. © 2008 - 2014 [cit. 2014-04-28]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/novy-obcansky-zakonik-meni-u-stavebniho-sporeni-hlavne-dedictvi/>
- (39) ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN. *Výhody obou forem financování – stavební spoření a hypoteční úvěry* [online]. © 2014 [cit. 2014-04-28]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/aktuality/novinky-ve-stavebnim-sporeni-v-souvislosti-s-novou-civilni-legislativou/>
- (40) BANKY.CZ. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-28]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/ceskomoravska-stavebni-sporitelna>
- (41) ČMSS. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-28]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/financovani/uver/prehled-tarifnich-variant.html>

- (42) ČMSS. *Sazebník úhrad* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-28]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/sazebnik_uhrad_1_11_2014.pdf
- (43) BANKY.CZ. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-28]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/stavebni-sporitelna-ceske-sporitelny>
- (44) STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY, A.S. *Stavební spoření* [online]. © 2011 [cit. 2014-11-28]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/stavebni-sporeni/>
- (45) STAVEBKY.CZ *Přehled tarifů* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-28]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/prehled-tarifu/>
- (46) STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY, A.S. *Ceník stavební spořitelny pro fyzické osoby* [online]. © 2011 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/cenik/fyzicke-osoby/>
- (47) STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY, A.S. *Sdělení Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. účinné od 27.11.2014* [online]. © 2011 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/sdeleni/>
- (48) STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY, A.S. *Ceny a sazby* [online]. © 2011 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/ceny-a-sazby/>
- (49) BANKY.CZ. *Wüstenrot – stavební spořitelna* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/wustenrot-stavebni-sporitelna>
- (50) WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A.S.. *Profil společnosti skupiny Wüstenrot* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/>

- (51) WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPOŘITELNA A.S.. *Sazebník úhrad za poskytované služby platný od 1.1.2014* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1105_GENERAL.pdf
- (52) WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPOŘITELNA A.S.. *Přehled úrokových sazeb platných od 1.1.2014* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1175_GENERAL.pdf
- (53) BANKY.CZ. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna>
- (54) RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA A.S.. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/raiffeisen-stavebni-sporitelna/>
- (55) STAVEBKY.CZ *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-detail-tarifu/?tarif_id=16&tab3=selected
- (56) RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA A.S.. *Dokumenty a sazebníky* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/sazebnik-uhrad/>
- (57) BANKY.CZ. *Modrá pyramida stavební spořitelna* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/modra-pyramida-stavebni-sporitelna>
- (58) PENÍZE.CZ. *Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.* [online]. © 2000 - 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://rejstrik.penize.cz/60192852-modra-pyramida-stavebni-sporitelna-a-s>
- (59) STAVEBKY.CZ *Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: http://www.stavebky.cz/stavebni-sporeni-detail-tarifu/?tarif_id=8&tab3=selected

- (60) MODRÁ PYRAMIDA. *Přehled úrokových sazeb* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/urokove-sazby/>
- (61) MODRÁ PYRAMIDA. *Služby pro fyzické osoby* [online]. © 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby/>
- (62) HYPOINDEX.CZ. *Fincentrum Hypoindex březen 2014: Úrokové sazby klesly pod své dno* [online]. © 2008 - 2014 [cit. 2014-11-30]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-brezen-2014-urokove-sazby-klesly-pod-sve-dno/>
- (63) HYPOINDEX.CZ. *Fincentrum Hypoindex říjen 2014: Pokles sazeb nic nezastaví* [online]. © 2008 - 2014 [cit. 2014-11-30]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-rijen-2014-pokles-sazeb-nic-nezastavi/>
- (64) FINPARÁDA – FINANCE NA DLANI. *Změny úrokových sazeb u hypoték ve druhé polovině dubna* [online]. © 2018 - 2014 [cit. 2014-11-30]. Dostupné z: <http://finparada.cz/1989-Zmeny-urokovych-sazeb-u-hypotek-ve-druhe-polovine-dubna.aspx>
- (65) PENÍZE.CZ. *Banky jsou zase na koni! Cválát ale nemůžou* [online]. © 2000 - 2014 [cit. 2014-11-29]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/spotrebitelske-uvery/284633-banky-jsou-zase-na-koni!-cvalat-ale-nemuzou>
- (66) HYPOINDEX.CZ. *Nemovitost si bez vlastních úspor od příštího roku nekoupíte* [online]. © 2008 - 2014 [cit. 2014-11-30]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/nemovitost-si-bez-vlastnich-uspor-od-pristiho-roku-nekoupite/>
- (67) BANKY.CZ. *Česká spořitelna* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-05]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/ceska-sporitelna>

- (68) ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S. *Hypotéka České spořitelny* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-05]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/hypoteka-ceske-sporitelny-d00021129>
- (69) ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S. *Služby Hypotéky České spořitelny* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-05]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/sluzby-hypoteky-ceske-sporitelny-d00019410>
- (70) ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S. *Hypotéka s prémiei* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-05]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/sc_9846.xml
- (71) ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S. *Sazby hypotečních úvěrů České spořitelny* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné: http://www.csas.cz/static_internet/cs/Systemy_a_aplikace/Extranet/MSF/Prilohy/Pomucka_sazby_HYPO.pdf
- (72) ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S. *Ceník pro Hypotéku ČS* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny-d00022706>
- (73) PENÍZE.CZ. *Česká spořitelna, a.s. – Hypotéka České spořitelny do 85%* [online]. © 2000 - 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/282170-ceska-sporitelna-a-s-hypoteka-ceske-sporitelny-do-85>)
- (74) HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.. *Profil banky* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-nas/profil-banky/>
- (75) BANKY.CZ. *Hypoteční banka* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-05]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/hypotecni-banka>
- (76) HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.. *Profil banky* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>

- (77) HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.. *Sazebník* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>
- (78) HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.. *Pojištění hypotéky* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sluzby/pojisteni-hypoteky/>
- (79) PENÍZENAVÍC.CZ. *Wüstenrot hypoteční banka a.s.* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/spolecnosti/wustenrot-hypotecni-banka-a-s>
- (80) ZLATÁ KORUNA. *100% hypotéka* [online]. © 2003 - 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.zlatakoruna.info/financi-produkty/hypoteky/hypoteky/100-hypoteka-wustenrot-hypotecni-banka>
- (81) WÜSTENROT. *Hypotéka Wüstenrot* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka-wustenrot/>
- (82) WÜSTENROT. *100% hypotéka* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/100-hypoteka/>
- (83) WÜSTENROT. *Kalkulačka – hypoteční úvěr* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/kalkulacky/simulace-hypotecniho-uveru/>
- (84) WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S.. *Přehled úrokových sazeb platných od 27.11.2014* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1500_GENERAL.pdf
- (85) WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S.. *Sazebník* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1119_GENERAL.pdf
- (86) BANKY.CZ. *mBank* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/mbank>

- (87) MBANK.CZ. *mHypotéka Light* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/osobni/uvery/mhypoteka/>
- (88) ZLATÁ KORUNA. *mHYPOTÉKA Light* [online]. © 2003 - 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.zlatakoruna.info/financni-produkty/hypoteky/hypoteky/mhypoteka-light-mbank-bre-bank-sa-organizacni-slozka-podniku>
- (89) HOMEBANKER.CZ. *mBank hypoteční úvěr* [online]. © 2011 - 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://homebanker.cz/hypoteky/hypotecni-uvery/669-detail-produktu>
- (90) SBERBANK CZ, A.S.. *Představení banky* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/o-bance/predstaveni-banky>
- (91) ZLATÁ KORUNA. *Refinancování bez starostí* [online]. © 2003 - 2014 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z: <http://www.zlatakoruna.info/financni-produkty/hypoteky/hypoteky/refinancovani-bez-starosti-volksbank-cz>
- (92) SBERBANK CZ, A.S.. *Řeším své bydlen Hypotéka bez starostí* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/obcane/hypotecni-uvery/hypoteka-bez-starosti>
- (93) SBERBANK CZ, A.S.. *Úrokové sazby - úvěry* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/uverove-sazby>
- (94) SBERBANK CZ, A.S.. *FÉR konto* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/spocitejte-si/fer-konto>
- (95) SBERBANK CZ, A.S.. *Sazebník poplatků* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/sazebnik?url=uvery#hypotecni-uvery>
- (96) PENÍZE.CZ. *Hypotéky* [online]. © 2000 - 2014 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/srovnani/hypoteky>

- (97) GOLEM FINANCE. *Lidé si půjčují víc. Průměrná výše hypotéky vzrostla na 1,7 milionu Kč* [online]. © 2012 - 2014 [cit. 2014-12-14]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/804.lide-si-pujcuji-vic-prumerna-vyse-hypoteky-vzrostla-na-1-7-milionu-kc>
- (98) HYPOINDEX.CZ. *Stoprocentním hypotékám zvoní hrana. Brzy si nemovitost bez úspor nepořídíte* [online]. © 2008 - 2014 [cit. 2014-12-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/stoprocentnim-hypotekam-zvoni-hrana-brzy-si-nemovitost-bez-uspor-neporidite/>
- (99) MAXI FINANCE. *20, 30 nebo 40 let? Proč je důležitá doba splatnosti hypotéky* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-14]. Dostupné z: <http://www.maxifinance.cz/20-30-nebo-40-let-proc-je-dulezita-doba-splatnosti-hypoteky/>
- (100) ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. *Většina stavebních spořitelů chce k úvěru životní pojištění* [online]. © 2014 [cit. 2014-12-14]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-mediich/vet-ina-stavebnich-sporitelen-chce-k-uveru-ivotni-poji-teni/>

Seznam zkratek

APRC – Annual Percentage Rate of Charges – roční procentní sazba nákladů

ČMSS – Českomoravská stavební spořitelna

ČSOB – Československá obchodní banka

DPH – daň z přidané hodnoty

LTV – Loan To Value – poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti

p.a. – per annum – roční procentní sazba

PÚ – překlenovací úvěr

RPSN – roční procentní sazba nákladů

ŘÚ – řádný úvěr

SS – stavební spoření

Seznam tabulek, obrázků, grafů a příloh

Tabulky

Tab. 1: Přehled podmínek v režimu vklad, vázací doba a státní podpora	19
Tab. 2: Výše státního příspěvku pro mladé	35
Tab. 3: Přehled poplatků - Českomoravská stavební spořitelna	40
Tab. 4: Přehled poplatků – Česká spořitelna	41
Tab. 5: Přehled poplatků – Wüstenrot	43
Tab. 6: Přehled poplatků – Raiffeisen stavební spořitelna	44
Tab. 7: Přehled poplatků – Modrá pyramida	46
Tab. 8: Úrokové sazby České spořitelny	49
Tab. 9: Poplatky a sankce České spořitelny	50
Tab. 10: Úrokové sazby Hypoteční banka.....	51
Tab. 11: Poplatky a sankce Hypoteční banky	52
Tab. 12: Úrokové sazby Wüstenrot hypoteční banka	53
Tab. 13: Poplatky a sankce Wüstenrot hypoteční banka	54
Tab. 14: Úrokové sazby mBank – účelová fixní sazba.....	55
Tab. 15: Poplatky a sankce mBank.....	56
Tab. 16: Úrokové sazby Sberbank	57
Tab. 17: Poplatky a sankce Sberbank	58
Tab. 18: Přehled konkurenčních nabídek hypotečních bank	60
Tab. 19: Přehled konkurenčních nabídek stavebního spoření	63
Tab. 20: Přehled o příjmech a výdajích	67
Tab. 21: Přehled konkurenčních nabídek stavebního spoření pro modelovou variantu rodiny	68

Tab. 22: Přehled konkurenčních nabídek hypotečních bank pro modelovou variantu rodiny	70
---	----

Tab. 23: Kombinace úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru pro modelovou variantu rodiny	72
--	----

Tab. 24: Porovnání doby splatnosti u hypotečního úvěru	75
--	----

Obrázky

Obr. 1: Seznam stavebních spořitelů	20
---	----

Obr. 2: Modelový vývoj řádného úvěru ze stavebního spoření	24
--	----

Obr. 3: Modelový vývoj překlenovacího úvěru ze stavebního spoření	25
---	----

Obr. 4: Seznam bank	29
---------------------------	----

Obr. 5: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996	35
---	----

Obr. 6: Vývoj úrokových sazeb od roku 2003	47
--	----

Grafy

Graf 1: Porovnání měsíčního zatížení.....	77
---	----

Přílohy

Příloha č. 1: Výpočet hypotečního úvěru ve výši 1 700 000 Kč	I
--	---

Příloha č. 2: Výpočet daňového odpočtu hypotečního úvěru ve výši 1 700 000 Kč	II
---	----

Příloha č. 3: Výpočet splátek – pojištění mBank u hypotečního úvěru ve výši 1 700 000 Kč	III
--	-----

Příloha č. 4: Výpočet úvěru ze stavebního spoření ve výši 400 000 Kč	IV
--	----

Příloha č. 5: Výpočet daňového odpočtu úvěru ze stavebního spoření ve výši 400 000 Kč	V
---	---

Příloha č. 6: Výpočet úvěru ze stavebního spoření ve výši 800 000 Kč	VI
--	----

Příloha č. 7: Výpočet daňového odpočtu úvěru ze stavebního spoření ve výši 800 000 Kč.....	VII
Příloha č. 8: Výpočet hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč	VIII
Příloha č. 9: Výpočet daňového odpočtu hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč	IX
Příloha č. 10: Výpočet splátek – pojištění mBank u hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč.....	X
Příloha č. 11: Výpočet kombinace splátek úvěru ze stavebního spoření u hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč	XI
Příloha č. 12: Výpočet kombinace daňového odpočtu splátek úvěru ze stavebního spoření u hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč.....	XII
Příloha č. 13: Výpočet splátek – pojištění mBank u hypotečního úvěru ve výši 600 000 Kč.....	XIII

Příloha č. 1: Výpočet hypotečního úvěru ve výši 1 700 000 Kč

Výše úvěru	1 700 000				
Doba splatnosti (roky)	25				
Doba splatnosti (měsíce)	300				
	Česká spořitelna	Hypotéční banka	Wüstenrot	mBank	Sberbank
Úroková sazba (p.a.)	4,09%	3,89%	4,19%	2,54%	3,69%
Poplatek za vyřízení úvěru	0	3 900	2 400	0	1
Poplatek za měsíční vedení účtu	0	150	150	0	0
Poplatek za odhad nemovitosti	5 400	1 500	4 800		
Poplatek za pojištění	571	437		185	434
Měsíční splátka	9 058	8 870	9 153	7 661	8 685
Celkové náklady	2 894 076	2 842 589	2 797 959	2 353 733	2 735 644
Koeficient navýšení	70,24%	67,21%	64,59%	38,45%	60,92%
Efektivní úroková sazba I. (p.a.)	4,17%	3,96%	4,27%	2,57%	3,75%
Poplatek za vyřízení úvěru v %	0,00%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%
Poplatek za měsíční vedení účtu v %	0,00%	0,11%	0,11%	0,00%	0,00%
Poplatek za odhad nemovitosti v %	0,01%	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%
Poplatek za pojištění v %	0,40%	0,31%	0,00%	0,13%	0,31%
Daňové odpočty v %	0,27%	0,25%	0,27%	0,16%	0,24%
Efektivní úroková sazba II. (p.a.)	4,31%	4,14%	4,12%	2,54%	3,82%
Roční očekávaná inflace	2%				
Reálná úroková sazba (p.a.)	2,27%	2,10%	2,08%	0,53%	1,78%
RPSN – APRC (p.a.)	4,51%	4,32%	4,31%	2,67%	4,00%

Příloha č. 2: Výpočet daňového odpočtu hypotečního úvěru ve výši 1 700 000 Kč

Výše úvěru	1 700 000
Doba splatnosti (roky)	25

	Česká spořitelna		Hypotéční banka		Wüstenrot		mBank		Sberbank	
Úroková sazba	4,09%		3,89%		4,19%		2,54%		3,69%	
Anuita	109857,97		107558,79		111016,62		92691,74		105284,02	
Daňová sazba	15%									
Počet let	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet
0										
1	69530,00	10429,50	66130,00	9919,50	71230,00	10684,50	43180,00	6477,00	62730,00	9409,50
2	67880,59	10182,09	64518,42	9677,76	69562,94	10434,44	41922,40	6288,36	61159,76	9173,96
3	66163,71	9924,56	62844,15	9426,62	67826,03	10173,90	40632,86	6094,93	59531,57	8929,74
4	64376,62	9656,49	61104,75	9165,71	66016,35	9902,45	39310,56	5896,58	57843,31	8676,50
5	62516,43	9377,46	59297,69	8894,65	64130,83	9619,63	37954,68	5693,20	56092,74	8413,91
6	60580,16	9087,02	57420,33	8613,05	62166,32	9324,95	36564,36	5484,65	54277,59	8141,64
7	58564,70	8784,70	55469,95	8320,49	60119,49	9017,92	35138,73	5270,81	52395,45	7859,32
8	56466,80	8470,02	53443,69	8016,55	57986,90	8698,04	33676,88	5051,53	50443,86	7566,58
9	54283,10	8142,47	51338,61	7700,79	55764,96	8364,74	32177,90	4826,69	48420,26	7263,04
10	52010,09	7801,51	49151,65	7372,75	53449,91	8017,49	30640,85	4596,13	46321,98	6948,30
11	49644,11	7446,62	46879,61	7031,94	51037,87	7655,68	29064,76	4359,71	44146,29	6621,94
12	47181,37	7077,21	44519,19	6677,88	48524,76	7278,71	27448,63	4117,29	41890,30	6283,55
13	44617,89	6692,68	42066,95	6310,04	45906,35	6885,95	25791,46	3868,72	39551,08	5932,66
14	41949,57	6292,44	39519,32	5927,90	43178,23	6476,73	24092,19	3613,83	37125,53	5568,83
15	39172,12	5875,82	36872,58	5530,89	40335,80	6050,37	22349,76	3352,46	34610,48	5191,57
16	36281,07	5442,16	34122,89	5118,43	37374,27	5606,14	20563,07	3084,46	32002,63	4800,39
17	33271,77	4990,77	31266,23	4689,93	34288,66	5143,30	18731,01	2809,65	29298,54	4394,78
18	30139,40	4520,91	28298,45	4244,77	31073,76	4661,06	16852,40	2527,86	26494,68	3974,20
19	26878,91	4031,84	25215,22	3782,28	27724,15	4158,62	14926,08	2238,91	23587,35	3538,10
20	23485,07	3522,76	22012,06	3301,81	24234,20	3635,13	12950,84	1942,63	20572,75	3085,91
21	19952,41	2992,86	18684,29	2802,64	20598,01	3089,70	10925,42	1638,81	17446,90	2617,04
22	16275,28	2441,29	15227,07	2284,06	16809,47	2521,42	8848,55	1327,28	14205,71	2130,86
23	12447,75	1867,16	11635,37	1745,31	12862,19	1929,33	6718,94	1007,84	10844,92	1626,74
24	8463,67	1269,55	7903,95	1185,59	8749,52	1312,43	4535,23	680,28	7360,12	1104,02
25	4316,64	647,50	4027,37	604,11	4464,53	669,68	2296,05	344,41	3746,73	562,01
26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Daňová úspora v Kč		113072,34		107127,75		116058,41		68025,61		101220,63
Daňová úspora v %		0,27%		0,25%		0,27%		0,16%		0,24%

Příloha č. 3: Výpočet splátek – pojištění mBank u hypotečního úvěru ve výši 1 700 000 Kč

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	mBank poplatek za pojištění
0				1 700 000,00	
1	92 691,74	43 180,00	49 511,74	1 650 488,26	25 500,00
2	92 691,74	41 922,40	50 769,34	1 599 718,91	25 500,00
3	92 691,74	40 632,86	52 058,88	1 547 660,03	386,92
4	92 691,74	39 310,56	53 381,18	1 494 278,85	373,57
5	92 691,74	37 954,68	54 737,06	1 439 541,79	359,89
6	92 691,74	36 564,36	56 127,38	1 383 414,40	345,85
7	92 691,74	35 138,73	57 553,02	1 325 861,39	331,47
8	92 691,74	33 676,88	59 014,87	1 266 846,52	316,71
9	92 691,74	32 177,90	60 513,84	1 206 332,68	301,58
10	92 691,74	30 640,85	62 050,89	1 144 281,78	286,07
11	92 691,74	29 064,76	63 626,99	1 080 654,80	270,16
12	92 691,74	27 448,63	65 243,11	1 015 411,68	253,85
13	92 691,74	25 791,46	66 900,29	948 511,40	237,13
14	92 691,74	24 092,19	68 599,55	879 911,84	219,98
15	92 691,74	22 349,76	70 341,98	809 569,86	202,39
16	92 691,74	20 563,07	72 128,67	737 441,19	184,36
17	92 691,74	18 731,01	73 960,74	663 480,45	165,87
18	92 691,74	16 852,40	75 839,34	587 641,11	146,91
19	92 691,74	14 926,08	77 765,66	509 875,45	127,47
20	92 691,74	12 950,84	79 740,91	430 134,54	107,53
21	92 691,74	10 925,42	81 766,33	348 368,21	87,09
22	92 691,74	8 848,55	83 843,19	264 525,02	66,13
23	92 691,74	6 718,94	85 972,81	178 552,21	44,64
24	92 691,74	4 535,23	88 156,52	90 395,69	22,60
25	92 691,74	2 296,05	90 395,69	0,00	0,00

Roční sazba	2,54%
Doba splatnosti	25,00
Koeficient	0,9752

Poplatek za pojištění	55 510
Měsíční poplatek za pojištění	185

Příloha č. 4: Výpočet úvěru ze stavebního spoření ve výši 400 000 Kč

Výše úvěru	400 000				
Doba splatnosti (roky)	25				
Doba splatnosti (měsíce)	300				
Společnosti	ČMSS	Stavební spořitelna	Wüstenrot stavební spořitelna	Raiffeisen stavební spořitelna	Modrá pyramida
Produkt	Tophypo (Fix3) + Multi 25	Trend Fix 3	ProBydlení H + OF úvěrová	HYPOsplátka + U 143	Hypoúvěr + Optimal standardní
Překlenovací úvěr					
Úroková sazba z PÚ (p.a.)	3,50%	5,30%	5,60%	3,40%	2,29%
Měsíční úrok z PÚ (p.a.)	1 167	1 767	1 867	1 133	763
Měsíční dospořování	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700
Celkové měsíční zatížení	2 867	3 467	3 567	2 833	2 463
Minimální procento naspoření	35%	35%	40%	35%	40%
Minimálně naspořeno pro přidělení ŘÚ	140 000	140 000	160 000	140 000	160 000
Úroková sazba ze stavebního spoření	1,30%	1,00%	0,10%	0,50%	1,00%
Počet měsíců	78,9	79,6	93,7	81	90,6
Počet let	6,58	6,63	7,81	6,75	7,55
Poplatek za poskytnutí	2 000	4 000	4 000	4 000	2 900
Poplatek za roční vedení	330	0	300	360	0
Poplatek za výpis	0	0	0	21	25
Úvěr ze stavebního spoření					
Úroková sazba z ŘÚ (p.a.)	4,30%	3,99%	2,99%	2,99%	3,89%
Úvěr ze stavebního spoření ve výši	260 000	260 000	240 000	260 000	240 000
Měsíční splátka	2 178	2 109	1 895	1 895	2 087
Počet měsíců	221,1	220,4	206,3	219	209,4
Počet let	18,43	18,37	17,19	18,25	17,45
Poplatek za poskytnutí	0	0	0	0	0
Poplatek za vedení	330	0	300	360	300
Poplatek za výpis	0	0	30	21	25
Celkové náklady	718 023	744 801	736 947	657 958	668 958
Koeficient navýšení	79,51%	86,20%	84,24%	64,49%	67,24%
Efektivní úroková sazba z PÚ (p.a.)	3,56%	5,43%	5,75%	3,45%	2,31%
Efektivní úroková sazba z ŘÚ (p.a.)	4,39%	4,06%	3,03%	3,03%	3,96%
Průměrná efektivní úroková sazba I. (p.a.)	3,97%	4,75%	4,39%	3,24%	3,14%
Poplatek za vyřízení úvěru v %	0,02%	0,04%	0,04%	0,04%	0,03%
Poplatek za měsíční vedení účtu v %	0,17%	0,00%	0,15%	0,18%	0,08%
Poplatek za pojištění v %	0,00%	0,00%	0,09%	0,13%	0,15%
Daňové odpočty v %	0,46%	0,51%	0,56%	0,36%	0,36%
Efektivní úroková sazba II. (p.a.)	3,70%	4,28%	4,11%	3,23%	3,03%
Roční očekávaná inflace	2%				
Reálná úroková sazba (p.a.)	1,66%	2,23%	2,07%	1,20%	1,01%
RPSN – APRC (p.a.)	3,28%	2,99%	2,25%	2,39%	2,88%

Příloha č. 5: Výpočet daňového odpočtu úvěru ze stavebního spoření ve výši 400 000 Kč

Výše úvěru	400 000
Doba splatnosti (roky)	25
Doba splatnosti (měsíce)	300

Společnosti	Českomoravská stavební spořitelna	Stavební spořitelna	Wüstenrot stavební spořitelna	Raiffeisen stavební spořitelna	Modrá pyramida					
Produkt	Tophypo (Fix3) + Multi 25	Trend Fix 3	ProBydlení H + OF úvěrová	HYPOsplátka + U 143	Hypoúvěr + Optimal standardní					
Překlenovací úvěr										
Úroková sazba z PÚ (p.a.)	3,50%	5,30%	5,60%	3,40%	2,29%					
Počet měsíců	78,9	79,6	93,7	81	90,6					
Měsíční úrok	1167	1767	1867	1133	763					
Roční měsíční úrok	92050	140626,6667	174906,6667	91800	69158					
Daňová sazba	15,00%									
Daňový odpočet	13808	21094	26236	13770	10374					
Úvěr ze stavebního spoření										
Úroková sazba z ŘÚ (p.a.)	4,30%	3,99%	2,99%	2,99%	3,89%					
Počet měsíců	221,1	220,4	206,3	219,0	209,4					
Počet let	18,43	18,37	17,19	18,25	17,45					
Úvěr ze stavebního spoření ve výši	520000	520000	480000	520000	480000					
Anuita	41436,17	40479,18	36115,06	37384,35	38403,39					
Daňová sazba	15%									
Počet let	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet
0										
1	22360,00	3354,00	20748,00	3112,20	14352,00	2152,80	15548,00	2332,20	18672,00	2800,80
2	21539,72	3230,96	19960,73	2994,11	13701,28	2055,19	14895,09	2234,26	17904,45	2685,67
3	20684,18	3102,63	19142,04	2871,31	13031,11	1954,67	14222,66	2133,40	17107,04	2566,06
4	19791,84	2968,78	18290,69	2743,60	12340,90	1851,14	13530,13	2029,52	16278,61	2441,79
5	18861,14	2829,17	17405,37	2610,81	11630,06	1744,51	12816,89	1922,53	15417,96	2312,69
6	17890,41	2683,56	16484,72	2472,71	10897,95	1634,69	12082,32	1812,35	14523,82	2178,57
7	16877,94	2531,69	15527,34	2329,10	10143,96	1521,59	11325,79	1698,87	13594,91	2039,24
8	15821,94	2373,29	14531,76	2179,76	9367,43	1405,11	10546,64	1582,00	12629,86	1894,48
9	14720,52	2208,08	13496,46	2024,47	8567,67	1285,15	9744,19	1461,63	11627,27	1744,09
10	13571,75	2035,76	12419,85	1862,98	7744,00	1161,60	8917,75	1337,66	10585,68	1587,85
11	12373,58	1856,04	11300,29	1695,04	6895,71	1034,36	8066,60	1209,99	9503,57	1425,54
12	11123,89	1668,58	10136,05	1520,41	6022,05	903,31	7190,00	1078,50	8379,37	1256,90
13	9820,46	1473,07	8925,36	1338,80	5122,27	768,34	6287,19	943,08	7211,43	1081,71
Daňová úspora v Kč		46123,11		50849,30		55587,52		35545,99		36389,10
Daňová úspora v %		0,46%		0,51%		0,56%		0,36%		0,36%

Příloha č. 6: Výpočet úvěru ze stavebního spoření ve výši 800 000 Kč

Výše úvěru	800 000
Doba splatnosti (roky)	20
Doba splatnosti (měsíce)	240

Společnosti	ČMSS	Stavební spořitelna	Wüstenrot stavební spořitelna	Raiffeisen stavební spořitelna	Modrá pyramida
Produkt	Tophypo (Fix3) + Multi 25	Trend Fix 3	ProBydlení H + OF úvěrová	HYPOsplátka + U 143	Hypoúvěr + Optimal standardní
Překlenovací úvěr					
Úroková sazba z PÚ (p.a.)	3,50%	5,30%	5,60%	3,40%	2,29%
Měsíční úrok z PÚ (p.a.)	2 333	3 533	3 733	2 267	1 527
Měsíční dospořování	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Celkové měsíční zatížení	5 333	6 533	6 733	5 267	4 527
Minimální procento naspoření	35%	35%	40%	35%	40%
Minimálně naspořeno pro přidělení ŘÚ	280 000	280 000	320 000	280 000	320 000
Úroková sazba ze stavebního spoření	1,30%	1,00%	0,10%	0,50%	1,00%
Počet měsíců	88,9	89,9	106,2	91,5	102,2
Počet let	7,41	7,49	8,85	7,63	8,52
Poplatek za poskytnutí	4 000	7 500	8 000	8 000	2 900
Poplatek za roční vedení	330	0	300	360	0
Poplatek za výpis	0	0	0	21	25
Úvěr ze stavebního spoření					
Úroková sazba z ŘÚ (p.a.)	4,30%	3,99%	2,99%	2,99%	3,89%
Úvěr ze stavebního spoření ve výši	520 000	520 000	480 000	520 000	480 000
Měsíční splátka	4 975	4 844	4 433	4 433	4 802
Počet měsíců	151,1	150,1	133,8	148,5	137,8
Počet let	12,59	12,51	11,15	12,38	11,48
Poplatek za poskytnutí	0	0	0	0	0
Poplatek za vedení	330	0	300	360	300
Poplatek za výpis	0	0	30	21	25
Celkové náklady	1 236 492	1 321 875	1 322 546	1 155 871	1 131 231
Koeficient navýšení	54,56%	65,23%	65,32%	44,48%	41,40%
Efektivní úroková sazba z PÚ (p.a.)	3,56%	5,43%	5,75%	3,45%	2,31%
Efektivní úroková sazba z ŘÚ (p.a.)	4,39%	4,06%	3,03%	3,03%	3,96%
Průměrná efektivní úroková sazba I. (p.a.)	3,97%	4,75%	4,39%	3,24%	3,14%
Poplatek za vyřízení úvěru v %	0,03%	0,05%	0,05%	0,05%	0,02%
Poplatek za měsíční vedení účtu v %	0,08%	0,00%	0,08%	0,09%	0,04%
Poplatek za pojištění v %	0,00%	0,00%	0,05%	0,06%	0,08%
Daňové odpočty v %	0,35%	0,44%	0,39%	0,30%	0,26%
Efektivní úroková sazba II. (p.a.)	3,73%	4,35%	4,17%	3,15%	3,01%
Roční očekávaná inflace	2%				
Reálná úroková sazba (p.a.)	1,69%	2,31%	2,13%	1,12%	0,99%
RPSN – APRC (p.a.)	2,79%	2,56%	1,80%	1,99%	2,32%

Příloha č. 7: Výpočet daňového odpočtu úvěru ze stavebního spoření ve výši 800 000 Kč

Výše úvěru	800 000
Doba splatnosti (roky)	20
Doba splatnosti (měsíce)	240

Společnosti	ČMSS		Stavební spořitelna		Wüstenrot stavební spořitelna		Raiffeisen stavební spořitelna		Modrá pyramida	
Produkt	Tophypo (Fix3) + Multi 25		Trend Fix 3		ProBydlení H + OF úvěrová		HYPOsplátka + U 143		Hypoúvěr + Optimal standardní	
Překlenovací úvěr										
Úroková sazba z PÚ (p.a.)	3,50%		5,30%		5,60%		3,40%		2,29%	
Počet měsíců	88,9		89,9		106,2		91,5		102,2	
Měsíční úrok	2333		3533		3733		2267		1527	
Roční měsíční úrok	207433,33		317646,67		396480,00		207400,00		156025,33	
Daňová sazba	15,00%									
Daňový odpočet	31115		47647		59472		31110		23404	
Úvěr ze stavebního spoření										
Úroková sazba z ŘÚ (p.a.)	4,30%		3,99%		2,99%		2,99%		3,89%	
Počet měsíců	151,1		150,1		133,8		148,5		137,8	
Počet let	12,59		12,51		11,15		12,38		11,48	
Úvěr ze stavebního spoření ve výši	520000		520000		480000		520000		480000	
Anuita	54342,01		53613,03		51257,93		50890,66		52623,26	
Daňová sazba	15%									
Počet let	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet
0										
1	22360,00	3354,00	20748,00	3112,20	14352,00	2152,80	15548,00	2332,20	18672,00	2800,80
2	20984,77	3147,72	19436,69	2915,50	13248,51	1987,28	14491,25	2173,69	17351,30	2602,69
3	19550,41	2932,56	18073,05	2710,96	12112,03	1816,80	13402,91	2010,44	15979,22	2396,88
4	18054,37	2708,16	16655,00	2498,25	10941,57	1641,24	12282,03	1842,30	14553,76	2183,06
5	16494,00	2474,10	15180,38	2277,06	9736,11	1460,42	11127,63	1669,14	13072,86	1960,93
6	14866,54	2229,98	13646,92	2047,04	8494,61	1274,19	9938,72	1490,81	11534,35	1730,15
7	13169,09	1975,36	12052,27	1807,84	7215,98	1082,40	8714,25	1307,14	9935,99	1490,40
8	11398,66	1709,80	10393,99	1559,10	5899,13	884,87	7453,18	1117,98	8275,46	1241,32
9	9552,09	1432,81	8669,55	1300,43	4542,90	681,44	6154,40	923,16	6550,33	982,55
10	7626,13	1143,92	6876,31	1031,45	3146,12	471,92	4816,78	722,52	4758,09	713,71
11	5617,35	842,60	5011,51	751,73	1707,58	256,14	3439,17	515,88	2896,13	434,42
12	3522,18	528,33	3072,31	460,85	226,02	33,90	2020,37	303,06	961,75	144,26
13	1336,93	200,54	1055,74	158,36	-1299,83	-194,97	559,15	83,87	-1047,88	-157,18
Daňová úspora v Kč		55794,88		70277,76		64806,34		47602,18		41927,80
Daňová úspora v %		0,35%		0,44%		0,41%		0,30%		0,26%

Příloha č. 8: Výpočet hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč

Výše úvěru	800 000				
Doba splatnosti (roky)	20				
Doba splatnosti (měsíce)	240				
	Česká spořitelna	Hypotéční banka	Wüstenrot	mBank	Sberbank
Úroková sazba (p.a.)	2,99%	2,69%	2,39%	2,24%	2,36%
Poplatek za vyřízení úvěru	0	3 900	2 400	0	1
Poplatek za měsíční vedení účtu	0	150	150	0	0
Poplatek za odhad nemovitosti	5 400	1 500	4 800		
Poplatek za pojištění	269	216		107	209
Měsíční splátka	4 433	4 314	4 196	4 139	4 185
Celkové náklady	1 133 826	1 128 519	1 050 356	1 018 950	1 054 530
Koeficient navýšení	41,73%	41,06%	31,29%	27,37%	31,82%
Efektivní úroková sazba I. (p.a.)	3,03%	2,72%	2,42%	2,26%	2,39%
Poplatek za vyřízení úvěru v %	0,00%	0,02%	0,02%	0,00%	0,00%
Poplatek za měsíční vedení účtu v %	0,00%	0,23%	0,23%	0,00%	0,00%
Poplatek za odhad nemovitosti v %	0,03%	0,01%	0,03%	0,00%	0,00%
Poplatek za pojištění v %	0,40%	0,32%	0,00%	0,16%	0,31%
Daňové odpočty v %	0,22%	0,20%	0,17%	0,16%	0,17%
Efektivní úroková sazba II. (p.a.)	3,25%	3,11%	2,52%	2,26%	2,53%
Roční očekávaná inflace	2%				
Reálná úroková sazba (p.a.)	1,22%	1,08%	0,51%	0,26%	0,52%
RPSN – APRC (p.a.)	3,43%	3,05%	2,44%	2,40%	2,67%

Příloha č. 9: Výpočet daňového odpočtu hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč

Výše úvěru	800 000									
Doba splatnosti (roky)	20									
	Česká spořitelna		Hypotéční banka		Wüstenrot		mBank		Sberbank	
Úroková sazba	2,99%		2,69%		2,39%		2,24%		2,36%	
Anuita	53722,86		52243,24		50785,99		50065,82		50641,50	
Daňová sazba	15%									
Počet let	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet	Úrok	Daňový odpočet
0										
1	23920,00	3588,00	21520,00	3228,00	19120,00	2868,00	17920,00	2688,00	18880,00	2832,00
2	23028,89	3454,33	20693,54	3104,03	18363,18	2754,48	17199,93	2579,99	18130,43	2719,56
3	22111,14	3316,67	19844,86	2976,73	17588,28	2638,24	16463,74	2469,56	17363,17	2604,48
4	21165,95	3174,89	18973,34	2846,00	16794,85	2519,23	15711,05	2356,66	16577,80	2486,67
5	20192,50	3028,88	18078,38	2711,76	15982,46	2397,37	14941,50	2241,23	15773,90	2366,08
6	19189,95	2878,49	17159,35	2573,90	15150,66	2272,60	14154,72	2123,21	14951,02	2242,65
7	18157,41	2723,61	16215,59	2432,34	14298,98	2144,85	13350,31	2002,55	14108,72	2116,31
8	17094,00	2564,10	15246,45	2286,97	13426,94	2014,04	12527,88	1879,18	13246,55	1986,98
9	15998,80	2399,82	14251,23	2137,68	12534,05	1880,11	11687,03	1753,06	12364,03	1854,60
10	14870,85	2230,63	13229,25	1984,39	11619,83	1742,98	10827,35	1624,10	11460,68	1719,10
11	13709,18	2056,38	12179,77	1826,97	10683,76	1602,56	9948,41	1492,26	10536,01	1580,40
12	12512,77	1876,92	11102,06	1665,31	9725,32	1458,80	9049,78	1357,47	9589,52	1438,43
13	11280,59	1692,09	9995,37	1499,30	8743,97	1311,60	8131,02	1219,65	8620,70	1293,10
14	10011,56	1501,73	8858,90	1328,83	7739,17	1160,87	7191,68	1078,75	7629,01	1144,35
15	8704,59	1305,69	7691,86	1153,78	6710,35	1006,55	6231,30	934,69	6613,91	992,09
16	7358,55	1103,78	6493,43	974,01	5656,94	848,54	5249,40	787,41	5574,86	836,23
17	5972,25	895,84	5262,76	789,41	4578,35	686,75	4245,52	636,83	4511,29	676,69
18	4544,51	681,68	3998,98	599,85	3473,99	521,10	3219,14	482,87	3422,61	513,39
19	3074,08	461,11	2701,21	405,18	2343,23	351,49	2169,78	325,47	2308,25	346,24
20	1559,68	233,95	1368,53	205,28	1185,45	177,82	1096,90	164,54	1167,58	175,14
21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Daňová úspora v Kč		34984,81		31273,38		27604,84		25786,91		27240,38
Daňová úspora v %		0,22%		0,20%		0,17%		0,16%		0,17%

Příloha č. 10: Výpočet splátek – pojištění mBank u hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	mBank poplatek za pojištění
0				800 000	
1	50 066	17 920	32 146	767 854	12 000
2	50 066	17 200	32 866	734 988	12 000
3	50 066	16 464	33 602	701 386	175
4	50 066	15 711	34 355	667 031	167
5	50 066	14 942	35 124	631 907	158
6	50 066	14 155	35 911	595 996	149
7	50 066	13 350	36 716	559 281	140
8	50 066	12 528	37 538	521 743	130
9	50 066	11 687	38 379	483 364	121
10	50 066	10 827	39 238	444 125	111
11	50 066	9 948	40 117	404 008	101
12	50 066	9 050	41 016	362 992	91
13	50 066	8 131	41 935	321 057	80
14	50 066	7 192	42 874	278 183	70
15	50 066	6 231	43 835	234 348	59
16	50 066	5 249	44 816	189 532	47
17	50 066	4 246	45 820	143 712	36
18	50 066	3 219	46 847	96 865	24
19	50 066	2 170	47 896	48 969	12
20	50 066	1 097	48 969	0	0

Roční sazba 2,24%

Doba splatnosti 20

Koeficient 0,9781

Poplatek za pojištění	25 671
Měsíční poplatek za pojištění	107

Příloha č. 11: Výpočet kombinace splátek úvěru ze stavebního spoření u hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč

Stavební spoření	
Výše úvěru	200 000
Doba splatnosti (roky)	20
Doba splatnosti (měsíce)	240
Společnosti	Modrá pyramida
Produkt	Hypoúvěr + Optimal pomalá
Překlenovací úvěr	
Úroková sazba z PÚ (p.a.)	2,29%
Měsíční úrok	382
Měsíční dospořování	3 000
Celkové měsíční zatížení	3 382
Minimální procento naspoření	40%
Minimálně naspořeno pro přidělení ŘÚ	80 000
Úroková sazba ze stavebního spoření	1,00%
Počet měsíců	26,4
Počet let	2,20
Poplatek za poskytnutí	2900
Poplatek za roční vedení	0
Poplatek za výpis	25
Úvěr ze stavebního spoření	
Úroková sazba z ŘÚ (p.a.)	3,89%
Úvěr ze stavebního spoření ve výši	120 000
Měsíční splátka	1 200
Počet měsíců	213,6
Počet let	17,80
Poplatek za poskytnutí	0
Poplatek za vedení	300
Poplatek za výpis	25
Celkové náklady	354 521
Koeficient navýšení	77,26%
Efektivní úroková sazba z PÚ (p.a.)	2,31%
Efektivní úroková sazba z ŘÚ (p.a.)	3,96%
Průměrná efektivní úroková sazba I. (p.a.)	3,14%
Poplatek za vyřízení úvěru v %	0,07%
Poplatek za měsíční vedení účtu v %	0,15%
Poplatek za pojištění v %	0,30%
Daňové odpočty v %	0,20%
Efektivní úroková sazba II. (p.a.)	2,94%
Roční očekávaná inflace	2%
Reálná úroková sazba (p.a.)	0,92%
RPSN – APRC (p.a.)	3,83%

Hypoteční úvěr	
Výše úvěru	600 000
Doba splatnosti (roky)	20
Doba splatnosti (měsíce)	240
Společnost	mBank
Produkt	mHypotéka Light
Úroková sazba (p.a.)	2,24%
Poplatek za vyřízení úvěru	0
Poplatek za měsíční vedení účtu	0
Poplatek za odhad nemovitosti	0
Poplatek za pojištění	80
Měsíční splátka	3 104
Celkové náklady	764 152
Koeficient navýšení	27,36%
Efektivní úroková sazba I.	2,26%
Poplatek za vyřízení úvěru v %	0,00%
Poplatek za měsíční vedení účtu v %	0,00%
Poplatek za odhad nemovitosti v %	0,00%
Poplatek za pojištění v %	0,16%
Daňové odpočty v %	0,16%
Efektivní úroková sazba II. (p.a.)	2,26%
Roční očekávaná inflace	2%
Reálná úroková sazba (p.a.)	0,26%
RPSN – APRC (p.a.)	2,40%

Celková výše úvěru	800000
Celkové náklady	1 118 674
Koeficient navýšení	39,83%
Efektivní úroková sazba I.	2,85%
Efektivní úroková sazba II.	2,60%
RPSN - APRC	2,76%

Příloha č. 12: Výpočet kombinace daňového odpočtu splátek úvěru ze stavebního spoření u hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč

Výše úvěru	200 000
Doba splatnosti (roky)	20

Společnosti	Modrá pyramida	
Produkt	Hypoúvěr + Optimal standardní	
Překlenovací úvěr		
Úroková sazba z překlenovacího úvěru	2,29%	
Počet měsíců	26,4	
Měsíční úrok	382	
Roční měsíční úrok	10076	
Daňová sazba		
Daňový odpočet	1511	
Úvěr ze stavebního spoření		
Úroková sazba z řádného úvěru	3,89%	
Počet měsíců	213,6	
Počet let	17,80	
Úvěr ze stavebního spoření ve výši	120000	
Anuita	9468,10	
Daňová sazba	15%	
Počet let	Úrok	Daňový odpočet
0		
1	4668,00	700,20
2	4481,28	672,19
3	4287,29	643,09
4	4085,76	612,86
5	3876,38	581,46
6	3658,86	548,83
7	3432,89	514,93
8	3198,12	479,72
9	2954,21	443,13
10	2700,82	405,12
11	2437,58	365,64
12	2164,09	324,61
13	1879,96	281,99
Daňová úspora v Kč		8085,19
Daňová úspora v %		0,20%

Výše úvěru	600 000
Doba splatnosti (roky)	20

	Sberbank	
Úroková sazba	2,24%	
Anuita	37549,37	
Daňová sazba	15%	
Počet let	Úrok	Daňový odpočet
0		
1	13440,00	2016,00
2	12899,95	1934,99
3	12347,80	1852,17
4	11783,29	1767,49
5	11206,13	1680,92
6	10616,04	1592,41
7	10012,73	1501,91
8	9395,91	1409,39
9	8765,28	1314,79
10	8120,51	1218,08
11	7461,31	1119,20
12	6787,33	1018,10
13	6098,26	914,74
14	5393,76	809,06
15	4673,47	701,02
16	3937,05	590,56
17	3184,14	477,62
18	2414,36	362,15
19	1627,33	244,10
20	822,68	123,40
21	0,00	0,00
Daňová úspora v Kč		19340,18
Daňová úspora v %		0,16%

Příloha č. 13: Výpočet splátek – pojištění mBank u hypotečního úvěru ve výši 600 000 Kč

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	mBank poplatek za pojištění
0				600 000	
1	37 549	13 440	24 109	575 891	9 000
2	37 549	12 900	24 649	551 241	9 000
3	37 549	12 348	25 202	526 040	132
4	37 549	11 783	25 766	500 274	125
5	37 549	11 206	26 343	473 930	118
6	37 549	10 616	26 933	446 997	112
7	37 549	10 013	27 537	419 460	105
8	37 549	9 396	28 153	391 307	98
9	37 549	8 765	28 784	362 523	91
10	37 549	8 121	29 429	333 094	83
11	37 549	7 461	30 088	303 006	76
12	37 549	6 787	30 762	272 244	68
13	37 549	6 098	31 451	240 793	60
14	37 549	5 394	32 156	208 637	52
15	37 549	4 673	32 876	175 761	44
16	37 549	3 937	33 612	142 149	36
17	37 549	3 184	34 365	107 784	27
18	37 549	2 414	35 135	72 649	18
19	37 549	1 627	35 922	36 727	9
20	37 549	823	36 727	0	0

Roční sazba	2,24%
Doba splatnosti	20
Koeficient	0,9781

Poplatek za pojištění	19 253
Měsíční poplatek za pojištění	80