

Alternativy financování vlastního bydlení mladých lidí ve Zlínském kraji s dopadem na daň z příjmu

Radka Bučková

Bakalářská práce
2017



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2016/2017

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Radka Bučková**
Osobní číslo: **M13753**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Účetnictví a daně**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Alternativy financování vlastního bydlení mladých lidí ve Zlínském kraji s dopadem na daň z příjmu**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Vypracujte literární rešerši zaměřenou na problematiku financování bytových potřeb prostřednictvím hypotéčního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

II. Praktická část

- Proveďte a vyhodnoťte dotazníkový průzkum finanční gramotnosti mladých lidí do 30 let ve Zlínském kraji.
- Vytvořte návrh financování pro zvolený mladý pár s využitím hypotéčního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.
- Posudte dopad na daň z příjmů u obou variant financování vlastního bydlení.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

HOLTON, Lisa. *Everything Guide to Mortgages Book: Find the perfect loan to finance the home of your dreams*. Adams Media Corporation, 2008, 265 s. ISBN 1598696114.
BELÁS, Jaroslav. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg, 2013, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
KIDWELL, David S. *Financial institutions, markets and money*. 11th ed. Hoboken: John Wiley and Sons, c2012, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.
SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 9788024723884.
TEPLÝ, Petr a kol. *Navigátor bezpečného úvěru*. 1. vyd. Praha: Karolinum, 2013, 198 s. ISBN 978-80-246-2287-3.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **15. prosince 2016**
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. května 2017**

Ve Zlíně dne 15. prosince 2016



doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pávelková
ředitelka ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 15.5.2017

Jméno a příjmení: Radka Bučková

Bučková
.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce na téma „Alternativy financování vlastního bydlení mladých lidí ve Zlínském kraji s dopadem na daň z příjmu“ je zaměřena na oblast financování vlastního bydlení prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření a hypotéčního úvěru. Práce je rozdělena do dvou částí – teoretické a praktické. V teoretické části jsou charakterizovány základní pojmy obou úvěrových produktů, princip jejich fungování a dopad daňové problematiky. Ve druhé praktické části je dotazníkové šetření, které je zaměřené na finanční gramotnost mladých lidí. V dotazníkovém šetření jsou zahrnuty otázky vědomostní ale i statistické, které byly nápomocny ve vyhodnocení informovanosti mladých lidí.

Navazuje na to řešení konkrétního případu financování bytových potřeb pro mladý pár, jeho srovnání současných produktů nabízených bankami a stavebními spořitelny, nalezení optimální varianty a následně demonstrovány na konkrétní modulový příklad.

Klíčová slova: financování vlastního bydlení, úvěr ze stavebního spoření, hypotéční úvěr, překlenovací úvěr, daň z příjmu, státní podpora

ABSTRACT

The bachelor thesis on subject " Alternative Forms of Financing Housing for Young People in the Zlin District with the Impact on Income Taxes" focuses on the area of financing own housing through a building savings loan and a mortgage loan. The thesis is divided into two parts - theoretical and practical. In the theoretical part it describes the basic concepts of both loan products, the principle of their functioning and the impact of tax issues. In the second part is a questionnaire survey focused on the financial literacy of young people. The questionnaire survey includes both knowledge-based and statistical questions, that helped to evaluate young peoples awareness.

This is followed by the solution of a particular case of housing finance for a young couple, its comparison of the current products offered by banks and building savings banks, the finding of an optimal variant and subsequently demonstrated on a specific modular example.

Key words: home equity financing, loans from building savings, mortgage loan, bridge loan, income tax, state aid

Tímto bych ráda poděkovala vedoucímu bakalářské práce paní Ing. Blance Kameníkové, Ph.D. za odborné vedení, praktické rady a čas, který mi po celou dobu věnovala.

OBSAH

ÚVOD	9
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 BYDLENÍ	12
1.1 FORMY BYDLENÍ Z HLEDISKA VLASTNICTVÍ	12
1.1.1 Přímé vlastnictví.....	12
1.1.2 Družstevní vlastnictví.....	13
1.1.3 Nájemní vlastnictví	13
1.2 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH VARIANT VLASTNICTVÍ	13
2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	14
2.1 DEFINICE POJMU STAVEBNÍ SPOŘENÍ	14
2.2 HISTORIE STAVEBNÍCH SPOŘITELN	14
2.2.1 Stavební spoření v ČR.....	15
2.3 LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	16
2.3.1 Smlouva o stavebním spoření	16
2.3.2 Účastníci stavebního spoření.....	16
2.3.3 Cílová částka	16
2.3.4 Jednorázový vklad.....	17
2.3.5 Pravidelné spoření	17
2.3.6 Tarify (tarifní varianty) stavebního spoření	17
2.3.7 Hodnocení žadatele	18
2.4 STÁTNÍ PODPORA.....	18
2.5 FÁZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	19
2.5.1 Spořicí fáze.....	19
2.5.2 Úvěrová fáze	20
2.6 ŘÁDNÝ ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	20
Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření	20
Účelovost.....	20
Bonita klienta	20
2.6.1 Zajištění.....	21
2.7 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR.....	21
2.8 VÝHODY A NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	22
2.8.1 Výhody	22
2.8.2 Nevýhody	22
2.9 DAŇOVÁ ÚSPORA	22
3 HYPOTÉČNÍ BANKOVNICTVÍ	24
3.1 HYPOTÉČNÍ ÚVĚR	24
3.2 CHARAKTERISTIKA HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU.....	24
3.2.1 Hypotéční banky	25
3.3 ÚČELOVOST HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU A ZÁKLADNÍ DEFINICE	25
3.3.1 Žadatel o úvěr.....	25

3.4	ZDROJE FINANCOVÁNÍ HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU	25
3.4.1	Tradiční (klasický) způsob financování	26
3.4.2	Hypotéční zástavní listy	26
3.5	TYPY HYPOTÉČNÍCH ÚVĚRU	26
3.6	ZAJIŠTĚNÍ HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU	28
3.7	ÚROČENÍ HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU	29
3.7.1	Úroková sazba	29
3.7.2	Účel úvěru	29
3.7.3	Fixace	29
3.7.4	Výše zajištění	30
3.7.5	Bonita žadatele	30
3.8	ČERPÁNÍ HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU	31
3.8.1	Jednorázově	31
3.8.2	Postupně	31
3.9	DAŇOVÁ ÚSPORA	31
3.10	POJIŠTĚNÍ	32
3.11	ZMĚNY V ROCE 2017	32
II	PRAKTICKÁ ČÁST	33
4	DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ	34
4.1	ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH OTÁZEK	34
4.2	VAZBY	45
5	MODULOVÝ PŘÍKLAD	48
5.1	ANALÝZA TRHU	50
5.2	MAPOVÁNÍ TRHU	51
5.3	HYPOTÉČNÍ ÚVĚRY	52
5.4	ÚVĚRY SE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	54
6	ŘEŠENÍ KONKRÉTNÍHO PŘÍPADU	55
6.1	HYPOTÉČNÍ ÚVĚR (UNICREDIT BANK X ČESKÁ SPOŘITELNA)	55
6.2	ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ (ČMSS)	58
6.2.2	Zjištění	59
6.3	KOMBINACE ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A SPOTŘEBITELSKÉHO ÚVĚRU	59
6.4	DOPORUČENÍ	61
6.5	DAŇ Z PŘÍJMU FYZICKÝCH OSOB	63
	ZÁVĚR	64
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	66
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	70
	SEZNAM OBRÁZKŮ	72
	SEZNAM TABULEK	73
	SEZNAM GRAFŮ	74
	SEZNAM PŘÍLOH	75

ÚVOD

Ve své bakalářské práci se budu zabývat porovnáním alternativ financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotéčního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Hlavním cílem je výběr nejvhodnější alternativy k řešení financování bydlení a jeho aplikace pro konkrétní klienty. Bydlení se řadí v Maslowově pyramidě potřeb na druhé místo, hned po fyziologických potřebách. Problematika bydlení se objevuje již od počátku dějin, bez ohledu na to, v jaké zemi žijeme. Převažující skupina mladých lidí, kteří jsou na začátku své kariéry, mají před sebou problém a to, jak vyřešit vlastní bydlení. Nemají dostatek finančních prostředků, a proto se obrací na podporu ze strany bank či stavebních spořitelen, které jim prostřednictvím svých produktů nebo jejich kombinací nabídnou pomoc za určitých podmínek.

Teoretická část je zaměřena na možnosti financování potřeb v ČR. Charakteristika současných produktů na trhu, jejich výhody a nevýhody.

Dílním cílem je dotazníkové šetření, které bude použito v praktické části. Budu zkoumat znalosti mladých lidí odlišného věku do 30 let, různé úrovně vzdělání, zázemí apod. Věkovou hranici do 30 let jsem zvolila z důvodu převažujícího zájmu o bydlení v těchto letech.

Dotazníkovým šetřením předpokládám ověření nebo vyvrácení dosavadních hypotéz. Mé hypotézy jsou: respondenti ve věku do 30 let nejsou dostatečně informovaní na řešení dané problematiky, mají zkreslené informace o úvěrech. Častokrát berou úvěry bez toho, aby si získali potřebné informace a vypočítali, případně kolik bude činit jejich splátka a kolik celkem přeplatí na úvěru. Převážně bude použita analýza, statické data a komparace jednotlivých produktů. Na modelovém příkladu, budu aplikovat nejvhodnější alternativu. V samotném závěru zhodnotím získané poznatky a doporučím nejvhodnější variantu a dopad situace na daň z příjmu.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavní cíle práce

Hlavním cílem bakalářské práce je výběr nejvhodnější alternativy k řešení financování bydlení a jeho aplikace pro konkrétní klienty – mladý pár, prostřednictvím úvěrových produktů, které jsou poskytovány bankami a stavebními spořitelny. K dosažení cíle je potřeba zpracovat teoretické poznatky a dokonale zmapovat trh v ČR. Dílčím cílem je dotazníkové šetření, kdy je potřeba mít dostatečný počet odpovědí od cílové skupiny. Dalším dílčím cílem je pak analýza a srovnání vybraných produktů na trhu.

Metody zpracování práce

V teoretické části zpracuji literární rešerši v oblasti stavebního spoření a hypotéčního bankovníctví a metodu analýzy konkrétních forem financování. V praktické části bude využita dotazníková metoda, komparace a analogie. Přijetí či zamítnutí stanovených hypotéz bude na základě metody dotazníkového šetření. Metoda komparace bude aplikována na porovnání jednotlivých požadavků za jednotlivé finanční instituce. V konkrétním případě bude využita metoda komparace i analogie v důsledku toho, že není jistý přesný vývoj, proto o vývoji mohu jen usuzovat. V závěru bude také použita metoda komparace porovnání alternativ.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BYDLENÍ

Pořízení a financování vlastního bydlení je pro mladé lidi pouhým „snem“, kterého by chtěli docílit již na začátku dospělosti. Můžeme to také definovat jako trendem posledních let. Ve většině případů ale nemají mladí lidé dostatek finančních zdrojů na to, abychom si mohli splnit sen. Nejpodstatnější důvod je, že nemáme zaručen stálý příjem peněz či dostatek času na to, abychom si prostředky mohli našetřit. V tomto případě je na místě použití úvěru. (Syrový, 2006, s.11)

Pro každého jedince, který se zajímá o pořízení bydlení, je vhodná jiná adekvátní cesta. Pro někoho je lepší způsob nájmu, pro někoho varianta vlastního bydlení.

Slovo bydlení je více slovem normativním, než pozitivním, lze ho charakterizovat více způsoby např.: *„Bydlení lze označit jako proces, který slouží k uspokojování bytových potřeb lidí, je jedním z charakteristických znaků stylu života lidí a jeho standardu“* (Krebs et al., 2005, s. 372)

1.1 Formy bydlení z hlediska vlastnictví

Pojem vlastní bydlení, může mít podobu zavádějícího charakteru, jelikož vlastní bydlení neznamená všechno zadarmo.

1.1.1 Přímé vlastnictví

Peníze, které dáváme do svého majetku, který nám nikdo nevezme, a ze kterého nás nemůže nikdo vystěhovat, má charakter vlastního bydlení.

Z ekonomického hlediska platíme za finanční prostředky, které si půjčujeme na pořízení nemovitosti, prostřednictvím úroků. Kompenzace však plyne ve snížení daňové povinnosti. Vlastní bydlení u mnoha lidí znamená pocit větší jistoty. Koupím byt, problém s bydlením mám vyřešen a bydlím ve své vlastním bytě. Hodnota bydlení v dnešních letech často překračuje milion korun a to není částka, kterou lze ušetřit z několika výplat průměrně vydělávajícího člověka. (Holton, 2008)

Proto stojí za to, se nad touto investicí dobře zamyslet, rozmyslet si dostupné alternativy a v konečné fázi to naplánovat prostřednictvím finančního plánu. (Syrový, 2014, s. 11)

1.1.2 Družstevní vlastnictví

Družstevní bydlení je stále vyhledávanou formou bydlení v České republice. Řídí se podle právního předpisu č. 90/2012 Sb. zákon o obchodních korporacích. Zákon definuje bytové družstvo: „§ 729 odst. 1 - *Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen "družstevní byt") se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.*“ (Česko, ©2014).“

Členové družstva platí měsíční poplatek, ve kterém jsou zahrnuty veškeré poplatky za služby, fond oprav a případně splátku anuity. (Boušová, 2000 - 2015)

1.1.3 Nájemní vlastnictví

V dalším případě platíme nájem, vyhazování peněz do prázdna, ze kterého v budoucnu nemáme prakticky vůbec nic. Hraje zde v úvahu velký pocit nejistoty, jak to bude vypadat za několik let.

Velkou výhodou nájemného je ale volnost. Je daleko jednodušší se přestěhovat, pokud bydlím v nájmu, než když nemovitost vlastníme a splácíme hypotéku či jiný typ úvěru. Proto tuto formu bydlení využívají lidé, kteří chtějí zůstat nevázaní a mobilní. Nemají v současné době jasno, jestli budu žít stále na daném území, nebo dají přednost jinému městu kvůli perspektivnější práci a přestěhují se. (Srovový, 2006, s. 14)

1.2 Porovnání jednotlivých variant vlastnictví

Před tím, než se pustíme do plánu o vlastním bydlení, je dobré odhadnout vlastní síly a to i na několik let dopředu, protože náš dům nebo byt nám bude sloužit několik let.

2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Nalezení správného domu může být snadné. Nalezení správného financování je již těžší.

V této kapitole se budu zabývat jednou z alternativ financování vlastního bydlení, kdy je možné využívat své vlastní finanční prostředky nebo možnost kombinace produktů finančních institucí.

První část je věnována historickému vývoji stavebního spoření a legislativní úpravě. Ve druhé části je práce zaměřena na spořicí část, charakteristice řádného ale i překlenovacího úvěru. Dále pak jaké výhody či nevýhody máme při této formě financování a dopad na daň z příjmu.

2.1 Definice pojmu stavební spoření

Stavební spoření lze definovat jako formu vkladů, které získávají v posledních letech u nás stále větší pozornost a oblibu. Není možné na tento produkt nahlížet jen jako depozitum, ale i příjem vkladů, poskytování úvěru a s tím spojené i poskytování státní podpory.

Janda charakterizuje stavební spoření podle Asociace českých stavebních spořitelen takto: „Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializovaných banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření.“ Úvěrem ze stavebního spoření klient financuje své bytové potřeby za předpokladu zajištění návratnosti. (Janda, 2011, str. 64; Dvořák, 2005, s. 434; Kašparovská, 2010, s.99)

Státní podpora vlastního bydlení je pro stát žádoucí, z důvodu, že poskytuje klientům státní podporu, která motivuje lidi k investicím do vlastního bydlení. (Belás, 2014, s. 60)

2.2 Historie stavebních spořitelen

Stavební spoření má mnohaletou historii zejména v Rakousku a Německu, avšak hlavní myšlenky stavebních spořitelen a stavebního spoření i jeho zásadní pravidla pocházejí z Anglie. První stavební spořitelna vznikla v roce 1755 a nesla název Building Society, založena v Birminghamu.

V Německu první stavební spořitelna píše historii od roku 1855 v Bielefeldu, známá jako stavební spořitelna pro každého. Největšího rozmach byl po první světové válce, kdy vznikaly nové stavební spořitelny nazývané „Společenství přátel“. Na začátku se uplatňoval princip losování, poté došlo k vytvoření hodnotícího čísla, které je součástí dodnes. (Belás, 2014, s. 60)

Stavební spořitelny v České republice se řídí zákonem č. 21/1992 Sb. o bankách a zákonem č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, kterým byl několikrát novelizován.

Tabulka 1 Změny ve stavebním spoření (Belás, 2014, s. 61, ČESKO © 2010-2016)

	Do 31.12.2003	Od 1.1.2004	Od 1.1.2011
Doba spoření	5 let	6 let	6 let
Státní podpora	25%	15%	10%
Max. roční státní podpora	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Osvobození od daně z úroků z vkladů	Ano	Ano	Ne

2.2.1 Stavební spoření v ČR

Podstatou je naspoření předem dané částky, na postavení, rekonstrukci či koupi bytu nebo rodinného domu. (Král, 2009, s.143)

V České republice provozuje svoji činnost pět stavebních spořitelen (Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., která v roce 2008 fúzovala s Hypo stavební spořitelnou, dále pak Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. Je doporučováno, projít si aktuální verzi produktů zvolené spořitelny, Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny (dále též jen VOP) a související sazebník úhrad před uzavřením smlouvy. (Kašparovská, 2010, s. 99)

Tabulka 2 Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření (Ministerstvo financí České republiky, © 2005-2013)

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Počet	575 292	532 765	410 461	433 093	449 588	481 439	373 096	403 259
Změna v %	-18,5	-7,4	-23,0	5,5	3,8	7,1	-22,5	8,1

2.3 Legislativní úprava stavebního spoření

2.3.1 Smlouva o stavebním spoření

Účastníkem stavebního spoření se může stát ten, kdo uzavře písemnou smlouvu se stavební spořitelnou. Svým podpisem vyjádří souhlas s obchodními podmínkami a s pravidelným vkládáním finančních prostředků. Obsahem smlouvy je cílová částka spoření a konkrétní tarif zvolený klientem. Cílovou částku ve formě vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory po odečtení případné daně z příjmů z těchto úroků, můžeme od stavební spořitelny získat. Součástí smlouvy jsou také uvedeny specifické poplatky, které klient platí za služby spořitelně. Jedná se o poplatek ve výši okolo 1 % z cílové částky za založení smlouvy o stavebním spoření. Pevná úroková sazba stanovená pro úroky z vkladů a úvěrů, která platí po celou dobu platnosti smlouvy tedy 6 let v závislosti na bonitě a tarifech účastníka. (Belás, 2014, s. 61; Dvořák, 2005, s. 436; Asociace českých stavebních spořitelien, ©2014a)

2.3.2 Účastníci stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření podle zákona o stavebním spoření se může stát fyzická i právnická osoba za předpokladu že:

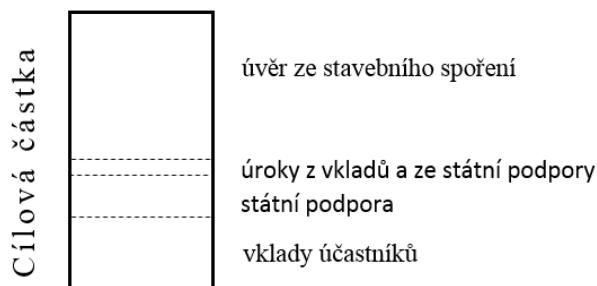
- je občanem České republiky
- je občanem Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky s rodným číslem přiděleném příslušným orgánem ČR
- je fyzickou osobou s trvalým pobytem na území ČR a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem ČR

(ČESKO © 2010-2016)

2.3.3 Cílová částka

Cílová částka je jedna z nejdůležitějších parametrů smlouvy o stavebním spoření. Vyjadřuje budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb klienta a zároveň představuje maximální celkovou částku, která může být účastníkovi vyplacena ze strany stavební spořitelny. Účastník nesmí tuto stanovenou částku překročit, jak v rámci spoření, tak ani v podobě úvěru. Představuje součet vkladů účastníka stavebního spoření, státní podporu (má-li na ni účastník stavebního spoření nárok, a pokud o ni požádal), úroky z vkladů a státní

podpory, úvěr ze stavebního spoření. Výše poplatku za uzavření smlouvy souvisí s výší cílové částky (Belás, 2014, s. 61; Lukáš a Kielar, 2014).



Obrázek 1 Podíl jednotlivých částí na CČ (Prčík, 2002, s. 7)

2.3.4 Jednorázový vklad

Místo pravidelných ukládaných částek má klient možnost všechny vklady uhradit jednorázově na počátku spoření.

2.3.5 Pravidelné spoření

V důsledku pravidelného spoření je důležitý výnos a čas. Měsíční částky a zůstatek na účtu narůstá. Rychlost je dána mírou zhodnocení, a to i za předpokladu spoření bez výnosu, kdy bude zůstatek na účtu také narůstat. Na spoření se můžeme dívat jako na investování jednotlivých částek jako na terminologii pravidelného ukládání do podílových fondů.

Výnos ze stavebního spoření je jistý a nepodléhá makroekonomickým vlivům, změnám úrokových sazeb, změnou ceny akcií nebo vývoji kurzů. (Syrový, 2005, s. 23-24)

2.3.6 Tarify (tarifní varianty) stavebního spoření

Stavební spořitelna nabízí více variant stavebního spoření, a klient si vždy musí jednu možnost vybrat. Není možné, aby si žádnou nezvolil.

Hlavními parametry smlouvy jsou:

- výše minimálního poměru úložek k cílové částce
- koeficient hodnotícího čísla, který ovlivňuje délku doby, u které po uplynutí má klient nárok na přidělení cílové částky a s tím i šanci získat úvěr ze stavebního spoření.
- výše minimálních splátek úvěru ze stavebního spoření,
- dobu splatnosti úvěru

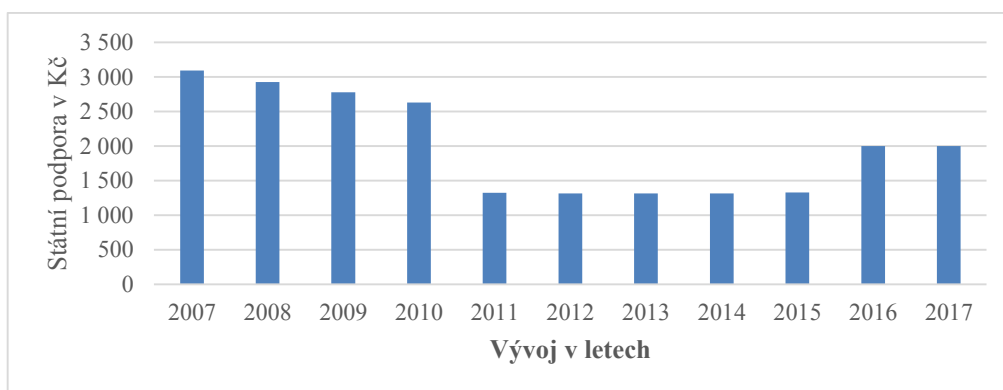
2.3.7 Hodnocení žadatele

Hodnotící číslo je jedním z důležitých parametrů, kterými se tarify stavebního spoření liší. Vzorec pro výpočet hodnotícího čísla musí být uveden ve VOP. Stavební spořitelna přiřazuje svému zákazníkovi na základě ukládaných částek, době spoření, dosaženém % cílové částky nebo zvoleném tarifu. (Kašparovská, 2010)

V nabídce u stavebních spořitelien najdeme až čtyři varianty stavebního spoření. Jednou z variant je varianta rychlá, která je především pro klienty, kteří chtějí úvěr ze stavebního spoření v nejbližší možné době. Standardní varianty pro ty klienty, kteří chtějí spořit a zároveň mají zájem o úvěr. Poslední je varianta pomalá, která je nejlepší řešení pro ty, kteří chtějí nejvyšší zhodnocení a nepředpokládají využití úvěru.

2.4 Státní podpora

U stavebního spoření docházelo k několika novelám, které se týkaly zejména postupného snižování státní podpory. Přestože v jednotlivých letech docházelo ke snižování, tento produkt zůstává stále žádoucí a výhodný pro klienty.



Graf 1 Vývoj státní podpory (Ministerstvo financí České republiky, © 2005-2013)

V současné době je poskytována výše 10 % z ročně uspořené částky, nejvýše činí z částky 20 000 Kč za rok. Další ze způsobu je osvobození od úroků z vkladů stavebního spoření a zároveň úroků ze státního příspěvku od daně z příjmů. Třetí ze způsobu podpory je možnost odečtení zaplacených úroků z úvěru poskytnutého v rámci stavebního spoření, ze základu daně z příjmů. Nejvýše však 300 000 Kč za rok. Nemovitou věc musí užívat k trvalému bydlení poplatník nebo jeho rodinní příslušníci. Stát prostřednictvím daňových zvýhodnění podporuje bytovou politiku a motivuje občany. (Dvořák, 2005, s. 440-441)

Ze zákona o stavebním spoření státní podporu mohou získat klienti, kteří splňují jednu z uvedených podmínek:

- občanem České republiky,
- občanem Evropské unie, má povolení k pobytu na území České republiky a bylo mu vydáno rodné číslo příslušným orgánem na území České republiky
- fyzickou osobou, která má trvalý pobyt na území České republiky a rodné číslo přidělené příslušným orgánem České republiky

(Kašparovská, 2010, s. 102; Asociace českých stavebních spořitelů © 2014)

Státu se příspěvek i přes zatěžování jeho státního rozpočtu vyplácí z několika důvodů:

- 1) Pomáhá sociálně slabší vrstvě obyvatelstva
- 2) Stabilizuje a podporuje stavební činnost
- 3) Vytváří zdroje pro banky
- 4) Spoluúčastí na spoření oddaluje okamžitou spotřebu finančních prostředků
- 5) Má také vliv na inflaci a částečný vliv na budoucí období (5-7 let)

(Král, 2010, s. 143-144)

2.5 Fáze stavebního spoření

Tato část se věnuje průběhu spoření a jeho jednotlivým fázím, které s ním úzce souvisí. Fáze můžeme rozdělit na fázi spořicí a fázi úvěrovou.

2.5.1 Spořicí fáze

Každé stavební spoření začíná dnem vzniku smlouvy. První fází je tedy fáze spoření, která trvá šest let. V této době může účastník stavebního spoření snížit či navýšit cílovou částku viz 2.5.3, ale nesmí ji přesáhnout nebo změnit tarif. Za splnění všech podmínek, které plynou účastníkovi, ministerstvo financí poskytne prostřednictvím dané stavební spořitelny státní podporu neboli státní příspěvek. Podpora je následně připsaná klientovi na jeho účet. Poté dochází k úročení vkladů a podpory od státu společně. Účastník v první fázi spoření nesmí nakládat s těmito finančními prostředky. Za předpokladu, že by tak učinil, byl by povinen poskytnutou podporu státu vrátit. Fáze spoření jde ukončit výběrem naspořené cílové částky po uplynutí platnosti smlouvy o stavebním spoření. Může také uzavřít smlouvu o úvěru ze stavebního spoření, přičemž by došlo k druhé fázi spoření. (Belás, 2014, s. 61; Srový 2005, s. 23)

2.5.2 Úvěrová fáze

Úvěrovou fází je charakterizován konec spořicí fáze a začátek fáze úvěrové tedy přidělení cílové částky. Účastník má nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření podle své aktuální situace, nejdříve však po dvouleté fázi spoření. K přidělení cílové částky je nutné splnit podmínky stanovené stavební spořitelnou a taky zákonem, a ty se liší v závislosti na dané stavební spořitelně. Pokud účastník potřebuje peníze dříve, než uplyne spořicí fáze nebo nespĺňuje některou z podmínek řádného úvěru, může žádat o překlenovací úvěr.

2.6 Řádný úvěr ze stavebního spoření

Proto, abychom získali řádný úvěr ze stavebního spoření na základě přidělené cílové částky, musíme podat žádost o úvěr ze stavebního spoření ve lhůtě stanovené danou stavební spořitelnou.

Abychom získali úvěr ze stavebního spoření, musíme splnit tyto podmínky:

- Minimální doba spoření je 2 roky
- Minimálně polovinu požadované částky musí mít k době požádání o úvěr našetřeno
- Musí dosáhnout tzv. zhodnocovací číslo

(Král, 2010, s. 145)

Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření

Další podmínky, které je třeba splnit proto, aby nám stavební spořitelna vyplatila peníze, jsou účelovost, prokazatelnost splácení úvěru (bonita klienta) a jeho zajištění. (Srový, 2005, s. 31)

Účelovost

Zákon o stavebním spoření definuje, na co mohou být peníze získané z úvěru využity. Klient má právo na poskytnutí úvěru pro potřeby bytové, a zároveň může financovat bytové potřeby i blízkých osob. Přehled všech bytové potřeb, které můžeme zařadit pod tento význam, najdeme v §6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření. (ČESKO © 2010-2016)

Bonita klienta

Z hlediska splácení, spořitelna musí mít jistotu vrácení finančních prostředků. Požaduje, aby zdroje financování (např. mzda ze zaměstnání), kterými bude úvěr splácen, byly pravidelné.

Další kritérium je, aby příjmy trvaly po celou dobu splácení úvěru a aby byly splaceny v produktivním věku a dostatečně vysoké k pokrytí svých výdajů.

2.6.1 Zajištění

Kdyby vše selhalo, musí mít každý úvěr svou „pojistku“ z které by byl splacen. (Syrový, 33)

Formy ručení, se kterými se můžeme setkat:

- Zástavou nemovitosti, kdy může úvěr čerpat do výše 80 % odhadu nemovitosti. Zejména u vyšších částek.
- Pomocí ručitele v případě úvěru s nižší cílovou částkou.
- Zástavou pohledávek, což není častou formou ručení

V současné době zajištění úvěru slouží až jako poslední fáze návratnosti finančních prostředků bance, kdyby vše ostatní nevyšlo. Banka má především zájem o klienty bez problémů, kteří pravidelně splácejí svůj závazek včetně úroků. Jelikož při nesplácení klientem, vznikají bance nové náklady.

Riziko úmrtí nebo invalidity se dá řešit pojištěním a vinkulací pojistného plnění ve prospěch banky. (Syrový, 2005, st. 33)

Úvěr je možno poskytnout jen osobě, která se stavební spořitelnou podepsala smlouvu o stavebním spoření nebo použít peníze z úvěru ve prospěch blízkých osob, kterými jsou příbuzní v přímé linii, sourozenci, manžel.

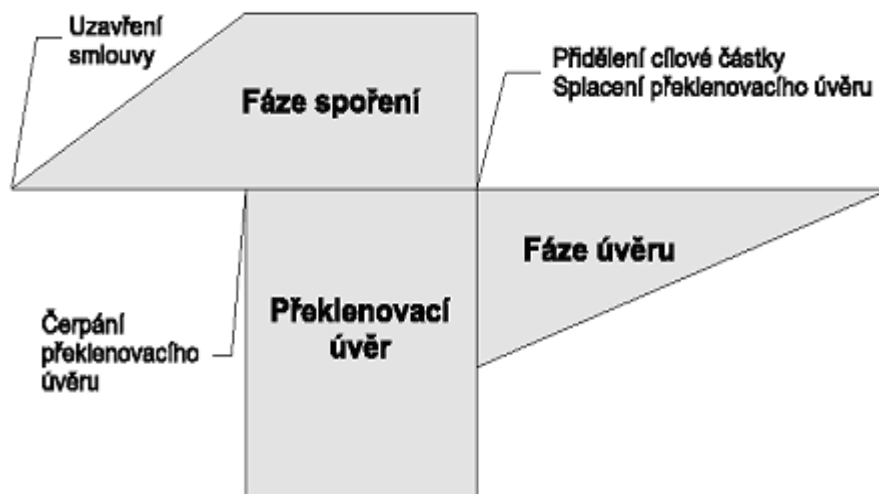
(ČESKO © 2010-2016)

2.7 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěry, nebo taky meziúvěry či rychlé půjčky jsou nejčastější. Překlenovací úvěr je poskytován stavební spořitelnou těm účastníkům, kteří nemají nárok na přidělení cílové částky, tedy úvěru ze stavebního spoření. Ti však potřebují, co nejrychleji peníze k financování svých bytových potřeb. (Doucha, st. 23)

Rozdíl mezi řádným a překlenovacím úvěrem je v tom, že u překlenovacího úvěru nekončí doba spoření, splátky pokrývají úroky a dále doplňují spořicí fázi, až do doby než účastník dosáhne podmínek pro čerpání úvěru řádného. Výhodou je, že účastníkovi odpadá čekací doba 24 měsíců a má peníze k dispozici ihned. Na druhou stranu, nevýhodou je, že stavební spořitelny si žádají vyšší úrokovou sazbu než u řádného úvěru ze stavebního spoření.

Rozhodnutí o schválení je zcela na stavební spořitelně, nelze uplatnit žádný právní nárok. Spořitelna tedy může, ale nemusí účastníkovi překlenovací úvěr schválit a poskytnout. Tento typ úvěru zaniká poskytnutím řádného úvěru, klient pak následně splácí. (Belás, 2013; Kašparovská, 2010)



Obrázek 2 Ukázka překlenovacího úvěru (Syrový, 2006, s. 35)

2.8 Výhody a nevýhody stavebního spoření

2.8.1 Výhody

Mezi výhody patří státní podpora, která je v současné době 10 % z ročně uspořené částky. Vklady jsou pojištěny ze zákona. Garance zhodnocení a možnost čerpat úvěr po 2 letech, v případě vzniku nároku na tento úvěr. U úvěru do určité výše pak není potřeba žádné zajištění. Po skončení stavebního spoření možnost použití peněz i připsanou státní podporu využít na cokoliv. Možnost získání úvěru ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru.

2.8.2 Nevýhody

Spořicí fáze trvá 6 let, a poté vzniká nárok na výplatu státní podpory. V případě výběru dříve, přicházíme o podporu. Daň z úroků ve výši 15 % stejně jako u vkladů u bank. (Vichnarová, 2007, s. 66)

2.9 Daňová úspora

Možnost odpočtu zaplacených úroků z daňového základu, a to do výše 300 000 Kč za rok. Musí být samozřejmě řádně doložen písemným potvrzením ze stavební spořitelny. Abychom mohli daňové odpočty čerpat, je hlavní podmínkou nutně splácet řádný nebo překlenovací

úvěr ze stavebního spoření. Druhou podmínku vymezuje taky zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, že nemovitost, na kterou jsme úvěr čerpali, vlastníme a užíváme k trvalému bydlení. Zaplacené úroky je pak možno odečíst od základnu daně. Objem zaplacených úroků záleží na velikosti úvěru a úrokové sazby, délce doby splatnosti a době, která uplynula od počátku splácení. Čím vyšší jsou příjmy a základy daně, tím vyšší je sazba daně a také dosažená úspora daně. (Vichnarová, 2007, s. 64, ČESKO, ©1998-2016)

3 HYPOTÉČNÍ BANKOVNICTVÍ

Do aktivních bankovních obchodů můžeme zařadit i poskytování hypotéčních úvěrů. Hypotéční bankovníctví tvoří významný prvek soustavy bankovních obchodů českých i zahraničních bank, jako jedna z nejvýznamnějších oblastí retailového bankovníctví. (Belás, 2013, s. 509)

3.1 Hypotéční úvěr

Existuje mnoho teorií, jak lze definovat hypotéční úvěr, a proto uvedu jen ty, co nejvíce vystihují dané téma, kterým se v této kapitole zabývám. Jednou z nich podle Tyla je, že lze hypotéční úvěr sloužit jako dobrý sluha, ale zlý pán. (Tyl, 2013, s. 65)

Další podle Kidwella, který definuje hypotéky, jako zajištěné úvěry, které se odepisují v průběhu svého času. Dlužník se zavazuje zajištěním, aby bylo zaručeno splacení dluhu. (Kidwell, 2012, s. 298)

Hypotéční úvěry jsou aktuálně významný produkt, který lze využít i k financování vlastního bydlení, kterým se zabývám ve své bakalářské práci. O několik let zpátky, byl tento typ úvěru účelově vázán na financování pouze nemovitostí. Od roku 2005 lze tento typ úvěru použít téměř na cokoliv.

Hypotéka má dvě strany a to hypotéčního dlužníka, ten kdo přijímá hypotéku a hypotéčního věřitele, ten kdo půjčuje peníze. Zvyšuje se podíl věřitelů, kteří nabízejí desetileté až dvacetileté hypotéky. Měli bychom si rozmyslet, který úvěr je pro nás ten pravý. Zda kratší nebo dlouhodobější úvěr. (Talamo, © 2008, s. 10)

3.2 Charakteristika hypotéčního úvěru

Pojem hypotéční úvěr můžeme řadit mezi úvěr dlouhodobého charakteru, jehož hlavním znakem je zástava nemovitosti, která je ve vlastnictví klienta žádajícího o hypotéční úvěr. Žádost o tento typ úvěru musí být podložena doklady potvrzující jejich vlastnictví. Poté provede banka odhad ceny nemovité věci a prověří, zda na nemovitou věc není v katastru nemovitostí zaneseno věcné břemeno. (Rejnuš, 2014, s. 102)

Tento typ úvěru patří mezi nejstarší a nejméně rizikové druhy produktů, které banky začaly poskytovat svým klientům. Z důvodu, že pohledávky z hypotéčního úvěru musí být ze zákona kryty zástavním právem k nemovitosti. Pokud dlužník, který získal tento typ úvěru a není schopen dluh řádně splácet, banka si může své nároky uspokojit výtěžkem z prodeje zastavených nemovitostí. Zástavní práva, která jsou v souladu se zástavního hypotéčního

listu, mají při splnění nároků ze zastavených nemovitostí přednost před ostatními právy. (Král, 2009, s. 187; Polouček, 2009, s. 200)

Od roku 1990 do roku 2004 se řídil zákonem o dluhopisech č. 530/1999 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy vymezoval účel použití hypotéčního úvěru jako investici do nemovité věci. Současně se řídí zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb., v odstavci 3, §28, který se stal platným dnem vstupu ČR do EU tj. 1. 5. 2004.

3.2.1 Hypotéční banky

Hypotéční banky, aby mohly vstoupit na hypotéční trh, musí splnit podmínku získání licence od regulátora trhu k vydávání hypotéčních zástavních listů. Po obdržení licence, může ve svém obchodním názvu užívat dovětek hypotéční banka. Ve své podstatě vydává hypotéční zástavní listy dle §1 odst. 1 zákona o bankách, čímž získává peníze pro následné poskytnutí hypotéčního úvěru. TOP 3 a TOP 5 jsou skupiny, do kterých řadíme nejsilnější hypotéční banky z hlediska tržního podílu.

3.3 Účelovost hypotéčního úvěru a základní definice

3.3.1 Žadatel o úvěr

Pokud chceme zažádat o hypotéční úvěr, musíme splňovat následující podmínky

- Osoba nebo více osob starších 18 let, maximálně do věku 70 let. Výjimkou je banka Oberbank, zde maximální věk, kdy si můžeme zažádat o hypotéční úvěr je 65 let.
- Počet žadatelů maximálně 4, a to ze dvou domácností např. rodiče a jejich syn s manželkou nebo druh a družka.
- Občan České republiky, nebo občan jiné země s povoleným pobytem na území ČR (Belás, 2013, s. 515; Srovnávač hypoték ©2014)

3.4 Zdroje financování hypotéčního úvěru

Jak bylo zmíněno, hypotéční úvěry jsou pro ty, kdo je poskytuje dlouhodobými pohledávkami, a proto musí mít tyto zdroje také dlouhodobý charakter. Toto je jedním ze základních pravidel, které banky dodržují, aby neměly problém se svou likviditou. Musí mít vysoký kapitál pro financování velkého počtu úvěrů. Existují tři způsoby financování: (Belás, 2013, s. 510)

3.4.1 Tradiční (klasický) způsob financování

Zdrojem jsou různé druhy vkladů, které banka získá prostřednictvím svých pasivních obchodů.

3.4.2 Hypotéční zástavní listy

Hypotéční zástavní listy neboli (HZL), jsou zvláštním druhem dluhopisů, jejichž emise je v ČR vázaná na zvláštní povolení ČNB. Banka vystupující jako emitent, může peníze získané z prodeje použít pouze na financování hypotéčních úvěrů.

Objem vydaných HZL včetně úroků \leq objem poskytnutých hypotéčních úvěrů ≤ 70 % souhrnu cen nemovitostí předaných do zástavy.

Určují, že nemovitá věc, která plní funkci zajištění se musí vyskytovat na území státu, který je součástí Evropského hospodářského prostoru. Součástí je výslovné potvrzení emitenta v textu listiny, že své závazky obsažené v dluhopisu jsou kryté hypotékami. HZL můžeme definovat jako druh cenného papíru s dvojitým zajištěním. První ze zajištění je, že emitent ručí za jejich proplacení svým kapitálem, a druhá věc vyplývá zajištěním zástavním právem z nemovitosti. Jsou zpravidla úročeny nižší úrokovou sazbou než ostatní dluhopisy. Na druhou stranu výnosy ve formě úroků z HZL jsou osvobozeny od daní z příjmů. (Belás, 2013, s. 511; Šenkýřová, 2010, s. 203; Radová, Dvořák a Málek, 2013, s. 182)

3.5 Typy hypotéčních úvěrů

Hypotéční úvěry jsou známé širokému spektru obyvatelstva, ne všichni jsou ale obeznámeni, že těchto produktů na trhu existuje celá řada. Liší se od sebe různými specifiky jako je třeba účel čerpání, proces splácení nebo to, pro jakého klienta jsou určeny.

A. Typy hypotéčních úvěrů dle účelu využití

Od roku 2004 kdy hypotéční úvěry nejsou vázány účelově, je možné je využívat i na jiné alternativy. Základní členění rozdělujeme na účelové a neúčelové neboli americká hypotéka.

Účelové hypotéční úvěry

Účelový úvěr vymezuje účel použití půjčených peněz a věřitel neboli bankovní instituce za nás zaplatí faktury související s pořízením nemovitosti. Výhodou oproti neúčelovému úvěru je v nižším úročení.

Neúčelové hypotéční úvěry

Neúčelový hypotéční úvěr neboli americká hypotéka neomezuje nás v účelovosti využití peněz, tak jak tomu je u účelové hypotéky. Za tuhle výhodu si ale zaplatíme více peněz, než u úvěru účelového prostřednictvím úroků. (Šoba, Širůček a Ptáček, 2013, s.139)

B. Typy hypotéčních úvěrů dle jejich výše

Jedním z kritériem rozlišení mezi účelovým a neúčelovým je ve výši úvěrů, kterou může účastník získat. Maximální výše peněz poskytnuta klientovi se pohybuje do 60 % zastavené nemovitosti. Oproti tomu u účelových až do 70 - 90 %.

Klasická hypotéka

Tento druh hypotéky je zajištěn nemovitou věcí. Po klientovi, který má zájem koupit dům či byt, banka bude požadovat smlouvu o smlouvě budoucí na nákup nemovitosti nebo kupní smlouvu. Na základě těchto podkladů provede banka schválení hypotéky a poté bude částka převedena na účet. (Hypotéky srovnání, ©2011-2016)

Americká hypotéka

V porovnání s klasickou hypotékou předpokládá, že nemovitost již vlastníme. Zatímco u běžné hypotéky čerpáme hypotéku ke koupi nemovitosti. Často je považována jako běžný úvěr, který nabízí nižší úrokové sazby než běžná půjčka, díky zástavě nemovitosti. Peněžní prostředky z této hypotéky můžete použít na cokoliv, například na opravy, rekonstrukci v bytě, nákup domácích spotřebičů apod. Výhodou u tohoto typu hypotéky bývá, že můžeme splatit kdykoli mimořádnou splátkou, bez bankovních poplatků.

(Polouček, 2013, s. 57; Hypotéky srovnání, ©2011-2016; Vichnarová, Nováková, 2007, s. 6)

Stoprocentní hypotéka

Hypotéka na 100 % hodnoty určené znalcem pro klienty, kteří nemají žádné peněžní prostředky a musí veškeré náklady financovat úvěrem. V případě luxusní nemovitosti, která stojí v neperspektivní lokalitě, pak znalec může ocenit nižší cenou než je cena kupní. V současné době se 100 % hypotéky již neposkytují. (Kidwell, 2012; Vichnarová a Nováková, 2007)

Předhypotéční úvěr

Pokud nastane skutečnost, kdy nemovitost nespĺňuje všechny náležitosti, příkladem může být rozestavěný dům, u kterého nemůže banka zřídit zástavní právo k nemovitosti.

C, Typy hypotéčního úvěru, které jsou kombinované s různými produkty

- Hypotéka se stavebním spořením
- Hypotéka s životním pojištěním (kapitálové i investiční)
- Hypotéka s investicí do cenných papírů například do podílových fondů

U těchto hypoték klient splácí bankovní instituci pouze úroky z neměnné jistiny hypotéky a na kombinovaném produktu ukládá peníze. Poté ji částečně splatí ze stavebního spoření nebo životního pojištění. (Finance, 2016)

D, Typy hypotéčních úvěrů, podle formy splácení

Anuitní splátky

Jedná se o nejpoužívanější typ splácení. V průběhu trvání platnosti úrokové sazby platíme pravidelně stejnou splátku, Nejprve je poměrně větší část peněz splátkou úroků, menší část je splátkou samotného dluhu, postupně se poměr mění a úrok se zmenšuje. Výhodou tohoto typu splácení je, že pokud klient si vybere tuto formu splácení, na začátku platí vyšší úroky, ale těmi může redukovat daňový základ a ušetří více na daních.

Progresivní splácení

Určené spíše pro klienty, kteří očekávají, že jejich příjmy v budoucnu porostou např. pro začínající pracovníky či pro páry. Na základě toho, že na počátku je splátka nižší a postupně ze zvyšuje.

Degresivní splácení

Nejdříve posílá klient bance vyšší splátky a postupem času se splátky snižují. Lze odvodit, že je to pravý opak splácení progresivního. Tato forma je vhodná pro starší lidi, kteří půjdou v blízké době na důchod. (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 6-7)

E, Další typy hypotéčních úvěrů podle čeho můžeme úvěry rozdělovat

Podle doby fixace, splatnosti, čerpání a určení.

3.6 Zajištění hypotéčního úvěru

Hypotéka je spojena s danou zajišťovanou pohledávkou a je využita při zajištění úvěru fyzickým osobám ke koupi nemovitosti ve prospěch banky, která uspokojuje svou pohledávku z této zástavy za předpokladu, že klient neplní svůj závazek k určitému datu a času.

Abstraktní hypotéční dluh je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, které ale není přímo ve vztahu s pohledávkou od banky, ale zajištěno k více pohledávkám. Tento typ je využívám spíše v podnikové sféře. (Belás, 2013, s. 512)

3.7 Úročení hypotéčního úvěru

3.7.1 Úroková sazba

Úrokovou sazbu ovlivňuje zejména **účel úvěru**, **doba fixace**, **výše zajištění** a taky **bonita klienta**. Podle Revendy: „Úroková sazba z hypotéčních úvěrů může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se využívá i kombinace obou způsobů, což znamená první sazba po několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru.“ (Revenda, 2011)

Pokud dlužník trvá na tom, že úrokovou sazbou hypotéky nelze zvýšit, nazývá se pevná úroková sazba (FIRM) a dlužník nebude platit více za úvěr. Na druhou stranu, pokud dlužník přijme riziko, že úroková sazba se za několik let může zvýšit a může přijít o peníze, hovoříme o nastavitelné úrokové sazbě. (Talamo, 2008)

3.7.2 Účel úvěru

V nabídkách u bankovních institucí můžeme vidět nejnižší úrokové sazby pro úvěry, které jsou určeny na vlastní bydlení. Tedy úvěry účelové, určeny ke stavbě, koupi nebo rekonstrukci domu či bytové jednotky. Mohou je poskytovat levněji, jelikož jsou taky nejméně rizikovým faktorem, z důvodu, že jsou kryty nemovitostí.

Dražším typem jsou pak úvěry poskytované na pronájem nemovitostí. Působí zde vyšší riziko, jelikož klient ztrácí motivaci řádně platit při nepříznivé situaci, protože mu nejde o „střechu nad hlavou“. Mezi drahé typy hypotéky můžeme taky uvést neúčelovou hypotéku tzv. americkou hypotéku třeba na nákup spotřebičů do bytu. (Syravý, s. 31)

3.7.3 Fixace

Doba fixace se promítne do výše úrokové sazby. Čím větší jistotu budeme žádat, tím více taky musíme za tuto výhodu zaplatit.

3.7.4 Výše zajištění

V tomto pohledu záleží na tom, jaký si klient chce vzít úvěr. Zda na část hodnoty nemovitosti nebo na celou hodnotu. To je pro banku ale rizikovější, protože na trhu může klesnout cena nemovitostí. (Srový, 2009, s. 32)

3.7.5 Bonita žadatele

Banka zkoumá bonitu žadatele a posuzuje ji podle svých hledisek. Teprve, když uzná, že jsou příjmy dostatečnou zárukou, zařadí své klienty do skupiny, kterým poskytne hypotéční úvěr. Posouzení probíhá následovně. Od příjmů se odečtou pravidelné výdaje, výše splátky a zbytek se porovná s životním minimem. Platí pravidlo, čím více bonitní jsme, tím více nám banka poskytne finančních prostředků. (Vichnarová, Nováková, 2007, st. 12-13)

Tabulka 3 Podklady potřebné k udělení hypotéčního úvěru (Měšec.cz, ©1998–2016)

Obecné doklady	<ul style="list-style-type: none"> • Průkaz totožnosti, Potvrzení o plné moci
Doklady o příjmu a majetkových poměrech	<ul style="list-style-type: none"> • Potvrzení o příjmu • Výplatní pásky • Daňové přiznání • Potvrzení finančního úřadu o zaplacení daní • Výpis z účtu • Dohoda o zúžení či zrušení společného jmění manželů • Doklad o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a požadovanou výší úvěru (povinná akontace)
Doklady o závazcích a pohledávkách	<ul style="list-style-type: none"> • Nájemní smlouvy • Potvrzení o sociálních dávkách • Smlouvy o stavením spoření • Smlouvy o životních a jiných pojistkách • Smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu • Ručitelská prohlášení
Doklady k nemovitosti	<ul style="list-style-type: none"> • Výpis z katastru nemovitostí • Snímek pozemkové mapy či geometrický plán • Odhad • Pojistná smlouvy k nemovitosti • Doklad o vlastnickém právu k nemovitosti (kupní smlouva apod.) • Souhlas spoluvlastníků s vkladem zástavního práva na nemovitost • Fotografie nemovitosti
Koupě (zvláštní dokumenty)	<ul style="list-style-type: none"> • Kupní smlouva či smlouva o smlouvě
Stavba či rekonstrukce (zvláštní dokumenty)	<ul style="list-style-type: none"> • Stavební povolení • Projektová dokumentace, rozpočet • Smlouva o dílo, smlouva o výstavbě • Soupis potřebného materiálu a prací svépomocí • Časový harmonogram stavby
Splacení jiného úvěru (zvláštní dokumenty)	<ul style="list-style-type: none"> • Původní úvěrová smlouva • Původní zástavní smlouva • Souhlas původní banky s refinancováním

3.8 Čerpání hypotéčního úvěru

Účastník může čerpat úvěr, za předpokladu, že splnil všechny podmínky plynoucí z úvěrové smlouvy.

Klient může čerpat:

3.8.1 Jednorázově

Jednorázové čerpání se používá v případě, že je úvěr určen ke koupi nemovitosti nebo poskytnut na zaplacení dřívějšího úvěru. (Dvořák, 2005)

3.8.2 Postupně

K tomuto způsobu čerpání dochází při rekonstrukci nemovitosti, výstavbě nemovitosti, kdy se proplácí jednotlivé ukončené etapy. Po celou dobu, platí účastník bance pouze úroky, úvěr začíná splácet až po skončení čerpání.

3.9 Daňová úspora

Stejně jak u stavebního spoření je možné uplatnit zaplacené úroky v souvislosti s řešením bytové politiky poplatníkům daně z příjmů fyzických osob, ustanovení §15 odst. 3 a 4 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Lze odečíst od základu daně maximálně 300 000 Kč pro jednu společně hospodařící domácnost. Vznikne nám tak úspora na dani 45 000 Kč. Poplatník může uplatnit tento odpočet pouze, je-li účastníkem smlouvy o úvěru a splní zákonem dané podmínky.

Zákon definuje bytové potřeby jako:

- *výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky (bytu), která nezahrnuje nebytový prostor, nebo změna stavby,*
- *koupě pozemku za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba rodinného či bytového domu do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy,*
- *koupě pozemku v souvislosti s pořízením rodinného nebo bytového domu,*
- *koupě bytového domu, rodinného domu, rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu, jednotky (bytu), která nezahrnuje nebytový prostor,*
- *splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,*

- *údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor,*
- *vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem je získání jednotky (bytu), rodinného domu nebo bytového domu,*
- *splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování výše uvedených bytových potřeb.*

(ČESKO, ©1998-2016)

3.10 Pojištění

Banky nabízí klientům pojištění v případě neschopnosti hradit své závazky.

Rizika, s kterými se můžeme setkat, jsou:

- Ztráta nemovitosti v případě např. požáru.
- V případě úmrtí, invalidity a dlouhodobé nemoci, kdy je výpadek příjmů na několik týdnů nebo v nejhorším na jeden rok.
- Ztráta zaměstnání, kdy klient musí být zaměstnán na dobu neurčitou, nesmí být ve zkušební době a musí nepřetržitě pracovat posledních 12 měsíců. (Syrový, 2012, s. 126-128; Ondráčková, Štoudková, © 2016)

3.11 Změny v roce 2017

V roce 2017 proběhla řada změn v oblasti financování bydlení. Koncem roku 2016 vznikla novela zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, kterou musí zaplatit kupující.

Hypotékou již není možné financovat 100 % hodnotu nemovitosti, jak tomu bylo v minulých letech. Maximální LTV 95 %, které se dále posunulo na 90% v dubnu tohoto roku.

Novelizace se také týká zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, který upravuje podmínky poskytování hypoték a úvěrů ze stavebního spoření. Banky mají přísnější pravidla a poskytnou hypotéku jen tomu, kdo je schopen ze svých příjmů splácet. Roční procentuální sazba musí být uvedena také u hypotéčních úvěrů, dříve byla povinnost uvádět jen u spotřebitelských úvěrů. Levnější záležitostí pak pro žadatele může být předčasné splacení, kdy je možno před každoročním výročním uzavřením smlouvy splatit až čtvrtinu hypotéky, týká se však nových hypoték sjednaných v roce 2016. (KURZY.CZ ©2000-2017; ČESKO ©2010-2017;)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

Pro tuto bakalářskou práci jsem vytvořila vlastní dotazník, který obsahuje 17 otázek. Dotazování je jednou z nejdéle a stále nejvíce používaných metod segmentace a je zároveň řazená mezi nejdražší metody. (Zamazalová, 2010, s. 78)

Dotazníkové šetření bylo zaměřeno na Zlínský kraj, který má 585 000 obyvatel, především na mladou vrstvu obyvatelstva do 30 let. Tito respondenti měli za úkol výběr nejvhodnější odpovědi. Vytvořený dotazník se skládá z úvodu, ve kterém jsou uvedeny všechny potřebné skutečnosti, jako je význam dotazníkového šetření, instrukce k vyplnění a poděkování respondentům za jejich věnovanou volnou chvíli. Tento dotazník byl zcela dobrovolný a byla zachována anonymita. Vypracovaný dotazník jsem poslala prostřednictvím e-mailu, sociální sítě a taky uveřejněn na webovém portálu www.vyplnto.cz.

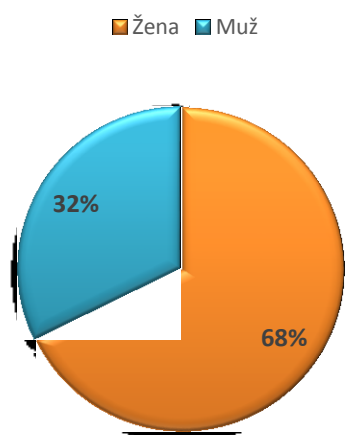
První část byla zaměřena na sociální status obyvatelstva, jako je například věk a nejvýše dosažené vzdělání. V druhé části se dotazník zabývá finanční gramotností mladých lidí. Výsledky jsou analyzovány a graficky znázorněny níže. Šetření se zúčastnilo 124 respondentů z řad studentů, zaměstnaných či lidí bez práce.

4.1 Analýza jednotlivých otázek

Níže jsou uvedené výsledky všech otázek, které přiblíží, jak jsou mladí lidé finančně gramotní.

Otázka č. 1

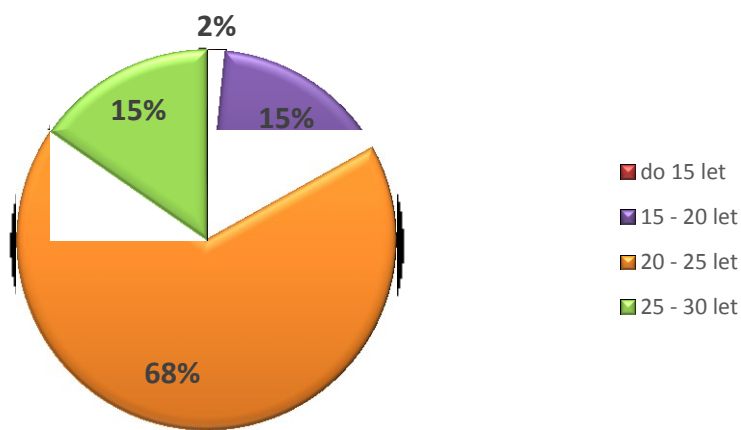
V grafu č. 1 vidíme, že zastoupení mužů a žen v souboru téměř neodpovídá vyrovnanému poměru zastoupení v této populaci. Usuzují, že ženy jsou více ochotné k vyplnění dotazníkového šetření. V tomto dotazníkovém průzkumu nemá rozhodující vliv větší zastoupení žen.

Počet respondentů

Graf 2 Počet respondentů (vlastní zpracování)

Otázka č. 2

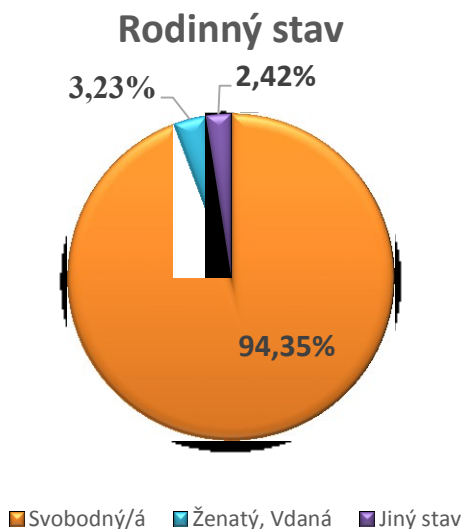
V tomto grafu je vidět rozdělení do čtyř věkových skupin, kde převažuje věk 20 až 25 let. Respondenti, kteří spadají do věkové hranice 20 – 25 let a 25 až 30 let budou finančně vzdělanější než respondenti pod 20 let. V tomto věku se budou zajít o svou bytovou situaci, jelikož jen jeden z respondentů studentem prezenční formy studia bez příjmů. Ostatní uvedli hlavní pracovní poměr, tedy pravidelnou mzdu.

Věková struktura

Graf 3 Věková struktura (vlastní zpracování)

Otázka č.3

V obrázku č. 3 je zřejmé, že razantní podíl zabírají svobodní lidé (94%). Rodinný stav je velmi důležitým faktorem pro banku. Svobodní lidé vystupují před bankou jako jedinci. Sezdání vystupují jako celek, jako rodina. Posuzuje se vyšší minimální příjem než u jedinců bez závazků.

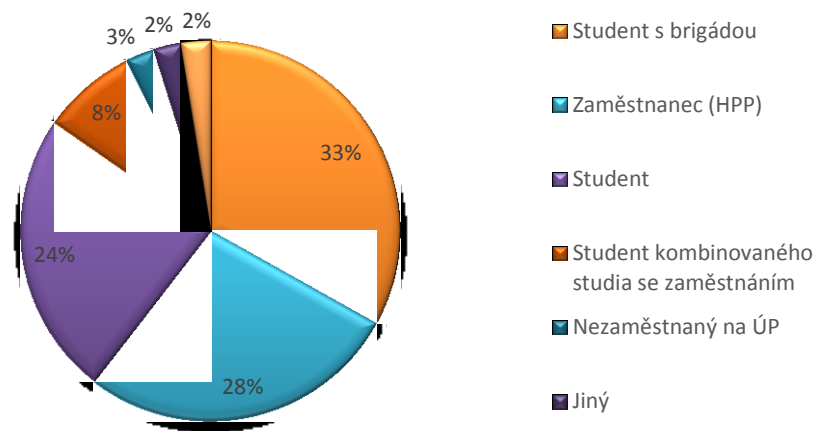


Graf 4 Rodinný stav (vlastní zpracování)

Otázka č. 4

U některých finančních institucích může zaměstnání a taky dosažené vzdělání hrát velkou a důležitou roli. Čím je člověk vzdělanější, tím je pro banku menší riziko z pohledu uplatnění se na trhu práce a pravidelného příjmu. Žadatel s vyšším vzděláním je chápán často jako zákazník s rostoucím příjmem do budoucna v řádu několika let. Důležitou stránkou je i zaměstnání na dobu určitou, neurčitou nebo je-li klient zaměstnán vůbec. V tomto průzkumu jsou nezaměstnaní pouze 3 lidé. Nezaměstnanost ve Zlínském kraji se pohybuje okolo 6,4%, což je oproti České republice stále nižší. To má vliv taky na cenu nemovitostí na Zlínsku.

Aktuální stav zaměstnání

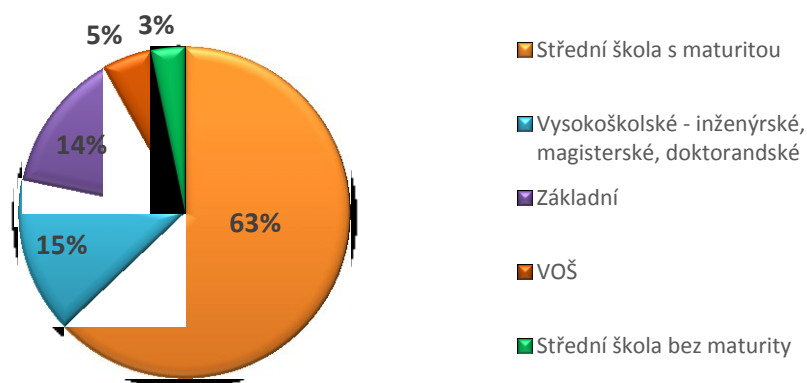


Graf 5 Aktuální stav zaměstnání (vlastní zpracování)

Otázka č. 5

Tato otázka byla zaměřena na zjištění stupně vzdělání. Nejvíce dotazovaných mělo střední školu s maturitou (63%) a vysokoškolské vzdělání (15%). Je to z důvodu, že v dnešní době mladí lidé pracují, čím dále méně. Mnozí z nich zůstávají s rodiči, některým naopak chybí motivace anebo dlouho studují. Další vzdělání, které mělo v tomto dotazníku zastoupení je vzdělání základní 14%. Neméně odpovídalo respondentů s vyšší odbornou školou (5%) nebo střední školou bez maturity (3%). Z tohoto můžeme vyvodit, že stupeň vzdělání může být jedním z důležitých faktorů, které ovlivní jejich odpovědi v tomto dotazníkovém průzkumu.

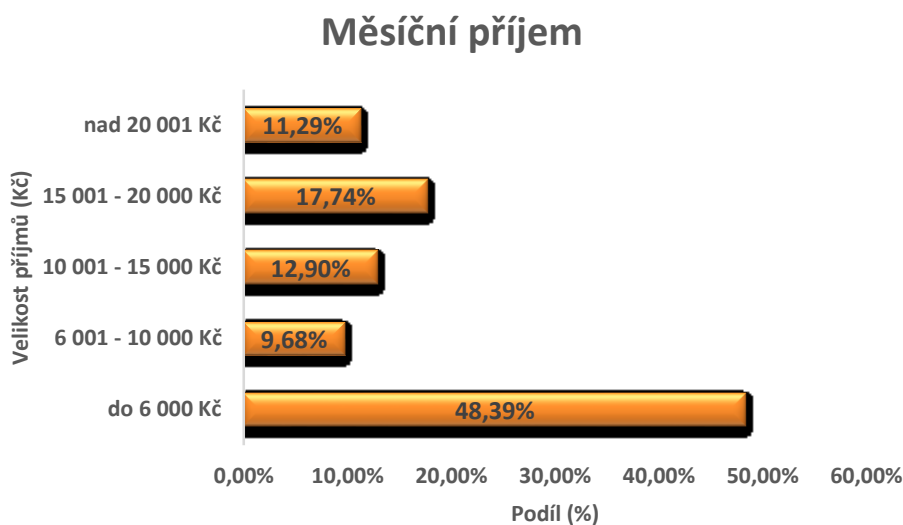
Dosažené vzdělání



Graf 6 Dosažené vzdělání (vlastní zpracování)

Otázka č. 6

Z širšího hlediska se na tyto měsíční příjmy dívám, zda respondenti, mají možnost spoření v rámci stavebního spoření nebo jestli existuje možnost dosáhnouti úvěru na financování bytových potřeb. Tato situace svědčí o nízké možnosti mladých lidí financovat své vlastní bydlení. Za předpokladu, že není možnost dostatečného příjmů pro získání úvěru, kdy je podstatná výše LTV pro poskytnutí úvěru. Může to být omezující faktor pro získání úvěru z důvodu požadovaného minimálního příjmů.

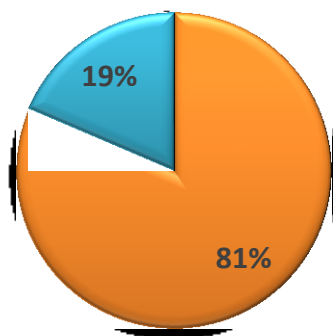


Graf 7 Měsíční příjem (vlastní zpracování)

Otázka č. 7

Vlastní bydlení

■ ne ■ ano



Graf 8 Vlastní bydlení (vlastní zpracování)

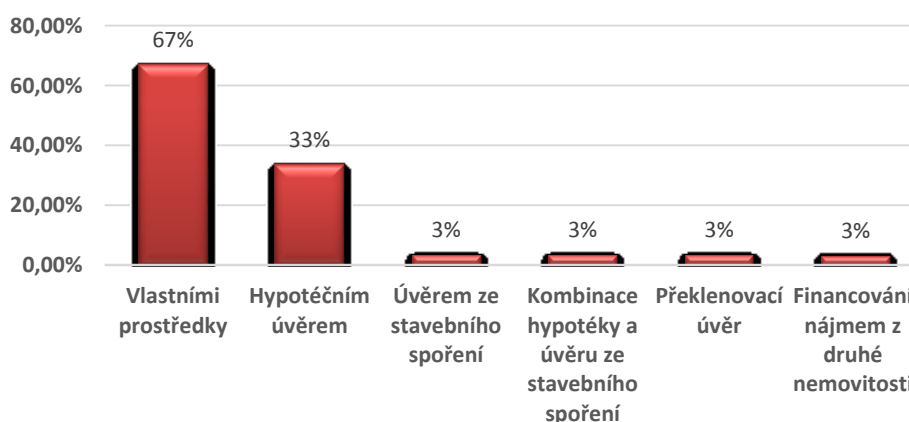
Obrázek znázorňuje bytovou situaci mladých lidí. Většina respondentů nemá své vlastní bydlení. Předpokládám, že mnozí bydlí ve společné domácnosti s rodiči nebo na koleji či bytě, v místě dané vysoké školy. Samozřejmě s finančním příjmem od rodičů.

Otázka č. 8 a 9

Z následujících dvou grafů je zřejmé, že mladí lidé upřednostňují financování vlastními prostředky a taky preferují budoucí financování vlastními prostředky před úvěry ať už úvěrem ze stavebního spoření, hypotéčním úvěrem nebo překlenovacím úvěrem. Patrný objem růstu, který můžeme zaznamenat je financování hypotéčnými úvěry. V minulosti byly úvěry ze stavebního spoření nejlepším produktem financování. Tento růst hypotéčních úvěru má za následek snižování úrokových sazeb hypoték. Banky taky působí velmi „agresivně“ při prezentaci nových produktů prostřednictvím různých typů reklam.

Mezi lidmi, ať už staršími nebo analyzovanými mladšími kolují názory typu: „Úvěry jsou drahé, zaplatíme mnohem více, než si půjčíme.“ Proto raději používají své vlastní finanční prostředky. Samozřejmě to lze chápat jako pozitivní věc, že jsou finančně zajištěni a mají možnost financování svých potřeb. Na druhou stranu tyto představy vycházejí z úsudku, že úvěry jsou drahé. Lidé se bojí, aby zbytečně neplatili úroky. Za předpokladu, že je úvěr levný a jestli jsme schopni své vlastní peněžní prostředky zhodnotit lépe, pak je vhodnější použít úvěr. Upřednostníme levné úvěry např. hypotéční úvěr před drahými spotřebitelskými úvěry. Zhodnotíme své finanční prostředky a místo nich si půjčíme cizí peníze.

Financování vlastního bydlení již pořízeného



Graf 9 Financování vlastního bydlení již pořízeného (vlastní zpracování)

Financování budoucího bydlení

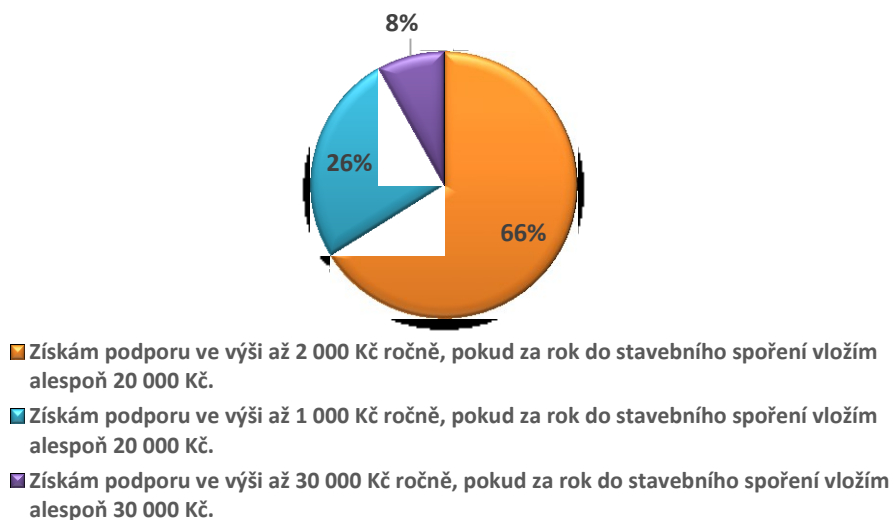


Graf 10 Financování budoucího bydlení (vlastní zpracování)

Otázka č. 10

V tomto obrázku je kladen důraz na velikost státní podpory, zda o její výši mají mladí respondenti přehled.

Velikost státní podpory ze stavebního spoření



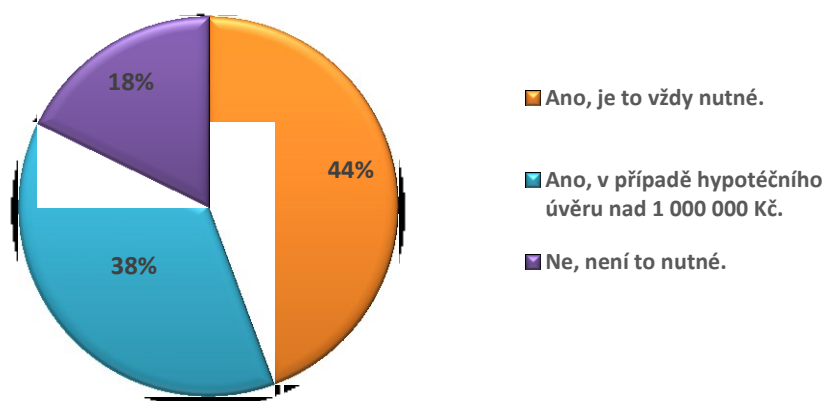
Graf 11 Velikost státní podpory ze stavebního spoření (vlastní zpracování)

Větší polovina respondentů přehled o tom, kolik může od státu získat má. Ale je třeba brát v úvahu i ty, co ponětí o této výši nemají. Kdo naspoří celkově za rok 20 000 Kč ve stavební spořitelně, přísluší mu státní příspěvek včetně daňové úlevy. Zbytečně tak o tento příspěvek lidé přicházejí, pokud o této skutečnosti nemají přehled.

Otázka č. 11

Většina z respondentů odpověděla: „ano, je to vždy nutné“ (44%). Další zvolili kritérium nad 1 000 000 Kč a zbylá část zvolila, že zástava nemovitosti není nutná. Hypotéka musí být vždy zajištěna nemovitostí. Na trhu se objevily i produkty, kdy vhodná nemovitost není k dispozici a lze tak na její pořízení čerpat peníze od banky. Umožňují nám to tuzemské banky pod pojmem předhypotéční úvěr. Je možné, že respondenti uvažovali i tímto směrem a proto zvolili, že zástava není nutná. Ale pravděpodobnější je, že většina lidí nemá dostatečné informace v tomto směru.

Zástava nemovitosti

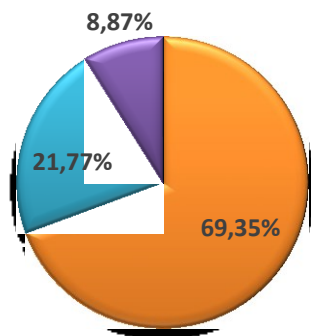


Graf 12 Zástava nemovitosti (vlastní zpracování)

Otázka č. 12

Většina oslovených (70 %) zná překlenovací úvěr, ale ne každý, dokáže tento typ úvěru odlišit od ostatních.

Překlenovací úvěr



- Úvěr poskytovaný na překlenutí finanční doby v krátkodobém intervalu, po kterou nemá účastník nárok na úvěr ze stavebního spoření.
- Typ úvěru, který slouží k překlenutí krátkodobého finančního deficitu.
- Půjčka fyzickým osobám, které mají zájem financovat jejich potřeby, které se netýkají podnikání.

Graf 13 Překlenovací úvěr (vlastní zpracování)

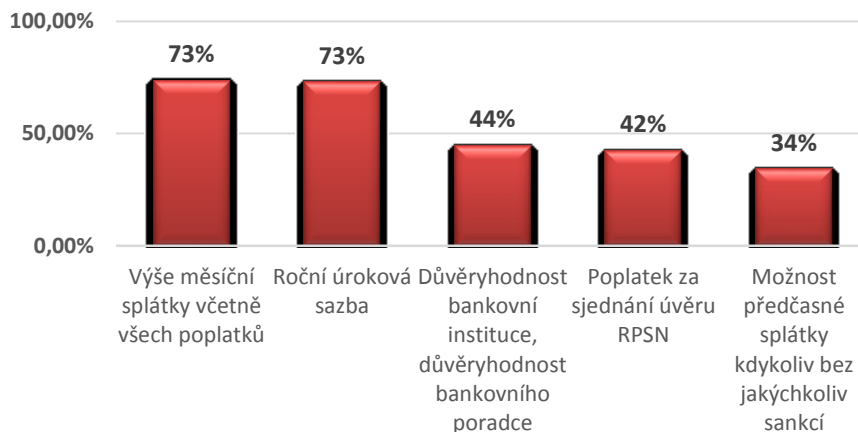
Otázka č. 13

Zde dotazovaným byla položena otázka nejdůležitějších kritérií v případě žádosti o úvěr. Museli zvolit minimálně jednu odpověď, většina však zvolila více kritérií, která jsou pro ně rozhodujícím faktorem pro rozhodování o úvěr pro své bydlení. Zaznamenaných odpovědí bylo 330, kdy je z výsledků zjevné, že nejpodstatnější kritérium, který respondenti zvolili při financování, je výše měsíčních splátek včetně všech poplatků a taky ve stejném poměru roční úrokovou sazbu. Myslím si, že tento výsledek je velmi pozitivní především u mladých lidí, jelikož není důležitá jen roční úroková sazba, ale i další poplatky, které se vážou se zvoleným úvěrem. Třetím kritériem je důvěra bankovnímu institutu. Důvěra klienta nejvíce ovlivňuje zkušenost s danou bankou, poplatky a sazby, které jsou pro klienta podstatné, zda v dané instituci zůstane nebo bude hledat jinou s jinými výhodnějšími podmínkami.

RPSN, který je jeden z nástrojů pro porovnání výhodných podmínek úvěru. Volbu RPSN zvolilo pouze 42% respondent. Domnívám se, že to bude z důvodu neznalosti pojmu a proto byla zvolena právě úroková sazba. Je to nejvíce propagovaný pojem mezi veřejností, každá reklama či jakákoliv metoda propagace pojišťoven, spořitelen, bank či jiných finančních institucí obsahuje tento údaj. Tím chtějí zazářit a ovlivnit klienty. Pokud ale srovnáme dva úvěry, s naprosto identickou úrokovou sazbou nemusí být stejně výhodné.

Jsou zde další faktory a další poplatky, které je třeba zvážit. Z toho usuzují, že kdyby byl pojem RPSN více známý pak by více respondentů volilo právě tuhle možnost.

Kritéria pro rozhodování

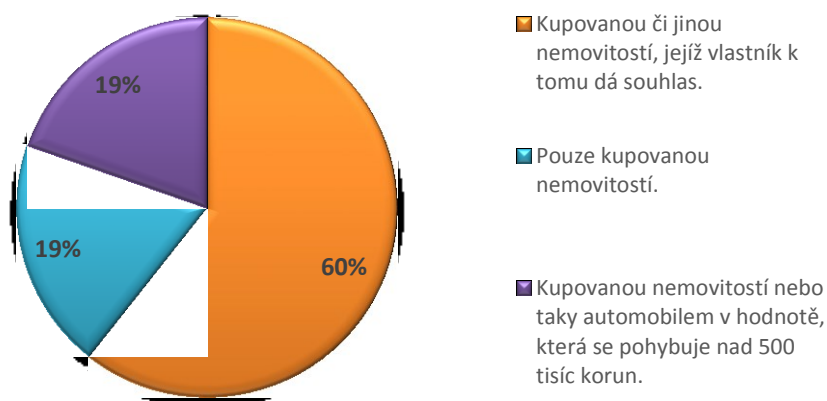


Graf 14 Kritéria pro rozhodování (vlastní zpracování)

Otázka č. 14

V této otázce je kladen důraz na zajištění hypotéky. Větší polovina odpověděla správně, a to, že zajištění hypotéky je možné kupovanou či jinou nemovitostí, jejíž vlastník k tomu dá souhlas. Vyvozují z toho, že se respondenti o hypotéky již zajímali.

Zajištění hypotéky

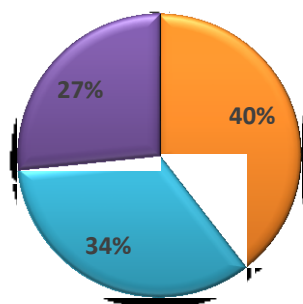


Graf 15 Zajištění hypotéky (vlastní zpracování)

Otázka č. 15

V této otázce měli respondenti na výběr z možností uvedených v grafu. V tomto případě si nebyli jisti, kterou odpověď volit za správnou. Většina odpověděla špatně.

Jistina



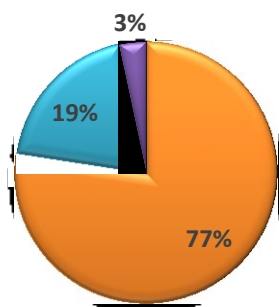
- Částka, kterou hradí klient předem v hotovosti.
- Částka, ze které se počítá úrok, jde o aktuální nesplacenou část dluhu.
- Celková částka, která musí být splacena bance.

Graf 16 Jistina (vlastní zpracování)

Otázka č. 16

RPSN lze charakterizovat jako údaj, který vypovídá o podílu z dlužné částky, který musí klient zaplatit v období do jednoho roku v souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji, které se k tomuto pojmu vážou. Správnost odpovědi na tuto otázku byla z větší poloviny správná (77%). Když jsem analyzovala tuto otázku, největší správnost odpovědi byla u respondentů ve věku nad 20 let se vzděláním zakončeným maturitou nebo se vzděláním vysokoškolským, což odpovídá jejich znalostem.

RPSN

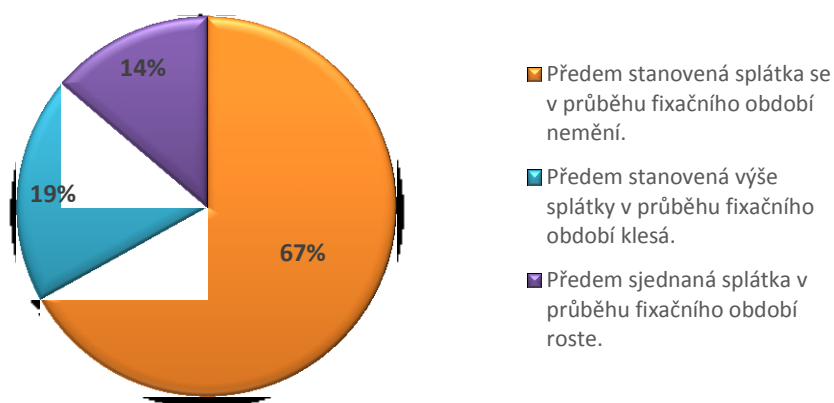


- Sazba v procentech, která udává celkovou roční nákladovost úvěru.
- Číslo, které vyjadřuje výhodnost úvěru. Čím vyšší číslo, tím výhodnější úvěr.
- Údaj o částce, kterou zaplatím za úvěr.

Graf 17 RPSN (vlastní zpracování)

Otázka č. 17

Každá anuitní splátka obsahuje splátku jistiny neboli úmor a úrok. Jednodušeji řečeno první část je částka, o kterou se snižuje dluh a druhá část je platba bance za půjčení finančních prostředků. Anuitní splátka se nemění, avšak poměr těchto dvou částí se v anuitně v průběhu splácení mění. Nejprve tvoří významnou část anuitní splátky, poté klesá. Z poměru dotazovaných bych usoudila, že většina odhadla anuitní splácení 67 %. Usuzuji, že další čtvrtina si vybavila úmor či úrok, kdy opravdu dochází ke snižování. To může mít za následek tento výstup 19 %.

Anuitní splátka

Graf 18 Anuitní splátka (vlastní zpracování)

4.2 Vazby

Dále se ve své práci věnuji vybranými vazbami mezi pokládanými otázkami tohoto dotazníkového šetření. První uvedená tabulka znázorňuje, jaký postoj mají lidé k finančnímu trhu a jaká je jejich informovanost. První skupinu tvoří lidé se základním vzděláním, u kterých předpokládám menší informovanost než u lidí se středoškolským vzděláním, ať už s maturitou nebo bez maturity. Nejvýše vzdělaní lidé patří do skupiny s vysokoškolským vzděláním, kde lze předpokládám největší zájem u této dané problematiky. Výzkum byl zaměřen na věk do 30 let, kde použiju tento vzorek pro srovnání o jejich finanční gramotnosti.

Horizontální údaje jsou srovnatelné v následujících tabulkách. Údaje vertikální znázorňují odpovědi respondentů na jednotlivé alternativy v procentuální vyjádření.

V první tabulce je vidět diametrální rozdíl mezi respondenty vysokoškolského případně středoškolského vzdělání s maturitou. Zejména hned při prvním pojmu podpory 30 000 Kč/rok, kdy tento pojem volila téměř polovina respondentů středoškolského vzdělání bez maturity. Je zřejmé, že tento pojem státní podpory ze stavebního spoření jim není známý a neumí s ním pracovat. Naopak ve třetí skupině lidí volilo podporu 2 000 Kč/rok téměř 80 % respondentů a u středoškolského vzdělání skoro 70%. Tím se lze domnívat, že se s tématem stavebního spoření setkali a je jim známý tento pojem podpory. Ostatní však stále zůstávají u podpory 1 000 Kč/rok což může být zapříčiněno špatnou orientací v této oblasti nebo informovanosti.

Tabulka 4 Informovanost o státní podpoře (vlastní zpracování)

Základní vzdělání		Středoškolské vzdělání			Vysokoškolské vzdělání
		Bez maturity	S maturitou	VOŠ	
Podpora 30 000 Kč/rok	18 %	50%	6%	0%	0%
Podpora 2 000 Kč/rok	53 %	25%	69%	50%	80%
Podpora 1 000 Kč/rok	29 %	25%	24%	50%	21%

Poměrně velký rozdíl mezi respondenty, kteří odpověděli, že je třeba splňovat zástavní právo k nemovitosti u hypotéčního úvěru až nad 1 000 000 Kč. Přitom bance při vyřizování hypotéky je třeba se zaručit vždy.

Pro její jistotu určitého obnosu peněz, který získá zpátky. Tato tabulka vyvracuje moji hypotézu, kdy více vysokoškolských studentů odpovědělo špatně. Usuzuji to z důvodu jiného vysokoškolského zaměření nebo v rychlé volbě odpovědi.

Tabulka 5 Zástavní právo k nemovitosti (vlastní zpracování)

Základní vzdělání		Středoškolské vzdělání			Vysokoškolské vzdělání
		Bez maturity	S maturitou	VOŠ	
Ano	41%	75%	46%	33%	37%
Ne	18%	0%	18%	33%	16%
Nad 1 000 000 Kč	41%	25%	36%	33%	47%

Lidé žádají o úvěry čím dál více, úvěrů tak rychle přibývá. Jejich informovanost ať už o úvěrech či jeho podmínkách čerpání je zanedbatelná. Největší počet správně zodpovězených otázek převládalo u středoškoláků v rozpětí 75 – 83 %.

Tabulka 6 RPSN (vlastní zpracování)

Základní vzdělání		Středoškolské vzdělání			Vysokoškolské vzdělání
		Bez maturity	S maturitou	VOŠ	
Údaj o částce splatné ihned	12%	0%	3%	0%	0%
Číslo vyjadřující výhodnost úvěru	18%	25%	17%	17%	32%
Celková roční nákladovost úvěru v (%)	71%	75%	81%	83%	68%

5 MODULOVÝ PŘÍKLAD

Jako modelovou domácnost jsem zvolila mladý pár Lucii ve věku 24 let a Ondřeje ve věku 26 let. Oba jsou vysokoškolsky vzdělaní lidé se stálým zaměstnáním. Partneri zatím nemají děti a v blízké budoucnosti si je neplánují pořídit. V zájmu obou partnerů je koupě bytu 3+1 ve Zlínském kraji v lokalitě Valašského Meziříčí. Cena bytu se v tomhle okolí pohybuje Pro tento model se kupní cena bytu rovná 1 500 000 Kč.

Lucie, která má 24 let, působí v zaměstnání na dobu určitou. Měsíční příjem, který jí plyne z tohoto zaměstnání je ve výši 16 300 Kč. Ze spořicíh produktů využívá stavební spoření se stavem 98 tis. Kč u Českomoravské stavební spořitelny. Další spořicí produkt, který využívá je penzijní spoření a běžný účet s možností kontokorentu do 10 000 Kč. Její volné finanční prostředky jsou ve výši 50 tis. Kč.

Ondřej ve věku 26 let, zaměstnán na dobu určitou do konce roku 2017, která se automaticky prodlužuje. Měsíční příjem, kterého dosahuje je 17 748 Kč. V aktuálním období splácí spotřebitelský úvěr, který má na motorku. Měsíční splátka je 5 000 Kč a do splacení zbývají 3 roky. Volné finanční prostředky, s kterými mohou disponovat, jsou ve výši 400 000 Kč ze stavebního spoření, placeného babičkou, kdy byla smlouva ukončena. Tyto finanční prostředky použije k financování svého nákupu bytu.

Tabulka 7 Analýza příjmů a výdajů mladého páru (vlastní zpracování)

Příjmy (peníze na vstupu)	Měsíčně Kč	Ročně Kč	Výdaje (peníze na výstupu)	Měsíčně Kč	Ročně Kč
Příjem Ondřeje	17 748	212 976	Výdaje hlavní		
Příjem Lucie	16 300	195 600	Nájemné	4 000	48 000
Přídavky na děti	-		Splátky (hypotéky, spotřební úvěry, leasing, kreditní karty)	5 000	60 000
Příjem z úroků			Plyn, elektrina	-	-
Příjem z pronájmu			Voda a stočné	-	-
Sociální dávky			Poplatek za odpady	-	-
Jiné příjmy			Pohonné hmoty a opravy a údržba auta	1 500	18 000
			Poplatky za rozhlas a televizi	180	2 160
			Pojištění auta, domácností		4 000
			Pojištění domácnosti		
			Další sjednaná pojištění	-	-
			Potraviny a nealkoholické nápoje	7 000	84 000
			Běžné oblečení a obuv	2 000	24 000
			Telefon (paušál) a internet	1 000	12 000
			Drogerie	500	6 000
			Vzdělání	1 000	12 000
			Další služby		
			Výdaje vedlejší		
			Alkoholické nápoje, tabákové výrobky	500	6 000
			Bytové vybavení, zařízení domácností	1 000	12 000
			Sporty, nákupy, divadla, kina	1 500	18 000
			Rekreace a kultura (Oslavy, narozeniny, dárky)	500	6 000
			Módní oblečení	1 000	12 000
			Jídla v drahých restauracích	-	
			Výdaje na stavební spoření	1 700	20 400
			Výdaje na důchodové spoření	-	
			Spořicí účet	2 000	
PŘÍJMY CELKEM	34 048	408 576	VÝDAJE CELKEM	25 080	300 960
USPOŘENÉ PROSTŘEDKY/DLUH				8 968	107 616

Tabulka 8 Přehled výsledků analýzy (vlastní zpracování)

Informace	
Kraj	Zlínský (Valašské Meziříčí)
Žadatelé	Muž 26 let, příjem 17 748 Kč
	Žena 24 let, příjem 16 300 Kč
Celkové měsíční příjmy	34 048
Volné prostředky	450 000 Kč
Měsíční úspora	8 968 Kč
Požadavek bytu	1 500 000 Kč

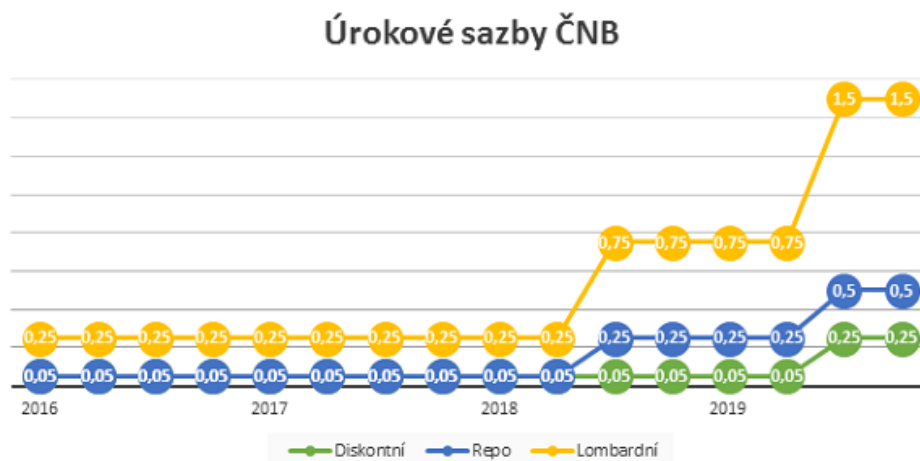
V uvedeném rodinném rozpočtu jsou uspořené prostředky přibližně 8 968 Kč měsíčně. Částka se však může měnit z důvodů mimořádných výdajů, variabilních výdajů, jako je třeba cena benzínu nebo cena potravin, jejichž cena se na trhu stále mění.

Jelikož má tento pár nyní k dispozici 450 000 Kč, ke koupi bytu ve Valašském Meziříčí. Potřebná výše úvěru tedy je 1 200 000 Kč, což je 80% z kupní ceny. Mé doporučení pro mladý pár by bylo, aby měli nějakou finanční rezervu právě na mimořádné a nečekané výdaje a také na budoucí výdaje se zařízením nového bytu. Budu tedy počítat, že si ponechají Lucčiny volné finančních prostředky 50 000 Kč.

5.1 Analýza trhu

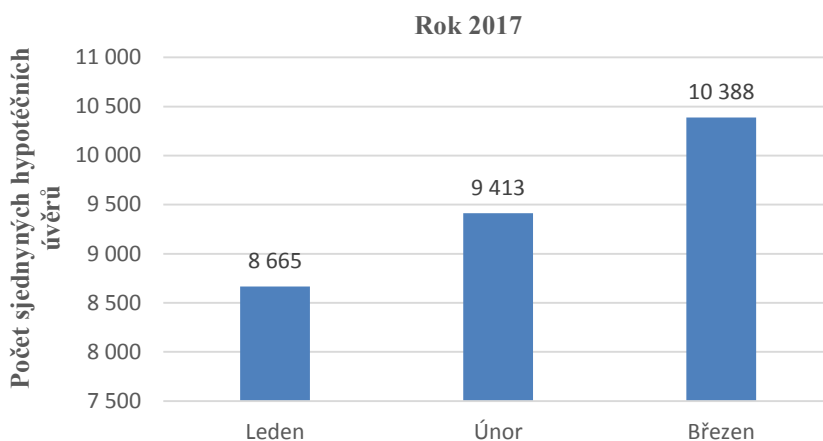
Graf znázorňuje predikci úrokových sazeb od roku 2016. Historicky, hypotéční úvěry v České republice dosáhly za uplynulé roky vysokých čísel. ČR tak náleží 3. místo ve skupině 16 zemí, které se sledují z hlediska hypotéčních úvěrů.

Úrokové sazby v porovnání s následujícími roky budou stoupat, to však neohrozí zájem lidí o hypotéční úvěry. Jeden z důvodů zvyšování, může být konec intervencí na kurzu české koruny proti euru, které ukončila ČNB.



Obrázek 3 Predikce vývoje úrokových sazeb (Kyněra, 2016)

Počet objemů hypoték v tomto roce stoup na 20 mld., před aplikací výše hypotéčních úvěrů k hodnotě nemovitosti na 90 %. V rozmezí 80 % do 90 % mohou poskytovat jen 15 % nových úvěrů, zároveň konec kurzového závazku ukončila ČNB. Z tohoto důvodu začaly banky zdražovat hypotéční úvěry s vyšší hodnotou zástavy nemovitosti.



Graf 19 Počet sjednaných hypotéčních úvěrů (Lukešová, 2017)



Obrázek 4 Zvýšení hypotéční úrokové sazby (Lukešová, 2017)

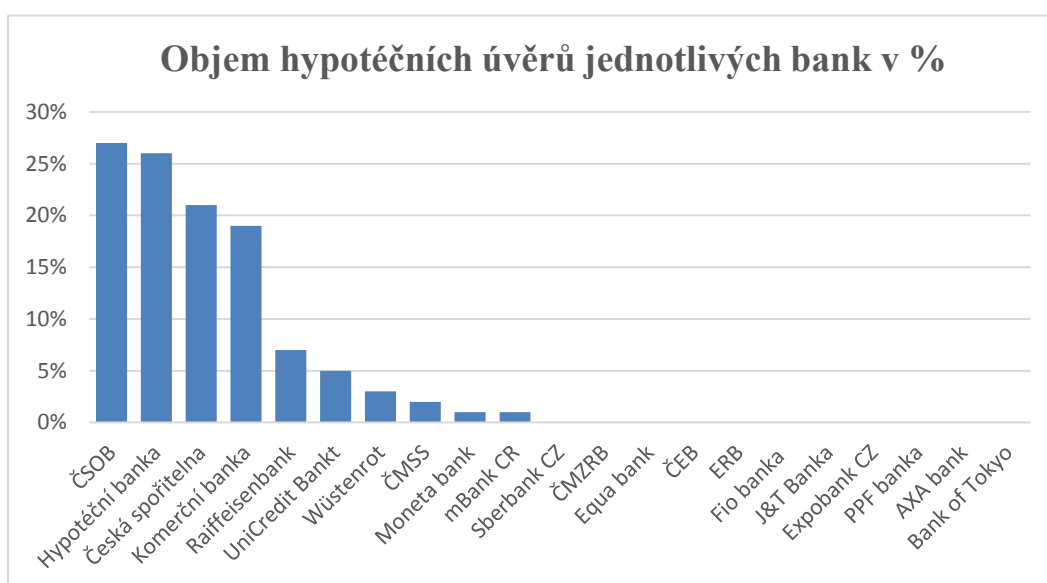
5.2 Mapování trhu

Na hypotéčním trhu mají hlavní postavení tyto banky, a to Československá obchodní banka (ČSOB), Hypotéční banka (HB), Česká spořitelna (ČS) a Komerční banky (KB). Další poskytovatelé jsou: Raiffeisenbank, Moneta bank, UniCredit Bank apod. Nízkorozpočtové banky, kam se řadí FIO banka, Air bank, Equa bank a další. Zástupci stavebních spořitel

je pak Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS), Stavební spořitelna České spořitelny (SSČS), Wüstenrot – stavební spořitelna (WSS), Modrá pyramida stavební spořitelna.

Na obrázku je zachyceno, že nejlépe si vede z ostatních středních poskytovatelů hypoték Raiffeisenbank a UniCredit bank.

Nízkorozpočtové banky drží méně než jednocentní podíl na trhu. Ze stavebních spořitelek má pozici lídra ČMSS, která stojí před ostatními stavebními spořitelkami. Obecně se stavební spořitelny řadí na koncové příčky, z důvodu, že jsou to specializované peněžní ústavy, jejichž hlavním předmětem je poskytování úvěru stavebního spoření.



Graf 20 Objem hypotéční úvěrů (Helgi Analytics, ©2015)

5.3 Hypotéční úvěry

Na základě porovnání hypotéčních poskytovatelů, jsem vybrala čtyři instituce.

První z nich je ČSOB, jako největší banku poskytující hypotéční úvěry, Českou spořitelna v roli největší banky finančního trhu. Dále pak hypotéční banku jako specializovaná banka a Equa bank z nízkorozpočtových institucí.

Každá z těchto bankovních institucí nabízí hypotéční úvěr s odlišnou hodnotou LTV (loan to value), vyjadřující poměr celkové výše úvěru k ceně nemovitosti největší banky finančního trhu.

Tabulka 9 Přehled poskytnutých hypotečních nabídek k 1.5.2017 (vlastní zpracování)

Název banky	ČSOB	ČS	Hypotéční banka	Equa bank	UniCredit Bank
Webové stránky	www.csob.cz	www.csas.cz	www.hypotecni-banka.cz	www.equa-bank.cz	www.unicreditbank.cz
Název hypotéky	ČSOB Hypotéka	Hypotéka ČS	Hypotéka HB	Equa hypotéka	Hypotéka Flexi UCB
Úroková sazba					
Fixace 1 rok	3,29%	3,59%	3,39%	3,79%	1,89%
Fixace 3 rok	2,09% ¹	2,39% ²	2,19% ³	1,99% ⁴	2,19% ⁵
Fixace 5 rok	2,09%	2,19%	2,19%	1,99%	2,29%
Minimální výše úvěru	200 000 Kč	500 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	200 000 Kč
Maximální LTV	70%	80%	90%	90%	90 %
Maximální doba splatnosti	30 let	30 let	30 let	30 let	30 let
Poskytnutí a správa úvěru					
Vedení a správa úvěru (měsíčně)	150 Kč	150 Kč	150 Kč /250 Kč	zdarma	200 Kč
Cena za 1. čerpání	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Cena za 2 a další čerpání	500 Kč	500 Kč	1 000 Kč	500 Kč (5 a další čerpání)	500 Kč
Cena upomínky 1./2./3. (Kč)	500/500/500 Kč	300/900/900 Kč	500/1000/1000 Kč	499 Kč	350/500/500 Kč
Poplatek za změnu na smlouvě ze strany klienta	500 Kč	500 Kč/5000 Kč	3 000 Kč/5000 Kč	1 000 Kč/3000 Kč	2 000 Kč
Poplatek za zpracování úvěru	zdarma	zdarma	3 900 Kč	Fixace 1 rok 2 800 Kč/ostatní zdarma	2 500 Kč
Cena za odhad nemovitosti	1 900 Kč elektronicky/3 900 Kč odhadcem	3 900 Kč	1 900 Kč elektronicky/3 900 Kč odhadcem	Zdarma	3 700 Kč

¹ V úrokové sazbě je zahrnuta sleva za aktivní platební styk v ČSOB, Eře a Poštovní spořitelně 0,6 % p.a. a sleva za pojištění minimálně 2 ze 3 pojištění ve výši 0,1 % p.a.

² Snížení úrokové sazby v sobě obsahuje slevu za splácení z účtu ČS ve výši 0,5 % a slevu za sjednané pojištění schopnosti splácet. Pokud fixace na 3-5 let Hypotéka s prémie.

³ Úroková sazby v sobě zahrnuje platby z účtu ČSOB/Era 0,1 % a slevu za pojištění 0,1 %. Za splnění podmínek akční nabídka „Pěkná hypotéka“.

⁴ Úrokové sazby hypoték jsou uvedeny včetně zahrnutí slevy za pojištění schopnosti splácet od MetLife pojišťovny a.s

⁵ Úrokové sazby zahrnují slevu za pojištění 0,5 % a využívání kreditní karty 0,1 %. Vztahují se na nově poskytnuté úvěry od 1 000 000 Kč a výše.

5.4 Úvěry se stavebního spoření

Tabulka 10 Alternativy financování úvěru ze stavebního spoření daných bank (vlastní zpracování)

Název Banky	SSČS	ČMSS	MPSS	WSS
TYP	Hypoúvěr od Buřinky	Typ Hypo	ALFA	ProSpoření OF-S
Úhrada za uzavření smlouvy	1 % ze sjednané výše úvěru (min. 1 000,-; max. 7 500,-)	1 % z cílové částky	1 % cílové částky, maximálně 10 000 Kč	1 % cílové částky, maximálně 30 000 Kč
Úroková sazba z vkladů za rok	1%	0,5 - 0,7%	0,50%	0,5% plus bonus 0,7% (při splnění daných podmínek)
Úhrada za vedení vkladového účtu za rok	325 Kč	330 Kč	300 Kč	324 Kč
Roční výpis	zdarma	zdarma	25 Kč	elektronicky zdarma, poštou 30 Kč
Zpracování žádosti o poskytnutí řádného úvěru	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Úroková sazba řádného úvěru za rok	3,99%	3,50%	3,49%	3,49%
Úroková sazba meziúvěru za rok	2,40%	5,50%	1,99%	5,00%
Úhrada za poskytnutí meziúvěru	1 % z cílové částky	0,5-1% z objemu meziúvěru	1 % z cílové částky	1 % z cílové částky (min. 900 Kč, max. 30.000 Kč)
Vypovězení smlouvy	1 % z předčasně splacené výše úvěru, nejvýše 50.000,- Kč	5% z cílové částky	1% z cílové částky	1 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru
Změna smluvních podmínek	až 1 000 Kč	až 2 000 Kč	2 000 Kč	500 Kč
Odeslání upomínky	1 zdarma, každá další 500 Kč	až 1 000 Kč	1 zdarma, každá další 500 Kč	1 zdarma, každá další 500 Kč
Minimální % naspoření	35%	35%	25%	40%

6 ŘEŠENÍ KONKRÉTNÍHO PŘÍPADU

V této kapitole porovnám modelové kalkulace daných produktů a následně doporučím nejvýhodnější produkt pro dané klienty.

6.1 Hypotéční úvěr (UniCredit Bank X Česká spořitelna)

Modelace hypotéčního úvěru od České spořitelny je uveden v příloze P III a od UniCredit Bank v příloze P II. Pro srovnání hypotéčního úvěru zvolených institucí jsem volila LTV 80% s dobrou fixací 25 let, tj. 300 měsíců.

Porovnání HÚ

Tabulka 11 Porovnání poplatků UniCredit Bank X Česká spořitelna (vlastní zpracování)

Banka	UniCredit Bank	Česká spořitelna
TYP	Hypotéční úvěr účelový rezidenční Individual	Hypotéka České Spořitelny ⁶
LTV	80 %	80 %
Fixace	3 roky	3 roky
Úroková sazba	1,69 %	2,39 %
Splatnost	25 let	25 let
Pojištění	36 000 Kč jednorázově	385 Kč/měsíčně 13 860 Kč/rok varianta Standard (splátka 5 000 Kč)
Poplatky banka	2 500 Kč	zdarma

⁶ ČS také nabízí hypotéku s prémie s fixací 3-5let. Úroková sazba by zde byla v prvním fixačním období 3,29 % a prémie 4% z hypotéčního úvěru. V tomto případě získá prémie 24 000 Kč na začátku 2 a 3 fixace. Pokud by Ondřej uskutečnil mimořádnou splátku po skončení spotřebitelského úvěru, prémie by zanikla. Již vyplacenou prémie by ale nevraceli.

Poplatek za sjednání	2 500 Kč	zdarma
Poplatek za odhad	zdarma	zdarma
Poplatek za vedení úvěrového účtu	zdarma	zdarma
Poplatky úvěr	1 500 Kč	2 000 Kč
Poplatek za vklad/výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí	1 500 Kč	2 000 Kč
Splátka úvěru za měsíc	4 908 Kč	5 339 Kč
Celkem zapláceno	1 472 400 Kč	1 601 700 Kč
Přeplatek úvěru	272 400 Kč	401 700 Kč
Pojištění	Pojištění jednorázové 36 000 Kč	3 % z počáteční výše úvěru

Tabulka 12 Porovnání produktů HÚ UniCredit Bank X Česká spořitelna (vlastní zpracování)

Banka	UniCredit Bank	UniCredit Bank	UniCredit Bank	Česká spořitelna	Česká spořitelna
Částka	1 200 000 Kč	1 236 000 Kč	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč
Splátka úvěru za měsíc	4 908 Kč	5 054 Kč	5 198 Kč	5 317 Kč	5 438 Kč
Pojištění	Jednorázové pojištění 36 000 Kč	Navýšení úvěru o 36 000 Kč	Bez pojištění	S pojištěním	Bez pojištění
Úroková sazba	1,69 %	1,69 %	2,19 %	2,39 %	2,59 %
Splaceno klientem	118 716 Kč	122 278 Kč	111 818 Kč	109 135 Kč	106 495 Kč
Úroky za 3 roky	57 940 Kč	59 678 Kč	75 309 Kč	82 283 Kč	89 271 Kč
Poplatky banky	2 500 Kč	2 500 Kč	2 500 Kč	zdarma	zdarma
Poplatky úvěr	1 500 Kč	1 500 Kč	1 500 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč

Pojištění	36 000	0	0	13 860 Kč/rok 115 500	0
Klient zaplatí	308 130 Kč	280 294 Kč	359 395 Kč	409 010 Kč	431 386 Kč
Zůstatek po 3 letech	1 081 284 Kč	1 113 722 Kč	1 088 182 Kč	1 090 865 Kč	1 093 505 Kč
Celková cena hypotéky	1 297 940 Kč	1 299 678 Kč	1 279 309 Kč	1 298 143 Kč	1 291 271 Kč
Pořadí	3.	5.	1.	4.	2.

Tyto dvě banky jsem si pro své srovnání vybrala z důvodu odlišných úrokových sazeb. UniCredit Bank nabízí historicky jednu z nejnižších fixních sazeb v České republice za daných podmínek. Na tomto základě jsem chtěla prověřit, je-li tato nabídka výhodná, jak pro banku, tak pro dané klienty.

Podmínky této úrokové sazby UCB představují, že uvedené parametry úvěru zůstanou beze změn, hodnota nemovitosti bude ve výši 1 500 000 Kč a dále platí, že musí mít sjednáno pojištění úvěru schopnosti splácet daný závazek. Toto pojištění je na rozdíl od jiných institucí jednorázově zaplacené nebo v průběhu splácení. Úvěr se tak navýší o dané pojištění. Koncoví zákazníci se můžou natchytat na tuto lákavou marketingovou nabídku, kdy koncový zákazník nezaplatí k pravidelné splátce nic navíc, jelikož je pojištění v této splátce ukryto.

Nejnižší úroková sazba nemusí být vždy ta nejvýhodnější.

V příkladu bylo zjištěno, kolik koncový zákazník zaplatí za 3 roky na úrocích a kolik splatí z půjčené částky. Dále pak vymezení jednotlivých poplatků bance, poplatky za úvěr a za případné sjednané pojištění.

Porovnáním bylo zjištěno, že nejnižší suma je u úrokové sazby 2,19 % UniCredit, místo druhé pak 2,59 % Česká spořitelna. Následuje UniCredit bank s nejnižší úrokovou sazbou 1,79 % s jednorázově zaplaceným pojištěním a je dražší o 18 631 Kč. Další nevýhoda plyne z nutnosti mít k dispozici 36 000 Kč na pojištění, což pro mladý pár je důležitý parametr.

Pokud by měl daný pár zájem o hypotéku bez pojištění s nejnižší úrokovou sazbou, tak nejlépe vyhovuje UniCredit Bank 2,19 %. Pokud by se však klienti rozhodli pro pojištění, budou mít zajímavější úrokovou sazbu, ale musí počítat s jednorázovým poplatkem případně s navýšením ceny pojištění k danému úvěru.

6.2 Úvěr ze stavebního spoření (ČMSS)

Tento produkt je kalkulován pouze u této stavební spořitelny, jelikož Lucie má zde vedený účet stavebního spoření se stavem 98 000 Kč. Ostatní úvěry ze stavebního spoření jsou oproti této instituci znevýhodněny.

V tomto případě jsem nastínila dvě možné situace financování vlastního bydlení.

V prvním případě ČMSS nabízí od července roku 2016 novinku ve formě překlenovacích úvěru Kredit bez zajištění zástavním právem k nemovitosti. Pokud daný úvěr bez zajištění chce mladý pár získat, bylo bráno, že nežijí ve společné domácnosti. Bylo určeno, že si každý za sebe vezme překlenovací úvěr Kredit Plus. Skutečná úroková sazba se může snížit, pokud každý současně uzavře smlouvu, která zahrnuje rizikové životní pojištění, pojištění majetku a odpovědnosti nebo investiční životní pojištění. Při uzavření všech těchto smluv, může být celková sleva až 0,8 %.

Tabulka 13 Nabídka ČMSS (vlastní zpracování)

Typ	Kredit Plus
Tarifní varianta	Aktiv 20 (Fixace po celou dobu)
Objem úvěru	600 000 Kč (maximální možná částka bez zajištění nemovitosti)
Rating	A
Slevy	0,8
LTV	85 %

Příjmy	16 300	Příjmy	17 748
Další závazky	0	Další závazky	5 000
Měsíční zatížení z MÚ / Ú	4 797	Měsíční zatížení z MÚ / Ú	4 797
Životní minimum	7 446	Životní minimum	7 446
Koeficient ž. m.	1,32	Koeficient ž. m.	0,82
DSTI (musí být <= 70%)	29,4%	DSTI (musí být <= 70%)	55,2%
Požadovaný minimální příjem	13 603	Požadovaný minimální příjem	19 159
Základní sazba MU	5,10%		
Sleva za objem	0,00%		
Sleva za CS produkty	-0,60%		
Další slevy	-0,20%		
LTV přírážky	0,00%		
Riziková přírážka	0,00%		
Konečná sazba	4,30%		
Měsíční splátka úroků z MÚ	2 150,0		
Dospořování	1 560		
Zatížení ve fázi MÚ	3 710		

Obrázek 5 Nabídka úvěru ze stavebního spoření ČMSS (vlastní zpracování)

6.2.1 Zjištění

Při modelování daného případu bylo zjištěno, že Ondřej nedosáhne na požadovaný příjem, který stavební spořitelna požaduje. Tito klienti jsou pro stavební spořitelnu riziková.

6.3 Kombinace úvěru ze stavebního spoření a spotřebitelského úvěru

Ve druhé variantě bylo použito úvěru ze stavebního spoření v kombinaci se spotřebitelským úvěrem. Lucie, která má příjem ve výši 16 300 Kč si požádá, o spotřebitelský úvěr ve výši 300 000 Kč na rekonstrukci požadovaného bytu, kterou budou provádět. Spotřebitelský úvěr žádá na jiný účel, než je koupě, může to být rekonstrukce kupovaného bytu, rekonstrukce bytu rodičů ze starých nebo budoucích faktur. Ty může doložit po celou dobu splácení meziúvěru.

Klientka žádá pouze 300 000 Kč, ale pokud je klientem, může požadovat až 600 000 Kč bez zajištění nemovitosti s LTV 95% a s přírážkou 1% za předpokladu, že je rating A nebo B. Slevy ve výši až 0,8 % je možné získat, pokud současně uzavřou pojištění.

Své volné prostředky si ponechá na nákup vybavení.

Ondřej, který má vyšší příjem 17 748 Kč a má nárok na překlenovací úvěr v částce 1 200 000 Kč. Tato varianta znázorňuje situace, kdy ani jeden ze žadatelů nemá k dispozici volní finanční prostředky.

Při výši meziúvěru 1 200 000 Kč a roční úrokové sazby se slevou za pojistné produkty 2 % bude měsíční splátka úroků 1 075 Kč a zároveň budou dospořovat 3 120 Kč po dobu do přidělení cílové částky, která trvá 240 měsíců. Stejná výše bude i doba trvání meziúvěru. Částka, kterou zaplatí za zpracování meziúvěru je pokaždé jiná, záleží na tom, jestli je u meziúvěru zástava nemovitosti, nebo bez zástavy. Tady je částka bez poplatku, jinak 0,5 % z cílové částky. U Top Kreditu vždy 1 000 Kč. Cílovou částku možno přidělit až po dvou letech od uzavření smlouvy o stavebním spoření, pokud uspořená částka bude alespoň 35 % z cílové částky a dosáhnou hodnotícího čísla 64. V této variantě vycházím z meziúvěru.

*Tabulka 14 Kombinace úvěru ze stavebního spoření a spotřebitelského úvěru
(vlastní zpracování)*

Typ	Kredit Plus	Topkredit	Celkový úvěr ze SS
Tarifní varianta	Aktiv 20 (Fixace po celou dobu)	Aktiv 20 (Fixace po celou dobu)	
Objem úvěru	300 000 Kč	1 200 000 Kč	
Rating	A	A	
Slevy	0,8	1,2 %	
LTV	85 %	85 %	
Úroková sazba po slevách	4,3 %	2 %	
Měsíční splátka	2 075 Kč	5 120 Kč	6 995 Kč

Pokud by klienti neměli naspořeny žádné finanční prostředky u dané stavební spořitelny, je možno využít Hypo Trend s dobou splatnosti až 30 let. K jednomu stavebnímu spoření lze sjednat pouze jeden překlenovací úvěr.

Tabulka 15 Použití překlenovacího úvěru (vlastní zpracování)

Typ	PÚ: Typ Hypo	PÚ: Typ Hypo	Celkový úvěr
Tarifní varianta	3 roky fixace	3 roky fixace	
Objem úvěru	600 000 Kč	600 000 Kč	
Rating	A	A	
Slevy	0,8 %	0,8 %	
LTV	85 %	85 %	
Úroková sazba po slevách	1,9 %	1,9 %	
Měsíční příjem	16 300 Kč	17 748 Kč	
Měsíční splátka	2 510 Kč	2 510 Kč	

Tabulka 16 Srovnání alternativ financování (vlastní zpracování)

Název produktu	KreditPlus	Top Kredit	Celkový úvěr ze SS	Typ Hypo, fixace 30 let	Hypotéka UniCredit Bank
LTV	85 %	85 %		85 %	80 %
Úroková sazba (po slevách)	4,3 %	2 %		1,9 %	2,19%
Měsíční splátka	1 875 Kč	5 120 Kč	6 995 Kč	5 020 Kč	4 908 Kč
Přeplatek	153 227 Kč	320 003 Kč	473 230 Kč	346 072 Kč	272 400 Kč
Celkem zapláceno	503 495 Kč	1 617 246 Kč	2 120 741 Kč	1 656 345 Kč	1 472 400 Kč

6.4 Doporučení

Základní pravidlo je, znát konkrétní finanční možnosti žadatelů, jejich potřeby a vztahy k rizikům. Není možno doporučovat klientovi pro financování bytových potřeb ve výši 2 mil. Kč překlenovacího úvěru či úvěru, když je známo, že mu finanční možnosti dovolují měsíční

splátku maximálně 7 000 Kč. Mladému páru doporučuji v případě, kdy jejich situace vyžaduje nejnižší měsíční splátku volbu úvěru ze stavebního spoření TOP Hypo, kdy je fixace na 30 let a měsíční splátka 5 020 Kč nebo nejlepší možnou hypotéku Unicredit Bank, kdy měsíční splátka je 4 908 Kč za předpoklad sjednaného pojištění.

U tohoto páru bych pojištění sjednala z důvodu nenadále životní situace. Pokud by konečné rozhodnutí bylo v závislosti na měsíční splátce, tak bych doporučila mladému páru použít Hypotéku. Předpokládá se, že budou chtít v průběhu 5 let založit rodinu. S tímto plynou další výdaje. Rozdíl mezi nižší a vyšší splátkou je 2 087 Kč, kterou by partneři mohli využít pro další vklady na účet stavebního spoření a dál tak čerpat státní podporu a zhodnocovat finanční prostředky.

Za předpokladu, že by se dostali do situace nenadálých výdajů, mohou vklad na stavební spoření ukončit, jelikož nejsou vázáni k pravidelným úlozkám.

Dalším parametrem srovnání jsou užitky, které plynou z úvěru ze stavebního spoření. Klienti ve fázi překlenovacího úvěru mohou vložit na svůj účet stavebního spoření vyšší částku, tím se jim zkrátí čekací doba na přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Přidělený úvěr bude nižší a bude větší možnost ho rychleji splatit. Poté na účet úvěru ze SS je možno provádět mimořádné vklady kdykoliv v průběhu jejich splácení, bez jakékoliv sankce a nemusí o tom ani informovat banku. U hypotéky tyto mimořádné splátky bez sankcí nenajdeme, to může být pro daný pár nevýhodou.

Další ze srovnávacích parametrů je, zda chtějí splatit, co nejdříve nebo splácet déle s menší měsíční splátkou, která je situována v tabulce produktu Typ Hypo. Výhodou pro stavební spoření je státní podpora, kterou by mohli klienti využít oba dva. Částka poskytovaná ve výši 10 % z ročně uspořené částky, nejvýše však 20 000 Kč za rok. Ondřej i Lucie musí měsíčně vkládat na své stavební spoření minimálně 1 700 Kč, aby dosáhli nejvyšší možné státní podpory 2 000 Kč.

Pomyslná hranice toho, kdy je vhodnější využít úvěr ze stavebního spoření či hypotéční úvěr se jen velmi těžce určuje.

Lze konstatovat, že na nižší cílové částky je rozumnější využít úvěr ze stavebního spoření a naopak na vyšší částky hypotéční úvěr. Za předpokladu toho, že by úvěry ze stavebního spoření měly možnost splácení například 30 let, kromě překlenovacího úvěrového produktu Typ Hypo, jako hypotéky, pak by se jednalo o nejlepší alternativu na financování bytových

potřeb klientů. Kratší doba splatnosti je naopak v kompenzaci s vysokými splátkami, které pro klienty představují být zajímavé, a proto volí raději hypotéční úvěry.

6.5 Daň z příjmu fyzických osob

Danému páru nenáleží možnost uplatňovat odpisy, ale zákon o dani z příjmů FO umožňuje odečíst nezdánitelnou část od základu daně ze zaplacených úroků z úvěru až ve výši 300 000 Kč. Tento odpočet danému páru jednoznačně doporučuji. Jedná se o úvěry jak ze stavebního spoření, tak i hypotéční úvěry. V dané souvislosti je známo, že úvěr poskytnut bankou, byl použit na financování bytových potřeb. Výše odpočtu je dána potvrzením od příslušné instituce hypotéční banky nebo stavební spořitelny. Odpočet nelze však uplatnit, kdyby začala Lucie nebo Ondřej v daném bytě podnikat nebo byt využívat k pronájmu.

ZÁVĚR

Formy bydlení pro každého představují určitý standard života. Řadí se k našim základním potřebám a je pro nás velmi důležitý. Tvoří nákladnou položku v našich životních potřebách. Domácnosti jsou také závislé na aktivitě ze strany státních podpor či zvýhodnění z hlediska daňových odpočtů, které se klienti mohou uplatnit. Tímto se stát snaží činit bydlení dostupné i nemovitým skupinám, kde příjmy nejsou tak vysoké. Tyto skupiny pak mají možnost volby mezi, nájemním nebo vlastním bydlením. Tato bakalářská práce je věnována právě alternativám vlastního bydlení různým způsobem financování.

Současná doba neumožňuje mít dostatek finančních prostředků pro financování z vlastních naspořených zdrojů. Tím se nabízí alternativa prostřednictvím finančních produktů, které jsou určeny k tomuto financování. Tyto produkty poskytují hypotéční banky a stavební spořitelny ve formě řádných, překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření nebo ve formě hypotéčních úvěrů. Produkty se liší ve svých specifických požadavcích.

Stavební spoření je specifické zejména v oblasti státní podpory a zhodnocení vkladů, která je poskytována ze strany státu. Úrokové sazby platné po celou dobu splácení úvěru a možnost úvěru kdykoliv během doby splatit, aniž bychom obdrželi jakoukoliv sankci.

Hypotéční úvěry, díky nízkým úrokovým sazbám si získaly také velkou oblibu mezi klienty. Je to dáno také možností získat část úvěru na neúčelové využití, které nepředstavuje financování spojené s bytovými potřebami. Specifikum tohoto produktu je zástavní právo k nemovitosti.

Nejpodstatnější část této práce je součástí praktické části, která je rozdělena do dvou hlavních částí. První část je věnována dotazníkovému šetření, kde jsem se snažila u mladých lidí do 30 let ve Zlínském kraji, analyzovat jejich finanční gramotnost. Z rozboru dosažených odpovědí a vzbáb mezi jednotlivými otázkami lze tvrdit, že většina mladých lidí není dostatečně informovaná ve finanční oblasti, někteří ani nemají zájem a jsou spokojeni s tím, co mají. Je zřejmé, že na tomto základě byl novelizován zákon o spotřebitelském úvěru, kdy banky mají přísnější pravidla v poskytování úvěrů, tak aby nedocházelo k neschopnosti splácat své závazky. Dle šetření bylo zjištěno, že věk nehraje roli ve finanční gramotnosti, která je zjevně řízena jinými faktory, jako je sociální status nebo dosažené vzdělání.

V druhé části mapování trhu byla dle parametrů vybraná UniCredit Bank a Česká spořitelna jako poskytovatelé hypotéčního úvěru. Nabídka od UniCredit Bank vychází dle aktuálních

sazeb a poplatků pro klienty nejvýhodnější. Na paměti je nutné mít, že podmínky s koncem fixačního období se mění.

Zájemci o tyto produkty se nejčastěji zajímají o výši úrokové sazby. V tomto se ale srovnávané produkty značně liší. Je třeba brát v úvahu, že úvěr ze stavebního spoření je v jistých situacích výhodnější než hypotéční úvěr. Pokud v budoucnu nedojde k výrazným změnám v legislativě, který bude mít dopad na zrušení státních podpor nebo zvýhodnění, předpokládám, že tyto alternativy financování vlastního bydlení bude mít stále se zvyšující trend. Ve většině případů lidé nedisponují s velkým obnosem vlastních prostředků k financování svého bydlení. Je třeba si dobře rozmyslet a zodpovědně přistupovat k této formě financování, jelikož je to dlouhodobý závazek na několik let do budoucna.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní zdroje

BELÁS, Jaroslav. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg, 2013. ISBN 978-80-8154-024-0.

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. ISBN 807201515X.

HOLTON, Lisa. *Everything Guide to Mortgages Book: Find the perfect loan to finance the home of your dreams*. Adams Media Corporation, 2008. ISBN 5986961 14.

JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat? 1. vyd.* Praha: Grada. ISBN 9788024736709.

KALABIS, Zdeněk ©1998–2016: Hypotéky: Hypoteční úvěry dnes a v minulosti. Malá hypotéka se bance nevyplatí. *Www.mesec.cz* [online]. 2012 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/hypotecni-uvery-dnes-a-v-minulosti-mala-hypoteka-se-bance-nevyplatí/>

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. Vyd. 1. Kravaře: Marreal servis, 2010. ISBN 978-80-254-6779-4.

KRÁL, Miloš. *Bankovníctví a jeho produkty*. Žilina: GEORG, 2009. ISBN 978-80-89401-07-9.

KIDWELL, David S. *Financial institutions, markets and money*. 11th ed. Hoboken: John Wiley & Sons, c2012. ISBN 978-0-470-56108-9.

KREBS, Vojtěch. *Sociální politika*. 3., přeprac. vyd. Praha: ASPI, 2005, ISBN 80-735-7050-5.

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR, 2014. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vydání. Praha: Ekopress. 132s. ISBN 978-80-87865-05-7.

POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-491-9.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-3671-6.

REVENDA, Zbyněk. *Centrální bankovníctví*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2011. ISBN 978-80-7261-230-7.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-4832-0.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2010. ISBN 978-80-7408-029-6.

ŠOBA, Oldřich, Martin ŠIRŮČEK a Roman PTÁČEK. *Finanční matematika v praxi*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4636-4.

TALAMO, John. *The mortgage answer book: practical answers to more than 150 of your mortgage and loan questions* [online]. 2nd ed. Naperville, Ill.: Sphinx Pub., 2008 [cit. 2016-03-29]. Answer book (Sphinx Publishing). ISBN 15-724-8680-5.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

ZAMAZALOVÁ, M. a kol.. *Marketing*. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-115-4

Internetové zdroje

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN, © 2014a: Stavební spoření: Pro koho je vhodné. *Www.acss.cz* [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-03-29]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/pro-koho-je-vhodne/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN, © 2014b: AČSS [online]. Praha, 2014 [cit. 2016-03-29]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/clenove-acss/>

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN, © 2014c: Stavební spoření: Jak funguje? *Www.acss.cz*[online]. Praha [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>

ČESKO, ©2010-2016: Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. *Www.zakonyprolidi.cz* [online]. 1993 [cit. 2016-03-29]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>

ČESKO, ©1998-2016: Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. *Www.business.center.cz* [online]. Havit [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/>

ČESKO ©2010-2017: Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru [online]. In: . [cit. 2017-05-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

ČESKO ©1999-2017: ZÁKONNÉ OPATŘENÍ SENÁTU č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí [online]. In: . [cit. 2017-05-07]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/zakonne-opatreni-senatu-ze-dne-9-rijna-2013-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-19788.html>

ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA a.s., © 2014a: O nás: Sazebník, podmínky a formuláře. *Www.cmss.cz* [online]. 2014 [cit. 2016-03-29]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/o-nas/sazebnik-podminky-a-formulare/sazebnik>

FINANCE.CZ ©2000-2016: Bydlení - Typy hypotečních úvěrů. *Www.finance.cz* [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

HELGI ANALYTICS, © 2017: Czech Banking - Analysis of 3Q2014. In: *Www.helgilibrary.com* [online]. 2015 [cit. 2017-04-21]. Dostupné z: <http://www.helgilibrary.com/reports/main/banking/czech-republic/all/>

HYPOTÉKY SROVNANÍ © 2011-2016: Druhy hypoték. *Www.hypoteky-srovnani.eu* [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://hypoteky-srovnani.eu/druhy-hypotek/>

LUKEŠOVÁ, Monika. © 2008–2016 Fincentrum Hypoindex březen 2017: Úroky letí vzhůru [online]. In: 2017 [cit. 2017-05-06]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2017-uroky-leti-vzhuru/>

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, © 2005-2013: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2015 včetně Komentáře. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2016 [cit. 2016-03-29]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2016/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-27669>

MĚŠEC.CZ, ©1998–2016: Hypotéky: Doklady nutné k poskytnutí hypotečního úvěru. *Www.mesec.cz* [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/doklady-nutne-k-poskytnuti-hypotecniho-uveru/>

KURZY.CZ ©2000-2017b: Hypotéky:5 tipů pro financování bydlení hypotékou v roce 2017. *Kurzy.cz* [online]. [cit. 2017-04-13]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/416046-5-tipu-pro-financovani-bydleni-hypotekou-v-roce-2017-27-1-2017/>

KYNĚRA, Jan. : Prognóza vývoje úrokových sazeb v ČR. In: *Www.Roklen24.cz* [online]. 2016 [cit. 2017-05-08]. Dostupné z: <http://roklen24.cz/a/wmt6d/prognoza-vyvoje-urokovych-sazeb-v-cr>

ONDRÁČKOVÁ, Kamila a Dagmar ŠTOUDKOVÁ. FINEXPERT.CZ ©2016: Pojištění: Hypotéky. *Www.FinExpert.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://finexpert.e15.cz/pod-lupou-pojisteni-schopnosti-splacet-u-hypotek>

STAVEBNÍ SPOŘENÍ: Stavební spoření online. *Výhody a nevýhody: www.stavebni-sporeni.com* [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.stavebni-sporeni.com/vyhody-nevyhody/>

SROVNÁVAČ HYPOTÉK, © 2014: Porovnání hypotéčních úvěrů-žadatel o úvěr. *Www.Srovnavachypotek.cz*[online]. 2014 [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: [Www.SrovnavačHypoték.cz](http://www.SrovnavačHypoték.cz)

TALAMO, John. *The mortgage answer book* © 2008: *Practical answers to more than 150 of your mortgage and loan questions* [online]. 2nd ed. Naperville, Ill.: Sphinx Pub., 2008 [cit. 2016-03-30]. Answer book (Sphinx Publishing). ISBN 15-724-8680-5.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČR	Význam první zkratky
ČS	Česká spořitelna
UCB	UniCredit Bank
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
CČ	Cílová částka
HZL	Hypotéční zástavní listy
LTV	Loan to Value
Kč	Koruna česká
SS	Stavební spoření
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny
HÚ	Hypotéční úvěr
ČSOB	Československá obchodní banka
KB	Komerční banka
HB	Hypotéční banka
WSS	Wüstenrot stavební spořitelna
MPSS	Modrá pyramida stavební spořitelna
Sb.	Sbírky
č	Číslo
MÚ	Meziúvěr
Ú	Úvěr
tis.	tisíc
FIRM	pevná úroková sazba
mil.	milion
PÚ	Překlenovací úvěr

ČNB Česká národní banka

RPSN Roční procentuální sazba nákladů

apod. a podobně

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Podíl jednotlivých částí na CČ (Prčík, 2002, s. 7).....	17
Obrázek 2 Ukázka překlenovacího úvěru (Srový, 2006, s. 35).....	22
Obrázek 3 Predikce vývoje úrokových sazeb (Kyněra, 2016)	50
Obrázek 4 Zvýšení hypotéční úrokové sazby (Lukešová, 2017)	51
Obrázek 5 Nabídka úvěru ze stavebního spoření ČMSS (vlastní zpracování)	59

SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1</i> Změny ve stavebním spoření (Belás, 2014, s. 61, ČESKO © 2010-2016)	15
<i>Tabulka 2</i> Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření (Ministerstvo financí České republiky, © 2005-2013)	15
<i>Tabulka 3</i> Podklady potřebné k udělení hypotéčního úvěru (Měšec.cz, ©1998–2016)	30
<i>Tabulka 4</i> Informovanost o státní podpoře (vlastní zpracování)	46
<i>Tabulka 5</i> Zástavní právo k nemovitosti (vlastní zpracování)	47
<i>Tabulka 6</i> RPSN (vlastní zpracování)	47
<i>Tabulka 7</i> Analýza příjmů a výdajů mladého páru (vlastní zpracování)	49
<i>Tabulka 8</i> Přehled výsledků analýzy (vlastní zpracování)	50
<i>Tabulka 9</i> Přehled poskytnutých hypotéčních nabídek k 1.5.2017(vlastní zpracování)	53
<i>Tabulka 10</i> Alternativy financování úvěru ze stavebního spoření daných bank (vlastní zpracování)	54
<i>Tabulka 11</i> Porovnání poplatků UniCredit Bank X Česká spořitelna (vlastní zpracování)	55
<i>Tabulka 12</i> Porovnání produktů HÚ UniCredit Bank X Česká spořitelna (vlastní zpracování)	56
<i>Tabulka 13</i> Nabídka ČMSS (vlastní zpracování)	58
<i>Tabulka 14</i> Kombinace úvěru ze stavebního spoření a spotřebitelského úvěru (vlastní zpracování)	60
<i>Tabulka 15</i> Použití překlenovacího úvěru (vlastní zpracování)	61
<i>Tabulka 16</i> Srovnání alternativ financování (vlastní zpracování)	61

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Vývoj státní podpory (Ministerstvo financí České republiky, © 2005-2013)..	18
Graf 2 Počet respondentů (vlastní zpracování)	35
Graf 3 Věková struktura (vlastní zpracování)	35
Graf 4 Rodinný stav (vlastní zpracování)	36
Graf 5 Aktuální stav zaměstnání (vlastní zpracování).....	37
Graf 6 Dosažené vzdělání (vlastní zpracování)	37
Graf 7 Měsíční příjem (vlastní zpracování)	38
Graf 8 Vlastní bydlení (vlastní zpracování)	38
Graf 9 Financování vlastního bydlení již pořízeného (vlastní zpracování)	39
Graf 10 Financování budoucího bydlení (vlastní zpracování).....	40
Graf 11 Velikost státní podpory ze stavebního spoření (vlastní zpracování).....	40
Graf 12 Zástava nemovitosti (vlastní zpracování)	41
Graf 13 Překlenovací úvěr (vlastní zpracování)	42
Graf 14 Kritéria pro rozhodování (vlastní zpracování)	43
Graf 15 Zajištění hypotéky (vlastní zpracování)	43
Graf 16 Jistina (vlastní zpracování)	44
Graf 17 RPSN (vlastní zpracování)	44
Graf 18 Anuitní splátka (vlastní zpracování)	45
Graf 19 Počet sjednaných hypotéčních úvěrů (Lukešová, 2017)	51
Graf 20 Objem hypotéčních úvěrů (Helgi Analytics, ©2015)	52

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Dotazník

Příloha P II: UniCredit Bank – modelace hypotéčního úvěru

Příloha P III: Česká spořitelna – nabídka hypotéčního úvěru

Příloha P IV: ČMSS – nabídka PÚ a spotřebního úvěru

PŘÍLOHA P I: DOTAZNÍK

povinná otázka

1. Pohlaví:

- Muž
- Žena

povinná otázka

5. Nejvyšší dosažené vzdělání je:

- Základní
- Střední škola bez maturity
- Střední škola s maturitou
- VOŠ
- Vysokoškolské – inženýrské, magisterské, doktorandské

povinná otázka

2. V jaké věkové kategorii se nacházíte?

- do 15 let
- 15 – 20 let
- 20 – 25 let
- 25 – 30 let

povinná otázka

6. Výše měsíčního příjmu:

- do 6 000 Kč
- 6 001 – 10 000 Kč
- 10 001 – 15 000 Kč
- 15 001 – 20 000 Kč
- nad 20 001 Kč

povinná otázka

3. Rodinný stav:

- Svobodný/á
- Ženatý, Vdaná
- Jiný stav

povinná otázka

7. Máte vlastní bydlení?

nepovinná otázka

8. Pokud ano, jakým způsobem bylo nebo je bydlení financováno?

- Vlastními prostředky
- Hypotéčním úvěrem
- Úvěrem ze stavebního spoření
- Kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření
- Překlenovací úvěr
- Vlastní odpověď:

povinná otázka

4. Jaký je Váš sociální status?

- Student
- Student s brigádou
- Student kombinovaného studia se zaměstnáním
- Zaměstnanec (HPP)
- Nezaměstnaný na ÚP
- Mateřská dovolená
- Jiný

nepovinná otázka

9. Pokud nemáte vlastní bydlení, ale uvažujete o této možnosti, jakým způsobem ho chcete financovat?

- Vlastními prostředky
- Hypotéčním úvěrem
- Úvěrem ze stavebního spoření
- Kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření
- Překlenovacím úvěrem
- Vlastní odpověď:

povinná otázka

10. Jak velkou státní podporu můžete v rámci stavebního spoření obdržet za současných podmínek?

- Získám podporu ve výši až 30 000 Kč ročně, pokud za rok do stavebního spoření vložím alespoň 30 000 Kč.
- Získám podporu ve výši až 2 000 Kč ročně, pokud za rok do stavebního spoření vložím alespoň 20 000 Kč.
- Získám podporu ve výši až 1 000 Kč ročně, pokud za rok do stavebního spoření vložím alespoň 20 000 Kč.

povinná otázka

11. V případě hypotečního úvěru je třeba mít do zástavy vhodnou nemovitost?

- Ano, je to vždy nutné.
- Ne, není to nutné.
- Ano, v případě hypotečního úvěru nad 1 000 000 Kč.

povinná otázka

12. Co je to překlenovací úvěr?

- Typ úvěru, který slouží k překlenutí krátkodobého finančního deficitu.
- Půjčka fyzickým osobám, které mají zájem financovat jejich potřeby, které se netýkají podnikání.
- Úvěr poskytovaný na překlenutí finanční doby v krátkodobém intervalu, po kterou nemá účastník nárok na úvěr ze stavebního spoření.

povinná otázka

13. Vyberte nejdůležitější kritéria pro rozhodování o žádost o úvěr na bydlení:

- Výše měsíční splátky včetně všech poplatků
- Možnost předčasné splátky kdykoliv bez jakýchkoliv sankcí
- Roční úroková sazba
- Důvěryhodnost bankovní instituce, důvěryhodnost bankovního poradce
- Poplatek za sjednání úvěru RPSN
- Doporučení z informačních letáčků, reklama
- Vlastní odpověď:

povinná otázka

14. Jakým způsobem můžeme zajistit hypotéku?

- Kupovanou nemovitostí nebo taky automobilem v hodnotě, která se pohybuje nad 500 tisíc korun.
- Kupovanou či jinou nemovitostí, jejíž vlastník k tomu dá souhlas.
- Pouze kupovanou nemovitostí.

povinná otázka

15. Co je to jistina?

- Částka, kterou hradí klient předem v hotovosti.
- Celková částka, která musí být splacena bance.
- Částka, ze které se počítá úrok, jde o aktuální nesplacenou část dluhu.

povinná otázka

16. Co je to RPSN?

- Údaj o částce, kterou zaplatím za úvěr.
- Číslo, které vyjadřuje výhodnost úvěru. Čím vyšší číslo, tím výhodnější úvěr.
- Sazba v procentech, která udává celkovou roční nákladovost úvěru.

povinná otázka

17. Co je to anuitní splátka?

- Předem sjednaná splátka v průběhu fixačního období roste.
- Předem stanovená splátka se v průběhu fixačního období nemění.
- Předem stanovená výše splátky v průběhu fixačního období klesá.

PŘÍLOHA P II: UNICREDIT BANK – MODELACE HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU



Orientační nabídka hypotečního úvěru

Klient: Lucie Ondřejová
E-mail:
Telefon:
Dne: 25.4.2017

Typ produktu	Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual
Výše úvěru	1 200 000 Kč
Fixní období	3 roky
Doba splatnosti (v měsících)	300
Úroková sazba	1,69% p. a.
Výše splátky	4 908 Kč
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 500 Kč
RPSN *	2,00%

* Ve výpočtu RPSN není zahrnut poplatek za vypracování a zisk spojených se zástavou nemovitosti (náklady obsah nemovitosti)

Typ produktu ***

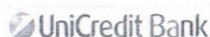
- Kreditní karta
- Pojištění schopnosti splácet

*** Detaily produktu najdete v příloze této nabídky

Úrokovou sazbu Vám v uvedené výši rezervujeme za těchto předpokladů:

- * požadované parametry úvěru (část, úvěru, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období) zůstane beze změn
- * hodnota nemovitosti, která bude soubor k zajištění úvěru, bude ve výši alespoň 1 500 000 Kč
- * a bude mít k danému úvěru sjednanou pojištění schopnosti splácet.

- * nejpozději do 9.5.2017 včetně bude do banky doručena kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněná a podepsaná žádost o úvěr včetně všech požadovaných dokladů) a současně nejpozději do 30. kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru.



BONITA

Jméno klienta: Lucie Příjmení klienta: Ondřejová

Příjmy žadatele

Dokladané příjmy

- Příjem ze závislé činnosti
- Příjem z dlouhodobých investic
- Ostatní státní příjmy (včetně příspěvků, výměn...)
- Mzdy příjmy - svobodná povolání
- Příjem zadaní celkové příjmy žadatele (výjimka obsažená RUIH /
- Příjem z vlastní společnosti

Vypočet příjmu ze závislé činnosti

Průměrný měsíční příjem ze ZČ za posledních 12 měsíců: 16 300
Průměrný příjem z DPC (min. 6M):
Výsledný měsíční příjem: 16 300

Příjmy spolužadatele

Dokladané příjmy

- Příjem ze závislé činnosti
- Příjem z dlouhodobých investic
- Ostatní státní příjmy (včetně příspěvků, výměn...)
- Mzdy příjmy - svobodná povolání
- Příjem zadaní celkové příjmy žadatele (výjimka obsažená RUIH /
- Příjem z vlastní společnosti

Vypočet příjmu ze závislé činnosti

Průměrný měsíční příjem ze ZČ za posledních 12 měsíců: 17 748
Průměrný příjem z DPC (min. 6M):
Výsledný měsíční příjem: 17 748

Výdaje 1. domácnosti

Patří všichni žadatelé do jedné domácnosti?

Ano

Počet dospělých v domácnosti: 2 Náklady na bydlení: 3 900
Počet dětí v domácnosti: 0 Osobní výdaje: 7 200
Současné bydlení: Ostatní krác. / Měsíční platby pojištění: 0
Měsíční splátky dalších úvěrů (mimo refinancování): 5 000 Další pravidelné výdaje: 0
Limb konsolidovaných úvěrů (mimo refinancování): 0 Limity kreditních karet (mimo refinancování): 0

Je bonita dostatečná?

ANO

Měsíční splátka

4 908

Debt ratio

44% / max.80%

Max. možná výše úvěru

3 280 000

Celk. uznatelný příjem

34 048

Dokument je určen pouze k internímu použití. Není určeno k tisku!

Zdroj: UniCredit Bank, 2017

PŘÍLOHA P III: ČESKÁ SPOŘITELNA – NABÍDKA HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU



Nabídka Hypotéky České spořitelny

I. Vaše údaje:

Vlastní zdroje: 300.000,00 Kč Cizí zdroje: 0,00 Kč

II. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru: koupě Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti: 1.500.000,00 Kč
 Výše úvěru: 1.200.000,00 Kč Podíl úvěru na zajištění: 80,00 %
 Splatnost úvěru: 25 let Doba fixace úrokové sazby: 3 roky
 Úroková sazba: 2,39 % Měsíční splátka: 5.339,00 Kč

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč:	21.264,00	11.273,00	7.960,00	6.315,00	5.339,00	4.695,00

Výchozí úroková sazba 3,09 %
 Individuální sleva - *pojistění* -0,20 %
 Sleva za splácení z aktivního účtu ČS -0,50 %
 Výsledná úroková sazba 2,39 %

III. Poplatky

Jednorázové poplatky

Expresní čerpání 2.000,00 Kč

Celková cena za služby 2.000,00 Kč

Měsíční poplatky

Poplatek za správu Hypotéky ZDARMA

Celkové měsíční poplatky za služby 0,00 Kč

Sjednejte si službu Pojištění schopnosti splácet, které vám zajistí pravidelné a včasné splácení hypotečního úvěru v případě nenadálých životních situacích.

- Reprezentativní příklad k Hypotéce ČS:

Celková výše úvěru 1.800.000,00 Kč, výše jednotlivých měsíčních splátek 8.007,00 Kč (splátky zahrnují jistinu a úrok), počet splátek: 300, úroková sazba fixovaná na 5 let ve výši 2,39 % ročně, poplatky spojené s úvěrem, které jsou součástí celkových nákladů úvěru: správní poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí 2.000,00 Kč, náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti 3.900,00 Kč, doba trvání úvěru: 25 let, roční procentní sazba nákladů činí 2,48 % a celková částka splatná spotřebitelem 2.409.142,00 Kč (za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění).

K vašemu hypotečnímu úvěru Vám rádi, rychle a jednoduše sjednáme pojištění nemovitosti.

Např. nemovitost v hodnotě 2.200.000,00 Kč je možné pojistit s až 30 % slevou již za 1.540,00 Kč. Navíc můžete jednoduše dopojistit také pojištění odpovědnosti vyplývající z vlastnictví nemovitosti a limitem plnění 1.000.000,00 Kč již za 210,00 Kč ročně navíc.

Pro pojištění zařízení a věci osobní potřeby můžete využít pojištění domácnosti. Při celkové pojistné částce 600.000,00 Kč můžete s až 30 % slevou zaplatit pouze 2.205,00 Kč ročně.

Využít můžete také pojištění odpovědnosti za škody způsobené nejen vámi, ale také vašimi dětmi či domácími mazlíčky s limitem plnění 1.000.000,00 Kč jen za 320,00 Kč ročně navíc.

Zdroj: Česká spořitelna, 2017

PŘÍLOHA P IV: ČMSS – NABÍDKA PÚ A SPOTŘEBNÍHO ÚVĚRU

Úvěrová kalkulačka

Platí od 7.4.2017



Domácnost:		Jméno a příjmení:																															
Dospělý	1	Bytem																															
Děti do 6	0	Kontakt																															
Děti 6-10	0	Poznámky:																															
Děti 10-15	0																																
Děti 15-26	0																																
<table border="1"> <tr><td>Příjmy</td><td>16 300</td></tr> <tr><td>Další závazky</td><td>0</td></tr> <tr><td>Měsíční zatížení z MÚ / Ú</td><td>5 980</td></tr> <tr><td>Životní minimum</td><td>7 446</td></tr> <tr><td>Koeficient ž.m.</td><td>1,16</td></tr> <tr><td>DSTI (musí být <= 70%)</td><td>36,7%</td></tr> <tr><td>Požadovaný minimální příjem</td><td>14 918</td></tr> </table>		Příjmy	16 300	Další závazky	0	Měsíční zatížení z MÚ / Ú	5 980	Životní minimum	7 446	Koeficient ž.m.	1,16	DSTI (musí být <= 70%)	36,7%	Požadovaný minimální příjem	14 918	<table border="1"> <tr><td>Účet 2</td><td>Účet 3</td></tr> <tr><td>Typ</td><td>Typ</td></tr> <tr><td>Tarifní varianta</td><td>Tarifní varianta</td></tr> <tr><td>Objem [tis. Kč]</td><td>Objem [tis. Kč]</td></tr> <tr><td>Rating</td><td>Rating</td></tr> <tr><td>CS produkty v balíčku</td><td>CS produkty v balíčku</td></tr> <tr><td>Slevy 0,1% - počet samolepek</td><td></td></tr> <tr><td>LTV</td><td></td></tr> </table>		Účet 2	Účet 3	Typ	Typ	Tarifní varianta	Tarifní varianta	Objem [tis. Kč]	Objem [tis. Kč]	Rating	Rating	CS produkty v balíčku	CS produkty v balíčku	Slevy 0,1% - počet samolepek		LTV	
Příjmy	16 300																																
Další závazky	0																																
Měsíční zatížení z MÚ / Ú	5 980																																
Životní minimum	7 446																																
Koeficient ž.m.	1,16																																
DSTI (musí být <= 70%)	36,7%																																
Požadovaný minimální příjem	14 918																																
Účet 2	Účet 3																																
Typ	Typ																																
Tarifní varianta	Tarifní varianta																																
Objem [tis. Kč]	Objem [tis. Kč]																																
Rating	Rating																																
CS produkty v balíčku	CS produkty v balíčku																																
Slevy 0,1% - počet samolepek																																	
LTV																																	
<table border="1"> <tr><td>Základní sazba MU</td><td>2,80%</td></tr> <tr><td>Sleva za objem</td><td>-0,20%</td></tr> <tr><td>Sleva za CS produkty</td><td>-0,40%</td></tr> <tr><td>Další slevy</td><td>-0,20%</td></tr> <tr><td>LTV přírůžky</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Riziková přírůžka</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Konečná sazba</td><td>2,00%</td></tr> </table>		Základní sazba MU	2,80%	Sleva za objem	-0,20%	Sleva za CS produkty	-0,40%	Další slevy	-0,20%	LTV přírůžky	0,00%	Riziková přírůžka	0,00%	Konečná sazba	2,00%	<table border="1"> <tr><td>Základní sazba MU</td><td>2,80%</td></tr> <tr><td>Sleva za objem</td><td>-0,20%</td></tr> <tr><td>Sleva za CS produkty</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Další slevy</td><td>-0,20%</td></tr> <tr><td>LTV přírůžky</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Riziková přírůžka</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Konečná sazba</td><td>2,40%</td></tr> </table>		Základní sazba MU	2,80%	Sleva za objem	-0,20%	Sleva za CS produkty	0,00%	Další slevy	-0,20%	LTV přírůžky	0,00%	Riziková přírůžka	0,00%	Konečná sazba	2,40%		
Základní sazba MU	2,80%																																
Sleva za objem	-0,20%																																
Sleva za CS produkty	-0,40%																																
Další slevy	-0,20%																																
LTV přírůžky	0,00%																																
Riziková přírůžka	0,00%																																
Konečná sazba	2,00%																																
Základní sazba MU	2,80%																																
Sleva za objem	-0,20%																																
Sleva za CS produkty	0,00%																																
Další slevy	-0,20%																																
LTV přírůžky	0,00%																																
Riziková přírůžka	0,00%																																
Konečná sazba	2,40%																																
<table border="1"> <tr><td>Měsíční splátka úroků z MÚ</td><td>2 000,0</td></tr> <tr><td>Dospořování</td><td>3 120</td></tr> <tr><td>Zatížení ve fázi MÚ</td><td>5 120</td></tr> <tr><td>Splátka úvěru</td><td>8 640</td></tr> </table>		Měsíční splátka úroků z MÚ	2 000,0	Dospořování	3 120	Zatížení ve fázi MÚ	5 120	Splátka úvěru	8 640	<table border="1"> <tr><td>Měsíční splátka úroků z MÚ</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>Dospořování</td><td>0</td></tr> <tr><td>Zatížení ve fázi MÚ</td><td>0</td></tr> <tr><td>Splátka úvěru</td><td>0</td></tr> </table>		Měsíční splátka úroků z MÚ	0,0	Dospořování	0	Zatížení ve fázi MÚ	0	Splátka úvěru	0														
Měsíční splátka úroků z MÚ	2 000,0																																
Dospořování	3 120																																
Zatížení ve fázi MÚ	5 120																																
Splátka úvěru	8 640																																
Měsíční splátka úroků z MÚ	0,0																																
Dospořování	0																																
Zatížení ve fázi MÚ	0																																
Splátka úvěru	0																																

Úvěrová kalkulačka

Platí od 7.4.2017



Domácnost:		Jméno a příjmení:																															
Dospělý	1	Bytem																															
Děti do 6	0	Kontakt																															
Děti 6-10	0	Poznámky:																															
Děti 10-15	0																																
Děti 15-26	0																																
<table border="1"> <tr><td>Příjmy</td><td>17 748</td></tr> <tr><td>Další závazky</td><td>5 900</td></tr> <tr><td>Měsíční zatížení z MÚ / Ú</td><td>2 653</td></tr> <tr><td>Životní minimum</td><td>7 446</td></tr> <tr><td>Koeficient ž.m.</td><td>1,11</td></tr> <tr><td>DSTI (musí být <= 70%)</td><td>43,1%</td></tr> <tr><td>Požadovaný minimální příjem</td><td>16 777</td></tr> </table>		Příjmy	17 748	Další závazky	5 900	Měsíční zatížení z MÚ / Ú	2 653	Životní minimum	7 446	Koeficient ž.m.	1,11	DSTI (musí být <= 70%)	43,1%	Požadovaný minimální příjem	16 777	<table border="1"> <tr><td>Účet 2</td><td>Účet 3</td></tr> <tr><td>Typ</td><td>Typ</td></tr> <tr><td>Tarifní varianta</td><td>Tarifní varianta</td></tr> <tr><td>Objem [tis. Kč]</td><td>Objem [tis. Kč]</td></tr> <tr><td>Rating</td><td>Rating</td></tr> <tr><td>CS produkty v balíčku</td><td>CS produkty v balíčku</td></tr> <tr><td>Slevy 0,1% - počet samolepek</td><td></td></tr> <tr><td>LTV</td><td></td></tr> </table>		Účet 2	Účet 3	Typ	Typ	Tarifní varianta	Tarifní varianta	Objem [tis. Kč]	Objem [tis. Kč]	Rating	Rating	CS produkty v balíčku	CS produkty v balíčku	Slevy 0,1% - počet samolepek		LTV	
Příjmy	17 748																																
Další závazky	5 900																																
Měsíční zatížení z MÚ / Ú	2 653																																
Životní minimum	7 446																																
Koeficient ž.m.	1,11																																
DSTI (musí být <= 70%)	43,1%																																
Požadovaný minimální příjem	16 777																																
Účet 2	Účet 3																																
Typ	Typ																																
Tarifní varianta	Tarifní varianta																																
Objem [tis. Kč]	Objem [tis. Kč]																																
Rating	Rating																																
CS produkty v balíčku	CS produkty v balíčku																																
Slevy 0,1% - počet samolepek																																	
LTV																																	
<table border="1"> <tr><td>Základní sazba MU</td><td>5,10%</td></tr> <tr><td>Sleva za objem</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Sleva za CS produkty</td><td>-0,60%</td></tr> <tr><td>Další slevy</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>LTV přírůžky</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Riziková přírůžka</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Konečná sazba</td><td>4,50%</td></tr> </table>		Základní sazba MU	5,10%	Sleva za objem	0,00%	Sleva za CS produkty	-0,60%	Další slevy	0,00%	LTV přírůžky	0,00%	Riziková přírůžka	0,00%	Konečná sazba	4,50%	<table border="1"> <tr><td>Základní sazba MU</td><td>2,80%</td></tr> <tr><td>Sleva za objem</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Sleva za CS produkty</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Další slevy</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>LTV přírůžky</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Riziková přírůžka</td><td>0,00%</td></tr> <tr><td>Konečná sazba</td><td>2,80%</td></tr> </table>		Základní sazba MU	2,80%	Sleva za objem	0,00%	Sleva za CS produkty	0,00%	Další slevy	0,00%	LTV přírůžky	0,00%	Riziková přírůžka	0,00%	Konečná sazba	2,80%		
Základní sazba MU	5,10%																																
Sleva za objem	0,00%																																
Sleva za CS produkty	-0,60%																																
Další slevy	0,00%																																
LTV přírůžky	0,00%																																
Riziková přírůžka	0,00%																																
Konečná sazba	4,50%																																
Základní sazba MU	2,80%																																
Sleva za objem	0,00%																																
Sleva za CS produkty	0,00%																																
Další slevy	0,00%																																
LTV přírůžky	0,00%																																
Riziková přírůžka	0,00%																																
Konečná sazba	2,80%																																
<table border="1"> <tr><td>Měsíční splátka úroků z MÚ</td><td>1 125,0</td></tr> <tr><td>Dospořování</td><td>780</td></tr> <tr><td>Zatížení ve fázi MÚ</td><td>1 905</td></tr> <tr><td>Splátka úvěru</td><td>2 160</td></tr> </table>		Měsíční splátka úroků z MÚ	1 125,0	Dospořování	780	Zatížení ve fázi MÚ	1 905	Splátka úvěru	2 160	<table border="1"> <tr><td>Měsíční splátka úroků z MÚ</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>Dospořování</td><td>0</td></tr> <tr><td>Zatížení ve fázi MÚ</td><td>0</td></tr> <tr><td>Splátka úvěru</td><td>0</td></tr> </table>		Měsíční splátka úroků z MÚ	0,0	Dospořování	0	Zatížení ve fázi MÚ	0	Splátka úvěru	0														
Měsíční splátka úroků z MÚ	1 125,0																																
Dospořování	780																																
Zatížení ve fázi MÚ	1 905																																
Splátka úvěru	2 160																																
Měsíční splátka úroků z MÚ	0,0																																
Dospořování	0																																
Zatížení ve fázi MÚ	0																																
Splátka úvěru	0																																

Úvěrová kalkulačka

Platí od 7.4.2017



Domácnost:		Jméno a příjmení:	
Dospělý	1	Bytem	
Děti do 6	0	Kontakt:	
Děti 6-10	0	Poznámky:	
Děti 10-15	0		
Děti 15-26	0		

Příjmy	17 748
Další závazky	5 000
Měsíční zatížení z MÚ / Ú	2 510
Životní minimum	7 446
Koeficient ž.m.	1,13
DSTI (musí být <= 70%)	42,3%
Požadovaný minimální příjem	16 618

Účet 1		Účet 2		Účet 3	
Typ	Tophyppo 3 roky fixace	Typ	Topkredit	Typ	Topkredit
Tarifní varianta	Aktiv 30	Tarifní varianta	Aktiv 20	Tarifní varianta	Aktiv 20
Objem [tis. Kč]	600	Objem [tis. Kč]	100	Objem [tis. Kč]	0
Rating	A	Rating		Rating	
CS produkty v balíčku	Sleva D (0,4% / 0,8%)	CS produkty v balíčku		CS produkty v balíčku	
Slevy 0,1% - počet samolepek	5,03				
LTV	85%				

Základní sazba MÚ	2,70%	2,80%	Základní sazba MÚ	2,80%
Sleva za objem	0,00%	0,00%	Sleva za objem	0,00%
Sleva za CS produkty	-0,30%	0,00%	Sleva za CS produkty	0,00%
Další slevy	-0,50%	-0,50%	Další slevy	-0,50%
LTV přírůžky	0,00%	0,00%	LTV přírůžky	0,00%
Riziková přírůžka	0,00%	0,00%	Riziková přírůžka	0,00%
Konečná sazba	1,90%	2,30%	Konečná sazba	2,30%

Měsíční splátka úroků z MÚ	950,0	191,4	Měsíční splátka úroků z MÚ	0,0
Dospořování	960	260	Dospořování	0
Zatížení ve fázi MÚ	1 910	451	Zatížení ve fázi MÚ	0
Splátka úvěru	3 360	720	Splátka úvěru	0

Úvěrová kalkulačka

Platí od 7.4.2017



Domácnost:		Jméno a příjmení:	
Dospělý	1	Bytem	
Děti do 6	0	Kontakt:	
Děti 6-10	0	Poznámky:	
Děti 10-15	0		
Děti 15-26	0		

Příjmy	16 300
Další závazky	0
Měsíční zatížení z MÚ / Ú	2 510
Životní minimum	7 446
Koeficient ž.m.	1,63
DSTI (musí být <= 70%)	15,4%
Požadovaný minimální příjem	11 963

Účet 1		Účet 2		Účet 3	
Typ	Tophyppo 3 roky fixace	Typ	Topkredit	Typ	Topkredit
Tarifní varianta	Aktiv 30	Tarifní varianta	Aktiv 20	Tarifní varianta	Aktiv 20
Objem [tis. Kč]	600	Objem [tis. Kč]	100	Objem [tis. Kč]	0
Rating	A	Rating		Rating	
CS produkty v balíčku	Sleva D (0,4% / 0,8%)	CS produkty v balíčku		CS produkty v balíčku	
Slevy 0,1% - počet samolepek	5,03				
LTV	85%				

Základní sazba MÚ	2,70%	2,80%	Základní sazba MÚ	2,80%
Sleva za objem	0,00%	0,00%	Sleva za objem	0,00%
Sleva za CS produkty	-0,30%	0,00%	Sleva za CS produkty	0,00%
Další slevy	-0,50%	-0,50%	Další slevy	-0,50%
LTV přírůžky	0,00%	0,00%	LTV přírůžky	0,00%
Riziková přírůžka	0,00%	0,00%	Riziková přírůžka	0,00%
Konečná sazba	1,90%	2,30%	Konečná sazba	2,30%

Měsíční splátka úroků z MÚ	950,0	191,4	Měsíční splátka úroků z MÚ	0,0
Dospořování	960	260	Dospořování	0
Zatížení ve fázi MÚ	1 910	451	Zatížení ve fázi MÚ	0
Splátka úvěru	3 360	720	Splátka úvěru	0

Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna, 2017

