

Srovnání efektivity financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

Martina Langerová

Bakalářská práce
2010



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav podnikové ekonomiky
akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Martina LANGEROVÁ**
Osobní číslo: **M07269**
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Srovnání efektivity financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Proveďte průzkum literárních pramenů a na základě teoretických poznatků zhodnoťte informace týkající se problematiky hypotečního bankovníctví a stavebního spoření v ČR.

II. Praktická část

- Analyzujte aktuální situaci na trhu se stavebním spořením a hypotečními úvěry poskytované vybranými finančními institucemi.
- Zhodnoťte výhody a nevýhody těchto forem financování bydlení.
- Na základě provedené analýzy formulujte svá doporučení pro potenciální zájemce o financování vlastního bydlení prostřednictvím stavebního spoření a hypotečního úvěru.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

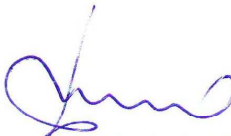
- [1] POLOUČEK, S. a kol. Bankovníctví. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
[2] PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno: Era, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
[3] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
[4] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. Osobní a rodinné finance. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
[5] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: Era, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Aleš Skopalík**
Ústav podnikové ekonomiky
Datum zadání bakalářské práce: **6. dubna 2010**
Termín odevzdání bakalářské práce: **21. května 2010**

Ve Zlíně dne 6. dubna 2010


doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




prof. Ing. Jiří Polách, CSc.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním 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 ¹⁾;
- beru na vědomí, že bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí;
- na moji 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 ²⁾;
- podle § 60 ³⁾ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 ³⁾ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně 21.5.2010

hangurná

1) Zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

(1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

2) 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, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

3) 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, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst.

3). Odpirá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Hlavním cílem této práce je provést srovnání úvěrů ze stavebního spoření s hypotečními úvěry. Práce je rozdělena do dvou částí – teoretické a praktické části. Teoretická část podrobně popisuje stavební spoření, úvěry ze stavebního spoření a problematiku hypotečních úvěrů. Praktická část je věnována aktuální situaci na trhu s těmito úvěry a jsou srovnány i jejich výhody a nevýhody. Součástí je také analýza nabídek stavebních spořitelen a bank poskytujících hypoteční úvěry. Závěrečná část obsahuje modelový příklad financování bydlení u České spořitelny a srovnání s nabídkami konkurenčních bank. Následně je vybrána nejvhodnější varianta financování a formulována doporučení pro potenciální klienty.

Klíčová slova: banka, stavební spoření, překlenovací úvěr, úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr, financování bydlení

ABSTRACT

The main objective of this work is to compare building loans with mortgage loans. The work is divided into two parts, theoretical and practical. The theoretical part describes building savings, building saving loans and mortgage loans. The practical part is devoted to the current situation in the market for these loans, and compares their advantages and disadvantages. It also includes analysis offers of building societies and banks providing mortgage loans. The final section provides a model example of housing finance at Česká spořitelna and comparison with other competitive banks. After that is selected the best option of financing and formulated recommendations for potential clients.

Keywords: bank, building savings, bridge loan, building savings loan, mortgage loan, house financing

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu bakalářské práce panu Ing. Aleši Skopalíkovi za jeho ochotu, pomoc a rady při zpracování této práce.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 BANKOVNÍ SYSTÉM	12
1.1 STRUKTURA ČESKÉHO BANKOVNÍHO SYSTÉMU.....	12
1.1.1 Rozdělení bank.....	12
2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	14
2.1 VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	14
2.1.1 Vývoj v České republice	14
2.2 STAVEBNÍ SPOŘITELNY	15
2.3 ZÁKLADNÍ INFORMACE O STAVEBNÍM SPOŘENÍ.....	15
2.3.1 Účastník stavebního spoření.....	15
2.3.2 Smlouva o stavebním spoření	16
2.3.3 Cílová částka	16
2.3.4 Varianty stavebního spoření.....	17
2.3.5 Státní podpora	18
2.4 PRŮBĚH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	18
2.4.1 Spoření	19
2.4.2 Přidělení úvěru	19
2.4.3 Zajištění úvěru.....	21
2.4.4 Čerpání úvěru	21
2.4.5 Splácení úvěru	22
3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	23
3.1 VÝVOJ HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ.....	23
3.1.1 Vývoj v České republice	23
3.2 HYPOTEČNÍ BANKY	24
3.2.1 Hypoteční zástavní listy	25
3.3 ZÁKLADNÍ INFORMACE O HYPOTEČNÍM ÚVĚRU.....	25
3.3.1 Žadatel o hypoteční úvěr	25
3.3.2 Druhy hypotečního úvěru	26
3.3.3 Úroková sazba	27
3.3.4 Fixace úrokové sazby	27
3.3.5 Zajištění úvěru.....	27
3.3.6 Bonita	28
3.3.7 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování.....	28
3.4 PRŮBĚH POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	29
3.4.1 Poskytnutí úvěru.....	29
3.4.2 Čerpání	29
3.4.3 Splácení	30
II PRAKTICKÁ ČÁST	31
4 TRH SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM	32

4.1	PŘEHLED TARIFŮ JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELN 34
4.2	VÝHODY A NEVÝHODY ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ..... 36
5	TRH S HYPOTEČNÍMI ÚVĚRY 37
5.1	SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ U VYBRANÝCH BANK..... 38
5.1.1	Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů..... 40
5.2	PRŮMĚRNÁ ÚROKOVÁ SAZBA U HYPOTÉK..... 42
5.3	VÝHODY A NEVÝHODY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ 43
6	SROVNÁNÍ ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU..... 44
6.1	SROVNÁNÍ ÚVĚRŮ PODLE VYBRANÝCH UKAZATELŮ 45
7	ČESKÁ SPOŘITELNA 50
7.1	IDEÁLNÍ HYPOTÉKA ČESKÉ SPOŘITELNY 50
7.2	STAVEBNÍ SPOŘENÍ BUŘINKA – ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ..... 51
7.3	STAVEBNÍ SPOŘENÍ BUŘINKA – PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR TREND 52
8	ANALÝZA KONKRÉTNÍHO PŘÍKLADU 53
8.1	VYHODNOCENÍ VARIANT FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ..... 58
8.2	DOPORUČENÍ PRO POTENCIÁLNÍ KLIENTY 62
	ZÁVĚR 64
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY 66
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK 69
	SEZNAM OBRÁZKŮ A GRAFŮ 70
	SEZNAM TABULEK..... 71
	SEZNAM PŘÍLOH..... 72

ÚVOD

Vlastní dům nebo byt je snem snad každého z nás. Splnění takového snu může být velkou investicí. Částka potřebná na koupi bytu nebo domu dnes většinou převyšuje jeden milion korun. Kupující nemusí mít celou částku v hotovosti, neboť existuje řada možností úvěrování. Dokonce i v případě, že celou částku máte, vyplatí se někdy použít pro financování cizí peníze. Protože jde o vysoké částky, splácené po dobu 10 nebo i 30 let, může správný výběr úvěrových zdrojů znamenat úsporu stovek tisíc korun. Naopak špatná volba přinese značné ztráty.

Typickým způsobem financování bydlení je využití hypotéčních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Důležitý je přitom výběr hypotéční banky a stavební spořitelny, neboť rozdíly v nabídkách jsou značné. Důležité je také správné nastavení parametrů hypotéčního úvěru a stavebního spoření. Optimalizace těchto kroků může přinést úspory v řádu desítek i stovek tisíc korun.

Stavební spoření i hypotéční úvěry jsou významně dotovány státem. Jakýkoli jiný produkt založený na tržním principu pravděpodobně nenabízí lepší podmínky.

Financování je klíčová, ale často podceňovaná součást pořízení nového domu. S plánováním celého záměru je dobré začít včas, alespoň rok před realizací. Řešení na poslední chvíli bývají výrazně dražší. Doporučuje se využít nabídky specialistů, kteří navrhnou vhodné řešení a pomohou jej zrealizovat.

Nelze jednoznačně říci, zda financovat bydlení úvěrem ze stavebního spoření nebo formou hypotéky. Odpověď není jednoduchá a vždy záleží na konkrétní situaci každého žadatele. Je doporučeno vyhledat služby nezávislého konzultanta, který zcela přesně vyčíslí, zda bude výhodnější financovat cílovou částku hypotékou nebo úvěrem ze stavebního spoření.

Hlavním cílem této bakalářské práce je výše zmiňované úvěry porovnat a vybrat výhodnější variantu financování bydlení. Součástí této práce je také zmapování aktuální situace na trhu s těmito úvěry a jejich detailnější porovnání z mnoha hledisek. Takto získané informace jsou dále využity v modelovém příkladu financování bydlení, kde je nastíněna a řešena konkrétní situace. Tato práce může usnadnit potenciálním zájemcům rozhodnout o formě financování vlastního bydlení.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BANKOVNÍ SYSTÉM

Bankovním systémem se rozumí souhrn všech bankovních subjektů v daném státě a vztahů mezi nimi na základě legislativní úpravy.

V ČR jsou to především zákon č. 21/1992 Sb. o bankách, zákon č. 6/1993 Sb. České národní bance, Devizový zákon a Zákon o účetnictví. Podzákoné právní normy mohou v této oblasti vydávat Ministerstvo financí ČR nebo Česká národní banka. [3]

1.1 Struktura českého bankovního systému

Od roku 1990 v České republice existuje dvoustupňový bankovní systém. Tento systém funkčně odděluje centrální a obchodní bankovníctví.

ČNB je centrálním prvkem národní bankovní soustavy. Mezi její hlavní činnosti patří finanční dozor nad obchodními bankami, kterým také uděluje tzv. bankovní licence nezbytné pro provozování bankovníctví. ČNB je řízená bankovní radou, v jejímž čele stojí guvernér České národní banky.

Obchodní banky jsou podnikatelské subjekty, které na základě bankovní licence obchodují s penězi a působí jako finanční zprostředkovatelé pro své klienty.

1.1.1 Rozdělení bank

Banky v českém bankovním systému se obvykle člení dle velikosti podle výše bilanční sumy, samostatně jsou vyčleňovány pobočky zahraničních bank a stavební spořitelny.

Český bankovní systém zahrnuje následující banky:

Velké banky (bilanční suma nad 200 mld. Kč)

Česká spořitelna, Československá obchodní banka, UniCredit Bank Czech Republic, Komerční banka.

Střední banky (bilanční suma 50 až 200 mld. Kč)

Českomoravská záruční a rozvojová banka, GE Money Bank, Hypotéční banka, Raiffeisenbank.

Malé banky (bilanční suma pod 50 mld. Kč)

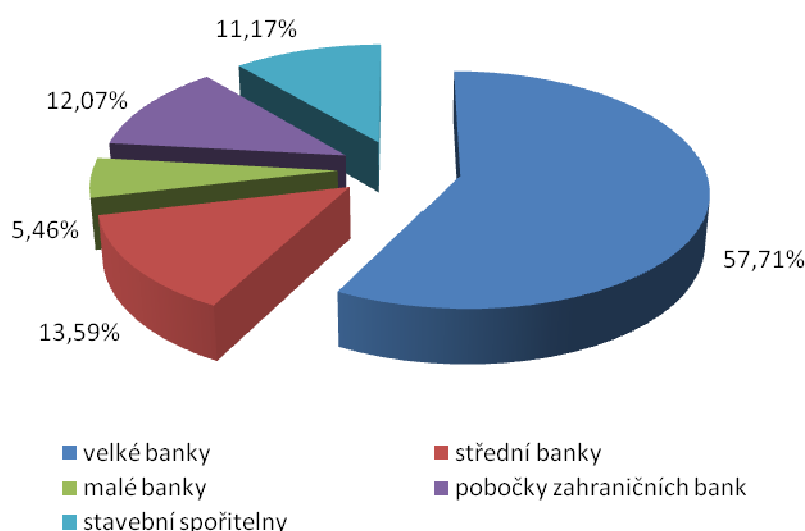
Banco Popolare, Česká exportní banka, Evropsko-ruská banka, J&T banka, LBBW Bank CZ, PPF banka, Volksbank, Wüstenrot hypoteční banka.

Pobočky zahraničních bank

BRE Bank S. A. , CALYON S. A. , Citibank Europe, Commerzbank, Deutsche Bank, ING Bank, HSBC Bank, Oberbank, Privat Bank, Všeobecná úvěrová banka, Waldviertel Sparkasse a další.

Stavební spořitelny

Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Modrá pyramida stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Wüstenrot - stavební spořitelna. [9]



Graf 1 Podíl jednotlivých skupin bank na celkové bilanční sumě k 31. 12. 2009. [9]

Struktura bankovního sektoru České republiky je dlouhodobě stabilizovaná. Na konci roku 2009 působilo na tuzemském trhu celkem 39 bank a poboček zahraničních bank, z toho bylo celkem 16 bank, pět stavebních spořitelen a 18 poboček zahraničních bank. Rozhodující podíl na trhu zaujímá skupina čtyř velkých bank, jejíž podíl na celkových aktivech bankovního sektoru přesahoval 57 %.

2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření patří mezi nejoblíbenější a zcela nejrozšířenější spořicí produkty. Oblibu si získalo také hlavně díky státní podpoře, která z něj učinila bezkonkurenční způsob zhodnocování peněz, ale pouze v omezené výši. Posláním stavebního spoření není jen zhodnocování volných peněžních prostředků, ale i shromáždění zdrojů pro financování bytových potřeb. [7]

2.1 Vývoj stavebního spoření

Stavební spoření pochází z Německa, kde bylo zavedeno jako lokální bankovní produkt. Bylo založeno na principu lidového peněžnictví, na němž fungovaly kempeličky, záložny a jiné typy úvěrových družstev. Za iniciátora myšlenky stavebního spoření je považován Georg Krapp, který v německé vesnici Wüstenrot založil první sdružení provozující stavební spoření. Stavební spoření tehdy fungovalo zcela jinak, než jej známe dnes.

Až v roce 1925 získalo stavební spoření takovou podobu, jak ho známe v současné době. Fungovalo na takovém principu, že si polovinu částky potřebné pro pořízení bydlení musel naspořit účastník sám a druhá polovina mu byla zapůjčena formou úvěru bankou.

Z Německa se stavební spoření začalo v průběhu 20. století šířit i do dalších středoevropských zemí. Vzhledem k velkému přínosu pro rozvoj a dostupnost bydlení začal stavební spoření posléze podporovat také stát, který v podpoře spoření spatřoval účinný nástroj pro zlepšení možnosti bydlení. [5]

2.1.1 Vývoj v České republice

Stavební spořitelny se staly součástí bankovního systému v České republice od roku 1993. Bylo to díky přijetí zákona č. 423/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti od 1. dubna 1993. Poslední novela č. 423/2003 Sb. platná pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004 změnila základní podmínky stavebního spoření, především výši podpory a dobu spoření.

Důvodem pro zavedení stavebních spořitelen do našeho bankovního systému byla snaha využít již v zahraničí osvědčeného nástroje k podpoře financování bydlení. Stavební spoření bylo u nás koncipováno na základě stejných principů, které řadu let fungují v Německu či Rakousku. Jeho základní podstatou je kombinace spoření a poskytování účelových úvěrů na bydlení za předem daných podmínek. [2]

Stavební spoření je účelové spoření spočívající v:

- přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- poskytování příspěvku fyzickým osobám (státním podporám) účastníkům stavebního spoření.

2.2 Stavební spořitelny

V dnešní době vlastní licenci pět stavebních spořitelen. Všechny tyto spořitelny jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen. Podnikání těchto subjektů je od jejich počátku působení na trhu regulováno přísnými pravidly, která omezují veškeré rizikové obchodní aktivity.

Samotné spořitelny jsou obvykle součástí finančních skupin, z toho tedy plyne, že Modrá pyramida patří ke Komerční bance, Buřinka k České spořitelně či Liška k ČSOB. U zbývajících dvou, Raiffeisen stavební spořitelny a Wüstenrot - stavební spořitelny vyplývají jejich kořeny přímo z názvu.

2.3 Základní informace o stavebním spoření

2.3.1 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem ČR nebo právnická osoba se sídlem na území ČR a identifikačním číslem organizace (IČ) přiděleným příslušným orgánem. Z tohoto vyplývá, že smlouvu může uzavřít i fyzická osoba, která není českým občanem, pokud ale má v ČR povolení k trvalému pobytu. [5]

2.3.2 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření má písemnou formu, jenž je uzavřena mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou. Účastník se ve smlouvě písemně zavazuje ukládat u stavební spořitelny peněžní částky ve stanovené výši. Pokud smlouvu uzavírá fyzická osoba, musí smlouva obsahovat prohlášení, zda účastník žádá o přiznání státní podpory. Tato státní podpora je účastníkovi pak připsána ke konci každého roku ve výši maximálně 15 % z ročně uspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit.

Smlouva také stanovuje nárok účastníka stavebního spoření na získání úvěru ze stavebního spoření. Získat úvěr ze stavebního spoření může pouze ten účastník, který splnil podmínky stanovené stavební spořitelnou a dané zákonem.

Podle zákona o stavebním spoření musí tato smlouva obsahovat stanovenou výši úrokové sazby, kterou účastník ze svých úspor během spoření získá, a dále výši úrokové sazby, za kterou stavební spořitelna účastníkovi poskytne úvěr ze stavebního spoření. Zákon stanovuje, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 procentní body. [5]

Úrokovou sazbu z vkladů, která je uvedena v písemné smlouvě, může stavební spořitelna jednostranně změnit. Ale pouze v tom případě, že účastník po splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nabídku na úvěr nepřijme a od uzavření smlouvy uplyne nejméně 6 let. [10]

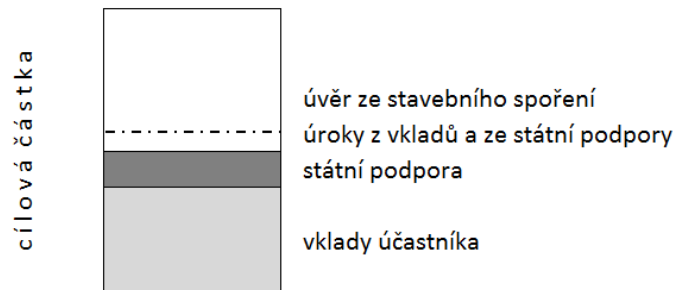
2.3.3 Cílová částka

Cílová částka je jedním z nejdůležitějších parametrů smlouvy o stavebním spoření. Nastavení cílové částky může zcela ovlivnit celkový užitek, který účastník ze smlouvy získá.

Jelikož cílová částka představuje celkovou částku, kterou může účastník stavebního spoření získat pro své bytové potřeby, znamená to, že cílová částka obsahuje všechny tyto složky:

- vklady účastníka stavebního spoření,
- státní podporu (má-li na ni účastník nárok),
- úroky z vkladů a státní podpory,

- úvěr ze stavebního spoření.



Obr. 1 Podíl jednotlivých složek na cílové částce. [5]

Výše cílové částky může být změněna (zvýšena, snížena, rozdělena) pouze během spořicí fáze stavebního spoření. [5]

2.3.4 Varianty stavebního spoření

Druhým určujícím parametrem smlouvy o stavebním spoření po cílové částce jsou varianty (tarify) stavebního spoření. Spolu s cílovou částkou ovlivňují varianty celkové nastavení smlouvy tím, že jsou určující pro tzv. čekací dobu na přidělení úvěru ze stavebního spoření, pro výši splátek úvěru a také pro dobu splácení úvěru.

Varianty stavebního spoření určují tyto podstatné parametry smlouvy:

- výši minimálních úložek účastníka vzhledem k výši cílové částky,
- koeficient hodnotícího čísla, který ovlivňuje délku doby, po jejímž uplynutí má účastník nárok na přidělení cílové částky a tím i možnost získat úvěr ze stavebního spoření,
- výši minimálních splátek úvěru ze stavebního spoření,
- dobu splatnosti úvěru. [5]

2.3.5 Státní podpora

Na státní podporu má nárok účastník (fyzická osoba), pokud splňuje podmínky dané zákonem o stavebním spoření. Státní podpora je poskytována ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh.

Nárok na státní podporu má:

- občan České republiky,
- občan EU s povolením k pobytu v ČR a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Výše státní podpory:

- U smluv uzavřených do 31. 12. 2003, s uplatněným nárokem státní podpory k 31. 12. 2004 je státní podpora poskytována formou zálohy ve výši ve výši 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z 18 000 Kč.
- U smluv uzavřených od 1. 1. 2004 je státní podpora poskytována formou zálohy ve výši ve výši 15 % z ročně uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z 20 000 Kč. Pokud má účastník uzavřeno více smluv v jednom kalendářním roce, přísluší mu státní podpora pouze na ty smlouvy, u kterých si o přiznání písemně požádal. Celkový součet záloh ke všem smlouvám nesmí překročit hranici 3 000 Kč. Částka nad 20 000 Kč se převádí do následujícího roku v případě, že smlouva obsahuje prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. [10]

2.4 Průběh stavebního spoření

Stavební spoření má dvě základní fáze, a to fázi spořicí a fázi úvěrovou. Po přidělení úvěru může klient čerpat zvolený úvěr. Posledním krokem tohoto procesu je splácení úvěru.

2.4.1 Spoření

V této fázi stavebního spoření je účastník povinen spořit měsíčně částku, která byla sjednána ve smlouvě o stavebním spoření. Stavební spořitelny nabízí stavební spoření většinou předvolené tak, aby spořicí fáze trvala nejméně 5 let (u smluv uzavřených do konce roku 2003) nebo 6 let a účastník naspořil za toto období 40 nebo 50 % tzv. cílové částky.

Samotné spoření probíhá formou pravidelného ukládání minimálních peněžních částek, ke kterým se účastník zavázal při uzavření smlouvy, na účet stavebního spoření. Je povoleno také vkládat na spoření jakékoli nepravidelné mimořádné vklady. Tento účet je stavební spořitelna povinna otevřít nejpozději ke dni uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Konec spořicí fáze nastává v jednom z těchto okamžiků:

- Vyplacením vkladu na základě přidělení cílové částky při finančním vypořádání smlouvy důsledkem toho, že účastník nečerpal úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr.
- Vyplacením vkladu na základě výpovědi smlouvy nebo uplynutím výpovědní lhůty.
- Uzavřením smlouvy na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (pouze řádného úvěru).
- Termínem přidělení cílové částky v případě čerpání překlenovacího úvěru.
- Zánikem účastníka (pouze u právnické osoby).
- Úmrtím účastníka (fyzické osoby). [5]

2.4.2 Přidělení úvěru

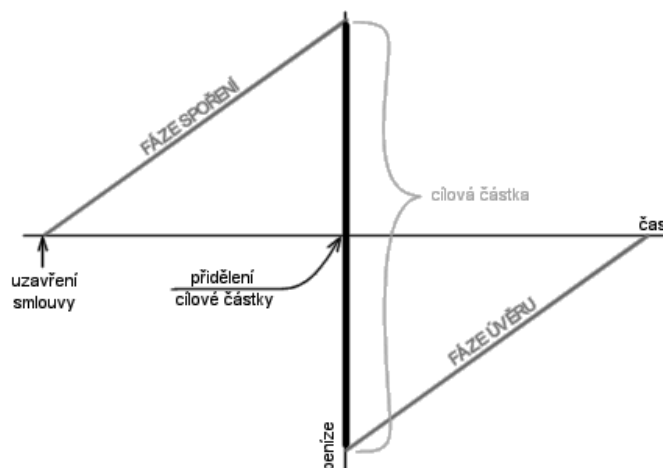
Po skončení spořicí fáze a po splnění níže uvedených podmínek přechází stavební spoření do druhé - úvěrové fáze, kdy má účastník spoření nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Při nesplnění těchto podmínek může účastník požádat o přidělení překlenovacího úvěru.

Řádný úvěr

Podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření:

- smlouva o stavebním spoření trvá již alespoň 24 měsíců,
- účastník naspořil částku požadovanou stavební spořitelnou (v ČR 40 % nebo 50 % cílové částky),
- účastník získá tzv. hodnotící parametr vyžadovaný stavební spořitelnou. [6]

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření při splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou ve Všeobecných obchodních podmínkách a po prokázání schopnosti úvěr splatit. [10]



Obr. 2 Grafické zobrazení přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. [26]

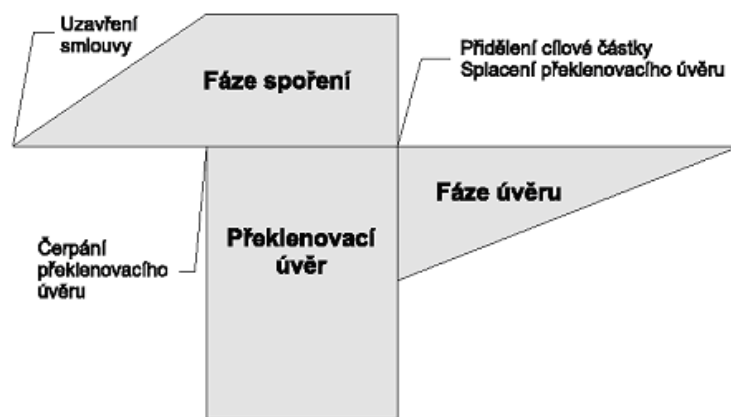
Překlenovací úvěr

V případě, že účastník stavebního spoření nesplnil podmínky pro přidělení řádného úvěru, může využít překlenovací úvěr. Překlenovací úvěr běží současně s původní smlouvou o stavebním spoření, na kterou musí účastník dále spořit, pokud tedy ještě nenaspořil požadovanou částku. Tato fáze trvá až do okamžiku, kdy účastník splňuje všechny podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. [10]

Překlenovací úvěr je poskytnut účastníkovi maximálně do výše cílové částky stavebního spoření. Obvykle je potřeba, aby měl zájemce na svém účtu naspořeno minimálně 20 %

z cílové částky, výjimečně nemusí mít žádné vlastní peníze. Využití úvěru je vázáno na účely bydlení stejně, jako je tomu u řádného úvěru. [8]

Překlenovací úvěr je většinou z hlediska účastníka dražší, než je úvěr ze stavebního spoření, protože v tomto případě musí účastník hradit úroky z celé cílové částky, a nikoli pouze z částky skutečně vypůjčené. [7]



Obr. 3 Grafické zobrazení přidělení překlenovacího úvěru ze stavebního spoření. [7]

2.4.3 Zajištění úvěru

Každý úvěr musí být ze zákona zajištěn pro případ komplikací se splácením. Požadované zajištění závisí na posouzení bonity žadatele, délce předešlého spoření a výši úvěru. Zajištění úvěru je poslední pojistkou spořitelny. Pokud má klient dočasné problémy se splácením, které jsou způsobeny závažnými důvody, lze dohodnout odklad či snížení splátek. [8]

2.4.4 Čerpání úvěru

Finanční prostředky ze stavebního spoření lze čerpat v podstatě dvěma způsoby:

1. Klient čerpá úvěr a účelově používá prostředky k financování bytových potřeb - v tomto případě má vždy nárok na státní podporu.

Bytové potřeby jsou definovány zákonem a rozumí se jimi:

- získání bytu,
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb. [10]

Bytové potřeby jsou zpřesněny v novele zákona, která vyšla ve sbírce pod číslem 423/2003 Sb.

2. Klient nehodlá čerpat úvěr, vypovídá smlouvu a chce naspořené prostředky použít podle svého uvážení - v tomto případě závisí nárok na výplatu státní podpory na délce doby od uzavření smlouvy o stavebním spoření

Samotné čerpání úvěru se uskutečňuje bezhotovostní formou, tj. převodem na účet. Úvěr se dá čerpat jednorázově nebo postupně na základě předložených faktur. Další možností je také převedení peněz na účet klienta formou zálohy. Je možné také proplacení již zaplacených dokladů, ale pouze tehdy pokud od data jejich vystavení k datu předložení neuplynulo více než 12 měsíců a nebyly vystaveny před datem uzavření smlouvy o stavebním spoření. [8]

2.4.5 Splácení úvěru

Poskytnutý úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách (anuitách), jejichž výše je dohodnuta ve smlouvě o poskytnutí úvěru. Splatnost samostatně poskytnutého úvěru ze stavebního spoření je až 15 let, ale může být i delší. Úvěr ze stavebního spoření je možné také kdykoli předčasně splatit, a to bez finančních sankcí. [8]

3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěry jsou v poslední době velmi známým produktem, který je hojně využíván. Hypoteční úvěr lze charakterizovat jako dlouhodobou půjčku, na poměrně velký objem peněz, určený především k pořízení bydlení.

3.1 Vývoj hypotečního bankovníctví

Hypoteční banky mají původ již ve feudalismu, kdy statkáři a šlechta v případě, že potřebovali peníze, neprodávali svou půdu a majetky, ale zastavovali je. Počátek hypotečních úvěrů jako zvláštního druhu obchodů se datuje až od druhé poloviny 18. století, kdy vznikaly první ústavy specializované na jejich poskytování a kdy se vytvořila také praxe vydávání hypotečních zástavních listů. První hypoteční banky vznikly v Anglii. V 19. století začínají být ve Slezsku a v německých zemích vydávány nové zástavní listy, které již nejsou zajištěny konkrétní nemovitostí, a jejich majitel je odkázán se svými nároky pouze na jejich vydavatele - úvěrní sdružení. Systém zástavního listu se následně rozšířil po celé Evropě. V polovině 19. století se začíná projevovat potřeba financovat pomocí úvěrů bytovou výstavbu. Zvláště silně se rozvinul systém hypotečního bankovníctví v Německu a v Rakousku. [3]

3.1.1 Vývoj v České republice

Prvotní snaha o navrácení hypotečního bankovníctví do bankovního systému se projevila již v roce 1990, kdy zákon o dluhopisech vymezil hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr. Rozvoj hypotečního bankovníctví nastává, ale až v roce 1995, kdy novelou několika zákonů byly vytvořeny legislativní podmínky hypotečního bankovníctví.

Model českého hypotečního bankovníctví není na rozdíl od stavebních spořitelen založen na institucionálně samostatných hypotečních bankách, ale pouze na produktové specializaci. Z toho vyplývá, že jsou stanovena zvláštní pravidla pro hypoteční produkty a ty musí být stanoveným způsobem odděleny od ostatních produktů univerzálních bank. [2]

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, tj. 1. 5. 2004, definoval hypoteční úvěry tímto způsobem:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních

účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ [11]

Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Do května 2004 bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou všechny úvěry zajištěné nemovitostí. Zákon také umožňuje poskytování hypotečních úvěrů na zajištění potřeb bydlení. Z toho vyplývá, že prostředky mohou být použity na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod. Ve všech případech musí být hypoteční úvěr zajištěn nemovitostí. [11]

3.2 Hypoteční banky

Hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky na základě udělené licence, protože poskytování úvěrů patří k základním bankovním činnostem a k jejich poskytování není třeba zvláštního povolení. Protože poskytování úvěrů není činnost vyhrazená pouze bankám, mohou je poskytovat i nebankovní subjekty. [2]

Poskytování hypotečních úvěrů bankou spadá do činností dle §1 odst. 1 zákona o bankách č. 21/1992 Sb. Vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti. Hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv z bank, jestliže vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů. [11]

Za hypoteční banky můžeme považovat ty banky, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů. Jde však (s výjimkou Hypoteční banky) o univerzální banky, které provádějí i ostatní bankovní obchody. [2]

3.2.1 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy vydávané hypotečními bankami, které chtějí tímto způsobem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Tyto dluhopisy jsou kryty zástavou této nebo jiné nemovitosti. Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka, která obdržela licenci od České národní banky. Další důležitou podmínkou je také to, že banka nesmí přijmout zajištění zástavním právem k nemovitosti, jejíž hodnota by činila méně než 70 % nominální hodnoty vydaného listu. Tyto dluhopisy jsou jedny z nejbezpečnějších cenných papírů na trhu. Je to díky nízkému riziku, protože HZL jsou zabezpečeny splátkami hypotečních úvěrů, zástavou nemovitosti a také jištěny bankou, která tyto listy vydala. Úrok, který je na základě vlastnictví zástavního listu vyplacen, je většinou fixní. Další výhodou je, že výnos nepodléhá dani z příjmů. Hypoteční zástavní listy patří mezi veřejně obchodovatelné cenné papíry, což umožňuje jejich majiteli, aby je kdykoli prodal. [12]

3.3 Základní informace o hypotečním úvěru

3.3.1 Žadatel o hypoteční úvěr

O hypoteční úvěr může žádat pouze ten, kdo je schopen podle zákona nabývat nemovitosti na území ČR. V případě fyzických osob může být žadatelem:

- občan ČR,
- cizinec s trvalým pobytem na území ČR,
- občan členského státu EU s průkazem o povolení k pobytu na území ČR,
- cizinec, který je např. v manželském svazku s osobou, která nemovitosti na území ČR nabývat může,
- jiný cizinec prostřednictvím právnické osoby – účelově založené objektové společnosti.

O úvěr nebo hypotéku mohou žádat zpravidla až čtyři osoby až ze dvou domácností, kterou tvoří fyzické osoby trvale spolu žijící a společně hradící náklady na své potřeby. Přičemž všichni spoludlužníci jsou v úvěru vázáni společně a nerozdílně.

3.3.2 Druhy hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry lze rozlišit na dva základní typy a to podle účelu využití úvěru:

- účelové,
- neúčelové, tzv. americká hypotéka.

Nejnižší úrokové sazby jsou pro úvěry, které jsou na vlastní bydlení. Tyto úvěry jsou pro banky nejméně rizikové, proto je mohou poskytovat levněji.

Dražší jsou úvěry, které se poskytují na pronájem nemovitosti. Zde je pro banku vyšší riziko. Záleží totiž na tom, jak se bude dařit tyto nemovitosti pronajímat a jaký z nich bude mít majitel zisk. Stejně tak dražší jsou úvěry poskytované jako americké hypotéky, např. na vybavení nemovitosti. Nejdražší jsou bezúčelné hypotéky.

Účelová hypotéka

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

Účelovou (klasickou) hypotéku lze získat na tyto záměry:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce, modernizace nebo opravy nemovitosti,
- splácení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- případné získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.).

Neúčelová (americká) hypotéka

Neúčelový úvěr, který se nazývá někdy americká hypotéka, je určen fyzickým osobám starším 18-ti let s trvalým pobytem na území ČR a s příjmem ze závislé činnosti nebo z podnikání. O úvěr mohou žádat až čtyři žadatelé. V současné době lze finanční prostředky získané z hypotečního úvěru použít i na jiné věci než na koupi nemovitosti. Stále ale přetrvává podmínka, že zástavou musí být nemovitost, která může být v tomto případě i teprve roze-
stavěná. Americká hypotéka může být v mnoha směrech výhodnější než klasický úvěr. Zejména díky nižším úrokovým sazbám nebo době splatnosti, která je podstatně delší než u

běžného spotřebitelského úvěru. U neúčelových úvěrů banka nezkontroluje způsob nakládání s finančními prostředky z úvěru. [13]

3.3.3 Úroková sazba

Úroková sazba závisí na několika faktorech, zejména na:

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

3.3.4 Fixace úrokové sazby

Součástí smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru je kromě úrokové sazby také dohoda, o tom jak dlouho tato úroková sazba bude platit (na jak dlouho je fixována). Délka fixace úrokové sazby hypotečního úvěru představuje dobu, po kterou banka nesmí změnit klientovi úrokovou sazbu. Tato délka fixace se stanovuje již při podpisu úvěrové smlouvy. Po skončení této doby banka stanoví novou výši úrokové sazby v souladu s aktuálními tržními podmínkami. Zvolení doby fixace záleží na konkrétní finanční situaci žadatele o úvěr v době uzavírání smlouvy a na výhledu očekávaných financí v nejbližších letech. [14]

3.3.5 Zajištění úvěru

Hypoteční úvěry jsou vždy zajištěny zástavním právem k nemovitosti. K zajištění se používá především úvěrovaná nemovitost, i rozestavěná. Striktní podmínkou je, aby bylo zástavní právo zapsáno v katastru nemovitostí.

Podmínky pro nemovitost určenou k zajištění hypotečního úvěru:

- nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor,
- s právně vyřešenými přístupy,
- bez právních vad (bez věcného břemena dožití, předkupního práva atd.),
- nemovitost musí být v zástavě celá,
- může se jednat i o rozestavěnou nemovitost.

Zastavenou nemovitost je klient povinen nechat pojistit minimálně do výše úvěru proti živelným rizikům a pojistné plnění vinkulovat ve prospěch banky. Cena nemovitosti se určuje jako obvyklá tržní cena a určuje ji k tomu oprávněný znalec. [7]

3.3.6 Bonita

Banka při rozhodování o poskytnutí úvěru nebo případně o jeho výši, požaduje prokázat, že žadatel o úvěr bude schopen tento závazek splnit. Žadatel musí tedy prokázat dostatečnou výši čistých příjmů vzhledem ke svým nutným výdajům a odhadnuté výši splátek úvěru plus určitou rezervu. Výše čistých příjmů žadatele musí být taková, aby stačila na splácení hypotečního úvěru a dalších závazků klienta, zbylo mu dostatečné množství peněžních prostředků na obživu. Počítá se ještě navíc s rezervou, kterou banka stanoví jako určité procento z měsíční splátky nebo životního minima.[7]

3.3.7 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování

Za základní formy státní finanční podpory hypotečního úvěrování v České republice lze považovat:

- **Daňové odpočty** - pro fyzické osoby možnost odpočtu ze základu daně z příjmů částku rovnající se úrokům zaplaceným za zdaňovací období z hypotečního úvěru. Částka, o kterou lze maximálně snížit základ daně, může činit za zdaňovací období maximálně 300 tis. Kč.
- **Příspěvek na bydlení pro mladé lidi do 36 let** - cílem tohoto typu státní podpory je zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim napomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení.
- **Úvěr 300** - Státní fond rozvoje bydlení poskytuje mladým lidem do 35 let věku níže úročené úvěry na pořízení bydlení. Žadatelé musí splnit další podmínky stanovené zákonem, aby jim tento úvěr byl přiznán. Jedná se o úvěr, který může být poskytnut do výše 300 tis. Kč a je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně. [15]

3.4 Průběh poskytnutí hypotečního úvěru

V první fázi, tedy před podáním žádost, je na klientovi aby pečlivě zvážil výběr banky, která mu úvěr poskytne. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou garantované doby. Klient by měl být při návštěvě banky seznámen se základními informacemi o hypotečních úvěrech a měl by obdržet i seznam všech dokladů, které budou v jeho případě potřebné pro schválení úvěru. Součástí podkladů, které by měl klient obdržet, by měl být také orientační propočet, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet. V případě, že budou všechny doklady, včetně dokladů o výši příjmu v pořádku, klient vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí úvěru. [11]

3.4.1 Poskytnutí úvěru

V této fázi se banka rozhoduje, zda klientovi hypoteční úvěr poskytne nebo klientovu žádost zamítne. Pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu a klient je seznámen se smluvními dokumenty.

Stanovení výše hypotečního úvěru

Maximální výše hypotečního úvěru je limitována následujícími faktory:

- výše disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru,
- cena zástavy (výše tzv. zadržitelné části),
- v případě účelového hypotečního úvěru cena financovaného předmětu – hypoteční úvěr je nejčastěji poskytován jako účelový úvěr k financování pořízení nemovitosti, a tudíž jeho výše nesmí cenu této nemovitosti přesáhnout. [11]

Tento limit platí pro hypoteční úvěry poskytnuté jednorázově, ale i pro úvěry s postupným čerpáním.

3.4.2 Čerpání

V případě, že banka schválí žádost o poskytnutí úvěru, přichází na řadu jeho čerpání. Čerpání hypotečního úvěru je možné pouze tehdy, pokud jsou splněny podmínky pro čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě. Jednou z nejdůležitějších podmínek (v případě, že je úvěr schválen a je podepsána úvěrová smlouva) je potvrzení o vkladu zástavního práva

banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí. Některé banky umožňují čerpat část nebo celý úvěr pouze na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva, čímž se klient k penězům dostane o něco dříve.

Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostní formou, při neúčelovém úvěru zasláním peněz na účet požadovaný klientem. Při využití účelového úvěru je úvěr čerpán většinou formou proplacení dodavatelských faktur, odesláním kupní ceny na účet prodávajícího podle kupní smlouvy a také dalšími způsoby. [11]

3.4.3 Splácení

Splácení hypotečního úvěru závisí především na způsobu jeho čerpání. V případě, že je hypoteční úvěr čerpán postupně, nejprve se splácí pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby, než je vyčerpan celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné. [11]

Splácení úvěru je možno třemi způsoby:

- **Anuitní splácení** – klient v průběhu trvání platnosti úrokové sazby platí stále stejnou splátku. Zpočátku je větší část peněz splátkou úroku, jen menší část je splátkou samotného dluhu, postupem času se poměr menší – úrok se zmenšuje.
- **Progresivní splácení** – na začátku je splátka nižší, ale postupem času stoupá. Velkou výhodou tohoto způsobu je potřeba nižších příjmů na počátku hypotéky. Tento typ splácení umožňuje pouze Hypoteční banka mladým lidem do 36 let.
- **Degresivní splácení** – jedná se o opak progresivního splácení. Nejprve klient posílá bance vysokou splátku, která se časem snižuje. Při stejné době splatnosti klient celkově zaplatí na úrocích méně než při anuitním splácení. Degresivní splácení je možno zvolit u Hypoteční banky a u mBank.

Den splatnosti jednotlivých splátek je stanoven v úvěrové smlouvě. V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby, může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce. V případě mimořádné splátky ze strany klienta mimo tyto termíny si však většina bank stanovuje vysoké sankce za předčasné splácení. [11]

II. PRAKTICKÁ ČÁST

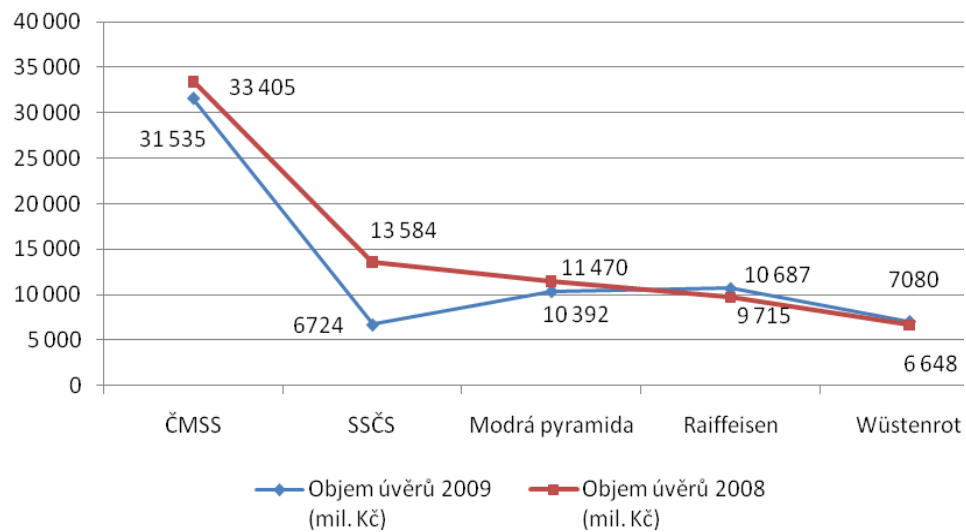
4 TRH SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM

V roce 2009 poklesl objem poskytnutých úvěrů. Stavební spořitelny zaznamenaly pokles nejen vlivem hospodářské recese o 11 %. Celkem se stavebním spořitelnám podařilo během uplynulého roku uzavřít úvěrové smlouvy v objemu 66,4 miliardy korun. Je to o necelých deset miliard korun méně, než kolik činil objem poskytnutých úvěrů hypotečními bankami. Tři z pěti stavebních spořitelen zaznamenaly meziroční pokles objemu poskytnutých úvěrů. Raiffeisen stavební spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna dokázaly jako jediné objem úvěrových obchodů meziročně navýšit. Stavební spořitelna České spořitelny naopak vykázala téměř 50% propad. Českomoravská stavební spořitelna, si v meziročním srovnání pohoršila o 6,7 %, celkem však sjednala úvěry v hodnotě 31,5 miliardy korun. Tato stavební spořitelna je jedničkou na trhu a objem úvěrů na bydlení, které poskytla od vstupu na český trh, je vyšší než 217 miliard korun. [16]

Tab. 1 Objem poskytnutých úvěrů a jejich meziroční změna v roce 2009. [16]

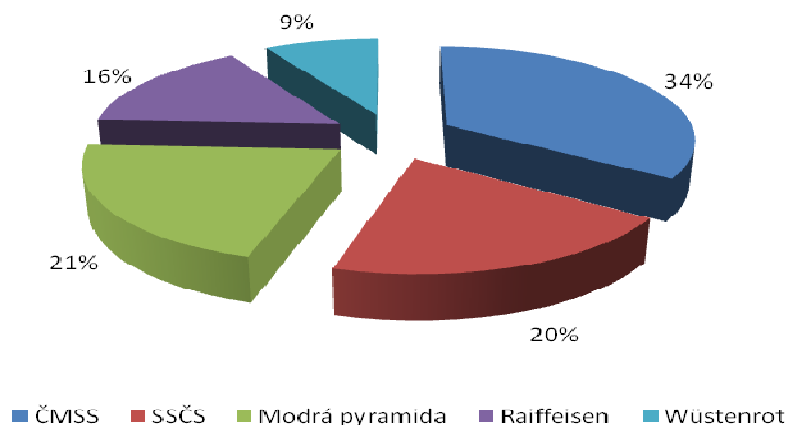
Spořitelna	Objem úvěrů 2009 (mil. Kč)	Meziroční změna (v %)
ČMSS	31 535	-5,60
SSČS	6 724	-50,50
Modrá pyramida	10 392	-9,40
Raiffeisen	10 687	10,00
Wüstenrot	7 080	6,50
CELKEM	66 418	-11,30

V roce 2008 dosáhl počet nově uzavřených smluv zhruba 705,5 tis. a průměrná cílová částka dosáhla 303 tis. Kč. V roce 2009 u smluv uzavřených fyzickými osobami, byla průměrná cílová částka necelých 309 tis. Kč. Ve srovnání s rokem 2008, došlo v roce 2009 k poklesu uzavřených smluv o 131 tis. při současném nárůstu průměrné cílové částky o 6 tis. Kč.



Graf 2 Počet poskytnutých úvěrů jednotlivými stavebními spořitelny v letech 2008 a 2009 (mil. Kč). [26]

V celkovém měřítku klesá zájem o nové smlouvy o stavebním spoření. V roce 2009 bylo podle údajů stavebních spořitelek uzavřeno 575 292 nových smluv o stavebním spoření. Z pěti tuzemských spořitelek jen Modrá pyramida (o 16,5 %) a Wüstenrot stavební spořitelna (o 6,4 %) počet nových smluv zvýšily. Meziroční pokles uzavřených smluv je zřejmě způsoben zejména tím, že se řadě občanů snížily možnosti uspořit část svých dosažených příjmů.



Graf 3 Stavební spořitelny a jejich podíl na trhu podle nově uzavřených smluv v roce 2009. [26]

4.1 Přehled tarifů jednotlivých stavebních spořitelen

Následující tabulka ukazuje přehled nabízených tarifů u všech stavebních spořitelen působících na českém trhu. Jsou zde srovnány minimální cílové částky a pro klienty nejdůležitější parametr a to úroky u poskytovaných úvěrů.

Úroky z běžného úvěru ze stavebního spoření se pohybují v rozmezí 3 – 5 %. Nejvýhodnější nabídku z tohoto pohledu má Modrá pyramida, ale na druhou stranu u jiného tarifu nabízí tato stavební spořitelna také nejvyšší úrok.

Úroky z překlenovacího úvěru jsou v rozmezí 2,5 – 6,95 %. Nejvýhodnější úrok nabízí Wüstenrot u všech svých tarifů a to 2,5 %.

Tab. 2 Srovnání tarifů jednotlivých stavebních spořitelen k 7. 4. 2010. [27]

Stavební spořitelna	Tarif	Min. cílová částka	Úrok z běžného úvěru	Úrok z překlenovacího úvěru
ČMSS	Invest	40 000 Kč	4,80 %	2,7 - 6,5 %
	Perspektiv	300 000 Kč	4,80 %	2,7 - 6,5%
	Atraktiv	40 000 Kč	3,70 %	2,7 - 6,5%
Modrá pyramida	Kredit rychlá	50 000 Kč	5 %	3,99 - 6,9 %
	Kredit standardní	50 000 Kč	4 - 5 %	3,99 - 6,90 %
	Kredit pomalá	-	3 - 5 %	3,99 - 6,90%
Raiffeisen	Spořicí tarif	50 000 Kč	4,90 %	2,99 - 6,7 %
	Úvěrový tarif	50 000 Kč	3,50 %	2,99 - 6,7 %
SSČS	Jednotný spořicí tarif	40 000 Kč	4,75 %	2,95 - 6,95 %
Wüstenrot	Optimální speciální	20 000 Kč	3,7 nebo 4,9 %	2,5 - 4,5 %
	Optimální finanční	20 000 Kč	3,7 nebo 4,9 %	2,5 - 6,6 %
	Optimální normální	20 000 Kč	3,7 nebo 4,9 %	-
	Optimální kreditní	20 000 Kč	3,7 nebo 4,9 %	2,5 - 4,8 %

Dalším důležitým ukazatelem jsou pro klienta stavební spořitelny poplatky a to především poplatek za správu a vedení účtu a za uzavření smlouvy.

Poplatek za správu a vedení účtu je placen ročně. Nejnižší poplatek pro své klienty nabízí Wüstenrot stavební spořitelna a to ve výši 250 Kč za rok. Poplatky za uzavření nové smlouvy a smlouvy o překlenovacím úvěru se odvíjejí od výše cílové částky a u většiny stavebních spořitelen je omezena jejich maximální výše.

Tab. 3 Srovnání tarifů jednotlivých stavebních spořitelen podle výše poplatků k 7. 4. 2010. [27]

Stavební spořitelna	Tarif	Poplatek za uzavření smlouvy	Správa a vedení účtu	Poplatek za smlouvu o překlenovacím úvěru
ČMSS	Invest	1 % z cílové částky (max. 15 000 Kč)	290 Kč	0 % až 1 % z objemu meziúvěru
	Perspektiv			
	Atraktiv			
Modrá pyramida	Kredit rychlá	1 % z cílové částky (max. 10 000 Kč)	300 Kč	1 % z úvěru (max. 7500)
	Kredit standardní			
	Kredit pomalá			
Raiffeisen	Spořicí tarif	1 % z cílové částky 0,85 % z cílové částky do 25 let	308 Kč (pro smlouvy bývalé Hypo SS: 360 Kč)	1 % z úvěru (min. 1000 Kč, max. 15 000 Kč)
	Úvěrový tarif			
SSČS	Jednotný spořicí tarif	0,5 % z CČ (min. 1500, max. 7500 Kč)	305 Kč	1 % z poskytnutého úvěru (max. 9 285 Kč)
Wüstenrot	Optimální speciální	1 % CČ, max. 30.000 Kč; 0,5 % pro držitele karet ISIC, Alive, IYTC	250 Kč	1 % z cílové částky 0,5 % z cílové částky pro mladé do 30 let, kteří uzavřeli Vychytané spoření
	Optimální finanční			
	Optimální normální			
	Optimální kreditní			

4.2 Výhody a nevýhody úvěrů ze stavebního spoření

K získání řádného úvěru je třeba několik let spořit, aby klient splnil požadavky stavební spořitelny na jeho získání. Není to zřejmě nejjednodušší cesta jak získat finanční prostředky na bydlení. Na druhou stranu má řádný úvěr ze stavebního spoření v konečném srovnání více výhod než nevýhod, a proto je vhodné jej využít. Zde jsou uvedeny hlavní přednosti a nedostatky, které jsou spojeny s úvěrem ze stavebního spoření.

Výhody:

- předem dané podmínky úvěru s pevnou úrokovou sazbou,
- podmínky úvěru se při splácení nemění,
- o zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření (i překlenovacího) si lze snížit daňový základ,
- použití úvěru, je širší, než nabízejí klasické hypoteční úvěry,
- klient platí nižší poplatky za vyřízení a správu úvěru než u hypotečního úvěru,
- úvěr lze použít i na pořízení družstevního bytu. [8]

Nevýhody:

- velikost úvěru ze stavebního spoření je omezena velikostí vložených prostředků na účtu,
- k získání řádného úvěru je potřeba doba nejméně dvou let,
- úrokové sazby překlenovacích úvěrů jsou většinou vyšší než u hypotečních úvěrů,
- při ukončení stavebního spoření bez čerpání úvěru do pěti/šesti let od uzavření smlouvy dojde ke ztrátě záloh státní podpory. [1]

5 TRH S HYPOTEČNÍMI ÚVĚRY

Hypoteční banky také pocítily dopady ekonomické krize. V roce 2009 se objem poskytnutých hypotečních úvěrů meziročně snížil víc jak o jednu třetinu. Úrokové sazby hypotečních úvěrů, přes snížení úroků na mezibankovním trhu, stagnují a lidé nadále otálejí s řešením otázky bydlení. Jedním z důvodů poklesu zájmu o hypoteční úvěry může být to, že ceny u některých hypoték jsou pro klienty příliš vysoké. To je způsobeno větší obezřetností bank při poskytování úvěrů. Dalším důvodem může být také spekulace na další pokles cen nemovitostí a v neposlední řadě pokles zájmu o nové bydlení je možné spojovat také s demografickým vývojem, kdy silné populační ročníky mají již vyřešeny bytové potřeby.

Trh s hypotečními úvěry zároveň s trhem nemovitostí může zaznamenat růst, ale nejprve musí dojít ke stabilizaci na trhu práce. V případě, že lidé už uvažují o koupi vlastní nemovitosti, nakonec v bance zjistí, že na úvěr nedosáhnou z důvodu nízkých příjmů nebo mají jiný problém, třeba záznam v registrech. Je ale také třeba podotknout, že počet kupujících je daleko menší než v minulosti. Většině lidem stačí bydlet v nájmu a o koupi vlastní nemovitosti vůbec neuvažují. Klienti jsou také ostražití díky vysoké a stále stoupající nezaměstnanosti. [17]

Tab. 4 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a jejich meziroční změna. [17]

Rok	Objem nových hypotečních úvěrů poskytnutých občanům (v tis. Kč)	Meziroční změna (v %)
2002	22 532 310	-
2003	36 212 394	60,7
2004	51 959 481	43,5
2005	72 068 812	38,7
2006	100 839 687	39,9
2007	142 288 921	41,1
2008	120 090 231	-15,6
2009	73 851 478	- 38,5

Nejúspěšnějším rokem na hypotečním trhu byl rok 2007, kdy hypoteční banky poskytly klientům úvěry přes 142 miliard korun. V roce 2009 poskytly banky občanům hypotéky ve výši 73,85 miliardy korun, což je ve srovnání s rokem 2008 pokles o 39 procent. Od července až do konce roku 2009 se hypotečním bankám dařilo a pozvolna navyšovaly počty a objemy nově poskytnutých úvěrů, v lednu se ale tento trend zastavil.

5.1 Srovnání hypotečních úvěrů u vybraných bank

Tab. 5 Srovnání vybraných parametrů u bank poskytující hypotéky k 7. 4. 2010. [27]

Název banky	Minimální výše úvěru	Maximální výše úvěru	Minimální/maximální doba splácení
Česká pojišťovna	300 000 Kč	80 % zástavní hodnoty nemovitosti	5/40 let
Česká spořitelna	není stanovena	až 100 % zástavní hodnoty nemovitosti, dle schopnosti klienta splácet	5/30 let
ČSOB	200 000 Kč	max. až do 100 % hodnoty zástavy a schopností klienta splácet	5/ 40 let
GE Money Bank	300 000 Kč	80 % tržní hodnoty nemovitosti	5/40 let
Hypoteční banka	300 000 Kč	do 100 % ceny nemovitosti	5/30 let (do 65 let věku klienta)
Komerční banka	200 000 Kč	až 100 % zastavených nemovitostí, dle schopností úvěř splácet	5/30 let
LBBW Bank	250 000 Kč	až 90 % hodnoty nemovitosti	4/40 let
mBank	200 000 Kč	není stanovena	-/45 let
Oberbank	100 000 Kč	až 85 % hodnoty zastavené nemovitosti	5/25 let
Poštovní spořitelna	200.000 Kč	do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti	5/30 let
Raiffeisenbank	250 000 Kč	do výše 90 % ceny pořízované nemovitosti, max. 30 000 000 Kč	5 /30 let
UniCredit Bank	200 000 Kč	až 100 % tržní hodnoty nemovitostí určených k bydlení v Praze a v Brně, 90 % tržní hodnoty u ostatních nemovitostí	1/40 let
Volksbank	300 000 Kč	do 85 % z tržní hodnoty nemovitosti	-/30 let
Wüstenrot hypoteční banka	300 000 Kč	90 % ceny zástavní hodnoty nemovitosti (stanoveno bankou), dle schopnosti klienta splácet úvěř	5/30 let (max. do 70 let věku klienta)

Banky, které poskytují hypoteční úvěru, jsou srovnány podle několika ukazatelů. Prvním z nich je minimální výše úvěru, která se pohybuje od 200 tis. Kč až do 300 tis. Kč. Pouze Česká spořitelna nemá minimální výši stanovenou. Dalším ukazatelem je maximální výše úvěru. Pouze méně jak polovina bank poskytuje hypoteční úvěr až do 100 % zastavené hodnoty nemovitosti. Tuto možnost nabízí pouze Česká spořitelna, ČSOB, Hypoteční banka, KB a Poštovní spořitelna. Zvláštní postavení zaujímá Unicredit Bank, která nabízí úvěr až do 100 % tržní hodnoty zastavené nemovitosti určené k bydlení pouze v Praze a Brně. Minimální doba splácení úvěru se v průměru pohybuje okolo 5 let a splatnost úvěru je 30 až 40 let.

Tab. 6 Srovnání poplatků a doby vyřízení úvěru u bank poskytující hypoteční úvěry k 7. 4. 2010. [27]

Název banky	Doba vyřízení úvěru	Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	Změna smluvních podmínek
Česká pojišťovna	cca 1 týden od dodání všech podkladů	150 Kč	od 2000 Kč dle typu změny
Česká spořitelna	3 pracovní dny	200 Kč a dále podle sjednaných služeb	0,2 % z aktuálního zůstatku, min. 1 000 Kč, max. 3 000 Kč.
ČSOB	cca 5 dnů	150 Kč (bez SP), 220 Kč (se SP)	2 000 Kč (min.), 10 000 Kč (max.)
GE Money Bank	3 pracovní dny	150 Kč měsíčně	2 000 Kč
Hypoteční banka	cca 3 až 5 dnů	150 Kč, 220 Kč (se SP)	min. 2000 Kč, max. 10 000 Kč
Komerční banka	Cca 14 dnů	100 Kč (bez SP), 150 Kč (se SP)	2 000 Kč, 500 Kč (v příslibu)
LBBW Bank	do 7 dnů	150 Kč	-
mBank	do 14 dnů	0 Kč	1 500 Kč
Oberbank	10 dnů	150 Kč	0,2 – 1 % (min. 2000 Kč)
Poštovní spořitelna	do 5 dnů od dodání všech podkladů	150 Kč	min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč
Raiffeisenbank	cca 5 dnů	150 Kč	2 000 Kč (čerpání, splácení)
UniCredit Bank	-	150 Kč, 200 Kč (se SP)	5 000 Kč
Volksbank	5 pracovních dnů	150 Kč	min. 2 000 Kč
Wüstenrot hypoteční banka	3 až 5 dnů	150 Kč (se SP i bez SP)	1 000 Kč

Při rozhodování klienta může hrát roli také doba vyřízení úvěru. Průměrná doba se pohybuje okolo 5 dnů. Nejdelší dobu na posouzení úvěru si nechává Komerční banka a to až 14 dnů.

Velmi důležitým parametrem pro srovnání hypotečních úvěrů jsou také poplatky, které jsou v nemalé výši. Poplatek za správu a vedení účtu se pohybuje okolo 150 Kč měsíčně a některé banky rozlišují, zda bude klient žádat o státní podporu. V tom případě je poplatek většinou vyšší.

5.1.1 Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů

Aby hypoteční trh zaznamenal růst, musí banky uvolnit poskytování investičních úvěrů firmám a běžným klientům nabídnout výhodnější podmínky. Některé hypoteční banky již počátkem ledna nabídly klientům zvýhodněné úvěrové produkty. Banky v tomto trendu pokračují a i na počátku dubna nabízejí snížené úrokové sazby a různé slevové akce.

Se snižováním úrokových sazeb začala nejdříve Raiffeisenbank a další bankou, která ji následovala, byla Komerční banka. V obou případech jsou, ale úrokové sazby zavádějící, protože obě banky publikují v sazebnících sazby „od“. Získání takové sazby je většinou podmíněno uzavřením životního pojištění, otevřením běžného účtu, pojištěním nemovitosti u spřízněné pojišťovny apod. Není tedy úplně zřejmé, zda klienti mohou na takovou sazbu vůbec dosáhnout.

Na začátku dubna oznámila další snížení úrokových sazeb u hypotečních úvěrů GE Money bank a mBank. GE Money Bank kromě snížení úrokových sazeb nabízí nově hypotéky s fixací úrokové sazby na 3, 5 a 10 let bez poplatku za vyřízení hypotéky. Tato hypotéka musí být sjednána do 30. června 2010.

UnicreditBank uvedla na trh také Převratnou hypotékou s úrokovou sazbou 3,93 % p. a., což je téměř 1,5 procentního bodu pod aktuálním průměrem trhu. Tato sazba se odvíjí se od jednoměsíční úrokové sazby na mezibankovním trhu PRIBOR. Hypotéku s variabilní úrokovou sazbou nabízí také Hypoteční banka, mBank, Oberbank, a do určité míry také Raiffeisenbank. [18]

Tab. 7 Přehled úrokových sazeb u hypotečních úvěrů podle doby fixace ke 2. 4. 2010.
[18]

Banka	Fixace (úvěr do 85 % LTV)					
	1 rok	změna	3 roky	změna	5 let	změna
Česká spořitelna	5,29 %		5,19 %		5,19 %	
ČSOB ¹	5,69 %		5,39 %		5,29 %	
GE Money Bank ²	5,09 %		4,69 %	↓0,3	4,69 %	↓0,3
Hypoteční banka	5,69 %		5,39 %		5,29 %	
Komerční banka	5,05 %	↓0,24	4,65 %	↓0,24	4,65 %	↓0,24
LBBW Bank	4,90 %	↓0,14	4,78 %	↓0,18	4,75 %	↓0,07
mBank ³	4,93 %		5,34 %		5,70 %	
Poštovní spořitelna	individuální					
Raiffeisenbank	5,39 %		5,19 %		5,49 %	
UniCredit Bank ⁴	4,44 %		4,54 %	↓0,2	4,64 %	↓0,2
Volksbank ⁵	5,49 %	↓0,1	5,09 %	↓0,1	5,29 %	↓0,1
Wüstenrot hypoteční banka	4,70 % / 4,90 %	↓0,55 / ↓0,65	5,14 % / 5,34 %	↓0,5 / ↓0,5	5,14 % / 5,34 %	↓0,4 / ↓0,4

¹ Minimální úrokové sazby ČSOB platí pro klienty s účtem ČSOB (bez něj o 0,15 p. b. více) a zároveň s 2 ze 3 pojištění u ČSOB Pojišťovny (bez nich o 0,1 p. b. více)

² GE Money Bank nabízí úvěr do 80 % LTV; sazba „od“ platná pro úvěr nad 2 mil. Kč, spolu s otevřeným účtem Genius a s pojištěním schopnosti splácet

³ mBank nabízí úvěr do 80 % LTV; úrokové sazby jsou garantované

⁴ UniCredit Bank - sazby pro hypotéku Individual; vztahují se na nově poskytnuté úvěry, podmínkou je pojištění proti neschopnosti splácet a za podmínky vedení osobního konta UniCredit Bank s kreditní kartou.

⁵ Volksbank - sazby pro hypotéku do 80 % LTV.

5.2 Průměrná úroková sazba u hypoték

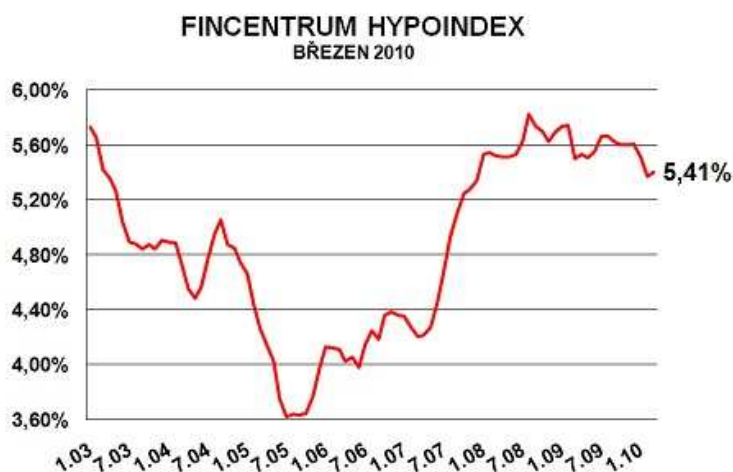
Úrokové sazby u hypotečních úvěrů v lednu a únoru znatelně klesaly. Toto snižování, které začalo počátkem roku 2010, přineslo první úspěchy až v březnu. Hypoteční banky po více jak devíti měsících překonaly hranici sedmi miliard poskytnutých úvěrů. Ve srovnání s únorem jde téměř o 50% nárůst.

Hypoteční banky v březnu 2010 poskytly 4222 hypoték v celkovém objemu 7,032 miliard korun. V meziročním srovnání ale hypoteční banky za loňskými výsledky stále mírně ztrácejí. V počtu poskytnutých úvěrů o 4,5 % a v objemu poskytnutých úvěrů o 6,4 %. Ve srovnání s předchozím měsícem se ale jedná o nárůst produkce o více než polovinu.

Hypoteční banky bojují o klienty a začaly uvolňovat podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru. Díky snižování úrokových sazeb se hypoteční trh dostal v březnu téměř na úroveň stejného období loňského roku. Banky se snaží podpořit prodej hypotečních úvěrů kampaňmi a slevovými akcemi.

Největší zájem ve sledovaném období byl o hypotéky s fixací úrokové sazby na pět let a naopak byl zaznamenán pokles hypoték s 3letou fixací.

Průměrné úrokové sazby hypoték v březnu nepokračovaly v klesajícím trendu z předchozích dvou měsíců a vzrostly o 4 setiny procentního bodu. Souhrnný FINCENTRUM HYPOINDEX, který sleduje průměrné úrokové sazby hypoték bez rozdílu fixace, tak v březnu skončil na úrovni 5,41 %. [19]



Obr. 4 Vývoj průměrných úrokových sazeb hypoték – březen 2010. [19]

5.3 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Hypotéka není zřejmě vhodným řešením na každý záměr klienta, ale zejména u požadavků na větší půjčky je nejvhodnějším produktem. Pokud se klient bude rozhodovat pro úvěr, kde i u stavební spořitelny je podmínkou jeho zajištění nemovitostí, pak více výhod již hovoří pro hypotéku. Hypotéka má zcela jasně převládající výhody, i když existuje několik nevýhod, které ale nejsou tak zásadní.

Výhody:

- refinancování stávající hypotéky za výhodnějších podmínek u konkurenční banky,
- americkou hypotéku lze použít dokonce na financování čehokoli,
- možnost získání velkého objemu cizích zdrojů za výhodných podmínek,
- dostupná výše od 250 000 Kč do neomezené výše,
- doba splácení od 1 roku do 45 let,
- možnost pojištění proti nesplácení úvěru z důvodu ztráty zaměstnání, nemoci, úrazu nebo smrti.

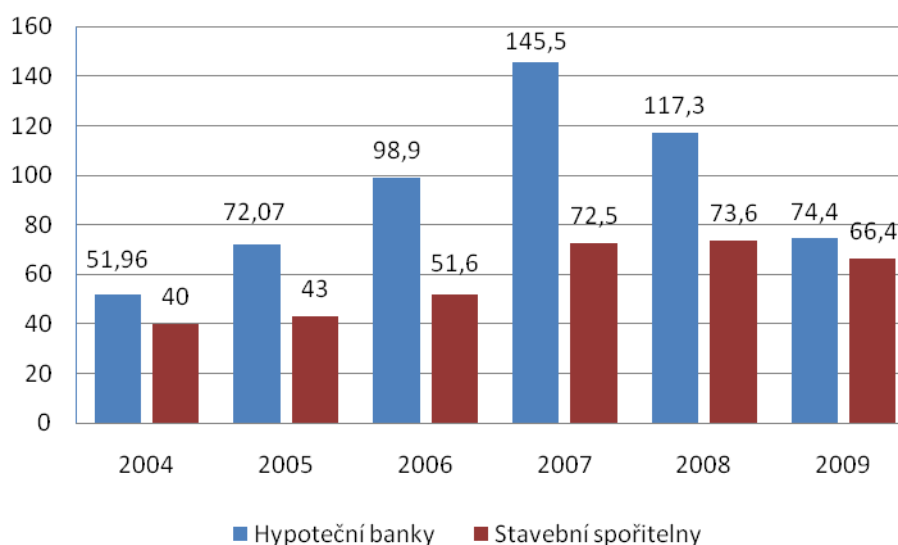
Nevýhody:

- po uplynutí fixace úrokové sazby může dojít k jejímu zvýšení, a tím i nárůstu splátek nebo ke změně finanční podpory,
- předčasně splatit hypoteční úvěr, lze pouze po uplynutí dohodnuté doby fixace, jinak se platí sankce.

6 SROVNÁNÍ ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Trh s úvěry na bydlení se v loňském roce díky ekonomické krizi propadl. Méně úvěrů poskytly jak stavební spořitelny, tak i hypoteční banky. Ve srovnání se ale stavebním spořitelnám dařilo o něco lépe, a stáhly náskok hypotečních bank, který měly. V letošním roce navíc stavební spořitelny přilákaly nespokojené klienty hypotečních bank, kterým končí období fixace.

Hypoteční banky, které se podílejí na tvorbě hypoindexu, poskytly v loňském roce hypotéky v celkové hodnotě 74,4 miliardy korun. V meziročním srovnání to byl pokles o téměř 36,6 %. Na druhou stranu pěti tuzemským stavebním spořitelnám se během loňského roku podařilo uzavřít úvěrové smlouvy v hodnotě 66,4 miliardy korun. Na trhu s úvěry ze stavebního spoření byl také zaznamenán pokles, ovšem pouze o 11 %. V konečném srovnání za rok 2009 byl rozdíl mezi oběma rivaly necelých 10 miliard korun. [20]



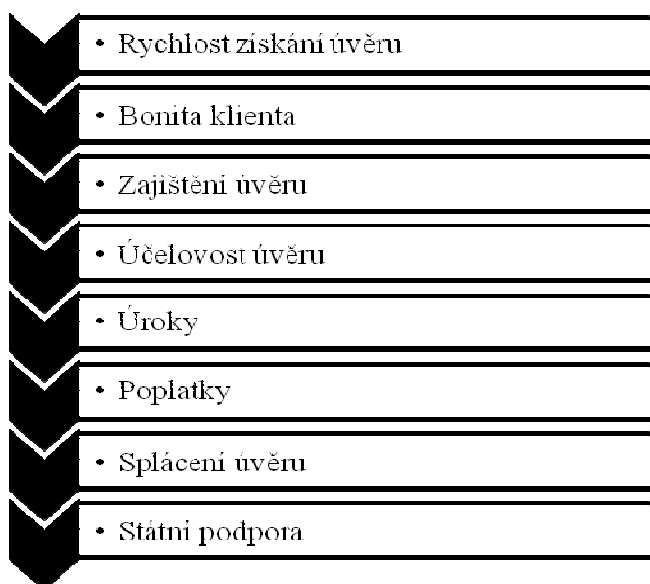
Graf 4 Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (mld. Kč). [20]

Objektivně nelze hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření srovnat, protože u stavebního spoření je úroková sazba neměnná po celou dobu úvěru, zatímco u hypotečního úvěru je úroková sazby vždy fixována na nějaké období, a tudíž lze její výši v budoucnu pouze předpokládat. Je také možné, že stavební spořitelny přistoupí na fixování sazby. Tuto možnost nabízí například Česká spořitelna, která umožňuje u překlenovacího úvěru ze stavebního spoření TREND zvolit pevnou nebo pohyblivou sazbu (pevná pouze na 3 roky).

V případě garantované sazby po celou délku úvěru, lze přesně vyčíslit, kolik tato jistota úroku u stavebního spoření bude klienta stát za předpokladu konkrétních sazeb u hypotečního úvěru. Pak již záleží na klientovi, zda a za jakou cenu si zvolí jistotu, nebo zda odhadne míru rizika inflace a zvolí typ úvěru podle výhodnosti. Jde především o nižší RPSN celého úvěru bez předpokladu předčasného úmoru dluhu. [21]

6.1 Srovnání úvěrů podle vybraných ukazatelů

Úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr mají mnoho společných ukazatelů, ale také se v mnoha směrech odlišují. Srovnávané parametry jsou specifikovány v uvedeném schématu.



Obr. 5 Vybrané ukazatele pro srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. [27]

Rychlost získání úvěru

Základním rozdílem je, že stavební spoření má na rozdíl od hypotéky vždy dvě fáze. V první, minimálně dvouleté době, je nutné naspořit stanovenou částku, aby bylo možno následně čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření. U většiny stavebních spořitelen je třeba naspořit alespoň 40 – 50 % z cílové částky. V případě, že klient nechce na poskytnutí řádného úvěru čekat, můžeme téměř okamžitě získat překlenovací úvěr.

U hypotéky spořicí fáze není a rychlost vyřízení úvěru závisí především na rychlosti poskytnutí všech podkladů, které banka požaduje.

Bonita klienta

Základním hodnocením, zda má klient nárok na úvěr a případně v jaké výši, je bonita klienta. Hypoteční banky i stavební spořitelny mají přibližně podobná kritéria hodnocení bonity žadatele o úvěr. Základem je vždy prokázání příjmů ve výši dostatečné pro splácení úvěru, druhým v pořadí pak odpovídající zajištění úvěru. Potvrzení o příjmech od zaměstnavatele nesmí být obvykle starší než 30 dnů a žadatel nesmí být ve zkušební ani výpovědní době. V případě, že je klient podnikatel, musí bance donést daňové priznání za uplynulé zdaňovací období, některé banky chtějí vidět i starší.

Má-li klient nějaký důvod, proč nechce bance sdělit své příjmy, může žádat o úvěr bez doložení příjmů. Nevýhodou v tomto případě je, že žadatel nedostane tak vysokou částku a bude se muset smířit s vyšším úrokem. Tento typ úvěrů poskytuje například Hypoteční banka a to pouze do výše 50 % zástavy nemovitosti, minimálně 200 tis. a maximálně 2 miliony. Dalšími bankami, které toto umožňují, jsou Citibank, ČSOB, LBBW Bank CZ, Poštovní spořitelna, Raiffeisenbank, Volksbank a Česká spořitelna, která úvěr poskytuje až do výše 80 % hodnoty zastavené nemovitosti ale podíl vlastních příjmů musí být 30 %. Minimální částka není stanovena, ale maximum je 5 mil. Kč.

Zajištění úvěru

Podmínky požadované jednotlivými stavebními spořitelny pro zajištění úvěru se poměrně liší. Banky poskytují pouze nižší částky bez jakéhokoliv ručení. Maximální částka, kterou klient může získat bez zajištění, je u Wüstenrot stavební spořitelny 200 tis. Kč a u Českomoravské stavební spořitelny až 500 tis. Kč. Při částkách v rozmezí od 400 do 600 tis. Kč je nutné zajištění jedním ručitelem. Českomoravská stavební spořitelna požaduje jednoho ručitele u částek do 600 tis. Kč. Žádá-li klient ve většině případů 600 – 700 tis. Kč

požadují banky zaručení dvou ručitelů nebo finanční pohledávkou. Při vyšších částkách nad 700 tis. je nutné ručení za úvěr nemovitosti nebo pohledávkou.

Podstatou hypotečního úvěru je povinnost zajištění zástavním právem k nemovitosti bez ohledu na jeho výši, a zda klient žádá o účelový nebo neúčelový úvěr. Hypoteční úvěry až do 100% hodnoty nemovitosti nabízí pouze Česká spořitelna, ČSOB, Hypoteční banka, KB a Poštovní spořitelna. Zajímavostí je, že UniCredit bank nabízí úvěr až do 100 % tržní hodnoty pouze u nemovitostí určených k bydlení v Praze a v Brně. U ostatních nemovitostí nabízí úvěr do 90 % tržní hodnoty.

Účelovost úvěru

Účel čerpání úvěru ze stavebního spoření je zákonem omezen pouze na financování stanovených nákladů spojených s bydlením. Ve srovnání s hypotečním úvěrem lze finanční prostředky použít například i pro získání družstevního bytu. Podstatné je, že účelově vázán je pouze úvěr ze stavebního spoření, nikoliv celá částka uspořena na účtu stavebního spoření. Tu může klient utratit třeba za vybavení bytu nábytkem nebo jiným způsobem.

Hypoteční úvěr lze použít na pořízení či opravy jakékoliv nemovitosti. Je nutné, aby nemovitost, která je předmětem úvěru, byla ve vašem vlastnictví. Banky poskytují i neúčelové hypoteční úvěry. Takto získané finanční prostředky lze použít na jakýkoliv účel, ale podmínkou je, aby úvěr byl zajištěn nemovitostí.

Úroky

Úvěr ze stavebního spoření získají se stejnou úrokovou sazbou v rámci jednoho tarifu všichni klienti stavební spořitelny. Pro úvěr ze stavebního spoření je doposud sjednávána pevná úroková sazba platná po celou dobu trvání úvěru. Aktuální výše sazby z řádných úvěrů ze stavebního spoření se pohybuje od 3 do 4,9 %.

Naopak úroky u hypotečního úvěru jsou stanovovány individuálně podle posouzení bonity klienta. V případě, že se jedná o méně bonitního klienta, banka mu stanoví vyšší úrokovou sazbu, protože podstupuje vyšší riziko. Některé banky nabízejí také úrokové zvýhodnění. Česká spořitelna nabízí snížení o 0,1 % úrokové sazby u hypotéky na polovinu úvěru v případě, že je hypotéka splácena z osobního účtu vedeného u této banky. Úrokovou sazbu ovlivňuje také její fixace, po jejímž uplynutí banka sazbu změní podle aktuální situace na mezibankovním trhu. Výše poskytované úrokové sazby z hypotečních úvěrů je vyšší než úroková sazba úvěrů ze stavebního spoření.

Poplatky

Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření většinou nijak zpoplatněno nebývá. Na druhou stranu spořitelny vyžadují 0,5 - 1% poplatek z cílové částky už při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Tento druh poplatku má nejnižší Stavební spořitelna České spořitelny, ale na druhou stranu je stanovena minimální částka 1500 Kč. Správa a vedení účtu u stavebních spořitelén stojí 290 Kč (Wüstenrot) až 308 Kč (Raiffeisenbank).

Za poskytnutí hypotečního úvěru je průměrný poplatek 0,8 % z objemu úvěru. Někde jej požadují už při podání žádosti, jinde až po jejím schválení. Zpoplatněno bývá i každé čerpání úvěru, vedení úvěrového účtu nebo třeba změna v úvěrové smlouvě. Česká spořitelna posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr nemá zpoplatněno, ale správa a vedení úvěrového účtu stojí 200 Kč měsíčně.

Za vedení úvěrového účtu v hypoteční bance většinou klient zaplatí měsíčně tolik, co ve stavební spořitelně za rok.

Splácení úvěru

Základním rozdílem je, že hypoteční úvěr lze splácet delší dobu než úvěr ze stavebního spoření. Průměrná délka splatnosti je 30 – 40 let, nejdelší dobu nabízí mBank a to až 45 let. Doba splatnosti úvěru bývá většinou omezena i věkem klienta. Délka splatnosti má samozřejmě zásadní vliv na výši splátky úvěru a tedy i na posouzení schopnosti žadatele úvěr splácet. Platí pravidlo, že čím je delší doba splatnosti, tím jsou nižší splátky. Ale na druhou stranu je úvěr více přeplacen.

Splátky u některých hypotečních úvěrů lze sjednat nejen anuitní (rovnoměrné) jako u stavebního spoření, ale i progresivní či degresivní, a splatit tak větší část úvěru spíše na jeho začátku či konci.

Úvěr ze stavebního spoření lze předčasně splatit bez sankcí. U hypotečního úvěru to lze vždy jen na konci období fixace úrokové sazby nebo s vysokými sankčními poplatky.

Státní podpora

Na smlouvy o stavebním spoření uzavřené do konce roku 2009 lze získat státní podporu ve výši 15 % z vkladů připsaných v daném roce na účet stavebního spoření, nejvýše však 3 000 Kč ročně. Na druhou stranu úvěry ze stavebního spoření po ukončení spořicí fáze stát již nijak nepodporuje.

U hypotečních úvěrů je poskytována státní podpora ve formě úrokového zvýhodnění, které je ale v současné době nulové. Stát nabízí zvýhodnění mladým lidem do 36 let, kteří si pořizují starší nemovitost. Další zvýhodnění nabízí projekt Úvěr 300, který umožňuje získat mladým lidem do 35 let věku nízce úročené úvěry na pořízení bydlení. Jedná se o úvěr, který může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč a je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně. [22]

7 ČESKÁ SPOŘITELNA

Historie České spořitelny sahá až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny. Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna a. s. V současné době má Česká spořitelna 5,3 milionu klientů, což potvrzuje její pevné postavení na českém trhu. Česká spořitelna je od roku 2000 členem Erste Group, významného představitele finančních služeb v Evropě.

Jedním z důvodů výběru České spořitelny pro simulaci jednotlivých variant financování bydlení bylo také to, že Česká spořitelna získala v soutěži Fincentrum Banka roku 2009 titul Banka roku a v hlasování veřejnosti byla zvolena Nejdůvěryhodnější bankou roku. Titul Nejdůvěryhodnější banka roku obhájila Česká spořitelna už pošesté v řadě. V žebříčcích hodnotících jednotlivé bankovní produkty se umístily také Ideální hypotéka České spořitelny (třetí v kategorii hypoték) a Půjčka České spořitelny (druhá v kategorii úvěrů). [23]

Pro podrobnější srovnání hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření jsem vybrala tři produkty České spořitelny.

Detailní porovnání úvěrů poskytovaných Českou spořitelnou je uvedeno v Příloze č. 1.

7.1 Ideální hypotéka České spořitelny

Tato hypotéka je určena fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k bydlení. Hypotéka je nabízena až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti a klient si může sám hypotéku sestavit a vybrat služby podle svých potřeb.

Česká spořitelna také nabízí úrokovému zvýhodnění ve výši -1 % na polovinu úvěru maximálně však do výše úvěru 3 000 000 Kč při splácení hypotéky z osobního účtu České spořitelny.

Minimální a maximální výše není zpravidla omezena a splatnost hypotéky je až 30 let. Hypotéka je zajištěna smluvním zástavním právem k financované nebo jiné nemovitosti na území České republiky.

Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěna a pohledávka z pojištění plnění zastavena ve prospěch České spořitelny.

Splácet úvěr lze tak, že po dobu čerpání bude klient platit pouze úroky z vyčerpané částky úvěru a jistinu úvěru začne splácet až po jejím úplném vyčerpání formou pravidelných měsíčních splátek (anuit). Úvěr lze částečně či zcela splatit bez jakékoliv sankce k datu změny úrokové sazby. [24]

7.2 Stavební spoření Buřinka – úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je poskytnut účastníkovi na financování bytových potřeb, který splnil zákonné podmínky a navíc ke dni hodnocení pro příslušný kalendářní měsíc dosáhl zůstatek účtu minimálně 40 % cílové částky a bodové hodnocení smlouvy o stavebním spoření účastníka dosáhlo stanovené výše dané spořitelnou. Chce-li účastník žádat o úvěr, musí prokázat schopnost splácet úvěr, poskytnout dostatečné zajištění úvěru, doložit účelové použití úvěru.

Dokumenty (doklady) potřebné k založení produktu:

- doklad prokazující totožnost klienta,
- doklady k doložení účelu úvěru,
- doklady k posouzení bonity účastníka a osob zavázaných do úvěru,
- doklady k zajištění úvěru.

Úvěr ze stavebního spoření má pevnou úrokovou sazbu 4,75 % p. a. a splatnost úvěru je až 13 let. Výše úvěru je až 60 % z cílové částky a klient má možnost mimořádných splátek bez sankčních úhrad.

Čerpání úvěru probíhá bezhotovostně převodem na účet a to jednorázově (zaplacení kupní ceny nemovitosti, jakákoli jednorázová platba) nebo postupně (na základě předložených faktur, zálohově převodem na účet klienta). [25]

7.3 Stavební spoření Buřinka – překlenovací úvěr TREND

Tento úvěr je určen fyzickým osobám. Chce-li klient financovat své bytové potřeby dříve, než mu vznikne možnost poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, a nemůže úvěr zajistit nemovitostí, banka mu poskytne potřebné finanční prostředky formou překlenovacího úvěru.

Tento překlenovací úvěr může klient získat, i v případě že nenaspořil nebo jednorázově neuložil finanční prostředky na účet stavebního spoření.

V rámci nabídky překlenovacího úvěru TREND si klient může vybrat ze dvou typů úročení úvěru:

- TREND s pevnou sazbou - konstantní výše platby na úvěr po celou dobu trvání úvěrového vztahu (až 18 let),
- TREND s variabilní sazbou (pevná pouze na 3 roky) – nejnižší výše platby na úvěr a úrokové sazby úvěru bez zajištění.

Výše překlenovacího úvěru může dosahovat až 100 % cílové částky. Podle potřeby klienta lze cílovou částku kdykoli před poskytnutím úvěru upravit, při jejím zvýšení případně doložit potřebné úspory nutné k poskytnutí překlenovacího úvěru. Česká spořitelna také nabízí mimořádné splátky bez sankcí a jako u všech svých produktů nabízí bezplatný poradenský servis.

Úvěr je čerpán obdobným způsobem jako řádný úvěr ze stavebního spoření. Toto čerpání probíhá bezhotovostním převodem na účet a to jednorázově nebo postupně. [26]

8 ANALÝZA KONKRÉTNÍHO PŘÍKLADU

Pro rozbor konkrétního příkladu financování bydlení jsem vybrala domácnost, ve které žijí dva manželé a dvě děti (5 a 9 let). Manželé mají zájem o koupi nemovitosti v hodnotě 1 500 000 Kč. Jejich čistý měsíční příjem je 35 000 Kč.

Minimální životní náklady rodiny jsou 13 600 Kč měsíčně. Z toho důvodu se manželé dohodli, že jsou ochotni věnovat maximálně 13 000 Kč měsíčně na splátky úvěru.

U stavebního spoření je doporučená výše měsíční úločky 0,5 % z CČ, což činí 7 500 Kč.

Analýzy jsou prováděny prostřednictvím nástrojů České spořitelny. V úvahu není brána daňová úspora.

Pro úvěr ze stavebního spoření byly navoleny tři varianty, které umožní klientům téměř okamžitě čerpat jeden z produktů, které nabízí Česká spořitelna.

Varianta	Cílová částka	Počáteční vklad	Naspořené prostředky	Nárok na řádný úvěr
1	1 500 000 Kč	-	40 % z CČ	ANO
2	1 500 000 Kč	-	-	NE
3	1 500 000 Kč	300 000 Kč	-	NE

Tab. 8 Zvolené parametry pro úvěr ze stavebního spoření. [27]

V poslední čtvrté variantě je porovnán produkt Ideální hypotéky České spořitelny se splatností 30, 20 a 15 let.

Varianta	Výše úvěru	Doba fixace	Doba splatnosti
4	1 500 000 Kč	5 let	30 let
4	1 500 000 Kč	5 let	20 let
4	1 500 000 Kč	5 let	15 let

Tab. 9 Zvolené parametry pro hypoteční úvěr. [27]

První varianta

Jeden z manželů je klientem České spořitelny a splňuje podmínky pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření. Klient má naspořeno 40 % z cílové částky a může ihned čerpat úvěr.

Tab. 10 Řádný úvěr ze stavebního spoření České spořitelny. [27]

<i>Spořicí fáze</i>	
Počátek spoření	30. 3. 2004
Konec spoření	31. 5. 2010
Cílová částka	1 500 000 Kč
Pravidelná úložka (měsíční)	7 500 Kč
Doba spoření (v měsících)	74
Úhrada za uzavření smlouvy	7 500 Kč
Uspořená částka bez doplatku státní podpory	606 573,20 Kč
Úroky celkem	35 708,20 Kč
Úhrady celkem	9 635 Kč
Vklady celkem	562 500 Kč
<i>Úvěr ze stavebního spoření</i>	
Datum získání	1. 6. 2010
Výše	893 426,80 Kč
Úhrady za vedení účtu	3 660 Kč
Úroková sazba	4,75 %
Měsíční platba	8 250 Kč
Doba splácení v měsících	143
Na úrocích splaceno	277 254,80 Kč
Měsíc poslední splátky úroku	1. 5. 2022

Druhá varianta

Ani jeden z manželů nemá založeno stavební spoření u České spořitelny. Pro založení účtu se rozhodli až 30. 3. 2010 a chtějí okamžitě čerpat překlenovací úvěr.

Česká spořitelna nabízí překlenovací úvěr ze stavebního spoření TREND s pevnou a variabilní sazbou (pevná pouze na 3 roky).

Tab. 11 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření České spořitelny. [27]

<i>Překlenovací úvěr</i>	Pevná sazba	Variabilní sazba
Výše PÚ	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč
Doplatek akontace	305 Kč	305 Kč
Měsíční platby	12 750 Kč	12 300 Kč
z toho splátka úroků PÚ	8 090 Kč	7 581 Kč
z toho pravidelné spoření	4 660 Kč	4 719 Kč
Datum získání PÚ	31. 3. 2010	31. 3. 2010
Měsíc poslední splátky úroku	30. 9. 2019	31. 8. 2019
Doba PÚ v měsících	114	113
Úroková sazba	6,35 %	5,95 %
Úhrada vedení účtu celkem	2 745 Kč	2 745 Kč
Zaplaceno na úrocích celkem	922 260 Kč	856 653 Kč
<i>Řádný úvěr</i>		
Datum získání	1. 10. 2019	1. 9. 2019
Výše	889 428 Kč	887 745,80 Kč
Úhrady za vedení účtu	2 135 Kč	2 135 Kč
Úroková sazba	4,75 %	4,75 %
Měsíční platba	12 750 Kč	12 300 Kč
Doba splácení v měsících	83	86
Na úrocích splaceno	154 257,90 Kč	160 495,90 Kč
Měsíc poslední splátky úroku	1. 9. 2026	1. 11. 2026
NÁKLADY celkem	2 576 517,90 Kč	2 517 148,90 Kč
z toho úroky celkem	1 076 717,90 Kč	1 017 148,90 Kč

Třetí varianta

Ani jeden z manželů nemá založeno stavební spoření u České spořitelny. Pro založení účtu se rozhodli až 29. 3. 2010 a chtějí okamžitě čerpat překlenovací úvěr. Na účet stavebního spoření při jeho otevření vložili 300 000 Kč (20 % z CC). I v této variantě je srovnán překlenovací úvěr TREND s pevnou a pohyblivou sazbou.

Tab. 12 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření s mimořádným vkladem.

[27]

<i>Překlenovací úvěr</i>	Pevná sazba	Pohyblivá sazba
Výše PÚ	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč
Měsíční platby	12 750 Kč	12 300 Kč
z toho splátka úroků PÚ	8 090 Kč	7 581 Kč
z toho pravidelné spoření	4 660 Kč	4 719 Kč
Datum získání PÚ	31. 3. 2010	31. 3. 2010
Měsíc poslední splátky úroku	30. 11. 2014	31. 10. 2014
Doba PÚ v měsících	56	55
Úroková sazba	6,35 %	5,95 %
Úhrada vedení účtu celkem	1 220 Kč	1 220 Kč
Zaplaceno na úrocích celkem	453 040 Kč	416 955 Kč
<i>Řádný úvěr</i>		
Datum získání	1. 12. 2014	1. 11. 2014
Výše	886 801,20 Kč	889 049,90 Kč
Úhrady za vedení účtu	2 135 Kč	2 440 Kč
Úroková sazba	4,75 %	4,75 %
Měsíční platba	12 750 Kč	12 300 Kč
Doba splácení v měsících	82	86
Na úrocích splaceno	153 202,70 Kč	160 978,50 Kč
Měsíc poslední splátky úroku	1. 10. 2021	1. 1. 2022
NÁKLADY celkem	2 106 242,70 Kč	2 077 933,50 Kč
z toho úroky celkem	606 242,70 Kč	577 933,50 Kč

Čtvrtá varianta

Manželé se rozhodli pro čerpání hypotečního úvěru u České spořitelny ve výši 1 500 000 Kč. Banka nabízí produkt Ideální hypotéka. V této variantě je doba splácení hypotéky nastavena na maximální výši 30 let, dále 20 let a 15 let. Při nižší době splácení jsou měsíční splátky vyšší a ty si již manželé nemohou dovolit. Úroková sazba s fixací na pět let je od 5,19 % p. a. Počítá se s neměnnou úrokovou sazbou.

Tab. 13 Ideální hypotéka České spořitelny se splatností 30, 20 a 15 let. [27]

Hypoteční úvěr	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč
Úrok (fixace na 5 let)	5,19 %	5,19 %	5,19 %
Anuita	8294 Kč	10 118 Kč	12 068 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu (měsíčně)	200 Kč	200 Kč	200 Kč
Celkem měsíční splátky	8 494 Kč	10 318 Kč	12 268 Kč
Počet splátek	360	240	180
Doba splatnosti (v letech)	30	20	15
Splátky od	03/2010	03/2010	03/2010
Splátky do	02/2040	02/2030	02/2025
Náklady – zaplacen celkem	3 057 840 Kč	2 476 320 Kč	2 208 240 Kč
z toho úroky	1 557 840 Kč	976 320 Kč	708 240 Kč

8.1 Vyhodnocení variant financování bydlení



Obr. 6 Zjednodušené schéma jednotlivých variant modelového příkladu. [27]

Všechny výše uvedené varianty financování bydlení splnily základní podmínku, že měsíční splátky nesmí přesáhnout 13 000 Kč. Dalším důležitým faktorem, který hrál také roli, bylo to, že klienti České spořitelny nechtěli čekat na úvěr více jak 3 měsíce.

Základním parametrem srovnání uvedených variant financování bydlení je přeplacení úvěru.

Tab. 14 Srovnání jednotlivých variant nabízených Českou spořitelnou. [27]

Varianta	Druh úvěru	Doba splatnosti (v měsících)	Měsíční splátka	Přeplacení úvěru	
1	Řádný úvěr ze st. spoření	143	8 250 Kč	277 255 Kč	
2	Překlenovací úvěr TREND	pevná sazba	197	12 750 Kč	1 076 718 Kč
		pohyblivá sazba	199	12 300 Kč	1 017 149 Kč
3	Překlenovací úvěr TREND s vkladem 300 000 Kč (20 % z CČ)	pevná sazba	138	12 750 Kč	606 243 Kč
		pohyblivá sazba	141	12 300 Kč	577 933 Kč
4	Ideální hypotéka se splatností	30 let	360	8 494 Kč	1 557 840 Kč
		20 let	240	10 318 Kč	976 320 Kč
		15 let	180	12 268 Kč	708 240 Kč

Z tabulky vyplývá, že nejnižší přeplacení úvěru je u řádného úvěru ze stavebního spoření, kde Česká spořitelna nabízí úrok 4,75 % p. a. V tomto případě klient přeplatí pouze 277 255 Kč a doba splácení je okolo 12 let, což je jedna z nejnižších. Tento výsledek se může zdát zkrácený, protože jeden z manželů musel spořit téměř 6 let, aby měl naspořeno minimálně 40 % z cílové částky a byl mu poskytnut tento úvěr.

Druhou nejvýhodnější variantou je překlenovací úvěr Trend s následným čerpáním řádného úvěru s mimořádným vkladem 300 000 Kč tedy 20 % z cílové částky. V této variantě klienti splácí úvěr nejkratší dobu, ale na druhou stranu s vysokými měsíčními splátkami.

Platí pravidlo, že čím je vyšší naspořená částka v době požádání klienta o úvěr, tím je přeplacení tohoto úvěru nižší a doba splácení je také kratší.

Tab. 15 Srovnání jednotlivých variant úvěru ze stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny. [27]

Druh úvěru	Doba splatnosti (v měsících)	Měsíční splátka	Přeplacení úvěru	
Řádný úvěr ze st. spoření	125	8 410 Kč	220 537 Kč	
Překlenovací úvěr	meziúvěr	81	6 375 Kč	517 225 Kč
	řádný	125	8 440 Kč	221 120 Kč
Překlenovací úvěr s vkladem 300 000 Kč (20 % z CČ)	meziúvěr	81	5 100 Kč	413 780 Kč
	řádný	125	6 720 Kč	175 787 Kč

Pro konkurenční porovnání úvěru ze stavebního spoření jsem vybrala tarify, které nabízí Českomoravská stavební spořitelna. Pouze tato spořitelna splňuje všechny požadavky, které byly stanoveny v modelovém příkladě.

V případě porovnání těchto úvěrů z hlediska přeplacení, je patrné, že klient u Českomoravské stavební spořitelny přeplatí úvěr méně. Ve srovnání řádných úvěrů ze stavebního spoření klient u České spořitelny přeplatí tento úvěr o více než 50 tis. Kč. U překlenovacího úvěr je tento rozdíl mnohem znatelnější, protože klient u Českomoravské stavební spořitelny úvěr přeplatí o 738 345 Kč, což je téměř o 338 373 Kč méně než u České spořitelny.

Další možností financování bydlení je pro klienty České spořitelny využití produktu Ideální hypotéka. V modelovém příkladě se počítalo se splatností 30, 20 a 15 let. Fixace úrokové sazby u hypoték byla nastavena na 5 let, protože je to nejpreferovanější doba mezi občany. U hypotečního úvěru platí, že čím delší doba splatnosti, tím nižší měsíční splátka hypotéky a vyšší přeplacení. Z toho plyne, že nejvyšší přeplacení úvěru je u hypotéky se splatností 30 a to 1 557 840 Kč. Tato částka je dokonce vyšší než požadovaný úvěr ve výši 1 500 000 Kč. Z tohoto důvodu je tato varianta jedna z nejméně výhodných variant ze všech srovnávaných forem financování.

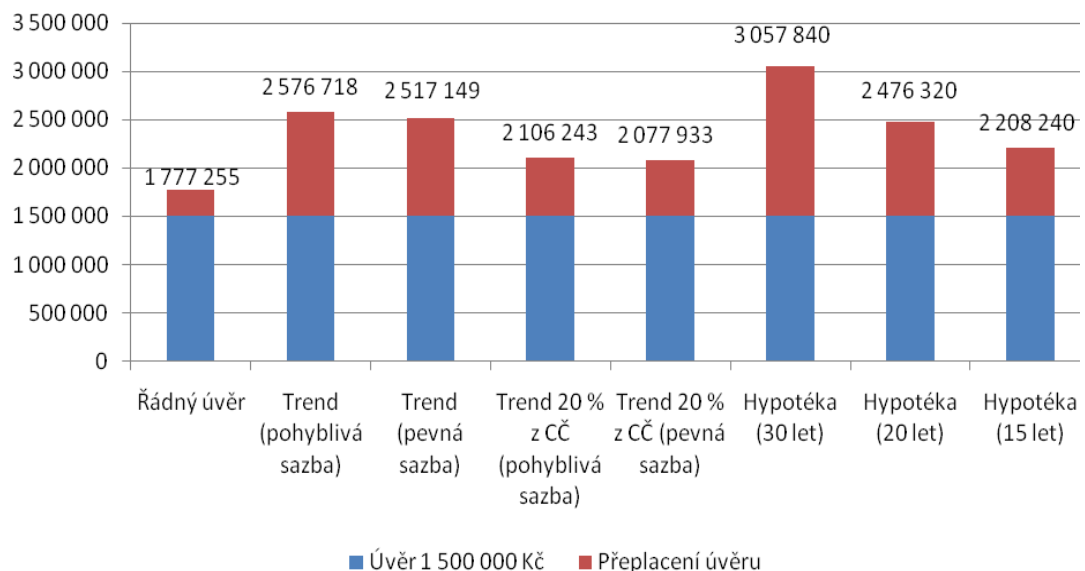
Ideální hypotéku České spořitelny lze srovnat s dalšími produkty, které jsou na trhu. V níže uvedené tabulce jsou srovnány hypotéky, které nabízí čtyři konkurenční banky.

Tab. 16 Srovnání hypoték u vybraných banky podle doby splatnosti. [27]

Banka	30 let		20 let		15 let	
	Měsíční splátka	Přeplacení	Měsíční splátka	Přeplacení	Měsíční splátka	Přeplacení
ČSOB	9 275	1 838 934	10 999	1 139 741	12 894	820 932
Hypoteční banka	9 373	1 874 197	11 087	1 160 801	12 976	835 693
Komerční banka	8 517	1 566 061	10 318	976 394	12 256	706 125
Raiffeisenbank	8 984	1 734 102	10 738	1 077 075	12 650	776 955

V případě, že porovnáme hypotéku se splatností 30 let, je nejnižší přeplacení u Ideální hypotéky, kterou nabízí Česká spořitelna. Druhou nejvýhodnější hypotéku nabízí Komerční banka, kde je přeplacení o 8 221 Kč vyšší. Nejvíce je hypoteční úvěr přeplacen u Hypoteční banky. U hypotéky se splatností 20 let je přeplacení úvěru u České spořitelny obdobné jako u Komerční banky a pohybuje se okolo 976 000 Kč. Pouze u hypotéky se splatností 15 let je přeplacení u Komerční banky nižší než u České spořitelny.

V celkovém srovnání lze říci, že Česká spořitelna nabízí nejvýhodnější produkt na trhu s hypotečními úvěry a to Ideální hypotéku.



Graf 5 Srovnání celkových nákladů na všechny varianty financování bydlení. [27]

V případě, že srovnáme úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr v rámci České spořitelny, tak nejvhodnější variantou financování bydlení je řádný úvěr ze stavebního spoření. Celkové náklady na tuto variantu jsou 1 777 255 Kč. Na tuto formu financování má nárok pouze ten klient, který splní zákonné a stavební spořitelnou dané podmínky.

8.2 Doporučení pro potenciální klienty

Konkurence mezi stavebními spořitelny a hypotečními bankami je velká. Každá z nich se snaží přilákat klienta na co nejvýhodnější produkt s nejnižšími splátkami. Informacemi, kterými se snaží klienty přesvědčit, mohou být někdy zavádějící. Je tedy velmi důležité, aby budoucí žadatelé o úvěr měli úplné a přesné informace.

Před výběrem samotné finanční instituce by měli budoucí žadatelé o úvěr znát aktuální situaci na trhu s úvěry. Rozdíly v bankách nebo spořitelnách jsou mnohdy velké jak v cenách úvěrů, ale také v podmínkách.

Klienti, kteří posuzují úvěr pouze podle úrokové sazby, mohou narazit na problém. Většina bank uvádí v nabídkách sazby „od“ nebo minimální sazby. Proto by pro klienta nemělo být překvapením, že výsledná úroková sazba bude vyšší. Klienti by měli mít také neustále na mysli, že je-li úroková sazba příliš nízká, o to vyšší budou poplatky. A v případě hypotečních úvěrů nejsou tyto částky zanedbatelné.

Po uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru by měl klient stále sledovat situaci na trhu s úvěry, protože jen tak se mu nabízí možnosti jak ušetřit finanční prostředky. Jednou z těchto možností je kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

Nedostane-li klient dostatečné množství finančních prostředků pro koupi nemovitosti, má možnost zkombinovat hypoteční úvěr a stavební spoření. Většina žadatelů o hypoteční úvěr dostane pouze 75 - 90 % částky z odhadu obvyklé ceny nemovitosti. Zbýlých 10 – 25 % si musí dofinancovat z vlastních prostředků. V tomto případě se nabízí využít úvěru ze stavebního spoření.

Vhodnou dobu ke kombinaci těchto dvou produktů pro financování vlastního bydlení je období po skončení fixace úrokové sazby. V tomto případě může klient mimořádnou splátkou splatit bez sankcí část jistiny nebo její celý nesplacený zůstatek z vlastních prostředků či refinancovat jiným úvěrem.

Nemá-li dostatečné množství vlastních finančních prostředků, lze využít ke splacení mimořádné splátky úvěr ze stavebního spoření (řádný i překlenovací). V případě, že banka klientovi po konci fixace nenabízí výhodnou úrokovou sazbu, má možnost celou výši nesplaceného zůstatku hypotečního úvěru refinancovat překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření.

Při výběru úvěru hraje roli jak finanční situace, tak mnoho další okolností. V případě, že se klient neorientuje v nabídce úvěru, měl by požádat o radu nezávislého poradce.

Pár rad pro budoucí žadatele o úvěr:

1. Využijte nezávislého odborného poradce, který zná aktuální situaci na trhu a je schopen podle vámi zadaných kritérií vybrat nejvhodnější produkt.
2. Pokud sami uvažujete o uzavření smlouvy s bankou nebo stavební spořitelnou a budete si brát úvěr, zjistěte co nejvíce informací i o produktech konkurence.
3. V případě, že si vyberete produkt, který má velmi nízkou úrokovou sazbu, informujte se o poplatcích. Obecné pravidlo zní: „Čím nižší úroková sazba, tím vyšší poplatky.“
4. Při výběru úvěru zohledněte také slevy a akce, které jsou aktuálně nabízeny. Může vám to ušetřit stovky korun.
5. Nikdy nepodepisujte úvěrové a další smlouvy bez předchozího prostudování a konzultace.

ZÁVĚR

Ekonomická krize ovlivnila také trh s nemovitostmi. Ceny nemovitostí klesly na dno a jsou srovnatelné s rokem 2006. Podle odborníků by měly ceny ještě do poloviny roku mírně klesnout, ale ke konci roku budou stagnovat. Úrokové sazby u úvěrů jsou nízké, proto je nyní nejvhodnější doba pro pořízení nemovitosti. Budoucí zájemci o nemovitost, by ale měli zvážit všechny důsledky a koupí nemovitosti důkladně promyslet.

Pouze mizivé procento lidí si může dovolit financovat bydlení z vlastních zdrojů. Ostatní lidé se mohou rozhodnout mezi dvěma nejvyužívanějšími produkty pro financování bydlení na trhu, tedy mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem. Neexistuje jednoznačná odpověď, který z produktů financování bydlení je lepší a levnější. Za cíl své práce jsem si proto dala srovnání těchto produktů z mnoha hledisek a zmapování aktuální situace na trhu s těmito úvěry.

V teoretické části jsem se pokusila nastínit problematika hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření z obecného hlediska. Je velmi důležité, aby uchazeč o úvěr znal základní pojmy, které jsou s touto problematikou spojeny.

V další části jsou úvěry ze stavebního spoření, které na trhu nabízí pět stavebních spořitelen, srovnány podle několika hledisek. Mezi ty nejdůležitější patří úroková sazba, poplatky spojené s uzavřením smlouvy, správou a vedením účtu. Pro lepší orientaci jsou u úvěrů uvedeny také tarify, které stavební spořitelny nabízejí. Obdobně je postupováno také u hypotečních úvěrů. V případě hypotéky může klient dokonce zaplatit měsíčně za poplatky takovou sumu jakou u stavební spořitelny za rok. Snažila jsem se také o zachycení co nejaktuálnějšího vývoje úrokových sazeb u hypotečních úvěrů.

Pro detailnější porovnání úvěrů jsem si vybrala tři produkty, které nabízí Česká spořitelna, a to jsou Ideální hypotéka, řádný úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr Trend. Podrobně byly propočítány jednotlivé varianty a srovnány podle přeplacení úvěru. Podle tohoto hlediska je nejvýhodnější řádný úvěr ze stavebního spoření. Velkou nevýhodou této formy financování je ale to, že klienti se již v minulosti museli rozhodnout pro založení stavebního spoření, aby za další šest let mohli čerpat tento řádný úvěr.

Úvěr ze stavebního spoření byl srovnán s konkurenční nabídkou Českomoravské stavební spořitelny. Tarify, které nabízí tato stavební spořitelna, jsou výhodnější a klient ušetří

mnohem více finančních prostředků při splátce úvěru. U překlenovacího úvěru je úspora dokonce až téměř 340 tis. Kč.

Pro konkurenční srovnání hypotečního úvěru byly vybrány banky ČSOB, Hypoteční banka, Komerční banka a Raiffeisenbank. V tomto srovnání nejlépe uspěla Česká spořitelna s produktem Ideální hypotéka. Nejvýhodnější nabídku z konkurenčních bank poskytuje Komerční banka.

Jak bylo již řečeno v úvodu, financování vlastního bydlení je velkou životní investicí. Je to závazek na dlouhé časové období, a splátky úvěru zatíží celý rodinný rozpočet. Je nutné, aby žadatelé o úvěr měli přehled o aktuální situaci na trhu a měli možnost si vybrat nejvhodnější produkt.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

- [1] DOUCHA, R. Stavební spoření – výhody a rizika. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1995. 96 s. ISBN 80-7169-182-8
- [2] DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X
- [3] KRÁL, M. Bankovníctví I. 5. vyd. Zlín: UTB, 2006. ISBN 80-7318-442-7.
- [4] POLOUČEK, S. a kol. Bankovníctví. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [5] PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno: Era, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
- [6] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [7] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. Osobní a rodinné finance. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- [8] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Internetové zdroje

- [9] Podíly jednotlivých skupin bank na vybraných ukazatelích bankovního sektoru. *Česká národní banka* [online]. 2010, [cit. 2010-01-02]. Dostupný z WWW: http://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/souhrnne_informace_fin_trhy/zakladni_ukazatele_fin_trhu/banky/bs_ukazatele_tab07.html.
- [10] Stavební spoření: Základní informace. *Finanční noviny* [online]. 2010, [cit. 2010-01-02]. Dostupný z WWW: http://osobni_finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/stavebni-sporeni-pruvodce/.
- [11] Hypotéky: Základní informace. *Finanční noviny* [online]. 2010, cit. [2010-01-02]. Dostupný z WWW: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/>.

- [12] Hypoteční zástavní listy. *Cenné papíry* [online]. 2009 [cit. 2010-01-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.cennypapir.cz/hypotecni-zastavni-listy/>>.
- [13] Americká (bezúčelová) hypotéka. *Hypotéka online* [online]. 2007 [cit. 2010-01-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoteka-online.eu/druhy-hypotek/americka-bezucelova-hypoteka/>>.
- [14] Fixace úrokové sazby. *Hypoweb* [online]. 2008 [cit. 2010-01-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypindex.cz/ostatni-texty/fixace-urokove-sazby/>>.
- [15] Hypoweb: Hypoteční rádce [online]. 2008 [cit. 2010-01-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoweb.cz/hypotecni-radce/>>.
- [16] Zájem o stavební spoření opadl. Spořitelny poskytly loni o 11 procent méně úvěrů. *FinWeb.iHNed.cz* [online]. 21. 1. 2010, [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://finweb.ihned.cz/c1-40100630-zajem-o-stavebni-sporeni-opadl-sporitelny-poskytly-loni-o-11-procent-mene-uveru>>.
- [17] Hypoteční banky - Boj o klienty začal již v lednu. *Finanční noviny* [online]. 9. 2. 2010, [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://www.financninoviny.cz/os-finance/hypoteky/zpravy/hypotecni-banky-boj-o-klienty-zacal-jiz-v-lednu/432576>>.
- [18] ZÁMEČNÍK, P. Jarní propad úrokových sazeb hypoték pokračuje. *Hypindex* [online]. 2. 4. 2010, [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/jarni-propad-urokovych-sazeb-hypotek-pokracuje/>>.
- [19] SVAČINA, L. Hypindex březen 2010: Banky po dlouhé době překonaly 7miliardovou hranici. *Hypindex* [online]. 21. 4. 2010, [cit. 2010-04-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/hypindex-brezen-2010-banky-po-dlouhe-dobe-prekonaly-7miliardovou-hranici/>>.
- [20] SVAČINA, L. Stavební spořitelny šlapou hypotečním bankám na paty. *Hypindex* [online]. 4. 2. 2010, [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/stavebni-sporitelny-slapou-hypotecnim-bankam-na-paty/>>.
- [21] FEJTKOVÁ, L. Hypotéku, nebo úvěr ze stavebního spoření? *Peníze.cz* [online]. 27. 01. 2006, [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <http://www.penize.cz/17817-hypoteku-nebo-uver-ze-stavebniho-sporeni#comment_55000>.

- [22] BUKAČ, P. Jak financovat bydlení. *Měšec.cz* [online]. 4. 12. 2003, [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/jak-financovat-bydleni/>>.
- [23] Profil České spořitelny. *Česká spořitelna* [online]. 2010, [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/menu/cs/banka/nav10002_profil>.
- [24] Ideální hypotéka České spořitelny. *Česká spořitelna* [online]. 2010, [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/menu/cs/lide/nav00000_lide_nds_1456_prod_28>.
- [25] Úvěr ze stavebního spoření. *Česká spořitelna* [online]. 2010, [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/menu/cs/bydleni/nav00113_uver_ze_staveb_sp>.
- [26] Překlenovací úvěr TREND. *Česká spořitelna* [online]. 2010, [cit. 2010-04-07]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/menu/cs/bydleni/nav00112_preklenovaci_uver>.

Ostatní zdroje

- [27] Vlastní zpracování

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

CČ	Cílová částka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB	Českomoravská stavební spořitelna
EU	Evropská unie
HZL	Hypoteční zástavní list
LTV	(Loan to value) Poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti
p. a.	(Per annum) Ročně
p. b.	Procentní bod
PRIBOR	(Prague InterBank Offered Rate) Pražská mezibankovní nabídková sazba
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
Sb.	Sbírka
SP	Státní podpora
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny

SEZNAM OBRÁZKŮ A GRAFŮ

Obr. 1 Podíl jednotlivých složek na cílové částce. [5].....	17
Obr. 2 Grafické zobrazení přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. [26]	20
Obr. 3 Grafické zobrazení přidělení překlenovacího úvěru ze stavebního spoření. [7].....	21
Obr. 4 Vývoj průměrných úrokových sazeb hypoték – březen 2010. [19]	42
Obr. 5 Vybrané ukazatele pro srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. [27]	45
Obr. 6 Zjednodušené schéma jednotlivých variant modelového příkladu. [27]	58
Graf 1 Podíl jednotlivých skupin bank na celkové bilanční sumě k 31. 12. 2009. [9]	13
Graf 2 Počet poskytnutých úvěrů jednotlivými stavebními spořitelny v letech 2008 a 2009 (mil. Kč). [26].....	33
Graf 3 Stavební spořitelny a jejich podíl na trhu podle nově uzavřených smluv v roce 2009. [26].....	33
Graf 4 Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (mld. Kč). [20]	44
Graf 5 Srovnání celkových nákladů na všechny varianty financování bydlení. [27].....	61

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Objem poskytnutých úvěrů a jejich meziroční změna v roce 2009. [16]	32
Tab. 2 Srovnání tarifů jednotlivých stavebních spořitelen k 7. 4. 2010. [27].....	34
Tab. 3 Srovnání tarifů jednotlivých stavebních spořitelen podle výše poplatků k 7. 4. 2010. [27]	35
Tab. 4 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů občanům a jejich meziroční změna. [17].....	37
Tab. 5 Srovnání vybraných parametrů u bank poskytující hypotéky k 7. 4. 2010. [27]	38
Tab. 6 Srovnání poplatků a doby vyřízení úvěru u bank poskytující hypoteční úvěry k 7. 4. 2010. [27]	39
Tab. 7 Přehled úrokových sazeb u hypotečních úvěrů podle doby fixace ke 2. 4. 2010. [18].....	41
Tab. 8 Zvolené parametry pro úvěr ze stavebního spoření. [27]	53
Tab. 9 Zvolené parametry pro hypoteční úvěr. [27]	53
Tab. 10 Řádný úvěr ze stavebního spoření České spořitelny. [27].....	54
Tab. 11 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření České spořitelny. [27]	55
Tab. 12 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření s mimořádným vkladem. [27]	56
Tab. 13 Ideální hypotéka České spořitelny se splatností 30, 20 a 15 let. [27].....	57
Tab. 14 Srovnání jednotlivých variant nabízených Českou spořitelnou. [27]	59
Tab. 15 Srovnání jednotlivých variant úvěru ze stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny. [27]	59
Tab. 16 Srovnání hypoték u vybraných banky podle doby splatnosti. [27]	60

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Srovnání úvěrů poskytovaných Českou spořitelnou
- P II Seznam hypotečních bank s kontaktními údaji
- P III Seznam stavebních spořitelen s kontaktními údaji

PŘÍLOHA P I: SROVNÁNÍ ÚVĚRŮ POSKYTOVANÝCH ČESKOU SPOŘITELNOU

Ukazatele	Řádný úvěr ze stavebního spoření	IDEÁLNÍ hypotéka České spořitelny
Účelovost úvěru	poskytnutí úvěru na bytové potřeby nacházející se na území České republiky	možnost použít na pořízení či opravy jakékoliv nemovitosti, na refinancování předchozích investic do nemovitosti a také na všechny prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti
Nárok na úvěr	1) od uzavření smlouvy o stavebním spoření uplynulo alespoň 24 měsíců 2) naspořeno min. 40 % z cílové částky 3) dosažení určitého bodového hodnocení	posouzení bonity žadatele o úvěr - prokázání příjmů ve výši dostatečné pro splácení úvěru a odpovídající zajištění úvěru
Zajištění úvěru	1) úvěr zcela bez zajištění (tedy i bez ručitele) je poskytován od 300 - 500 tis. Kč 2) úvěr nad 500 tis. Kč musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti nebo hotevostním zajištěním	zajištění smluvním zástavním právem k financované nebo jiné nemovitosti na území České republiky
Výše úvěru	maximálně 60 % zvolené cílové částky	až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti, min. a max. výše není zpravidla omezena
Úroková sazba	1) úroková sazba z vkladů 2 % p. a. 2) úroková sazba z úvěru ze st. spoření 4,75 % p. a.	1) při fixaci na 1 rok od 5,29 % 2) při fixaci na 3, 5, 10 a 15 let od 5,19 % 3) při fixaci na 2, 4 a 20 let - individuální posouzení
Fixace úrokové sazby	pevná úroková sazba platná po celou dobu trvání úvěru	fixace na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let
Poplatky	1) uzavření smlouvy o stavebním spoření 0,5 % z cílové částky (min. 1500,- a max. 7500,-) 2) správa a vedení účtu pro smlouvy o st. spoření (ročně) s úrokovou sazbou 305,- až 550,- (závisí na výši úrokové sazby) 3) uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření ZDARMA 4) správa a vedení účtu úvěru ze stavebního spoření (ročně) 305,-	1) komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr včetně příslibu ZDARMA 2) správa a vedení úvěrového obchodu (měsíčně) 200,- 3) poplatek za každé čerpání v období od 4. měsíce po podpisu úvěrové smlouvy 500,- 4) předběžné posouzení žádosti o hypoteční úvěr a vystavení hypotečního certifikátu (nenahrazuje příslib úvěru) 1000,-
Splácení úvěru	splatnost úvěru až 13 let, minimální měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření 0,55 % z cílové částky, možnost mimořádných splátek úvěrů bez sankcí	splatnost až 30 let, částečné či úplné splacení je bez jakékoliv sankce k datu změny úrokové sazby

PŘÍLOHA P II: SEZNAM HYPOTEČNÍCH BANK S KONTAKTNÍMI ÚDAJI

Název	Infolinka	WWW stránka	E-mail
Hypoteční banka	844 111 174	www.hypotecnibanka.cz	info@hypotecnibanka.cz
Citibank	844 888 844	www.citibank.cz	-
Česká Spořitelna	800 207 207	www.csas.cz	csas@csas.cz
Československá obchodní banka	800 300 300	www.csob.cz	info@csob.cz
Ge Money Bank	844 844 844	www.gemoney.cz	-
ING Bank N.V.	800 159 159	www.ing.cz	klient@ing.cz
Komerční banka	800 111 055	www.kb.cz	mojebanka@kb.cz
mBank	844 777 000	www.mBank.cz	kontakt@mBank.cz
LBBW Bank	844 844 822	www.LBBW.cz	info@LBBW.cz
Oberbank	-	www.oberbank.cz	praha@oberbank.cz
Poštovní spořitelna	800 210 210	www.postovnisporitelna.cz	-
Raiffeisenbank	800 900 900	www.rb.cz	info@rb.cz
Volksbank	800 133 444	www.volksbank.cz	mail@volksbank.cz
UniCredit Bank	800 144 441	www.unicreditbank.cz	info@unicreditgroup.cz
Waldviertler Sparkasse von 1842	-	www.wspk.cz	info@wspk.cz
Wüstenrot hypoteční banka	800 225 555	www.wuestenrot.cz	hypoteka@wuestenrot.cz

PŘÍLOHA P III: SEZNAM STAVEBNÍCH SPOŘITELN S KONTAKTNÍMI ÚDAJI

Název stavební spořitelny	Adresa	Internetové stránky	e-mail
Raiffeisen stavební spořitelna a. s. 	Koněvova 2747/99 130 45 Praha 3	http://www.rsts.cz/	rsts@rsts.cz
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. 	Bělehradská 128/222 120 21 Praha 2	http://www.modrapyramida.cz/	info@mpss.cz
Českomoravská stavební spořitelna, a. s. 	Vinohradská 3218/169 100 17 Praha 10	http://www.cmss.cz/	info@cmss.cz
Wüstenrot – stavební spořitelna a. s. 	Janáčkovo nábř. 41 150 21 Praha 5	http://www.wuestenrot.cz/	kontakt@wuestenrot.cz
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. 	Vinohradská 180/1632 130 11 Praha 3	http://www.burinka.cz/	burinka@sscs.cz