



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF ECONOMICS

SOUDOBÉ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU V ČESKÉ REPUBLICE

CONTEMPORARY POSSIBILITIES OF FINANCING CONSTRUCTION OF A HOUSE IN THE
CZECH REPUBLIC

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. ZUZANA KŘÍŽOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

prof. Ing. OLDŘICH REJNUŠ, CSc.

BRNO 2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Křížová Zuzana, Bc.

Podnikové finance a obchod (6208T090)

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

Soudobé možnosti financování výstavby rodinného domu v České republice

v anglickém jazyce:

Contemporary Possibilities of Financing Construction of a House in the Czech Republic

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Seznam odborné literatury:

JÍLEK, J. Finanční trhy a investování. 1 vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4

KIELAR, P. Matematika stavebního spoření. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7

REVENDA, Z. a kol. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4

ZEMAN, V., MELUZÍN, T. Bankovníctví. 1. vyd. VUT Brno: CERM, 2009. 216 s. ISBN 978-80-214-4040-1

Vedoucí diplomové práce: prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

L.S.

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

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA
Děkan fakulty

V Brně, dne 17.05.2012

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou financování výstavby rodinného domu. Vymezuje a analyzuje produkty finančního trhu a jejich vzájemné kombinace, konkrétně hypoteční úvěr a stavební spoření. Věnuje se jejich porovnání s cílem nalezení optimální varianty financování modelové situace. Práce by měla případnému zájemci o stavbu rodinného domu umožnit orientaci v této oblasti trhu s bydlením.

Abstract

The master's thesis is focused on financing of construction of a house. It defines and analyzes the financial products and their mutual combinations, particularly mortgage loans and building savings. It deals with their comparison with aim to find the optimal alternative of financing of the model situation. This thesis should allow orientation in housing market for anyone interested in building a house.

Klíčová slova

Financování, výstavba rodinného domu, hypoteční úvěr, stavební spoření, úvěr, úroková sazba, životní pojištění, podílový fond

Keywords

Financing, Construction of a House, Mortgage Loan, Building Savings, Loan, Interest Rate, Life Insurance, Unit Trust

Bibliografická citace

KŘÍŽOVÁ, Z. *Soudobé možnosti financování výstavby rodinného domu v České republice*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2012. 99 s.
Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.

Čestné prohlášení

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

V Brně dne 25. května 2012

.....

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu práce prof. Ing. Oldřichu Rejnušovi, CSc. za odborné vedení, cenné rady a připomínky, které mi pomohly při zpracování této diplomové práce. Děkuji také svým rodičům a příteli, bez jejichž podpory by práce vznikala jen velmi obtížně.

OBSAH

1	ÚVOD.....	10
2	CÍLE A METODIKA PRÁCE	12
3	VYMEZENÍ PRODUKTŮ SLOUŽÍCÍCH K FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU V ČESKÉ REPUBLICE	13
3.1	Stavební spoření.....	13
3.1.1	Historie stavebního spoření.....	13
3.1.2	Právní úprava v České republice.....	14
3.1.3	Slovník pojmů stavebního spoření.....	14
3.1.4	Průběh stavebního spoření	16
3.2	Hypoteční úvěr.....	20
3.2.1	Historie hypotečního trhu	20
3.2.2	Právní úprava v České republice.....	20
3.2.3	Typy hypotečních úvěrů	21
3.2.4	Průběh vyřizování hypotečního úvěru	23
3.2.5	Poskytnutí hypotečního úvěru.....	24
3.2.6	Čerpání hypotečního úvěru	28
3.2.7	Splácení hypotečního úvěru.....	29
3.2.8	Státní podpora hypotečních úvěrů.....	34
3.3	Daňové zvýhodnění hypotečního úvěru a stavebního spoření.....	35
3.4	Další možnosti financování výstavby rodinného domu.....	36
3.4.1	Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření.....	36
3.4.2	Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění.....	37
3.4.3	Státní fond rozvoje bydlení	38
4	ANALÝZA SOUDOBÝCH FINANČNÍCH PRODUKTŮ SLOUŽÍCÍCH K FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU V ČESKÉ REPUBLICE	39
4.1	Trh stavebního spoření.....	39
4.1.1	Kritéria porovnávání produktů.....	40
4.1.2	Vývoj stavebního spoření v České republice.....	42
4.2	Trh s hypotečními úvěry	46
4.2.1	Kritéria porovnávání produktů.....	47
4.2.2	Vývoj hypotečního bankovníctví v ČR.....	50

5	NÁVRHY MOŽNÝCH ZPŮSOBŮ FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU V ČESKÉ REPUBLICE S CÍLEM NALEZENÍ OPTIMÁLNÍ VARIANTY FINANCOVÁNÍ.....	52
5.1	Představení výchozí situace	52
5.2	Varianty financování.....	53
5.2.1	Úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění.....	53
5.2.2	Hypoteční úvěr + rizikové životní pojištění.....	56
5.2.3	Hypoteční úvěr + úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění.....	58
5.2.4	Hypotečního úvěr + kapitálové životní pojištění	60
5.2.5	Úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu	63
5.2.6	Hypoteční úvěr + rizikové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu	65
5.2.7	Hypoteční úvěr + úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu	68
5.2.8	Hypoteční úvěr + kapitálové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu	70
5.3	Komparace variant financování	73
5.3.1	Volba optimální varianty	81
5.4	Závěrečná doporučení.....	83
6	ZÁVĚR.....	88
	LITERATURA	91
	SEZNAM GRAFŮ, OBRÁZKŮ, TABULEK	96
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	98
	SEZNAM PŘÍLOH.....	99

1 ÚVOD

Rozhodování mezi nájemním nebo vlastnickým bydlením není jednoduché. Naše volba bývá ovlivněna mnoha faktory a okolnostmi, osobními plány a prioritami, očekávanou budoucností. Obě možnosti nesou svá pro a proti, svá rizika. Každý člověk v otázce bydlení uvažuje jinak.

Nájemní bydlení je všeobecně flexibilnější. Stěhování se do většího nebo do jiného města je mnohem snadnější, než když nemovitost vlastníme. V podnájmu odpadají starosti s placením pojistného a daně z nemovitosti. Výhodou také je, že údržbu, opravy a rekonstrukce společných prostor domu má zpravidla na starosti majitel. Může se však zdát, že placením nájemného mrháme finančními prostředky za něco, co není a nikdy nebude naše. Vystává nejistota, co bude za rok, dva nebo deset.

Osobní vlastnictví nemovitosti je obecně považováno za prestižnější a vyhledávanější formu bydlení. Vlastnické bydlení dává určitý pocit životní jistoty. Investujeme peníze do domu, který je a bude náš. S nemovitostí můžeme nakládat, jak uznáme za vhodné, samozřejmě v rámci platných právních nařízení. V dlouhodobém horizontu ceny nemovitostí spíše rostou, takže se její pořízení může jevit jako výnosná investice.

Člověk musí zvážit všechny aspekty, vyhodnotit všechny pozitivní a negativní stránky, které s sebou jednotlivé formy bydlení přináší. Z analýz Českého statistického úřadu vyplývá, že osobní vlastnictví upřednostňuje nadpoloviční většina českých domácností a nájem bere jen jako přechodné řešení. Ve vlastním domě žije téměř 40 % domácností, v osobně vlastněném bytě 20 %. Jestliže se tedy člověk rozhodne, že si nemovitost pořídí, než aby si ji celý život pronajímal, musí v prvé řadě zhodnotit, zda je pro něj tato volba dostupná finančně. A protože se největší oblibě těší bydlení ve vlastním domě, budování domova od začátku podle svých představ, zaměří se tato práce na možnosti financování výstavby nového rodinného domu.

Jen málo domácností disponuje dostatkem volných finančních zdrojů v takové výši, aby na projekt výstavby plně vystačily. Finanční trh nabízí hned několik možností, jak na potřebnou výši prostředků dosáhnout. Mezi klasické finanční produkty zaměřené na financování bydlení řadíme hypotéční úvěr a stavební spoření, dále zmiňme půjčku ze Státního fondu rozvoje bydlení či životní pojištění. Důležitou část práce bude tvořit podrobná charakteristika těchto finančních produktů a vysvětlení základních principů jejich fungování.

K vyhodnocení finančních možností výstavby domu v podmínkách panujících na území České republiky je potřeba vytvořit si přehled o současné situaci na trhu s hypotečními úvěry a stavebním spořením, jež jsou k financování bydlení nejvyužívanější. V rámci jedné kapitoly budou analyzovány konkrétní nabídky produktů vybraných bankovních institucí pohybujících se na finančním trhu.

Výhodnost jednotlivých variant financování bude ověřena na konkrétní situaci klientů s předem definovanými požadavky na úvěr, jako jsou celková nákladovost, průměrné měsíční finančního zatížení, délka splatnosti, rychlost vyřízení žádostí o úvěr, apod. Varianty budou vyčísleny a podrobně popsány s vyzdvižením jejich výhod a nevýhod. V závěru bude provedena celková komparace variant, na jejímž základě bude stanoven optimální způsob financování výstavby domu v konkrétní situaci.

2 CÍLE A METODIKA PRÁCE

Cíle práce

Globálním cílem práce je nalezení optimální varianty financování výstavby rodinného domu klientů v podmínkách současného finančního trhu České republiky.

Parciální cíl, jehož prostřednictvím bude dosaženo cíle globálního:

- Analýza soudobých finančních produktů sloužících k financování výstavby rodinného domu v České republice

Metodika práce

V průběhu zpracování práce je použito několik metod. První část se soustředí na analýzu finančních produktů sloužících k financování výstavby rodinného domu, zejména pak na hypoteční úvěry a stavební spoření.

V praktické části práce dochází k syntetickému srovnání finančních produktů nabízených finančními institucemi k výstavbě rodinného domu klientů. K provedení komparace jsou varianty financování vyčísleny za použití metod finanční matematiky. Dosažené výsledky jsou tabulkově a graficky zpracovány pomocí tabulkového procesoru MS Excel.

Závěrečná část shrnuje všechny varianty financování se zdůrazněním jejich výhod a slabin. Dále prezentuje obecná doporučení plynoucí z praktického řešení klientské situace v návaznosti na definované cíle práce.

3 VYMEZENÍ PRODUKTŮ SLOUŽÍCÍCH K FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU V ČESKÉ REPUBLICE

Hypoteční úvěr a stavební spoření jsou nejvyhledávanějšími finančními produkty používanými na českém trhu k financování bytových potřeb. K dosažení cílů práce je nutné tyto produkty charakterizovat.

3.1 Stavební spoření

Stavební spoření je určeno k financování bytové potřeby, jakou stavba rodinného domu bezesporu je. Je vhodné i v situaci, kdy se chystáme stavět, ale přesně nevíme kdy. Stavební spoření umožňuje střídat finanční prostředky několik let dopředu a poté využít výhodného úvěru.¹ Důkladné představení tohoto produktu bude naplní následující kapitoly.

3.1.1 Historie stavebního spoření

Základní myšlenka stavebního spoření pochází z Anglie, kde v roce 1775 v Birminghamu vzniklo sdružení Ketley's Building Society. Jeho členové poskytovali vklady do fondu, z něhož byly poté financovány úvěry na jejich bytové potřeby přidělované na základě losu.

Za první stavební spořitelnu je však požadován spolek „Gemeinschaft der Freunde“ (Spolek přátel) založený v roce 1921 Georgem Kroppem v Německu, ve Wüstenrotu. Spolek byl po několika měsících rozpuštěn kvůli znehodnocování vkladů a znovu, tentokrát úspěšně, založen v roce 1924. Vzápětí začala vznikat další sdružení, která fungovala na principu kolektivního spoření zaměřeného na financování bydlení. Ve 30. letech stavební spořitelny zavedly systém přidělování úvěrů založený na bodovém hodnocení, který se postupně vyvinul až do dnešní podoby.

Kromě Německa patří mezi země s dlouholetou tradicí stavebního spoření také Rakousko. Do dalších evropských zemí (včetně České republiky) se německý systém stavebního spoření rozvinul po pádu železné opony.²

¹ *Chci stavět*. AČSS. <http://www.acss.cz/cz/prakticke/chci-stavet/>

² KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 2010. s. 9-14

3.1.2 Právní úprava v České republice

V České republice bylo stavební spoření zavedeno přijetím zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Zákon je rozdělen na dvě části, a to stavební spoření, které spočívá „v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování příspěvku fyzickým osobám“, a státní podporu.³ Byl několikrát novelizován, naposled s účinností od 1. ledna 2011. Mezi hlavní změny, které byly v zákoně prosazeny v souvislosti s reformou veřejných financí, patří maximální výše státní podpory (viz kap. 3.1.4) a zrušení osvobození výnosu z úroků.⁴

Stavební spoření smí poskytovat pouze stavební spořitelna, banka, které Česká národní banka udělila povolení dle zvláštního zákona (§ 4 zákona č. 21/1992 Sb.) a která má ve své licenci uveden předmět činnosti stavební spoření. V současné době na trhu figuruje pět stavebních spořitelen:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS)
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (MPSS)
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. (RSTS)
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (SSČS)
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. (Wüstenrot)

Zákon o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. (dále ZDP) upravuje zdaňování výnosů z vkladů na účtech stavebního spoření a daňové zvýhodnění úroků z úvěrů ze stavebního spoření zaplacených během zdaňovacího období.

3.1.3 Slovník pojmů stavebního spoření

Pro orientaci v produktech stavebních spořitelen je vhodné upřesnit si některé pojmy.

Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být jakákoliv fyzická či právnická osoba bez ohledu na státní příslušnost, trvalý pobyt, sídlo, apod., která se stavební spořitelnou uzavře písemnou smlouvu podle občanského zákoníku o stavebním spoření.⁵

³ § 1 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

⁴ *Legislativa*. AČSS. <http://acss.cz/cz/prakticke/legislativa/#soubory>

⁵ §§ 4-5 zákona č. 96/1993 Sb.

Bytové potřeby

Bytovými potřebami se rozumí např. koupě bytu, rodinného domu, stavebního pozemku, výstavba domu, změna stavby, rekonstrukce bydlení, připojení k veřejným sítím technického vybavení, vypořádání společného jmění manželů, splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě či splacení půjčky použité na financování bytových potřeb.⁶

Cílová částka

Cílová částka je sjednána ve smlouvě a představuje celkovou částku, kterou bude mít účastník k dispozici k řešení bytových potřeb. Její výše se rovná součtu vkladů a úroků z vkladů (naspořená částka), státní podpory a úvěru ze stavebního spoření. Cílovou částku si volí účastník podle svých potřeb. Její překročení není přípustné.⁷

Čekací doba

Minimální délka čekací doby na poskytnutí peněžních prostředků z úvěru ze stavebního spoření nesmí být kratší než 24 měsíců od počátku doby spoření a závisí na všeobecných obchodních podmínkách spořitelny.⁸

Doba spoření

Doba spoření je první a nutná fáze stavebního spoření. Během ní účastník ukládá peněžní prostředky, stavební spořitelna je úročí a v případě splnění zákonných podmínek jsou připisovány zálohy státní podpory. Doba začíná dnem uzavřením smlouvy o spoření a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve po uplynutí čekací doby, nebo vyplacením naspořené částky, nejpozději dnem ukončení smlouvy, nebo zánikem právnické osoby.⁹

Hodnotící číslo

Hodnotící číslo představuje jednu z podmínek poskytování úvěru ze stavebního spoření. Výpočet čísla je uveden v obchodních podmínkách jednotlivých spořitel, přičemž každá spořitelna si výpočet volí jiným způsobem a požaduje dosažení jiné hodnoty čísla. Obecně lze říci, že velikost čísla závisí především na výši cílové částky, variantě

⁶ ONDROVÁ, E. *Co je a není bytová potřeba*. Finance.cz <http://www.finance.cz/zpravy/finance/143594-co-je-a-neni-bytova-potreba/>

⁷ *Cílová částka*. AČSS. <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/cilova-castka/>

⁸ JÍLEK, J. *Finanční trhy a investování*. 2009. s. 520

⁹ *Doba spoření*. AČSS. <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/doba-sporeni/>

spoření, objemu vkladů a na délce spoření. Platí, že čím vyšší hodnotící číslo účastník získá, tím výše se dostane do řady čekajících na úvěr a tím déle může úvěr splácet.¹⁰

3.1.4 Průběh stavebního spoření

Průběh stavebního spoření můžeme rozdělit na dvě na sebe navazující fáze.

- fázi spoření
- fázi úvěrovou (přidělení a splácení úvěru)

Fáze spoření

Stavební spoření vzniká uzavřením smlouvy mezi účastníkem a stavební spořitelnou. Dnem jejího podpisu začíná běžet spořicí fáze. Smlouva musí obsahovat prohlášení účastníka, zda žádá o přiznání státní podpory, cílovou částku a úrokové sazby spořicí i úvěrové fáze, které zůstanou po celou dobu smluvního vztahu neměnné. Součástí smlouvy jsou všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny.¹¹ Za uzavření smlouvy si spořitelna zpravidla účtuje poplatek stanovený procentem z cílové částky.

Během spořicí fáze je účastník povinen měsíčně spořit ve smlouvě sjednanou částku, u níž je stanovena její minimální výše, obvykle 0,4 % až 0,7 % cílové částky.¹² Jednotlivé platby mohou být na účet stavebního spoření odváděny měsíčně, jednou ročně, nepravidelně nebo může být potřebná částka uložena jednorázově po uzavření smlouvy. Vklady jsou úročeny smlouvenou úrokovou sazbou a úroky se na účet účastníka připisují 31. prosince kalendářního roku. Jedná se tedy o spoření polhůtní.

Rokem 2011 skončilo osvobození připisovaných úroků od daně z příjmů a jsou nyní zdaněny 15% srážkovou daní stejně jako úroky v bance. Spořicí fáze trvá 6 let, a na jejím konci by mělo být uspořeno 40-50 % cílové částky. Po těchto 6 letech, tzv. vázací době, vzniká účastníkovi, jenž je fyzickou osobou, nárok na státní podporu.¹³

Poskytovaná záloha státní podpory činí od 1. 1. 2012 10 % z naspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně z částky 20.000 Kč (ročně tedy 2.000 Kč). Žádost o přiznání státní podpory podává za všechny klienty stavební spořitelna Ministerstvu financí. MF ČR prověří oprávněnost nároků, převede prostředky stavební

¹⁰ JÍLEK, J. *Finanční trhy a investování*. 2009. s. 521

¹¹ § 5 zákona č. 96/1993 Sb.

¹² KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 2010. s. 18

¹³ *Jaký je průběh stavebního spoření?* Finanční noviny.cz <http://osobni-finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/stavebni-sporeni-pruvodce/prubeh-sporeni/>

spořitelně a ta poukázané zálohy připiše na účty účastníků nejpozději do jednoho měsíce od obdržení zálohy.¹⁴ Pokud účastník splní podmínky dané zákonem, je mu státní podpora skutečně vyplacena na konci fáze spoření.

Postup výpočtu uspořené částky a státní podpory, spolu s nezbytnými vzorci, je uveden v Příloze č. 1.

V průběhu fáze spoření lze provádět změny smlouvy, popřípadě lze smlouvu kdykoliv vypovědět. Výpovědní lhůta bývá obvykle tříměsíční.

Spořicí fáze je ukončena dojde-li k vyplacení vkladu na základě přidělení cílové částky, pokud účastník nečerpal úvěr, k výpovědi smlouvy, k uzavření smlouvy o úvěru, přidělením cílové částky v případě čerpání překlenovacího úvěru, zánikem právnické osoby nebo úmrtím účastníka, v případě, že se dědicové rozhodnou ve spoření nepokračovat.¹⁵

Fáze úvěrová

Přidělením cílové částky začíná druhá fáze stavebního spoření, fáze úvěrová. K přidělení dochází po splnění podmínek stanovených zákonem a stavební spořitelnou. Patří k nim dodržení minimální doby spoření, naspoření potřebné částky, dosažení stanoveného hodnotícího čísla a dostatečná bonita klienta. Dále spořitelny často vyžadují uzavření životního pojištění pro případ úmrtí, které je vinkulováno ve prospěch spořitelny. S přidělením cílové částky musí účastník souhlasit. Pokud chce čerpat prostředky později, může dále pokračovat ve spoření. Pokud nemá o úvěr zájem vůbec, může smlouvu ukončit a prostředky použít libovolným způsobem.¹⁶

Účastník může čerpat řádný úvěr do výše rozdílu mezi cílovou částkou a naspořenou částkou. Je úročen pevnou úrokovou sazbou sjednanou ve smlouvě o stavebním spoření. Platí pravidlo, že úroková sazba úvěru nesmí převyšovat úrokovou sazbu, kterou byly úročeny vklady účastníka, o více než 3 %.¹⁷

Úvěr se začíná splácet prakticky ihned po začátku jeho čerpání. Splácí se pravidelnými měsíčními anuitními splátkami, které obsahují splátku jistiny úvěru a úroky z úvěru. Minimální výše splátky je odvozena od zvolené varianty (tarifu) spoření a určuje se jako

¹⁴ §§ 10 – 11 zákona č. 96/1993 Sb.

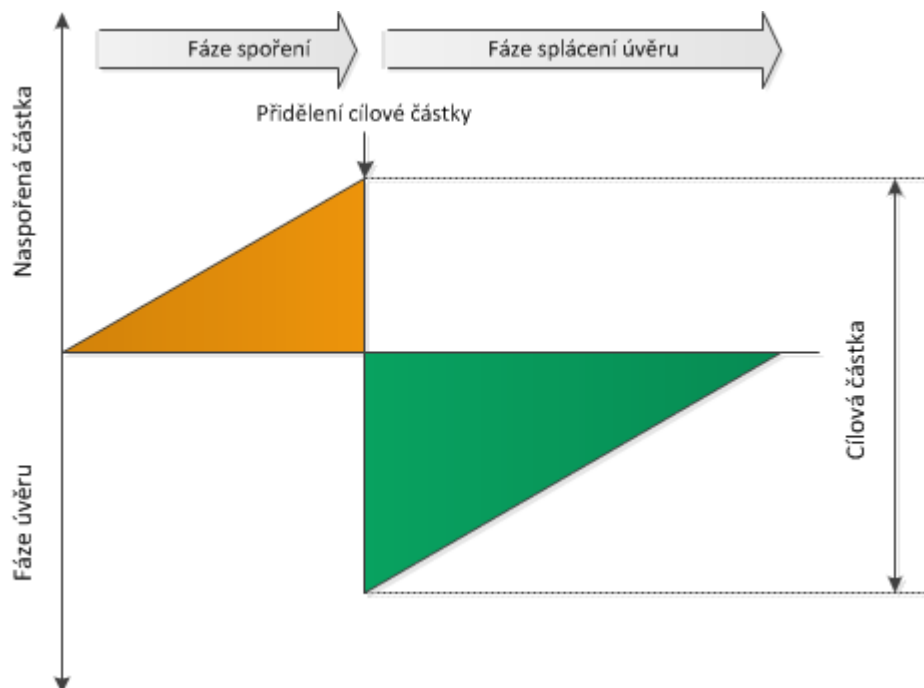
¹⁵ PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 2002. s. 13

¹⁶ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2007. s. 16-17

¹⁷ § 6, zákona č. 96/1993 Sb.

procentní podíl z cílové částky. Doba splácení je ukončena umořením dluhu. Výhodou tohoto úvěru je možnost kdykoliv splatit část úvěru nebo celý úvěr prostřednictvím mimořádné splátky bez sankčních poplatků.¹⁸

Obrázek 1 Průběh stavebního spoření



Zdroj: vlastní zpracování podle LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*, s. 14

Překlenovací úvěr

Může nastat situace, kdy účastník potřebuje řešit svou bytovou potřebu dříve, než mu vyplyne nárok na čerpání úvěru ze stavebního spoření. Tuto potřebu uspokojuje tzv. překlenovací úvěr neboli meziúvěr. Tento úvěr je vázán ke konkrétnímu účtu stavebního spoření a je určen k překlenutí období do přidělení cílové částky. Je poskytován již ve fázi spoření. Doba trvání překlenovacího úvěru se může pohybovat mezi několika měsíci až celou dobou fáze spoření.

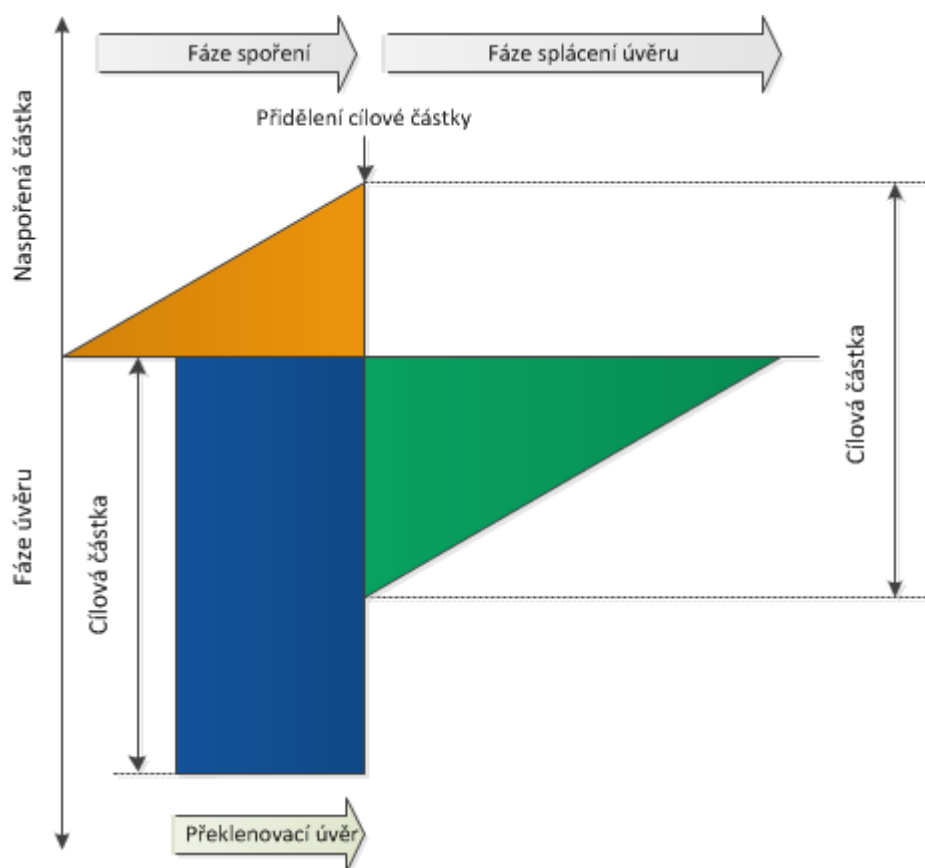
Překlenovací úvěr má svá specifika. Není splácen postupně, ale jednorázově v okamžiku přidělení cílové částky, která mu není vyplacena, ale je použita na splacení úvěru. Po dobu jeho trvání jsou hrazeny pouze úroky. Současně však účastník dále spoří na svém vkladovém účtu. Měsíční zatížení účastníka je tedy zvýšeno. Účastníci mohou

¹⁸ *Fáze úvěru*. Měsíc.cz <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-spozeni/pruvodce/faze-uveru/>

na účet stavebního spoření vložit jednorázově dohodnutou částku, případně vkládat vyšší než dohodnuté částky, čímž zkrátí dobu na vznik nároku na úvěr ze stavebního spoření. Další odlišnost oproti řádnému úvěru ze stavebního spoření je ta, že úrokové sazby nejsou zákonem regulovány a nemusí být pevné až do splatnosti.

Překlenovací úvěry nejsou nedílnou součástí produktu stavebního spoření a stavební spořitelny je nemusí poskytovat. Protože stavební spoření tvoří uzavřený systém, v němž platí, že úvěry ze stavebního spoření jsou financovány vklady ze spořicí fáze stavebního spoření, platí vždy zásada, že překlenovací úvěry smí stavební spořitelna poskytovat pouze tehdy, neomezí - li poskytování úvěru ze stavebního spoření.¹⁹

Obrázek 2 Překlenovací úvěr



Zdroj: vlastní zpracování podle KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 2010, s. 19

¹⁹ KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 2010, s. 18-21

3.2 Hypotéční úvěr

Hypotéční úvěr je chápan jako dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty.

3.2.1 Historie hypotéčního trhu

Podobně jako tomu bylo u stavebního spoření, se první hypotéční banky objevily v Anglii koncem 17. století. Ve střední Evropě se rozšířily v průběhu 18. století. První bankou na území České republiky byla Hypotéční banka Království českého v Praze, založená v roce 1895. Šlo o banku poskytující úvěry na domovní a pozemkový majetek.

Mezi světovými válkami bylo české hypoteční bankovníctví ovlivněno Rakouskem a Německem, kde hypoteční banky fungovaly jako veřejnoprávní ústavy podléhající dozoru zemských správních orgánů. Hypotéční úvěry byly zajišťovány nemovitostmi s vyznačením zástavy v pozemkových knihách a dlužníci ručili za splacení hypotéčních úvěrů nejen nemovitostí, ale celým svým majetkem.

Německá okupace vývoj hypotečního bankovníctví v České republice na více než 50 let přerušila.²⁰

Hypotéční bankovníctví bylo formálně obnoveno v roce 1990, ale pro nefunkčnost kapitálového trhu a nedostatečného právního zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995. K udělení prvního oprávnění k vydávání hypotéčních zástavních listů došlo 14. září 1995 hypoteční licencí ČNB Českomoravské hypoteční bance (dnes Hypoteční banka).²¹

3.2.2 Právní úprava v České republice

Současná právní úprava hypotečních úvěrů má kořeny v zákoně č. 84/1995 Sb., zvaném nepřesně zákon hypoteční, který novelizoval dalších pět zákonů: zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách ve znění pozdějších předpisů.²²

²⁰ SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1997, s. 202

²¹ OSTATEK, L. *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?* Hypoindex.cz <http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

²² SŮVOVÁ, H. a kol. *Specializované bankovníctví*. 1997, s. 202-203

Dnes je právní úprava hypotečních úvěrů zakotvena v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který vstoupil v platnost 1. května 2004, dnem vstupu České republiky do Evropské unie. Významnou změnu, kterou s sebou zákon přinesl, představuje nové vymezení hypotečního úvěru a možnost zastavit nemovitost v zahraničí. Dle § 28 odst. 3 je hypoteční úvěr definován jako „*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.*“

Hypoteční úvěry smí poskytovat banka, která obdrží licenci od České národní banky k vydávání hypotečních zástavních listů dle § 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Hypoteční banka je tedy institucí, která vydává hypoteční zástavní listy, čímž získává prostředky pro poskytování hypotečních úvěrů. V současné době se na trhu s hypotečními úvěry pohybuje mnoho bank, mezi něž patří například: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, LBBW Bank, mBank, Oberbank, Poštovní spořitelna, Raiffaisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ, Wüstenrot a další.²³

3.2.3 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze členit dle několika kritérií. Jedno ze základních dělení je podle jejich účelu. Rozlišujeme tedy úvěry:

- účelové neboli „klasické“
- neúčelové neboli „americké“

Kromě tohoto standardního dělení se můžeme setkat s dalšími druhy hypoték, jež se vyznačují určitými specifiky. Ta se mohou týkat účelu použití, způsobu čerpání, splácení nebo toho, komu jsou určeny. Setkáváme se např. s předhypotečním úvěrem, kombinovanou hypotékou, offsetovou hypotékou (banka vzájemně započítává prostředky na spořicí účet se zůstatkem úvěru) a dalšími.²⁴

²³ Srovnání úrokových sazeb všech hypotečních bank. Vyberhypoteky.cz
<http://www.vyberhypoteky.cz/index.php/srovnani-urokovych-sazeb>

²⁴ Hypotéka není jenom jedna – znáte její druhy? Bankovnipoplatky.com
<http://www.bankovnipoplatky.com/hypoteka-neni-jenom-jedna--znate-jeji-druhy-14268.html>

Účelový hypoteční úvěr

Hlavním rysem tohoto úvěru je jeho přísná účelovost definovaná bankou. Rozumíme tím použitím finančních prostředků pouze na potřeby bydlení.

Účelovou hypotéku banky poskytují na tyto záměry:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitosti
- refinancování úvěru použitého na investice do nemovitosti
- získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví, atd.)
- případně kombinace uvedených účelů

Objektem hypotečního úvěru může být stavební pozemek, nemovitost sloužící k bydlení či individuální rekreaci, bytový dům, provozní dům, nemovité příslušenství těchto budov (garáž, bazén, sauna), případně podnikatelské subjekty.²⁵

Neúčelový hypoteční úvěr

Použití neúčelového hypotečního úvěru není vázáno na investici do nemovitosti. Touto hypotékou je možné financovat téměř cokoliv, i věci movité jako například automobil, motorku nebo studium v zahraničí. Úrokové sazby u neúčelového hypotečního úvěru bývají vyšší než u účelového a to z důvodu vyšší rizikovosti.²⁶

Účelový i neúčelový úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která musí být zapsána v katastru nemovitostí.

Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr je specifický druh hypotečního úvěru, který popírá jeho podstatu vyplývající ze zákona o dluhopisech. Umožňuje fyzickým osobám získat prostředky na koupi družstevního bytu, privatizovat obecní byty, apod. Jde tedy o případy, kdy pořizovaná nemovitost nemůže sloužit jako prostředek zástavního práva.

²⁵ *Typy hypotečních úvěrů.* Finance.cz <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>

²⁶ Neúčelové hypoteční úvěry spadají pod režim zákona č. 321/2001 Sb., o spotřebitelských úvěrech. *Typy hypotečních úvěrů.* Finance.cz <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>

Úvěr je poskytován osobám, které předloží doklad o výši příjmu a schopnosti jej splatit. Splacen může být pouze hypotečním úvěrem, který je sjednán spolu s úvěrem předhypotečním. Doba splatnosti úvěru je omezena na 12 měsíců, během nichž musí být úvěrovaná nemovitost převedena do osobního vlastnictví. V průběhu roku klient hradí pouze úroky z hodnoty úvěru, ale nesplácí jistinu úvěru. Jakmile získá nemovitost do osobního vlastnictví, vloží k němu do katastru nemovitostí zástavu ve prospěch banky a ta splatí předhypoteční úvěr úvěrem hypotečním (klasickým). Tímto okamžikem předhypoteční úvěr zaniká.²⁷

Kombinovaná hypotéka

Hypoteční banky nabízejí hypoteční úvěry v kombinaci s jinými finančními produkty, jež je výhodně doplňují. Jedná se například o kombinace se stavebním spořením či životním pojištěním. V těchto případech klient splácí pouze úroky z neměnné jistiny hypotéky a na druhém produktu spoří. Hypotéku pak jednorázově nebo částečně splatí z naspořených prostředků.²⁸ (podrobněji viz kapitola 3.3.)

3.2.4 Průběh vyřizování hypotečního úvěru

Hypoteční proces můžeme rozdělit na 3 etapy:

- přípravná fáze
- schvalovací fáze
- realizační fáze

Přípravná fáze v sobě zahrnuje především výběr banky a podání žádosti o úvěr. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úrokové sazby a délka její fixace. Při návštěvě banky bývá klient seznámen se základními informacemi o hypotečním úvěru, jaké doklady je třeba doložit a zda podle bankovních propočtů vyhovuje všem požadavkům pro přidělení úvěru. Po předložení všech potřebných dokladů podává žádost o přidělení hypotéky.

Během **schvalovací fáze** se banka rozhoduje o poskytnutí hypotečního úvěru, o jeho výši a o podmínkách, za kterých ho poskytne. V případě schválení úvěru je vypracována úvěrová smlouva, podepsána zástavní smlouva a smlouva o vedení účtu.

²⁷ FELCMAN, M. *Před hypoteční úvěr – Jak funguje a kdo ho nabízí?* Euro-hypoteky.eu <http://www.euro-hypoteky.eu/clanky/pred-hypotecni-uver-jak-funguje-a-kdo-ho-nabizi>

²⁸ *Typy hypotečních úvěrů.* Finance.cz <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>

Realizační fáze je spojena s čerpáním a splácením úvěru. V průběhu čerpání, což může být až 24 měsíců, platí klient pouze úroky z vyčerpané částky. Po vyčerpání hypotečního úvěru banka vypočte definitivní výši anuitní splátky, je-li takto úvěr splácen a klient začne splácet úroky i jistinu úvěru podle předem stanoveného splátkového kalendáře.²⁹

3.2.5 Poskytnutí hypotečního úvěru

Již bylo zmíněno, že žadatel o hypoteční úvěr (fyzická nebo právnická osoba) musí bance doložit skutečnosti prokazující splnění požadavků pro přidělení úvěru. Banka poté posuzuje bonitu žadatele a stanovuje podmínky hypotečního úvěru, kterými jsou:

- zajištění úvěru
- výše úvěru
- výše úrokové sazby
- délka a způsob splácení úvěru³⁰

Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr musí být dle zákona o dluhopisech zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Zastavovaná nemovitost bývá nejčastěji přímo objektem úvěru – úvěr se použije na její koupi, výstavbu, rekonstrukci. Jako zástava může sloužit i jiná nemovitost, popřípadě více nemovitostí. Musí se nacházet na území České republiky, území členského státu Evropské unie, nebo státu tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Zastavovaná nemovitost musí být v zástavě celá, k zajištění nelze použít např. polovinu domu. Jako zástavu lze použít i nemovitost rozestavěnou, pokud je takto zapsána v katastru nemovitostí a je na ni úvěr čerpán. Pro zápis rozestavěné nemovitosti do katastru nemovitostí musí mít stavba postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Na zastavované nemovitosti nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby s výjimkou stanovenou v zákoně.

Banky často požadují další zajištění. Tím je nejčastěji vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch bance. To znamená, že pokud dojde k poškození či zničení zastavené nemovitosti, bude pojistné vyplaceno přednostně bance. Dalším nástrojem

²⁹ ZEMAN, V., MELUZÍN, T. *Bankovníctví*. 2009, s. 148-149

³⁰ tamtéž, s. 142

pro zajištění úvěru může být přizvání dalšího ručitele, sjednání životního nebo úvěrového pojištění, také ve prospěch banky.³¹

Výše hypotečního úvěru

Objem finančních prostředků poskytovaný bankou v rámci hypotečního úvěru bývá omezen jak minimální, tak maximální částkou. Minimální částka se u jednotlivých bank liší, nejčastěji se však pohybuje v rozmezí 200.000 Kč až 300.000 Kč. Maximální výše úvěru je dána hodnotou nemovitosti, která slouží jako zástava. Když nebude dlužník schopen hypoteční úvěr splácet, banka na základě zástavního práva nesplacený dluh uhradí z výnosu z prodeje této nemovitosti.³² Dříve byly hypoteční úvěry poskytovány maximálně do výše 70 % hodnoty nemovitosti, což umožňuje § 30 zákona o dluhopisech. V současné době si klienti mohou vybírat z více variant, dokonce i 100 % z odhadní ceny nemovitosti. V tomto případě ovšem musí banka najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší.

Stanovení hodnoty nemovitosti

Zástavní hodnotu nemovitosti stanovuje emitent hypotečních zástavních listů a musí přitom respektovat zásady vyplývající ze zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Dle § 29 odst. 2 se nemovitost oceňuje „*cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu o oceňování majetku, se zohledněním trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti, výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí, práv a závad s nemovitostí spojených a místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.*“

Úroková sazba

Úroková sazba je faktor, který u většiny klientů ovlivňuje výběr hypoteční banky. Banky prezentují určité minimální úrokové sazby, ale konkrétní sazby s klienty sjednávají individuálně před uzavřením smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru. Výše úrokové sazby závisí na několika faktorech, zejména:

- účelu úvěru
- době fixace
- výši zajištění úvěru
- bonitě klienta.

³¹ Zajištění hypotečního úvěru. Finance.cz <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/zajistení-uveru/>

³² KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1999, s. 117

Účel úvěru

Nejnižší úrokové sazby jsou nabízeny u nejméně rizikových úvěrů, za něž považujeme úvěry na vlastní bydlení. Dražší jsou úvěry poskytované jako americké hypotéky, např. na vybavení domácnosti. Nejvyššímu úročení podléhají hypoteční úvěry neúčelové.³³

Doba fixace úrokové sazby

„Doba fixace určuje časový interval, během něhož se hypoteční úvěr úročí *fixní sazbou* sjednanou ve smlouvě bez ohledu na vývoj trhu úrokových sazeb.“

Právě vývoj úrokových sazeb je základním faktorem ovlivňujícím volbu doby fixace. V případě očekávaného nárůstu úrokových sazeb je výhodnější zafixovat současnou úrokovou sazbu na delší dobu. Pokud je naopak předpoklad snížení úrokových sazeb, jsou vhodné fixace krátkodobé. Banky nejčastěji nabízí fixaci na 1 rok, 3 roky nebo 5 let. Lze se setkat i s fixací na celou dobu splatnosti hypotéky. Obecně platí, že čím kratší fixační dobu si žadatel vybere, tím nižší úroková sazba je mu nabídnuta. Po uplynutí fixačního období banka stanoví novou úrokovou míru. Několik týdnů před koncem fixace ji klientovi oznámí. Pokud není klient s výši sazby spokojen, může se na banku obrátit a navrhnout snížení úrokové sazby. Když neuspěje, existuje možnost refinancování stávající hypotéky hypotečním úvěrem konkurenční banky, přičemž čerpaná částka nové hypotéky splatí tu stávající.³⁴

Fixní sazba není jedinou možností, kterou banky klientům nabízí. Existují také úvěry s tzv. *variantní (plovoucí) sazbou*. Její výše se mění podle toho, jak se vyvíjí mezibankovní úroková sazba PRIBOR³⁵ vyhlášená ČNB, za níž si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Oproti fixní úrokové sazbě se variantní může měnit každý den a s ní i jednotlivé splátky. Navíc si k sazbě banky přičítají přírůstek (přibližně 2 %). Dále banky nastavují pásmo vychýlení úrokové sazby ve výši +/- 0,1 %. To znamená, že když bude rozdíl sazby vyhlášené ČNB menší než 0,1 %, úroková sazba úvěru se nezmění. Pokud však PRIBOR vybočí z tohoto pásma, sazba i splátka se tomu přizpůsobí.³⁶ Riziko je jasné, plovoucí sazba se může vyhoupnout na vyšší úroveň, než kdyby klient zvolil fixní sazbu.

³³ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 2009. s. 31

³⁴ JÍLEK, J. *Finanční trhy a investování*. 2009. s. 514 - 515

³⁵ PRIBOR = Prague InterBank Offered Rate

³⁶ SMUTNÝ M. *Variabilní sazba: Nasedněte na lep bankám!* Hypoindex.cz <http://www.hypoindex.cz/clanky/variabilni-sazba-nesednete-na-lep-bankam/>

Výše zajištění úvěru

Úrokovou sazbu ovlivňuje také výše zajištění úvěru. Čím větší část z hodnoty nemovitosti banka klientovi poskytne, tím rizikovější pro ni investice je a toto riziko promítne do zvýšení úrokové sazby.³⁷

Bonita klienta

Bonitu žadatele si banka ověřuje, protože chce mít co největší jistotu, že dlužník řádně splatí poskytovaný úvěr. Banka v první řadě posuzuje osobní údaje žadatele – věk, profesi, rodinný stav, počet vyživovaných dětí, apod.

Významnou roli hrají příjmy žadatele. Čím vyšší příjmy žadatel prokáže, tím jsou jeho šance na vyšší bonitu a nižší úrokovou sazbu vyšší. Klient s příjmy ze závislé činnosti prokazuje jejich výši potvrzením o výši příjmů za několik měsíců a platí, že nesmí být v tříměsíční zkušební době. Podnikatelé předkládají daňové přiznání. Určitou možností, jak zvýšit bonitu výši příjmů, je přizvat spolužadatele, nejčastěji manžela/manželku, jehož příjmy se do hodnocení bonity započtou také.

Dalšími sledovanými položkami jsou žadatelovy výdaje. Jednou z hlavních položek, kterou banka od výše žadatelova příjmu odečítá je částka životního minima. Ta závisí na počtu členů domácnosti a jejich věku. Dále to jsou pravidelné měsíční výdaje, mezi které patří splátky jiných úvěrů, leasing, pojistné, penzijní připojištění, apod. Čím méně takových výdajů klient má, tím je bonitnější. Ovšem zatajovat je, se nevyplácí, protože banky si tyto informace ověřuje v úvěrových registrech³⁸. Na druhou stranu, když si klient platí životní pojistku, může mu to pomoci ke snížení úrokové sazby. V neposlední řadě se jedná o výši měsíční splátky. Ta může být ovlivněna např. dobou splatnosti úvěru nebo výši požadovaného úvěru.

Poslední položkou je finanční rezerva po zaplacení hypotéky, kterou si každá banka stanovuje jinak. Zpravidla se stanovuje jako určité procento z dané splátky nebo výše životního minima.³⁹

³⁷ SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 2009. s. 31

³⁸ bankovní registr (BRKI), nebankovní registr (NRKI), registr Solus

³⁹ *Bonita klienta*. Hypoindex.cz <http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/bonita-klienta/>

3.2.6 Čerpání hypotečního úvěru

Dříve než začne klient schválený hypoteční úvěr čerpat, musí splnit řadu podmínek, bez nichž mu banka prostředky neuvolní. Jedná se o tzv. „podmínky čerpání hypotečního úvěru“, popř. „odkládací podmínky čerpání“. Jejich seznam musí být uveden v úvěrové smlouvě. Nejdůležitější podmínkou čerpání je zřízení zástavního práva k nemovitosti. Protože zápis zástavního práva trvá katastrálnímu úřadu poměrně dlouho a neúměrně tím prodlužuje čerpání hypotečního úvěru, umožňují banky klientům zrychlené čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva, tzv. čerpání „na vklad“, též „na plombu“. Druhou nezbytnou podmínkou je pojištění zastavované nemovitosti. Požadované parametry pojištění jsou zpravidla opět specifikovány v úvěrové smlouvě. Řada bank svým klientům navíc účtuje poplatek za zpracování úvěru, jehož zaplacení také musí prokázat bankéři.⁴⁰

Čerpat hypoteční úvěr lze dvěma způsoby:

- jednorázově
- postupně.

Jednorázové čerpání je levnější a jednodušší. Je charakteristické pro hypotéky za účelem koupě nemovitosti či refinancování jiného úvěru. Provádí se bezhotovostně na účet prodávajícího uvedeného v úvěrové smlouvě.

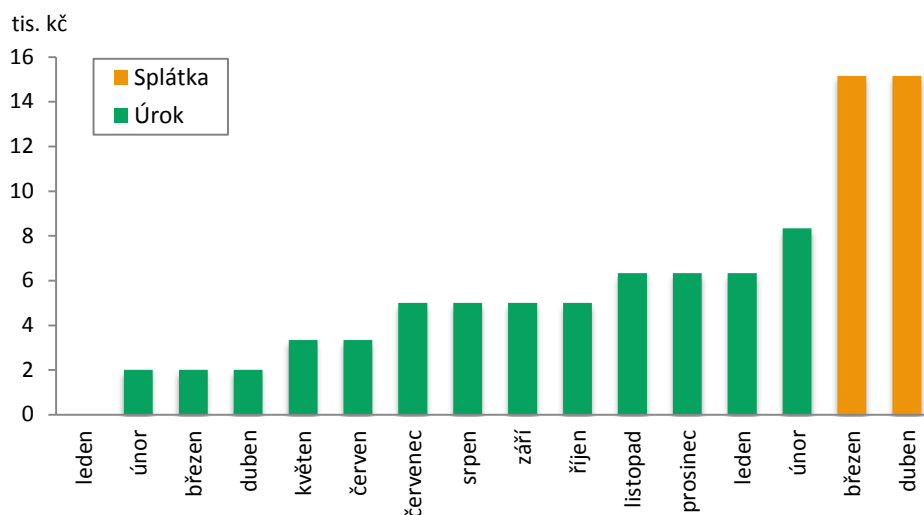
Postupné čerpání se používá k financování výstavby nemovitosti, popř. rozsáhlejší rekonstrukce. Banky většinou proplácí klientovi přinesené dodavatelské faktury přímo na dodavatelské účty. Popřípadě proplácí faktury a účtenky za materiál klientovi na vlastní účet, v případě, že staví svépomocí. Vstřícnější banky nabízí čerpání zálohové, kdy příslušnou částku úvěru převedou na účet klienta k volnému použití s tím, že jejich použití doloží dodatečně po jejich proinvestování.

Postupné čerpání je drahé a to nejen proto, že jednotlivé platby mohou být zpoplatněny, ale především proto, že během čerpání klient splácí pouze úroky z aktuálně vyčerpané částky a neumožňuje jistinu dluhu. Názorně to můžeme vidět na Grafu 1, který představuje platby úroků v průběhu čerpání úvěru a následné splátky úvěru.

⁴⁰ SVÁČINA, L. Čerpání hypotéky? Ale až po splnění podmínek. Hypoindex.cz <http://www.hypoindex.cz/clanky/cerpani-hypoteky-ale-az-po-splneni-podminek/>

Příklad: Úvěr ve výši 2 500 000 Kč, úroková sazba 4 %, doba splatnosti 25 let, první dílčí čerpání ve výši 600 000 Kč v únoru, další čerpání ve výši 400 000 Kč (květen), 500 000 Kč (červenec), 400 000 Kč (listopad) a 600 000 Kč (únor), od března umořování úvěru.

Graf 1 Příklad postupného čerpání hypotečního úvěru



Zdroj: vlastní zpracování dle Dymabyt.cz

Období čerpání je časově omezeno, u jednorázového čerpání jde zpravidla o 6 měsíců, u postupného o 24 měsíců. Konečný termín pro čerpání by měl být uveden v úvěrové smlouvě.⁴¹

3.2.7 Splácení hypotečního úvěru

Doba splatnosti

Volba doby splatnosti hypotečního úvěru je na samotném žadateli o úvěr. Přizpůsobuje se maximálně akceptovatelné výšce měsíční splátky, účelu hypotéky a v neposlední řadě věku uživatele.

Obecně platí, že čím delší je doba splatnosti, tím nižší jsou jednotlivé splátky. Na druhé straně však delší splatnost zvyšuje úrokové náklady a hypoteční úvěr se prodražuje. Za optimální dobu splatnosti se považuje 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Banky v současné době nabízejí úvěry se splatností 5 - 40 let. Žadatel o hypotéku musí být po celou dobu splácení úvěru v produktivním věku. Pokud

⁴¹ MORAVEC, J. *Jak nejlépe čerpat hypotéku*. Dumabyt.cz http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/jak-nejlepe-cerpat-hypoteku_20444.html

by splatnost přesahovala do důchodového věku žadatele, je k úvěru obvykle nutné přizvat mladšího spolužadatele. Splácení hypotečního úvěru začíná v měsíci následujícím po měsíci dočerpání hypotečního úvěru.⁴²

Tabulka 1 znázorňuje, jak se s prodlužující se dobou splatnosti při neměnné úrokové sazbě snižují splátky úvěru a jak se zároveň zvyšuje suma zaplacených úroků. Příklad je zjednodušeně znázorněn pro úvěr ve výši 1 500 000 Kč, při úrokové sazbě 3,56 % p. a. (Hypindex prosinec 2011), připočteny jsou také poplatky za vedení účtu hypotečního úvěru ve výši 150 Kč/měsíc.

Tabulka 1 Závislost výše měsíční splátky na době splatnosti

Doba splatnosti	Měsíční splátka	Poplatky za vedení úvěr. účtu *	Úroky celkem	Celkově zaplaceno **
5 let	27 328 Kč	9 000 Kč	139 680 Kč	1 648 680 Kč
10 let	14 875 Kč	18 000 Kč	285 000 Kč	1 803 000 Kč
15 let	10 767 Kč	27 000 Kč	438 060 Kč	1 965 060 Kč
20 let	8 746 Kč	36 000 Kč	599 040 Kč	2 135 040 Kč
25 let	7 558 Kč	45 000 Kč	767 400 Kč	2 312 400 Kč
30 let	6 786 Kč	54 000 Kč	942 960 Kč	2 496 960 Kč
35 let	6 252 Kč	63 000 Kč	1 125 840 Kč	2 688 840 Kč
40 let	5 865 Kč	72 000 Kč	1 315 200 Kč	2 887 200 Kč
45 let	5 576 Kč	81 000 Kč	1 511 040 Kč	3 092 040 Kč

* Jedná se o zjednodušení, kdy není zahrnuta časová hodnota peněz.

** Úhrn měsíčních splátek + poplatky za vedení úvěrového účtu

Zdroj: vlastní zpracování dle SVAČINA, L. Hypindex.cz [44]

Způsoby splácení

Hypoteční úvěr lze splácet několika způsoby:

- jednorázově
- postupně
- kombinací metod.

Jednorázové splácení hypotečního úvěru

Jednorázového splácení hypotečních úvěrů se používá jen ve specifických případech a to u termínovaného hypotečního úvěru v podobě odkladu splátek na konec doby splatnosti (nebo do několika etap), u hypotečních úvěrů s dobou splatnosti neurčitou a

⁴² SVAČINA, L. *Jak dlouhou dobu splatnosti hypotéky si nastavit?* Hypindex.cz <http://www.hypindex.cz/clanky/jak-dlouhou-dobu-splatnosti-hypoteky-si-nastavit/>

u hypotečních úvěrů splatných na viděnou. V České republice je nejčastěji používán prvně zmíněný způsob, ostatní nejsou typické.⁴³

Kombinované splácení hypotečního úvěru

Příkladem kombinace jednorázového a postupného splácení může být hypoteční úvěr s balonovou platbou. Jedná se hypoteční úvěr, jenž se po dobu splatnosti úvěru plně neamortizuje⁴⁴. Vznikne tak nedoplatek k datu splatnosti úvěru, který je umořen jednorázovou, tzv. balonovou platbou. Častěji je tento úvěr používán u podnikatelských hypotečních úvěrů než u těch soukromých.⁴⁵

Postupné splácení hypotečního úvěru

Nejčastěji využívaným způsobem splácení hypotečního úvěru je postupné splácení. Nejdříve se měsíčně splácí pouze úrok z vyčerpané části úvěru a to do doby vyčerpání úvěru. Následně klient začne umořovat jistinu dluhu, nejčastěji anuitními (konstantními) splátkami. Některé banky nabízejí možnost splácet úvěr progresivními nebo degresivními splátkami.⁴⁶

a) *Konstantní (anuitní) splácení* je nejčastěji používaným způsobem splácení hypotečních úvěrů v České republice a je vhodné pro dlužníky s pravidelnými příjmy. Vyznačuje se tím, že klient po celou dobu fixace splácí stále stejnou částku, tzv. anuitu. Každý měsíc se ovšem mění poměr splátky jistiny (úmoru) a úroku⁴⁷ v platbě obsažených. Zatímco na počátku splácení převažuje podíl úroků, ke konci pak převažuje podíl úmoru.

Rozložení anuitních splátek v průběhu splácení úvěru zobrazuje Graf 2 na zjednodušeném příkladu: výše úvěru 1 500 000 Kč, splatnost 15 let, úroková sazba 3,56 % p. a. fixovaná v průběhu celého období, výše ročních anuitních splátek 129 204 Kč.

⁴³ SŮVOVÁ H. *Specializované bankovníctví*. 1997, s. 166-167

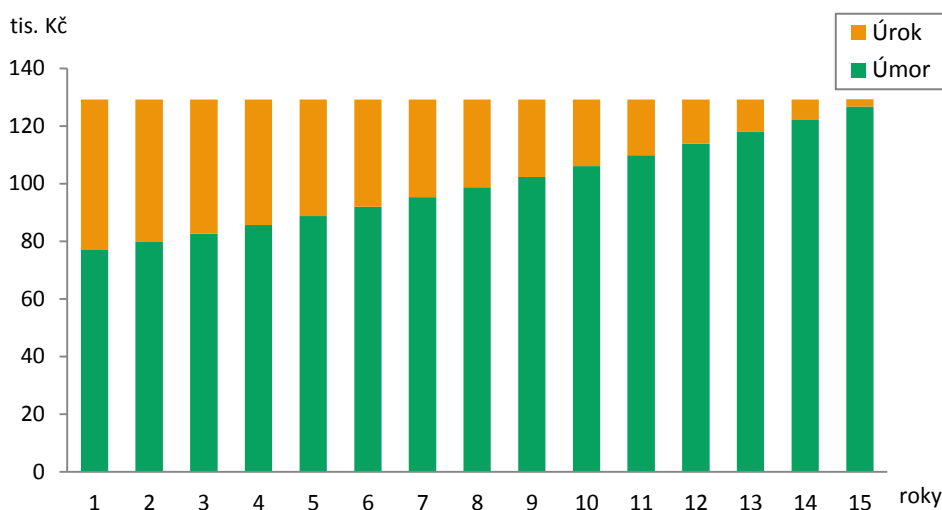
⁴⁴ Amortizace = umořování dluhu periodickými splátkami.

⁴⁵ WIEDEMER, J. P. *Real Estate Finance*. 2000, p 109-110

⁴⁶ *Splatnost a splácení hypotečního úvěru*. Finance.cz <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/splatnost-a-splaceni/>

⁴⁷ *Úmor* představuje část splátky, která postupně snižuje původní dluh, tzv. jistinu. *Úrok* je částka, kterou získáme násobkem úrokové míry a jistiny a představuje odměnu bance za poskytnutí finančních prostředků.

Graf 2 Rozložení anuitních splátek – podíl úmoru a úroku



Zdroj: vlastní zpracování

Výši roční, resp. měsíční, anuity vypočítáme⁴⁸:

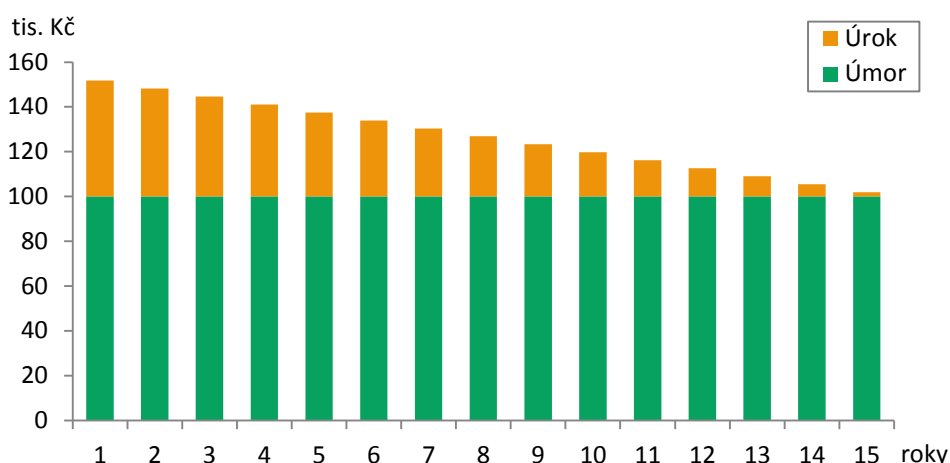
$$a_{p.a.} = \frac{HU \cdot i_{p.a.} \cdot (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1} ; a_{p.m.} = \frac{HU \cdot i_{p.m.} \cdot (1 + i_{p.m.})^{12n}}{(1 + i_{p.m.})^{12n} - 1}$$

kde $a_{p.a.}/a_{p.m.}$ je výše roční, resp. měsíční anuity
 $i_{p.a.}/i_{p.m.}$ je roční, resp. měsíční úroková sazba úvěru vyjádřená jako desetinné číslo
 HU je výše hypotečního úvěru
 n je doba splatnosti v letech

b) Degresivní splácení nejvíce zatěžuje rozpočet klienta na začátku období splácení hypotečního úvěru. Z tohoto důvodu je vhodné pro klienty na vrcholu kariéry s vysokými příjmy, kteří mohou očekávat jejich snížení, popř. pro mladé lidi, kteří plánují založení rodiny a s tím související výpadek jednoho příjmu. Podstata degresivního splácení spočívá v tom, že úmor je po celou dobu úvěru konstantní, úrok se snižuje a splátka tak má trvale klesající (degresivní) charakter. Rozložení ročního zatížení klienta je znázorněno na Grafu 3 (příklad viz Konstantní splácení).

⁴⁸ RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. a MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 2009, s. 173-174

Graf 3 Rozložení degresivních splátek – konstantní úmor a snižující se úrok



Zdroj: vlastní zpracování

c) *Progresivní splácení* se naopak vyznačuje postupným růstem splátek. Splátky úmoru totiž rostou rychleji, než klesají úroky. Z toho vyplývá, že se tento způsob splácení hodí především pro klienty, kteří očekávají růst příjmů v průběhu trvání úvěru.⁴⁹

Na českém hypotečním trhu je zatím situace taková, že degresivní a progresivní způsob splácení nabízejí svým klientům jen dvě banky, Hypoteční banka a mBank. Ostatní banky vysvětlují svou omezenou nabídku nedostatkem zájmu ze strany klientů. V některých případech jsou jim však ochotny vyjít vstříc a přizpůsobit se jejich požadavkům.

Základní rozdíly jednotlivých způsobů postupného splácení můžeme shrnout v Tabulce 2:

Tabulka 2 Rozdíly mezi způsoby postupného splácení hypotečního úvěru

	Úmor	Úrok	Splátka	První splátka	Úrok celkem
Degresivní zp.	konstantní	klesá	klesá	nejvyšší	nejnižší
Anuitní zp.	roste	klesá	konstantní	nižší	vyšší
Progresivní zp.	roste	klesá	roste	nejnižší	nejvyšší

Zdroj: vlastní zpracování dle PAVELKA, F., BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R. *Úvěrové obchody*. s. 93

⁴⁹ BUŘÍNKOVÁ, B. *Vybrat si způsob splácení hypotéky je prakticky nemožné*. Idnes.cz http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky-nemozne-pev-/uver.aspx?c=A090728_122603_uver_bab

Možnost předčasného splacení

Hypoteční úvěr lze předčasně splatit bez penalizace pouze na konci doby fixace, kdy banka klientovi stanovuje novou výši úrokové míry a další dobu fixace. V případě, že chce klient provést mimořádnou splátku v průběhu doby fixace, musí požádat banku o souhlas a zaplatit stanovené sankční poplatky. Výše poplatků se obvykle odvozuje od délky období zbývajících do konce doby fixace. Čím je doba delší, tím je poplatek vyšší.⁵⁰

3.2.8 Státní podpora hypotečních úvěrů

Státní podpora hypotečního úvěru je určena lidem mladším 36 let. Má formu úrokové dotace prostřednictvím příspěvků k jednotlivým splátkám, její výše se odvíjí od průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů za předešlý rok a pohybuje se mezi 1-4 procentními body. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše státní podpory u nově uzavřené smlouvy nebo přepočítávané smlouvy rovna nule. Je poskytována ke standardním hypotečním úvěrům až do výše 800 000 Kč u koupě bytu nebo 1,5 milionu Kč v případě koupě domu staršího 2 roky. Nárok vzniká také u vyšších úvěrů, ovšem podporována je jen jejich část do uvedené maximální výše. Díky poklesu úrokových sazeb je poskytování podpory od 1. února 2011 přerušeno.⁵¹

Netýká se mladých lidí, kteří se rozhodnou postavit si nový rodinný dům, což je hlavním tématem této práce, proto není problém vysvětlit podrobněji. V případě zájmu lze více informací o podpoře hypotečních úvěrů získat v Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., ve znění Nařízení vlády č. 32/2004 Sb.

⁵⁰ JÍLEK, J. *Finanční trhy a investování*. 2009. s. 516

⁵¹ SVAČINA, L. *Sazby jsou nízko. Státní podpora hypoték končí*. Hypoindex.cz <http://www.hypoindex.cz/clanky/sazby-jsou-nizko-statni-podpora-hypotek-konci/>

3.3 Daňové zvýhodnění hypotečního úvěru a stavebního spoření

Daňové zvýhodnění úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru u fyzických osob spočívá v možnosti odečíst si od základu daně z příjmů úroky z úvěru na financování bydlení. Podmínky nároku definuje ZDP č. 586/1992 Sb., konkrétně § 15, odst. 3 a 4 zákona.

„Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou nebo pobočkou zahraniční banky v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatné výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu.“

Úroky si může odečíst pouze účastník úvěrové smlouvy. Je - li účastníků smlouvy více, uplatní si odpočet pouze jeden z nich nebo si jej rozdělí rovným dílem. Celková částka, o kterou lze základ daně snížit, nesmí překročit 300 000 Kč a to za všechny úvěry poplatníků v jedné domácnosti. V případě placení úroků jen po část roku, nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této částky za každý kalendářní měsíc jejich placení.

V rámci reformy veřejných financí by od roku 2014 (původní návrh zněl od roku 2013) mělo dojít ke snížení maximální částky odpočtu z 300 000 Kč na 80 000 Kč. Zatímco nyní si šlo snížit samotnou daň až o 45 000 Kč, od roku 2014 se limit sníží na 15 200 Kč. Dalším návrhem ministra financí bylo zrušení daňového zvýhodnění pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2012. Nakonec z něj bylo ustoupeno. Připravovaná změna se naprosté většiny lidí splácejících úvěry nedotkne, protože u nich roční výše zaplacených úroků nedosahuje oněch 80 000 Kč. MF ČR dokonce uvedlo, že u 80 % hypoték dosahují zaplacené úroky 40-50 tisíc Kč ročně.⁵²

⁵² KUČERA, P. *Hypotéky budou daňově výhodnější, zdraží jen pro bohaté.* Aktuálně.cz <http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=699589>

3.4 Další možnosti financování výstavby rodinného domu

Prostředky získané pouze hypotečním úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření nejsou zpravidla na financování celého projektu výstavby rodinného domu dostatečné. Zároveň ani jeden produkt nepokryje všechny výhody, které finanční trh nabízí. Proto může být výhodné finanční produkty různě kombinovat.

3.4.1 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

První možností kombinace finančních produktů, která je na českém trhu nabízena, je využití hypotečního úvěru spolu se stavebním spořením. Hypoteční úvěr zpravidla nepokryje celou kupní cenu nemovitosti, stavební spoření zase nabízí nižší úrokové sazby úvěru. Tak vzniká důvod pro kombinaci těchto produktů.

V zásadě se dá hypoteční úvěr se stavebním spořením kombinovat čtyřmi způsoby:

I) Při financování nemovitosti hypoteční banky zpravidla neposkytují svým klientům úvěry do 100 % odhadované ceny nemovitosti. Nejčastěji hypoteční úvěry dosáhnou 70-80 % hodnoty nemovitosti a jednou z možností, jak uhradit zbývající část ceny, může být čerpání úvěru ze stavebního spoření. Oba produkty jsou pak postupně spláceny společně.

II) Klientovi končí fixační doba úrokové sazby hypotečního úvěru, takže může bez sankčních poplatků jednorázově splatit jistinu dluhu z prostředků získaných přidělením řádného nebo překlenovacího úvěru ze stavebního spoření, popř. prostředků naspořených na účtu stavebního spoření.

III) Klientovi končí fixační doba úrokové sazby hypotečního úvěru a chce uzavřít smlouvu na další období, ovšem banka mu nenabídne akceptovatelnou úrokovou sazbu. Klient může celou výši nesplacené jistiny hypotečního úvěru refinancovat překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření.⁵³

IV) Klient splácí pouze úrok hypotečního úvěru, částku odpovídající úmoru úvěru ukládá na účet stavebního spoření, které je vinkulováno ve prospěch hypoteční banky. Po ukončení spořicí fáze stavebního spoření dojde ke splacení části hypotečního úvěru a výraznému snížení hodnoty její jistiny.

⁵³ TOKAN, L. *Kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření: Kdy a jak?* Hypoindex.cz <http://www.hypoindex.cz/clanky/kombinace-hypoteky-a-uveru-ze-stavebniho-sporeni-kdy-a-jak/>

Každý hypoteční úvěr i smlouva o stavebním spoření jsou unikátní, proto nelze paušálně říci, zda je jejich kombinace výhodná či nikoliv. Tato kombinace může v některých případech znamenat úsporu finančních prostředků.⁵⁴

3.4.2 Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění

Uzavření životního pojištění k poskytnutí hypotečního úvěru může požadovat samotná hypoteční banka jako formu zajištění úvěru proti nesplacení, popř. může nabízet klientům zvýhodněnou úrokovou sazbu, když jsou pojištěni a toto pojištění na banku vinkulují. Životní pojištění může být uzavřeno třemi způsoby, a to jako životní pojištění investiční, kapitálové nebo rizikové.

Využití kombinace HÚ a investičního, popř. kapitálového pojištění je založeno na splacení úroků hypotečního úvěru v kombinaci s investováním finančních prostředků ve výši odpovídající úmoru jistiny úvěru do životního pojištění. Na účtu životního pojištění se vložené prostředky průběžně zhodnocují a po uplynutí doby splatnosti je z nich úvěr splacen. U životního pojištění je velmi důležité správně nastavit rizikovou složku, aby nedošlo k situaci, že by naspořená částka nedosahovala potřebné výše. Kombinace těchto produktů je však poněkud nákladná a pro každého klienta není vhodnou variantou.⁵⁵

Kombinace HÚ a rizikového životního pojištění plní pouze formu pojistky, neobsahuje spořicí část, je však variantou levnější. Lze uzavřít buď na celou výši jistiny úvěru po celou dobu splatnosti, nebo s postupně klesající pojistnou částkou podle výše nesplacené jistiny úvěru kryjící zůstatek úvěru v každém okamžiku. Hlavní výhoda životního pojištění tkví v tom, že zajišťuje dlužníka v případě výpadku příjmů z důvodů pracovní neschopnosti, invalidity či ztrátě zaměstnání nebo pozůstalé v případě úmrtí dlužníka.⁵⁶

⁵⁴ ROZKOŠKÝ, P. *Jak jdou dohromady hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření?* Penizenavic.cz <http://www.penizenavic.cz/clanky/jak-jdou-dohromady-hypotecni-uver-a-uver-ze-stavebniho-sporeni>

⁵⁵ ŽÁMĚČNÍK, P. *Životní pojištění k hypotéce... je nutné?* Hypoindex.cz <http://www.hypoindex.cz/clanky/zivotni-pojisteni-k-hypotece-je-nutne/>

⁵⁶ BAROŠ, P. *Škola finanční gramotnosti: životní pojištění podruhé.* Peníze.cz <http://www.penize.cz/zivotni-pojisteni/216182-skola-financni-gramotnosti-zivotni-pojisteni-podruhe>

3.4.3 Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) shromažďuje a rozděluje finanční prostředky státního rozpočtu určené na podporu bydlení. Ve své nabídce eviduje program na podporu bydlení mladých občanů, ačkoliv je nyní z důvodu nedostatku finančních prostředků uvolňovaných ze státního rozpočtu neaktivní. Možnost obnovení programu v dalších letech není vyloučena, proto je i tato podpora financování bydlení zmíněna.⁵⁷

V rámci programu nazývaného „Úvěr 300“ nabízí SFRB mladým lidem do 36 let možnost čerpání nízkouročeného úvěru na pořízení bydlení, a to na základě Nařízení vlády č. 616/2004 Sb. schváleného 1. 1. 2004 ve znění pozdějších předpisů. Úvěr je určen mladým lidem žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v době podání žádosti nedosahuje věku 36 let, nebo samostatně žijícím osobám splňujícím stejnou podmínku věku a trvale přitom pečujícím o nezletilé dítě. Je poskytován do 300 tisíc Kč, je splatný maximálně do 20 let a je úročen 2 %. Jako zajištění splácení úvěru požaduje fond nejčastěji závazek ručitele. Zajištění zástavou nemovitosti ponechává hypoteční bance, v případě získávání prostředků k financování bydlení z více zdrojů. Úvěrem je možné financovat koupi či výstavbu bytu, rodinného domu nebo pořízení družstevního bytu, přičemž není limitována jejich velikost. Jestliže se příjemcům v průběhu splácení úvěru narodí dítě, popř. si dítě osvojí, mohou požádat o snížení jistiny úvěru o 30 tisíc Kč. Úvěr na rozdíl od hypotečních úvěrů a stavebního spoření není zvýhodněn odečtením zaplacených úroků od základu daně z příjmů podle ZDP č. 586/1992 Sb.⁵⁸

⁵⁷ Z důvodu pozastavení poskytování úvěru nebude tento produkt zohledněn při hledání optimální varianty financování výstavby rodinného domu klientů.

⁵⁸ Úvěr 300. Státní fond rozvoje bydlení. <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/podpora-mladych/uver-300.html>

4 ANALÝZA SOUDOBÝCH FINANČNÍCH PRODUKTŮ SLOUŽÍCÍCH K FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU V ČESKÉ REPUBLICĚ

Vzhledem k dynamickému vývoji na finančních trzích, je potřeba upozornit, že veškerá data v této kapitole jsou aktuální v dubnu roku 2012.

4.1 Trh stavebního spoření

Na českém trhu v současné době funguje 5 stavebních spořitelen, které mají v bankovní licenci uveden předmět činnosti stavební spoření. Jsou jimi:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS)
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (MPSS)
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. (RSTS)
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (SSČS)
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. (Wüstenrot)⁵⁹

Stavební spořitelny ve svém produktovém portfoliu nabízejí několik variant stavebního spoření, úvěrů ze stavebního spoření, překlenovacích úvěrů, často i úvěrů hypotečních. Přehled spořicí a úvěrových tarifů spořitelen je uveden v následující tabulce.

Tabulka 3 Přehled spořicí a úvěrových tarifů stavebních spořitelen

Stavební spořitelny	Spořicí a úvěrové tarify SS
Českomoravská stavební spořitelna	Atraktiv Invest Perspektiv
Modrá pyramida stavební spořitelna	Kredit rychlá Kredit standardní Kredit pomalá
Raiffeisen stavební spořitelna	Spořicí tarif Úvěrový tarif
Stavební spořitelna České spořitelny	Jednotný spořicí tarif
Wüstenrot – stavební spořitelna	Optimální speciální Optimální finanční Optimální normální Optimální kreditní

Zdroj: vlastní zpracování dle *Přehled spořicí tarifů*. Finance.cz

⁵⁹ Stavební spořitelny. <http://www.stavebni-sporitelny.com/>

4.1.1 Kritéria porovnávání produktů

Varianty tarifů se u jednotlivých stavebních spořitelen liší v některých základních kritériích:

- poplatky
- úrokové sazby
- minimální cílová částka
- možnost mimořádného splacení úvěru.

Poplatky

Při zakládání stavebního spoření je potřeba počítat s placením některých poplatků, a to především za uzavření smlouvy, za správu a vedení účtu, dále např. za navýšení cílové částky, za změnu tarifu nebo za předčasné vypovězení smlouvy. Výši těchto poplatků stanovují spořitelny rozdílnými způsoby, jako určité procento z cílové částky, výše úvěru či jako konkrétní částku.

Poplatek za uzavření smlouvy

Poplatky za uzavření smlouvy o stavebním spoření si stavební spořitelny shodně určují procentem z cílové částky, u Stavební spořitelny ČS to je 0,5 %, u ostatních stavebních spořitelen 1 %. Spořitelny také uvádějí maximální částku, které může poplatek dosáhnout.

Zpracování a poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření poskytují všechny stavební spořitelny zdarma. U překlenovacího úvěru vyčíslují spořitelny poplatek procentem z výše poskytnutého úvěru nebo z cílové částky. Některé navíc určují minimální nebo maximální výši tohoto poplatku.

Tabulka 4 Poplatky za uzavření smluv o stavebním spoření a překlenovacím úvěru

	Stavební spoření		Překlenovací úvěr	
	Popl.za uzavření smlouvy	Maximální výše popl.	Popl.za uzavření smlouvy	Min./max. výše popl.
ČMSS - Liška	1 % z cíl. částky	15 000 Kč	0,5-1 % z výše ú.	-
Modrá pyramida	1 % z cíl. částky	10 000 Kč	1 % z výše úvěru	max 10 000 Kč
Raiffeisen	1 % z cíl. částky	-	1 % z výše úvěru	1 000/10 000 Kč
SSČS - Buřinka	0,5 % z cíl. částky	7 500 Kč	1 % z výše úvěru	1 500/7 500 Kč
Wüstenrot	1 % z cíl. částky	30 000 Kč	1 % z cíl. částky	900/15 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle *Přehled spořicíh tarifů a Přehled překlenovacích úvěrů*. Finance.cz

Poplatek za správu a vedení účtu

Nejnižší poplatky za správu a vedení účtu stavebního spoření nabízí klientům spořitelna Wüstenrot, a to ve výši 240 Kč u všech spořicíh tarifů. Modrá pyramida požaduje úhradu 300 Kč, ČMSS - Liška a SSČS - Buřinka 310 Kč a Raiffeisen od 316 do 360 Kč.

Výše poplatků za vedení účtu řádných úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů se oproti spoření výrazně neliší. Výjimku tvoří Wüstenrot, kdy poplatek u obou typů úvěrů činí 300 Kč, a Raiffeisen, která sjednotila poplatek u překlenovacích úvěrů na 360 Kč.

Úrokové sazby

Výše úrokových sazeb z vkladů na stavebním spoření se liší v závislosti na zvoleném tarifu. U Wüstenrot stavební spořitelny může klient volit u všech tarifů buď úročení 1 %, nebo 2,2 % sazbou. Raiffeisen u *Úvěrového tarifu* a Českomoravská stavební spořitelna u tarifu *Atraktiv* nabízejí 1 % úrokovou sazbu. U ostatních tarifů je nastavena 2% úroková sazba.

Nejnižší i nejvyšší úrokovou sazbu řádného úvěru ze stavebního spoření nabízí Modrá pyramida stavební spořitelna, a to 3 % u pomalé varianty tarifu *Kredit*, a 5 % u jeho rychlé (popř. standardní) varianty. Úrokové sazby u překlenovacích úvěrů se u jednotlivých tarifů významně odlišují, v současné době nabízejí stavební spořitelny úroky od 2,5 % u Wüstenrot po 6,9 % u Modré pyramidy stavební spořitelny.

Tabulka 5 Úrokové sazby spořicíh a úvěrových tarifů stavebních spořitel

Stavební spořitelny	Tarif	Úrok ze spoření	Úrok z řádného úvěru	Úrok z překlen. úvěru
ČMSS - Liška	Atraktiv	1%	3,7%	3,7 - 6,5 %
	Invest + Perspektiv	2%	4,8%	3,7 - 6,5 %
Modrá pyramida	Kredit rychlá	2%	5%	3,99 - 6,9 %
	Kredit standardní	2%	4 - 5 %	3,99 - 6,9 %
	Kredit pomalá	2%	3 - 5 %	3,99 - 6,9 %
Raiffeisen	Spořicí tarif	2%	4,9%	2,99 - 6,7 %
	Úvěrový tarif	1%	3,5%	2,99 - 6,7 %
SSČS	Jednotný spořicí tarif	2%	4,75%	4,2 - 5,9 %
Wüstenrot	všechny	1 / 2,2 %	3,7 / 4,9 %	2,5 - 6,8 %

Zdroj: vlastní zpracování dle *Přehled spořicíh tarifů*. Finance.cz

Minimální cílová částka

Nejnižší možnou cílovou částku u všech svých spořicíh tarifů nabízí stavební spořitelna Wüstenrot, a to 20 000 Kč. Stavební spořitelna České spořitelny a Českomoravská stavební spořitelna u tarifů *Aktiv* a *Invest* požadují minimální cílovou částku 40 000 Kč. Cílová částka ve výši 50 000 Kč musí být sjednána u spoření Modré pyramidy stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny. Spoření s tarifem *Perspektiv* od ČMSS je podmíněno minimální cílovou částkou 150 000 Kč.

Možnost mimořádného splacení úvěru

Kritériem, které při výběru stavební spořitelny ovlivňuje rozhodování klientů, může být také možnost mimořádného splacení úvěru. Řádný úvěr ze stavebního spoření je možno mimořádně splatit u všech stavebních spořitelen bez sankcí. Možnost mimořádně splatit bez sankcí také překlenovací úvěr nabízí Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna ČS a Modrá pyramida stavební spořitelna. Wüstenrot stavební spořitelna mimořádné platby povoluje. Klient Českomoravské stavební spořitelny může o předčasné splacení požádat a jako sankci zaplatí částku odpovídající dvěma měsíčním úrokům.

Kompletní přehled kritérií stavebního spoření je uveden v Příloze 2.⁶⁰

4.1.2 Vývoj stavebního spoření v České republice

Dle statistik MF jsou úvěry ze stavebního spoření nejčastěji využívány ke splacení překlenovacích úvěrů (cca 84 %), dalších skoro 10 % je určeno na rekonstrukce a modernizace. Nové překlenovací úvěry bývají v posledních 4 letech určeny z přibližně 42 % na rekonstrukce a modernizace bydlení, z 30 % na koupi bytu či rodinného domu. Zbytek se poskytuje na výstavbu (okolo 9 %), a ostatní účely. S tím souvisí i průměrná výše úvěrů ze stavebního spoření, která se pohybuje okolo 0,5 milionu Kč.⁶¹

Od roku 1993, kdy stavební spořitelny začaly na českém trhu působit, do konce roku 2011, dosáhl celkový počet uzavřených smluv 13,5 milionu, z toho čtvrtina klientů zvyšovala cílovou částku. V roce 2004 zaznamenaly stavební spořitelny výrazný pokles zájmu o stavební spoření - z 2 097 338 nově uzavřených smluv v roce 2003 na 314 650

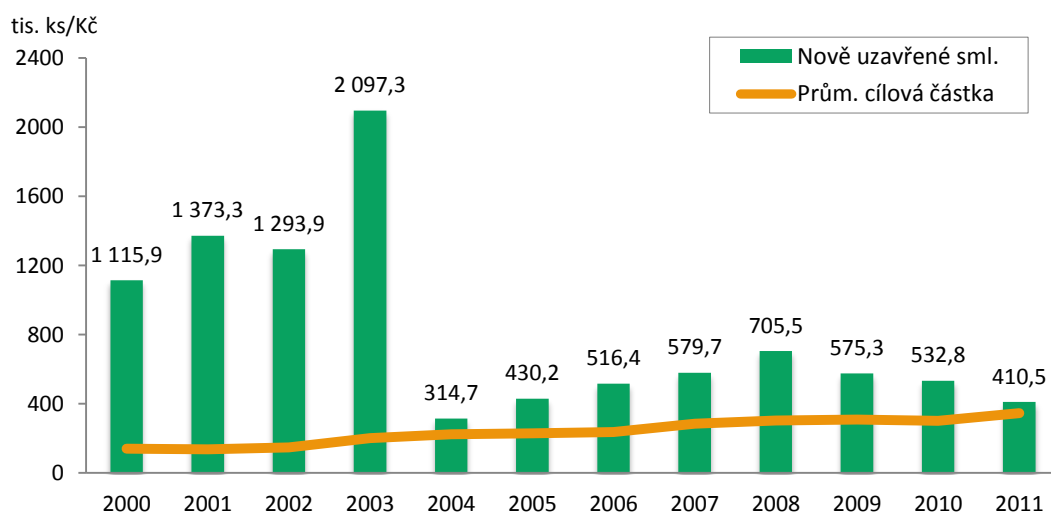
⁶⁰ Kapitola 2.1.1 byla zpracována dle informací zveřejněných na webových portálech jednotlivých spořitelen a dle *Přehled spořicíh tarifů/překlenovacích úvěrů/řádných úvěrů* na webu Finance.cz

⁶¹ MF ČR. *Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2011.* http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68309.html

(- 85%). Tento pokles můžeme připisat novelizaci zákona o stavebním spoření s platností od 1. 1. 2004, kterou se především snížila státní podpora z 25 % (max. 4 500 Kč) na 15 % (max. 3 000 Kč), zvýšila výše vkladu pro získání plné státní podpory z 18 000 Kč na 20 000 Kč a prodloužila minimální doba spoření z 5 na 6 let. Od tohoto roku také sledujeme postupný pokles počtu smluv ve fázi spoření, které od roku 2003 do roku 2011 postupně poklesly z 6,3 milionů na 4,55 milionů smluv.⁶²

Graf 4 zobrazuje počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření a u nich nastavenou cílovou částku. V roce 2011 dosáhla celková výše cílové částky hodnoty 145 mld. Kč, průměrná cílová částka u více než 410 tis. nově uzavřených smluv dosáhla výše 346 tis. Kč. V porovnání s rokem 2010 je to nárůst o 15 %.

Graf 4 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření a průměrná cílová částka u těchto smluv

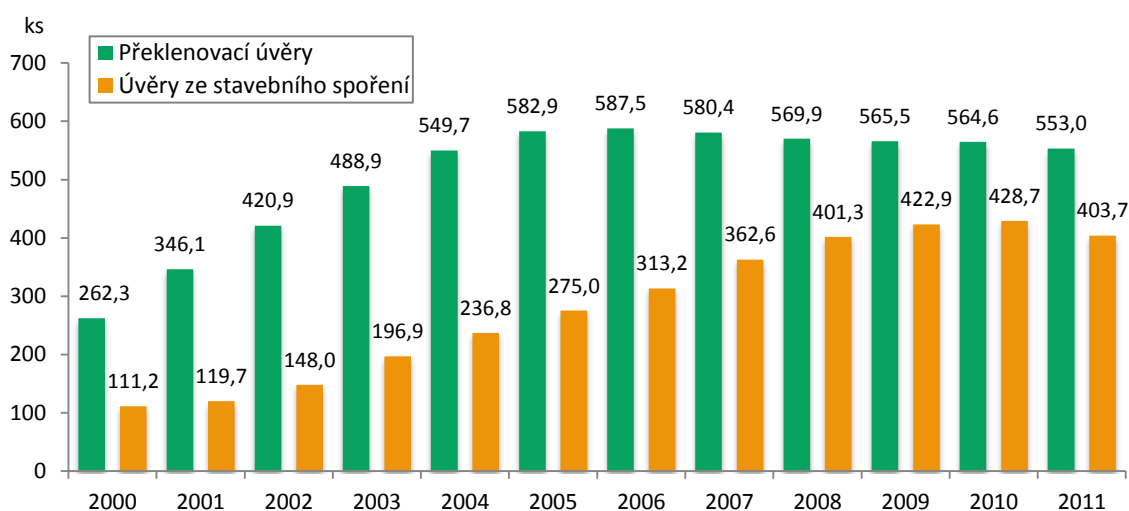


Zdroj vlastní zpracování dle MF ČR

Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření rok od roku roste, jak můžeme vidět na následujícím grafu. Počet překlenovacích úvěrů se od roku 2007 postupně mírně snižuje. V roce 2000 bylo poskytnuto přes 373 tisíc úvěrů. Od roku 2006 bývá každoročně uzavíráno přes 900 tisíc řádných a překlenovacích úvěrů. Celkový pokles byl zaznamenán až v roce 2011, kdy bylo oproti předchozímu roku uzavřeno o 40 tisíc úvěrů méně.

⁶² ŘEŽÁBEK, P. Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v České republice. *Český finanční a účetní časopis*

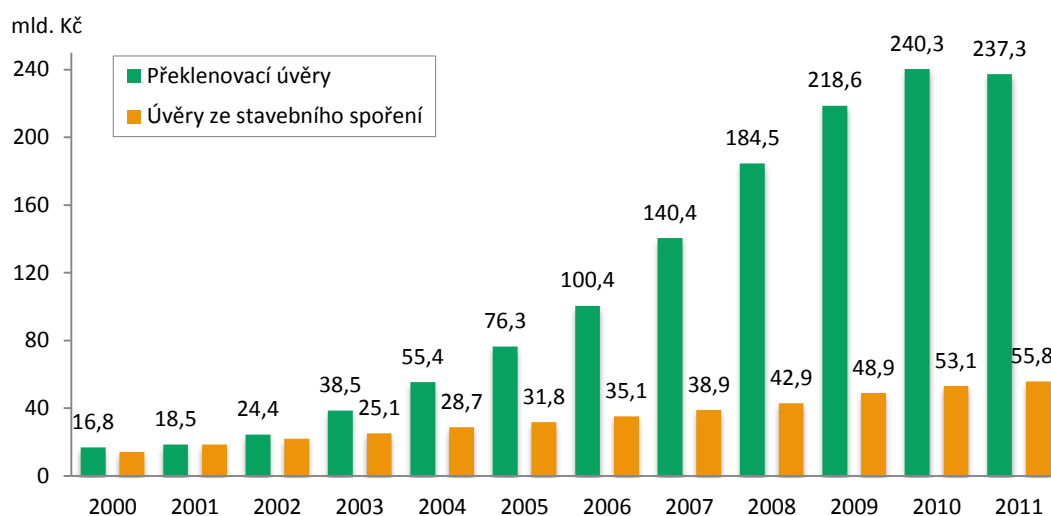
Graf 5 Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů



Zdroj: vlastní zpracování dle MF ČR

Co se týče celkového objemu poskytnutých úvěrů, sledujeme obdobný vývojový trend. Pokles objemu byl zaznamenán opět v roce 2011. Objem poskytnutých překlenovacích úvěrů naproti tomu stále roste.

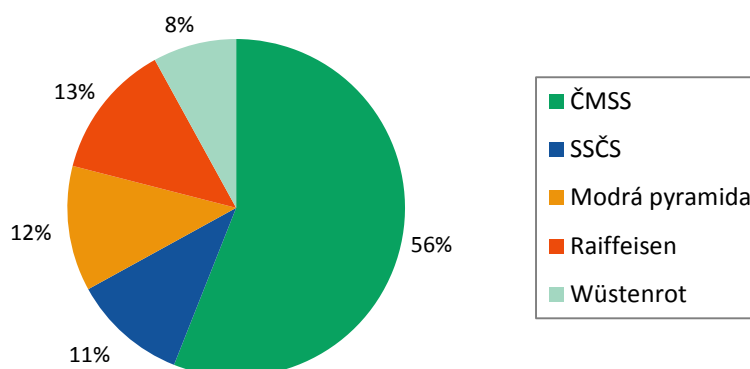
Graf 6 Objem aktuálně poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů



Zdroj: vlastní zpracování dle MF ČR

Největší podíl na poskytnutých úvěrech už několik let drží Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS). V roce 2011 poskytla 56,2 % z veškerého objemu úvěrů.

Graf 7 Tržní podíly stavebních spořitelen v objemu poskytnutých úvěrů v roce 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů stavebních spořitelen

Trh se stavebním spořením byl v lednu tohoto roku velmi ovlivněn schválením reforem státního rozpočtu. Změny v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření⁶³, se týkají nových i již uzavřených smluv a podstatně snižují atraktivitu stavebního spoření. Dle Asociace českých stavebních spořitelen se pokles nově uzavřených smluv a také úvěrových smluv již projevuje.

Vzhledem k plánu vlády o účelovém omezení státní podpory na financování vlastního bydlení, popř. na úhradu školného či úspory na stáří, s platností od roku 2014, můžeme snižování zájmu předpokládat i v budoucnu. Další plánovanou změnou je zpřístupnění stavebního spoření univerzálním bankám, čímž chce MF ČR posílit konkurenceschopnost a stabilitu systému, který je v současné době závislý na státní podpoře.⁶⁴

Nyní má ale stavební spoření na trhu stále své místo a to i díky samotným spořitelnám, jež nabízejí průběžné akce, jako např. odpouštění poplatků za zpracování, čímž částečně kompenzují snížení státní podpory - hlavní důvod masové obliby stavebního spoření.⁶⁵

⁶³ Snížení státního příspěvku na stavební spoření z 15 % z ročně uspořené částky, maximálně však 3.000 Kč na 10 % z ročně uspořené částky, maximálně 2.000 Kč. Zrušení osvobození úroků od daně z příjmů, nyní zdanění 15 % srážkovou daní.

⁶⁴ Česká tisková kancelář. *MF navrhuje využít stavební spoření na stáří i na studium*. Finanční noviny.cz <http://www.financinoviny.cz/zpravy/mf-navrhuje-vyuzit-stavebni-sporeni-na-stari-i-studium/749915>

⁶⁵ SMUTNÝ, M. Je stavební spoření ještě atraktivní? *FP Finanční poradce*

4.2 Trh s hypotečními úvěry

V současné době na finančním trhu působí 15 bank poskytujících hypoteční úvěry na základě zvláštního povolení ČNB. Jsou jimi:

- Česká spořitelna, a.s. (ČS)
- Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB)
- Equa bank
- Fio banka
- GE Money Bank, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Komerční banka, a.s.
- LBBW Bank CZ
- mBank
- Oberbank
- Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank
- UniCredit Bank, a.s.
- Volksbank CZ, a.s.
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

Přehled všech variant účelových hypotečních úvěrů je uveden v Tabulce 6.

Tabulka 6 Přehled variant hypotečních úvěrů

Banka	Varianta HÚ	Banka	Varianta HÚ
Česká spořitelna	Ideální hypotéka	mBank	mHypotéka s plovoucí sazbou
ČSOB	ČSOB Hypotéka na 100 %		mHypotéka s variab. sazbou
	ČSOB Hypotéka na 85 %		mHypotéka Light s fixní sazbou
	Hypotéka bez dokládání příjmů	mHypotéka Light s var. sazbou	
Equa bank	Účelová hypotéka	Oberbank	Oberbank StandardHypotéka
Fio banka	Fio hypotéka	Poštovní spořitelna	Era hypotéka
GE Money Bank	Hypotéka do 85 %	Raiffeisenbank	Klasik
Hypoteční banka	Hypotéka do 70 %		Klasik Plus
	Hypotéka do 85 %		Equi hypotéka
	Hypotéka do 100 %	UniCredit Bank	HÚ účelový residenční
Komerční banka	Klasik	Volksbank CZ	Převratná hypotéka
	Plus		Standardní hypoteční úvěr
LBBW Bank CZ	IQ Hypotéka	Wüstenrot HP	Hypotéka bez doložení příjmů
	IQ plovoucí hypotéka		Hypotéka Wüstenrot

Zdroj: vlastní zpracování dle *Nabídka účelových úvěrů*. Finance.cz

Kromě účelových hypotečních úvěrů nabízejí banky hypoteční úvěry neúčelové, tzv. americké. Ze zmíněných bank je v nabídce nemají Fio banka, Equa bank, Komerční banka a mBank. Navíc americké hypotéky poskytují Evropsko-ruská banka a Moravský peněžní ústav - spořitelní družstvo.

4.2.1 Kritéria porovnávání produktů

Nabízené hypoteční úvěry se stejně jako stavební spoření liší v několika kritériích, kterými jsou:

- minimální a maximální výše úvěru
- minimální a maximální délka splatnosti
- úroková sazba pro různé délky fixace
- poplatky
- doba vyřízení úvěru.

Minimální a maximální výše úvěru

Minimální výše hypotečních úvěrů se u většiny bank pohybuje v rozmezí 200 000 a 300 000 Kč. Výjimky tvoří ČS, a.s., která poskytnutí *Ideální hypotéky* nelimituje žádnou minimální hranicí, a Oberbank, která nabízí hypoteční úvěr již od 100 000 Kč.

Maximální výše hypotečních úvěrů bývá stanovena procentuálně z tržní hodnoty nemovitosti. U jednotlivých variant HÚ se liší, ovšem téměř všechny banky v dnešní době nabízejí úvěry až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. ČSOB, Fio banka, Hypoteční banka, LBBW Bank a Raiffeisenbank určují navíc maximální výši úvěru konkrétní částkou.

Tabulka 7 Minimální a maximální výše HÚ u vybraných bank

Banka	Minimální výše úvěru	Maximální výše úvěru
ČSOB	200 000 Kč	50% do 5 mil. Kč/85%/100%
Česká spořitelna	500 000 Kč	100%
Fio banka	300 000 Kč	85% do 10 mil. Kč
Hypoteční banka	200 000/300 000 Kč	50% do 5 mil. Kč/85%/100%
Komerční banka	200 000 Kč	85%/100%
LBBW Bank	250 000 Kč	90% do 10-12,5 mil. Kč
mBank	200 000 Kč	80%
Oberbank	100 000 Kč	80%

Zdroj: vlastní zpracování dle *Nabídka účelových úvěrů*. Finance.cz

Minimální a maximální délka splatnosti

Minimální doba splatnosti hypotečních úvěrů je u bank obvykle stanovena na 5 let. Volksbank a mBank nemají minimální dobu stanovenou vůbec, UniCredit Bank a Oberbank nabízí možnost splatit hypotéku nejdříve za 1 rok a LBBW Bank za 4 roky.

Maximální délka splatnosti je zpravidla 30 popř. 40 let. Výjimku opět tvoří mBank, která jako jediná na trhu poskytuje hypoteční úvěry až na 45 let. Naopak zkrácenou dobu splatnosti, a to na 25 let, nabízí Oberbank.

Úroková sazba pro různé délky fixace

Úrokové sazby hypoteční úvěrů se liší podle volby délky fixace. Například u pětileté fixace může klient získat nejnižší úrokovou sazbu u *IQ Hypotéky* LBBW Bank (3,04 %) a nejvyšší u *Equi hypotéky* (bez doložení příjmů) Raiffeisenbank (7,51 %). Absolutně nejnižší úrokovou sazbu nabízí Oberbank a UniCredit Bank u jednoleté fixace ve výši 2,99 % a nejvyšší opět *Equi hypotéka* Raiffeisenbank u 15 leté fixace ve výši 8,04 %.

Obecně vyšší úrokové sazby jsou nabízeny u neúčelových - amerických hypoték.

Tabulka 8 Úrokové sazby HÚ u vybraných bank

Banka	Fixace 1 rok	Fixace 5 let	Fixace 10 let	Fixace 15 let	Fixace 20 let
Česká spořitelna	4,09%	3,19%	4,29%	individ.	-
Hypoteční banka	4,19/5,49%	3,49-5,49%	4,29-6,29%	4,59-6,59%	4,59-6,59%
Komerční banka	4,09/5,09%	3,49/4,49%	4,39/5,39%	4,69/5,69%	-
LBBW Bank	3,89%	3,04%	3,99%	4,59%	4,59%
Oberbank	2,99%	3,60%	-	-	-
Poštovní spořitelna	4,19-5,49%	3,49-4,79%	4,29-5,59%	4,59-5,89%	4,59-5,89%
Raiffeisenbank	4,59-7,24%	3,69-7,51%	5,39-8,2%	5,39-8,4%	-

Zdroj: vlastní zpracování dle *Nabídka účelových úvěrů*. Finance.cz

Poplatky

Mezi nejčastější poplatky vybírané bankami řadíme poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru, za správu a vedení úvěru, za čerpání úvěru, za vystavení příslibu nebo potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely, popř. poplatek za expresní vyřízení, který si účtuje pouze Raiffeisenbank ve výši 250 Kč.

Poplatky za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru

Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru odpovídá buď přesné částce, nebo je vypočten procentuálně z výše poskytnutého úvěru. ČS, LBBW Bank, mBank a Raiffeisenbank poskytují své hypoteční úvěry zcela zdarma. ČSOB, Hypoteční banka,

Oberbank, Volksbank a Wüstenrot počítají poplatek procentuálně, a to v rozmezí 0,4-0,8 % z výše úvěru. Poplatek je omezen jeho minimální a maximální hodnotou. Nejvyšší maximální částku má stanovenu Volksbank, a to 30 000 Kč. UniCredit Bank si za poskytnutí úvěru účtuje 2 500 Kč, Equa bank 2 800 Kč, Komerční banka a GE Money Bank 2 900 Kč.

Poplatek za správu a vedení úvěru

Výše poplatku za správu a vedení hypotečního úvěru se liší podle toho, zda je k úvěru poskytnuta státní podpora či nikoliv. U úvěrů bez státní podpory je poplatek u většiny bank stanoven na 150 Kč, Komerční banka si účtuje 100 Kč. U úvěrů se státní podporou se poplatek pohybuje okolo 220 Kč, UniCredit Bank si účtuje 200 Kč, Komerční banka, Raiffeisenbank a Wüstenrot 150 Kč. Fio banka a mBank poskytují tuto službu zdarma.

Poplatek za čerpání úvěru

Banky si účtují také poplatek za postupné čerpání úvěru. Např. Česká spořitelna nabízí první čerpání zdarma a za další zaplatí klient 500 Kč. První tři čerpání zdarma mohou využít klienti ČSOB nebo Hypoteční banky, dále zaplatí 800 Kč. Naproti tomu mBank, Fio banka, Komerční banka a Wüstenrot poskytují klientům všechna čerpání zdarma.

Doba vyřízení úvěru

Toto kritérium hraje roli v případě, že klient potřebuje získat finanční prostředky v co nejkratší době a není pro něj nejdůležitější nejlevnější varianta úvěru jako ve většině jiných případů.

Česká spořitelna vyřídí hypoteční úvěr do 3 pracovních dnů. Rozmezí 3 - 5 dnů mají pro zpracování úvěru stanoveny Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka. Nejdéle se na poskytnutí úvěru čeká u GE Money Bank a to až tři týdny. Tyto doby je však potřeba brát s rezervou, pokud klient nesplní požadavky bez formálních nedostatků, může se vyřízení úvěr protáhnout i na 2 měsíce.

Kompletní přehled kritérií účelových hypotečních úvěrů je uveden v Příloze 3.⁶⁶

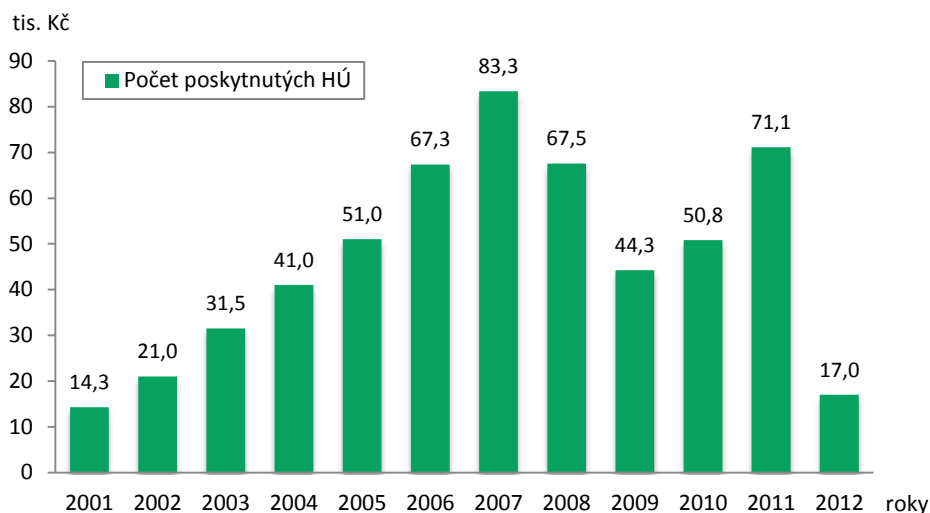
⁶⁶ Kapitola 2.2.1 byla zpracována dle informací zveřejněných na webových stránkách jednotlivých bank a dle *Nabídka účelových hypotečních úvěrů* na webu Finance.cz

4.2.2 Vývoj hypotečního bankovníctví v ČR

Nejvíce hypotečních úvěrů, ať do počtu nebo výše jistiny, bylo od počátku činnosti hypotečních bank poskytnuto v roce 2007, kdy vyvrcholil hypoteční boom. V roce 2008 došlo díky finanční krizi ke zlomu a zájem o hypotéky začal prudce klesat. Opětovné oživení přišlo v roce 2010, během něhož bylo uzavřeno 50 775 nových smluv.

Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům k 31. 12. 2011 činil 572 633

Graf 8 Počet hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v jednotlivých letech⁶⁷



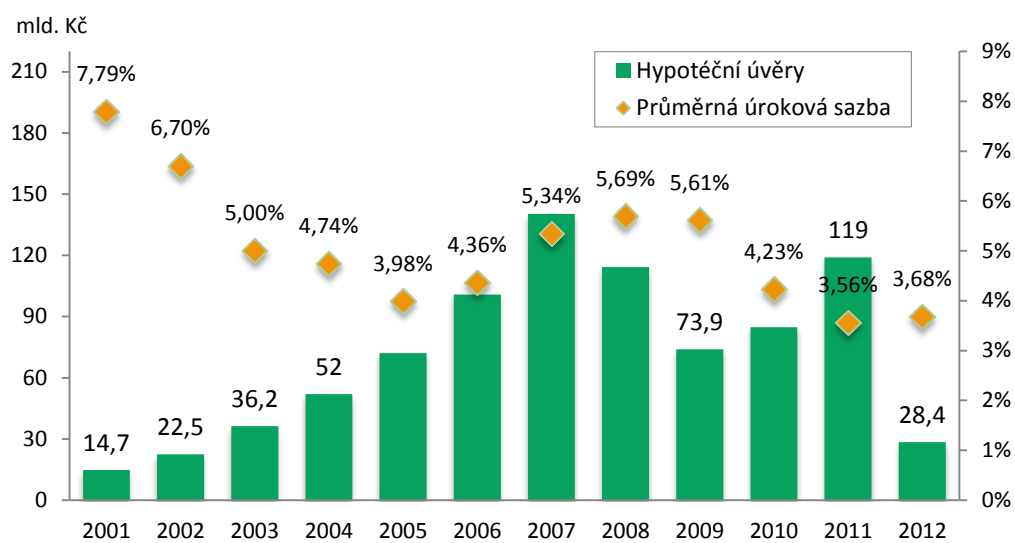
Zdroj: vlastní zpracování dle údajů MMR ČR

Na Grafu 9 je znázorněn objem poskytnutých hypotečních úvěrů s průměrnou úrokovou sazbou těchto úvěrů od roku 2001. Objem poskytnutých úvěrů logicky kopíruje vývoj počtu poskytnutých úvěrů. V posledních měsících se úrokové sazby z dlouhodobého hlediska pohybují na svých minimech. Jejich současnou vývojovou tendenci poklesu můžeme sledovat od roku 2008. Zobrazené úrokové sazby jsou průměrem z úrokových sazeb s jednoletou letou, tříletou letou a pěti letou fixací a variabilních sazeb, které jsou sice nejrizikovější, avšak v současných podmínkách dosahují nejnižších hodnot.⁶⁸

⁶⁷ Počet poskytnutých hypotečních úvěrů odpovídá hodnotě k 31. 3. 2012.

⁶⁸ Informace čerpány z vývoje Fincentrum Hypoindex

Graf 9 Vývoj hypotečního trhu 2001 – I Q 2012⁶⁹



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů MMR ČR

⁶⁹ Uvedená průměrná úroková sazba odpovídá hodnotě 31. prosince daného roku. V roce 2012 odpovídá sazbě v měsíci březnu, stejně jako objem poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2012.

5 NÁVRHY MOŽNÝCH ZPŮSOBŮ FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU V ČESKÉ REPUBLICE S CÍLEM NALEZENÍ OPTIMÁLNÍ VARIANTY FINANCOVÁNÍ

Na základě zjištěných poznatků bude v této části práce provedeno srovnání jednotlivých variant financování výstavby rodinného domu klientů s cílem nalezení finančně nejvýhodnější varianty. Aby bylo porovnání variant objektivní, jsou vybrány konkrétní produkty bankovních ústavů, jejichž parametry vstupují do výpočtů.

5.1 Představení výchozí situace

Klienty, kteří si přejí postavit vlastní rodinný dům, jsou mladý bezdětný manželský pár. Manželce je 29 let, manželovi 31 let a oba pracují na plný úvazek na dobu neurčitou. Její čistý měsíční příjem činí 18 000 Kč. On si měsíčně vydělá 33 000 Kč. Žijí v Ostravě v podnájemním bytě a platí měsíční nájem vč. energií 11 000 Kč.

Dům si chtějí si postavit v blízkém okolí Ostravy. Stavební pozemek nevlastní, tudíž jeho koupě bude samotné výstavbě předcházet. Po zvážení možností se rozhodli pro stavbu nízkoenergetického domu na klíč, který spojuje komfort bydlení, zdravé prostředí, energetickou a tedy i finanční úsporu.

Vytipovali si pozemek určený k výstavbě nemovitosti za 850 000 Kč a typový dům v pořizovací ceně 2 100 000 Kč (rozpočtovaná cena domu vč. DPH, nákladů na projektovou dokumentaci, stavebního povolení, nezávislého stavebního dozoru, dodavatele stavby, atd.). K tomuto účelu k dnešnímu dni nashromáždili přibližně 550 000 Kč, zbytek hodnoty projektu potřebují financovat cizími zdroji. Stavební spoření nemá uzavřeno ani jeden z manželů. Znamená to, že potřebují získat úvěr ve výši 2 400 000 Kč. Stavět by chtěli začít, co nejdříve po koupi pozemku a získání stavebního povolení. Chtějí zjistit, jaké možnosti jim finanční trh nabízí a která z nich je nejvýhodnější.

Jako hlavní požadavky na úvěr stanovili manželé co nejnižší splátky (na základě rodinného rozpočtu stanovili maximální měsíční zatížení 14 000 Kč), při co nejnižších nákladech na úvěr, při době splatnosti 30 let. Manžel spolu s uzavřením úvěru požaduje uzavření rizikového životního pojištění. Dále upřednostňují jistotu výše splátek, proto je akceptovatelná pouze fixní úroková sazba.

Pro klienty byly vybrány následující způsoby financování:

- úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění
- hypoteční úvěr + rizikové životní pojištění
- hypoteční úvěr + úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění
- hypoteční úvěr + kapitálové životního pojištění
- úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu
- hypoteční úvěr + rizikové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu
- hypoteční úvěr + úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu
- hypoteční úvěr + kapitálové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu

5.2 Varianty financování

Z důvodu obtížnosti odhadnu budoucího vývoje úrokových sazeb a také poplatků, které banky stanovují u nabízených finančních produktů, není u variant zohledňována jejich případná změna. Po celou dobu splatnosti bude počítáno se stejnými poplatky a úrokovou sazbou nabídnutou v prvním fixačním období. Dále nebude zohledněn vývoj inflace, která by zapříčinila určité znehodnocení výnosů ze stavebního spoření a investičních produktů.

5.2.1 Úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění

Protože nemají klienti uzavřenu smlouvu o stavebním spoření již nyní, je její uzavření prvním nezbytným krokem. Po uzavření smlouvy podají klienti písemnou žádost o poskytnutí překlenovacího úvěru. Na řádný úvěr ze stavebního spoření nemají nárok, protože nesplňují zákonnou podmínku spoření po dobu minimálně 24 měsíců. Následuje doložení účelovosti úvěru a ověření bonity žadatelů. Stavební spořitelna na základě výše cílové částky a příjmů a výdajů domácnosti stanoví maximální možnou výši úvěru.

Možnost získání úvěru ve výši 2 400 000 Kč byla ověřena u Stavební spořitelny ČS a podle parametrů jsou klienti pro požadovaný úvěr dostatečně bonitní. Aby se měsíční

splátka co nejlépe přiblížila maximální měsíční finanční zátěži žadatelů, byl k výpočtu stavebního spoření zvolen zajištěný překlenovací úvěr HYPO Trend⁷⁰.

Životní pojištění manžela je uzavřeno v rámci úvěru na celou dobu splatnosti úvěrů a měsíční platba pojistného činí 600 Kč.

Tabulka 9 Propočet úvěru ze stavebního spoření, resp. překlenovacího úvěru HYPO Trend⁷¹

	Burinka SS PÚ HYPO Trend
	Pevná sazba
Cílová částka	2 400 000 Kč
Doba splácení PÚ v měsících	170
Doba splácení úvěru v měsících	134
Doba splácení celkem v letech	25,3
	Překlenovací úvěr
Výše úvěru	2 400 000 Kč
Měsíční platby PÚ	14 520 Kč
z toho: splátka úroků PÚ	9 071 Kč
pravidelné spoření	4 849 Kč
pojištění	600 Kč
Úroková sazba	4,45%
Zaplacené úroky celkem	1 542 070 Kč
	Pravidelné spoření
Vklady celkem	836 330 Kč
Úroky celkem (po odečtení daně)	109 896 Kč
Státní podpora celkem	30 000 Kč
Uspořená částka (po odečtení popl.)	960 576 Kč
	Úvěr ze stav. spoření
Výše úvěru	1 439 424 Kč
Měsíční platba Ú	14 520 Kč
z toho: splátka	13 920 Kč
pojištění	600 Kč
Úroková sazba	4,75%
Zaplacené úroky celkem	416 677 Kč
Poplatky celkem	22 900 Kč
Daňová úspora celkem	321 172 Kč
Celkové náklady úvěru ze SS	4 072 369 Kč
Přepatek celkem	1 672 369 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle *Simulace stavebního spoření*, www.burinka.cz

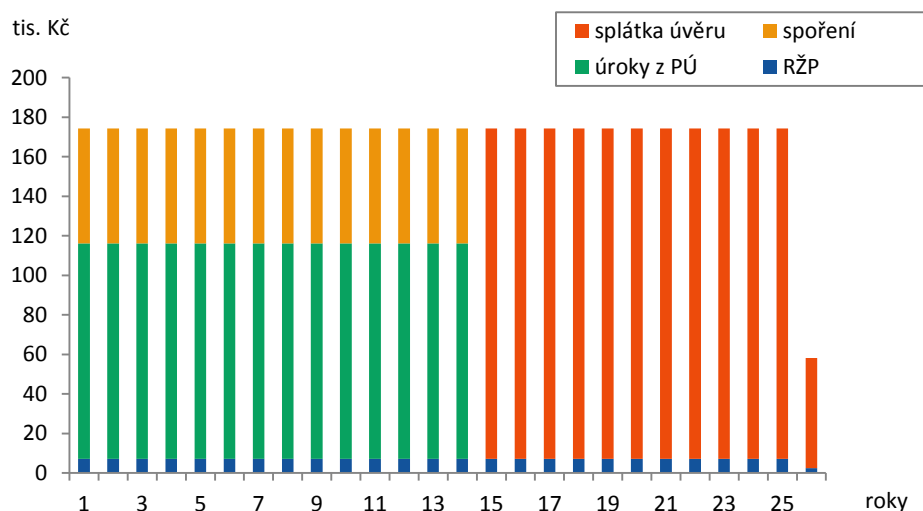
⁷⁰ Zajištěný úvěr HYPO Trend. Burinka.cz <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/zajisteny-uver-hypo-trend/>

⁷¹ V prvním měsíci stavebního spoření byl vložen vklad 12 000 Kč. V druhém měsíci byl čerpán překlenovací úvěr.

V první fázi úvěru klienti spoří prostředky do 40 % cílové částky a zároveň platí úroky z překlenovacího úvěru. Následně čerpají řádný úvěr v hodnotě snížené o naspořenou částku, tato fáze je úročena vyšší sazbou.

Ze zaplacených úroků vyplývá klientům daňové zvýhodnění podle § 15 ZDP. Stejně tak mohou jako nezdanitelnou část základu daně podle ZDP uplatnit částky zaplacené na životním pojištění.

Graf 10 Struktura plateb v jednotlivých letech 5.2.1



Zdroj: vlastní zpracování

Finanční zátěž klientů je v tomto případě po celou dobu splácení neměnná, kromě posledního roku, kdy dochází k doplatku úvěru po dobu 4 měsíců (viz Graf 10). Celkové efektivní náklady financování v prvních 14 letech splácení překlenovacího úvěru jsou však nižší, protože jsou spláceny vyšší částky úroků a klientům z nich vyplývá vyšší daňová úspora. V dalších 11 letech se splátky úroku sníží, s tím i daňová úspora a proto se efektivní náklady úvěru zvýší.

Po zohlednění výše měsíční daňové úspory měsíční finanční zátěž splní omezující podmínku do 21. roku splácení. Poté částky lehce převýší 14 000 Kč hranici a varianta se tedy jeví jako nevhodná.

Za výhody varianty mohou být považovány kratší doba splatnosti než požadovaných 30 let, pevná úroková sazba po celou dobu splácení, nárok na státní podporu nebo možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru od daňového základu.

Mezi nevýhody varianty můžeme zařadit neexistenci právního nároku na získání překlenovacího úvěru nebo stejné finanční zatížení po celou dobu splácení úvěru.

5.2.2 Hypoteční úvěr + rizikové životní pojištění

Při této variantě klienti opět veškerou naspořenou částku investují do stavby domu a budou tedy žádat hypoteční úvěr ve výši 2 400 000 Kč. Pro výpočet byl vybrán HÚ Komerční banky *Klasik*⁷² s dobou splatnosti 30 let, s anuitním splácením, s fixací úrokové sazby na 5 let, protože právě pětiletá fixace úrokové sazby je využívána nejčastěji a zpravidla nabízí úrokovou sazbu nejnižší. Úroková sazba s touto fixací je stanovena na 3,49 %⁷³.

Hypotéka bude čerpána postupně, což je u výstavby domu obvyklý postup. První čerpání proběhne při schválení úvěru, a to ve výši 500 000 Kč, jímž bude dofinancována kupní cena pozemku a poplatky na vyřízení náležitostí výstavby. Druhé čerpání je plánováno po vyřízení stavebního povolení, po 3 měsících ve výši poloviny zůstatku úvěru, tedy 950 000 Kč. Poslední čerpání bude provedeno po 6 měsících, kdy dojde k předání stavby dodavatelem a kolaudaci domu a konečnému splnění podmínky zajištění hypotečního úvěru.⁷⁴

Životní pojištění manžela je uzavřeno od měsíce první splátky jistiny hypotečního úvěru na 30 let a měsíční pojistné činí 600 Kč.

Podrobný propočet hypotečního úvěru a RŽP je uveden v Příloze č. 4.

Tabulka 10 Propočet hypotečního úvěru Komerční banky a RŽP

Parametry hypotečního úvěru a RŽP	
Výše hypotečního úvěru	2 400 000 Kč
Délka splatnosti	30 let
Úroková sazba	3,49%
Měsíční platba	10 764 Kč
Měsíční pojištění	600 Kč
Celkové platby	3 911 482 Kč
Úroky celkem	1 511 482 Kč
Pojištění celkem	216 000 Kč
Poplatky celkem*	59 000 Kč
Daňové zvýhodnění	259 122 Kč
Celkové efektivní náklady	3 927 960 Kč

* Uzavření = 2 900 Kč. Vedení účtu měsíčně = 150 Kč. Výpisy = 20 Kč.
Účet RŽP = 600 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

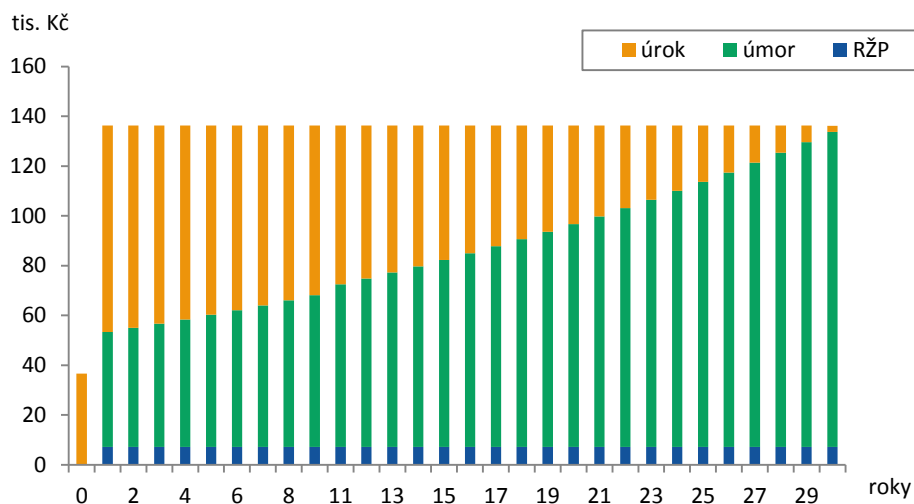
⁷² Bydlení: Stavba nemovitosti. Kb.cz <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/stavba-nemovitosti.shtml>

⁷³ Výše úrokové sazby je podmíněna sjednáním pojištění proti neschopnosti splácet u KB a vedením běžného účtu s pravidelným příjmem.

⁷⁴ Aplikované postupné čerpání je zjednodušeno pro účely výpočtu.

Obdobně jako u úvěru ze stavebního spoření mohou klienti uplatnit daňový odpočet zaplacených úroků z hypotečního úvěru a částek zaplacených na životním pojištění.

Graf 11 Struktura plateb v jednotlivých letech 5.2.2



Zdroj: vlastní zpracování

V prvních měsících⁷⁵ je finanční zatížení rodiny nízké, protože jsou spláceny pouze úroky z čerpaného úvěru. V následujících 30 letech dosahují výdaje na pořízenou nemovitost stejné výše, kromě posledního roku, kdy je doplacena zbývající část úvěru. Celkové roční náklady financování úvěru se postupně zvyšují, což zapříčiňuje postupné snižování daňové úlevy z důvodu snižování poměru zaplacených úroků na celkových měsíčních splátkách.

Výhody varianty:

- možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru od daňového základu
- možnost odkladu splátek HÚ.

Nevýhody varianty:

- nejistota výše úrokové sazby po uplynutí doby fixace
- stejné finanční zatížení po celou dobu splácení úvěru
- nutnost uzavření dalších produktů, např. běžný účet vedený u příslušné banky.

⁷⁵ V Grafu 11 označeny jako rok 0. Jedná se o 10 měsíců, kdy je úvěr postupně čerpán a jsou placeny pouze úroky.

5.2.3 Hypoteční úvěr + úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění

Tato varianta financování představuje kombinaci využití Hypotečního úvěru Komerční banky *Klasik* a úvěru ze stavebního spoření *Buřinka* České spořitelny. Zároveň je uzavřena smlouva o RŽP.

Část naspořených prostředků (200 000 Kč) použijí klienti jako mimořádný vklad na účet stavebního spoření, aby se urychlila možnost čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření. Cílová částka stavebního spoření je nastavena na 850 000 Kč. Získané prostředky poslouží ke koupi pozemku. Ve fázi překlenovacího úvěru, který je úročen 4,45 %, jsou měsíčně spláceny úroky ve výši 3 285 Kč. Současně se na spořicí účet měsíčně ukládá 1 645 Kč. Po 5,5 letech, kdy klienti naspoří přibližně 40 % cílové částky, čerpají řádný úvěr ze stavebního spoření, jímž je splacen překlenovací úvěr. Měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření činí 4 930 Kč.

Zbylá část naspořených prostředků (350 000 Kč) sníží potřebný čerpaný hypoteční úvěr na stavbu nemovitosti na 1 750 000 Kč. Hypoteční úvěr je uzavřen na 30 let, s anuitními splátkami, fixací úrokové sazby na 5 let (3,49 %). První čerpání HÚ ve výši 800 000 Kč proběhne po 3 měsících od schválení úvěru, druhé čerpání ve výši 950 000 Kč po půl roce od prvního čerpání.

Životní pojištění manžela je uzavřeno od měsíce první splátky jistiny hypotečního úvěru na 30 let a měsíční platba pojistného činí 600 Kč.

Podrobný propočet varianty financování je uveden v Příloze č. 5.

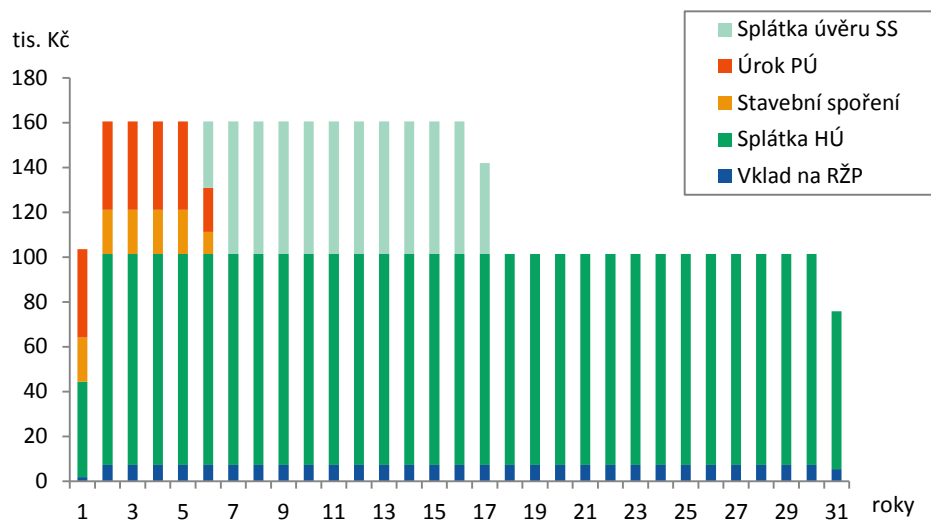
Tabulka 11 Propočet financování kombinací SS, HÚ a RŽP

Stavební spoření			Hypoteční úvěr		Rizikové ŽP	
	PÚ	Úvěr ze SS				
Výše CČ/úvěru	850 000 Kč	509 724 Kč	Výše úvěru	1 750 000 Kč	Měsíční platba	600 Kč
Měsíční platba	4 930 Kč	4 930 Kč	Měsíční platba	7 849 Kč	Roční platba	7 200 Kč
Platby celkem	325 380 Kč	665 550 Kč	Platby celkem	2 844 383 Kč	Platby celkem	216 000 Kč
Úroky celkem	216 810 Kč	148 329 Kč	Úroky celkem	1 094 383 Kč	Poplatky	600 Kč
Poplatky	10 660 Kč	3 410 Kč	Poplatky	57 500 Kč	Roční daň. úspora	1 080 Kč
Σ daň. úspora	32 522 Kč	22 249 Kč	Σ daň. úspora	164 157 Kč	Σ daň. úspora	32 400 Kč
Celkové náklady financování				4 022 232 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

Významnou úsporu finančních prostředků této varianty s sebou přináší nárok na odpočet úroků zaplacených na překlenovacím úvěru, úvěru ze SS a hypotečním úvěru a částek zaplacených na životním pojištění.

Graf 12 Struktura plateb v jednotlivých letech 5.2.3



Zdroj: vlastní zpracování

První rok, resp. devět měsíců, splácení s sebou přináší nejnižší finanční zátěž rodinného rozpočtu. Klienti spoří na účtu stavebního spoření, splácí úroky z překlenovacího úvěru a až po dočerpání prostředků z hypotečního úvěru, jej začnou splácet a zároveň s tím platit životní pojištění manžela. Po sedmnácti letech se výdaje na pořízenou nemovitost výrazně sníží a to proto, že je doplacen řádný úvěr ze stavebního spoření. Platby následujících let představují splátky hypotečního úvěru a pojistné RŽP. 31. rok představuje zbývajících 9 měsíců splátek hypotečního úvěru, o které musel být splátkový kalendář posunut z důvodu postupného čerpání HÚ.

Tabulka 12 zobrazuje měsíční finanční zatížení klientů v jednotlivých letech.

Tabulka 12 Skladba měsíčních plateb v jednotlivých letech 5.2.3

Rok	Stavební spoření	Splátka PÚ	Splátka úvěru ze SS	Splátka HÚ	Vklad na RŽP	Celkem
1 (1. - 9. měs.)	1 645 Kč	3 285 Kč	-	2 327 Kč	-	7 257 Kč
1 (10. - 11. měs.) - 6. (1. - 6. měs.)	1 645 Kč	3 285 Kč	-	7 849 Kč	600 Kč	13 379 Kč
6. (7. - 12. měs.) - 17.	-	-	4 930 Kč	7 849 Kč	600 Kč	13 379 Kč
18. - 31.	-	-	-	7 849 Kč	600 Kč	8 449 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výhody varianty:

- postupné snižování finanční zátěže klientů
- možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru od daňového základu
- možnost alternativních investic finančních prostředků po splacení úvěru ze stavebního spoření (investice na finančním trhu, do vzdělání dětí, apod.).

Nevýhody varianty:

- nejistota výše úrokové sazby po uplynutí doby fixace
- neexistence právního nároku na získání překlenovacího úvěru.

5.2.4 Hypotečního úvěr + kapitálové životní pojištění

U této varianty financování klienti využijí hypoteční úvěr KB *Klasik* a zároveň budou spořit na účtu kapitálového životního pojištění.

Hypoteční úvěr je čerpán ve výši 2 400 000 Kč, s dobou splatnosti 30 let, s fixací úrokové sazby na 5 let, při úrokové sazbě 3,49 %. Postup čerpání je obdobný jako u varianty 5.2.2. Pravidelnými platbami (7 000 Kč⁷⁶) budou spláceny pouze úroky úvěr, jistina se po celou dobu nebude snižovat.

Kapitálové životní pojištění Kooperativa *Harmonie*⁷⁷ je uzavřeno po dočerpání hypotečního úvěru na 30 let a měsíčně je na jeho účet vkládáno 7 000 Kč. Tato částka přináší jistotu naspoření jistiny hypotečního úvěru i v případě, že by nedošlo k žádnému zhodnocení vkladů. Garantovaná výše zhodnocení činí 2,4 %, protože ale několik let přesahuje skutečné vyplacené zhodnocení 4 %, počítáme s průměrným zhodnocením 3,2 %.

Na konci 30. roku dojde k úplnému splacení hypotečního úvěru z prostředků naspořených na účtu kapitálového ŽP.

Podrobný propočet financování hypotečním úvěrem a kapitálových životním pojištěním je zobrazen v Příloze č. 6.

⁷⁶ V platbách úroků jsou již započteny poplatky za vedení účtu (100 Kč/měs) a poplatek za poskytnutí úvěru (2 900 Kč)

⁷⁷ *Kapitálové životní pojištění HARMONIE*. Koop.cz <http://www.koop.cz/nase-produkty/pojisteni-osob/kapitalove-zivotni-pojisteni/>

Tabulka 13 Propočet financování kombinací HÚ a KŽP

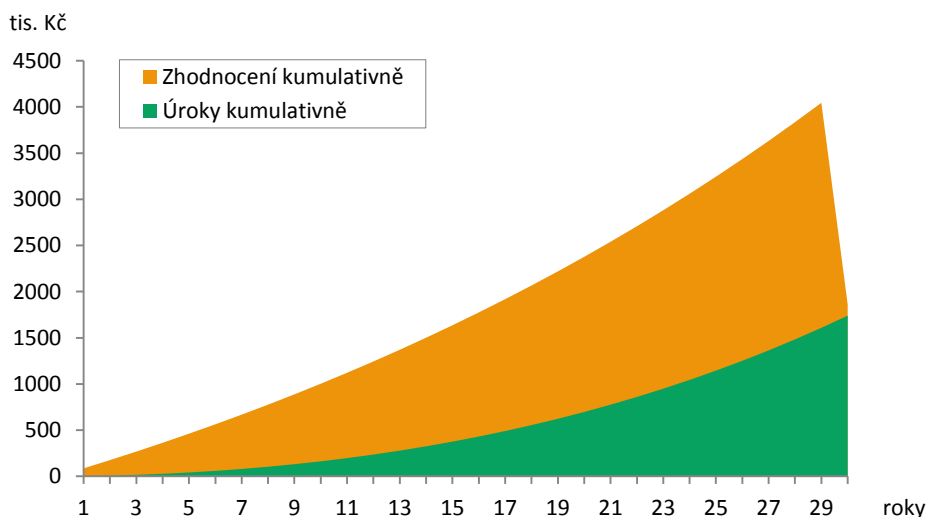
Hypoteční úvěr		Kapitálové životní pojištění	
Výše úvěru	2 400 000 Kč	Měsíční platba	7 000 Kč
Doba splatnosti	30 let	Doba pojištění	30 let
Úroková sazba	3,49%	Roční zhodnocení	3,20%
Měsíční splátka úroků	7 000 Kč	Celková výše plateb	2 520 000 Kč
Celkem zapláceno na úrocích	2 556 750 Kč	Zhodnocení kumulativně	4 260 473 Kč
Zaplaceno celkem	4 956 750 Kč	Úroky kumulativně	1 740 473 Kč
Daňová úspora	383 513 Kč	Daňová úspora	360 000 Kč
Celkové náklady/úspora	4 213 237 Kč/1 860 473 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

Vklady na účtu kapitálového životního pojištění se zhodnocují postupně na konci každého roku. Z tabulky kompletního propočtu varianty je zřejmé, že hypoteční úvěr by klienti mohli splatit již po 22 letech, kdy budou mít na účtu KŽP naspořeno 2 708 044 Kč. Částka převyšuje jistinu už ve 21. roce, ovšem v případě dřívějšího vypovězení smlouvy by klienti museli doplatit dříve uplatněnou daňovou úlevu a některé sankční poplatky.

Po celých 30 letech splácení a investování na účet kapitálového ŽP budou mít klienti po zaplacení jistiny HÚ naspořeno 1 860 473 Kč., z čehož 1 740 473 Kč představují připsané úroky z vkladů. Vývoj postupného zhodnocování znázorňuje Graf 13.

Graf 13 Zhodnocení vkladů na účtu kapitálového ŽP

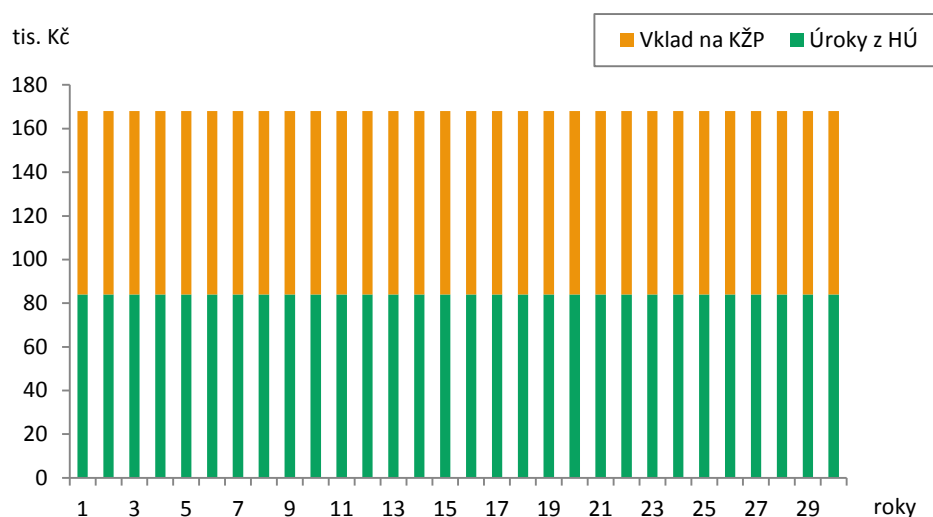


Zdroj: vlastní zpracování

I u této varianty financování mohou klienti uplatnit odpočet úroků zaplacených za hypoteční úvěr a zároveň částku zaplacenou na životním pojištění. Dle výše ročních

vkładů na účet životního pojištění by mohli klienti získat daňovou úlevu až 12 600 Kč ročně. Zákon však limituje maximální výši úlevy na 12 000 Kč. Roční daňové zvýhodnění z úroků z HÚ činí 12 600 Kč a po celou dobu splácení zůstává neměnné, protože platby úroků zůstávají taktéž stejné z důvodu neumožování jistiny dluhu. Ročně tak klienti po 30 let sníží daňovou povinnost až o 22 600 Kč.

Graf 14 Struktura plateb v jednotlivých letech 5.2.4



Zdroj: vlastní zpracování

Každoroční výdaje na pořízení domu dosahují v tomto případě po celou dobu splácení stejné výše a představuje maximální akceptovanou měsíční finanční zátěž rodiny, což variantu oproti dalším možnostem financování znevýhodňuje. Na druhou stranu je to varianta, kdy po splacení úvěru zůstane klientům našetřená nemalá finanční suma.

Výhody varianty:

- maximální možná výše daňové úspory
- naspoření nemalé finanční sumy na účtu KŽP

Nevýhody varianty:

- nejvyšší finanční zatížení klientů po celou dobu splácení

5.2.5 Úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu

Tato varianta financování kombinuje stavební spoření *Buřinka* od SS České spořitelny, rizikové životní pojištění a současné pravidelné investice do podílového fondu *Sporobond*⁷⁸ České spořitelny.

Cílová částka stavebního spoření je stanovena na 2 400 000 Kč. Klienti si ihned po uzavření smlouvy požádají o přidělení překlenovacího úvěru HYPO Trend. Po naspoření 40 % cílové částky získají nárok na čerpání úvěru ze SS. Úroková sazba překlenovacího úvěru činí 4,45 %, úroková sazba úvěru 4,75 %.

Rizikové životní pojištění manžela je uzavřeno v rámci úvěru na celou dobu splatnosti a měsíční pojistné činí 600 Kč.

Do podílového fondu klienti pravidelně investují částku odpovídající rozdílu maximální finanční zátěže, 14 000 Kč, a splátek úvěrů navýšenou o daňovou úsporu vyplývající ze zaplacených úroků a plateb na životní pojištění. Ve výpočtu se neprojevují poplatky za nákup podílových listů.

Podrobný propočet je uveden v Příloze č. 7.

Tabulka 14 Propočet financování kombinací stavebního spoření, RŽP a investic do PF

Stavební spoření			Rizikové ŽP		Podílový fond	
PÚ		úvěr ze SS				
Výše CČ/úvěru	2 400 000 Kč	1 439 424 Kč	Měsíční platba	600 Kč	Měsíční platba	14 000 Kč - SS RŽP + daň.ú.
Měsíční platba	13 920 Kč	13 920 Kč	Roční platba	7 200 Kč	Roční zhodnocení	3%
Platby celkem	2 366 400 Kč	1 855 101 Kč	Platby celkem	182 400 Kč	Investice celkem	175 109 Kč
Úroky celkem	1 542 070 Kč	415 676 Kč	Poplatky	500 Kč	Úroky celkem	130 622 Kč
Poplatky	19 490 Kč	3 410 Kč	Roční daň. úsp.	1 080 Kč	Celkové zhodn.	305 731 Kč
Σ daň. úspora	231 311 Kč	62 351 Kč	Σ daň. úspora	27 360 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

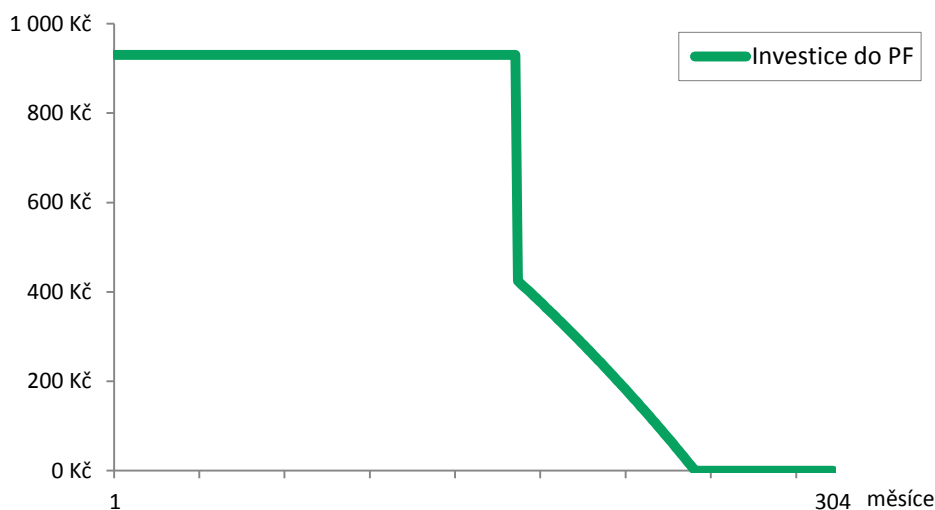
Investice do podílového fondu v tomto případě umožňuje pouze daňová úspora, která snižuje průměrnou výši plateb pod hranici maximálního zatížení 14 000 Kč. Už totiž

⁷⁸ Sporobond je otevřený dluhopisový fond Investiční společnosti České spořitelny, a.s. Výkonnostním cílem fondu je dlouhodobě překonávat výnosy střednědobých státních dluhopisů České republiky. Portfolio fondu tvoří konzervativní dluhopisové nástroje, především české státní dluhopisy, státní dluhopisy EU a kvalitní korporátní dluhopisy na investičním stupni. Průměrná roční výkonnost dosahuje 3 % p. a.

Sporobond. Cz.products.erstegroup.com https://cz.products.erstegroup.com/Retail/cs/Produkty/Fondy/Factsheety/Fund_general/index.phtml?q=&ISIN=CZ0008472263&ID_NOTATION=

samotné splátky úvěrů a platby RŽP tuto hranici přesahují. V průběhu splácení úroků z překlenovacího úvěru dosahují platby do PF konstantní výše 931 Kč. Po přidělení úvěru ze SS začnou postupně klesat, protože se také vlivem poklesu splácených úroků snižuje daňová úspora. Poslední 4 a půl roku už nejsou investovány žádné prostředky, protože splátky úvěru po zohlednění daňové úspory mírně přesáhnou 14 000 Kč.

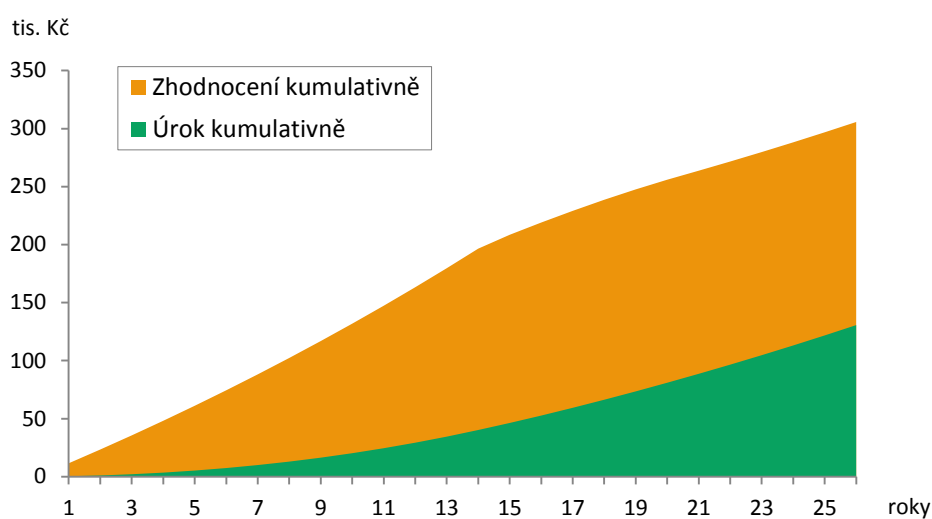
Graf 15 Výše měsíčních investic do podílového fondu 5.2.5



Zdroj: vlastní zpracování

Prostředky investované do podílového fondu *Sporobond* jsou ročně úročeny a úroky nejsou vyplaceny, nýbrž znovu investovány. Vývoj postupného zhodnocování prostředků v podílovém fondu zobrazuje Graf 16.

Graf 16 Zhodnocení prostředků investovaných do podílového fondu 5.2.5



Zdroj: vlastní zpracování

Prvních 14 let se prostředky zhodnocují rychleji, což je dáno neměnnou výši ročních investic do PF. Poté se zhodnocování zpomalí. Po 25 letech a čtyřech měsících investic naspoří klienti v podílovém fondu 305 731 Kč.

V případě, že by chtěli klienti splatit úvěr ze stavebního spoření dříve, jednorázovou platbou, z prostředků získaných prodejem podílových listů, mohli by tak učinit ve 24. roce splatnosti, kdy kumulativní zhodnocení investovaných prostředků převyšší zbývající jistinu dluhu.

5.2.6 Hypoteční úvěr + rizikové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu

Tato varianta financování představuje kombinaci hypotečního úvěru Komerční banky *Klasik*, rizikového životního pojištění a současných pravidelných plateb do podílového fondu *Sporobond* České spořitelny.

Hypoteční úvěr je čerpán ve výši 2 400 000 Kč, na 30 let, s anuitní formou splácení, s fixací úrokové sazby na 5 let, při úrokové sazbě 3,49 %. Postup čerpání je obdobný jako u varianty 5.2.2, tedy první čerpání 500 000 Kč při schválení úvěru, na začátku čtvrtého měsíce druhé čerpání ve výši 950 000 Kč a na začátku desátého měsíce zbývajících 950 000 Kč.

Rizikové životní pojištění manžela je uzavřeno od měsíce první splátky jistiny hypotečního úvěru na dobu 30 let a měsíční pojistné činí 600 Kč.

Do podílového fondu manželé měsíčně investují částku, která představuje nevyužitě finanční prostředky do stanovené maximální hranice finančního zatížení 14 000 Kč a daňovou úsporu vyplývající z úroků zaplacených za hypoteční úvěr a z částek odvedených na životní pojištění. Do podílového fondu začnou klienti investovat ihned po schválení úvěru.

Podrobný výpočet je uveden v Příloze č. 8.

Výpočty splátek hypotečního úvěru a plateb na rizikové životní pojištění odpovídají výpočtům varianty 5.2.2.

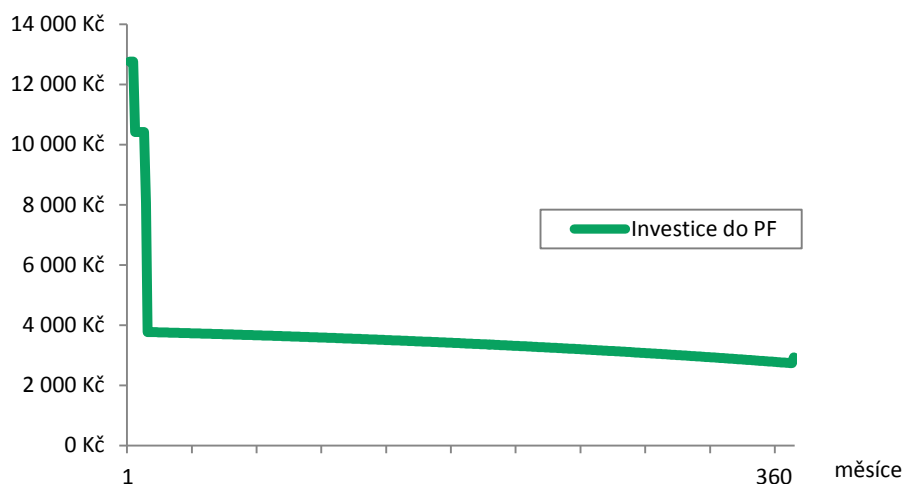
Tabulka 15 Propočet financování kombinací HÚ, RŽP a investic do PF

Hypoteční úvěr		Rizikové ŽP		Podílový fond	
Výše úvěru	2 400 000 Kč	Měsíční platba	600 Kč	Měsíční platba	14 000 Kč - HÚ, RŽP + daň. Úsp.
Doba splatnosti	30 let	Roční platba	7200	Roční zhodnocení	3%
Úroková sazba	3,49%	Platby celkem	216 000 Kč	Investice celkem	1 311 640 Kč
Měsíční platba	10 764 Kč	Roční daň. úspora	1 080 Kč	Úroky celkem	978 454 Kč
Úroky celkem	1 511 482 Kč	Σ daň. úspora	32 400 Kč	Σ zhodnocení	2 290 094 Kč
Zaplaceno celkem	3 911 482 Kč				
Daňová úspora	226 722 Kč				

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční zatížení klientů dosahuje po celou dobu splatnosti maximální možné výše 14 000 Kč. V průběhu čerpání HÚ je do podílového fondu investováno 12 a půl, resp. 10 a půl tisíce Kč. Po dočerpání se částka rapidně sníží, protože začne být umořována jistina dluhu. Dále investice postupně klesají, což se odvíjí od skutečnosti snižujících se plateb úroků hypotečního úvěru a tím i snižující se daňové úspory, která z nich vyplývá a je do podílového fondu investována.

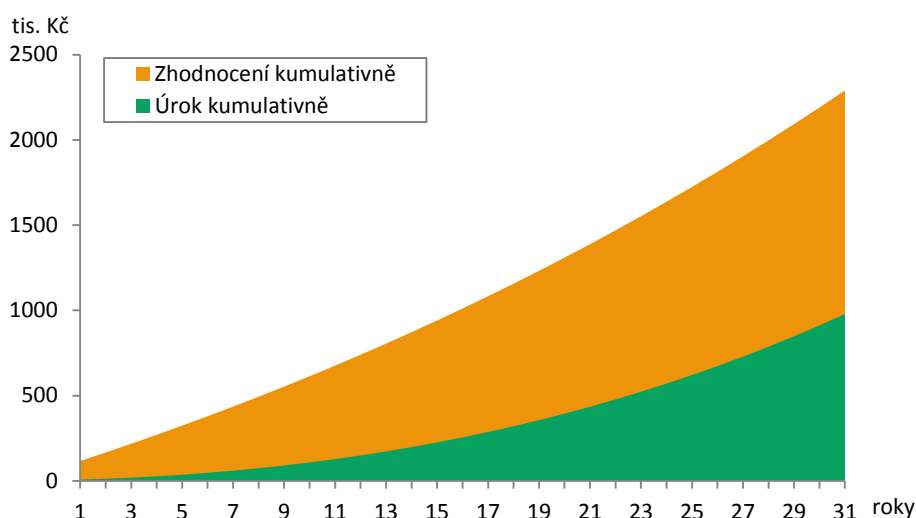
Graf 17 Výše měsíčních investic do podílového fondu 5.2.6



Zdroj: vlastní zpracování

Vývoj zhodnocení prostředků investovaných do podílového fondu zobrazuje Graf 18.

Graf 18 Zhodnocení prostředků investovaných do podílového fondu 5.2.6



Zdroj: vlastní zpracování

Investice do podílového fondu mohou klienti bez jakékoliv sankce ukončit tak, že investiční společnosti zadají příkaz na prodej vlastněných podílových listů. Nabízí se možnost investované prostředky použít na úplné splacení úvěru před uplynutím doby splatnosti v roce, kdy částka přesáhne nesplacenou jistinu dluhu. V tomto případě tato situace nastane v 19. roce, jak ukazuje následující tabulka.

Tabulka 16 Možnost předčasného splacení HÚ z podílového fondu 5.2.6

	1. rok	5. rok	10. rok	15. rok	19. rok	20. rok	30. rok
Výše nesplacené jistiny HÚ	2 353 859 Kč	2 152 339 Kč	1 794 395 Kč	1 506 616 Kč	1 178 365 Kč	1 088 900 Kč	0 Kč
Prostředky naspořené v PF	166 465 Kč	379 286 Kč	676 267 Kč	1 011 362 Kč	1 309 773 Kč	1 388 894 Kč	2 290 534 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výhody varianty:

- výdělek v podobě úroků z investice na finančním trhu
- možnost splacení HÚ dříve než za 30 let

Nevýhody varianty:

- maximální možné finanční zatížení klientů po celou dobu splácení

5.2.7 Hypoteční úvěr + úvěr ze stavebního spoření + rizikové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu

V případě této možnosti financování je využito nejvíce finančních produktů. V první řadě se jedná o hypoteční úvěr Komerční banky *Klasik* a o stavební spoření *Buřinka* České spořitelny. Je uzavřena smlouva o rizikovém životním pojištění a současně jsou investovány prostředky do podílového fondu *Sporobond* Investiční společnosti ČS.

Hypoteční úvěr je čerpán ve výši 1 750 000 Kč, na 30 let, s anuitním způsobem splácení, s fixací úrokové sazby na 5 let, jejíž výše dosahuje 3,49 %. První čerpání úvěru ve výši 850 000 Kč proběhne po třech měsících od jeho schválení, druhé čerpání ve výši 900 000 Kč po šesti měsících od prvního čerpání.

Stavební spoření je uzavřeno na cílovou částku 850 000 Kč, při uzavření je na spořicí účet vložen mimořádný vklad ve výši 200 000 Kč, aby se urychlila možnost čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření. Je čerpán překlenovací úvěr, s úrokovou sazbou 4,55 %. Po naspoření 40 % cílové částky (5,5 roku) je čerpán úvěr ze stavebního spoření, jímž je překlenovací úvěr splacen. Úvěr je úročen 4,75 %.

Rizikové životní pojištění manžela je uzavřeno od měsíce první splátky jistiny hypotečního úvěru na 30 let a měsíční platba pojistného činí 600 Kč.

Do podílového fondu je měsíčně investovaná částka odpovídající rozdílu mezi maximální hranicí finančního zatížení (14 000 Kč) a splátkami hypotečního úvěru, stavebního spoření a platbami na účet RŽP. Navíc je investována daňová úspora vyplývající ze zaplacených úroků z hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. První investice proběhne v měsíci přidělení překlenovacího úvěru.

Podrobný propoččet varianty je uveden v Příloze č. 9.

Tabulka 17 Propoččet financování kombinací SS, HÚ, RŽP a investic do FP

Stavební spoření		Hypoteční úvěr		Rizikové ŽP		Podílový fond	
Výše CČ/úvěru	850 000 Kč	Výše úvěru	1 750 000 Kč	Měsíční platba	600 Kč	Měsíční platba	14 000 Kč - HÚ, RŽP, SS + daň.ú.
Měsíční platba	4 930 Kč	Měsíční platba	7 849 Kč	Roční platba	7 200 Kč		
Platby celkem	990 930 Kč	Platby celkem	2 844 383 Kč	Platby celkem	216 000 Kč	Roční zhodnoc.	3%
Úroky celkem	365 139 Kč	Úroky celkem	1 094 383 Kč	Poplatky	600 Kč	Σ investice	1 357 029 Kč
Poplatky	14 070 Kč	Poplatky	57 500 Kč	Roční daň. úsp.	1 080 Kč	Úroky celkem	679 408 Kč
Σ daň. úspora	54 771 Kč	Σ daň. úspora	164 157 Kč	Σ daň. úspora	32 400 Kč	Σ zhodnocení	2 036 437 Kč
Σ náklady	1 137 372 Kč		2 737 726 Kč	Σ náklady	184 200 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

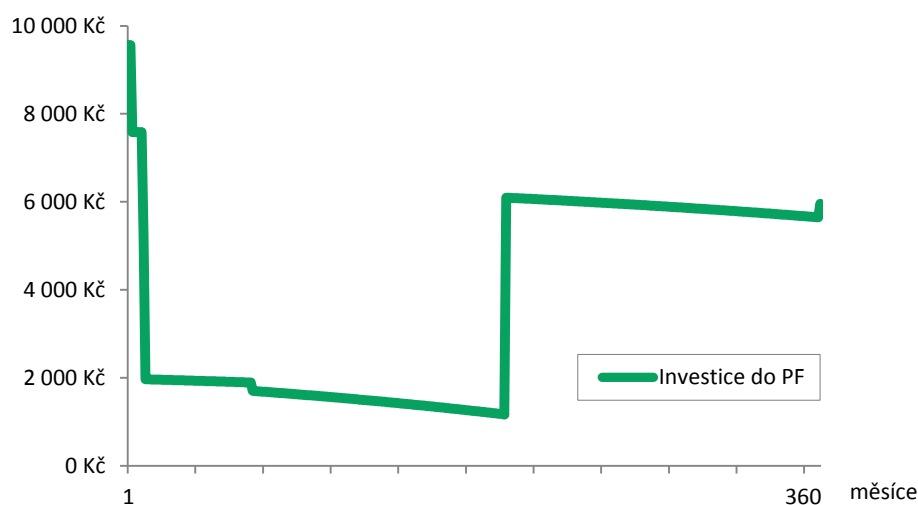
Vývoj pravidelných investic kopíruje změny ve výši měsíčních splátek úvěrových produktů. V prvních měsících, kdy je čerpán hypoteční úvěr a jsou spláceny pouze úroky, dosahuje výše investic 9 a půl, resp. 7 a půl tisíce Kč. Začátek splácení jistiny HÚ je spojen s rapidním poklesem výše měsíční investice.

V další fázi trvající pět a půl roku, kdy jsou spolu s hypotečním úvěrem a platbami na účet RŽP spláceny úroky z překlenovacího úvěru a je spořeno na účtu stavebního spoření, investice do podílového fondu mírně klesají, což zapříčiňuje postupný pokles úroků zaplacených na hypotečním úvěru, které přináší daňovou úsporu.

Viditelný pokles v šestém roce splácení signalizuje doplacení překlenovacího úvěru přidělením úvěru ze stavebního spoření. Výše měsíčních investic do podílového fondu klesá rychleji, protože také začnou klesat úroky zaplacené z úvěru, čímž začne více klesat daňová úspora.

Za výrazným nárůstem investic v sedmnáctém roce stojí doplacení úvěru ze stavebního spoření. Uvolní se tím částka 4 930 Kč. Následný pokles investic opět souvisí se snižující se daňovou úsporou z úroků zaplacených na HÚ.

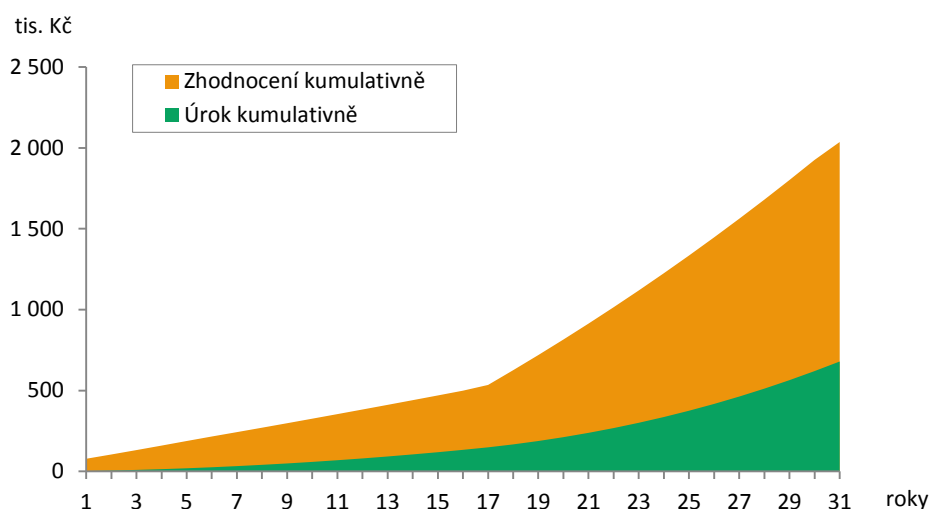
Graf 19 Výše měsíčních investic do podílového fondu 5.2.7



Zdroj: vlastní zpracování

Vývoj celkového zhodnocení prostředků znázorňuje Graf 20. V první fázi rostou „naspořené“ prostředky pomalu, což souvisí s vyššími splátkami úvěrových produktů. Naopak druhá fáze, jež je spojena s prudkým zvýšením investic, se projevuje také prudším nárůstem celkového zhodnocení.

Graf 20 Zhodnocení prostředků investovaných do podílového fondu 5.2.7



Zdroj: vlastní zpracování

Možnost předčasného splacení hypotečního úvěru se u této varianty objevuje ve 21. roce, kdy „naspořená“ částka v podílovém fondu převyšuje nesplacenou jistinu hypotečního úvěru o 136 tisíc Kč.

Tabulka 18 Možnost předčasného splacení HÚ z podílového fondu 5.2.7

	1. rok	5. rok	10. rok	15. rok	20. rok	21. rok	30. rok
Výše nesplacené jistiny HÚ	1 741 698 Kč	1 598 534 Kč	1 389 100 Kč	1 139 800 Kč	843 046 Kč	777 235 Kč	0 Kč
Prostředky naspořené v PF	78 044 Kč	187 860 Kč	325 802 Kč	469 572 Kč	815 274 Kč	913 839 Kč	2 036 437 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Nevýhodou této varianty je opět maximální finanční zatížení rodinného rozpočtu po celou dobu splácení.

5.2.8 Hypoteční úvěr + kapitálové životní pojištění + pravidelné investice do podílového fondu

Tato varianta představuje kombinaci jednoho úvěrového produktu, hypotečního úvěru Komerční banky *Klasik*, a dvou spořicími produkty, kapitálového životního pojištění *Harmonie* pojišťovny Kooperativa a podílového fondu *Sporobond* Investiční společnosti České spořitelny.

Hypoteční úvěr je čerpán ve výši 2 400 000 Kč, s dobou splatnosti 30 let, s fixací úrokové sazby na 5 let ve výši 3,49 %. Čerpán je postupně, 500 000 Kč při schválení

úvěru, 950 000 Kč ve čtvrtém měsíci a 950 000 Kč v desátém měsíci čerpání. Pravidelnými platbami ve výši 7 000 Kč budou spláceny pouze úroky úvěru.

Kapitálové životní pojištění je uzavřeno od měsíce první splátky jistiny hypotečního úvěru na dobu 30 let. Měsíční vklad činí 7 000 Kč, který zajistí naspoření částky ve výši jistiny HÚ i v případě, že by nedošlo k žádnému zhodnocení vkladů. Průměrné zhodnocení vkladů je 3,2 %.

Do podílového fondu jsou měsíčně investovány částky odpovídající výši daňové úspory z úroků hypotečního úvěru a vkladů na životní pojištění.

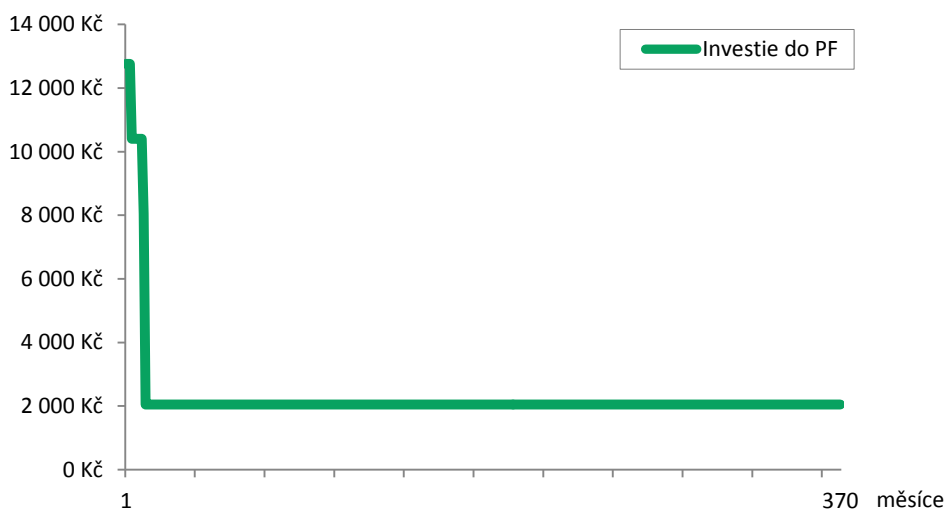
Tabulka 19 Propočet financování kombinací HÚ, KŽP a investic do PF

Hypoteční úvěr		Kapitálové životní pojištění		Podílový fond	
Výše úvěru	2 400 000 Kč	Měsíční platba	7 000 Kč	Měsíční platba	14 000 Kč - HÚ, KŽP + daň.ú.
Doba splatnosti	30 let	Doba pojištění	30 let		
Úroková sazba	3,49%	Roční zhodnocení	3,20%	Roční zhodn.	3%
Měs.splátka úroků	7 000 Kč	Σ výše plateb	2 520 000 Kč	Investice celkem	846 763 Kč
Úroky celkem	2 556 750 Kč	Σ zhodnocení	4 260 473 Kč	Úroky celkem	630 618 Kč
Zaplaceno celkem	4 956 750 Kč	Úroky celkem	1 740 473 Kč	Celkové zhodn.	1 477 381 Kč
Daňová úspora	383 513 Kč	Daňová úspora	360 000 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

V prvních 10 měsících, fáze čerpání HÚ, jsou spláceny pouze úroky z vyčerpané částky a nevyužité finanční prostředky s daňovou úsporou jsou investovány do podílového fondu. Pokles investic již v prvním roce signalizuje počátek splácení úroků HÚ a vkládání prostředků na účet KŽP. Výše investic je v dalších letech neměnná. Je to dáno neumožňováním HÚ. Jsou hrazeny pouze úroky a daňová úspora je stále stejná.

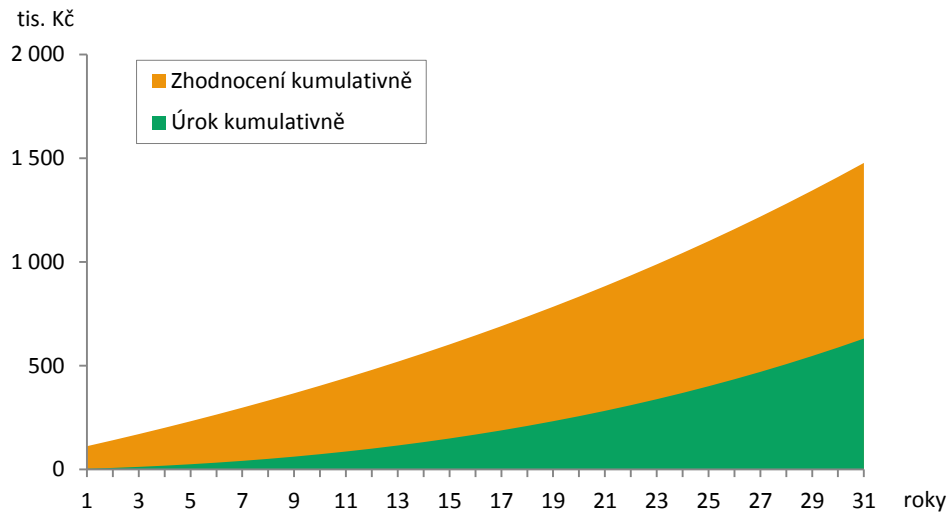
Graf 21 Výše měsíčních investic do podílového fondu 5.2.8



Zdroj: vlastní zpracování

Průběh zhodnocení prostředků v podílovém fondu můžeme v tomto případě považovat za rovnoměrný.

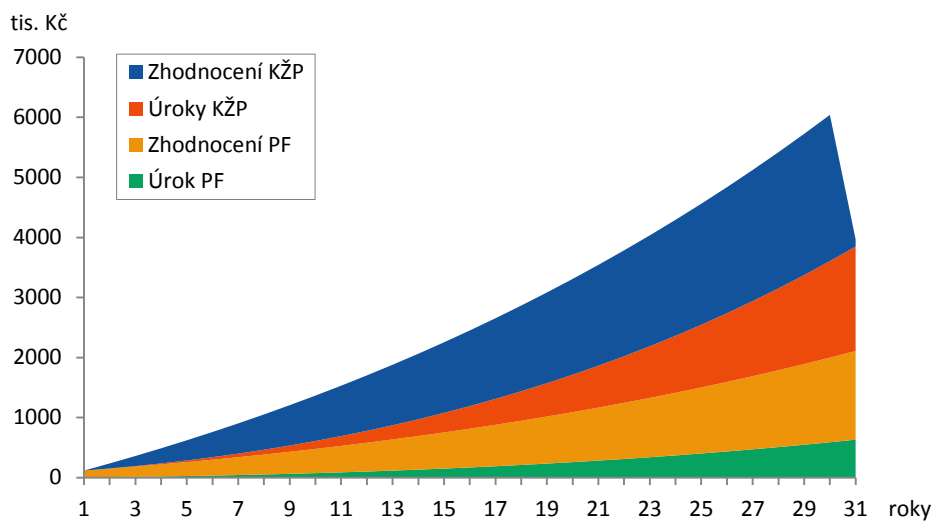
Graf 22 Zhodnocení prostředků investovaných do podílového fondu 5.2.8



Zdroj: vlastní zpracování

Vývoj zhodnocování prostředků v podílovém fondu i na účtu kapitálového životního pojištění zobrazuje Graf 23. Výrazný pokles prostředků kapitálového ŽP v posledním roce indikuje splacení jistiny hypotečního úvěru. Po třiceti letech budou mít klienti naspořeny více než 3 miliony Kč.

Graf 23 Zhodnocení prostředků v podílovém fondu a na účtu kapitálového ŽP



Zdroj: vlastní zpracování

Výše prostředků naspořených v podílovém fondu nikdy nepřesáhne nesplacenou jistinu hypotečního úvěru, také proto že se v průběhu doby splatnosti dosahuje stále plné výše. Prostředky jsou ovšem spořeny i na účtu kapitálového ŽP, kde existuje možnost předčasného vypovězení smlouvy. Neobejde se to sice bez značných poplatků (ty pro účely výpočtu nejsou zohledněny) a vrácení daňové úlevy, která byla uplatněna v předešlých letech. Hypoteční úvěr by tedy mohli klienti splatit již v 18. roce financování, kdy výše naspořených prostředků převyšuje nesplacenou jistinu o více než 216 000 Kč, což je částka doposud uplatněné daňové úspory.

Tabulka 20 Možnost předčasného splacení HÚ z podílového fondu 5.2.8

	1. rok	5. rok	10. rok	15. rok	18. rok	20. rok	30. rok
Výše nesplacené jistiny HÚ	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč	0 Kč
Naspořené prostředky v PF	140 724 Kč	264 391 Kč	441 025 Kč	645 791 Kč	736 556 Kč	883 172 Kč	1 477 381 Kč
Naspořené prostředky (PF + KŽP)	227 412 Kč	726 473 Kč	1 444 008 Kč	2 281 938 Kč	2 655 242 Kč	3 260 483 Kč	3 337 854 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Za výhodu této varianty lze považovat naspoření značné sumy finančních prostředků a možnost dřívějšího splacení hypotečního úvěru.

5.3 Komparace variant financování

Pro objektivnost a především přehlednost dosažených výsledků, budou nyní jednotlivé varianty porovnány na základě několika kritérií.

Varianty jsou rozděleny do dvou kategorií, ve kterých jsou nejdříve zhodnoceny zvlášť. První z nich porovnává možnosti financování kombinující úvěrové produkty a rizikové, popř. kapitálové životní pojištění. Výhodnost těchto variant bude hodnocena dle výše finančního zatížení, celkových nákladů financování a vývoje ročních výdajů. Do druhé kategorie jsou zařazeny varianty, které stojí na stejném úvěrovém základě jako varianty předešlé. Navíc uvažují s investováním a zhodnocováním nevyužitých finančních prostředků na finančním trhu, konkrétně v podílovém fondu. Výhodnost variant druhé kategorie bude navíc hodnocena z pohledu výše naspořených prostředků po splatnosti úvěru, z hlediska zhodnocení vkladů a možnosti předčasného splacení hypotečního úvěru. Na závěr bude doporučena nejoptimálnější varianta financování výstavby.

Porovnání variant bez investiční složky

Prvním porovnávaným kritériem je **výše měsíčního finančního zatížení**, kterou klienti stanovili maximálně na 14 000 Kč.

Tabulka 21 Porovnání měsíčního finančního zatížení variant

	Průměrná výše měsíčních splátek
Úvěr ze SS, překlenovací úvěr + RŽP	12 929 Kč
Hypoteční úvěr + RŽP	10 468 Kč
Hypoteční úvěr + úvěr ze SS + RŽP	11 025 Kč
Hypoteční úvěr + KŽP	11 950 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z hlediska průměrné výše měsíčních splátek se na první pohled jako nejvýhodnější varianta jeví kombinace hypotečního úvěru a rizikového ŽP. U této varianty klienti po celou dobu splatnosti HÚ splácí měsíčně 11 364 Kč, ale po zohlednění daňového zvýhodnění zaplacených úroků průměrná výše klesne na 10,5 tis. Kč.

Kombinace HÚ, úvěru ze SS a RŽP se dle hodnot tabulky řadí na 2. místo výhodnosti. Je ovšem potřeba zohlednit vyšší jistinu úvěru, což způsobil vklad části vlastních prostředků na účet stavebního spoření, aby se urychlila možnost čerpání úvěru ze SS. Proto je potřeba měsíční zatížení přepočítat ve stejném poměru s ostatními možnostmi. Výše čerpaného úvěru převyšuje ostatní možnosti o 8 %. Přepočtem tedy zjistíme, že srovnatelná výše průměrných splátek této varianty činí **10 176 Kč**. Další nespornou výhodou varianty je potom výrazné snížení průměrných měsíčních plateb po 17. roce, konkrétně na 7 488 Kč. Po zvážení těchto skutečností se ze sledovaného hlediska jeví optimálně tato varianta.

U varianty „HÚ + KŽP“ není ve výpočtu započítána jednorázová splátka jistiny hypotečního úvěru, protože bude získána z prostředků z účtu kapitálového ŽP. Po odpočtu daňové úspory dosahuje skutečně odváděná měsíční platba 11 950 Kč. Tato varianta, na rozdíl od ostatních, navíc přinese klientům po 30 letech splácení nejen nový dům, ale také úspory ve výši 1 860 473 Kč, které by jinak jen těžko získali. Při konečné volbě optimální varianty je potřeba tuto skutečnost také zohlednit.

Nejméně výhodnou variantu je dle kritéria výše měsíčního zatížení kombinace úvěru ze stavebního spoření, resp. překlenovacího úvěru a RŽP. Po přepočtu splátek jejich snížením o daňovou úlevu sice varianta splní podmínku kritéria, ovšem pouze v prvních 20 letech. Poté výše měsíčního zatížení lehce překročí stanovenou hranici. Oproti

ostatním variantám však vykazuje kratší dobu splatnosti, a to o 5 let. Stavební spořitelny bohužel nenabízejí produkt, který by splnil podmínku výše měsíčního zatížení i 30 letou dobu splatnosti zároveň.

Dalším hodnoceným ukazatelem výhodnosti jsou **celkové náklady financování** variant.

Tabulka 22 Porovnání celkových nákladů financování variant

	Výše úvěru	Celkové nákl.	Přeplatek úvěru	ČSH nákladů
Úvěr ze SS, překlenovací úvěr + RŽP	2 400 000 Kč	4 072 369 Kč	1 672 369 Kč	2 049 696 Kč
Hypoteční úvěr + RŽP	2 400 000 Kč	3 927 960 Kč	1 527 960 Kč	1 690 053 Kč
Hypoteční úvěr + úvěr ze SS + RŽP	2 600 000 Kč	4 022 232 Kč	1 422 232 Kč	1 823 789 Kč
Hypoteční úvěr + úvěr ze SS + RŽP	2 400 000 Kč	3 712 520 Kč	1 312 520 Kč	1 683 358 Kč
Hypoteční úvěr + KŽP	2 400 000 Kč	4 213 237 Kč	1 813 237 Kč	1 910 239 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Třetí řádek Tabulky 22 zobrazuje skutečné parametry varianty kombinující HÚ se stavebním spořením a RŽP. Na čtvrtém řádku jsou hodnoty přepočteny tak, aby byly všechny varianty ve stejném poměru a mohly být objektivně porovnány.

Z pohledu celkových nákladů financování a čisté současné hodnoty (ČSH)⁷⁹ budoucích plateb odpovídá pořadí variant předchozímu srovnání.

Jako nejméně výhodná se jeví varianta „úvěr ze SS, resp. překlenovací úvěr a rizikové ŽP“. Čistá současná hodnota výdajů této varianty přesahuje 2 mil. Kč.

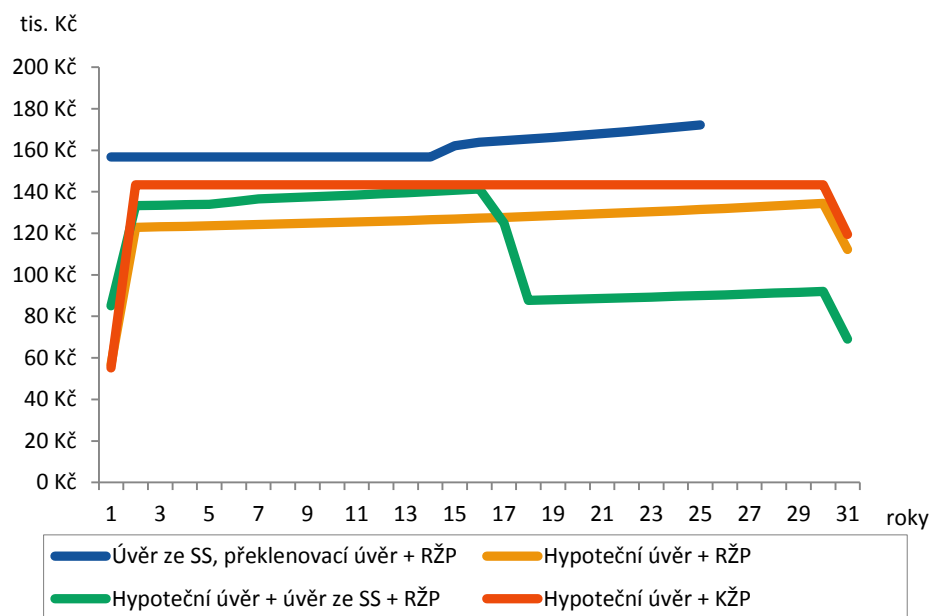
O něco nižších celkových nákladů financování přepočtených na jejich současnou hodnotu dosahuje kombinace HÚ a kapitálového ŽP. Ve výši nákladů se opět neprojevuje jednorázová splátka jistiny HÚ. Znovu nesmíme opomenout to, že po splacení hypotečního úvěru budou mít klienti naspořeno více než 1,8 mil. Kč.

Mezi variantami „HÚ + rizikové ŽP“ a „HÚ + úvěr ze SS + rizikové ŽP“ v současné hodnotě nákladů není výrazný rozdíl, což je dáno různým rozložením výše splátek v jednotlivých letech, jak zobrazuje Graf 24. Nejvýhodnější variantou z hlediska nákladů financování je opět varianta kombinující nejvíce produktů, tedy hypoteční úvěr se stavebním spořením a rizikovým ŽP.

⁷⁹ Čistá současná hodnota byla vypočtena dle vzorce: $ČSH = \sum_0^t \frac{CF_t}{(1+i)^t}$, kde CF představuje budoucí výdaje v daném roce, i diskantovou míru a t dobu životnosti. Diskontní míra byla vypočtena součtem průměrné 14denní sazby PRIBOR od r. 2002 (2,23 %), průměrem inflace od r. 2002 (2,27 %) prémie za riziko (1,5 %), tedy $i = 6,00$ %.

Posledním kritériem, dle kterého budou porovnány varianty neobsahující investiční složku, bude **vývoj ročních výdajů**⁸⁰ financování.

Graf 24 Porovnání výše ročních výdajů variant



Zdroj: vlastní zpracování

Znovu se potvrzuje, že nejméně výhodnou variantou financování je využití produktu stavebního spoření a RŽP. Délka splatnosti úvěru je sice kratší než u ostatních variant, ale po celou dobu jsou roční výdaje nejvyšší.

Roční výdaje varianty „HÚ + KŽP“ jsou kromě prvního a posledního roku, které jsou ovlivněny délkou čerpání hypotečního úvěru, neměnné. Za tímto průběhem stojí fakt, že není umořován dluh hypotečního úvěru. Jsou placeny pouze úroky z úvěru, proto neklesá daňová úspora, která by postupně efektivní výdaje zvyšovala. Druhou polovinu výdajů tvoří vklady na účet kapitálového životního pojištění, které také dosahují stejné výše a tudíž i daňová úspora z nich neklesá. Na účtu KŽP jsou sice klientům průběžně připisovány úroky, které by mohly roční náklady snížit, ovšem nedochází k jejich průběžnému vyplácení, jsou nadále úročeny a vyplaceny jsou až po ukončení smlouvy. Graf opět nezohledňuje jednorázovou splátku jistiny HÚ v posledním roce doby splatnosti.

⁸⁰ Výdaje jsou sníženy o daňovou úlevu vyplývající ze zaplacených úroků HÚ nebo úvěru ze stavebního spoření (max. 300 000 Kč/rok) a plateb na životní pojištění (max. 12 000 Kč/rok).

Kombinace HÚ a rizikového životního pojištění vykazuje v jednotlivých letech konstantní nárůst výdajů. Zapříčiňuje to měnící se poměr úroku a úmoru splátek hypotečního úvěru. Výše úroku postupně klesá, tím se snižuje i roční výše daňového zvýhodnění a efektivní výdaje oproti tomu postupně rostou. První a poslední rok splácení vybočují z trendu z důvodu postupného čerpání HÚ.

U varianty „HÚ + SS + RŽP“ v prvních šesti letech, kdy jsou hrazeny úroky z překlenovacího úvěru a splátky HÚ, se výše výdajů mírně zvyšuje. Po schválení úvěru ze stavebního spoření se nárůst výdajů urychlí, protože se začne snižovat výše zaplacených úroků a tím i daňové úspory. V 17. roce je úvěr ze SS splacen a roční výdaje se skokově sníží. Poté opět mírně rostou z důvodu snižující se daňové úspory z úroků HÚ.

Do 16. roku splatnosti dosahuje nejnižších ročních výdajů varianta „HÚ + RŽP“. Výdaje jsou až o 14 tis. Kč nižší než u varianty „HÚ + SS + RŽP“. Od 17. roku, kdy dojde ke skokovému snížení výdajů zapříčiněnou splacením úvěru ze stavebního spoření, se situace změní a nejnižších hodnot, až o 40 tis. Kč, dosáhnou výdaje varianty „HÚ + SS + RŽP“.

Na základě porovnání zmíněných kritérií je jako nejvýhodnější z variant bez investiční složky možné doporučit variantu kombinující hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, resp. překlenovací úvěr a jako pojistnou složku rizikové životní pojištění.

Porovnání s variant s investiční složkou

Tyto varianty vycházejí ze stejného úvěrového základu jako předchozí. Navíc však klienti po celou dobu splatnosti úvěrů investují nevyužité prostředky do podílového fondu a touto formou tak spoří pro svou budoucí spotřebu.

Z hlediska měsíční finanční zátěže jsou varianty stejně náročné. Po zohlednění daňové úspory vyplývající ze zaplacených úroků hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření a z plateb odvedených na účet životního pojištění, jsou totiž investovány nevyužité finanční prostředky do stanovených 14 000 Kč. Z hlediska pouze úvěrové části varianty je pořadí výhodnosti shodné s předchozí skupinou. Nejvýhodnější je tedy varianta kombinující hypoteční úvěr, stavební spoření, RŽP a investice do podílového fondu.

Z pohledu celkových nákladů financování dospějeme k podobnému závěru. Nejvýhodnější variantou dle výše nákladů a čisté současné hodnoty ročních plateb je opět kombinace HÚ, stavebního spoření, RŽP a investic do podílového fondu.

Kritérii, dle kterých budou navíc hodnoceny varianty s investiční složkou, budou **výše naspořených prostředků** po splacení úvěrů, zhodnocení vkladů a možnost předčasného splacení úvěru z uspořených prostředků.

Tabulka 23 Porovnání výše naspořených prostředků

	Výše uspořených prostředků
Úvěr ze SS, PÚ + RŽP + investice do PF	305 731 Kč
Hypoteční úvěr + RŽP + investice do PF	2 290 094 Kč
Hypoteční úvěr + SS + RŽP + investice do PF	2 036 437 Kč
Hypoteční úvěr + KŽP + investice do PF	5 737 854 Kč / 3 337 854 Kč

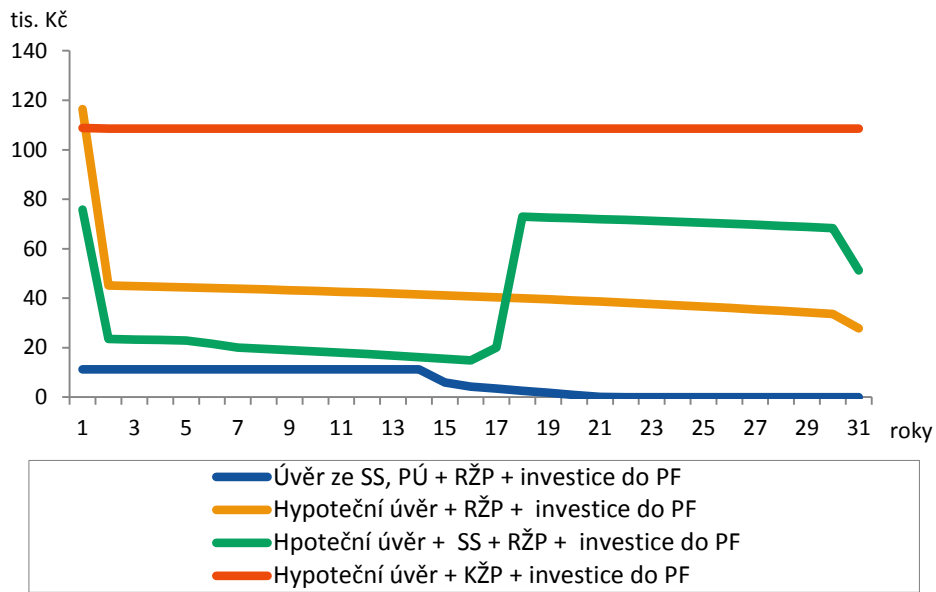
Zdroj: vlastní zpracování

V případě první varianty „SS, PÚ + RŽP + investice do PF“ byly po celou dobu splatnosti odváděny do podílového fondu nejnižší platby, proto je také konečné zhodnocení nejnižší. V kombinaci s nejvyšším měsíčním finančním zatížením i ročními náklady se potvrzuje, že jde z pohledu financování výstavby domu o nejméně výhodnou variantu.

Nejvíce naspořených prostředků s sebou přináší varianta kombinující dva „spořicí“ produkty, kapitálové ŽP a investice do podílového fondu. Z účtu KŽP je na konci období splacena jistina hypotečního úvěru, i tak ovšem klientům zůstane k dispozici nejvyšší finanční obnos přesahující 3 mil. Kč. Variant se ovšem pojí s nejvyššími celkovými náklady, proto ji není možné považovat za optimální.

Varianty „HÚ + RŽP + investice do PF“ a „HÚ + SS + RŽP + investice do PF“ se ve výši naspořených prostředků příliš neliší, první z nich však přináší vyšší zhodnocení. Je to dáno průběhem výše vkladů v jednotlivých letech. Ty zobrazuje následující graf. Zatímco u první z nich jsou do podílového fondu investovány vyšší částky v prvních letech, u druhé je to přesně naopak. Protože jsou prostředky zhodnocovány průběžně a kumulují se, je výnosnější investovat více na začátku období, dočkáme se tak vyšší konečné úspory. U druhé varianty je potřeba zohlednit fakt, že je splácena vyšší jistina úvěru. Vzniklý rozdíl by mohl být taktéž investován a konečná výše naspořených prostředků by se zvýšila.

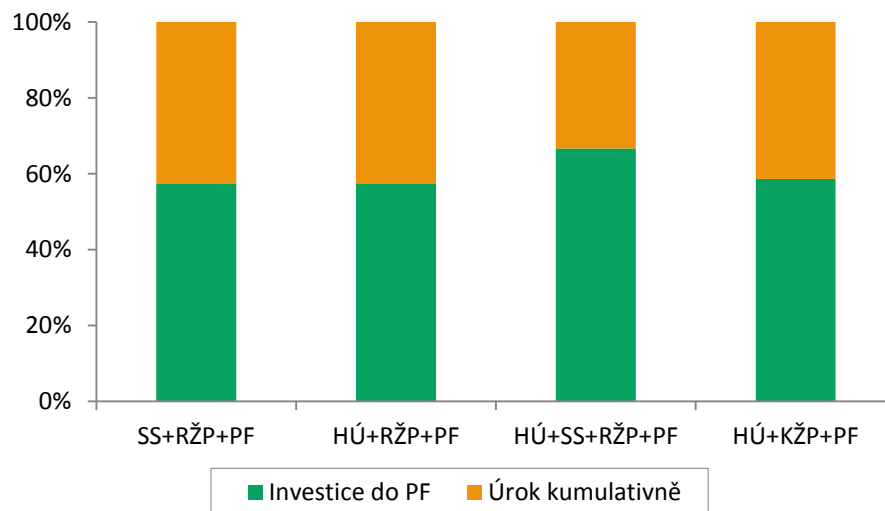
Graf 25 Vývoj ročních investic do podílového fondu



Zdroj: vlastní zpracování

Dle Grafu 26 můžeme varianty porovnat z hlediska **zhodnocení investovaných prostředků**. U poslední varianty nesmíme opomenout, že se celková výše prostředků sníží o jistinu HÚ. Tím by se však změnil poměr investic a úroků z nich, proto je zobrazena skutečnost před splacením jistiny.

Graf 26 Poměr celkových investic a získaných úroků



Zdroj: vlastní zpracování

Nejméně výnosnou variantou je z tohoto pohledu kombinace „HÚ + SS + RŽP + PF“, kdy je pro danou výši úspor potřeba nejvíce investovat. Je to způsobeno nižšími možnými vklady v první polovině období, které nepřinášely vysoké úroky.

První a druhá varianta vykazuje stejný poměr investovaných prostředků a z nich získaných úroků. Za předpokladu, kdy by klienti i po splacení úvěru ze stavebního spoření do 30. roku splatnosti investovali měsíčně celých 14 000 Kč, se varianta „SS + RŽP + PK“ stane nejméně výnosnou. Z pohledu ziskovosti je tedy nejvýhodnější investovat do PF při financování hypotečním úvěrem a rizikovým ŽP.

Protože lze prostředky investované do podílového fondu snadno a velmi rychle získat pro vlastní spotřebu, mohou posloužit k **předčasnému splacení úvěru**.

Nejdříve by při maximálním finančním zatížení mohli klienti splatit úvěr po 18. letech, a to v případě, že by čerpali HÚ, a spořili na účtu kapitálového ŽP a formou investic do PF. V tomto případě by na předčasné splacení hypotečního úvěru využili všechny prostředky získané z prodeje podílových listů a zhodnocené vklady na účtu ŽP. Předčasné vypovězení pojistné smlouvy je ovšem spojeno s návratem doposud vyplacené daňové úlevy a značnými sankcemi. Splacení úvěru v předstihu pouze z podílového fondu není možné po celou dobu splatnosti, protože výše zhodnocovaných vkladů nikdy nepřesáhne jistinu HÚ, která se průběžně nesnižuje. Předčasné splacení vždy ponese výraznou ztrátu, která tuto variantu znevýhodňuje.

Při financování výstavby pouze ze stavebního spoření by bylo možné úvěr předčasně splatit o pouhých 14 měsících před splatností, ve 24. roce. Dle tohoto kritéria je varianta znovu nejméně výhodná.

V případě splacení úvěru ze SS i HÚ převyší hodnota investovaných prostředků jistinu úvěru v průběhu 21. roku. Kdyby se klienti tuto možnost rozhodli využít, připravili by se o zhodnocení 300 tis. Kč. U varianty „HÚ + RŽP + PK“ se naskytne příležitost splatit jistinu úvěru již po 19. letech. V tomto případě by se připravili o zhodnocení ve výši 343 tis. Kč. Výhodnější je tedy druhá ze jmenovaných variant.

V případě, že by se klienti kromě splacení úvěrových produktů rozhodli spořit si část prostředků na stáří a zajímala je celková výnosnost pravidelných investic, nejvýhodnější by byla varianta kombinující hypoteční úvěr, RŽP a investice do PF.

5.3.1 Volba optimální varianty

Pro výběr optimální varianty financování výstavby rodinného domu klientů je zapotřebí mít předem stanovená kritéria, dle kterých bude v konečné fázi rozhodnuto. Ze široké škály možností klienti zvolili vyšší měsíčního finančního zatížení a celkové náklady financování. Doby splatnosti úvěru stanovili na 30 let.

Vyhodnoceno bylo celkem osm variant, z nichž čtyři jsou striktně zaměřeny na úvěrování projektu výstavby a další čtyři počítají se souběžným spořením finančních prostředků formou investování nevyužitých prostředků maximálně dané měsíční platby do podílového fondu, přičemž stojí na stejném úvěrovém základě.

První varianta využívá jako úvěrový produkt úvěr ze stavebního spoření, resp. překlenovací úvěr. Jako forma pojištění je zvoleno rizikové životní pojištění. Varianta je spojena s nejmenším rizikem z pohledu změny úrokové sazby, protože již v době podpisu smlouvy je jasně stanovená a neměnná. Poskytuje možnost získání státní podpory, 2 % úroků z vkladů na účtu stavebního spoření a daňové úspory ze zaplacených úroků a vkladů na účet životního pojištění. Z hlediska zvolených kritérií je však variantou nevýhodnou. Měsíční splátky i celkové náklady úvěru dosahují nejvyšších hodnot. V případě, že se tato úvěrová varianta spojí s pravidelnými investicemi do podílového fondu, přinese klientům nejnižší konečnou úsporu. Varianta kombinující stavební spoření, rizikové ŽP, popř. investice do podílových fondů nejvíce zatíží rodinný rozpočet klientů, proto je stanovena jako nejméně výhodná.

Nejvyužívanějším produktem financování výstavby domu je hypoteční úvěr. Úvěr je čerpán postupně, což znamená, že v průběhu výstavby jsou spláceny pouze úroky z doposud vyčerpané jistiny úvěru. Po předání hotového zkolaudovaného domu do užívání se začíná platit konstantní splátka umořující jistinu.

Jedna z variant hypoteční úvěr kombinuje s kapitálovým životním pojištěním. V průběhu doby splatnosti není umořována jistina dluhu, měsíčně jsou spláceny pouze úroky. Zároveň klienti odvádějí vklady na účet kapitálového ŽP, kde jsou průběžně zhodnocovány. V době splatnosti jsou prostředky z účtu pojištění vyplaceny a je z nich splacen hypoteční úvěr. Na konci období klienti disponují úsporou odpovídající zhodnocení investic, tedy úrokům. Varianta je spojena s rizikem výkyvů úrokových sazeb na finančním trhu. V 30 letém horizontu existuje vysoká pravděpodobnost nárůstu úrokové sazby hypotečního úvěru po uplynutí doby fixace nebo snížení úrokové sazby zhodnocující vklady na účtu kapitálového ŽP. Protože není umořována jistina dluhu a

roční vklady na účet životního pojištění jsou vysoké, umožňuje tato varianta získání nejvyšší daňové úspory. Ta jako jediná může být investována a zhodnocována v podílovém fondu v případě, že by klienti zvolili variantu kombinující také investiční složku. Obě možnosti, „HÚ + KŽP“ i „HÚ + KŽP + PF“ zaručí klientům nejvyšší úsporu po splacení hypotečního úvěru. Navíc za předpokladu neměnných podmínek na trhu mohou klienti využít možnosti předčasného splacení jistiny hypotečního úvěru v nejkratší době, po 18. roce. Z hlediska hodnocených kritérií, nákladovosti a měsíčního finančního zatížení, je ovšem tato varianta pro modelové klienty drahá a tedy nevhodná.

V další variantě bylo k hypotečnímu úvěru uzavřeno klasické, rizikové životní pojištění. V tomto případě je hypoteční úvěr umořován postupně, formou anuitních plátek. Na začátku období převažuje v platbách podíl úroku, ke konci podíl úmoru. Z tohoto důvodu se také postupně snižuje daňová úspora ze zaplacených úroků vyplývající a zvyšují se tak roční efektivní výdaje. Znovu se vyskytuje vysoká pravděpodobnost negativní změny ve výši úrokové sazby HÚ po uplynutí doby fixace, která by zvýšila nákladovost úvěru. V první polovině doby splatnosti dosahuje tato varianta nejnižšího průměrného měsíčního zatížení a z toho vyplývajících nejnižších ročních nákladů. Ve druhé polovině splatnosti ji ovšem předčí varianta využívající k financování navíc stavební spoření. Po vyhodnocení průměrných měsíčních splátek a celkové nákladovosti varianty zjistíme, že se v pořadí výhodnosti zařadí na druhé místo.

Poslední hodnocenou úvěrovou variantou je kombinace hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, resp. překlenovacího úvěru a rizikového životního pojištění. Oproti ostatním variantám je čerpána vyšší jistina úvěru, z důvodu vkladu části vlastních prostředků na účet stavebního spoření, aby se urychlila možnost čerpání řádného úvěru. Strukturu i výše splátek lze rozdělit do několika období. V první polovině třicetileté doby splatnosti je splácen překlenovací úvěr, resp. řádný úvěr ze stavebního spoření a zároveň je anuitně umořován hypoteční úvěr. Po splacení úvěru ze SS se splátky skokově sníží a je postupně doplácen pouze hypoteční úvěr. V této době se značně uleví rodinnému rozpočtu a z hlediska výše měsíční splátky se varianta stane v daném období nejvýhodnější. Po zohlednění vyšší jistiny úvěru a propočtu průměrné výše měsíčního zatížení i celkové nákladovosti se varianta jeví jako neoptimálnější.

Současně s umořováním úvěrových produktů u předešlých variant mohou také klienti investovat a zhodnocovat nevyužité prostředky v podílovém fondu. Výhodou podílového fondu je jeho vysoká flexibilita ve výši pravidelných investic i ukončení

investování a inkasování finančních prostředků prodejem podílových listů kdykoliv bez sankčních poplatků. U varianty „HÚ+ RŽP + investice do podílového fondu“ jsou v prvních letech investovány vyšší částky, které se postupně mírně snižují. Tento průběh přináší rychlejší a vyšší zhodnocování prostředků. Celkově je tato varianta v poměru investic a úroků z nich nejvýnosnější. Varianta „HÚ + SS + RŽP + investice do podílového fondu“ umožňuje investovat vyšší sumy až po splacení úvěru ze stavebního spoření. Investice jsou tak zhodnocovány pomaleji a v konečné výši méně. Pro volbu výhodnější z těchto dvou variant je ovšem rozhodující kritérium nákladovosti. Byla proto vyčíslena čistá současná hodnota celkových budoucích plateb spojených se splátkami úvěrových produktů i investic do podílového fondu. Méně nákladnou je znovu varianta kombinující více produktů, tedy hypoteční úvěr, stavební spoření, rizikové životní pojištění a investice do podílového fondu.

Optimální variantou financování výstavby rodinného domu klientů je varianta kombinující hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, resp. překlenovací úvěr, rizikové životní pojištění, popř. v případě ochoty spoření finančních prostředků na budoucí spotřebu investice do podílového fondu.

5.4 Závěrečná doporučení

Na základě vyhodnocení variant financování výstavby domu prezentovaných klientů lze nyní představit některá doporučení, která by měla být za současné situace na finančním trhu při volbě optimální varianty financování výstavby domu zohledňována.

Nejčastěji využívanými produkty k financování vlastního bydlení jsou úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr. Proto jsou také úvěrovým základem všem navrhovaných variant. Navíc je potřeba počítat s nutností uzavření životního pojištění, které je podmínkou poskytnutí úvěru u většiny hypotečních bank a stavebních spořitelen. Alternativu nabízí kapitálové životní pojištění, jenž kromě nezbytného pojištění pro případ úmrtí, přináší také jisté zhodnocení finančních prostředků. Každý finanční produkt přináší určitá rizika a potenciální výhody, které je při volbě nejvýhodnější varianty nutno vyhodnotit. Z pohledu výchozí situace je optimální zvolit při financování kombinaci co možná nejvíce produktů, tedy hypotečního úvěru, stavebního spoření a rizikového životního pojištění, která výhody i rizika vhodně doplňuje.

Stavební spoření je v České republice velmi populární. Pro mnoho lidí představuje nejjednodušší a nejbezpečnější spořicí produkt s ojedinělou možností získání státní podpory. Jeho hlavní úlohou je ale samozřejmě poskytování výhodných půjček na bydlení. V posledních měsících prošlo několika změnami a jeho budoucí vývoj je v současné době nejistý. Při využití produktu stavebního spoření k financování nemovitosti je si nutné uvědomit několik skutečností.

Klienti, kteří chtějí žádat o přidělení úvěru ze stavebního spoření dříve, než uspoří minimálně 40 % cílové částky a v době kratší než 24 měsíců, mají možnost čerpat překlenovací úvěr neboli meziúvěr. Ten ovšem není nedílnou součástí produktu stavebního spoření a nevzniká na něho právní nárok. Záleží pouze na stavební spořitelně, zda v konkrétní situaci úvěr přidělí. Pro zvýšení pravděpodobnosti získání překlenovacího úvěru je nezbytné splnit všechny požadavky stavební spořitelny, jako jsou doložení účelovosti, zajištění úvěru, prokázání bonity a další.

Dalším úskalím stavebního spoření je nárok na státní podporu vyplývající z ročních vkladů. V současnosti je její výše stanovena na 10 % z hodnoty naspořených prostředků v daném roce, maximálně z 20 000 Kč. Ročně je tedy možno získat státní příspěvek až 2 000 Kč. Pro možnost jejího maximálního využití je s ohledem na konkrétní úrokovou sazbu spoření potřeba správně stanovit minimální měsíční platbu. Od letošního roku nesmíme také opomenout povinnost odvádění patnáctiprocentní srážkové daně z připsaných úroků z vkladů. Od daně je nyní osvobozen pouze státní příspěvek.

V současné době není nakládání s naspořenými prostředky i se státní podporou nijak omezeno. Od roku 2014 ale bude stavební spoření účelově vymezeno pouze na koupi, stavbu nebo rekonstrukci bydlení. Konkrétní využití prostředků budou muset klienti stavební spořitelně prokazovat. Další alternativou použití bude převedení veškerých naspořených prostředků vč. státní podpory do třetího pilíře penzijního systému. Po zavedení školného na vysokých školách, bude možné z prostředků hradit vzdělání. Uvažuje se také o možnosti financování zdravotní péče. Vládní reforma by také chtěla otevřít trh se stavením spořením univerzálním bankám, což ovšem nyní napadla Legislativní rada vlády. Konečné důsledky navrhované reformy jsou proto zatím nejasné.

Zájemcům o tento finanční produkt je v současné době možné doporučit podrobný průzkum aktuálních podmínek, které na trhu se stavebním spořením panují. Klienti, kteří vstupují do vztahu se stavební spořitelnou striktně za účelem získání prostředků

na financování výstavby, příp. i koupě nemovitosti v něm ovšem prozatím mají přinejmenším jistotu výše úrokových sazeb z úvěru, které jsou neměnné po celou dobu trvání úvěrového vztahu.

K financování výstavby, popř. koupě nemovitosti je nejčastěji využíván hypoteční úvěr, který je zpravidla zajištěn pořizovanou nemovitostí. Maximální poskytovaná výše úvěru se u jednotlivých hypotečních bank pohybuje od 70 %, ve výjimečných případech i přes 100 % hodnoty nemovitosti. 100 % hypoteční úvěry však bankám přináší vyšší riziko, proto si ho pojišťují vyšší úrokovou sazbou z poskytnutých prostředků. Pro klienta to znamená značné navýšení nákladovosti úvěru.

Čerpání a následné splácení hypotečního úvěru znamená pro klienty značné zatížení rodinného rozpočtu, proto je potřeba důkladně definovat požadavky, které má finálně zvolený produkt splňovat. Při volbě hypotečního úvěru je nutné věnovat pozornost délce fixace úrokové sazby, která v daném období zajišťuje neměnné podmínky splácení. Po této době hypoteční banky často úrokové sazby navyšují a je jen na klientovi, jak si budoucí podmínky úvěru vyjedná. Možnost fixace na celou dobu splatnosti se pojí s vysokými úrokovými sazbami a omezí klienta v možnosti předčasného splacení úvěru bez značných sankcí. Pro volbu doby fixace je vhodné sledovat prognózy vývoje finančního trhu, a když se objeví předpoklad nárůstu úrokových sazeb, je vhodné zafixovat si nižší úrokovou sazbu na delší časové období. Výši finančního zatížení ovlivňuje také délka splatnosti hypotečního úvěru. Čím kratší doba je zvolena, tím vyšší měsíční splátky hypotečního úvěru lze očekávat. Dále je nutné zvolit způsob splácení hypotečního úvěru. Z hlediska nákladovosti financování nemovitosti je nejvýhodnější alternativou konstantní, neboli anuitní forma splácení. Splátky se skládají z úrokové a úmorové části, přičemž zpočátku převládá podíl úroků a na konci podíl úmoru a jistina úvěru se tak postupně snižuje. Další alternativou je jednorázová splátka úvěru na konci doby splatnosti. Průběžně jsou bance spláceny pouze úroky z úvěru a výše jistiny zůstává neměnná. Částka odpovídající úmoru a daňové úlevě ze zaplacených úroků je zhodnocována v některém ze „spořicí“ produktů, kterými mohou být například kapitálové životní pojištění nebo podílové fondy. Na konci doby splatnosti jsou finanční prostředky inkasovány a slouží ke splacení jistiny hypotečního úvěru. S velkou pravděpodobností zhodnocené prostředky jistinu převýší a klientům zůstane k dispozici nezanedbatelná suma úspor. Nákladovost hypotečního úvěru v neposlední řadě ovlivní výše různých poplatků,

zejména pak poplatků za zpracování a poskytnutí hypotečního úvěru, který se nejčastěji pohybuje v řádu procent z hodnoty poskytnutého úvěru.

Jednou z podmínek poskytnutí hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření je uzavření životního pojištění pro případ úmrtí, které je vinkulováno ve prospěch banky, resp. stavební spořitelny. Pojistná částka je pro banku zárukou, že v případě úmrtí účastníka úvěrového vztahu, nepřijde o propůjčené finanční prostředky. Životní pojištění mohou klienti uzavřít jako klasické rizikové, které je omezeno na krytí rizika neschopnosti splatit úvěr. Kapitálové, popř. investiční životní pojištění kromě základní pojistné složky obsahuje složku spořicí. Část vkladů pojišťovna investuje na finančním trhu a klientům zhodnocuje minimálně garantovanou výši úrokové sazby, která se nyní dosahuje maximálně 2,5 %.

Všechny interpretované produkty spojuje možnost snížení roční daňové povinnosti. Klienti, fyzické osoby, mají možnost odečíst od základu daně z příjmů úroky z hypotečního úvěru i úvěru ze stavebního spoření a zároveň až 12 000 Kč zaplaceného pojistného na soukromém životním pojištění. Uplatnění odpočtu zaplaceného pojistného je omezeno splněním několika významných podmínek. Životní pojištění musí být uzavřeno minimálně na 5 let a pojistná částka musí být vyplacena nejdříve v roce, kdy klient dosáhne 60 let věku. Když je smlouva vypovězena předčasně, musí být výše odepsaného pojistného dodatečně dodaněna. Celková částka, o kterou lze snížit základ daně v případě uplatnění úroků z úvěrů nesmí v současné době překročit 300 000 Kč, čímž se samotná daň sníží o 45 000 Kč. V roce 2014 by mělo dojít ke snížení této částky na 80 000 Kč. Pro většinu klientů tato změna nepředstavuje zvýšení nákladů financování, protože průměrně výše zaplacených úroků u úvěrů dosahuje 40-50 tisíc Kč.

V době rozhodování o výstavbě domu může trh nabízet další zajímavé úvěrové finanční produkty, jejichž aktuálnost je nutné pozorně sledovat. Jedním z nich je určitě úvěr ze Státního fondu rozvoje bydlení, který nabízel mladým rodinám nízké úročené úvěry do výše 300 000 Kč. V současné době není tento program z důvodu nedostatku finančních prostředků otevřen, ale do budoucna není jeho znovuotevření zcela vyloučeno. V případě, že k tomu dojde, je vhodné o úvěr žádat na počátku kalendářního roku, než jsou vyčerpány prostředky přidělené projektu pro daný kalendářní rok. Finanční pomoci při výstavbě mohou být také tzv. zelené dotace, které podporují investice do energetických úspor, jakými jsou například kvalitní zateplení nebo výstavba v pasivním energetickém standardu.

Úvěry použité k financování výstavby domu jsou spláceny v produktivním věku klientů. Tato doba by dle dosavadního vývoje ekonomické a politické situace státu měla být zároveň obdobím spoření pro spotřebu v důchodovém věku. Několik variant financování modelové situace zahrnovalo také tuto skutečnost a počítalo se spořením formou investic do podílového fondu, popř. již zmíněného kapitálového životního pojištění. Podílový fond byl vybrán pro jeho vysokou flexibilitu a minimální omezení. Spodní hranice měsíční investice činí 100 Kč. Klient se stává majitelem podílových listů a skutečně vložené prostředky jsou stále jeho majetkem. Podílové listy může kdykoliv prodat a finanční prostředky má ve velmi krátké době k dispozici. U těchto, ale i jakýchkoliv jiných forem investování na finančním trhu, je nutné sledovat aktuální vývoj ekonomické situace a úrokových sazeb a pružně na ně reagovat zpětným prodejem, případně nákupem.

Všechny možnosti financování výstavby rodinného domu jsou úzce provázány s aktuální výší úrokových sazeb finančních produktů. Každý projekt výstavby nemovitosti má svá specifika. Proto je před každým finálním rozhodnutím o optimální variantě nutné alternativy propočítat a na základě předem definovaných kritérií vhodně porovnat. Tato práce by tak zájemcům mohla posloužit jako vzor, jak při hodnocení možných variant postupovat.

Možnosti financování jsou ovlivněny ekonomickým a politickým vývojem, který se v současné době pojí s notnou dávkou nejistoty. Obecně je lze tedy zájemcům o financování výstavby, ale i koupi nemovitosti doporučit, aby vyzorovali aktuální podmínky panující na finančním trhu a neustále sledovali potenciální změny, které by mohly jimi zvolené produkty ovlivnit.

6 ZÁVĚR

Globálním cílem diplomové práce bylo nalezení optimální varianty financování výstavby rodinného domu modelové situace v podmínkách panujících na finančním trhu České republiky. Jeho splnění dopomohlo splnění dílčího cíle.

V prvé řadě byly vymezeny produkty sloužící k financování výstavby rodinného domu v České republice. Mezi ně řadíme zejména stavební spoření, resp. úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr. Často využívány jsou jejich vzájemné kombinace a modifikace, případně kombinace s dalšími finančními produkty. Následně analýze byla podrobena současná situace na trzích stavebního spoření a hypotečních úvěrů v České republice. Vyhodnocena byla kritéria, na která je potřeba se zaměřit při hledání nejvýhodnějších konkrétních produktů z nabídkových portfolií stavebních spořitelien a hypotečních bank. Nastíněn byl jak dosavadní vývoj základních ukazatelů produktů, tak plánované změny, které do zajista do značné míry ovlivní vývoj budoucí.

Pro účely dosažení hlavního cíle práce byla prezentována výchozí situace klientů, kteří se rozhodli svou bytovou potřebu vyřešit výstavbou nového domu. Jednalo se o mladý manželský pár, jenž nebyl schopen financovat celý projekt rodinného domu z vlastních zdrojů a obrátil se proto na finanční trh s potřebou získání prostředků pomocí některého z úvěrových produktů, případně jejich vhodné kombinace, které jsou v současné době dostupné. Stanovili přitom požadavky, které dopomohly ke stanovení optimální varianty financování jejich konkrétní situace.

Bylo představeno několik možností, kterými by mohl být jejich projekt úvěrován. Jednalo se o kombinaci stavebního spoření a rizikového životního pojištění, kombinaci hypotečního úvěru a rizikového životního pojištění, kombinaci stavebního spoření, hypotečního úvěru a rizikového životního pojištění a kombinaci hypotečního úvěru a kapitálového životního pojištění. Na těchto úvěrových základech byly vystaveny další čtyři varianty, které splácení spojily se spořením pro budoucí spotřebu formou investic do vybraného podílového fondu. Pro dosažení objektivitu v porovnávání byly jednotlivé varianty vyčísleny na základě parametrů konkrétních produktů.

Klienty u jednotlivých variant zajímala jejich celková nákladovost a výše měsíční finanční zátěže, již shora omezili 14 000 Kč, které byli schopni pro účely splácení z rodinného rozpočtu vyčlenit. Z hlediska výše průměrných měsíčních splátek i celkových nákladů z varianty vyplývajících, byla jako optimální zvolena kombinace stavebního spoření, hypotečního úvěru a rizikového životního pojištění. Vývoj ročních

nákladů měl po celou dobu splatnosti mírně stoupající charakter. Po splacení jednoho z úvěrových produktů, úvěru ze stavebního spoření, se ale roční výdaje skokově snížily. Poté opět mírně stoupaly, což zapříčinila klesající daňová úspora vyplývající z možnosti odpočtu zaplacených úroků z úvěrů od základu daně z příjmů. Tento vývoj umožňoval v případě souběžného spoření investovat do podílového fondu zpočátku nízké a stále se snižující platby a později platby vyšší. Propojení varianty s investiční aktivitou sice klientům nepřineslo nejvyšší možné zhodnocení investovaných prostředků, ovšem dodrželo požadavek nejnižšího budoucího finančního zatížení a potvrdilo, že při financování výstavby rodinného domu je výhodné zkombinovat co nejvíce finančních produktů.

S odkazem na vyhodnocení modelové situace bylo možné představit několik doporučení, která by měla být potenciálními zájemci z řad fyzických osob při volbě optimální varianty financování výstavby domu, případně i koupě domu, zohledňována.

Při výběru produktu stavebního spoření je nutné neopomenout zákonem stanovené podmínky, jež neumožní čerpat řádný úvěr ze stavebního spoření dříve než po 24 měsících od uzavření smlouvy a po tom, co klient naspoří minimálně 40 % cílové částky. Zájemcům, jež potřebují získat finanční prostředky dříve, nabízí stavební spořitelny možnost čerpání meziúvěru, tzv. překlenovacího úvěru. Na něho ovšem nevzniká právní nárok a pro zvýšení pravděpodobnosti jeho přidělení musí klient splnit všechny požadavky stavební spořitelny, jimiž jsou zpravidla doložení účelovosti, zajištění úvěru nebo prokázání bonity. Lákadlem stavebního spoření je možnost získání státní podpory, která může v současné době dosáhnout roční výše až 2 000 Kč. Pro její maximální využití je ale potřeba vhodně stanovit minimální měsíční vklad, ze kterého je vypočítána. Výše vkladu závisí především na konkrétní úrokové sazbě spoření. V případě nejistoty použití naspořených prostředků na financování bytové potřeby je nutné dát si v budoucnosti pozor na účel, ke kterému by byly prostředky potenciálně využity. Novela zákona o stavebním spoření totiž počítá s jejich striktním využitím buď právě na pořízení vlastního bydlení, nebo na financování vzdělání či na spoření na důchod, popřípadě zdravotní péči.

Výši poskytovaného hypotečního úvěru omezují banky určitým procentem z hodnoty pořízované zastavované nemovitosti, nejčastěji od 70 až do 100 %. Vyšší částka úvěru je však spojena s vyšší úrokovou sazbou. V případě, že klient nedisponuje žádnými vlastními prostředky, je hypoteční úvěr vhodné zkombinovat s jiným úvěrovým produktem a docílit tak nižšího úročení. Nezbytností je definování požadavků, které má

hypoteční úvěr splňovat. Při výběru konkrétního produktu by měla být věnována pozornost volbě doby fixace, která ovlivní výši úrokové sazby úvěru, době splatnosti, které ovlivní výši měsíčního zatížení, výši poplatků, která ovlivní celkovou výši nákladů a v neposlední řadě způsobu splácení úvěru, které může být buď konstantní s postupným umořováním jistiny úvěru, nebo jednorázové na konci splatnosti, přičemž průběžně jsou spláceny pouze úroky a zbývající částka je zpravidla vkládána a zhodnocována na účtu kapitálového životního pojištění.

Pro možnost získání úvěru ze stavebního spoření nebo hypotečního úvěru je nutno mít na zřeteli povinnost uzavření životního pojištění pro případ úmrtí, které je vinkulováno ve prospěch banky, resp. stavební spořitelny. Životní pojištění může být uzavřeno buď jako klasické rizikové kryjící riziko neschopnosti splatit úvěr, nebo jako kapitálové, které navíc kromě pojistné složky obsahuje složku spořicí.

Důležité je upozornit na fakt, že všechny tři zmíněné produkty spojuje možnost snížení roční daňové povinnosti. Klienti, fyzické osoby, mohou odečíst od základu daně z příjmů úroky z hypotečního úvěru i úvěru ze stavebního spoření až do částky 300 000 Kč (od roku 2014 do částky 80 000 Kč) a zároveň až 12 000 Kč zaplaceného pojistného na soukromém životním pojištění. Celkově si tak mohou snížit roční daň až o 46 800 Kč (od roku 2014 až o 18 000 Kč).

Doba splácení úvěrového produktu by za současné ekonomické a politické situace měla být dobou spoření prostředků na spotřebu v důchodovém věku. Klienti by se tedy v době, kdy se rozhodnou pořídit si vlastní bydlení, měli zorientovat ve spořicích produktech, které finanční trh v dané době nabízí a na základě zhodnocení jejich rizikovitosti a potenciální výnosnosti z nich zvolit ten nejvýhodnější. Poté je ovšem nutné sledovat vývoj situace na finančních trzích a vývoj úrokových sazeb a pružně na ně reagovat změnou spořicího produktu, popř. změnou investiční strategie, kdyby jako formu spoření zvolili investiční aktivitu.

Všechny možnosti financování jsou úzce provázány s aktuální výší úrokových sazeb finančních produktů. Proto by si každý zájemce o úvěrování výstavby domu měl nákladovost financování přepočítat pro svou konkrétní potřebu. Tato práce by mu tak mohla posloužit jako vzor, jak při hodnocení možných variant postupovat.

LITERATURA

Monografie

- [1] JÍLEK, J. *Finanční trhy a investování*. 1 vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4
- [2] KIELAR, P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7
- [3] KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 160 s. ISBN 80-1769-617-X
- [4] LUKÁŠ, V., KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9
- [5] PAVELKA, F., BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R. *Úvěrové obchody*. 1. vyd. Praha: BIVŠ, 2001. 279 s. ISBN 80-7265-037-8
- [6] PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2
- [7] RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. a MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 7. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 296 s. ISBN 978-80-247-3291-6
- [8] RADOVÁ, J. a kol. *Finanční matematika pro každého – příklady*. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, 2011. 256 s. ISBN 978-80-247-3584-9
- [9] REVENDA, Z. a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. (doplněné) Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1
- [10] SŮVOVÁ, H. a kol. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6
- [11] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4
- [12] WIEDEMER, J. P. *Real Estate Finance*. 8th edition. Prentice Hall, 2000. 349 p. ISBN 978-0130204530
- [13] ZEMAN, V., MELUZÍN, T. *Bankovníctví*. 1. vyd. VUT Brno: CERM, 2009. 216 s. ISBN 978-80-214-4040-1

Časopisy

- [14] ŘEŽÁBEK, P. Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v České republice. *Český finanční a účetní časopis*, 2011, roč. 6, č. 3, s. 32-46. ISSN 1802-2200. Dostupný také z: http://cfuc.vse.cz/media/2011/cfuc_2011-3_032-046.pdf
- [15] SMUTNÝ, M. Je stavební spoření ještě atraktivní? *FP Finanční poradce*, Praha: Economia, 2011. č. 12, s. 24-26. ISSN 1214-410X

Internetové zdroje

- [16] BAROŠ, R. *Škola finanční gramotnosti: životní pojištění podruhé*. Peníze.cz [online] 2011 [cit. 2012-02-18] Dostupné z: <http://www.penize.cz/zivotni-pojisteni/216182-skola-financni-gramotnosti-zivotni-pojisteni-podruhe>
- [17] *Bonita klienta*. Hypoindex.cz [online] 2008 [cit. 2012-01-22] Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/bonita-klienta/>
- [18] BUŘÍNKOVÁ B., *Vybrat si způsob splácení hypotéky je prakticky nemožné*. Idnes.cz [online] 2009 [cit. 2012-02-02] Dostupné z: http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky-nemozne-pev-uver.aspx?c=A090728_122603_uver_bab
- [19] *Bydlení: Stavba nemovitosti*. Komerční banka. [online] © 2010 [cit. 2012-04-27] Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/stavba-nemovitosti.shtml>
- [20] *Cílová částka*. Asociace českých stavebních spořitelů. [online] 2012 [cit. 2012-01-12] Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/cilova-castka/>
- [21] Česká tisková kancelář. *MF navrhuje využít stavební spoření na stáří i studium*. Finanční noviny.cz [online] 2012 [cit. 2012-02-08] Dostupné z: <http://www.financninoviny.cz/zpravy/mf-navrhuje-vyuzit-stavebni-sporeni-na-stari-i-studium/749915>
- [21] *Chci stavět*. Asociace českých stavebních spořitelů. [online] 2011 [cit. 2011-11-27] Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/chci-stavet/>
- [22] *Doba spoření*. Asociace českých stavebních spořitelů. [online] 2012 [cit. 2011-01-12] Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/doba-sporeni/>
- [23] *Fáze úvěru*. Měsíc.cz [online] © 1998 – 2012 [cit. 2012-01-12] Dostupné z: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/faze-uveru/>
- [24] FELCMAN, M. *Před hypoteční úvěr - Jak funguje a kdo ho nabízí?* Eurohypoteky.eu [online] 2006 [cit. 2012-01-20] Dostupné z: <http://www.eurohypoteky.eu/clanky/pred-hypotecni-uver-jak-funguje-a-kdo-ho-nabizi>
- [25] *Hypotéka není jenom jedna – znáte její druhy?* Bankovnipoplatky.com [online] 2012, [cit. 2012-01-19] Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/hypoteka-neni-jenom-jedna--znate-jeji-druhy-14268.html>
- [26] *Jaký je průběh stavebního spoření?* Finanční noviny.cz [online] 2012 [cit. 2012-01-12] Dostupné z: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/stavebni-sporeni/informace/stavebni-sporeni-pruvodce/prubeh-sporeni/>

- [27] *Kapitálové životní pojištění HARMONIE* (Kooperativa). Koop.cz [online] © 2012 [cit. 2012-05-02] Dostupné z: <http://www.koop.cz/nase-produkty/pojisteni-osob/kapitalove-zivotni-pojisteni/>
- [28] KUČERA, P. *Hypotéky budou daňově výhodnější, zdraží jen pro bohaté*. Aktuálně.cz [online] 2011 [cit. 2012-02-08] Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=699589>
- [29] *Legislativa*. Asociace českých stavebních spořitelén. [online] 2011 [cit. 2011-11-30] Dostupné z: <http://acss.cz/cz/practicke/legislativa/#soubory>
- [30] Ministerstvo financí České republiky. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice – ke dni 31. 12 2011*. [online] 2012 [cit. 2012-04-03] Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/>
- [31] Ministerstvo financí ČR. *Komentář k základním ukazatelům stavebního spoření v České republice – ke dni 31. 12. 2011*. [online] 2012 [cit. 2012-04-03] Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/>
- [32] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypotečních bank*. [online] [cit. 2012-02-17] Dostupné z: <http://www.mmr.cz/>
- [33] MORAVEC, J. *Jak nejlépe čerpat hypotéku*. Dymabyt.cz [online] 07/2008 [cit. 2012-01-24] Dostupné z: http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/jak-nejelepe-cerpat-hypoteku_20444.html
- [34] *Nabídka účelových hypotečních úvěrů*. Finance.cz [online] 2012 [cit. 2012-04-13] Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/srovnani-klasickych-hypotek/>
- [35] ONDROVÁ, E. *Co je a není bytová potřeba*. Finance.cz [online] 2008 [cit. 2012-01-12] Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/143594-co-je-a-neni-bytova-potreba/>
- [36] OSTATEK, L. *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?* Hypoindex.cz, golemfinance.cz [online] 2010 [cit. 2012-01-18] Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>
- [37] *Stavební spoření: Přehled překlenovacích úvěrů, Přehled spořicíh tarifů, Přehled řádných úvěrů ze stavebního spoření*. Finance.cz [online] 2012 [cit. 2012-04-03] Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/>
- [38] ROŽKOŠNÝ, P. *Jak jdou dohromady hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření?* Penizenavic.cz [online] 2011 [cit. 2012-02-18] Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/clanky/jak-jdou-dohromady-hypotecni-uver-a-uver-ze-stavebniho-sporeni>

- [39] SMUTNÝ, M. *Variantní sazba: Nesedněte na lep bankám!* Hypoindex.cz [online] 2010 [cit. 2012-01-22] Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/variabilni-sazba-nesednete-na-lep-bankam/>
- [40] *Splatnost a splácení hypotečního úvěru.* Finance.cz [online] © 2000 – 2012 [cit. 2012-02-02] Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/splatnost-a-splaceni/>
- [41] *Sporobond.* Cz.products.erstegroup.com [online] 2012 [cit. 2012-05-03] Dostupné z: https://cz.products.erstegroup.com/Retail/cs/Produkty/Fondy/Factsheety/Fund_general/index.phtml?q=&ISIN=CZ0008472263&ID_NOTATION=
- [42] *Srovnání úrokových sazeb všech hypotečních bank.* Vyberhypoteky.cz [online] 2011 [cit. 2012-01-22] Dostupné z: <http://www.vyberhypoteky.cz/index.php/srovnani-urokovych-sazeb>
- [43] SVAČINA, L. *Čerpání hypotéky? Ale až po splnění podmínek.* Hypoindex.cz [online] 2009 [cit. 2012-01-24] Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/cerpani-hypoteky-ale-az-po-splneni-podminek/>
- [44] SVAČINA, L. *Jak dlouhou dobu splatnosti hypotéky si nastavit?* Hypoindex.cz [online] 2008 [cit. 2012-01-27] Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-dlouhou-dobu-splatnosti-hypoteky-si-nastavit/>
- [45] SVAČINA, L. *Sazby jsou nízko. Státní podpora hypoték končí.* Hypoindex.cz [online] 2011 [cit. 2012-02-07] Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/sazby-jsou-nizko-statni-podpora-hypotek-konci/>
- [46] TOKAN, L. *Kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření: Kdy a jak?* Hypoindex.cz [online] 2009 [cit. 2012-02-18] Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/kombinace-hypoteky-a-uveru-ze-stavebniho-sporeni-kdy-a-jak/>
- [47] *Typy hypotečních úvěrů.* Finance.cz [online] 2007 [cit. 2012-01-20] Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>
- [48] *Úvěr 300.* Státní fond rozvoje bydlení. [online] © 2011 [cit. 2012-02-17] Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/podpora-mladych/uver-300.html>
- [49] Webové portály hypotečních bank [online] [cit. duben 2012] Dostupné z: <http://www.csas.cz>, <http://www.csob.cz>, <http://www.equabank.cz>, <http://www.fio.cz>, <http://www.gemoney.cz>, <http://www.hypotecnibanka.cz>, <http://www.kb.cz>, <http://www.lbbw.cz>, <http://www.mbank.cz>, <http://www.oberbank.cz>, <https://www.erasvet.cz>, <http://www.rb.cz>, <http://www.unicreditbank.cz>, <http://www.volksbank.cz>, <http://www.wuestenrot.cz>

- [50] Webové portály stavebních spořitelén [online] [cit. duben 2012] Dostupné z: <http://www.burinka.cz/>, <http://www.cmss.cz/>, <http://www.modrapyramida.cz/>, <http://www.rb.cz/>, <http://www.wuestenrot.cz/>
- [51] *Zajištění hypotečního úvěru*. Finance.cz [online] © 2000 – 2012 [cit. 2012-01-22] Dostupné z: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>
- [52] *Zajištěný úvěr HYPO Trend*. Buřinka ČS. [online] © 2011 [cit. 2012-04-26] Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/zajisteny-uver-hypo-trend/>
- [53] ZÁMEČNÍK, P. *Životní pojištění k hypotéce... je nutné?* Hypoindex.cz [online] 2008 [cit. 2012-02-18] Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/zivotni-pojisteni-k-hypotece-je-nutne/>

Legislativní dokumenty

- [54] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů
- [55] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů
- [56] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- [57] Zákon č. 582/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
- [58] Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let
- [59] Nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let

SEZNAM GRAFŮ, OBRÁZKŮ, TABULEK

Seznam grafů

Graf 1 Příklad postupného čerpání hypotečního úvěru	29
Graf 2 Rozložení anuitních splátek – podíl úmoru a úroku	32
Graf 3 Rozložení degresivních splátek – konstantní úmor a snižující se úrok	33
Graf 4 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření a průměrná cílová částka u těchto smluv	43
Graf 5 Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů.....	44
Graf 6 Objem aktuálně poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů.....	44
Graf 7 Tržní podíly stavebních spořitelen v objemu poskytnutých úvěrů v roce 2011 ..	45
Graf 8 Počet hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v jednotlivých letech.....	50
Graf 9 Vývoj hypotečního trhu 2001 – I Q 2012.....	51
Graf 10 Struktura plateb v jednotlivých letech 5.2.1	55
Graf 11 Struktura plateb v jednotlivých letech 5.2.2	57
Graf 12 Struktura plateb v jednotlivých letech 5.2.3	59
Graf 13 Zhodnocení vkladů na účtu kapitálového ŽP	61
Graf 14 Struktura plateb v jednotlivých letech 5.2.4.....	62
Graf 15 Výše měsíčních investic do podílového fondu 5.2.5	64
Graf 16 Zhodnocení prostředků investovaných do podílového fondu 5.2.5	64
Graf 17 Výše měsíčních investic do podílového fondu 5.2.6.....	66
Graf 18 Zhodnocení prostředků investovaných do podílového fondu 5.2.6	67
Graf 19 Výše měsíčních investic do podílového fondu 5.2.7	69
Graf 20 Zhodnocení prostředků investovaných do podílového fondu 5.2.7	70
Graf 21 Výše měsíčních investic do podílového fondu 5.2.8.....	71
Graf 22 Zhodnocení prostředků investovaných do podílového fondu 5.2.8	72
Graf 23 Zhodnocení prostředků v podílovém fondu a na účtu kapitálového ŽP.....	72
Graf 24 Porovnání výše ročních výdajů variant	76
Graf 25 Vývoj ročních investic do podílového fondu	79
Graf 26 Poměr celkových investic a připsaných úroků	79

Seznam obrázků

Obrázek 1 Průběh stavebního spoření	18
Obrázek 2 Překlenovací úvěr	19

Seznam tabulek

Tabulka 1 Závislost výše měsíční splátky na době splatnosti	30
Tabulka 2 Rozdíly mezi způsoby postupného splácení hypotečního úvěru	33
Tabulka 3 Přehled spořicíh a úvěrových tarifů stavebních spořitelen	39
Tabulka 4 Poplatky za uzavření smluv o stavebním spoření a překlenovacím úvěru	40
Tabulka 5 Úrokové sazby spořicíh a úvěrových tarifů stavebních spořitelen	41
Tabulka 6 Přehled variant hypotečních úvěrů	46
Tabulka 7 Minimální a maximální výše HÚ u vybraných bank.....	47
Tabulka 8 Úrokové sazby HÚ u vybraných bank.....	48
Tabulka 9 Propočet úvěru ze stavebního spoření, resp. překlenovacího úvěru HYPO Trend	54
Tabulka 10 Propočet hypotečního úvěru Komerční banky a RŽP	56
Tabulka 11 Propočet financování kombinací SS, HÚ a RŽP	58
Tabulka 12 Skladba měsíčních plateb v jednotlivých letech 5.2.3	59
Tabulka 13 Propočet financování kombinací HÚ a KŽP	61
Tabulka 14 Propočet financování kombinací stavebního spoření, RŽP a investic do PF	63
Tabulka 15 Propočet financování kombinací HÚ, RŽP a investic do PF.....	66
Tabulka 16 Možnost předčasného splacení HÚ z podílového fondu 5.2.6	67
Tabulka 17 Propočet financování kombinací SS, HÚ, RŽP a investic do FP	68
Tabulka 18 Možnost předčasného splacení HÚ z podílového fondu 5.2.7	70
Tabulka 19 Propočet financování kombinací HÚ, KŽP a investic do PF	71
Tabulka 20 Možnost předčasného splacení HÚ z podílového fondu 5.2.8	73
Tabulka 21 Porovnání měsíčního finančního zatížení variant.....	74
Tabulka 22 Porovnání celkových nákladů financování variant.....	75
Tabulka 23 Porovnání výše naspořených prostředků	78

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AČSS	Asociace českých stavebních spořitelén
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB	Českomoravská obchodní banka, a. s.
KB	Komerční banka, a. s.
MF ČR	Ministerstvo financí České republiky
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MPSS	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
ČSH	čistá současná hodnota
HÚ	hypoteční úvěr
SS	stavební spoření
FO	fyzická osoba
PF	podílový fond
PO	právnícká osoba
p. a.	per annum (ročně)
p. m.	per mensem (měsíčně)
SVJ	společenství vlastníků jednotek
RŽP	rizikové životní pojištění
KŽP	kapitálové životní pojištění
ZDP	zákon o daních z příjmů

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 – Výpočet naspořené částky a státní podpory u stavebního spoření
- Příloha č. 2 – Nabídka stavebního spoření v České republice
- Příloha č. 3 – Nabídka hypotečních úvěrů určených k financování výstavby rodinného domu v České republice
- Příloha č. 4 – Propočet financování: hypoteční úvěr, RŽP
- Příloha č. 5 – Propočet financování: hypoteční úvěr, stavební spoření, RŽP
- Příloha č. 6 – Propočet financování: hypoteční úvěr, KŽP
- Příloha č. 7 – Propočet financování: stavební spoření, RŽP, investice do podílového fondu
- Příloha č. 8 – Propočet financování: hypoteční úvěr, RŽP, investice do podílového fondu
- Příloha č. 9 – Propočet financování: hypoteční úvěr, stavební spoření, RŽP, investice do podílového fondu
- Příloha č. 10 – Propočet financování: hypoteční úvěr, KŽP, investice do podílového fondu

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpočet naspořené částky a státní podpory u stavebního spoření

V průběhu stavebního spoření jsou úroky připisovány k účtu na konci kalendářního roku, jedná se tedy o úročení polhůtní.

První rok spoření je považován za *spoření krátkodobé*. Uspořenou částku z vkladů včetně úroků na konci roku vypočítáme dle vzorce:

$$S = m * X * \left(1 + \frac{m + 1}{2m} * i\right)$$

Druhý rok spoření je považován za *spoření dlouhodobé*. V tomto případě získáme uspořenou částku výpočtem dle vzorce:

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

Protože jsou úroky ze stavebního spoření daněny 15 % sazbou, dosadíme místo $i \rightarrow i * (1 - d)$, tedy $i * 0,85$

- S naspořená částka (budoucí hodnota pravidelných plateb)
- i úroková sazba příslušného úrokového období
- m počet úložek za úrokové období
- X velikost jedné úložky
- n počet úrokových období, po které se spoří

V následující tabulce jsou na příkladu znázorněny pohyby na vkladovém účtu stavebního spoření. Příklad: klient měsíčně spoří částku 900 Kč, při úrokové sazbě 2 %, po dobu 6 let, není počítáno s poplatky za vedení účtu stavebního spoření.

Rok	Měsíční vklad	Roční vklad	Uspořeno vč. úroků	Částka pro výpočet st. podpory	Státní podpora	Úrok ze st. Podpory
1	900	10 800	10 884,15	10 884,15	1 088,42	13,88
2	900	10 800	21 953,33	10 998,91	1 099,89	32,76
3	900	10 800	33 210,69	11 205,97	1 120,60	52,28
4	900	10 800	44 659,42	11 416,86	1 141,69	72,49
5	900	10 800	56 302,78	11 631,70	1 163,17	93,40
6	900	10 800	68 144,08	11 850,55	1 185,06	
Celkem		64 800			6 798,81	

Příloha č. 2 – Nabídka stavebního spoření v České republice

SS	ČMSS, a.s.			Modrá pyramida, a.s.			Raiffeisen, a.s.		SSČS, a.s.	Wüstenrot, a.s.			
Tarif	Atraktiv	Invest	Perspektiv	Kredit pomalá	Kredit rychlá	Kredit standard	Spořicí tarif	Úvěrový tarif	Jednotný spořicí	Optimální speciální	Optimální finanční	Optimální normální	Optimální kreditní
Stavební spoření													
Popl. za uzavření smlouvy	1 % z CČ, max 15 000 Kč	1 % z CČ	1 % z CČ	1 % z CČ, max 10 000 Kč	1 % z CČ, max 10 000 Kč	1 % z CČ, max 10 000 Kč	1 % z CČ	1 % z CČ	0,5 % z CČ, max 7 500 Kč	1 % z CČ, max 30 000 Kč	1 % z CČ, max 30 000 Kč	1 % z CČ, max 30 000 Kč	1 % z CČ, max 30 000 Kč
Popl. za vedení účtu	330 Kč	330 Kč	330 Kč	300 Kč	300 Kč	300 Kč	316/360 Kč	316/360 Kč	310-550 Kč	240 Kč	240 Kč	240 Kč	240 Kč
Cena ročního výpisu	zdarma	zdarma	zdarma	19 Kč	19 Kč	19 Kč	21 Kč	21 Kč	v ceně ↑	30 Kč	30 Kč	30 Kč	30 Kč
Mimořádný výpis	50 Kč	50 Kč	50 Kč	50 Kč	50 Kč	50 Kč	100 Kč	100 Kč	50 Kč	100 Kč	100 Kč	100 Kč	100 Kč
Popl. za navýšení CČ	zdarma	zdarma	zdarma	1 % nav částky, max 10 000 Kč	1 % nav částky, max 10 000 Kč	1 % nav částky, max 10 000 Kč	1 % navýš CČ	2 % navýš CČ	0,5 % nav. CČ, max 7 500 Kč	1 % navýš CČ, max 30 000 Kč	2 % navýš CČ, max 30 000 Kč	3 % navýš CČ, max 30 000 Kč	4 % navýš CČ, max 30 000 Kč
Popl. za předčasné ukončení	5 % z CČ min 1 000 Kč	6 % z CČ min 1 000 Kč	7 % z CČ min 1 000 Kč	1 % z CČ	1 % z CČ	1 % z CČ	0,5 % z CČ, min 500 Kč	0,5 % z CČ, min 500 Kč	0,5 % z CČ	0,9 % z CČ	0,9 % z CČ	0,9 % z CČ	0,9 % z CČ
Úrokové sazby	1%	2%	2%	2 /3 %	2 /3 %	2 /3 %	2%	1%	2%	1/2,2 %	1/2,2 %	1/2,2 %	1/2,2 %
Řádný úvěr ze stavebního spoření													
Popl. za poskytnutí	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Popl. za vedení účtu	330 Kč	330 Kč	330 Kč	300 Kč	300 Kč	300 Kč	360 Kč	360 Kč	310 Kč	300 Kč	300 Kč	300 Kč	300 Kč
Cena výpisu	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	21 Kč	21 Kč	v ceně ↑	30 Kč	30 Kč	30 Kč	30 Kč
Úroková sazba	3,7%	4,8%	4,8%	3-5 %	5%	4/5 %	4,9%	3,5%	4,75%	3,7/4,9 %	3,7/4,9 %	3,7/4,9 %	3,7/4,9 %
Min naspořená částka	38%	40%	35%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	50%	40%	50%	30%
Maximální výše úvěru	62%	60%	65%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	50%	60%	50%	70%
Min měsíční splátka	0,6-0,8%	0,6-0,8%	0,53%	0,4-0,75 %	0,75% z CČ	0,6/0,9 %	0,5 % CČ	0,5 % CČ	0,55%	0,6%	0,7%	0,5%	0,6%
Předčasné splacení	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	ano	ano	ano	ano

SS	ČMSS, a.s.			Modrá pyramida, a.s.			Raiffeisen, a.s.		SSČS, a.s.	Wüstenrot, a.s.			
Tarif	Atraktiv	Invest	Perspektiv	Kredit pomalá	Kredit rychlá	Kredit standard	Spořicí tarif	Úvěrový tarif	Jednotný spořicí	Optimální speciální	Optimální finanční	Optimální normální	Optimální kreditní
Překlenovací úvěr													
Popl. za poskytnutí	0,5 % výše úvěru	0,5 % výše úvěru	0,5 % výše úvěru	1 % výše Ú max 10 000 Kč	1 % výše Ú max 10 000 Kč	1 % výše Ú max 10 000 Kč	1 % výše Ú 1 000 Kč/ 10 000 Kč	2 % výše Ú 1 000 Kč/ 10 000 Kč	1 % výše úvěru	1 % z CČ, 900 Kč/ 30 000 Kč	2 % z CČ, 900 Kč/ 30 000 Kč	3 % z CČ, 900 Kč/ 30 000 Kč	4 % z CČ, 900 Kč/ 30 000 Kč
Popl. za vedení účtu	330 Kč	330 Kč	330 Kč	300 Kč	300 Kč	300 Kč	360 Kč	360 Kč	310 Kč	300 Kč	300 Kč	300 Kč	300 Kč
Cena výpisu	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	21 Kč	21 Kč	v ceně ↑	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Úroková sazba	3,7-6,5 %	3,7-6,5 %	3,7-6,5 %	5,2-5,99 %	5,2-5,99 %	5,2-5,99 %	2,99-6,7 %	2,99-6,7 %	4,2-5,9 %	2,5/4,8 %	2,5-6,8 %	2,5/4,8 % ?	5,9%
Min naspořená částka	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Maximální cíl. částka	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Předčasné splacení	2 měsíční úroky	3 měsíční úroky	4 měsíční úroky	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	3 nebo 5 % splatné části úvěru	4 nebo 5 % splatné části úvěru	5 nebo 5 % splatné části úvěru	6 nebo 5 % splatné části úvěru

Příloha č. 3 – Nabídka hypotečních úvěrů určených k financování výstavby rodinného domu v České republice

HB	ČS	ČSOB			Equa bank	Fio banka	GE Money	Hypoteční banka				Komerční banka		LBBW Bank	
Varianta	Ideální hypotéka	ČSOB hyp. na 85 %	ČSOB hyp. na 100 %	ČSOB Hyp. bez doložení příjmů	Účelová hypotéka	Fio hypotéka	Hypotéka do 85 %	Hypotéka do 70 %	Hypotéka do 85 %	Hypotéka do 100 %	Klasik	Plus	IQ Hypotéka	IQ plovoucí hypotéka	
Minimální výše úvěru	500 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč	250 000 Kč	250 000 Kč	
Maximální výše úvěru	100% hodn. 5 mil. Kč	85% hodn.	100% hodn.	5 mil. Kč	90% hodn.	85 % hodn. 10 mil. Kč	80 % hodn.	70% hodn.	80% hodn.	100% hodn.	85% hodn. 2 mil. Kč	100% hodn. 5 mil. Kč	90% hodn. 12,5 mil. Kč	90% hodn. 10 mil. Kč	
Minimální doba splat.	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	4 roky	4 roky	
Maximální doba splat.	30 let	40 let	40 let	40 let	35 let	30 let	30 let	40 let	30 let	30 let	30 let	30 let	30 let	30 let	
Minimální úroková sazba															
Fixace 1 rok	4,09%	4,34%	5,24%	-	4,79%	3,89%	3,89%	4,19%	4,39%	5,49%	4,09%	5,09%	3,89%		
Fixace 3 roky	3,39%	3,69%	4,59%	5,64%	3,49%	3,83%	3,59%	3,59%	3,79%	4,89%	3,49%	4,49%	3,14%		
Fixace 5 let	3,19%	3,69%	4,59%	5,28%	3,79%	3,63%	3,79%	3,49%	3,69%	4,79%	3,49%	4,49%	3,04%	2,49% + měsíční PRIBOR	
Fixace 10 let	4,29%	4,69%	5,59%	6,28%	-	-	5,39%	4,29%	4,49%	5,59%	4,39%	5,39%	3,99%		
Fixace 15 let	individuálně	4,79%	5,69%	6,19%	-	-	-	4,59%	4,79%	5,89%	4,69%	5,69%	4,59%		
Fixace 20 let	-	4,79%	5,69%	6,19%	-	-	-	4,59%	4,79%	5,89%	-	-	4,59%		
Poplatky															
Zpracování a vyřízení úvěru	zdarma	0,40%	0,40%	0,40%	2 800 Kč	zdarma	2 900 Kč	0,40%	0,40%	0,40%	2 900 Kč	2 900 Kč	0,25%	0,25%	
- minimální	-	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	-	-	-	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	-	-	2 900 Kč	2 900 Kč	
- maximální	-	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	-	-	-	10 000 Kč	10 000 Kč	10 000 Kč	-	-	-	-	
Příslib úvěru	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	-	zdarma	-	zdarma	zdarma	zdarma	2 000 Kč	2 000 Kč	-	-	
Čerpání úvěru	1. zdarma další 500 Kč	1.-3. zdarma další 800 Kč	1.-3. zdarma další 800 Kč	1.-3. zdarma další 800 Kč	1.-4. zdarma další 500 Kč	zdarma	500 Kč	1.-3. zdarma další 800 Kč	1.-3. zdarma další 800 Kč	1.-3. zdarma další 800 Kč	zdarma	zdarma	1.-2. zdarma další 500 Kč	1.-2. zdarma další 500 Kč	
Vedení účtu	150 Kč	150/220 Kč	150/220 Kč	150/220 Kč	150 Kč	zdarma	150 Kč	150/220 Kč	150/220 Kč	150/220 Kč	150 Kč	250 Kč	150 Kč	150 Kč	
Výpis z účtu (pošt)		20 Kč	20 Kč	20 Kč	zdarma	zdarma	zdarma	20 Kč	20 Kč	20 Kč	20 Kč	20 Kč	zdarma	zdarma	
Potvrzení o výši úroků	zdarma	120 Kč	120 Kč	120 Kč	?	zdarma	50 Kč	120 Kč	120 Kč	120 Kč	zdarma/240 Kč**	zdarma/240 Kč**	250 Kč	250 Kč	
Změna smluv. podmínek	500 Kč/5 000 Kč	2,4,5 - 10 tis. Kč	2,4,5 - 10 tis. Kč	2,4,5 - 10 tis. Kč	?	4 000 Kč	2 000 Kč	2,4,5 - 10 tis. Kč	2,4,5 - 10 tis. Kč	2,4,5 - 10 tis. Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	
Ostatní															
Doba vyřízení úvěru	3 dny	5 dní	5 dní	5 dní	-	-	3 dny	3 - 5 dní	3 - 5 dní	3 - 5 dní	14 dní	14 dní	7 dní	7 dní	

* Sleva 0,2% v rámci akce Jarní podpora nového bydlení

** Poplatek 240 Kč za potvrzení vystavené v průběhu kalendářního roku na žádost klienta.

Příloha č. 4 – Propočet financování: hypoteční úvěr, RŽP

Rok	Hypoteční úvěr						Rizikové ŽP	
	Počáteční stav	Platba	Úrok	Úmor	Končený stav	Daňová úspora	Vklad na RŽP	Daňová úspora
		úrok+úmor	PS*ú.míra	Platba-úrok	PS-úmor	úrok*daň.s.		vklad*daň.s.
0	500 000 Kč	4 363 Kč	4 363 Kč	0 Kč	500 000 Kč	654 Kč	0 Kč	0 Kč
	1 450 000 Kč	25 303 Kč	25 303 Kč	0 Kč	1 450 000 Kč	3 795 Kč	0 Kč	0 Kč
	2 400 000 Kč	6 980 Kč	6 980 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	1 047 Kč	0 Kč	0 Kč
1	2 400 000 Kč	129 168 Kč	83 027 Kč	46 141 Kč	2 353 859 Kč	12 454 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
2	2 353 859 Kč	129 168 Kč	81 390 Kč	47 778 Kč	2 306 081 Kč	12 209 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
3	2 306 081 Kč	129 168 Kč	79 696 Kč	49 472 Kč	2 256 609 Kč	11 954 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
4	2 256 609 Kč	129 168 Kč	77 941 Kč	51 227 Kč	2 205 382 Kč	11 691 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
5	2 205 382 Kč	129 168 Kč	76 125 Kč	53 043 Kč	2 152 339 Kč	11 419 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
6	2 152 339 Kč	129 168 Kč	74 244 Kč	54 924 Kč	2 097 414 Kč	11 137 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
7	2 097 414 Kč	129 168 Kč	72 296 Kč	56 872 Kč	2 040 542 Kč	10 844 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
8	2 040 542 Kč	129 168 Kč	70 279 Kč	58 889 Kč	1 981 653 Kč	10 542 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
9	1 981 653 Kč	129 168 Kč	68 190 Kč	60 978 Kč	1 920 675 Kč	10 229 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
10	1 857 535 Kč	129 168 Kč	66 028 Kč	63 140 Kč	1 794 395 Kč	9 904 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
11	1 857 535 Kč	129 168 Kč	63 789 Kč	65 379 Kč	1 792 156 Kč	9 568 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
12	1 792 156 Kč	129 168 Kč	61 470 Kč	67 698 Kč	1 724 458 Kč	9 221 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
13	1 724 458 Kč	129 168 Kč	59 069 Kč	70 099 Kč	1 654 360 Kč	8 860 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
14	1 654 360 Kč	129 168 Kč	56 583 Kč	72 585 Kč	1 581 775 Kč	8 488 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
15	1 581 775 Kč	129 168 Kč	54 009 Kč	75 159 Kč	1 506 616 Kč	8 101 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
16	1 506 616 Kč	129 168 Kč	51 344 Kč	77 824 Kč	1 428 792 Kč	7 702 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
17	1 428 792 Kč	129 168 Kč	48 584 Kč	80 584 Kč	1 348 208 Kč	7 288 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
18	1 348 208 Kč	129 168 Kč	45 726 Kč	83 442 Kč	1 264 766 Kč	6 859 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
19	1 264 766 Kč	129 168 Kč	42 767 Kč	86 401 Kč	1 178 365 Kč	6 415 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
20	1 178 365 Kč	129 168 Kč	39 703 Kč	89 465 Kč	1 088 900 Kč	5 955 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
21	1 088 900 Kč	129 168 Kč	36 530 Kč	92 638 Kč	996 262 Kč	5 480 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
22	996 262 Kč	129 168 Kč	33 245 Kč	95 923 Kč	900 339 Kč	4 987 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
23	900 339 Kč	129 168 Kč	29 843 Kč	99 325 Kč	801 014 Kč	4 476 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
24	801 014 Kč	129 168 Kč	26 321 Kč	102 847 Kč	698 167 Kč	3 948 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
25	698 167 Kč	129 168 Kč	22 673 Kč	106 495 Kč	591 672 Kč	3 401 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
26	591 672 Kč	129 168 Kč	18 897 Kč	110 271 Kč	481 401 Kč	2 834 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
27	481 401 Kč	129 168 Kč	14 986 Kč	114 182 Kč	367 219 Kč	2 248 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
28	367 219 Kč	129 168 Kč	10 937 Kč	118 231 Kč	248 987 Kč	1 640 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
29	248 987 Kč	129 168 Kč	6 744 Kč	122 424 Kč	126 563 Kč	1 012 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
30	126 563 Kč	128 965 Kč	2 402 Kč	126 563 Kč	0 Kč	360 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
Σ		3 911 482 Kč	1 511 482 Kč	2 400 000 Kč		226 722 Kč	216 000 Kč	32 400 Kč

Příloha č. 5 – Propočet financování: hypoteční úvěr, stavební spoření, RŽP

Rok	Stavební spoření		Překlenovací úvěr		Řádný úvěr ze SS					Hypoteční úvěr					Rizikové ŽP	
	Vklad (- poplatky)	Naspořeno s úroky	Splátka úroku	Daňová úspora	Platba	Úrok	Úmor	Konečný stav	Daňová úspora	Platba	Úrok	Úmor	Konečný stav	Daňová úspora	Vklad	Daňová úspora
1	223 990 Kč	221 615 Kč	39 420 Kč	5 913 Kč	-	-	-	-	-	42 597 Kč	34 294 Kč	8 302 Kč	1 741 698 Kč	5 144 Kč	1 800 Kč	270 Kč
2	19 740 Kč	246 789 Kč	39 420 Kč	5 913 Kč	-	-	-	-	-	94 188 Kč	60 246 Kč	33 942 Kč	1 707 755 Kč	9 037 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
3	19 740 Kč	272 391 Kč	39 420 Kč	5 913 Kč	-	-	-	-	-	94 188 Kč	59 042 Kč	35 146 Kč	1 672 609 Kč	8 856 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
4	19 740 Kč	298 428 Kč	39 420 Kč	5 913 Kč	-	-	-	-	-	94 188 Kč	57 796 Kč	36 392 Kč	1 636 217 Kč	8 669 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
5	19 740 Kč	324 921 Kč	39 420 Kč	5 913 Kč	-	-	-	-	-	94 188 Kč	56 505 Kč	37 683 Kč	1 598 534 Kč	8 476 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
6	9 870 Kč	340 276 Kč	19 710 Kč	2 957 Kč	29 580 Kč	11 933 Kč	17 647 Kč	492 387 Kč	1 790 Kč	94 188 Kč	55 169 Kč	39 019 Kč	1 559 515 Kč	8 275 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
7	-	-	-	-	59 160 Kč	22 600 Kč	36 560 Kč	456 138 Kč	3 390 Kč	94 188 Kč	53 785 Kč	40 403 Kč	1 519 111 Kč	8 068 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
8	-	-	-	-	59 160 Kč	20 841 Kč	38 319 Kč	418 128 Kč	3 126 Kč	94 188 Kč	52 352 Kč	41 836 Kč	1 477 275 Kč	7 853 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
9	-	-	-	-	59 160 Kč	18 995 Kč	40 165 Kč	378 274 Kč	2 849 Kč	94 188 Kč	50 868 Kč	43 320 Kč	1 433 956 Kč	7 630 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
10	-	-	-	-	59 160 Kč	17 061 Kč	42 099 Kč	336 484 Kč	2 559 Kč	94 188 Kč	49 332 Kč	44 856 Kč	1 389 100 Kč	7 400 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
11	-	-	-	-	59 160 Kč	15 032 Kč	44 128 Kč	292 666 Kč	2 255 Kč	94 188 Kč	47 741 Kč	46 447 Kč	1 342 653 Kč	7 161 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
12	-	-	-	-	59 160 Kč	12 904 Kč	46 256 Kč	246 720 Kč	1 936 Kč	94 188 Kč	46 094 Kč	48 094 Kč	1 294 559 Kč	6 914 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
13	-	-	-	-	59 160 Kč	10 674 Kč	48 486 Kč	198 544 Kč	1 601 Kč	94 188 Kč	44 389 Kč	49 799 Kč	1 244 760 Kč	6 658 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
14	-	-	-	-	59 160 Kč	8 335 Kč	50 825 Kč	148 029 Kč	1 250 Kč	94 188 Kč	42 622 Kč	51 566 Kč	1 193 194 Kč	6 393 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
15	-	-	-	-	59 160 Kč	5 883 Kč	53 277 Kč	95 062 Kč	882 Kč	94 188 Kč	40 794 Kč	53 394 Kč	1 139 800 Kč	6 119 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
16	-	-	-	-	59 160 Kč	3 311 Kč	55 849 Kč	39 523 Kč	497 Kč	94 188 Kč	38 900 Kč	55 288 Kč	1 084 512 Kč	5 835 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
17	-	-	-	-	40 560 Kč	759 Kč	39 800 Kč	0 Kč	114 Kč	94 188 Kč	36 940 Kč	57 248 Kč	1 027 264 Kč	5 541 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	34 909 Kč	59 279 Kč	967 985 Kč	5 236 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	32 807 Kč	61 381 Kč	906 604 Kč	4 921 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	30 630 Kč	63 558 Kč	843 046 Kč	4 595 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	28 376 Kč	65 812 Kč	777 235 Kč	4 256 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	26 042 Kč	68 146 Kč	709 089 Kč	3 906 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	23 626 Kč	70 562 Kč	638 526 Kč	3 544 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	21 123 Kč	73 065 Kč	565 462 Kč	3 168 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	18 532 Kč	75 656 Kč	489 806 Kč	2 780 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	15 849 Kč	78 339 Kč	411 467 Kč	2 377 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	13 071 Kč	81 117 Kč	330 349 Kč	1 961 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	10 194 Kč	83 994 Kč	246 356 Kč	1 529 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	7 215 Kč	86 973 Kč	159 383 Kč	1 082 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	4 131 Kč	90 057 Kč	69 326 Kč	620 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70 334 Kč	1 008 Kč	69 326 Kč	0 Kč	151 Kč	5 400 Kč	810 Kč
Σ	312 820 Kč	340 276 Kč	216 810 Kč	32 522 Kč	665 550 Kč	148 329 Kč	509 724 Kč	-	22 249 Kč	2 844 383 Kč	1 094 383 Kč	1 750 000 Kč	-	164 157 Kč	216 000 Kč	32 400 Kč

Příloha č. 6 – Propočet financování: hypoteční úvěr, KŽP

Rok	Hypoteční úvěr					Kapitálové životní pojištění		
	Platba	Úrok	Úmor	Konečný stav	Daňová úspora	Vklad	Zhodnocení kumulativně	Úroky kumulativně
0	36 750 Kč	36 750 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	5 513 Kč	-	-	-
1	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	86 688 Kč	2 688 Kč
2	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	176 150 Kč	8 150 Kč
3	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	268 475 Kč	16 475 Kč
4	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	363 754 Kč	27 754 Kč
5	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	462 082 Kč	42 082 Kč
6	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	563 557 Kč	59 557 Kč
7	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	668 279 Kč	80 279 Kč
8	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	776 351 Kč	104 351 Kč
9	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	887 883 Kč	131 883 Kč
10	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 002 983 Kč	162 983 Kč
11	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 121 766 Kč	197 766 Kč
12	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 244 351 Kč	236 351 Kč
13	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 370 858 Kč	278 858 Kč
14	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 501 414 Kč	325 414 Kč
15	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 636 147 Kč	376 147 Kč
16	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 775 192 Kč	431 192 Kč
17	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 918 686 Kč	490 686 Kč
18	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 066 772 Kč	554 772 Kč
19	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 219 596 Kč	623 596 Kč
20	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 377 311 Kč	697 311 Kč
21	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 540 073 Kč	776 073 Kč
22	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 708 044 Kč	860 044 Kč
23	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 881 389 Kč	949 389 Kč
24	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	3 060 282 Kč	1 044 282 Kč
25	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	3 244 899 Kč	1 144 899 Kč
26	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	3 435 423 Kč	1 251 423 Kč
27	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	3 632 045 Kč	1 364 045 Kč
28	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	3 834 958 Kč	1 482 958 Kč
29	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	4 044 365 Kč	1 608 365 Kč
30	2 484 000 Kč	84 000 Kč	2 400 000 Kč	0 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 860 473 Kč	1 740 473 Kč
Σ	4 956 750 Kč	2 556 750 Kč	2 400 000 Kč		383 513 Kč	2 520 000 Kč	1 860 473 Kč	1 740 473 Kč

Příloha č. 7 – Propoččet financování: stavební spoření, RŽP, investice do podílového fondu

Rok	Stavební spoření		Překlenovací úvěr		Řádný úvěr ze SS					Rizikové ŽP		Podílový fond		
	Vklad (- poplatky)	Naspořeno s úroky	Splátka úroku	Daňová úspora	Platba	Úrok	Úmor	Konečný stav	Daňová úspora	Vklad	Daňová úspora	Investice do PF	Zhodnocení kumulativně	Úrok kumulativně
1	60 878 Kč	62 696 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	11 503 Kč	335 Kč
2	58 188 Kč	123 592 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	23 351 Kč	1 015 Kč
3	58 188 Kč	185 523 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	35 554 Kč	2 051 Kč
4	58 188 Kč	248 508 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	48 124 Kč	3 452 Kč
5	58 188 Kč	312 574 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	61 070 Kč	5 231 Kč
6	58 188 Kč	377 718 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	74 405 Kč	7 398 Kč
7	58 188 Kč	443 970 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	88 140 Kč	9 965 Kč
8	58 188 Kč	511 348 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	102 287 Kč	12 945 Kč
9	58 188 Kč	579 894 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	116 859 Kč	16 348 Kč
10	58 188 Kč	649 582 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	131 867 Kč	20 189 Kč
11	58 188 Kč	720 456 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	147 326 Kč	24 480 Kč
12	58 188 Kč	792 534 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	163 249 Kč	29 235 Kč
13	58 188 Kč	865 873 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	179 649 Kč	34 467 Kč
14	58 188 Kč	940 423 Kč	108 852 Kč	16 328 Kč	-	-	-	-	-	7 200 Kč	1 080 Kč	11 168 Kč	196 541 Kč	40 192 Kč
15	9 698 Kč	960 576 Kč	18 142 Kč	2 721 Kč	139 200 Kč	55 497 Kč	83 703 Kč	1 355 721 Kč	8 325 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	5 886 Kč	208 500 Kč	46 265 Kč
16	-	-	-	-	167 040 Kč	62 132 Kč	104 908 Kč	1 250 813 Kč	9 320 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	4 160 Kč	219 039 Kč	52 645 Kč
17	-	-	-	-	167 040 Kč	57 039 Kč	110 001 Kč	1 140 813 Kč	8 556 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	3 396 Kč	229 108 Kč	59 318 Kč
18	-	-	-	-	167 040 Kč	51 699 Kč	115 341 Kč	1 025 472 Kč	7 755 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	2 595 Kč	238 654 Kč	66 269 Kč
19	-	-	-	-	167 040 Kč	46 099 Kč	120 941 Kč	904 531 Kč	6 915 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	1 755 Kč	247 622 Kč	73 481 Kč
20	-	-	-	-	167 040 Kč	40 228 Kč	126 812 Kč	777 719 Kč	6 034 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	874 Kč	255 951 Kč	80 936 Kč
21	-	-	-	-	167 040 Kč	34 072 Kč	132 968 Kč	644 751 Kč	5 111 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	94 Kč	263 726 Kč	88 617 Kč
22	-	-	-	-	167 040 Kč	27 616 Kč	139 424 Kč	505 327 Kč	4 142 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	0 Kč	271 638 Kč	96 529 Kč
23	-	-	-	-	167 040 Kč	20 848 Kč	146 192 Kč	359 135 Kč	3 127 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	0 Kč	279 787 Kč	104 678 Kč
24	-	-	-	-	167 040 Kč	13 750 Kč	153 290 Kč	205 845 Kč	2 063 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	0 Kč	288 181 Kč	113 072 Kč
25	-	-	-	-	167 040 Kč	6 308 Kč	160 732 Kč	45 114 Kč	946 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	0 Kč	296 826 Kč	121 717 Kč
26	-	-	-	-	45 501 Kč	387 Kč	45 114 Kč	0 Kč	58 Kč	2 400 Kč	360 Kč	0 Kč	305 731 Kč	130 622 Kč
Σ	827 020 Kč	960 576 Kč	1 542 070 Kč	231 311 Kč	1 855 101 Kč	415 676 Kč	1 439 425 Kč		62 351 Kč	182 400 Kč	27 360 Kč	175 109 Kč	305 731 Kč	130 622 Kč

Příloha č. 8 – Propočet financování: hypoteční úvěr, RŽP, investice do podílového fondu

Rok	Hypoteční úvěr						Rizikové ŽP		Podílový fond		
	Počáteční stav	Platba	Úrok	Úmor	Končený stav	Daňová úspora	Vklad na RŽP	Daňová úspora	Investice do PF	Zhodnocení kumulativně	Úrok kumulativně
0	500 000 Kč	4 363 Kč	4 363 Kč	0 Kč	500 000 Kč	654 Kč	0 Kč	0 Kč			
	1 450 000 Kč	25 303 Kč	25 303 Kč	0 Kč	1 450 000 Kč	3 795 Kč	0 Kč	0 Kč			
	2 400 000 Kč	6 980 Kč	6 980 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	1 047 Kč	0 Kč	0 Kč	116 396 Kč	119 888 Kč	3 492 Kč
1	2 400 000 Kč	129 168 Kč	83 027 Kč	46 141 Kč	2 353 859 Kč	12 454 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	45 126 Kč	169 964 Kč	8 442 Kč
2	2 353 859 Kč	129 168 Kč	81 390 Kč	47 778 Kč	2 306 081 Kč	12 209 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	44 879 Kč	221 288 Kč	14 888 Kč
3	2 306 081 Kč	129 168 Kč	79 696 Kč	49 472 Kč	2 256 609 Kč	11 954 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	44 623 Kč	273 889 Kč	22 865 Kč
4	2 256 609 Kč	129 168 Kč	77 941 Kč	51 227 Kč	2 205 382 Kč	11 691 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	44 358 Kč	327 794 Kč	32 412 Kč
5	2 205 382 Kč	129 168 Kč	76 125 Kč	53 043 Kč	2 152 339 Kč	11 419 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	44 084 Kč	383 035 Kč	43 569 Kč
6	2 152 339 Kč	129 168 Kč	74 244 Kč	54 924 Kč	2 097 414 Kč	11 137 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	43 801 Kč	439 641 Kč	56 374 Kč
7	2 097 414 Kč	129 168 Kč	72 296 Kč	56 872 Kč	2 040 542 Kč	10 844 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	43 507 Kč	497 642 Kč	70 868 Kč
8	2 040 542 Kč	129 168 Kč	70 279 Kč	58 889 Kč	1 981 653 Kč	10 542 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	43 202 Kč	557 070 Kč	87 094 Kč
9	1 981 653 Kč	129 168 Kč	68 190 Kč	60 978 Kč	1 920 675 Kč	10 229 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	42 887 Kč	617 956 Kč	105 092 Kč
10	1 857 535 Kč	129 168 Kč	66 028 Kč	63 140 Kč	1 794 395 Kč	9 904 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	42 561 Kč	680 332 Kč	124 908 Kč
11	1 857 535 Kč	129 168 Kč	63 789 Kč	65 379 Kč	1 792 156 Kč	9 568 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	42 223 Kč	744 232 Kč	146 584 Kč
12	1 792 156 Kč	129 168 Kč	61 470 Kč	67 698 Kč	1 724 458 Kč	9 221 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	41 873 Kč	809 689 Kč	170 168 Kč
13	1 724 458 Kč	129 168 Kč	59 069 Kč	70 099 Kč	1 654 360 Kč	8 860 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	41 511 Kč	876 736 Kč	195 704 Kč
14	1 654 360 Kč	129 168 Kč	56 583 Kč	72 585 Kč	1 581 775 Kč	8 488 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	41 136 Kč	945 408 Kč	223 240 Kč
15	1 581 775 Kč	129 168 Kč	54 009 Kč	75 159 Kč	1 506 616 Kč	8 101 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	40 748 Kč	1 015 740 Kč	252 824 Kč
16	1 506 616 Kč	129 168 Kč	51 344 Kč	77 824 Kč	1 428 792 Kč	7 702 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	40 346 Kč	1 087 768 Kč	284 507 Kč
17	1 428 792 Kč	129 168 Kč	48 584 Kč	80 584 Kč	1 348 208 Kč	7 288 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	39 929 Kč	1 161 529 Kč	318 338 Kč
18	1 348 208 Kč	129 168 Kč	45 726 Kč	83 442 Kč	1 264 766 Kč	6 859 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	39 498 Kč	1 237 057 Kč	354 369 Kč
19	1 264 766 Kč	129 168 Kč	42 767 Kč	86 401 Kč	1 178 365 Kč	6 415 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	39 052 Kč	1 314 392 Kč	392 652 Kč
20	1 178 365 Kč	129 168 Kč	39 703 Kč	89 465 Kč	1 088 900 Kč	5 955 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	38 589 Kč	1 393 571 Kč	433 241 Kč
21	1 088 900 Kč	129 168 Kč	36 530 Kč	92 638 Kč	996 262 Kč	5 480 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	38 111 Kč	1 474 632 Kč	476 192 Kč
22	996 262 Kč	129 168 Kč	33 245 Kč	95 923 Kč	900 339 Kč	4 987 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	37 615 Kč	1 557 614 Kč	521 559 Kč
23	900 339 Kč	129 168 Kč	29 843 Kč	99 325 Kč	801 014 Kč	4 476 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	37 102 Kč	1 642 557 Kč	569 401 Kč
24	801 014 Kč	129 168 Kč	26 321 Kč	102 847 Kč	698 167 Kč	3 948 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	36 570 Kč	1 729 501 Kč	619 775 Kč
25	698 167 Kč	129 168 Kč	22 673 Kč	106 495 Kč	591 672 Kč	3 401 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	36 020 Kč	1 818 487 Kč	672 740 Kč
26	591 672 Kč	129 168 Kč	18 897 Kč	110 271 Kč	481 401 Kč	2 834 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	35 450 Kč	1 909 555 Kč	728 358 Kč
27	481 401 Kč	129 168 Kč	14 986 Kč	114 182 Kč	367 219 Kč	2 248 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	34 860 Kč	2 002 748 Kč	786 691 Kč
28	367 219 Kč	129 168 Kč	10 937 Kč	118 231 Kč	248 987 Kč	1 640 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	34 249 Kč	2 098 107 Kč	847 801 Kč
29	248 987 Kč	129 168 Kč	6 744 Kč	122 424 Kč	126 563 Kč	1 012 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	33 617 Kč	2 195 675 Kč	911 752 Kč
30	126 563 Kč	128 965 Kč	2 402 Kč	126 563 Kč	0 Kč	360 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	27 717 Kč	2 290 094 Kč	978 454 Kč
Σ		3 911 482 Kč	1 511 482 Kč	2 400 000 Kč		226 722 Kč	216 000 Kč	32 400 Kč	1 311 640 Kč	2 290 094 Kč	978 454 Kč

Příloha č. 9 – Propoččet financování: hypoteční úvěr, stavební spoření, RŽP, investice do podílového fondu

Rok	Stavební spoření		Překlenovací úvěr		Řádný úvěr ze SS					Hypoteční úvěr					Rizikové ŽP		Podílový fond		
	Vklad (- poplatky)	Naspořeno s úroky	Splátka úroku	Daňová úspora	Platba	Úrok	Úmor	Konečný stav	Daňová úspora	Platba	Úrok	Úmor	Konečný stav	Daňová úspora	Vklad	Daňová úspora	Investice do PF	Zhodnocení kumulativně	Úrok kumulativně
1	223 990 Kč	221 615 Kč	39 420 Kč	5 913 Kč	-	-	-	-	-	42 597 Kč	34 294 Kč	8 302 Kč	1 741 698 Kč	5 144 Kč	1 800 Kč	270 Kč	75 771 Kč	78 044	2 273
2	19 740 Kč	246 789 Kč	39 420 Kč	5 913 Kč	-	-	-	-	-	94 188 Kč	60 246 Kč	33 942 Kč	1 707 755 Kč	9 037 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	23 482 Kč	104 571	5 319
3	19 740 Kč	272 391 Kč	39 420 Kč	5 913 Kč	-	-	-	-	-	94 188 Kč	59 042 Kč	35 146 Kč	1 672 609 Kč	8 856 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	23 301 Kč	131 709	9 155
4	19 740 Kč	298 428 Kč	39 420 Kč	5 913 Kč	-	-	-	-	-	94 188 Kč	57 796 Kč	36 392 Kč	1 636 217 Kč	8 669 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	23 114 Kč	159 468	13 800
5	19 740 Kč	324 921 Kč	39 420 Kč	5 913 Kč	-	-	-	-	-	94 188 Kč	56 505 Kč	37 683 Kč	1 598 534 Kč	8 476 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	22 921 Kč	187 860	19 271
6	9 870 Kč	340 276 Kč	19 710 Kč	2 957 Kč	29 580 Kč	11 933 Kč	17 647 Kč	492 387 Kč	1 790 Kč	94 188 Kč	55 169 Kč	39 019 Kč	1 559 515 Kč	8 275 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	21 554 Kč	215 696	25 554
7	-	-	-	-	59 160 Kč	22 600 Kč	36 560 Kč	456 138 Kč	3 390 Kč	94 188 Kč	53 785 Kč	40 403 Kč	1 519 111 Kč	8 068 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	19 990 Kč	242 757	32 624
8	-	-	-	-	59 160 Kč	20 841 Kč	38 319 Kč	418 128 Kč	3 126 Kč	94 188 Kč	52 352 Kč	41 836 Kč	1 477 275 Kč	7 853 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	19 511 Kč	270 136	40 492
9	-	-	-	-	59 160 Kč	18 995 Kč	40 165 Kč	378 274 Kč	2 849 Kč	94 188 Kč	50 868 Kč	43 320 Kč	1 433 956 Kč	7 630 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	19 012 Kč	297 822	49 167
10	-	-	-	-	59 160 Kč	17 061 Kč	42 099 Kč	336 484 Kč	2 559 Kč	94 188 Kč	49 332 Kč	44 856 Kč	1 389 100 Kč	7 400 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	18 491 Kč	325 802	58 656
11	-	-	-	-	59 160 Kč	15 032 Kč	44 128 Kč	292 666 Kč	2 255 Kč	94 188 Kč	47 741 Kč	46 447 Kč	1 342 653 Kč	7 161 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	17 948 Kč	354 062	68 969
12	-	-	-	-	59 160 Kč	12 904 Kč	46 256 Kč	246 720 Kč	1 936 Kč	94 188 Kč	46 094 Kč	48 094 Kč	1 294 559 Kč	6 914 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	17 382 Kč	382 588	80 112
13	-	-	-	-	59 160 Kč	10 674 Kč	48 486 Kč	198 544 Kč	1 601 Kč	94 188 Kč	44 389 Kč	49 799 Kč	1 244 760 Kč	6 658 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	16 791 Kč	411 360	92 093
14	-	-	-	-	59 160 Kč	8 335 Kč	50 825 Kč	148 029 Kč	1 250 Kč	94 188 Kč	42 622 Kč	51 566 Kč	1 193 194 Kč	6 393 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	16 176 Kč	440 362	104 920
15	-	-	-	-	59 160 Kč	5 883 Kč	53 277 Kč	95 062 Kč	882 Kč	94 188 Kč	40 794 Kč	53 394 Kč	1 139 800 Kč	6 119 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	15 533 Kč	469 572	118 596
16	-	-	-	-	59 160 Kč	3 311 Kč	55 849 Kč	39 523 Kč	497 Kč	94 188 Kč	38 900 Kč	55 288 Kč	1 084 512 Kč	5 835 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	14 864 Kč	498 969	133 129
17	-	-	-	-	40 560 Kč	759 Kč	39 800 Kč	0 Kč	114 Kč	94 188 Kč	36 940 Kč	57 248 Kč	1 027 264 Kč	5 541 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	19 990 Kč	534 528	148 698
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	34 909 Kč	59 279 Kč	967 985 Kč	5 236 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	72 928 Kč	625 680	166 922
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	32 807 Kč	61 381 Kč	906 604 Kč	4 921 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	72 613 Kč	719 242	187 871
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	30 630 Kč	63 558 Kč	843 046 Kč	4 595 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	72 287 Kč	815 274	211 617
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	28 376 Kč	65 812 Kč	777 235 Kč	4 256 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	71 948 Kč	913 839	238 233
22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	26 042 Kč	68 146 Kč	709 089 Kč	3 906 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	71 598 Kč	1 015 001	267 796
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	23 626 Kč	70 562 Kč	638 526 Kč	3 544 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	71 236 Kč	1 118 823	300 383
24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	21 123 Kč	73 065 Kč	565 462 Kč	3 168 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	70 860 Kč	1 225 374	336 074
25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	18 532 Kč	75 656 Kč	489 806 Kč	2 780 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	70 472 Kč	1 334 722	374 949
26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	15 849 Kč	78 339 Kč	411 467 Kč	2 377 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	70 069 Kč	1 446 935	417 093
27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	13 071 Kč	81 117 Kč	330 349 Kč	1 961 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	69 653 Kč	1 562 085	462 591
28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	10 194 Kč	83 994 Kč	246 356 Kč	1 529 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	69 221 Kč	1 680 245	511 530
29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	7 215 Kč	86 973 Kč	159 383 Kč	1 082 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	68 774 Kč	1 801 490	564 000
30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 188 Kč	4 131 Kč	90 057 Kč	69 326 Kč	620 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč	68 312 Kč	1 925 896	620 094
31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70 334 Kč	1 008 Kč	69 326 Kč	0 Kč	151 Kč	5 400 Kč	810 Kč	51 227 Kč	2 036 437	679 408
Σ	312 820 Kč	340 276 Kč	216 810 Kč	32 522 Kč	665 550 Kč	148 329 Kč	509 724 Kč		22 249 Kč	2 844 383 Kč	1 094 383 Kč	1 750 000 Kč		164 157 Kč	216 000 Kč	32 400 Kč	1 357 029 Kč	2 036 437 Kč	679 408 Kč

Příloha č. 10 – Propoččet financování: hypoteční úvěr, KŽP, investice do podílového fondu

Rok	Hypoteční úvěr					Kapitálové životní pojištění			Podílový fond		
	Platba	Úrok	Úmor	Konečný stav	Daňová úspora	Vklad	Zhodnocení kumulativně	Úroky kumulativně	Investice do PF	Zhodnocení kumulativně	Úrok kumulativně
1	50 750 Kč	50 750 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	7 613 Kč	-	-	-	108 763 Kč	112 025	3 263
2	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	86 688 Kč	2 688 Kč	24 600 Kč	140 724	7 362
3	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	176 150 Kč	8 150 Kč	24 600 Kč	170 284	12 321
4	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	268 475 Kč	16 475 Kč	24 600 Kč	200 730	18 168
5	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	363 754 Kč	27 754 Kč	24 600 Kč	232 090	24 928
6	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	462 082 Kč	42 082 Kč	24 600 Kč	264 391	32 628
7	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	563 557 Kč	59 557 Kč	24 600 Kč	297 661	41 298
8	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	668 279 Kč	80 279 Kč	24 600 Kč	331 929	50 966
9	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	776 351 Kč	104 351 Kč	24 600 Kč	367 224	61 662
10	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	887 883 Kč	131 883 Kč	24 600 Kč	403 579	73 417
11	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 002 983 Kč	162 983 Kč	24 600 Kč	441 025	86 262
12	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 121 766 Kč	197 766 Kč	24 600 Kč	479 593	100 231
13	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 244 351 Kč	236 351 Kč	24 600 Kč	519 319	115 357
14	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 370 858 Kč	278 858 Kč	24 600 Kč	560 237	131 674
15	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 501 414 Kč	325 414 Kč	24 600 Kč	602 382	149 219
16	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 636 147 Kč	376 147 Kč	24 600 Kč	645 791	168 029
17	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 775 192 Kč	431 192 Kč	24 600 Kč	690 503	188 140
18	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	1 918 686 Kč	490 686 Kč	24 600 Kč	736 556	209 593
19	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 066 772 Kč	554 772 Kč	24 600 Kč	783 991	232 428
20	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 219 596 Kč	623 596 Kč	24 600 Kč	832 848	256 686
21	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 377 311 Kč	697 311 Kč	24 600 Kč	883 172	282 409
22	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 540 073 Kč	776 073 Kč	24 600 Kč	935 005	309 642
23	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 708 044 Kč	860 044 Kč	24 600 Kč	988 393	338 431
24	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	2 881 389 Kč	949 389 Kč	24 600 Kč	1 043 383	368 820
25	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	3 060 282 Kč	1 044 282 Kč	24 600 Kč	1 100 022	400 860
26	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	3 244 899 Kč	1 144 899 Kč	24 600 Kč	1 158 361	434 599
27	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	3 435 423 Kč	1 251 423 Kč	24 600 Kč	1 218 450	470 087
28	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	3 632 045 Kč	1 364 045 Kč	24 600 Kč	1 280 341	507 379
29	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	3 834 958 Kč	1 482 958 Kč	24 600 Kč	1 344 090	546 527
30	84 000 Kč	84 000 Kč	0 Kč	2 400 000 Kč	12 600 Kč	84 000 Kč	4 044 365 Kč	1 608 365 Kč	24 600 Kč	1 409 750	587 588
31	2 470 000 Kč	84 000 Kč	2 400 000 Kč	0 Kč	10 500 Kč	84 000 Kč	1 860 473 Kč	1 740 473 Kč	24 600 Kč	1 477 381	630 618
Σ	4 956 750 Kč	2 570 750 Kč	2 400 000 Kč		383 513 Kč	2 520 000 Kč	1 860 473 Kč	1 740 473 Kč	846 763 Kč	1 477 381 Kč	630 618 Kč