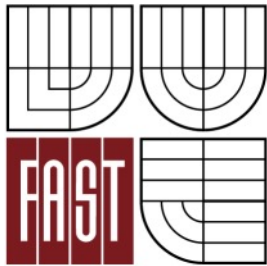




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTI PROSPECTS OF HOUSING FINANCING

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

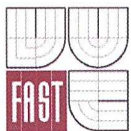
AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ANETA ŠIKLOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ

BRNO 2015



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor 3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student Aneta Šiklová

Název Možnosti financování nemovitosti

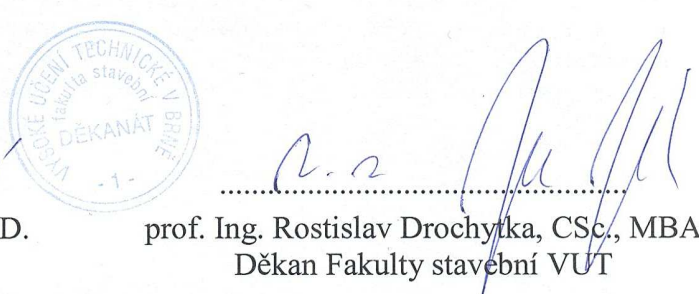
Vedoucí bakalářské práce Ing. Gabriela Kocourková

Datum zadání bakalářské práce 30. 11. 2014

Datum odevzdání bakalářské práce 29. 5. 2015

V Brně dne 30. 11. 2014


.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu


.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Korytářová, J., Fridrich, J., Puchýř, B.: Ekonomika investic, CERM s.r.o., Brno 2002, ISBN 80-214-2089-8

Korytářová, J.: Investování, opora VUT FAST, Brno

Syrový, P.: Financování vlastního bydlení 4. vyd. REA, Grada Publishing a. s., 2004. ISBN 80-247-1097-8

Lukáš V., Kielar P.: Stavební spoření a stavební spořitelny, CERM, s.r.o. Brno, 2009. 84 str. ISBN 978-80-86929-30-9

Prčík, T.: Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno: CERM, s.r.o. Brno, 2002, ISBN 80-86517-29-2S

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Cílem práce je definovat možné způsoby financování nemovitostí.

1. Investiční prostor
2. Definování základních pojmů
3. Zdroje financování nemovitostí fyzických a právnických osob
4. Návrh způsobu financování konkrétní nemovitosti

Cílem práce je navrhnout pro konkrétní domácnost optimální možnost financování bydlení.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Kocourková

Ing. Gabriela Kocourková
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Tato bakalářská práce pojednává o možnostech financování nemovitosti a základních možnostech investování. Cílem této práce je seznámení se základními produkty, kterými lze financovat koupi nemovitosti, a následně seznámení s investičními produkty, pomocí kterých lze snížit finanční náklady spojené s půjčováním cizích zdrojů. První část práce uvádí možnosti financování nemovitosti fyzickou a poté právnickou osobou. Následuje popis hypotečního úvěru a stavebního spoření a základních možností investování. V další části jsou tyto poznatky aplikovány na konkrétní příklad koupě bytu a je zvoleno optimální řešení.

Klíčová slova

Financování nemovitosti, hypoteční úvěr, stavební spoření, kolektivní investování, investiční životní pojištění.

Abstract

This bachelor thesis discusses the possibilities of property financing and basic investment opportunities. The aim of this thesis is informing of basic products, which can be used for purchasing of the property and subsequently introduction of means by which is possible to reduce financial costs associated with liability borrowing. The first part is theoretical. It describes options of property financing by natural and legal person then. Followed by description of mortgage loan, savings plan for housing loan and basic investment options. In second - practical part are these fact-findings applied to specific example of buying an apartment. Optimal solution of financing is select, thanks to liability with financial means assistance.

Keywords

Housing finance, mortgage, building saving, collective investments, unit linked insurance.

Bibliografická citace VŠKP

Aneta Šiklová *Možnosti financování nemovitosti*. Brno, 2015. 51 s., 9 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Gabriela Kocourková.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 12.5.2015

.....
podpis autora
Aneta Šiklová

Poděkování

Děkuji vedoucí práce Ing. Gabriele Kocourkové za odborné vedení, cenné připomínky, náměty a konzultace, kterými přispěla ke zpracování této bakalářské práce.

Obsah

1	Úvod	10
2	Způsoby financování nemovitosti fyzickou osobou.	11
2.1	Vlastní zdroje	11
2.2	Cizí zdroje	11
2.2.1	Spotřebitelský úvěr.....	11
3	Způsoby financování nemovitosti právnickou osobou	13
3.1	Interní zdroje	13
3.1.1	Základní kapitál.....	13
3.1.2	Nerozdělený zisk.....	13
3.1.3	Odpisy	14
3.1.4	Dlouhodobé rezervy	14
3.2	Externí zdroje	14
3.2.1	Úvěry na pořízení nemovitosti	14
3.2.2	Leasing	14
3.2.3	Obligace	15
3.2.4	Investiční dotace.....	15
3.2.5	Financování z prostředků Evropské unie	15
4	Hypoteční úvěr	16
4.1	Úroky.....	16
4.2	Splácení úvěru	17
4.2.1	Způsoby splácení úvěru.....	17
4.3	Účelovost.....	17
4.4	Bonita	18
4.5	Zajištění úvěru.....	18
4.6	Státní podpora	18
4.7	Americká hypotéka	19
5	Stavební spoření	20
5.1	Státní podpora	20
5.2	Fáze spoření	20
5.3	Fáze přidělení cílové částky	21
5.4	Fáze úvěru	21
5.5	Zajištění úvěru.....	21

5.6	Překlenovací úvěr.....	22
6	Možnosti zhodnocení finančních prostředků	24
6.1	Spoření pomocí bankovních produktů	25
6.2	Investice do cenných papírů.....	25
6.3	Investování formou životního pojištění	26
6.4	Kolektivní investování	26
7	Financování koupě konkrétního bytu.....	27
7.1	Varianta 1: Úvěr ze stavebního spoření	28
7.1.1	Shrnutí varianty 1	32
7.2	Varianta 2: Hypoteční úvěr na dobu 20 let	32
7.2.1	Shrnutí varianty 2	34
7.3	Varianta 3: Hypoteční úvěr na dobu 30 let s možností spoření a investování ...	34
7.3.1	Spoření pomocí životního pojištění	36
7.3.2	Investování pomocí podílových fondů.....	38
7.3.3	Další varianta investování pomocí podílových fondů.....	39
7.3.4	Shrnutí varianty 3	41
7.4	Srovnání jednotlivých variant	42
8	Závěr	46
9	Seznam	48
9.1	Použitá literatura	48
9.2	Seznam tabulek	50
9.3	Seznam obrázků	50
9.4	Seznam grafů.....	51
9.5	Seznam příloh.....	51

1 Úvod

V dnešní době je bydlení jak pro rodinu, tak i pro jednotlivce, jednou ze základních potřeb. Téma „Možnosti financování nemovitosti“ jsme si zvolila nejen proto, že je to v dnešní společnosti stále aktuální, ale za život se dotýká velkého množství nás.

Má-li člověk dostatek finančních prostředků a konkrétní představu o tom, jak bydlet, je koupě nemovitosti pouze otázkou nalezení vhodné nemovitosti či zahájení stavby. Pokud ovšem finanční prostředky na nákup nemovitosti nejsou k dispozici v potřebné výši, tak chybějící prostředky je nutné nahradit vypůjčenými cizími zdroji. Půjčování cizích zdrojů není ovšem zdarma. S půjčováním cizích zdrojů jsou spojené i další finanční náklady, které lze snižovat pomocí produktů, které nabízí investiční prostředí, jako například investování do podílových fondů.

Cílem této práce je seznámení se základními produkty, pomocí kterých je možné financovat koupi nemovitosti, a také seznámení se základními možnostmi investování. Na konkrétním modelovém příkladu demonstrovat praktické porovnání jednotlivých možností financování nemovitosti a poté se pokusit snížit náklady na její pořízení pomocí vhodně zvolené investice.

Bakalářská práce je rozčleněna do dvou hlavních částí. První část je teoretická. V této části budou definovány způsoby pořízení nemovitosti nejprve fyzickou osobou a poté právnickou osobou. Na tyto kapitoly naváže popis hypotečního úvěru a to především vysvětlení pojmů s ním spojených. Dále bude následovat kapitola o stavebním spoření, kde bude vysvětleno jeho fungování, poskytovaná státní podpora a jaké možnosti úvěru lze získat ze stavebního spoření. Na závěr teoretické části bude popsán investiční prostor a různé varianty investování použitelné ke zhodnocení finančních prostředků.

V druhé části, praktické, budou výše zmíněné poznatky aplikovány na konkrétní příklad. Bude se jednat o koupi bytu do osobního vlastnictví mladým manželským párem. Možností, jak zkombinovat finanční produkty pro tuto konkrétní situaci je mnoho. Vzhledem k rozsahu práce vyberu pouze některé a pokusím se je porovnat a navrhnout optimální variantu financování.

2 Způsoby financování nemovitosti fyzickou osobou.

Kapitola 2 přináší přehled o hlavních možnostech financování nemovitosti fyzickou osobou. Na tuto kapitolu můžeme nahlížet také jako na kapitolu „financování bydlení“, která se týká široké veřejnosti. Financovat bydlení můžeme vlastními nebo cizími zdroji. Nejčastější je kombinace, tady financování vlastními zdroji a cizími zdroji.

2.1 Vlastní zdroje

Vlastní zdroje patří neodmyslitelně k produktům, které se používají pro financování nemovitostí. Vlastní zdroje mohou tvořit například naspořené peníze, dar nebo dědictví. Výhodou financování koupě nemovitosti z vlastních zdrojů je to, že nedochází k zadlužení a nejsme závislí na finančních institucích. Hrozbou je vydání se ze všech finančních prostředků a jejich potřeba v budoucnu.

2.2 Cizí zdroje

Úvěrem získáváme cizí kapitál potřebný na uspokojení našich potřeb, v tomto případě na bydlení. Pokud hovoříme o úvěrech na bydlení, máme na mysli úvěry účelové, které poskytují bankovní ústavy nebo spořitelny.

Mezi cizí zdroje financování řadíme:

- hypoteční úvěr (blíže popsáno v kapitole 4),
- stavební spoření (blíže popsáno v kapitole 5),
- spotřebitelský úvěr.

2.2.1 Spotřebitelský úvěr

Na trhu nalezneme spotřebitelské úvěry, které poskytují banky nebo jiné finanční subjekty. Tyto produkty ovšem nejsou vhodné na financování koupě nemovitosti. Jedním z faktorů je maximální hodnota výpůjčky - obvykle je to jeden milion korun. Dalším faktorem jsou vysoké úroky, které zpravidla začínají nad úroky účelových úvěrů, ale mnohdy dosahují v nebankovním sektoru až 70% p.a. Doba splatnosti se pohybuje maximálně do 10 let.

Od 25. února 2013 nabyl účinnosti zákon o spotřebitelském úvěru Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, který byl přijat s cílem objektivního a srozumitelného informování spotřebitelů o veškerých podmínkách úvěru tak, aby chránil před nekalými praktikami zejména nebankovních institucí. Zákon udává povinnost úvěrovým institucím uvést roční procentní sazbu z úvěru a celkovou částku, kterou klient zaplatí [26].

3 Způsoby financování nemovitosti právnickou osobou

Právnická osoba může využít k financování koupě nemovitosti nejen zdroje obdobné jako fyzické osoby, ale může využít i zdrojů plynoucí z její podnikatelské činnosti.

3.1 Interní zdroje

Interní zdroje reprezentují zdroje, kterými společnost disponuje a může je využít na financování svých investičních záměrů. U financování těmito prostředky nevzniká žádné zadlužení, tudíž je zajištěna finanční stabilita. Toto financování se nazývá samofinancování.

3.1.1 Základní kapitál

Představuje základní vklad vlastníků obchodních společností a družstev. Jeho navýšení, snížení, minimální výše a způsob tvorby je dán obchodním zákoníkem.

Komanditní společnost tvoří komanditisté (ručí za závazky pouze do výše nesplaceného vkladu) a komplementáři (ručí za závazky celým svým majetkem). Celková výše základního kapitálu není pevně stanovena, k navýšení dochází dalšími vklady komanditistů nebo vstupem dalších komanditistů. Minimální výše vkladu komanditisty je 5 000 Kč [7].

Společnost s ručením omezeným má ze zákona minimální vklad 1 Kč a maximální počet společníků je 50. Kapitál je možné navýšit rozhodnutím valné hromady společníků a to vstupem nových společníků nebo navýšením vkladu stávajících společníků [7].

Akciová společnost je společnost s minimální výší základního kapitálu 2 000 000 Kč (v případě akcií volně obchodovatelných na burze je základní kapitál minimálně 20 000 000 Kč). Jeho změnu je možné učinit po dohodě valné hromady. Základní kapitál je dělen na stejné podíly – akcie [1].

3.1.2 Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk běžného období a minulých období představuje akumulovaný čistý zisk, který zůstal po splnění povinností daných zákonem. K těmto povinnostem patří například tvorba zákonných fondů nebo platba daní [7].

3.1.3 Odpisy

Odpisy vyjadřují opotřebenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku. Odpisy tvoří pro podnik náklad, který je ale daňově uznatelný. Tímto vytváří pro podnik daňový štít, protože dochází ke snížení základu daně z příjmu. Dále odpisy vstupují jako náklad do ceny výrobků, takže jejich prodejem se zvyšují příjmy [7].

3.1.4 Dlouhodobé rezervy

Představují zisk na krytí budoucích rizik a ztrát, o kterých předpokládáme že mohou nastat. U rezerv stanovených zákonem vzniká opět daňový štít, tudíž vzniká daňová úspora [7].

3.2 Externí zdroje

Externí financování umožňuje přesněji reagovat na potřebné změny podnikového majetku v závislosti se situací na trhu. Nastane-li situace, kdy náklady na pořízení externích zdrojů jsou nižší než rentabilita celkového kapitálu, tak dochází ke zvýšení efektivnosti podnikání růstem rentability vlastního kapitálu. Zapojení externích zdrojů může přinášet i problémy. Rozšiřuje se počet společníků či věřitelů, kteří ovlivňují rozhodování v podniku.

3.2.1 Úvěry na pořízení nemovitosti

Na pořízení nemovitosti se využívá úvěrů střednědobých a dlouhodobých. Obecně s dobou splatnosti delší než 1 rok. V současné době se využívá hypoteční úvěr (viz kapitola 4) a stavebního spoření (viz kapitola 5).

3.2.2 Leasing

Finanční leasing se dá charakterizovat jako pronájem předmětu leasingu na určitou dobu. Po jejím uplynutí je na základě kupní smlouvy převeden majetek na leasingového nájemce. Splátky jsou daňově uznatelným nákladem, snižují základ daně v minulosti vyšší částkou než odpisy. Výhodou tedy bylo rychlejší přenesení pořizovací cenu do nákladů v porovnáním s odpisy. Tuto výhodu stát v roce 2008 reguloval tím, že minimální délka leasingu musí být shodná s délkou náležící příslušné odpisové skupině [7] [18].

3.2.3 Obligace

Obligace (dluhopisy) jsou cenné papíry vyjadřující dlužnický závazek emitenta dluhopisu (stát, obec, banka, velký podnik) vůči držiteli dluhopisu. Výnosy vznikají z úroků, které jsou vypočítávány z nominální hodnoty dluhopisu. Emise obligace je možná jen se souhlasem ČNB [4].

3.2.4 Investiční dotace

Poskytovatelem investičních dotací je stát, který dotace poskytuje pomocí dotačních programů jednotlivých ministerstev. Investiční dotace dále také poskytují územní správní celky a EU.

Dle účelu se dotace dělí:

- **provozní** – zajišťují financování běžných potřeb, veřejných služeb a statků (např. ztrátové spoje na železnici). Tento typ dotací je poskytován ze státního nebo krajského rozpočtu,
- **investiční** – určeny k financování dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku.

Všechny dotační programy mají velice přesně stanovené podmínky, které se průběžně kontrolují. Porušení podmínek vede k tomu, že příjemce je buďto penalizován nebo musí dotaci vrátit. V současné době probíhá několik programů na podporu a rozvoj bydlení. Například Úvěr 150, který je poskytován mladým lidem do věku 36 let úvěr do výše 150 000 Kč s 2% úrokovou sazbou na opravy a modernizaci domů a bytů. Probíhá také program Zelená úsporám, který podporuje náhradu neekologického vytápění, zateplování rodinných i panelových domů, ale i výstavbu nízkoenergetických domů [28].

3.2.5 Financování z prostředků Evropské unie

Česká republika má možnost čerpat finanční prostředky Evropské unie. Jedním z úkolů EU je zmírnit rozdíly v životní a ekonomické úrovni jednotlivých členských států. K tomu slouží takzvané strukturální fondy a Fond soudržnosti. V současné době disponuje EU třemi hlavními fondy: Evropský fond pro regionální rozvoj (ERDF), Fond soudržnosti (FS) a Evropský sociální fond (ESF). Podmínky přidělení dotací určuje EU, která také provádí průběžné a konečné kontroly plnění podmínek [9].

4 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dnes jedním z nejvyužívanějších způsobů financování vlastního bydlení. Upravuje ho Zákon o bankách č. 21/1992 Sb., dále pak Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech a v neposlední řadě Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Hypoteční úvěr poskytují hypoteční banky. K tomu, aby banky mohly poskytovat tento produkt je zapotřebí, aby měla příslušné povolení od centrální banky.

Jeho splácení je vždy zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Dle účelnosti lze rozdělit hypoteční úvěry na účelové - hypoteční úvěr (klasický) a neúčelové - americký hypoteční úvěr, který je popsán dále v kapitole 4.7. V České republice převažují klasické hypoteční úvěry [26].

4.1 Úroky

Výše úrokové sazby hypotečního úvěru se řídí tržními pravidly a její výše se nedá určit přesně. Závisí zejména na:

- době splatnosti,
- době fixace,
- výše zajištění úvěru,
- bonitě klienta,
- LVT (Loan To Value), poměr mezi velikostí úvěru a celkovou tržní hodnotou nemovitosti.

Pro banku i klienta je příliš riskantní zavázat se k předem dané úrokové míře. Při poklesu tržní úrokové sazby by byla úroková sazba klienta příliš vysoká a prodělával by. V opačném případě by to bylo naopak, prodělávala by banka. Aby se zamezilo tomuto riziku, úroková sazba se sjednává na pevně dané období. Nejčastěji je to 5 let, ale v nabídkách bank najdeme i jiné fixační období (1, 3, 7, 10 a více let). Po uplynutí této doby má klient právo úvěr úplně nebo částečně splatit a stanoví se nová úroková sazba, která vychází opět ze situace na trhu [26].

4.2 Splácení úvěru

Splatnost úvěru se pohybuje od 5 let do 45 let. 45 let je ovšem maximum, které nabízejí jen některé banky. Splatnost nesmí být delší než doba životnosti nemovitosti, kterou má banka v zástavě. Zároveň je omezena věkem, žadatelé by měli být v produktivním věku. Při přechodu do důchodového věku musí přibrat spoludlužníka (mladšího) [26][8].

4.2.1 Způsoby splácení úvěru

Hypoteční úvěr můžeme splácet následujícími třemi způsoby.

- **Anuitní splácení** - každý měsíc klient splácí stejnou částku, která se skládá ze dvou neoddělitelných složek a to z úmoru a úroku a po celou dobu splácení se nemění. Z počátku je úrok větší než úmor, ale postupně se tento poměr obrátí a klient umořuje více ze svého dluhu a platí menší část úroků.
- **Progresivní splácení** – jedná se o splácení, kdy klient zpočátku splácí menší částky, než ke konci splácení. První progresivní splátku si nastaví v požadované výši, tato výše nesmí být menší než výše úroků. Klient platí stejnou částku po celý rok a pro následující období se splátka zvedne o koeficient růstu [22].
- **Degresivní způsob splácení** – u degressivního způsobu splácení jsou zpočátku splátky nejvyšší a postupně se snižují. Každý rok se tato částka sníží o pevně daný koeficient [5].

4.3 Účelovost

U účelových hypoték je jejich charakteristickým znakem přísná účelnost. Peněžní prostředky mohou být použity na:

- nákup nemovitosti či pozemku určeného k bydlení,
- stavbu nemovitosti určené k bydlení či rekreaci,
- koupi staveb k nebytovým účelům,
- rekonstrukce nebo modernizace stávající nemovitosti,
- koupi vlastnického podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků,
- splacení dříve poskytnutých úvěrů a půjček na nemovitost [26].

4.4 Bonita

Při žádosti o úvěr, případně jeho výši, banka hodnotí bonitu klienta. Jedná se o schopnost klienta, splácet daný závazek. Žadatel musí dokázat výši svých čistých příjmů vzhledem ke svým nutným výdajům a odhadnuté výši splátek úvěru plus určitou rezervu. Bonita klienta se následně promítá do marže úrokové sazby poskytované klientovi [26].

4.5 Zajištění úvěru

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. K zajištění klient používá úvěrovou nemovitost a to i rozestavěnou. Ve výjimečných případech může jít i o nemovitost nesouvisející s úvěrem. Podmínkou vždy je, že nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí. Povinností klienta je nechat pojistit nemovitost minimálně do výše úvěru proti živelným rizikům a pojistné plně vinkulovat ve prospěch banky. V případě, že splácení úvěru je závislé na příjmu jedné osoby, může banka také požadovat životní nebo úvěrové pojištění žadatele, které je taktéž vinkulováno ve prospěch banky [27].

4.6 Státní podpora

Jednou ze státních podpor pro bydlení je daňová uznatelnost zaplacených úroků z úvěrů sloužící ke zlepšování bydlení nebo prořízení bydlení. Tato podpora se netýká pouze hypotečních úvěrů, ale i úvěrů ze stavebního spoření. V případě, že poplatník daně chce tento nárok uplatnit, musí v domě nebo bytě trvale žít. Další podmínky, za kterých se dá uplatnit toto daňové zvýhodnění, upravuje Zákon o daních z příjmů č. 586/1992 Sb., § 15.

Daňový odpočet lze uplatnit vždy na základě formuláře o výši zaplacených úroků, který klientovi vystaví úvěrující banka, v případě stavebního spoření stavební spořitelna, vždy po uplynutí zdaňovacího období, zpravidla po 31. 12. daného roku. Pokud o úvěr žádalo více osob, tak si daňový odpočet může nárokovat pouze jedna osoba nebo každá z nich rovným dílem. Je-li v jedné domácnosti spláceno více úvěrů, které splňují kritéria uznatelnosti, je částka 300 000 Kč maximálním limitem pro všechny úvěry dohromady.

V minulosti poskytoval stát příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru přesáhla-li hranice úroků 5%. V současné době je vzhledem k nízkým úrokovým sazbám tento příspěvek nulový [16].

4.7 Americká hypotéka

Tento název se používá pro hypoteční úvěry, jejichž použití není vázáno na investici do nemovitosti. S penězi takto získanými můžeme financovat například družstevní bydlení, podnikatelský záměr nebo koupí auta. Bance nemusíme účel půjčky sdělovat.

Koupě družstevního bytu je nejrozšířenějším účelem použití této hypotéky. Dříve k těmto účelům bylo možné využít pouze úvěr ze stavebního spoření nebo klasický spotřebitelský úvěr.

Ve srovnání s běžnými hypotékami mají tyto hypotéky zhruba o jedno až tři procenta vyšší úroky, přičemž úvěry na pořízení či rekonstrukci družstevního bytu se pohybují v dolním pásmu tohoto intervalu.

K zajištění úvěru je nutno disponovat nemovitostí, ale není podmínkou být jejím vlastníkem. Některé banky přijmou v zástavu i dům, byt či pozemek jiného vlastníka.

Maximální výše úvěru je omezena hodnotou zastavované nemovitosti. Na rozdíl od klasických úvěrů banka poskytuje úvěr ve výši 50% až 70% ceny zastavované nemovitosti.

Doby fixace bývají stejné jako u klasických hypoték, ale u některých bank se může rovnat doba fixace době splácení celého úvěru. Některé banky poskytují i tu výhodu, že úvěr lze předčasně splatit i v průběhu fixačního období.

Neúčelovou hypotéku může být výhodné použít, kromě již zmíněného pořízení či rekonstrukce družstevního bytu, jako nástroj přefinancování starších dluhů [26].

5 Stavební spoření

Stavební spoření je po hypotékách druhý nejrozšířenější produkt v objemu zapůjčených finančních prostředků. Je to velmi známý produkt s dobrou pověstí a velkým množstvím participujících účastníků. Principem stavebního spoření je shromažďování finančních prostředků od klientů, které zhodnocují díky státní podpoře. Poté poskytují svým klientům z takto naspořených prostředků dle přesně definovaných pravidel úvěry na financování bytových potřeb [6].

5.1 Státní podpora

Státní podpora přísluší účastníkovi při splnění podmínek stanovených Zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Je poskytována ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh prostřednictvím Ministerstva financí. Na státní podporu má klient nárok po celou dobu spoření. Podpora zaniká v okamžiku poskytnutí řádného úvěru, v okamžiku vyplacení zůstatku spořicího účtu na základě přidělení cílové částky nebo výpovědi smlouvy. Na státní podporu mají nárok ti klienti, kteří mají trvalý pobyt na území ČR a mají přidělené rodné číslo [6].

Od roku 2012 činí státní podpora 10% z tzv. základu pro výpočet státní podpory na daný kalendářní rok. Do základu patří:

- vlastní vklady účastníka za kalendářní rok,
- úroky z celého zůstatku spořicího účtu za daný kalendářní rok,
- částky, které převyšují základ pro výpočet státní podpory u dané smlouvy v minulých letech.

Státní podpora pro jeden kalendářní rok se poskytuje z maximální částky 20 000 Kč. Výše podpory, kterou může tedy klient maximálně získat, činí 2 000 Kč [25].

5.2 Fáze spoření

Fáze spoření začíná běžet ode dne vzniku smlouvy o stavební spoření. Délka doby spoření není ve smlouvě pevně stanovena. Ve smlouvě jsou uvedeny pouze události, které vedou k uzavření spořicí fáze, např. uzavření smlouvy o úvěru.

Samotná spořicí fáze probíhá formou ukládání peněžních prostředků na účet stavebního spoření. Klient může uskutečňovat i mimořádné vklady. Z vkladů je mu vždy připisována jednou ročně státní podpora.

5.3 Fáze přidělení cílové částky

Přidělení cílové částky je zlomem mezi fází spoření a fází úvěru. Je to jeden z nejdůležitějších parametrů smlouvy o stavebním spoření. Cílová částka představuje sumu peněžních prostředků, které může klient získat od stavební spořitelny pro řešení bytových potřeb. Skládá se tedy z vkladů účastníka na stavební spoření, státní podpory, úroků z vkladů a úvěru ze stavebního spoření. K přidělení cílové částky je potřeba, aby klient splnil tři podmínky:

- dodržení minimální doby spoření,
- naspoření minimální částky nutné pro přidělení cílové částky,
- dosažení předem stanoveného hodnotícího čísla.

Splněním těchto podmínek získává klient právo, nikoliv povinnost, na přidělení cílové částky. Klient, který chce čerpat prostředky později, může nadále pokračovat ve spoření a souhlas s přidělením dát až v pro něj vhodnou chvíli [19].

5.4 Fáze úvěru

Splácení úvěru začíná hned po začátku jeho čerpání. Splátky probíhají v pravidelných měsíčních splátkách a obsahují splátku jistiny a úroky z úvěru. Výhodou tohoto úvěru je možnost dřívějšího splacení celého úvěru nebo jeho části pomocí mimořádné splátky bez jakýchkoliv sankčních poplatků. Lze uplatnit tzv. daňový odpočet.

5.5 Zajištění úvěru

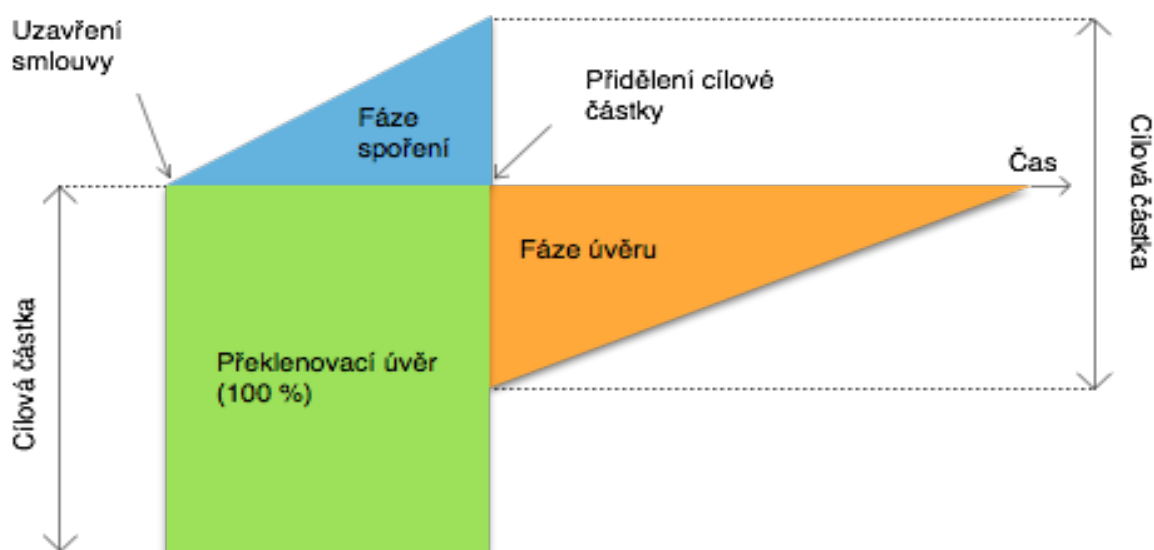
Zajištění úvěru, jak překlenovacího, tak i úvěru ze stavebního spoření, zvyšuje stavební spořitelně jistotu toho, že poskytnutý úvěr bude řádně splacen. Požadované zajištění závisí na bonitě žadatele, délce předchozího spoření a výši úvěru. Zpravidla do určité výše úvěru (50 000 až 100 000 Kč) se nevyžadují žádná zajištění. Pro vyšší úvěry se setkáváme s povinným zajištěním jedním až třemi bonitními ručiteli, zástavou

nemovitosti, nebo uzavření životního či úrazového pojištění s vinkulací pojistného plnění ve prospěch stavební spořitelny [26][6].

5.6 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěry, nebo také meziúvěry, jsou určeny pro klienty, kteří nemají splněny všechny podmínky pro přidělení řádného úvěru. Jedná se tedy o úvěr, který překlenuje dobu mezi skutečnou potřebou cizích zdrojů a vznikem nároku na úvěr ze stavebního spoření. Klient může na jednu smlouvu o stavebním spoření žádat o překlenovací úvěr pouze jednou.

Grafické znázornění produktů spojených se stavebním spořením představuje následující obrázek 1.



Obrázek 1 - Schéma úvěrů ze stavebního spoření (Vlastní zpracování dle: [26])

Maximální poskytnutá výše překlenovacího úvěru může být do výše cílové částky. Klient platí pouze úroky z tohoto úvěru a čeká, až mu bude přidělena cílová částka. Jejím přidělením je tento úvěr splacen a klient od této chvíle čerpá řádný úvěr. Úroková sazba je po celou dobu splácení překlenovacího úvěru fixní a odvíjí se od toho,

jak dlouho klient u stavební spořitelny spoří a za jak dlouho dojde k přidělení cílové částky.

Současně se splácením úroků probíhá tzv. dospořování. Klient ukládá stanovenou částku na účet stavebního spoření, z těchto úložek dále získává státní podporu a úroky z vkladu. Spoření slouží k tomu, abychom co nejdříve splnili podmínky pro klasický úvěr ze stavebního spoření.

Výhody překlenovacího úvěru spočívají zejména v tom, že je poskytnut okamžitě na žádost klienta, akontace může činit i 0%. Náklady na překlenovací úvěr snižuje státní podpora získaná během doby spoření, úroky z vkladů a státní podpory během doby spoření a také daňové zvýhodnění. Stejně jako u hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření tak i u překlenovacího úvěru můžeme uplatnit daňový odpočet.

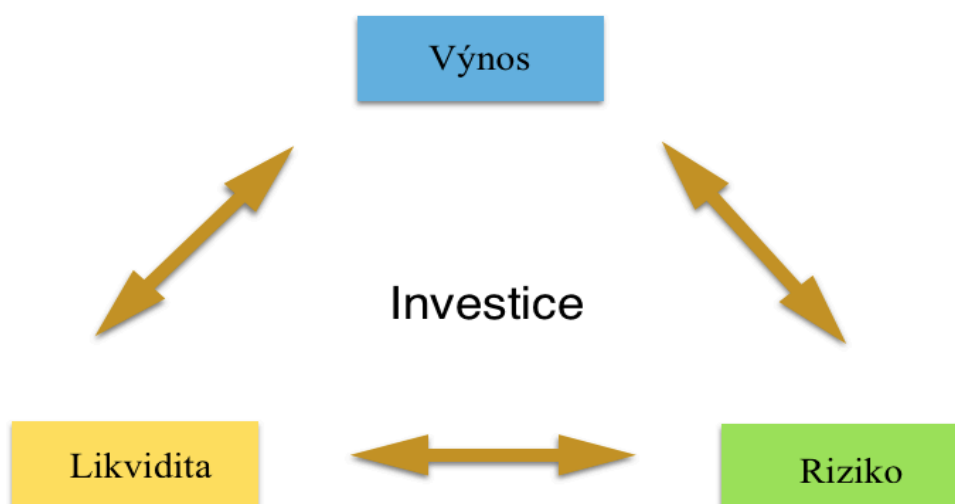
6 Možnosti zhodnocení finančních prostředků

Půjčování cizích zdrojů je vždy finančně náročné a to pro jakýkoli účel. Úvěry na pořízení nemovitosti se pohybují v řádech statisíců či milionů a jsou finančně náročné. Ke snížení finanční náročnosti může napomoci zhodnocování volných finančních prostředků pomocí vhodně zvolené investice.

U každé investice rozlišujeme tři hlavní atributy:

- **Výnos** - představuje všechny příjmy z investice od okamžiku, kdy do ní vložíme první finanční prostředky až do doby posledního příjmu z této investice.
- **Stupeň likvidity** - představuje, jakou rychlostí jsme schopni přeměnit danou investici zpět na finanční prostředky.
- **Riziko** - představuje možné odchýlení skutečných výnosů od očekávaných. Vyjadřuje to, že žádná investice nemůže být ve všech atributech stoprocentní. Například nemůžeme požadovat vysoký výnos při malém riziku a vysoké likviditě [15].

Grafické znázornění investičního prostoru představuje následující obrázek 2.



Obrázek 2 - Investiční prostor (Vlastní zpracování dle: [26])

6.1 Spoření pomocí bankovních produktů

Chce-li investor zhodnotit své volné investiční prostředky, může využít finanční instituci. Nejběžnějšími institucemi jsou banky, družstevní záložny nebo stavební spořitelny.

Mezi nejznámější bankovní produkty patří běžný účet, spořicí účet a termínovaný účet, jehož obdoba je stavební spoření.

- **Běžný účet** – výnos z běžného účtu je nízký, v některých bankách klient platí poplatky za vedení účtu, tudíž výnos z běžného účtu může být i nulový. V současné době je výnos okolo 0,1%. Běžný účet se vyznačuje vysokou likviditou a nízkým rizikem [26].
- **Spořicí účet** – V současné době je průměrný výnos 0,62 %. Stejně jako běžný účet se vyznačuje vysokou likviditou a nízkým rizikem [7].
- **Termínovaný účet** – Klient uloží finanční prostředky na předem sjednanou dobu. Výše výnosu se pohybuje dle délky uložení. Likvidita je tedy nízká, ovšem riziko je nízké a výnos vyšší než u běžného účtu [20].

6.2 Investice do cenných papírů

Pokud chceme spořit dlouhodobě s vyšším výnosem, ovšem s vyšším rizikem, můžeme investovat do cenných papírů. Mezi nejznámější patří investice do akcií, dluhopisů, podílových listů a dále investice na peněžním a komoditním trhu.

- **Akcie** - Druh cenného papíru, který vyjadřuje majetkový podíl na daném podniku. Majitel je oprávněn rozhodovat o podniku prostřednictvím hlasování na valné hromadě, podílet se na zisku a to ve formě dividend a podílí se na likvidačním zůstatku společnosti [26].
- **Dluhopis (obligace)** - Cenný papír, který vyjadřuje závazek emitenta (dlužníka) vůči držiteli dluhopisu (věřiteli). Věřitel má právo na splacení dlužné částky a na vyplacení stanoveného výnosu. Emitentem může být stát, místní samospráva nebo obchodní společnost [4].

- **Podílové listy** - Cenné papíry, které představují podíl podílníka na majetku v podílovém fondu. Obsahují několik cenných papírů různých společností [3].
- **Peněžní trh** – Kategorie do které patří několik typů cenných papírů. Vždy se jedná o cenné papíry s dobou splatnosti do jednoho roku. Náleží sem například státní pokladniční poukázky [2].
- **Komodity** - Nepatří mezi cenné papíry, ale jsou zde uvedeny jako další nástroj investování. Investování do komodit patří mezi rizikovější investice.

6.3 Investování formou životního pojištění

Toto investování představuje současný trend v životním pojištění. Na našem trhu se s tímto investováním můžeme setkat ve formě smíšeného životního pojištění. Principem je, že pojistné je placeno do investičních fondů tvořených pojišťovnou, pojištěný si sám vybere jejich kombinaci (akciový, smíšený, dluhopisový atd.), kterou ovšem v průběhu pojištění může libovolně měnit. Pojistné si lze při splnění stanovených podmínek odečíst od základu daně [26].

6.4 Kolektivní investování

Podstata kolektivního investování spočívá v tom, že na jedné straně stojí investoři se svými volnými prostředky a na druhé straně společnost nebo stát, který chce tyto prostředky získat. Získá je vydáním výše zmíněných cenných papírů. Investiční společnost odkoupí tyto cenné papíry a dle typu vytvoří podílové fondy a poté je pomocí podílových listů prodá investorům. Fondy dle typu cenných papírů mohou být dluhopisové, smíšené, akciové a fondy peněžního trhu. Ke kladům kolektivního investování patří diverzifikace rizika. Pokud vybereme například akciový fond, který obsahuje patnáct společností a jedné se nedaří (snižuje se cena za akcie) a zbylých čtrnáct společností prosperuje, nemusí se investor obávat takové ztráty, jako kdyby investoval pouze do jedné společnosti [17].

7 Financování koupě konkrétního bytu

Tato kapitola se věnuje aplikaci výše popsanych zdrojů financování a také možnosti spoření a investování na modelovém příkladu. Cílem je nalézt co nejoptimálnější variantu financování koupě vlastního bytu. Případnou možnost refinancování úvěru, dřívějšího splacení či změnu úrokové sazby v této kapitole neuvažujeme. V každé variantě je vždy daňovým poplatníkem využít celý možný daňový odpočet.

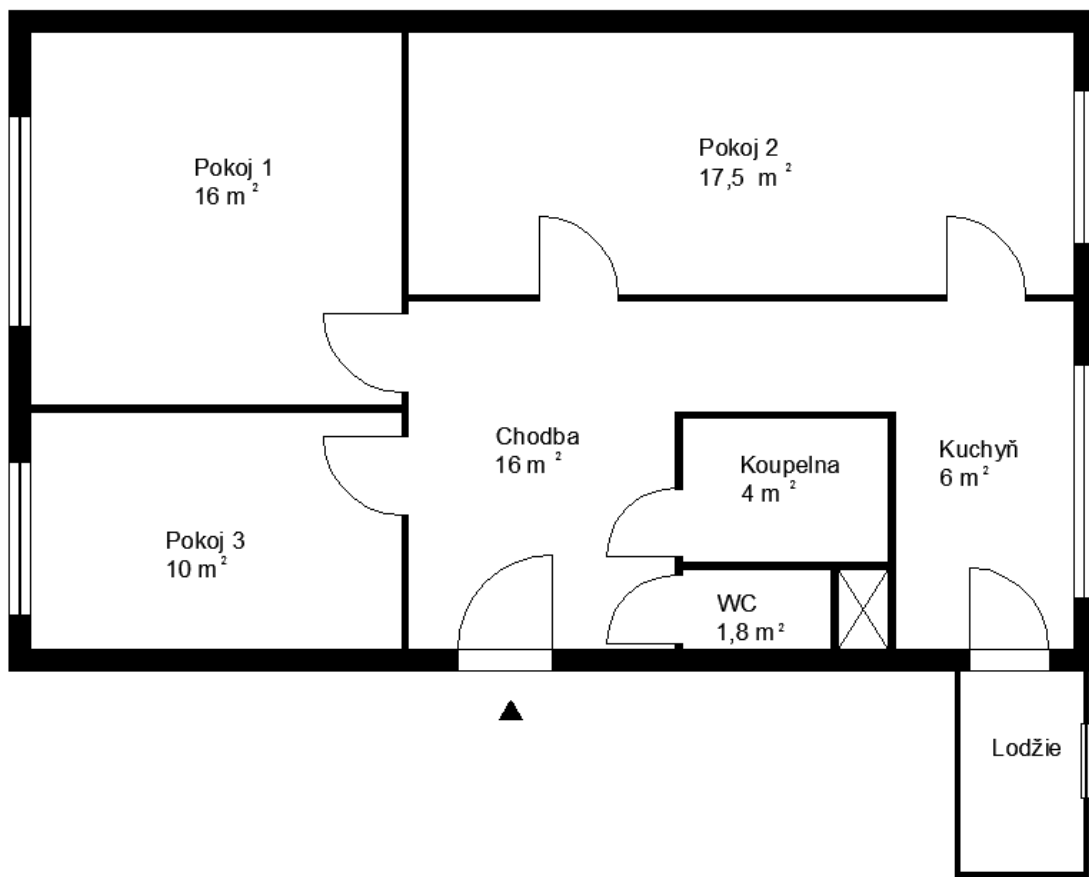
Nejprve si musíme definovat situaci, na kterou budeme konkrétní varianty modelovat. Určím o jakou konkrétní nemovitost na realitním trhu se jedná a jaká konkrétní rodina má o koupi zájem.

Popis rodiny

Jako modelovou rodinu uvažuji manžele Jelínkovi ve věku 25 a 29 let. Jsou bezdětní a o dítěti dalších 5 let neuvažují. Pan Jelínek pracuje jako dispečer v dopravě a paní Jelínková jako zubní laborantka. Dohromady jejich čistý příjem činí 36 400 Kč. Pracovní poměr mají oba na dobu neurčitou. Naspořeno mají 300 000 Kč. Do koupě nového bytu hodlají vložit 200 000 Kč a zbylých 100 000 Kč si ponechat na nečekané výdaje a drobné opravy bytu. Prozatím bydlí v pronajatém bytě.

Popis bytu:

- cena 1 000 000 Kč,
- klidná lokalita města Hlinska,
- dispozice 3+1,
- rozloha 72 m²,
- lodžie orientovaná severozápadním směrem,
- před 5 lety částečná rekonstrukce – zděné jádro Ytong, obklady, podhledy, elektroinstalace,
- 3. nadzemní podlaží z celkových 7. nadzemních podlaží,
- k bytové jednotce patří sklepní kóje a další sklepní prostory,
- panelový dům prošel rekonstrukcí – oprava střechy, plastová okna, zateplení, nový výtah a jeho odhlučnění.



Obrázek 3 - Studie půdorysu bytu (Vlastní zpracování dle: [21])

7.1 Varianta 1: Úvěr ze stavebního spoření

Návrh řešení vycházející z úvěru ze stavebního spoření. Vzhledem k tomu, že stavební spoření je uvažováno v tomto případě jako nově založené, je nutné úvěr ze stavebního spoření doplnit o překlenovací úvěr do doby naspoření požadované částky, aby mohlo dojít k přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření.

Výše úvěru činí 800 000 Kč, což je 80% z pořizovací ceny bytu. Varianta 1 vychází z údajů Českomoravské stavební spořitelny.

Základní údaje

Cílová částka: 800 000 Kč

Doba splatnosti: 30 let

Tabulka 1 - Porovnání řádného a překlenovacího úvěru (Vlastní zpracování dle: [10])

	Meziúvěr	Řádný úvěr
Úroková sazba	3,10%	4,3%
Délka fixace	3 roky	fixní
Měsíční splátka	3 267 Kč	4 380 Kč

I. Fáze - spoření a překlenovací úvěr

V první fázi dochází ke splátkám úroků z úvěru a zároveň probíhá spoření.

Spoření

Každý měsíc je posíláno na spořicí účet 1 200 Kč. První měsíc se navíc platí jednorázový poplatek v minimální výši 1% z poskytnutého úvěru. V tomto konkrétním případě jde o 9 660 Kč. Z roční naspořené částky je čerpána státní podpora 10% a je také připsován úrok 1,3% ročně, který podléhá zdanění. V každém roce spoření se platí také 660 Kč jako poplatek. Dostatečné vysokého hodnotícího čísla je dosaženo v tomto případě při naspoření 35% z cílové částky, což je po 206 měsících, tedy po 17-ti letech a 4 měsících.

V následující tabulce 2 je uveden výpočet celkového výnosu během 17-leté spořicí fáze, kdy celkový výnos činil 34 097 Kč.

Tabulka 2 – Výpočet celkového výnosu za 17 let spořicí fáze (Vlastní zpracování dle: [10])

Úroky	32 011 Kč
Státní podpora	25 664 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	1 104 Kč
Úhrady	-19 880 Kč
Odvedená daň	-4 801 Kč
Celkový výnos	34 097 Kč

Výpočet celkové naspořené částky je uveden v následující tabulce 3. Z částky 260 460 Kč vložených prostředků bylo celkem naspořeno 293 453 Kč.

Tabulka 3 – Výpočet celkové naspořené částky ze spořicí fáze (Vlastní zpracování dle: [10])

Vklady	260 460 Kč
Úroky	32 011 Kč
Odvedená daň z úroků	-4 801 Kč
Státní podpora	25 664 Kč
Úhrady	-19 880 Kč
Úhrady za meziúvěr	-1 000 Kč
Celkem naspořeno	293 453 Kč

Překlenovací úvěr

Ve fázi překlenovacího úvěru se platí pouze úroky z úvěru, tudíž nedochází k umořování dlužné částky. Úroková míra činí v prvních třech letech 3,1%, poté dojde k jejímu přepočítání a dle aktuálního stavu na trhu by sazba byla změněna nebo ponechána. Výše měsíční splátky je 2 066 Kč. Úroky jsou daňově uznatelný náklad, tudíž této úlevy by manželé využívali. Překlenovací úvěr končí stejně jako fáze spoření, tedy po 17-ti letech a 4 měsících.

Přehled celkových nákladů na překlenovací úvěr je uveden v následující tabulce 4.

Tabulka 4 – Celkové náklady za 17 let na překlenovací úvěr (Vlastní zpracování dle: [10])

Úroky z meziúvěru	429 873 Kč
Daňová úspora	-64 481 Kč

II. Fáze řádného úvěru

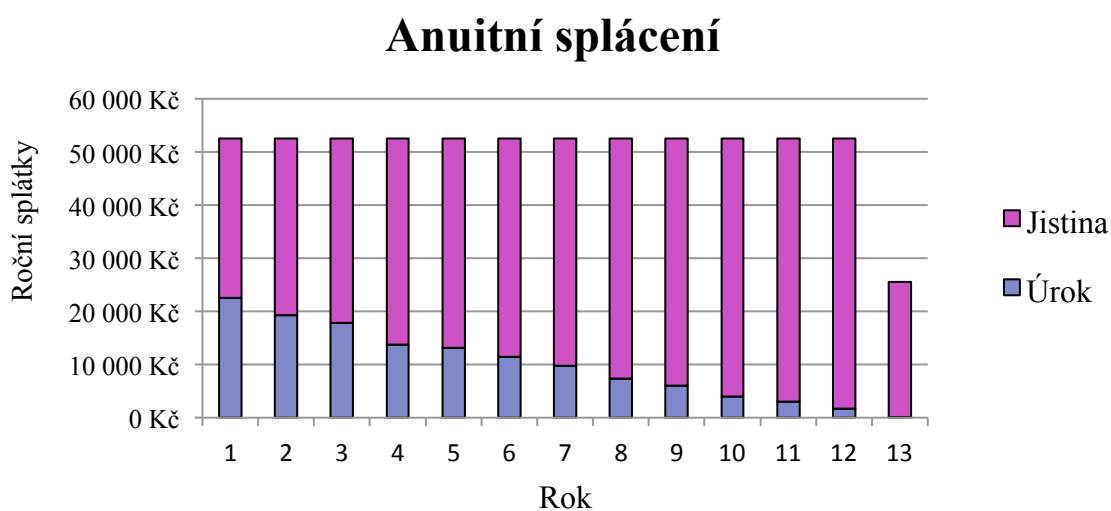
Po dosažení dostatečně vysokého hodnotícího čísla přechází překlenovací úvěr do fáze řádného úvěru. V této fázi již neprobíhá spoření. Výše úvěru již nečiní částku 800 000 Kč, ale tato částka je snížena o naspořené prostředky z fáze spořicí, tedy o 293 453 Kč. Celková výše úvěru je 506 546 Kč. Úroková míra 4,3% je fixní. Výše měsíčních anuitních splátek je 4 380 Kč. Splátka se skládá z úroků z úvěru a umořování

dlužné částky. Každý rok je placeno 330 Kč jako poplatek za vedení úvěru. celkové náklady na řádný úvěr jsou uvedeny v tabulce 5. Délka této fáze je 150 měsíců, tedy 12 let a 6 měsíců.

Tabulka 5 – Celkové náklady za 13 let řádného úvěru ze stavebního spoření (Vlastní zpracování dle: [10])

Úroky z úvěru	145 466 Kč
Daňová úspora	-21 891 Kč
Poplatky	4 290 Kč

V následujícím grafu 1 je znázorněn poměr mezi výší úroku a umořováním dluhu v ročních splátkách.



Graf 1 - Průběh anuitního splácení (Vlastní zpracování dle: [10])

7.1.1 Shrnutí varianty 1

Celkové náklady úvěru ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru jsou 1 345 531 Kč (viz tabulka 6). Rozdíl mezi celkovými náklady a zapůjčenou částkou činí 545 531 Kč. Tato částka je ve skutečnosti snížena o daňové úspory a státní podporu. Celkové finanční náklady tvoří tedy částku 460 230 Kč (viz tabulka 7).

Tabulka 6 - Celkové náklady varianty 1 (Vlastní zpracování dle: [10])

Úložka ve fázi spoření	260 460 Kč
Splátky úvěru	656 302 Kč
Úroky z meziúvěru	429 873 Kč
Státní podpora připsaná dodatečně	-1 104 Kč
Náklady celkem	1 345 531 Kč

Tabulka 7 - Celkové finanční náklady varianty 1 za 30 let (Vlastní zpracování dle: [10])

Úroky z úvěru	145 466 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	-21 891 Kč
Úroky z meziúvěru	429 873 Kč
Daňová úspora z meziúvěrových úroků	-64 481 Kč
Úroky z vkladů	-32 011 Kč
Odvedená daň z úroků	4 801 Kč
Státní podpora ve fázi spoření	-25 664 Kč
Státní podpora vrácená dodatečně	-1 104 Kč
Úhrady ve fázi spoření	19 880 Kč
Úhrady ve fázi splácení úvěru	4 290 Kč
Celkové finanční náklady	460 230 Kč

7.2 Varianta 2: Hypoteční úvěr na dobu 20 let

Návrh řešení ve variantě 2 vychází z účelového hypotečního úvěru na dobu 20 let. Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Údaje vycházejí z nabídky GE Money Bank. Úroková sazba 2,14% je platná při splnění podmínek služby Aktivní účet,

což znamená mít založený běžný účet u GE Money Bank. I v této variantě se uvažuje půjčovaná částka 800 000 Kč jako 80% z celkové ceny bytu. Hypoteční úvěr tedy není 100%.

Poplatky a podmínky:

- úroková sazba 2,14% je platná při splnění podmínek služby Aktivní účet, což znamená mít založený běžný účet u GE Money Bank a využívat ho minimálně ke splácení úvěru,
- uhrazení jednorázového poplatku 1 000 Kč na vklad zástavního práva,
- uhrazení jednorázového poplatku 500 Kč za čerpání úvěru,
- smluvní pokuta za nevyčerpání úvěru: 3% z nevyčerpané částky, pokud klient nevyčerpá více než 20% z dohodnuté výše úvěru,
- poplatek 50 Kč/rok za roční výpis z úvěrového účtu a potvrzení o zaplacených úrocích,
- předčasné splacení
 - splacení hypotečního úvěru při změně úrokové sazby (ke konci fixace) bez poplatku,
 - K datu pravidelné měsíční splátky. Nutno splatit nesplacenou jistinu hypotečního úvěru plus 5 % z předčasně splacené částky.

Základní údaje

Hypoteční úvěr je v celkové výši 800 000 Kč s dobou fixace na 5 let, úrokovou sazbou 2,14% a dobou splatnosti 20 let. Splácení úvěru probíhá anuitními měsíčními splátkami ve výši 4 100 Kč.

Tabulka 8 - Základní údaje hypotečního úvěru na 20 let (Vlastní zpracování dle: [12])

Výše úvěru	800 000 Kč
Úroková sazba	2,14%
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Doba splatnosti	20 let
Měsíční splátka	4 100 Kč
Způsob splácení	Anuitní

7.2.1 Shrnutí varianty 2

Celkové náklady hypotečního úvěru jsou 997 576 Kč (viz tabulka 9). Rozdíl mezi celkovými náklady a zapůjčenou částkou činí 197 576 Kč. Tato částka je ve skutečnosti snížena o daňové úspory. Celkové finanční náklady tvoří částka 169 965 Kč (viz tabulka 10).

Tabulka 9 - Celkové náklady hypotečního úvěru na 20 let (Vlastní zpracování dle: [12])

Splátka úvěru	984 076 Kč
Poplatky	13 500 Kč
Náklady celkem	997 576 Kč

Tabulka 10 - Celkové finanční náklady hyp. úvěru na 20 let (Vlastní zpracování dle: [12])

Úroky z úvěru	184 076 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	-27 611 Kč
Poplatky	13 500 Kč
Celkové finanční náklady	169 965 Kč

7.3 Varianta 3: Hypoteční úvěr na dobu 30 let s možností spoření a investování

Varianta 3 se zabývá financování nemovitosti pomocí hypotečního úvěru na 30 let a je doplněna investováním formou investičního životního pojištění či investováním pomocí podílových fondů. U hypotečního úvěru s delší dobou splatnosti jsou větší finanční náklady než u hypotečního úvěru s kratší dobou splatnosti. Pomocí vhodně investovaných prostředků lze ovšem tyto finanční náklady efektivně snížit.

Podmínky hypotečního úvěru jsou shodné s podmínkami hypotečního úvěru varianty 2. Údaje vycházejí z nabídky GE Money Bank a úroková sazba 2,14% je platná pouze při splnění podmínek služby Aktivní účet, tedy mít založený účet v GE Money Bank a aktivně ho využívat.

Základní údaje

Hypoteční úvěr ve výši 800 000 Kč s dobou splatnosti 30 let. Úroková sazba 2,14% s fixací na 5 let. Výše anuitních měsíčních splátek činí 3 010 Kč.

Tabulka 11 - Základní údaje hypotečního úvěru na 30 let (Vlastní zpracování dle: [13])

Výše hypotečního úvěru	800 000 Kč
Úroková sazba	2,14%
Doba fixace úrokové sazby	5 let
Doba splatnosti	30 let
Měsíční splátka	3 013 Kč
Způsob splácení	Anuitní

Náklady na samotný hypoteční úvěr

Celkové náklady hypotečního úvěru jsou 1 104 280 Kč (viz tabulka 12). Rozdíl mezi celkovými náklady a zapůjčenou částkou činí 304 280 Kč. Tato částka je ve skutečnosti ještě snížena o daňové úspory. Celkové finanční náklady tvoří částka 261 563 Kč (viz tabulka 13).

Tabulka 12 - Celkové náklady hypotečního úvěru na 30 let (Vlastní zpracování dle: [13])

Splátka úvěru	1 084 780 Kč
Poplatky	19 500 Kč
Náklady celkem	1 104 280 Kč

Tabulka 13 - Celkové finanční náklady hyp. úvěru na 30 let (Vlastní zpracování dle: [13])

Úroky z úvěru	284 780 Kč
Daňová úspora z úvěrových úroků	-42 717 Kč
Poplatky	19 500 Kč
Celkové finanční náklady	261 563 Kč

7.3.1 Spoření pomocí životního pojištění

Spoření pomocí investičního životního pojištění zajišťuje kombinaci životního pojištění a spoření. Údaje vycházejí ze životního pojištění ING Smart. Spoření bude probíhat pomocí Smíšeného fondu II (fondy lze v průběhu pojištění měnit) po dobu 30 let, kde 75% prostředků je investováno do obligací denominovaných v českých korunách a 25% prostředků do akcií obchodovaných na burzách v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy, Evropské unie a také USA. Předpokládané zhodnocení je 5%, stupeň rizika střední a minimální doporučený investiční horizont činí 3-5 let.

Předčasné zrušení pojistné smlouvy, zejména v prvních letech jejího trvání, je finančně nevýhodné vzhledem k tomu, že v tomto období celá naspořená částka pokrývá vstupní poplatky a správu pojištění. Částky, o které v příslušných letech z důvodu zaplaceného pojistného byl snížen základ daně, se pak stávají ostatními příjmy ve zdaňovacím období, ve kterém došlo k předčasnému ukončení smlouvy, tento příjem by měl být přiznán [23].

Základní údaje

V tomto modelovaném případě činí vstupní poplatek 19 430 Kč, který je pokryt během prvních dvou let splácení, tedy zaplacené prostředky nejsou vloženy do smíšeného fondu, ale jsou z nich uhrazeny poplatky. Pojistná doba činí 30 let a předpokládané zhodnocení je 5%. Měsíční pojistné bude v tomto případě 800 Kč. Platbu pojistného je nutné uhradit nejpozději k pojišťovnou danému termínu v každém měsíci, případné zpoždění je penalizováno.

Tabulka 14 - Základní údaje investičního životního pojištění (Vlastní zpracování dle: [14])

Pojistná doba	30 let
Předpokládané zhodnocení	5%
Měsíční pojistné	800 Kč
Plnění v případě smrti	10 000 Kč
Vstupní poplatek	19 430 Kč

Zhodnocení životního pojištění

Předpokládaný průběh životního pojištění je popsán v tabulce 15. Při celkovém vkladu 288 000 Kč činí předpokládaný čistý výnos 259 473 Kč. Výpočet je uveden tabulce 16. Důležité je uvažovat i fakt, že v okamžiku výplaty čistého výnosu budou vyplaceny také původní vklady do spoření, jejichž výše za 30 let činí 288 000 Kč .

Tabulka 15 - Předpokládaný průběh životního pojištění (Vlastní zpracování dle: [14])

Rok	Celkem zapláceno na pojistném	Předpokládaná hodnota	Předpokládaný výnos	Vyplaceno při smrti
1	9 600 Kč	0 Kč	- 9 600 Kč	10 000 Kč
5	48 000 Kč	29 175 Kč	- 18 825 Kč	29 175 Kč
10	96 000 Kč	88 031 Kč	- 7 969 Kč	88 031 Kč
15	144 000 Kč	163 147 Kč	19 147 Kč	163 147 Kč
20	192 000 Kč	260 147 Kč	68 147 Kč	260 147 Kč
25	240 000 Kč	384 859 Kč	144 859 Kč	384 859 Kč
30	288 000 Kč	544 026 Kč	256 026 Kč	544 026 Kč

Tabulka 16 – Výpočet předpokládaného čistého výnosu za 30 let (Vlastní zpracování dle: [14])

Celkem zapláceno	288 000 Kč
Předpokládaná hodnota	544 026 Kč
Předpokládaný výnos	256 026 Kč
Odvod daně	-38 403 Kč
Daňová úspora	41 850 Kč
Předpokládaný čistý výnos	259 473 Kč

7.3.2 Investování pomocí podílových fondů

Investování pomocí podílových fondů je další možná varianta investování. Tato varianta vychází z produktu Smíšený fond od společnosti ČP INVEST. Smíšený fond znamená v tomto případě diverzifikovaný fond, jehož portfolio se skládá:

- 25% akcie,
- 40% korporátní dluhopisy,
- 35% státní dluhopisy.

Předpokládané zhodnocení je 5%, stupeň rizika střední a minimální doporučený investiční horizont činí 5 let. Vstupní poplatek ve výši 10% cílové částky je hrazen z prvních výnosů. Měsíční hrazení není povinné, je pouze na klientovi, zda měsíční investici uskuteční. Při pravidelném investování podléhají výnosy zdanění pouze první 3 roky. Při předčasném ukončení smlouvy je výstupní poplatek 0% [24].

Základní údaje

Vstupní poplatek 10 276 Kč je odečítán z prvních výnosů. Předpokládaná doba investice je 30 let a předpokládané roční zhodnocení je 5%. Měsíční investice činí částka 800 Kč.

Tabulka 17 - Základní údaje smíšeného fondu I. (Vlastní zpracování dle: [11])

Doba investování	30 let
Předpokládané zhodnocení	5%
Měsíční investice	800 Kč
Vstupní poplatek	10 276 Kč

Zhodnocení investování pomocí podílových fondů

Předpokládaný průběh investování je popsán v tabulce 18. Předpokládaný čistý výnos činí 344 891 Kč. Důležité je uvažovat i fakt, že v okamžiku výplaty čistého výnosu budou vyplaceny také původní vklady do investice, jejichž výše za 30 let činí 298 276 Kč .

Tabulka 18 - Předpokládaný průběh investice I. (Vlastní zpracování dle: [11])

Rok	Celkem investováno	Předpokládaná hodnota	Předpokládaný výnos
5	58 276 Kč	54 251 Kč	-4 025 Kč
10	106 276 Kč	123 491 Kč	17 215 Kč
15	154 276 Kč	211 860 Kč	57 584 Kč
20	202 276 Kč	324 644 Kč	122 368 Kč
25	250 276 Kč	468 588 Kč	218 312 Kč
30	298 276 Kč	652 301 Kč	354 025 Kč

Výpočet předpokládaného čistého výnosu je uveden v následující tabulce 19.

Tabulka 19 - Předpokládaný čistý výnos za 30 let (Vlastní zpracování dle: [11])

Celkem zaplaceno	298 276 Kč
Předpokládaná hodnota	652 301 Kč
Předpokládaný výnos	354 025 Kč
Odvod daně	9 134 Kč
Předpokládaný čistý výnos	344 891 Kč

7.3.3 Další varianta investování pomocí podílových fondů

V této variantě je investován větší objem volných finančních prostředků do stejného podílového fondu A za stejných podmínek jako v předchozí variantě. Tedy vycházíme z produktu Smíšený fond od společnosti ČP INVEST. Investování většího objemu volných prostředků do podílových fondů nepokryje jen úroky z úvěru, ale i samotný úvěr.

Základní údaje

Základní údaje o investici jsou zahrnuty v následující tabulce 20.

Tabulka 20 - Základní údaje investice II. (Vlastní zpracování dle: [11])

Doba investování	30 let
Předpokládané zhodnocení	5%
Měsíční investice	3 000,00 Kč
Vstupní poplatek	31 456,00 Kč

Průběh investice

Předpokládaný průběh investice popisuje následující tabulka 21.

Tabulka 21 – Předpokládaný průběh investice II. (Vlastní zpracování dle: [11])

Rok	Celkem investováno	Předpokládaná hodnota	Předpokládaný výnos
5	211 456 Kč	203 441 Kč	-4 025 Kč
10	391 456 Kč	463 089 Kč	71 633 Kč
15	571 456 Kč	794 474 Kč	223 018 Kč
20	751 456 Kč	1 217 413 Kč	465 957 Kč
25	931 456 Kč	1 757 204 Kč	825 748 Kč
30	1 111 456 Kč	2 446 128 Kč	1 334 672 Kč

Zhodnocení investice

Čistý předpokládaný výnos investice činí 1 300 418 Kč (viz tabulka 22). Důležité je uvažovat i fakt, že v okamžiku výplaty čistého výnosu budou vyplaceny také původní vklady do investice, jejichž výše za 30 let činí 1 111 456 Kč. Při měsíční investované částce 3 000 Kč po dobu 30 let pokryje tedy tato varianta i náklady na samotný hypoteční úvěr.

Tabulka 22 - Předpokládaný výnos investice II. za 30 let (Vlastní zpracování dle: [11])

Celkem zapláceno	1 111 456 Kč
Předpokládaná hodnota	2 446 128 Kč
Předpokládaný výnos	1 334 672 Kč
Odvod daně	34 254 Kč
Předpokládaný čistý výnos	1 300 418 Kč

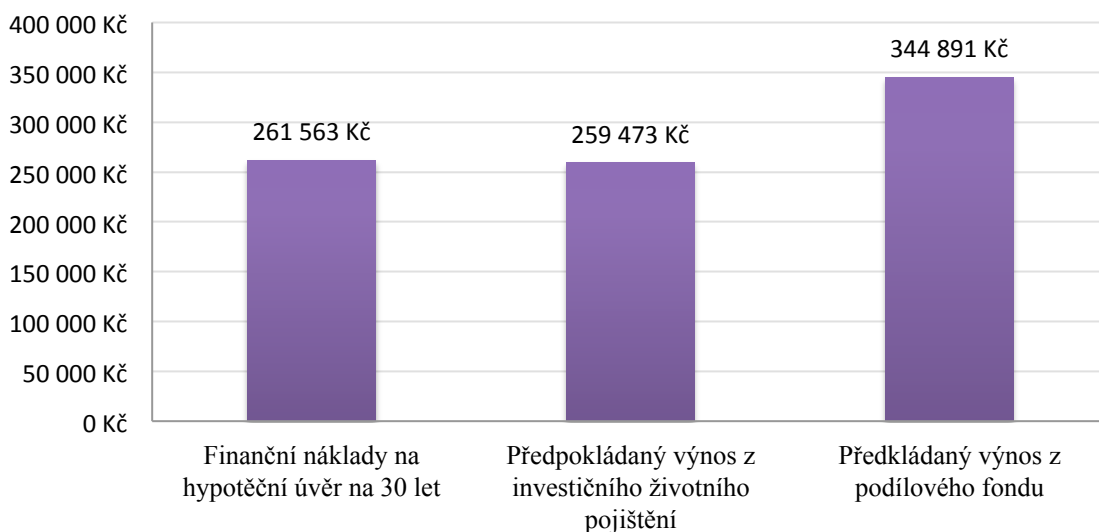
7.3.4 Shrnutí varianty 3

V této variantě se podařilo prokázat, že finanční náklady na hypoteční úvěr je možné snížit pomocí vhodně zvolených investičních prostředků. V prvních dvou případech je z volných finančních prostředků rodiny investováno 800 Kč. V prvním případě do investičního životního pojištění a v druhém do smíšeného podílového fondu.

Celkové finanční náklady na hypoteční úvěr na 30 let činí 261 563 Kč. Předpokládaný výnos z investičního životního pojištění činí 259 473 Kč. Rozdíl těchto částek, tedy 2 090 Kč, tvoří celkové náklady na hypoteční úvěr s využitím předpokládaného výnosu z životního pojištění. V druhém případě tvoří předpokládaný výnos částka 344 891 Kč. Při porovnání s finančními náklady na hypoteční úvěr činí rozdíl 83 327 Kč. Jelikož předpokládaný výnos z investice je vyšší než finanční náklady úvěru, jedná se v podstatě o úsporu.

Vyplacena bude také v obou případech částka vložená do investice. V prvním případě 288 000 Kč a v druhém 298 276 Kč. Porovnání obou variant znázorňuje graf 2.

Celkové náklady na úvěr a výnosy



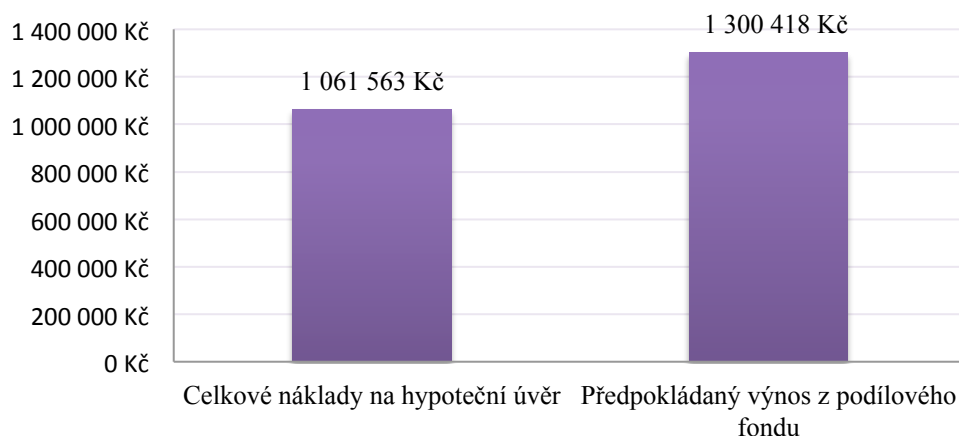
Graf 2 - Porovnání celkového nákladu na hypoteční úvěr a výnosů (Vlastní zpracování)

Třetí případ, tedy kombinace hypotečního úvěru a investice do podílového fondu v měsíční hodnotě 3 000 Kč nastane v případě, má-li rodina větší množství volných

finančních prostředků a chce je investovat. Tento případ zajišťuje pokrytí celkových nákladů na hypoteční úvěr, které činí 1 061 563 Kč. Předpokládaný výnos bude o 238 854 Kč větší než celkové náklady na hypoteční úvěr. Navíc bude vyplacena částka 1 111 456 Kč, která byla naspořena v pravidelných měsíčních vkladech. Celková naspořená částka po odečtení nákladů na hypoteční úvěr je tedy 1 350 310 Kč.

V následujícím grafu jsou zobrazeny náklady na hypoteční úvěr a také výnos z investice II.

Náklady na úvěr a výnos z investice II.



Graf 3 - Náklady na hypoteční úvěr a výnos z investice II. (Vlastní zpracování)

7.4 Srovnání jednotlivých variant

Náklady na pořízení nemovitosti jsou zátěží rodinného rozpočtu. Záleží na individuálním zvážení rodiny, jakou variantu zvolit. Musíme počítat s tím, že s každou investicí je vždy spojeno riziko kolísání její hodnoty a návratnost investovaných prostředků proto není zaručena. V modelových příkladech je vždy daňovým poplatníkem využit celý umožněný daňový odpočet. Výše měsíčních úhrad je porovnána v následující tabulce 23.

Tabulka 23 - Výše měsíčních úhrad (Vlastní zpracování dle: [11], [12], [13], [14])

Varianta	Výše měsíční úhrady
Překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření	3 267 Kč překlenovací úvěr 17 let 4380 Kč řádný úvěr 13 let
Hypoteční úvěr na 20 let	4 100 Kč
Hypoteční úvěr na 30 let + investiční životní spoření	3 013 Kč + 800 Kč = 3 813 Kč
Hypoteční úvěr na 30 let + investice do podílového fondu I.	3 013 Kč + 800 Kč = 3 813 Kč
Hypoteční úvěr na 30 let + investice do podílového fondu II.	3 013 Kč + 3000 Kč = 6 013 Kč

Kombinace překlenovacího úvěru a následně úvěru ze stavebního spoření není vhodnou kombinací pro zvolenou modelovou situaci. Tato kombinace je výhodná pouze pro některé již stávající klienty stavebních spořitelen, záleží však na posouzení stavebních spořitelen a individuální nabídce podmínek klientům. V uvedeném modelovém příkladu jsou nabídnuté úrokové míry vysoké a úvěr se stává nevýhodným.

Hypoteční úvěr na 20 let zastupuje produkt s vyššími splátkami, jehož výhodou je ale dřívější doba splacení dluhu. Výhoda rychlejšího splacení dluhu je ale vykoupena nutností hradit vyšší splátky, které mohou být v některých obdobích života dlužníka významnou zátěží pro jeho rodinný rozpočet.

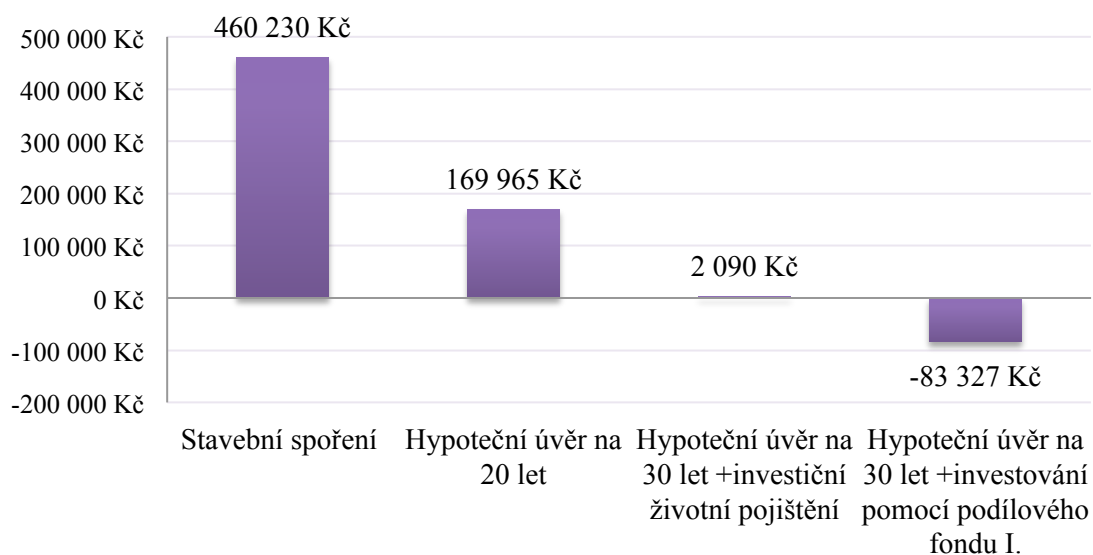
Hypoteční úvěr na 30 let spolu s investičním životním pojištěním představuje kombinaci, ve které probíhá pravidelné měsíční investování finančních prostředků a zároveň životní pojištění kryje případné riziko smrti. V modelovém příkladu nepokrývá investiční životní pojištění finanční náklady hypotečního úvěru pouze o 2 090 Kč. Pokryje tedy většinu finančních nákladů. Na konci spoření bude vyplacena také částka, která byla do spoření vložena, tedy 288 000 Kč. Nevýhodou představuje případný nedostatek volných finančních prostředků využitelných na úhradu pojistného. Při prodlení platby se platí penále a vypovězení smlouvy je nevýhodné.

Hypoteční úvěr na 30 let v kombinaci s investováním do podílových fondů v modelových příkladech vychází jako optimální varianta. Celková úspora při měsíčních vkladech 800 Kč činí 83 327 Kč. Při vkladech 3 000 Kč samotné zhodnocení investice pokryje celkové náklady hypotečního úvěru a uspoří navíc částku

238 854 Kč. Při nedostatku volných finančních prostředků rodiny může být upřednostněno splácení hypotečního úvěru před investováním. Investování je dobrovolné, tudíž neplnění pravidelných vkladů není penalizováno, ovšem při nepravidelném nebo žádném investování nedochází ke zhodnocování finančních prostředků tak, jak bylo namodelováno a předpokládaný výnos investice je nižší.

Grafické znázornění a porovnání celkových finančních nákladů jednotlivých variant představuje následující graf 4.

Celkové finanční náklady jednotlivých variant



Graf 4 - Celkové finanční náklady jednotlivých variant (Vlastní zpracování)

V modelovém příkladu mladého páru se jeví jako optimální varianta hypoteční úvěr na 30 let v kombinaci s investováním do podílových fondů. Výše jednotlivých vkladů do fondu není závazná, proto v případě složité životní situaci nemusí být investována žádná částka, ale mohou volné finanční prostředky soustředit pouze na splátku hypotečního úvěru. Investování může také probíhat zpočátku ve větších částkách, vzhledem k tomu, že v současné době není rodinný rozpočet zatížen žádnými jinými

významnými výdaji (například náklady spojené s dětmi). V důsledku nárůstu významných nebo nečekaných výdajů lze měsíční investované částky snížit.

8 Závěr

Ve své bakalářské práci jsem se zabývala možnostmi financování nemovitosti a také základními možnostmi investování, které mohou sloužit ke snížení finanční náročnosti spojené s půjčováním cizích zdrojů.

Bydlení se stává velmi nákladné, představuje jednu z nejvyšších životních investic, proto jsme se snažila v teoretické části o definování možnosti financování nemovitosti nejprve fyzickou osobou a poté právnickou osobou.

V další části jsem podrobně popsala dvě dnes nejčastější formy financování nemovitosti. Mezi tyto formy patří hypoteční úvěr a stavební spoření. Hypoteční úvěr je dnes nejrozšířenější možnost financování koupě nemovitosti. Jeho obliba souvisí hlavně se snadnou dostupností a v současné době i velmi nízkou úrokovou sazbou. Obliba stavebního spoření v posledních letech klesá vzhledem ke stále se snižující státní podpoře. Úvěry spojené se stavebním spořením mají ve srovnání s hypotečním úvěrem vyšší úrokovou míru, proto úvěry ze stavebního spoření nejsou využívány v takové míře. V další části popisuji základní možnosti investování. Tedy způsoby zhodnocení volných finančních prostředků.

V sedmé kapitole je uveden praktický příklad. Navrhuji zde optimální kombinaci financování koupi bytu mladým manželským párem. Je třeba zmínit, že produktů, kterých lze využít k financování i jejich kombinací, je velké množství. Vybrala jsem proto pouze čtyři varianty a ty posléze vyhodnotila. Jako nejlepší varianta se jeví financování pomocí hypotečního úvěru v kombinaci s investováním do podílových fondů. Tato varianta poskytuje určitou flexibilitu splátek, tudíž zmírňuje riziko neschopnosti splácet. Finanční náklady na pořízení hypotečního úvěru v porovnání s ostatními variantami jsou nejnižší díky využití investování do podílových fondů.

Je třeba uvést, že každý případ financování je odlišný, finanční ústavy nabízejí různé produkty za různých podmínek. Je proto těžké se v nabídkách orientovat. Důležité je nabídku pochopit a mít na prostudování dostatek času.

Cílem práce bylo seznámení se základními produkty, pomocí kterých je možné financovat koupi nemovitosti, a také seznámení se základními možnostmi investování. Na konkrétním modelovém příkladu demonstrovat praktické porovnání jednotlivých možností financování nemovitosti a poté se pokusit snížit náklady spojené s půjčováním cizích zdrojů pomocí vhodně zvolené. Cíle práce bylo dosaženo zpracováním teoretických poznatků a navržením optimálního řešení financování nemovitosti.

9 Seznam

9.1 Použitá literatura

- [1] Akciová společnost. *Bussinescenter.cz* [online]. [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/p259-akciová-společnost.aspx>
- [2] Cenné papíry peněžního trhu. *Cennepapiry.cz* [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: <http://www.cennypapir.cz/cenne-papiry-penezniho-trhu/>
- [3] Cenné papíry. *Bussinesinfo.cz* [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/cenne-papiry-ppbi-50790.html#!>
- [4] Co je to obligace. *Trhy.měšec.cz* [online]. [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://trhy.mesec.cz/pruvodci/ceske-akciové-trhy/co-je-to-obligace-2/>
- [5] Degresivní splácení. *Gepard finance pro život* [online]. [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/degresivni-splaceni>
- [6] DOUCHA, R. 2000. *Stavební spoření*. 2. doplň. vyd. Praha, 89 s. ISBN 80-7169-894-6.
- [7] HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. 2006 Brno, *BV10 Financování stavební zakázky*, Elektronická studijní opora VUT FAST v Brně.
- [8] Hypotéky. 2015. *Měšec.cz* [online]. [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/>
- [9] Informace o fondech EU. *Strukturální-fondy.cz* [online]. [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/Informace-o-fondech-EU>
- [10] *Interní materiály Českomoravské stavební spořitelny*, a.s. ze dne 12. 3. 2015
- [11] *Interní materiály ČP INVEST*, a.s. ze dne 18. 3. 2015
- [12] *Interní materiály GE Money Bank*, a.s. ze dne 15. 5. 2015
- [13] *Interní materiály GE Money Bank*, a.s. ze dne 17. 3. 2015
- [14] *Interní materiály ING Bank*, a.s. ze dne 19. 3. 2015
- [15] Investice obecně. *Proč se finančně vzdělávat?* [online]. [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://www.psfv.cz/cs/investice/investice-obecne>
- [16] Jak si odečíst zaplacené úroky z úvěru z daní? 2008. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/jak-si-odecist-zaplacene-uroky-z-uveru-z-dani/>

- [17] Kolektivní investování. *ČNB pro všechny* [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: http://www.cnbprovsechny.cnb.cz/cs/osobni_finance/investice/moznosti_investovani/kolektivni_investovani.html
- [18] Leasing přichází o svou největší výhodu. *Penize.cz* [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/podnikani/39066-leasing-prichazi-o-svou-nejvetsi-vyvodu>
- [19] LUKÁŠ, V., KIELAR, P. 2007. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 84 s. ISBN 978-808-6929-309.
- [20] Novinky ze světa spořicíh účtů. *Airbank.cz* [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/cs/vse-o-air-bank/novinky/za-sveta-sporicich-uctu-jarni-srovnani/>
- [21] Prodej bytu 3+1. *Vaše reality* [online]. [cit. 2015-05-18]. Dostupné z: <http://www.vaserealitycz.cz/nemovitosti/detail/169327?nabidka=prodej-byt-3-1-60-m2>
- [22] Progresivní splátky. *Gepard finance pro život* [online]. [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/progresivni-splatky>
- [23] Předčasné ukončení životního pojištění má nepříznivé daňové důsledky. *Finance.cz* [online]. [cit. 2015-05-18]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/301742-predcasne-ukonceni-zivotniho-pojisteni-ma-nepriznive-danove-dusledky/>
- [24] Smíšený fond ČP INVEST. *ČP INVEST* [online]. [cit. 2015-05-18]. Dostupné z: <http://www.cpinvest.cz/produkty/investice-v-czk/fondy/smiseny-fond-cp-invest.html>
- [25] Stavební spoření a konec roku: Hlídáte si státní podporu? *Peníze.cz* [online]. [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/277156-stavebni-sporeni-a-konec-roku-hlidate-si-statni-podporu>.
- [26] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ M. 2005. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 176 s. ISBN 80-247-1098-6
- [27] SYROVÝ, P. 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [28] Zelená úsporám - popis programu. *Zelenausporam.cz* [online]. [cit. 2015-05-12]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>

9.2 Seznam tabulek

TABULKA 1 - POROVNÁNÍ ŘÁDNÉHO A PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [10]).....	29
TABULKA 2 – VÝPOČET CELKOVÉHO VÝNOSU ZA 17 LET SPOŘÍCÍ FÁZE (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [10])	29
TABULKA 3 – VÝPOČET CELKOVÉ NASPOŘENÉ ČÁSTKY ZE SPOŘÍCÍ FÁZE (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [10])	30
TABULKA 4 – CELKOVÉ NÁKLADY ZA 17 LET NA PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [10])	30
TABULKA 5 – CELKOVÉ NÁKLADY ZA 13 LET ŘÁDNÉHO ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [10])	31
TABULKA 6 - CELKOVÉ NÁKLADY VARIANTY 1(VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [10]).....	32
TABULKA 7 - CELKOVÉ FINANČNÍ NÁKLADY VARIANTY 1 ZA 30 LET (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [10]) ...	32
TABULKA 8 - ZÁKLADNÍ ÚDAJE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA 20 LET (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [12]).....	33
TABULKA 9 - CELKOVÉ NÁKLADY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA 20 LET (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [12])....	34
TABULKA 10 - CELKOVÉ FINANČNÍ NÁKLADY HYP. ÚVĚRU NA 20 LET (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [12]) .	34
TABULKA 11 - ZÁKLADNÍ ÚDAJE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA 30 LET (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [13]).....	35
TABULKA 12 - CELKOVÉ NÁKLADY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU NA 30 LET (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [13])..	35
TABULKA 13 - CELKOVÉ FINANČNÍ NÁKLADY HYP. ÚVĚRU NA 30 LET (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [13]) .	35
TABULKA 14 - ZÁKLADNÍ ÚDAJE INVESTIČNÍHO ŽIVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [14])	36
TABULKA 15 - PŘEDPOKLÁDANÝ PRŮBĚH ŽIVOTNÍHO POJIŠTĚNÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [14]).....	37
TABULKA 16 – VÝPOČET PŘEDPOKLÁDANÉHO ČISTÉHO VÝNOSU ZA 30 LET (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [14]).....	37
TABULKA 17 - ZÁKLADNÍ ÚDAJE SMÍŠENÉHO FONDU I. (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [11])	38
TABULKA 18 - PŘEDPOKLÁDANÝ PRŮBĚH INVESTICE I. (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [11]).....	39
TABULKA 19 - PŘEDPOKLÁDANÝ ČISTÝ VÝNOS ZA 30 LET (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [11])	39
TABULKA 20 - ZÁKLADNÍ ÚDAJE INVESTICE II. (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [11])	40
TABULKA 21 – PŘEDPOKLÁDANÝ PRŮBĚH INVESTICE II. (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [11]).....	40
TABULKA 22 - PŘEDPOKLÁDANÝ VÝNOS INVESTICE II. ZA 30 LET (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [11])	40
TABULKA 23 - VÝŠE MĚSÍČNÍCH ÚHRAD (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [11], [12], [13], [14])	43

9.3 Seznam obrázků

OBRÁZEK 1 - SCHÉMA ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [26]).....	22
OBRÁZEK 2 - INVESTIČNÍ PROSTOR (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [26])	24
OBRÁZEK 3 - STUDIE PŮDORYSU BYTU (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [21])	28

9.4 Seznam grafů

GRAF 1 - PRŮBĚH ANUITNÍHO SPLÁCENÍ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ DLE: [10]).....	31
GRAF 2 - POROVNÁNÍ CELKOVÉHO NÁKLADU NA HYPOTEČNÍ ÚVĚR A VÝNOSŮ (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ)...	41
GRAF 3 - NÁKLADY NA HYPOTEČNÍ ÚVĚR A VÝNOS Z INVESTICE II. (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ).....	42
GRAF 4 - CELKOVÉ FINANČNÍ NÁKLADY JEDNOTLIVÝCH VARIANT (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ).....	44

9.5 Seznam příloh

Příloha A: Průběh hypotečního úvěru na 30 let

Příloha B: Průběh hypotečního úvěru na 20 let

Příloha C: Stavební spoření

Příloha D: Investiční životní pojištění

Příloha E: Investiční smíšený fond I.

Příloha F: Investiční smíšený fond II.