



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ**  
**ÚSTAV EKONOMIKY**  
FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT  
INSTITUTE OF ECONOMICS

**ROZDÍLY FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTI MEZI HYPOTEČNÍ  
BANKOU A STAVEBNÍ SPOŘITELNOU**  
THE DIFERENCES IN THE FINANCING OF REAL ESTATE BETWEEN  
MORTGAGE BANKS AND BUILDING SAVINGS BANKS

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
MASTER'S THESIS

**AUTOR**  
AUTHOR

**Bc. VERONIKA BEDNÁŘOVÁ**

**VEDOUCÍ PRÁCE**  
SUPERVISOR

**Ing. ROMAN PTÁČEK, Ph.D.**

BRNO 2015

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Bednářová Veronika, 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:

**Rozdíly financování nemovitosti mezi hypoteční bankou a stavební spořitelnou**

v anglickém jazyce:

**Differences in Real Estate Financing Between Mortgage Bank and Building Savings Bank**

Pokyny pro vypracování:

Úvod  
Cíle práce, metody a postupy zpracování  
Teoretická východiska práce  
Analýza současného stavu  
Vlastní návrhy řešení  
Závěr  
Seznam použité literatury  
Přílohy

Seznam odborné literatury:

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

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

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

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

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

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

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

L.S.

---

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

---

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

V Brně, dne

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zaměřuje na vyhodnocení vhodné alternativy řešení financování vlastního bydlení pro konkrétní modelové příklady klientů a účelů. V teoretické části jsou definovány pojmy související s hypotečním úvěrem a stavebním spořením. Teoretická část pokračuje současným vývojem na trhu hypotečního financování v České republice. Obsahuje také predikci dalšího vývoje v oblasti úvěrového financování. V praktické části byla za pomoci teorie analyzována nabídka finančních institucí a vybrán vhodný způsob financování.

## **Abstract**

This thesis is focused on the evaluation of suitable alternatives for funding of own housing for specific model examples of clients and purposes. In the theoretical part there are defined the concepts associated with mortgages and building savings. The theoretical part is focused on the current trend in the market of mortgage financing in the Czech Republic. It also contains a prediction of further developments in the field of loan financing. In the practical part the theory is used for analyzing the offers of financial institutions and there is also selected an appropriate way of financing.

## **Klíčová slova**

hypoteční úvěr, hypoteční banka, stavební spoření, stavební spořitelna, překlenovací úvěr, splátka, úroková sazba

## **Keywords**

mortgage, mortgage bank, building savings, building saving bank, bridging loan, instalment, interest rate

## **Bibliografická citace**

BEDNÁŘOVÁ, V. *Rozdíly financování nemovitosti mezi hypoteční bankou a stavební spořitelnou*. Brno: Vysoké učení technické v Brna, Fakulta podnikatelská, 2015. 86 s.  
Vedoucí diplomové práce Ing. Roman Ptáček, Ph.D.

## **Čestné prohlášení**

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

V Brně dne 22. ledna 2015

.....

podpis studenta

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu diplomové práce panu Ing. Romanu Ptáčkovi, Ph.D. za odborné rady a vedení při zpracovávání mé diplomové práce. Dále bych také chtěla poděkovat své rodině, příteli a kamarádům za motivaci a podporu při studiu.

# 1 OBSAH

1 OBSAH.....	8
2 ÚVOD.....	10
3 CÍL PRÁCE, METODY A POSTUPY ZPRACOVÁNÍ.....	11
4 FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....	13
4.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	14
4.1.1 Charakteristika stavebního spoření.....	14
4.1.2 Legislativní úprava.....	15
4.1.3 Účastník stavebního spoření.....	15
4.1.4 Cílová částka.....	16
4.1.5 Státní podpora.....	17
4.1.6 Pojištění vkladů.....	19
4.1.7 Zdanění vkladů.....	20
4.1.8 Fáze stavebního spoření.....	20
4.1.9 Druhy úvěrů.....	21
4.1.10 Hodnotící číslo.....	22
4.1.11 Vázací doba.....	23
4.1.12 Bytové potřeby.....	23
4.1.13 Provozovatelé stavebního spoření.....	24
4.1.14 Asociace českých stavebních spořitelén.....	24
4.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY.....	25
4.2.1 Charakteristika hypotečních úvěrů.....	25
4.2.2 Legislativní úprava.....	27
4.2.3 Úroková sazba.....	28
4.2.4 Roční procentní sazba nákladů.....	30
4.2.5 Státní podpora u hypotečního úvěrování.....	31
4.2.6 Splátka úvěru.....	31
4.2.7 Průběh hypotečního úvěrového obchodu.....	32
4.2.8 Fincentrum Hypoindex.....	33
4.2.9 Banky poskytující hypoteční úvěry.....	34
4.2.10 Vývoj objemu úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů.....	36
4.2.11 Rozdíly mezi úvěry ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem.....	37

5 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU.....	40
5.1 Stavební spořitelny.....	41
5.1.1 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.....	41
5.1.2 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.....	43
5.1.3 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.....	44
5.1.4 Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.....	46
5.1.5 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.....	47
5.2 Hypoteční banky.....	48
5.2.1 Česká spořitelna, a.s.....	48
5.2.2 Komerční banka, a.s.....	49
5.2.3 mBank S.A., organizační složka.....	51
5.2.4 Hypoteční banka, a.s.....	52
5.2.5 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.....	52
5.2.6 Expobank CZ, a.s.....	53
5.2.7 Wüstenrot hypoteční banka, a.s.....	54
5.2.8 Sberbank CZ, a.s.....	54
5.2.9 Raiffeisenbank, a.s.....	56
5.2.10 Fio banka, a.s.....	56
5.3 Modelový případ 1 koupě nemovitosti.....	58
5.4 Modelový případ 2 rekonstrukce nemovitosti.....	69
6 ZÁVĚR.....	76
7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	78
8 SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ.....	82
9 SEZNAM TABULEK.....	84
10 SEZNAM GRAFŮ.....	85
11 SEZNAM OBRÁZKŮ.....	86

## 2 ÚVOD

Investice do vlastního bydlení bývá tou největší a nejnákladnější v životě a každý se s ní v rámci svého života potká v různých podobách. Je proto potřeba důkladně zvážit, jaký typ úvěru zvolit.

V dnešní době hypotéky trhají rekordy, protože úrokové sazby z úvěrů jsou na svých historických minimech. Nejvýhodnější úrokové sazby klesly i pod tři procenta. Ale hypotéka se nevyplatí všem, důležité jsou totiž vlastní zdroje, které je třeba pro začátek mít, aby úrokové sazby bylo co nejvýhodnější. Úvěry ze stavebního spoření jsou méně flexibilní a také více nákladové a tyto úvěry se používají převážně pro účely menších oprav a rekonstrukcí, kde se převážně využívají překlenovací úvěry nezajištěné nemovitostí.

Ale jak už tak bývá v poslední době zvykem je stavební spoření produktem s nejistou budoucností, protože vláda v rámci úsporných opatření snížila výši státní podpory, dále se uvažuje o účelovém doložení nejen státní podpory, ale i naspořených prostředků. Nabízí se i možnost, že by stavební spoření mohly nabízet i jiné finanční instituce než stavební spořitelny. Další možnou změnou je používat stavební spoření jako produkt pro zajištění stáří nebo například na studia.

Hypoteční úvěry, překlenovací úvěry i úvěry ze stavebního spoření jsou zpravidla dlouhodobé úvěry, které jsou na dobu delší než je 10 let, tak je potřeba velmi pečlivě zvážit, který produkt a za jakých podmínek je efektivní.

### 3 CÍL PRÁCE, METODY A POSTUPY ZPRACOVÁNÍ

Hlavním cílem této diplomové práce bude analyzovat rozdíly v oblasti financování vlastního bydlení prostřednictvím dvou druhů úvěrů, hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Dílčím cílem bude komparace těchto úvěrů na základě jednotlivých specifik a definování jejich výhod a nevýhod. Tyto cíle budou dále aplikovány na modelových příkladech.

Metody a postupy zpracování jsou rozděleny na dvě části. V první části jsou teoreticky vymezeny různé formy financování bydlení a jejich druhy. Zaměřím se především na stavební spoření a hypoteční úvěry, jejich charakteristiky, legislativní úpravy, jednotlivá specifika obou typů financování, jejich historický vývoj a rozdíly mezi nimi.

Tato teoretická část poslouží pro zpracování druhé praktické části úvěrového financování. Praktická část diplomové práce se bude zabývat analýzou současného stavu konkrétních produktů jednotlivých finančních institucí na trhu. V této části také na základě zjištěných informací provedu komparaci vybraných typů úvěrů pomocí výpočtu roční procentní sazby nákladů u jednotlivých modelových příkladů.

Vzorec pro výpočet roční procentní sazby nákladů:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

kde,

X ... RPSN

m ... číslo posledního čerpání

k ... číslo čerpání, proto  $1 \leq k \leq m$

$C_k$  ... částka k čerpání k

$t_k$  ... interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následujícího čerpání, proto  $t_1 = 0$

$m'$  ... číslo poslední splátky nebo platby poplatků

I ... číslo splátky nebo platby poplatků

$D_l$  ... výše splátky nebo platby poplatků

$S_l$  ... interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků

Rovnice může být přepsána pomocí jediné sumy a tokové veličiny ( $A_k$ ), která bude kladná nebo záporná (buď zaplácena nebo obdržena) v obdobích 1 až  $n$ , vyjádřeno v letech, tj.

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1+X)^{-t_k}$$

kde,

$S$  ... představuje současný zůstatek toků. Je-li cílem udržet rovnost toků, hodnota je nulová.

Dále bude využit vzorec pro výpočet velikosti anuity, za předpokladu splátek vždy koncem příslušného období podle následujícího vztahu:

$$A = \frac{(1+r)^n * r}{(1+r)^n - 1} * U$$

kde,

$A$  ... je roční anuita

$U$  ... je velikost úvěru

$r$  ... je úroková sazba (%/100)

$n$  ... je doba splácení (roky)

Při zpracování diplomové práce budu používat zdroje v tištěné a elektronické podobě, výroční zprávy bank a stavebních spořitelén. Dále také budu využívat internetové zdroje, které jsou zaměřené na financování bydlení.

Jednotlivé výsledky a závěry budou pro větší přehlednost číselně, slovně i graficky vyhodnoceny. Na základě výsledků a také vlastní dedukce bude navržena vhodná varianta řešení konkrétní situace financování vlastního bydlení.

## 4 FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Úvěry a půjčky jsou běžnými produkty pro domácnosti i firmy, které nabízejí bankovní i nebankovní instituce. Firmy a domácnosti využívají úvěrů a půjček nejen tehdy, když mají nedostatek vlastních finančních zdrojů, ale v některých případech i v situacích, pokud pro tyto zdroje mají vyšší zhodnocení, než jsou náklady spojené s úvěrem. Mezi základní typy úvěrů pro domácnosti a firmy patří například krátkodobé kontokorentní úvěry, spotřebitelské úvěry, provozní úvěry firem nebo dlouhodobé hypoteční úvěry či investiční úvěry firem.<sup>1</sup>

Stavební spoření je v poslední době produkt s nejistou budoucností. Zlomovou situací bylo, že stát v roce 2011 snížil výši státní podpory nejen u nových, ale i stávajících smluv, a také zavedl zdanění úrokových výnosů. Sazba daně činí 15%. Další bezesporu nevýhodou pro tento produkt je aktuální vývoj na finančních trzích. Úrokové sazby klesly na svá historická minima a tím došlo k větší oblibě financování bydlení přes hypoteční úvěry. Stavební spořitelny totiž nemohou na tuto situaci příliš pružně reagovat, protože musí svým klientům po dobu 6 let garantovat úrokovou sazbu z vkladů i z úvěru ze stavebního spoření, a to od doby sepsání smlouvy o stavebním spoření. Aktuální úroková sazba z vkladů u účtů stavebního spoření činí 2% p. a., této úrokové sazby dnes nedosahuje ani většina spořicích účtů komerčních bank v České republice. Úrokové sazby z úvěrů ze stavebního spoření se v dnešní době pohybují kolem 4% p. a. Zatímco u hypotečních úvěrů je to kolem 3% p.a. Tudíž se financování bydlení přes stavební spoření stává méně atraktivní. Výhodou úvěrů ze stavebního spoření je poskytování nezajištěných úvěrů, které bývají zpravidla maximálně do částky 500 000 Kč a úroková sazba z úvěru je téměř o polovinu výhodnější než přes hypoteční úvěr.

Poskytované úvěry mají přímou spojitost se stavebnictvím, protože řešení situace na financování bydlení klade požadavek poptávky po stavebních pracích.

---

<sup>1</sup> ŠOBA, O., ŠIRŮČEK, M., PTÁČEK, R. *Finanční matematika v praxi*. První vydání Praha, 2013, str. 121.

## 4.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

### 4.1.1 Charakteristika stavebního spoření

Stavební spoření má mnohaletou historii zejména v Německu a Rakousku, avšak základní myšlenka stavebního spoření i jeho rámcová pravidla pocházejí z Anglie. Historicky první stavební spořitelna nesla název Building Society a byla založena v Birminghamu už roku 1775. Členové tohoto spolku poskytovali vklady do fondu a z něj byly dále financovány úvěry na jejich bytové účely. Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo, do té doby byl systém založen na losování. V první polovině devadesátých let se stavební spoření začalo rozvíjet i ve východní Evropě, zejména v České republice, na Slovensku a v Maďarsku. Pozitivní zkušenosti s fungováním systému v těchto zemích vedly k zájmu dalších států o jeho zavedení. Ačkoli je stavební spoření v České republice jedním z nejmladších bankovních produktů, vydobylo si na trhu finančních instrumentů již od počátku své existence nezastupitelné místo.<sup>2</sup>

Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření.<sup>3</sup>

Princip stavebního spoření spočívá v tom, že účastník stavebního spoření po určité době spoří a po splnění předepsaných podmínek získává zpět zúročené úspory a nárok na poskytnutí účelového úvěru na bytové potřeby za předpokladu zajištění jeho návratnosti. Ve své podstatě představuje stavební spoření zavřený systém refinancování, neboť z vkladů účastníků se vytváří zdrojová základna, z níž jsou poskytovány úvěry ze stavebního spoření.<sup>4</sup>

Do celkové naspořené částky se počítají i připsané úroky, naopak se z ní odečítají uhrazené poplatky stavební spořitelně.

---

2 *Historie stavebního spoření, AČSS: Asociace českých stavebních spořitelén* [on-line]. AČSS, © 2014 [cit. 2014-01-26]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>.

3 *Co to je?, AČSS: Asociace českých stavebních spořitelén* [on-line]. AČSS, © 2014 [cit. 2014-01-12]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/co-to-je/>

4 KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*, 1. vydání Kravaře, 2010. str. 99.

#### **4.1.2 Legislativní úprava**

Stavební spořitelna je specializovaná finanční instituce, kterou může být v České republice pouze banka, které bylo uděleno povolení podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, pokud předmětem její činnosti je stavební spoření a další činnosti podle zákona o stavebním spoření.

Stavební spoření je způsob, jak si naspořit vlastní prostředky s možností získat úvěr a financovat tak svoje bytové potřeby. Stavební spoření je v České republice upraveno zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Stavebním spořením se podle uvedeného zákona rozumí:

- přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- poskytování úvěrů účastníků stavebního spoření,
- poskytování státního příspěvku (neboli „státní podpory“) fyzickým osobám.<sup>5</sup>

Provozováním dalších činností podle tohoto zákona, kterými jsou například poskytování úvěrů osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb; přijímat vklady od bank; poskytovat záruky za úvěry stavebního spoření; obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy nebo s dluhopisy vydávanými Českou republikou; provádět platební styk a zúčtování; poskytovat bankovní informace; uzavírat obchody sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku a vykonávat finanční makléřství.

#### **4.1.3 Účastník stavebního spoření**

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba. Toto rozdělení je důležité pro přiznání státní podpory. Fyzická osoba má nárok na státní podporu, ale právnická osoba nikoliv.

---

<sup>5</sup> KALABIS, Z., *Základy bankovníctví*, 1. vydání Brno, 2012. str. 94.

#### 4.1.4 Cílová částka

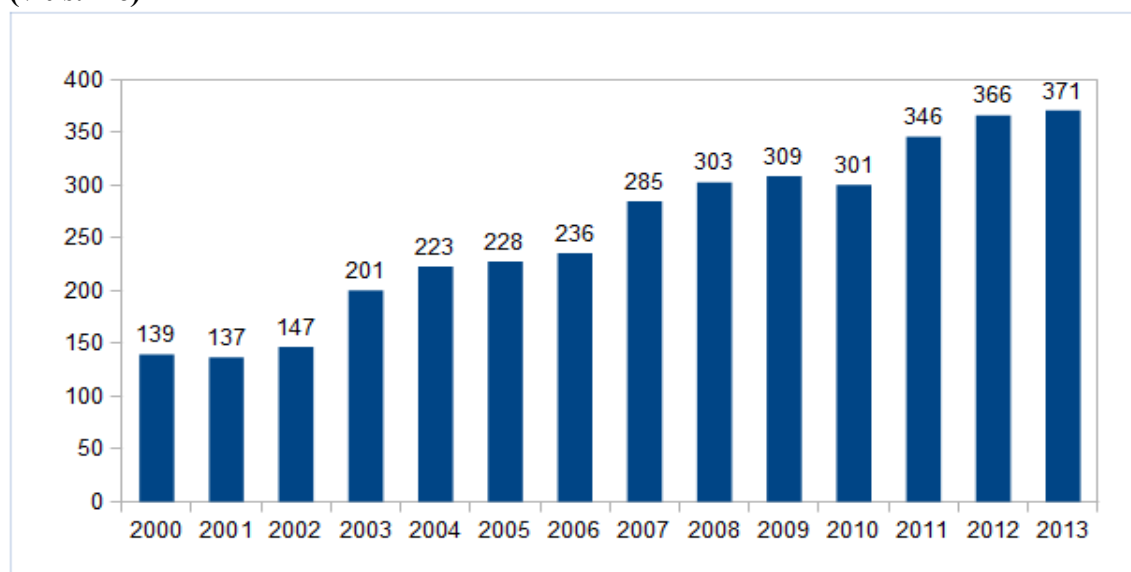
Cílová částka je sjednána ve smlouvě o stavebním spoření a vyjadřuje budoucí potřebu finančních prostředků pro realizaci bytových potřeb účastníka. Cílovou částku si účastník stanoví podle svých cílů a možností. Cílová částka je rovna součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků.

##### Faktory ovlivňující volbu cílové částky:

- výše částky potřebné na realizaci bytového záměru,
- výše částky, kterou chce resp. může účastník měsíčně spořit,
- zájem o poskytnutí úvěru nebo pouze zájem spořit.

Stavební spořitelny neumožňují přespoření cílových částek, ale za poplatek umožní navýšení cílové částky.<sup>6</sup>

**Graf 1: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření FO (v tis. Kč)**



Zdroj dat: <http://www.mfcr.cz/>.

<sup>6</sup> Cílová částka, AČSS: Asociace českých stavebních spořitelén [on-line]. ASČS, © 2014 [cit. 2014-12-28]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/cilova-castka/>.

#### 4.1.5 Státní podpora

Státní podporu může získat:

- občan České republiky
- občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Nárok na státní podporu za příslušný kalendářní rok vzniká tehdy, pokud účastník splňoval alespoň jednu z výše uvedených podmínek po celý kalendářní rok.

**Tabulka 1: Vývoj výše státní podpory stavebního spoření v ČR**

<b>Platné pro uzavřené smlouvy</b>	<b>Maximální výše státní podpory za rok</b>	<b>Výpočet výše roční státní podpory</b>	<b>Vázací doba</b>
Od 1.4.1993 do 31.12.2003	4 500 Kč	25% z ročně naspořené částky, max. z 18 000 Kč	5 let
Od 1.1.2004 do 31.12.2010	3 000 Kč	15% z ročně naspořené částka max. z 20 000 Kč	6 let
Od 1.1.2011 do současnosti	2 000 Kč	10% z ročně naspořené částky max. z 20 000 Kč	6 let

Zdroj dat: [www.zmenyzakonu.cz](http://www.zmenyzakonu.cz).

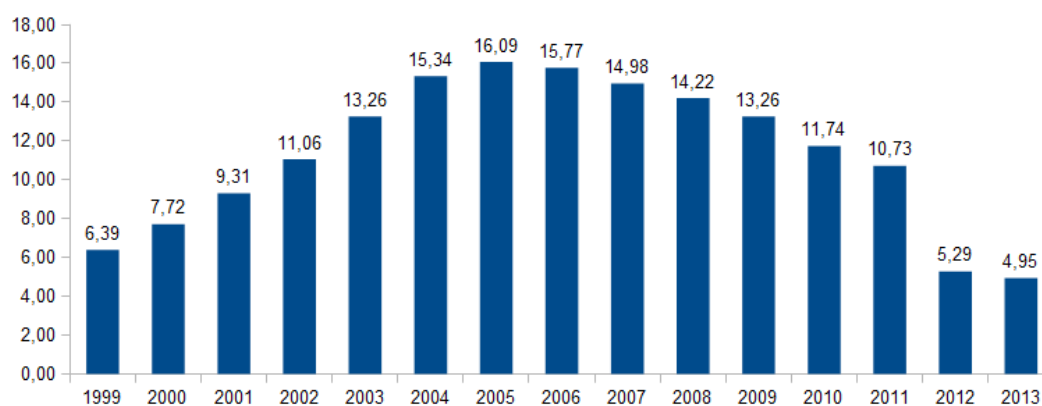
Poskytovaná záloha státní podpory činí v současné době 10% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč.

Účastníkovi, který je fyzickou osobou a splňuje podmínky a má uzavřeno v jednom kalendářním roce více smluv, přísluší státní podpora na ty smlouvy, u kterých o její přiznání požádal. Přitom se postupně poukazují zálohy státní podpory přednostně z uspořené částky u dříve uzavřených smluv, přičemž celkový součet záloh státní

podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout uvedený limit.

Částka úspor přesahující 20 000 Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároků účastníka na státní podporu převádí do následujícího roku spoření v případě, že účastníkem uzavřená smlouva bude obsahovat prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní podpory. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit.

**Graf 2: Reálně vyplacená státní podpora (v mld. Kč)**



Zdroj dat: <http://www.mfcr.cz/>.

V roce 2010 došlo zatím naposledy ke snížení státního příspěvku a vztahovalo se i na dříve uzavřené smlouvy. Vláda České republiky se obávala retroaktivity, napadení snížení státního příspěvku z důvodu zpětné platnosti u Ústavního soudu. Ústavní soud ale potvrdil, že státní příspěvek může být změně i pro stávající smlouvy. Snížení státního příspěvku na současnou úroveň pro všechny smlouvy mělo téměř okamžitý úsporný efekt. Státu klesly výdaje o polovinu a nadále klesají, protože klesá i zájem o uzavírání nových smluv o stavebním spoření.

### **Výplata státní podpory**

Zálohy státní podpory, připsané na účet účastníka do konce doby spoření, vyplatí stavební spořitelna účastníkovi pokud:

- účastník po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo
- účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohto úvěru a tyto zálohy státní podpory na bytové potřeby.

V ostatních případech nemá účastník nárok na výplatu záloh státní podpory a stavební spořitelna je povinna zálohy státní podpory, evidované na účtu účastníka, vrátit ministerstvu, a to od 2 měsíců ode dne, kdy zjistí, že účastník ztratil na výplatu záloh státní podpory nárok. Nárok na výplatu státní podpory má účastník jen za dobu spoření.

#### **4.1.6 Pojištění vkladů**

Vklady u stavebních spořitelen jsou dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách pojištěny. A to až do výše maximálně 100 000 EUR pro jednoho účastníka. Ekvivalent limitu v českých korunách se přepočte podle kurzu devizového trhu vyhlášeného Českou národní bankou k rozhodnému dni.

Pojištění vkladů je standardním nástrojem regulace bank s cílem stabilizovat bankovní sektor, omezit systémové riziko. Pojištění vkladů plní funkci:

- preventivní pro banky, neboť snižuje riziko panických výběrů vkladů z bank, jestliže se rozšíří negativní informace o finanční situaci banky,
- sanační pro vkladatele, protože dostanou při krachu banky část hodnoty nebo celou hodnotu svých vkladů u banky.

Hodnota pohledávky, která je předmětem náhrady, se stanoví jako rozdíl mezi objemem pojištěných vkladů včetně úroků a neuhrazenými závazky vkladatele. V České republice jsou v souladu s obsahem zákona č. 21/1992 Sb., o bankách a ve znění platných předpisů, povinné pojišťovány pohledávky z vkladů včetně úroků vedených v české nebo cizí měně. Předmětem pojištění jsou pouze adresné vklady vystavené na fyzickou či právnickou osobu. Jde o vklady na běžných, termínovaných či vkladových účtech nebo vkladních knížkách, dále vklady potvrzené vkladovým certifikátem, vkladním listem či jiným obdobným dokumentem. Pojištění se nevztahuje na směnky a jiné cenné

papíry například akcie a dluhopisy.<sup>7</sup>

#### **4.1.7 Zdanění vkladů**

Až do 31. prosince 2010 platilo, že veškeré úroky z vkladů, státní podpory a úroků z dosud připsaných úroků nepodléhají srážkové dani, jako je tomu například u spořicích účtů či vkladních knížek. Vláda zavedla od 1. ledna 2011 15% srážkovou daň i na výnosy v rámci stavebního spoření. Tuto daň odvede za účastníka stavební spořitelna, u které má sjednáno stavební spoření.<sup>8</sup>

#### **4.1.8 Fáze stavebního spoření**

- **Spořicí**

V rámci této fáze je účastník stavebního spoření povinen měsíčně (po smluvně stanovenou dobu) spořit částku, kterou si sjednal ve Smlouvě o stavebním spoření.

- **Úvěrová**

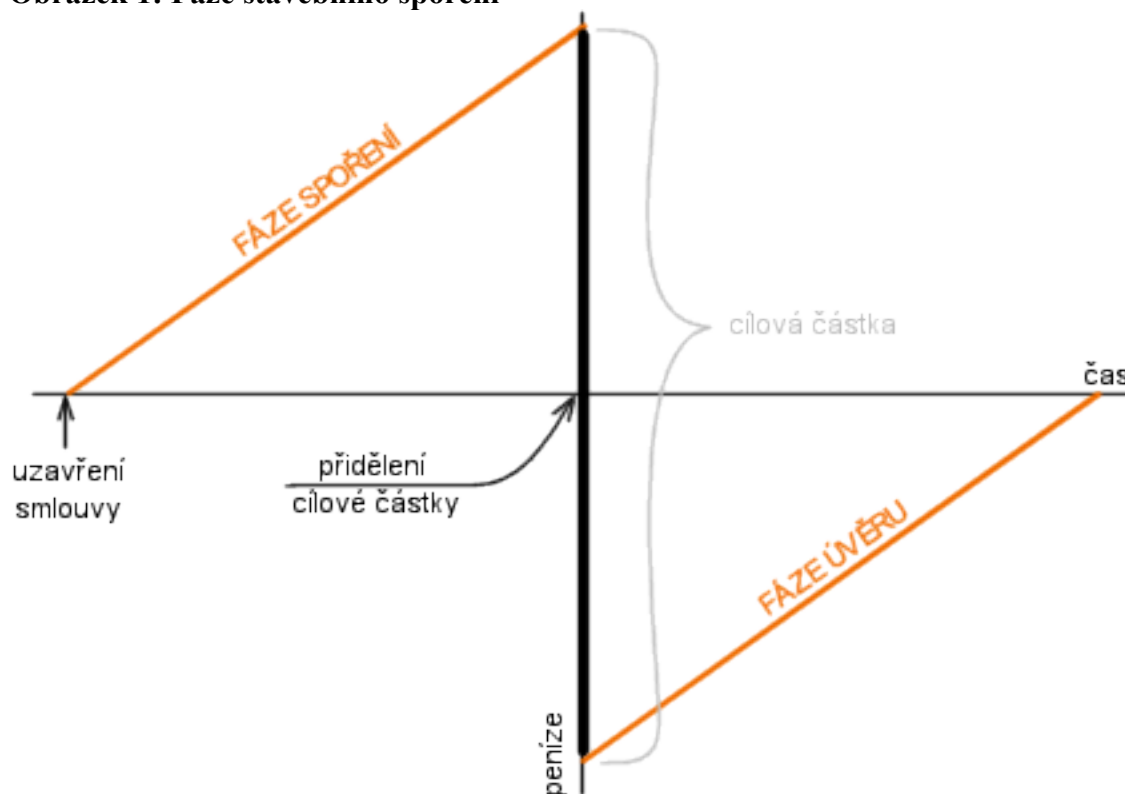
Po skončení spořicí fáze (a po případném splnění dalších podmínek) má účastník spoření nárok na úvěr ze stavebního spoření s nízkou úrokovou sazbou.

---

<sup>7</sup> KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*, 1. vydání Kravaře, 2010. str. 104 - 106.

<sup>8</sup> JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha, 2011, str. 65.

**Obrázek 1: Fáze stavebního spoření**



Zdroj: [www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)

#### 4.1.9 Druhy úvěrů

- **úvěr ze stavebního spoření** (řádný úvěr) je účelový úvěr, který slouží pro řešení bytových potřeb a je poskytován stavební spořitelnou po ukončení doby spoření za zvýhodněnou úrokovou sazbu. Výše tohoto úvěru se stanovuje na základě cílové částky, kterou si účastník může v průběhu doby spoření měnit. Na úvěr ze stavebního spoření vzniká účastníkovi nárok v souladu se zákonem o stavebním spoření.

Tento úvěr bývá nabízen po splnění podmínek uvedených v zákoně o stavebním spoření a obchodním podmínkách jednotlivých stavebních spořitelen.

- Splnění čekací doby na úvěr, která ze zákona č. 96/1993 Sb. Nesmí být kratší než 24 měsíců. Tato doba je nutná k tomu, aby se každý účastník stavebního spoření podílel na tvorbě zdrojů, z nichž jsou poskytovány úvěry ze stavebního spoření.

- Naspoření stanoveného podílu z cílové částky. Hodnota podílu je stanovena v obchodních podmínkách stavebních spořitelny a pohybuje se zpravidla 40 či 50% z cílové částky. Hodnota podílu je tvořena vklady účastníka, státní podporu a úroky z nich.
- Prokázání úvěruschopnosti klienta. Stavební spořitelny prověřují, zda klient má dostatečné příjmy na splácení úvěru ze stavebního spoření. Proces prověřování bonity má standardizovaný průběh a v bankovní praxi se pro něj používá označení scoring.
- Dosažení určité výše tzv. hodnotícího čísla.
- **překlenovací úvěr** – poskytuje se pro účastníky stavebního spoření, kteří potřebují řešit bytovou potřebu před splněním podmínek pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Výše překlenovacího úvěru závisí na výši zvolené cílové částky, která je sjednána ve smlouvě o stavebním spoření. Překlenovací úvěr může být ve variantě se zajištěním nemovitosti nebo bez zajištění nemovitosti. Na poskytnutí překlenovacího úvěru není právní nárok.

Výše překlenovacího úvěru je určena rozdílem mezi cílovou částkou a reálným zůstatkem na spořicímu účtu k určenému datu.

**Výše překlenovacího úvěru =**

**cílová částka – (vklady + úroky z vkladů + státní podpora + úroky ze státní podpory)**

#### **4.1.10 Hodnotící číslo**

Nebo také ukazatel zhodnocení, bodové hodnocení, ohodnocovací číslo, parametr ohodnocení představuje jednu z podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, která je vyjádřena číselně a jejíž bližší parametry výpočtu si každá stavební spořitelna určuje sama ve svých obchodních podmínkách.

Hodnotící číslo určuje zásluhy klienta na tvorbě zdrojů stavebního spoření. Při konstrukci tohoto ukazatele se mohou jednotlivé stavební spořitelny lišit. Jedna z možností pro konstrukci je:

$$HC = (\Sigma Z / C\check{C}) * (Z_A / PP) * VF$$

kde:

HC ... hodnotící číslo

$\Sigma Z$  ... suma všech zůstatků na účtu ve všech proběhlých termínech ohodnocení

C $\check{C}$  ... cílová částka

$Z_A$  ... aktuální zůstatek na účtu k termínu hodnocení

PP ... minimální požadovaný podíl pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření

VF ... výkonnostní faktor zohledňující rychlost splácení úvěru<sup>9</sup>

#### 4.1.11 Vázací doba

Jedná se o lhůtu, která začíná běžet od doby uzavření smlouvy o stavebním spoření až do doby získání nároku na vyplacení státního příspěvku. V průběhu tohoto období ukládá účastník stavebního spoření peněžní prostředky na vkladový účet. Tyto peněžní prostředky v podobě naspořené částky stavební spořitelna dále úročí. Postupně jsou také na účastníkův vkladový účet připisovány zálohy státní podpory. V případě, že vázací doba není dodržena, musí stavební spořitelna vrátit zálohy státního příspěvku i jejich zhodnocení zpět.

#### 4.1.12 Bytové potřeby

Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se rozumí:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytů,
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo

---

<sup>9</sup> KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*, 1. vydání Kravaře, 2010. str. 100 – 102.

bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,

- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce.<sup>10</sup>

#### **4.1.13 Provozovatelé stavebního spoření**

Na českém trhu stavebních spořitelen působí těchto pět finančních institucí:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.

#### **4.1.14 Asociace českých stavebních spořitel**

Stavební spořitelny jsou sdruženy do Asociace českých stavebních spořitel, která byla založena 29. června 2000. Hlavním motivem jejího vzniku byla především ochrana a podpora společných zájmů stavebních spořitel působících na českém finančním trhu. Snaží se o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření. Klade důraz především na vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb občanů.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

<sup>11</sup> KALABIS, Z., *Základy bankovníctví*, 1. vydání Brno, 2012. 168 s.

## 4.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

### 4.2.1 Charakteristika hypotečních úvěrů

V polovině 90. let minulého století došlo v ČR k renesanci bankovního produktu – hypotečního úvěru. Jeho tradice na českém území sahají až do poloviny 19. století, kdy byla v roce 1865 založena Hypoteční banka království českého s cílem půjčovat úvěry zastavené domovním a pozemkovým majetkem. Rozvoj hypotečního úvěrování byl přerušen okupací Československa v roce 1939 a následně přechodem k socialistické ekonomice. Právní základ pro obnovu hypotečního úvěrování byl položen zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech a zejména pak jeho novelou č. 84/1995 Sb. Ekonomickými předpoklady fungování hypotečního úvěrování jsou fungující kapitálový trh a fungující trh nemovitostí včetně právní úpravy vlastnických a zástavních práv k nemovitostem.

Hypoteční úvěr patří k nejstarším typům úvěrů a má ve světě velmi široké využití. Je součástí úvěrového portfolia většiny univerzálních bank Existují i banky specializované na tento typ úvěrů.

Podle využití úvěrových prostředků je hypoteční úvěr rozlišován jako účelový na investice do nemovitostí a hypoteční úvěr na jiné účely či neúčelový. Uvedeným formám využití odpovídají definiční pojetí hypotečního úvěru:

- hypoteční úvěr je úvěr poskytnutý na investice do nemovitostí, který je zajištěn hypotékou,
- hypoteční úvěr je úvěr zajištěný hypotékou.

V praxi může mít termín hypotéka několik významů.

- Prvním a nejčastějším užitím termínu hypotéka se rozumí způsob zajištění hypotečního úvěru zástavou nemovitostí, který umožňuje zástavnímu věřiteli krýt svou pohledávku prodejem nemovitosti v případě, že dlužník nesplní své závazky.
- V přeneseném významu se termín hypotéka používá pro označení hypoteční

úvěrové pohledávky banky.

- Třetím významem je pořadí vkladu zástavního práva. Tento význam mívá hypotéka výjimečně spíše v historických publikacích.

Zkoumáme-li historii hypotéky jako formy zajištění, zjistíme, že původním znakem hypotéky není její spojitost s nemovitostí, ale skutečnost, že zástavce není povinen předat zástavu do držby zástavnímu věřiteli. Hypotéka se tedy v původním smyslu týkala jak věcí nemovitých, tak věcí movitých, které nebyly předány do držby zástavnímu věřiteli. Z tohoto důvodu se v právních úpravách v řadě zemí (např. Francie, Německo, Belgie, Nizozemí) využívají hypotéky ve vazbě jak na nemovitý, tak i movitý majetek investičního charakteru, jako jsou například lodě, letadla nebo stáda dobytka.

Z tržního pohledu jsou nemovitosti vhodným zajištěním hypotečních úvěrů. Jsou obchodovatelným zbožím, které má pro banku ve srovnání s jinými druhy zboží řadu významných specifík:

- nemovitosti jsou nepřenosné,
- jsou schopné ocenění, přičemž jejich hodnota je relativně vysoká,
- mají relativně stálou hodnotu,
- jejich vlastnictví je evidované, a tudíž zřetelné a jednoznačné,
- životnost pozemků je v podstatě neomezená, životnost staveb dlouhodobá.<sup>12</sup>

**Pro hypoteční úvěry je typické, že:**

- jsou zajišťovány nemovitostmi (většinou zástavním právem)
- jsou financovány také ze zdrojů získaných zvláštní formou dluhopisů – hypotečními zástavními listy. Tento způsob krytí specifickými zdroji si vyžádala dlouhá doba splatnosti hypotečních úvěrů. Ve většině zemí mohou hypoteční zástavní listy vydávat pouze banky se zvláštním povolením – hypoteční banky. Může se jednat jak o banky univerzální, tak rovněž o banky specializované.

Hypoteční úvěry jsou nejčastěji poskytovány na některý z níže uvedených účelů:

---

<sup>12</sup> KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*, 1. vydání Kravaře, 2010. str. 128 - 129.

- koupě nemovitosti
- výstavba nové nemovitosti,
- opravy, modernizace nebo dostavba stávající nemovitosti,
- získání podílu na nemovitosti (výplata dědických podílů),
- splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti.<sup>13</sup>

#### 4.2.2 Legislativní úprava

Základní definici hypotečního úvěru lze najít v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. 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.<sup>14</sup>

Základní legislativní normou upravující vstup do bankovní sféry a podnikání bank je v ČR Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách a ve znění platných předpisů.

V souladu s obsahem tohoto zákona:

- může mít banka se sídlem v ČR pouze formu akciové společnosti,
- banka přijímá vklady od veřejnosti a poskytuje úvěry,
- banka musí k výkonu uvedených činností získat bankovní licenci,
- může banka kromě výše uvedené činnosti vykonávat i jiné zákonem definované činnosti.

Minimální zákonem požadovaná výše základního kapitálu banky činí 500 mil. Kč a minimálně v této výši musí být základní kapitál tvořen peněžitými vklady. Kromě požadavku na výši a formu základního kapitálu musí žadatel o udělení licence splnit

<sup>13</sup> KALABIS, Z., *Základy bankovníctví*, 1. vydání Brno, 2012. str. 76.

<sup>14</sup> Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

další taxativně uvedené podmínky, k nimž patří:

- odborná způsobilost a morální bezúhonnost vedoucích manažerů banky,
- odpovídající prostory,
- funkční účetní a kontrolní systém,
- vypracovaný obchodní a finanční plán,
- jasný a nezávadný původ kapitálu aj.<sup>15</sup>

#### 4.2.3 Úroková sazba

Úrok je odměna (resp. cena) za poskytnutí finančních prostředků. Výše úroku je vyjadřována úrokovou mírou neboli úrokovou sazbou, která je vyjádřena v procentech.

Druhy úrokových sazeb:

- **nominální úroková sazba** je ta sazba, která je uvedena ve smlouvách o úvěru respektive vkladu a v nabídkách finančních institucí,
- **reálná úroková sazba** je nominální úroková sazba upravená o míru inflace,
- **efektivní úroková sazba** se používá k porovnání různých nominálních úrokových sazeb s různou frekvencí připsování úroků. Při výpočtu efektivní úrokové sazby banka odhaduje očekávané budoucí peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek např. Možnosti předčasného splacení, poplatky a nezohledňuje budoucí ztráty ze snížení rozvahové hodnoty pohledávky vzhledem k úvěrovému riziku. Pokud nelze spolehlivě stanovit očekávané peněžní toky, použijí se smluvní peněžní toky.<sup>16</sup>

V současné době se u hypotečních úvěrů nabízejí dva druhy úrokových sazeb. Jedná se o sazbu pevnou (fixovanou) a pohyblivou (variabilní).

---

15 KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*, 1. vydání Kravaře, 2010. str. 136

16 ČNB: *Česká národní banka* [on-line]. ČNB, © 2014 [cit. 2014-05-09]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/obecne/slovník/e.html>

- **Pevné úrokové sazby** vycházejí z ceny zdrojů a pevné odchylky. Sazby jsou neměnné po celou dobu trvání daného bankovního obchodu a jsou proto vhodné především pro krátkodobé obchodní případy. Stanovení pevné odchylky od pevné úrokové sazby vychází z konkrétního obchodního případu, rizik s ním spojených, posouzení bonity, kvality záruk apod. Tato odchylka vyjadřuje stupeň rizika klienta.
- **Pohyblivá úroková sazba** se tvoří prostřednictvím pevné nebo neměnné odchylky po celou dobu obchodního případu a indikativní sazby (např. PRIBOR nebo LIBOR, což jsou úrokové sazby stanovené na základě fixingu vybraných bank působících v Praze, resp. V Londýně). Tyto sazby lépe odrážejí momentální cenu peněz na mezibankovním trhu, proto jsou pro obchodí banku i pro klienta méně rizikové, pokud by došlo k výraznějším pohybům.<sup>17</sup>

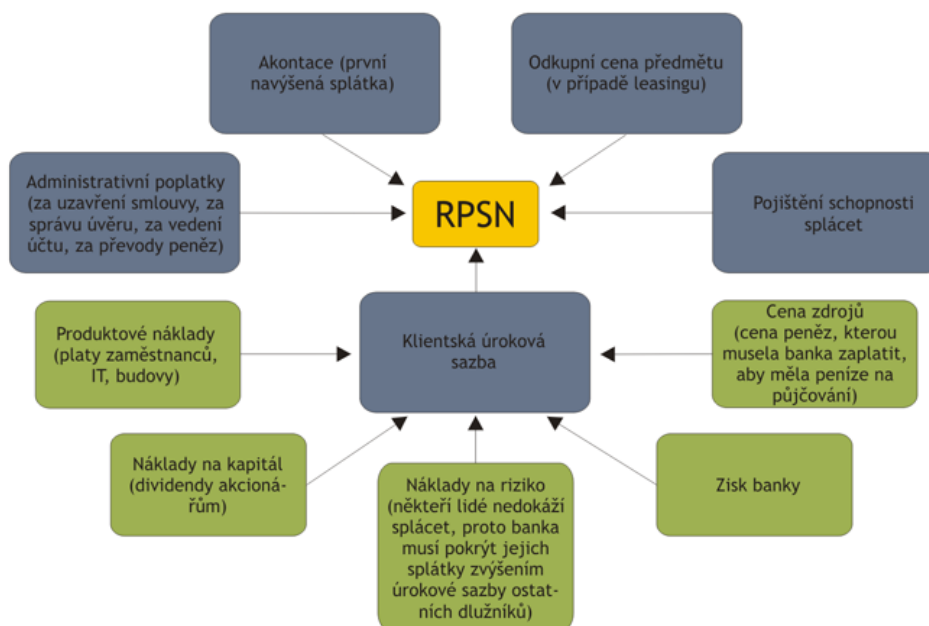
---

<sup>17</sup> KALABIS, Z., *Základy bankovníctví*, 1. vydání Brno, 2012. 168 s.

#### 4.2.4 Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů (RPSN) je jeden z řady ekonomických ukazatelů, který vypovídá o úrovni platebních podmínek úvěru. Prostřednictvím RPSN lze posoudit nákladovost úvěru. V Zákoně o spotřebitelském úvěru č. 145/2010 Sb., je popsána povinnost informovat spotřebitele o výši ukazatele a je zde také popsán postup výpočtu a konkretizovány úvěry a okamžiky, kdy se ukazatel musí uvádět. Kontrolu provádí Česká obchodní inspekce. Základními vstupními parametry pro výpočet ukazatele RPSN je výše úvěru, údaj o termínu poskytnutí úvěru, informace o výši jednotlivých splátek, poplatků a případně dalších plateb. RPSN nám udává roční sazbu, která je udávána ve formátu p.a., která zaručuje vzájemnou srovnatelnost.<sup>18</sup>

Obrázek 2: RPSN



Zdroj: <http://www.dnesni-financni-svet.cz/>.

<sup>18</sup> ŠOBA, O., ŠIRŮČEK, M., PTÁČEK, R. *Finanční matematika v praxi*. První vydání Praha, 2013, str. 138 – 141.

#### 4.2.5 Státní podpora u hypotečního úvěrování

Stát podporuje různými formami financování bydlení, týká se to i hypotečních úvěrů. V České republice lze podporovat hypoteční financování formou odpočtu od základu daně z příjmů pro fyzické osoby podle zákona o dani z příjmů. Tato částka se rovná úrokům zaplaceným za příslušné zdaňovací období z hypotečního úvěru. Podmínkou je, že hypoteční úvěr musí být poskytnut na bytové potřeby a aby poplatník předmět bytové potřeby vlastnil nebo užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů. Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně nesmí překročit 300 000 Kč a při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jedno dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků, tedy částku 25 000 Kč.

#### 4.2.6 Splátka úvěru

Splácení úvěru se označuje jako jeho umořování a probíhá dle umořovacího plánu úvěru nebo také označovaného jako splátkový kalendář. Ten představuje harmonogram, schválený dlužníkem i věřitelem, obsahující pořadí případně termíny plateb jednotlivých splátek.

**Splátka úvěru se vždy skládá ze součtu dvou částí:**

- **Úmorová část** neboli zkráceně **úmor** – tato část splátky představuje postupné splácení zapůjčené částky. Jedná se tedy o umořování jistiny. Protože jde o postupné splácení dlužné částky, je součet úmorové části ve všech splátkách úvěru roven zapůjčené částce, respektive poskytnutému úvěru.
- **Úroková část** neboli zkráceně **úrok** – tato část splátky představuje úrok za období od předchozí splátky, který je závislý na nesplacené výši úvěru v tomto období a úrokové sazbě přizpůsobené formátu úrokového období. Znamená to tedy, že úroky se hradí vždy pouze z nesplacené části úvěru.

Platí tedy následující vztah:

$$\text{SPLÁTKA} = \text{ÚMOR} + \text{ÚROK}$$

Při splácení úvěru se lze setkat se dvěma základními přístupy. Jedná se o to, zda je úvěr

splácen stejnými splátkami, nebo splátkami v rozdílné výši.

- **Splácení úvěru stejnými splátkami neboli anuitami**

Takové splácení úvěru se označuje jako tzv. anuitní splácení. Anuitní typ splácení je využíván především u hypotečních nebo spotřebitelských úvěrů. Pro tento typ splácení úvěru (stejnou splátkou neboli anuitou) je typické, že v průběhu splácení úvěru dochází v každé splátce (anuitě) k nárůstu úmorové části při současném poklesu její úrokové části. Při splácení hypotečního úvěru tak často dochází k tomu, že v prvních splátkách platí dlužník především úrok a po určité době se vše obrátí a dlužník platí ve splátkách především úmor a nesplacená část úvěru klesá rychleji než v předešlém období.<sup>19</sup>

- **Splácení úvěru nestejnými splátkami**

Tohoto typu splácení úvěru bývá využíváno např. u podnikatelských investičních úvěrů. Pro tento typ splácení je typické, že je dopředu známa úmorová část každé splátky, tzv. splátka jistiny. Tato část může být v každé splátce buď ve stejné výši, nebo se může měnit podle předem stanovených podmínek. Může například narůstat, klesat atd. Pokud je po celou dobu splácení výše úmoru stále stejná, dochází u tohoto typů splácení jak ke snižování úroku, který klesá, protože se snižuje zbývající dlužná částka, tak i ke snižování celkové výše jednotlivých splátek (úrok klesá, úmor je konstantní, splátka tak musí klesat).<sup>20</sup>

#### 4.2.7 Průběh hypotečního úvěrového obchodu

Proces poskytování hypotečních úvěrů má svá obecně platná pravidla formulovaná jako úvěrové postupy. Úvěrové postupy obsahují zpravidla tři základní fáze.

- **Fáze přípravná** obvykle zahrnuje klientovu žádost o poskytnutí hypotečního úvěru a prověření úvěruschopnosti klienta včetně znaleckého posudku obsahující ocenění zastavené nemovitosti.
- **Fáze schvalovací** začíná zpracováním návrhu úvěrové smlouvy, jeho projednání a schválením. Výsledkem schvalovacího procesu je podepsání úvěrové

---

<sup>19</sup> FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vydání Praha, 2005. str. 95.

<sup>20</sup> ŠOBA, O., ŠIRŮČEK, M., PTÁČEK, R. *Finanční matematika v praxi*. První vydání Praha, 2013. str. 123.

a zástavní smlouvy účastníky úvěrového obchodu.

- **Fáze realizační** sestává z čerpání úvěrových prostředků klientem, pokračuje splácením hypotečního úvěru kontrolou dodržování smluvních podmínek. Po splacení úvěru a splnění všech ustanovení úvěrové smlouvy oběma stranami dojde k výmazu zástavního práva k nemovitosti na katastru nemovitostí.

Průběh hypotečního úvěrového obchodu mezi bankou a klientem se může odlišovat, ale obecný průběh lze popsat následujícími kroky:

- žádost klienta o bankovní úvěr,
- prověření úvěruschopnosti klienta a návrh na poskytnutí úvěru (nebo zamítnutí),
- sepsání úvěrové a zástavní smlouvy a její chválení oběma stranami,
- čerpání úvěru,
- splácení úvěru,
- kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy,
- výmaz vkladu zástavního práva k nemovitosti.<sup>21</sup>

#### 4.2.8 Fincentrum Hypoindex

Pojem Fincentrum Hypoindex je mnoho let uznávaným měřítkem průměrné úrokové sazby u hypoték v České republice. Hypoindex si za dobu své existence vybudoval důležité místo na trhu a je uznávanou hodnotou odborníky i médii.

Fincentrum Hypoindex hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytovaných úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují následující banky: Česká spořitelny, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banky, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Sberbank CZ a Wüstenrot hypoteční bank.<sup>22</sup>

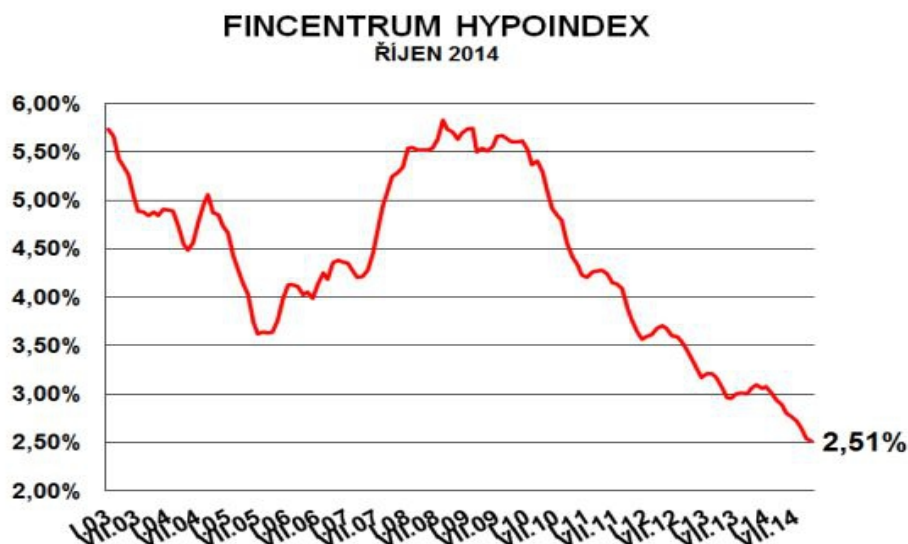
---

<sup>21</sup> KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*, 1. vydání Kravaře, 2010. str. 140.

<sup>22</sup> *Hypoindex* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-01-26]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>.

Z grafu lze vyčíst, že úrokové sazby jsou na zatím na svém minimu, protože jsou na nejnižší úrovni od sledovaného roku 2003. V grafu jsou uvedeny vážené aritmetické průměry úrokových sazeb, které byly poskytnuty na nové hypoteční úvěry fyzickým osobám vybranými finančními institucemi.

**Obrázek 3: Fincentrum Hypoindex říjen 2014**



Zdroj: <http://www.hypoindex.cz/>

#### 4.2.9 Banky poskytující hypoteční úvěry

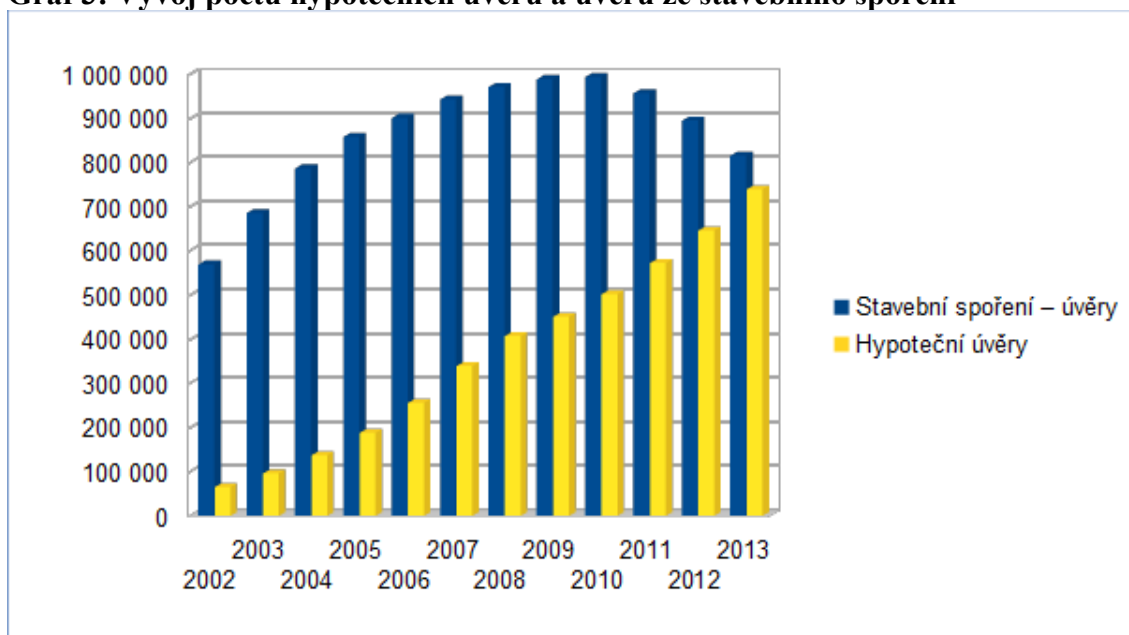
- Česká spořitelna, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Raiffeisen bank, a.s.
- Expobank CZ, a.s., dále jen Expobank
- Sberbank CZ, a.s.
- Equa bank, a.s.
- mBank S.A.,
- Komerční banka, a.s.
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- FIO banka, a.s.
- GE Money Bank, a.s.
- Oberbank AG,
- Waldviertler Sparkasse Bank AG.

#### 4.2.10 Vývoj objemu úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů

Z grafu je patrné, že za posledních 11 let zaznamenaly hypoteční úvěry postupný růst. Mezitím počet uzavřených úvěrů ze stavebního spoření od roku 2011 klesá a lze očekávat, že budou klesat i nadále. K 31.12.2013 bylo uzavřeno více úvěrů ze stavebního spoření v počtu 815 160 kusů. Hypotečních úvěrů bylo uzavřeno o něco málo méně, a to 738 836 kusů. Z grafu je také zřejmé, že rozdíl mezi počtem uzavřených hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření se čím dál tím více zmenšuje.

**Graf 3: Vývoj počtu hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření**

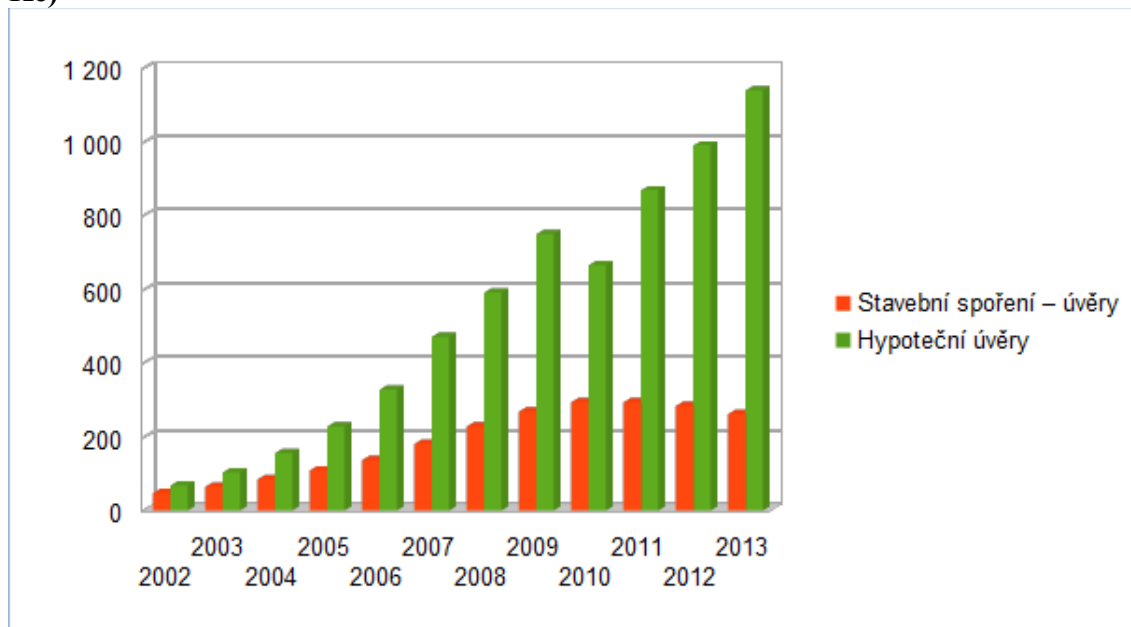


Zdroj dat: [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz), [www.acss.cz](http://www.acss.cz), vlastní zpracování

Z grafu zobrazující vývoj objemu hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření lze vyčíst, že hypoteční úvěry jsou uzavírány na vyšší objem peněžních prostředků. Vyplývá to i z grafu uvedeného výše, protože i když bylo v roce 2013 uzavřeno více úvěrů ze stavebního spoření, tak objemem byly hypoteční úvěry vyšší o téměř 877 miliard korun. U hypotečních úvěrů se nejčastěji jedná o účel na koupi nemovitosti. Průměrná výše hypotéky je 1,7 milionů Kč. Úvěry ze stavebního spoření jsou naopak specifické v poskytování nižšího objemu úvěrů, protože rekordně levným hypotékám stavební spořitelny jen těžko konkurují. Nejčastějším účelem u úvěrů ze stavebního

spoření je rekonstrukce.

**Graf 4: Vývoj objemu hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (v mld. Kč)**



Zdroj dat: [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz), [www.acss.cz](http://www.acss.cz) .

#### 4.2.11 Rozdíly mezi úvěry ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem

Jedná se o rozdílné produkty, které lze problematicky porovnávat. Podstatou obou typů je financování vlastního bydlení. Nemusí se jednat pouze o financování, ale například i o modernizaci nebo údržbu bydlení atd. Pro oba produkty platí podobný princip, jedná se totiž o levné úvěry.

- **úroková sazba** je u úvěrů ze stavebního spoření pevná a nemění se po celou dobu splácení úvěru, je známá již od doby uzavření smlouvy o stavebním spoření. U hypotečních úvěrů je úroková sazba fixovaná na předem stanovenou dobu, případně lze u některých hypotečních bank zvolit i variabilní úrokovou sazbu.
- **doba splatnosti** bývá u úvěrů ze stavebního spoření omezená a kratší. U hypotečních úvěrů lze zvolit splatnost až do 45 let.
- **státní podporu** lze získat pro překlenovací úvěry ve fázi dospořování ve výši

max. 2 000 Kč za rok

- **poplatky** se liší u všech finančních institucí a typu produktu, nelze paušalizovat, jestli jsou vyšší u hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření. Ale poplatky bývají vyšší například u překlenovacích úvěrů, kde je zpoplatněno jak založení smlouvy o stavebním spoření, tak i založení smlouvy o úvěru. Je také u některých stavebních spořitelén zdvojen poplatek za vedení účtu vkladového i úvěrového.
- **zajištění** je u hypotečních úvěrů vždy nemovitou zástavou u úvěrů ze stavebního spoření je možné získat úvěr bez zajištění nemovitosti až do výše 800 000 Kč (SSČS).
- **účelovost** je vždy nutná u úvěrů ze stavebního spoření, které jsou ze zákona určeny pouze na financování bytových potřeb. Hypoteční úvěry lze získat na cokoliv, tzv. americká hypotéka. V rámci hypotečního úvěru lze získat i tzv. neúčelovou část, kterou je také možné použít na cokoliv. Nejčastěji hypoteční banky nabízejí neúčelovou část do maximální výše 20% z celkové hodnoty úvěru.
- **splácení**: u překlenovacích úvěrů dochází nejprve ke splácení úroků z úvěru a zároveň k dospořování. Hypoteční úvěr bývá nejčastěji splácet anuitní splátkou, která je konstantní po celou dobu splatnosti, jen dochází ke změně poměru mezi splátkou úroků a jistiny úvěru.
- **mimořádná splátka či doplacení úvěru** je bez sankcí a kdykoliv možná pouze u řádného úvěru ze stavebního spoření. Hypoteční úvěr lze částečně umořit bez sankcí pouze v době, kdy končí fixace úrokové sazby.
- **financování družstevního bydlení** lze lépe řešit prostřednictvím produktů stavebních spořitelén. U hypotečních bank, lze řešit pouze formou tzv. předhypotečních úvěrů.
- stavební spoření je ze své podstaty koncipován jako **spořicí produkt** oproti tomu hypoteční úvěr je **produkt úvěrový**, neobsahuje spořicí efekt.

- **minimální výše úvěru** je stanovena téměř u všech finančních institucí, ale nižší úvěry lze získat od stavebních spořitelen.
- **úvěrové zdroje:** banky si při poskytování hypotečních úvěrů půjčují finanční prostředky na finančním trhu. Vydají např. 5 leté dluhopisy a z nich půjčují hypoteční úvěry s pětiletou fixací. Půjčují si na trhu za aktuální úrokové sazby a tyto peníze pak dále půjčují žadatelům o úvěr. Stavební spořitelny mají jiné úvěrové zdroje. Přijímají vklady od účastníků stavebního spoření a z těchto peněžních prostředků poté poskytují úvěry na bydlení. Stavební spořitelna má levné úvěrové zdroje, protože svým účastníkům platí úrokovou sazbu z vkladů cca za 1,5% p.a.<sup>23</sup>
- **rychlejší získání úvěru** bývá u hypotečního úvěru, na řádný úvěr ze stavebního spoření je třeba dodržet stanovené podmínky stavebních spořitelen, především dobu spoření min. 2 roky.

---

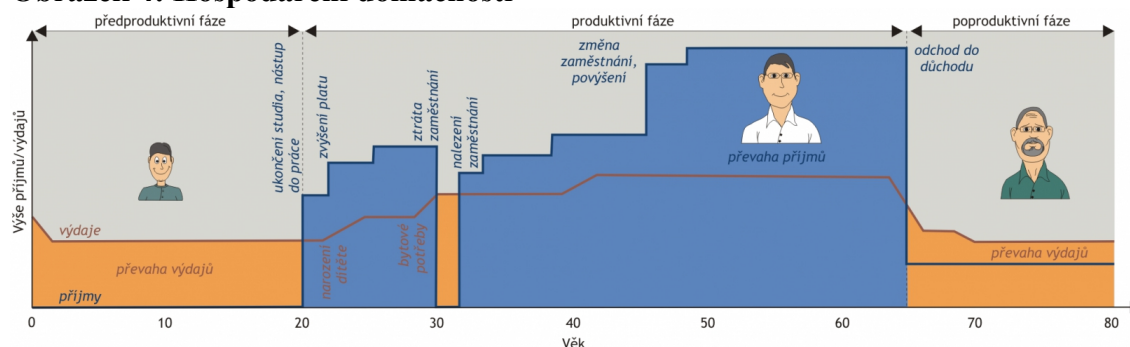
23 SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*, 5. vydání Praha, 2009. str. 22.

## 5 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

V praktické části práce se budu zabývat konkrétními produkty na trhu a výběru nejvhodnější varianty pro různé klienty a různé modelové případy financování nemovitosti pomocí hypotečního úvěru nebo stavebního spoření. Výběr provedu na základě poznatků získaných z předešlé teoretické části.

V jednotlivých fázích ekonomického životního cyklu má každý člověk odlišné potřeby. Studenti mají příjem většinou v podobě kapesného od rodičů nebo v podobě přivýdělku na brigádách. Výdaje studentů většinou nesměřují do bydlení, protože většina z nich bydlí u rodičů, na kolejkách nebo v nájemních bytech, jejichž financování řeší z převážné části rodiče. Otázku vlastního bydlení začnou řešit až lidé, kteří dostudovali a začínají pracovat a stávají se tak ekonomicky aktivním obyvatelstvem, kde jejich příjmy jsou mzda nebo plat, dále to mohou být třeba úroky ze spoření případně výnosy z investic. V této době také přichází otázka realizace vlastního bydlení, která v tomto období tvoří velkou část výdajů.

**Obrázek 4: Hospodaření domácnosti**



Zdroj: <http://www.dnesni-financi-svet.cz/>.

Ceny bytů trvale rostou, průměrná cena bytů je 1,83 milionů korun českých. Úrokové sazby u hypoték jsou na nejnižší úrovni v historii a je pravděpodobné, že ještě úplně nedosáhly svého dna. Banky se totiž zpravidla v závěru roku snaží z důvodu plnění obchodních plánů dále snižovat úrokové sazby. V říjnu 2014 klesla průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů na 2,51%. Nejčastěji jsou poskytovány hypoteční úvěry na koupi nemovitosti (cca 61%), druhým nejčastějším účelem je výstavba (cca 16%) a zbytek tvoří ostatní úvěry (cca 22%).

Výběr vhodné varianty financování je jistě důležitou otázkou při volbě financování vlastního bydlení. Není ani tak důležité jak vysoká je úroková sazba, pokud má konkrétní banka nižší úrokovou sazbu v porovnání s jinou, mnohdy to neznamena, že je výhodnější. Finanční instituce s nabízenou nižší úrokovou sazbou může být dražší na základě porovnání dalších nákladů, které souvisí s poskytnutím úvěru. Nevyplatí se ani řídit tím, kolik finančních prostředků se celkově na úvěru přeplatí, protože například u hypoték, které jsou často na dlouhou dobu v řádu desítek let, bychom nebrali v úvahu časovou hodnotu peněz.

Hypoteční úvěry i úvěry ze stavebního spoření patří v dnešní době minimálních úrokových sazeb k „levným“ cizím zdrojům. A obecně se více vyplatí dlouhá doba splatnosti, nesplácet úvěr předčasně a pokud to půjde nepoužívat do úvěru vlastní prostředky. Výhodnější je například nechat si vlastní prostředky na dodatečné výdaje do nemovitosti například na vybavení domácnosti, případnou rekonstrukci nebo jako investici na výhodnější zhodnocení.

## **5.1 Stavební spořitelny**

### **5.1.1 Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.**

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. vznikla 22.6.1994. Její mateřskou společností je Česká spořitelna, a.s., která vlastní 95% jejich akcií. Banka je součástí finanční skupiny Erste Group, jejíž ovládající osobou je Erste Group Bank AG, jedná se o nepřímo ovládající osobu. Banka je součástí konsolidačního celku mateřské společnosti i Erste Group.

Stavební spořitelna České spořitelny uzavřela v roce 2013 téměř 107 tisíc nových vkladových smluv s cílovou částkou 32,9 miliardy korun. Celkový objem úvěrů poskytnutých klientům tak činil na konci roku 2013 téměř 37,6 miliardy korun, z toho 15,4 tisíc nových úvěrů ve výši více než 6,0 mld. Kč. Má 923 156 klientů a vede pro ně 927 775 vkladových a 163 470 úvěrových účtů.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> *Stavební spořitelna České spořitelny* [on-line]. © 2011 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/file/edee/cs/vyrocní-zpravy/sscs-vyrocní-zprava-za-rok-2013.pdf>.

**Tabulka 2: Přehled poskytovaných úvěrů od SSČS, a.s.**

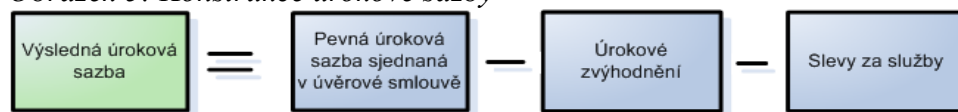
Typ úvěru	TREND			ÚVĚR OD BUŘINKY	HYPOÚVĚR OD BUŘINKY	ÚSS
Akontace v % z CČ	0%			0%	0%	35%
Úroková sazba v % p.a. / typ sazby	5,30% / pevná na 3 roky	6,40% / pevná na 6 let	6,85% / pevná na 10 let	6,85% / pevná po celou dobu splatnosti	5%	3,99%
Minimální měsíční vklad v % z CČ / splátka	0,78%	0,84%	0,86%	dle smlouvy	dle smlouvy	0,55%
Zajištění	Bez zajištění	do 800 000 Kč			do 1 500 000 Kč <sup>25</sup>	do 800 000 Kč
	Nemovitost	nad 800 000 Kč			Ano	nad 800 000 Kč

Zdroj dat: [www.csas.cz](http://www.csas.cz), vlastní zpracování

## HYPOÚVĚR OD BUŘINKY

- Konstrukce úrokové sazby:

*Obrázek 5: Konstrukce úrokové sazby*



Zdroj: [www.csas.cz](http://www.csas.cz)

- Výsledná úroková sazba včetně úrokového zvýhodnění a slev je platná na období 3, 6 nebo 10 let. Pevná úroková sazba sjednaná v úvěrové smlouvě je garantovaná po celou dobu splatnosti. Typ úročení u úvěrů je jednoduché úročení, úroky se k jistině nepřipisují. Ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí ÚSS se uspořené částka a státní podpora na účtu stavebního spoření neúročí.
- účelem úvěru může být výstavba domu, bytu, změna stavby (z nebytového prostoru na bytový), koupě domu, bytu, pozemku, splacení členského vkladu v družstvu či podílu v PO, změna, údržba domu, bytu, vypořádání SJM, dědictví, spoluvlastnictví, úhrada za převod družstevního podílu v bytovém

<sup>25</sup> Až na 1 rok úvěr do výše 1 500 000 Kč bez zástavy nemovitosti při koupi bydlení od družstva a při privatizaci.

družstvu nebo za převod podílu v PO, splacení úvěru od PO nebo FO, dražba, připojení k veřejným sítím.<sup>26</sup>

### **5.1.2 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.**

Raiffeisen stavební spořitelna zahájila svou činnost jako AR stavební spořitelna v roce 1993 a stala se tak vůbec první stavebním spořitelnou v České republice. V roce 1998 se stala součástí silné finanční skupiny Raiffeisen, která působí v 37 zemích světa. Důležitým mezníkem v historii společnosti se stal rok 2008, kdy se sloučili s HYPO stavební spořitelnou a stali se jejím univerzální právním nástupcem.

Raiffeisen stavební spořitelna uzavřela v roce 2013 celkem 126 415 kusů nových smluv FO včetně navýšení a vklady klientů stavebního spoření ke konci roku činily více než 75 746 milionů korun. V úvěrové produkci RSTS oproti obecným trendům na trhu v meziročním srovnání posílila a její tržní podíl se pohyboval kolem 20%, poskytli více než 14 113 překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.<sup>27</sup>

---

26 *Stavební spořitelna České spořitelny* [on-line]. © 2011 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/hypouver-od-burinky/> .

27 *Raiffeisen stavební spořitelna, Výroční zpráva 2013* [on-line]. © 2015 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/vyrocní-zpravy/> .

**Tabulka 3: Přehled poskytovaných úvěrů RSTS do 31.12.2014**

Typ úvěru		Překlenovací úvěry					ÚSS	
Varianta úvěru		REKOpůjčka		HYPOsplátka				
		REKOpůjčka	REKOpůjčka plus	HYPOsplátka	HYPOsplátka plus			
Minimální výše úvěru		od 50 000 (včetně)			od 300 000 Kč (včetně)		Dle uzavřené smlouvy	
Historie klienta <sup>28</sup>		Ne		Ano	Ne		Ano	-
Akontace v % z CČ		0 – 10%	od 10%	od 0%	0 – 10%	od 10%	od 0%	dle VOP
Úroková sazba v % p.a.		6,50%	5,90%	5,50%	3,40%	3,20%	2,80%	S 141 4,5%, S 144 4,0%, U 142 3,9%, U 143 2,99%, ost. Tarify max. 4,9%
Tarif		U 142	S 141 / U 142	S 141 / U 142	S 141 / U 143		Všechny tarify RSTS a exHYST	
Minimální měsíční vklad v % z CČ / splátka		S 141 min. 0,3%, U 142 min. 0,5%			S 141 min. 0,3%, U 143 min. 0,17%		S 141 min. 0,3%, S 144 min. 1,0%, U 142 min. 1,0%, U 143 min. 0,55%	
Koeficient ŽM		1,5		1,2	1,5		1,2	1,2
Zajištění	Bez zajištění	do 500 000 Kč	do 700 000 Kč	-			do 700 000 Kč	
	Nemovitost (80% LTV)	nad 500 000 Kč	nad 700 000 Kč	nad 300 000 Kč			nad 700 000 Kč	
	Nemovitost (81 – 100% LTV)	-			HYPOsplátka 100 přírážka k úrokové sazbě + 1,2% koeficient ŽM 1,8	HYPOsplátka plus 100 úroková sazba zvýšena na 4,2% koeficient ŽM 1,8	-	

Zdroj dat: [www.rsts.cz/](http://www.rsts.cz/), vlastní zpracování

### 5.1.3 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Modrá pyramida vznikla 9. prosince 1993. Je součástí podnikatelského seskupení společnosti Société Générale S.A. Je moderní dynamická společnost zaměřující se na poskytování finančních poradenství, které staví na dlouhodobém vztahu mezi klientem

<sup>28</sup> Splnění podmínky spořicí nebo úvěrové historie u jakékoli stavební spořitelny.

a finančním poradcem. Vedle tradičního stavebního spoření a úvěrů na bydlení nabízí v současné době i celou řadu pojišťovacích produktů a přináší výhodné řešení pro klienty v podobě nových konceptů tzv. Moudrého spoření.

Modrá pyramida v minulém roce uzavřela celkem 123 498 nových smluv a navýšení s cílovou částkou 31,1 miliardy korun. Tržní podíl Modré pyramidy činí 20,2% a třetí místo v pořadí stavebních spořitelén.

**Tabulka 4: Přehled typů úvěrů od Modré pyramidy stavební spořitelny**

Typy úvěru	Překlenovací úvěry									ÚSS	
	Rychlo úvěr	Hypoúvěr			Hypoúvěr 100						
Tarify <sup>29</sup>	Optimal										
	R	R	S	P	R	S	P	R	S	P	
Akontace v % z CČ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	40%	40%	40%	
Minimální měsíční vklad v % z CČ / splátka	-	-			-			0,90%	0,60%	0,55%	
Úroková sazba v % p.a.	6,14%	2,59%	2,59%	2,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,99%	3,89%	3,89%	
Zajištění	Bez zajištění	do 700 000 Kč	-						do 700 000 Kč		
	1 ručitel	do 800 000 Kč	-						do 800 000 Kč		
	Nemovitost	nad 800 000 Kč	Ano						nad 800 000 Kč		

Zdroj dat: [www.modrapyramida.cz](http://www.modrapyramida.cz), vlastní zpracování

### Financování bydlení

- malé a střední úvěry – Rychloúvěr na lepší bydlení a Úvěr ze stavebního spoření
- velké úvěry – Hypoúvěr a Hypoteční úvěr KB
- refinancování

### Rychloúvěr na lepší bydlení

- bez zajištění nemovitosti nebo ručitele až do výše 700 000 Kč, splátky lze rozložit až na 15 let, úroková sazba se pohybuje od 6,14% ročně. Zpracování

<sup>29</sup> R = rychlá, P = pomalá, S = standardní

úvěru, vedení a správa účtu překlenovacího úvěru je zdarma.

### **Hypoúvěr**

- je vhodný k financování bytových potřeb (koupě nemovitosti nebo pozemku, stavby nového domu či rozsáhlejší rekonstrukce). Hypoúvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Hypoúvěr ideálně kombinuje výhody úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. Výhodou je nízká úroková sazba, vedení a správa účtu překlenovacího úvěru zdarma, možnost rozložení splátek až na dobu 28 let a nízké požadavky na příjmy klienta.<sup>30</sup>

#### **5.1.4 Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.**

V německém městečku Wüstenrot „Spolek přátel“ a jeho motto „Každé rodině střechu nad hlavou“ vznikla v roce 1921 historie stavebního spoření na evropském kontinentě a také stavební spořitelny Wüstenrot, která se stala základem finanční skupiny Wüstenrot. Na základě expanze do mnoha evropských zemí a také spojením s jednou z největších německých pojišťovacích společností Württembergische AG se Wüstenrot stala významnou mezinárodní finanční institucí.

V České republice zahájila svoji činnost na podzim roku 1993, kdy byl přijat zákon o stavebním spoření.

Počet klientů společnosti v roce 2013 překročil 600 tisíc a počet spravovaných smluv 796 tisíc. Wüstenrot uzavřela v roce 2013 celkem 56 217 smluv s celkovou částkou 15,4 mld. Kč.

---

<sup>30</sup> *Modrá pyramida* [on-line]. © 2015 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z: [https://www.modrapyramida.cz/sites/files/modrapyramida/attachments/mpss\\_vz13\\_cz-finalverze.pdf](https://www.modrapyramida.cz/sites/files/modrapyramida/attachments/mpss_vz13_cz-finalverze.pdf).

**Tabulka 5: Přehled typů úvěrů WSS od 13.10.2014**

Typy úvěru	Překlenovací úvěry				ÚSS
	Půjčka ProBydlení Expres		Půjčka ProBydlení		
Tarif	OF (úvěrový)	OF (spořicí)	OF (úvěrový)	OF (spořicí)	OF (úvěrový)
Akontace v % z CČ	0%	0%	0%	0%	40%
Základní úroková sazba v % p.a.	5,50%	6,50%	6,20%	7,20%	2,99%
Minimální měsíční vklad v % z CČ / splátka	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,50%
Zajištění	Bez zajištění		do 500 000 Kč		
	1 ručitel		do 700 000 Kč		
	2 ručitelé		do 900 000 Kč		
	nemovitost		od 900 001 Kč		

Zdroj dat: [www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz), vlastní zpracování

### Úvěry:

- ze stavebního spoření
- překlenovací – Půjčka ProBydlení – výběr délky splatnosti 12, 14 nebo 18 let, konstantní splátka po celou dobu trvání úvěrového vztahu, poskytnutí a zpracování úvěru zdarma, vedení účtu překlenovacího úvěru i řádného úvěru zdarma, možnost zkrácení sjednané doby splácení formou mimořádných vkladů.<sup>31</sup>

#### 5.1.5 Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., ve zkratce ČMSS, známá jako Liška vznikla v roce 1993. ČMSS patří do finančních skupiny ČSOB. Společnost ČSOB má v ČMSS 55% majetkový podíl, držitelem zbývajících 45% podílu je Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Vzhledem k nastavení hlasovacích práhu požadovaného k přijetí rozhodnutí na úrovni akcionářů je ČMSS společným podílníkem typu joint venture společnosti ČSOB a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Má více než 6,2 milionu uzavřených smluv o stavebním spoření a bezmála milion poskytnutých úvěrů na bydlení. Také má více než

<sup>31</sup> *Wüstenrot* [on-line]. © 2015 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/> .

2 200 vlastních renomovaných finančních poradců.

V roce 2013 dosáhl počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření počtu 198 405 s cílovou částkou ve výši 87 325 mil. Kč. Celková suma platných spořicí a úvěrových smluv je 1 677 205 kusů.

### **Úvěry na bydlení**

- překlenovací úvěr TOPKREDIT má neměnnou úrokovou sazbu od 3,3%, celková doba splatnosti je až 20 let.
- překlenovací úvěr TOPHYPO má roční úrokovou sazbu s 3 letou fixací v akční nabídce od 2,9% nebo se 6 letou fixací od 3,5% a celkovou dobou splatnosti až 30 let.
- U obou výše uvedených typů překlenovacích úvěrů je nutná zástava nemovitosti. Poplatek za zpracování žádosti obou typů úvěru je pouze 1 000 Kč, za vedení účtu si stavební spořitelna účtuje poplatek ve výši 330 Kč za rok.
- Hypotéka od Lišky (jejím poskytovatelem je Hypoteční banka, a.s.).<sup>32</sup>

Na českém trhu stavebního spoření bylo v roce 2013 uzavřeno 611 tisíc nových smluv o stavebním spoření s celkovou cílovou částkou 208,1 miliardy korun a byly poskytnuty úvěry o objemu 41,3 miliardy korun. Celkově měly stavebních spořitelny ke konci roku 2013 spořicí vklady svých klientů ve výši 429 miliard a úvěry ve výši 261,4 miliard korun.

## **5.2 Hypoteční banky**

### **5.2.1 Česká spořitelna, a.s.**

Kořeny České spořitelny sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny. Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová

---

<sup>32</sup> *Českomoravská stavební spořitelna* [on-line]. ČMSS © 2014 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/hypoteka-od-lisky> .

společnost. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem Erste Group. Dnes má více než 5,3 milionů klientů a udržuje si tak pevné postavení na českém trhu. K datu 30.9.2013 eviduje celková aktiva ve výši 943,4 mld. Kč. Má přes 651 poboček a 1 509 bankomatů po celé ČR.

### **Hypotéka ČS**

- účel: koupě nemovitosti, výstavba nemovitosti, stavební úpravy nemovitosti, vypořádání vlastnických vztahů týkajících se nemovitosti, splacení úvěru poskytnutého peněžním ústavem a použitého shodně s účelem hypoteční úvěru, úplatný převod členských práv, povinnosti a členského podílu v bytovém družstvu, úhrada již provedených investic do nemovitosti (zpětné proplacení ceny za převod nemovitosti)
- výše úvěru v poměru k zástavní hodnotě nemovitosti: 90% u bytové jednotky, do 85% pokud je v zástavě rodinný dům nebo stavební pozemek. Česká spořitelna umožňuje i financování až do 100% LTV, ale jedná se o individuální posouzení. Žadatel o úvěr musí být klientem ČS a musím mu do ČS chodit pravidelně mzda minimálně po dobu 6 měsíců. Pro financování rodinných domů jsou dalšími podmínkami, že musí být 2 dlužníci a musejí být dostatečně bonitní.
- splatnost 5 – 30 let
- maximální výše úvěru je 5 000 000 Kč
- klient neplatí cenu za správu úvěru po celou dobu trvání úvěru.<sup>33</sup>

### **5.2.2 Komerční banka, a.s.**

Je mateřskou společností Skupiny KB a od října roku 2001 je také součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale a patří mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy. Komerční banka je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Služby Komerční banky využívalo v roce 2013 1,6 milionů klientů na 399 pobočkách prostřednictvím 729 bankomatů po celé České republice.

<sup>33</sup> Česká spořitelna [on-line]. © 2014 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/onas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>.

## **Hypoteční úvěr**

- minimální výše úvěru je ve výši 200 000 Kč, maximální výše je limitována hodnotou zastavení nemovitosti do 85% u úvěru Klasik, 100%/120% u úvěru Plus, celkovou výší investice – rozpočtovými náklady, kupní cenou a schopností klienta splácet jistinu a úroky.
- splatnost úvěru 5 - 30 let
- splácení formou anuitní splátky
- úrokovou sazbu lze zvolit s fixací na 1 – 10 let, 15 let nebo na 3 měsíce. Lze provést úplnou nebo částečnou mimořádnou splátku bez jakýchkoliv sankcí ze strany banky k datu ukončení platnosti úrokové sazby
- účelem úvěru může být: koupě nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlastnictví), výstavba, rekonstrukce, modernizace nebo oprava nemovitosti, konsolidace dříve poskytnutých úvěrů/půjček na investice do nemovitosti, zhodnocení pozemku (výstavba inženýrských sítí, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti (vč. Vypořádání SJM, odstupného v rámci darovací smlouvy k nemovitosti), splacení členského podílu (převod užívacích práv) na družstevní byt, koupě nemovitosti v rámci privatizaci obcí a měst, úhrada ceny bytu ve vlastnictví obce formou předplaceného nájemného (uzavření nájemní smlouvy s následným odkoupením), refundace – zpětné proplacení klientem již zaplacené investice do nemovitosti ne starší než 1 rok. Z hypotečního úvěru lze také proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti: pořízení a montáž kuchyňské linky, vestavěné skříně, projektovou dokumentaci, geometrické zaměření, stavební dozor, provizi, provizi realitní kanceláři – max. 50% úvěru.

### **Výši úrokové sazby ovlivňuje:**

- fixace úrokové sazby
- poměr výše úvěru k hodnotě zajištění nemovitosti (sleva 1%)
- životní pojištění (sleva 0,1%) na celou výši a dobu trvání úvěrového obchodu

- úrokový bonus (sleva 0,3%) sleva pro klienty, kteří se zaváží setrvat u KB déle než jedno fixační období a nesplatí více než 20% z dosud nesplacené jistiny úvěru. Při nesplnění podmínek klient vrací bonus, a to za období od začátku doby platnosti úrokové sazby do dne předčasné splátky.
- závazek domicilace (sleva 0,5%) – jedná se o závazek klienta připsat měsíčně na svůj účet u KB takovou částku, aby zaplatil splátky všech úvěrů a půjček v KB, minimální částka bude uvedena v úvěrové smlouvě, a dále také závazek provést alespoň 3 odchozí transakce.<sup>34</sup>

### 5.2.3 mBank S.A., organizační složka

mBank působí v České republice od 25. listopadu 2007 na základě tzv. Evropského pasu pro podnikání v bankovním sektoru jako retailová internetová banka. Je známá svojí bezpoplatkovou politikou a transparentní přístupem ke svým zákazníkům. Je obchodní značkou mBank S.A., dříve BRE Bank S.A., která 25. listopadu 2013 sloučila své aktivity pod jednu střechu a přijala jméno své nejúspěšnější značky. V současnosti její služby využívá téměř 500 000 zákazníků. mBank stojí na samoobslužném modelu. Zákazníci obsluhují svůj účet přes internetové a telefonické bankovníctví, bankovní pobočky pak slouží hlavně jako poradenská centra nebo místa pro sjednání hypotéky.<sup>35</sup>

#### mHypotéka Light

- vyřízení a poskytnutí hypotéky zdarma
- založení a vedení úvěrového i osobního účtu zdarma
- veškerá čerpání hypotéky zdarma
- účely: refinancování, koupě nemovitosti, výstavba a rekonstrukce, konsolidace, vypořádání a vyrovnání
- měsíční splátky mohou být stejné (anuitní) nebo klesající (degresivní).<sup>36</sup>

34 Komerční banka, Výroční zpráva 2013 [on-line]. © 2014 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/file/cs/o-bance/vztahy-s-investory/publikace/vyrocní-zpravy/kb-2013-vyrocní-zprava.pdf?95c85826b242ffaf81fc515c145b746> .

35 mBank [on-line]. © 2014 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/o-nas/o-bance/> .

36 mBank [on-line]. © 2014 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/osobni/uvery/mhypoteka/>

#### **5.2.4 Hypoteční banka, a.s.**

Hypoteční banka vznikla 10. ledna 1991. Původně působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V roce 1995 získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů a stala se tak první bankou v České republice specializovanou na hypoteční úvěry. V červnu roku 2000 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a.s. Základní kapitál je k datu 31.12.2013 ve výši 5 076 mil. Kč.<sup>37</sup>

#### **Hypoteční úvěr (HUF)**

- úroková sazba je pevná na období 1, 3, 5, 7, 10, 15, 20, 25 a 30 let
- minimální výše hypotečního úvěru je 300 000 Kč, maximální výše je dána výší investic do nemovitosti a schopnosti klienta úvěr splácet
- splatnost 5 až 30 let
- účelem úvěru může být: koupě, převod členských práv a povinností v družstvu nebo k jiné PO nebo splacení členského podílu družstvu nebo jiné PO, získání práv a povinností včetně práva k nájmu bytu, vypořádání, výstavba, rekonstrukce, vyrovnání (konsolidace).<sup>38</sup>

#### **5.2.5 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**

Svoji činnosti na českém trhu zahájila 5. listopadu 2007. Vznikla integrací dvou bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky. Od prosince 2013 UniCredit Bank v České republice a na Slovenku poskytuje produkty a služby pod jednotným obchodním názvem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. UniCredit Bank má téměř 150 poboček a obchodních míst po celé ČR.

#### **Hypoteční úvěr**

- minimální výše hypotéky je 200 000 Kč, maximální výše není omezena, UniCredit bank poskytuje hypotéky až do 100% odhadní hodnoty nemovitosti
- hypotéku lze využít na koupi bytu v osobním vlastnictví, družstevního bytu,

---

<sup>37</sup> *Hypoteční banka, a.s.* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-nas/profil-banky/>.

<sup>38</sup> *Hypoteční banka, a.s.* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/byt-v-osobnim-vlastnictvi/>

rodinného domu včetně příslušenství nebo pozemku, refinancování, nemovitost k rekreaci a neúčelovou hypotéku

- nabízí fixní úrokové sazby na dobu 1 až 20 let, ale také variabilní úrokovou sazbu
- splatnost úvěru až na 30 let.<sup>39</sup>

### **5.2.6 Expobank CZ, a.s.**

Banka působí na českém trhu od roku 1991. Banka v minulosti již několikrát změnila své akcionáře a obchodní jméno. Od 1.9.2014 je novým 100% vlastníkem Expobank LLC, dynamická a moderní banka, která nabízí své služby firemní a privátním zákazníkům v Rusku a v zemích Evropské unie. Do 31.8.2014 byla 100% akcionářem Landesbank Baden-Württemberg (LBBW), jedna z největších bank v Německu. V současnosti má v České republice 17 poboček, které se nacházejí ve větších regionech.

#### **IQ Hypotéka na bydlení a rekreaci**

- minimální výše úvěru 250 000 Kč, maximální výše úvěru 12,5 mil. Kč, až do 90% LTV
- splatnost úvěru lze zvolit od 4 do 30 let
- úrokovou sazbu je také možné si zvolit buď fixovanou na 1 – 5, 10, 15 a 20 let, nebo pohyblivou
- lze použít na koupi stavebního pozemku nebo výstavbu rodinného domu nebo bytu pro bydlení, nemovitosti pro rekreaci, rekonstrukci a stavební úpravy, převod členských práva a povinností v bytovém družstvu, vyplacení dědického podíl, vypořádání SJM, výplata spoluvlastnických podílů ostatním spoluvlastníkům a refinancování vlastních zdrojů nebo půjček od PO investovaných do nemovitostí pro bydlení nebo rekreaci.<sup>40</sup>

---

39 *UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/web/obcane/hypoteky/hypoteka-na-koupi-nemovitosti>

40 *Expobank CZ* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <http://www.expobank.cz/cs/nasi-klienti/osobni-bankovnictvi/hypoteky/hypoteka-na-bydleni-nebo-rekreaci-iq-hypoteka.shtml>

### **5.2.7 Wüstenrot hypoteční banka, a.s.**

Zahájila svoji činnost v roce 2003, když rozšířila Wüstenrot sféru o hypoteční obchody. Prvotní portfolio sestávající z hypotečních úvěrů pro FO a vydávání hypotečních zástavních listů banka postupně rozšířila o hypoteční a podnikatelské úvěry poskytované na účely bydlení PO. Další významný mezník v rozvoji bankovních služeb představovalo zavedení depozitních produktů a internetového bankovníctví na přelomu let 2010 a 2011.<sup>41</sup>

#### **100% Hypotéka**

- minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální výše úvěru je do 100% zástavní hodnoty nemovitosti – maximální limit úvěrové angažovanosti je stanoven ve výši 10 mil. Kč na jednu FO
- splatnost úvěru 5 – 30 let
- je určena na pořízení vlastního bydlení za účelem koupě nemovitosti a modernizace, výstavbu, dostavbu, rekonstrukci, vnitřní refinancování hypotéky na vlastní bydlení
- u úrokové sazby je možnost volby fixace na dobu 1, 2, 3, 5 a 10 let<sup>42</sup>

### **5.2.8 Sberbank CZ, a.s.**

Sberbank CZ byla do února roku 2013 pod obchodním jménem Volksbank CZ a na českém trhu působí již od roku 1993. Od 1. ledna 1997 jako samostatná akciová společnost s bankovní licencí ČNB. Sberbank CZ je obchodní bankou se širokou nabídkou finančních produktů a služeb v oblasti firemního i osobního bankovníctví. Má 25 poboček a více než 650 bankomatů po celé ČR.<sup>43</sup>

#### **Hypotéka bez starostí**

- minimální výše úvěru 300 000 Kč, max. 7 000 000 Kč až do 100% LTV

---

41 *Wüstenrot* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/>.

42 *Wüstenrot* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/100-hypoteka/>.

43 *Sberbank CZ* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/o-bance/predstaveni-banky>.

a financování nemovitosti a zástava v lokalitách Praha, Praha-východ, Praha-západ, Brno-město, Brno-venkov, nebo max. 5 000 000 Kč a až do 100% LTV pro ostatní regiony. Pro úvěry nad 90% LTV musí platit podmínka čistého volného cash flow ve výši minimálně 1,5 násobku měsíční splátky

- doba splatnosti 5 – 30 let
- fixace úrokové sazby 1, 3, 5 a 10 let
- účelem je řešení vlastního bydlení koupě předmětu úvěru, stavebního pozemku, výstavba, rekonstrukce, dostavba/přestavba nebo modernizace předmětu úvěru, úhrada za převod družstevního podílu u družstevního bytu, financování nemovitého příslušenství nemovitosti (bazén, garáž, oplocení, příjezdová komunikace, inženýrské sítě, solární panely atd.), vypořádání dědictví, spoluvlastnických práv, majetkových poměrů, sankce za předčasné splacení HÚ u jiného bankovního ústavu, fotovoltaické panely, financování koupě ateliéru k bydlení, refinancování vlastních zdrojů investovaných do koupi nemovitosti/rekonstrukce/výstavby.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Sberbank CZ [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z:  
<http://www.sberbankcz.cz/obcane/hypotecni-uvery/hypoteka-bez-starosti>

### 5.2.9 Raiffeisenbank, a.s.

Banka poskytuje od roku 1993 v České republice široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. V roce 2006 zahájila spojování s eBankou, integrační proces obě banky dokončily v roce 2008. Raiffeisenbank obsluhuje klienty v síti více než 120 poboček a klientských center, poskytuje rovněž služby specializovaných hypotečních center, osobních a firemních poradců.

#### Hypoteční úvěr KLASIK

- minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální výše úvěru je podílem ze zástavní hodnoty, max. 6 000 000 Kč
- splatnost 5 – 30 let
- lze si zvolit plovoucí nebo fixovanou úrokovou sazbu. Fixovaná je na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let
- účelem úvěru může být koupě, vypořádání majetkových poměrů, výstavba, rekonstrukce, refinancování úvěru či půjčky, úhrada za převod členských práv, úhrada členského podílu<sup>45</sup>

### 5.2.10 Fio banka, a.s.

Fio banka je relativně novou českou bankou, která navazuje na úspěšnou sedmnáctiletou historii finanční skupiny Fio. Finanční skupina Fio založila v roce 1993 skupina studentů a absolventů Matematicko-fyzikální fakulty Univerzity Karlovy. Bankovní licenci získala v roce 2010. Je ryze českým subjektem s českými majiteli a své služby poskytuje na více než 70ti pobočkách po celé České republice. Nabízí širokou škálu produktů pro řešení osobních i firemních financí v oblasti tradičních bankovních a investičních služeb. Je držitelem ocenění Zlatý Měsíc, Zlatá koruna, Bankovní inovátor, Broker roku, Banka pro podnikatele, Vstřícná banka, Nejdynamičtější banka a Nejvstřícnější banka. V roce 2013 posílila banka svoji klientskou základnu na celkový počet 330 tisíc klientů.<sup>46</sup>

45 *Raiffeisenbank* [on-line]. © 2008 - 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/typy-hypotek/hypoteka-klasik/>.

46 *Fio banka* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/o-fio>

## **Fio hypotéka**

- minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální výše 10 000 000 Kč, až do 85% hodnoty nemovitosti
- splatnost úvěru 5 - 30 let
- fixace pevné úrokové sazby 1, 2, 3, 4 a 5 let
- účelem úvěru může být koupě dokončené nebo rozestavěné nemovitosti (úhrada kupní ceny, úhrada doplatku v dražbě, rozdílů cen při směně), výstavba a dostavba nemovitosti, vypořádání spoluvlastnických vztahů (SJM aj.) spojených s nemovitostí, refinancování – splacení úvěru poskytnutého jiným peněžním ústavem s účelem shodným s hypotečním úvěrem, úhrada členského podílu v bytovém družstvu, převod členských práv v bytovém družstvu, kombinace výše uvedených účelů.<sup>47</sup>

Na hypotečním trhu, na kterém představuje dominantní segment poskytování úvěrů domácnostem (občanům) vzrostl objem poskytnutých hypotečních úvěrů domácnostem během roku 2013 o 46,1 mld. Kč a dosáhl tak celkového objemu 746,6 mld. Kč. Smluvní jistina byla v celkové výši 1 138,3 mld. Kč. Celkově byl na hypotečním trhu v České republice zaznamenán růst jak v objemu, tak i v počet uzavřených hypotečních úvěrů. Tento trend těží z rekordně nízkých úrokových sazeb.

---

<sup>47</sup> *Fio banka* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky> .

### 5.3 Modelový případ 1 koupě nemovitosti

Mladý nesezdaný pár ve věku 30 a 28 let si přeje pořídit bytovou jednotku o dispozici 2+1 do osobního vlastnictví. Tržní hodnota vybrané nemovitosti je odhadnuta na 2 100 000 Kč. Pořizovaná bytová jednotka bude zároveň i zástavou. Společně mají v rámci různých spořicích variant naspořeno 200 000 Kč, které mají k dispozici a mohou je použít jako vlastní prostředky. Oba dva jsou svobodní, bezdětní a mají vysokoškolské vzdělání. V současné době bydlí v nájemním bytě a pracují jako zaměstnanci v soukromém sektoru. Požadovaná doba splatnosti je 28 let a fixace úrokové sazby na 3 roky. Oba dva mají založený bankovní účet, on u Komerční banky a ona u České spořitelny. Stavební spoření nemá založené ani jeden z nich. Bližší údaje jsou uvedené v následujícím dotazníku pro žadatele o úvěr.

**Tabulka 6: Dotazník pro žadatele o úvěr 1**

Položky	Žadatel	Spolužadatel
<b>Osobní údaje</b>		
Jméno a příjmení	Ing. Pavel Novák	Bc. Petra Novotná
Datum narození	7.5.1984	6.6.1986
Rodinný stav	Svobodný	Svobodná
Počet dětí / věk dětí	0	0
Nejvyšší dosažené vzdělání	Vysokoškolské magisterské	Vysokoškolské bakalářské
Současné bydlení	Nájem	Nájem
<b>Údaje o příjmech</b>		
Pracovní zařazení	Zaměstnanec	Zaměstnanec
Délka zaměstnání / podnikání	5 let	3 roky
Výše čistého měsíčního příjmu	30 000 Kč	14 000 Kč
Ostatní příjmy	0	0
<b>Příjmy celkem</b>	<b>44 000 Kč</b>	
<b>Údaje o výdajích</b>		
Splátky úvěrů (hypoteční, překlenovací, ze stavebního spoření, hotovostní,	0	0

spotřebitelské, ...)		
Leasingy	0	0
Výživné, srážky ze mzdy, ...	0	0
Výdaje na bydlení (nájem, inkaso, energie, ..)	4 000 Kč	4 000 Kč
Výdaje na domácnost	2 000 Kč	2 000 Kč
Jiné	0	0
<b>Pojištění</b>		
Životní, majetkové, úrazové pojištění	1 000 Kč	500 Kč
Stavební spoření, penzijní spoření	1 700 Kč	500 Kč
Jiné pojištění nebo spoření	0	0
<b>Výdaje celkem</b>	<b>8 700 Kč</b>	<b>7 000 Kč</b>
<b>Údaje o požadovaném úvěru</b>		
Výše úvěru	1 900 000 Kč	
Vlastní prostředky	200 000 Kč	
Hodnota zástavy	2 100 000 Kč	
Typ zástavy	Bytová jednotka	
Účel úvěru	Koupě bytové jednotky	
V které finanční instituci je vedený běžný účet?	Komerční banka a Česká spořitelna	

Zdroj: vlastní zpracování

## **Řešení modelového případu 1**

Pro řešení modelového případu 1 bych navrhla využití vlastních prostředků ve výši 200 000 Kč pro financování koupě bytové jednotky a porovnání nabídek od jednotlivých finančních institucí. Poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti je 90,48%. Některé banky poskytují úvěry jen do 90% LTV. U ostatních bank, které poskytují úvěry až do 100% hodnoty zástavy nemovitosti se tento typ úvěru nachází v pásmu vyšších úrokových sazeb. V tabulce níže jsou uvedeny jednotlivé možné varianty nabídek od hypotečních bank.

Pro zahájení modelací u jednotlivých finančních institucí je nutné ověřit bonitu žadatelů o úvěr. Je třeba zjistit, zda jsou jejich disponibilní příjmy dostatečné pro splácení úvěru. V modelovém případě 1 splňují žadatelé o úvěr podmínku bonity.

Do tabulky porovnání hypotečních úvěrů jsem zařadila ty banky, které splňovaly výše uvedené zadání. Z modelací jsem vyloučila Equa bank, GE Money Bank a Fio Banku z toho důvodu, že tyto banky neposkytují hypoteční úvěry nad 90% hodnoty zástavy nemovitosti. Dále jsem vyloučila Waldviertler Sparkasse Bank AG, protože orientační nabídku lze vyhotovit jen na základě předem dohodnuté schůzky s úvěrovým poradcem banky na nejbližší pobočce. Jako poslední banku, která mi z porovnání vypadla je Raiffeisenbank, která je známá svojí náročností na bonitu klientů a pro tento konkrétní modelový příklad požaduje celkový minimální čistý měsíční příjem ve výši 45 000 Kč.

**Tabulka 7: Porovnání nabídek jednotlivých hypotečních bank**

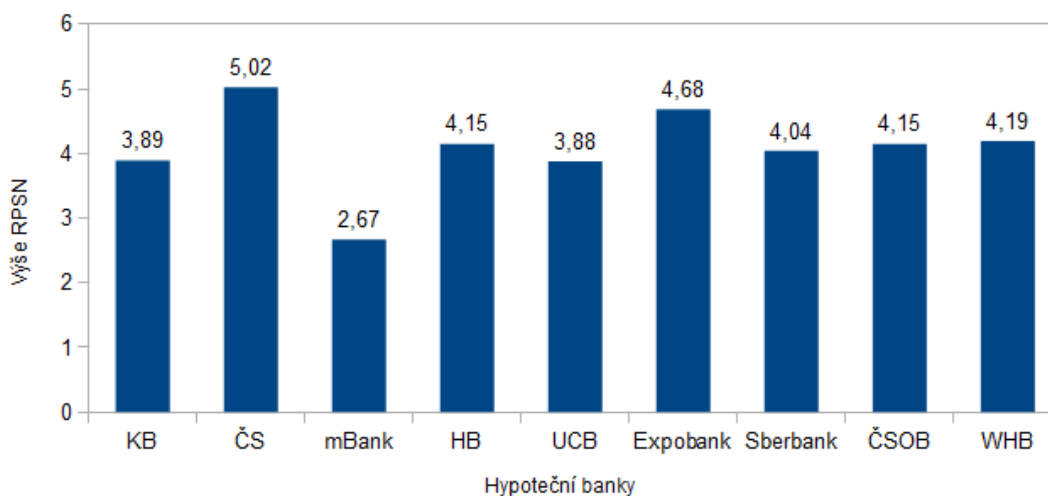
Hypoteční banky	KB	ČS	mBank	HB	UCB	Expobank	SB	ČSOB	WHB
Úroková sazba v % p.a.	3,79	4,79	2,64	3,89	3,79	4,34	3,89	3,89	4,19
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč	2 900	zdarma	zdarma	3 900	zdarma	4 750	1	3 900	2 400
Poplatek za vedení úvěrového účtu v Kč	zdarma	zdarma	zdarma	150 / měsíčně	zdarma	150 / měsíčně	zdarma	150 / měsíčně	150 / měsíčně
Splátka úvěru v Kč	9 184	10 359	8 006	9 291	9 185	9 851	9 349	9 291	9 615
Poplatek za návrh na vklad zástavního práva v Kč	1 500	2 000 + 3 000*	zdarma	1 900	1 500	1 000	zdarma	1 900	zdarma
Poplatek za odhad nemovitosti v Kč	3 500	3 900	3 500	3 700	3 700	3 500	4 000	3 700	3 500
RPSN v % p.a.	3,89	5,02	2,67	4,15	3,88	4,68	4,04	4,15	4,19

\*3 000 Kč jako poplatek za vybranou službu „Až do 100% hodnoty zástavy nemovitosti“

Zdroj: vlastní zpracování

Z porovnávací tabulky jsem vybrala nejméně nákladovou variantu v případě koupě bytové jednotky prostřednictvím hypotečního úvěru, a tou je mBank.

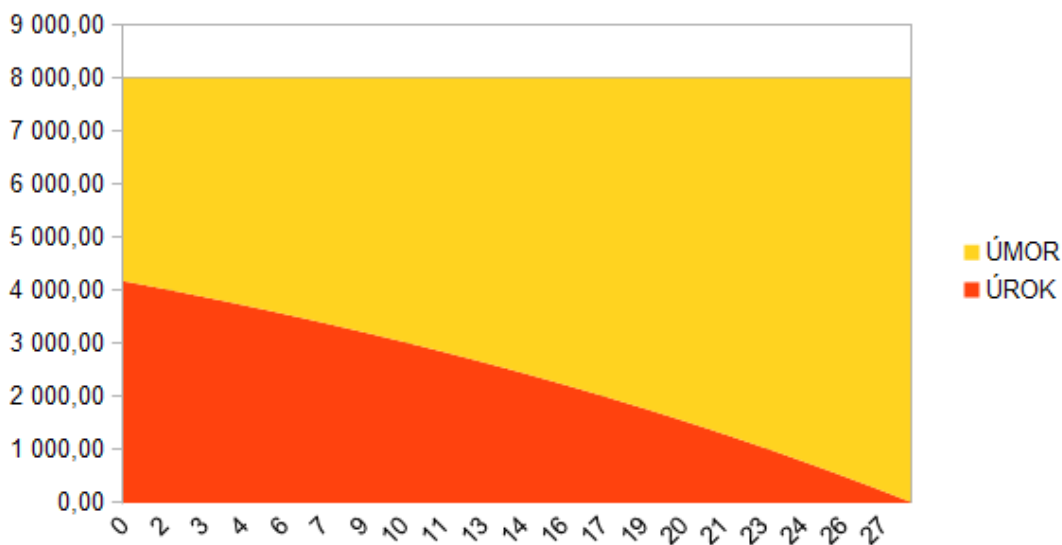
**Graf 5: Výše RPSN u jednotlivých variant modelového případu č. 1**



Zdroj: vlastní zpracování

Aby bylo možné nabídky jednotlivých hypotečních bank mezi sebou navzájem porovnat, uvedla jsem do tabulky hodnoty RPSN, které jsou zobrazené i na přehlednějším grafu. Hypoteční banka s nejnižší hodnotou RPSN je mBank, která má nejnižší úrokovou sazbu a nejnižší vstupní poplatky. U mBank vyšla hodnota měsíční splátky hypotečního úvěru ve výši 8 006 Kč. Hypoteční úvěr je splácen anuitní splátkou, která zahrnuje jistinu i úrok. Splátka se vypočítá podle výše úvěru, splatnosti a dle úrokové sazby. Splátka je tedy po celou dobu úvěru stejná, akorát se mění poměr mezi splácení jistiny a úroků. Ze začátku se splácí více úroky a později je více splácena jistina, jak je patrné z grafu průběhu splácení hypotečního úvěru od mBank. Z počátku splácení je tedy možné uplatnit i vyšší daňový odpočet.

**Graf 6: Průběh splácení hypotečního úvěru u mBank**



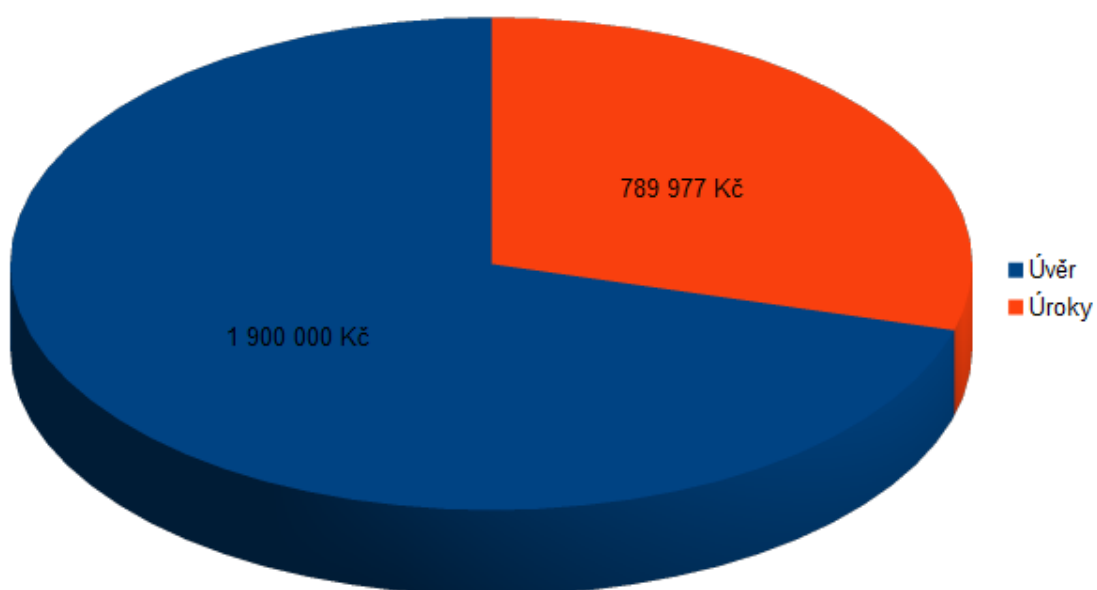
Zdroj: vlastní zpracování

mBank je poplatkově příznivá, má nulové poplatky za zpracování a správu úvěru, a také nulový poplatek za návrh na vklad zástavního práva.

Dalším nákladem na počátku úvěru bývá poplatek za odhad cen nemovitosti, který je třeba uhradit před schválením úvěru. Odhad ceny nemovitosti provází smluvní externí odhadci banky, jejichž seznam bývá vystaven na webových stránkách banky a jehož cena se může dle vybraného odhadce lišit. Poplatek za zpracování odhadu ceny nemovitosti se pohybuje v rozmezí 3 000 – 4 000 Kč i u ostatních bank.

Níže v grafu lze vidět, kolik se u hypotéky od mBank přeplatí na úrocích za celou dobu splácení hypotečního úvěru.

**Graf 7: Celkový přeplatek na úrocích u mBank**



Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 8: Porovnání nabídek vybraných stavebních spořitelen**

Stavební spořitelny	SSČS	RSTS	WSS**	MPSS
Produkt	Hypoúvěr od Buřinky	Hyposplátka 100 / U143	Půjčka ProBydlení	Hypoúvěr 100
Úroková sazba z vkladů (v % p.a.)	-	0,50	0,10	1,00
Úroková sazba z PÚ (v % p.a.)	3,45*	4,60	5,60	3,69
Úroková sazba za ÚSS (v % p.a.)		2,99	2,99	3,89
Úhrada za uzavření smlouvy o stavebním spoření	zdarma	15 000 Kč	19 000 Kč	10 000 Kč
Úhrada za poskytnutí PÚ	zdarma	10 000 Kč	15 000 Kč	2 900 Kč
Úhrada za vedení vkladového účtu (v Kč za rok)	zdarma	320	300	zdarma
Úhrada za vedení úvěrového účtu (v Kč za rok)	zdarma	360	300	zdarma
Splátka PÚ	8 840 Kč	10 520 Kč	9 652 Kč	9 167 Kč
Splátka ÚSS		10 450 Kč	13 300 Kč	11 400 Kč
RPSN PÚ (v % p.a.)	3,52	5,30	4,52	3,90

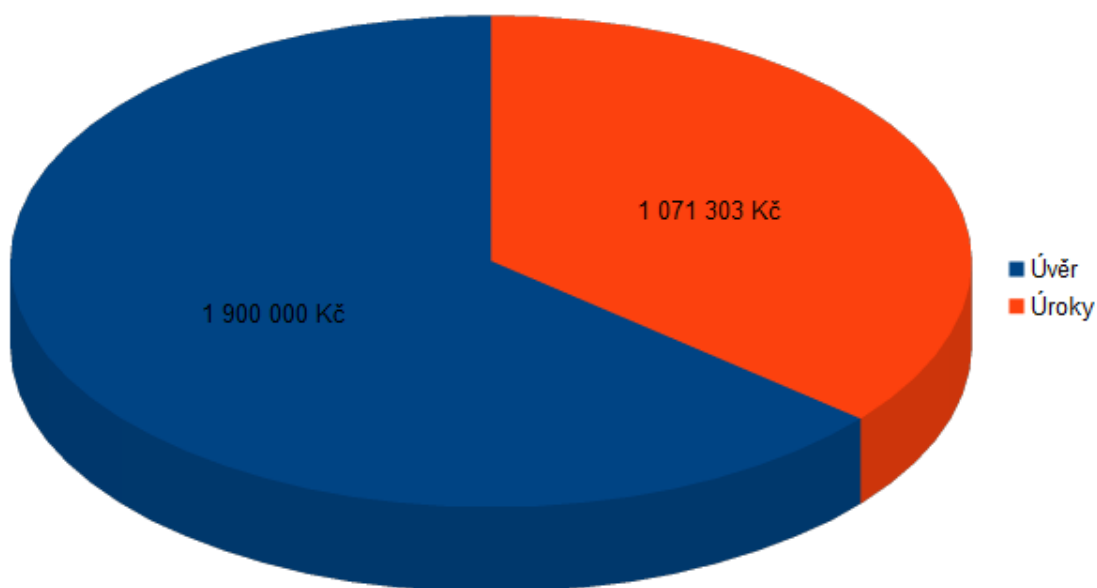
\* Úroková sazba je fixovaná na dobu 3 let.

\*\* povinné životní pojištění

Zdroj: vlastní zpracování

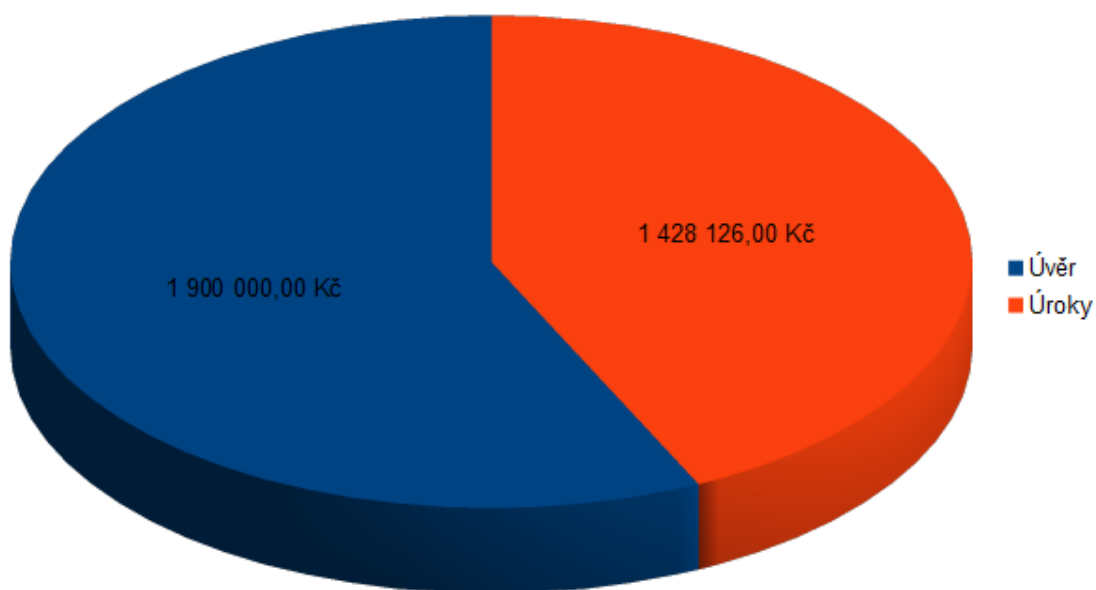
Dle porovnávací tabulky stavebního spoření nejlépe vychází Hypoúvěr od Buřinky s úrokovou sazbou fixovanou na 3 roky ve výši 3,45% p.a. a měsíční splátkou ve výši 8 840 Kč. Tento produkt konkuruje ostatním stavebním spořitelnám, protože je finančně výhodný i pro financování nad 1 000 000 Kč. A co do poplatků je také vysoce konkurenční, protože je zdarma jak poplatek za vyřízení úvěru, uzavření smlouvy, a také za správu úvěru. Hypoúvěr od Buřinky je od počátku uzavření splácen anuitně. Pro nové klienty vzniká smlouva o stavebním spoření v rámci úvěrové smlouvy. Tento produkt, ale není tak výhodný jako hypoteční úvěr, protože jeho efekt se ztrácí s dobou splatnosti delší než 20 let a vyšším LTV (nad 90%). Znevýhodnění jsou také klienti, kteří nejsou stávajícím spořicími klienty stavební spořitelny.

**Graf 8: Celkový přeplatek na úrocích SSČS**



Jako další variantu jsem pro detailnější zobrazení zvolila druhou nejvýhodnější variantu u stavebních spořitelén podle RPSN. Jedná se o Modrou pyramidu. Splátka překlenovacího úvěru je ve výši 5 842 Kč a dospořování je ve výši 3 325 Kč. Celková hodnota splátky je 9 167 Kč měsíčně. Celková naspořená částka je ve výši 774 161,73 Kč. Touto sumou je splacen překlenovací úvěr a vzniká nárok na úvěr ze stavebního spoření, který je ve výši 1 125 838,27 Kč. Celkově je na úrocích zaplacené 1 428 125,67 Kč.

**Graf 9: Celkový přeplatek na úrocích MPSS**

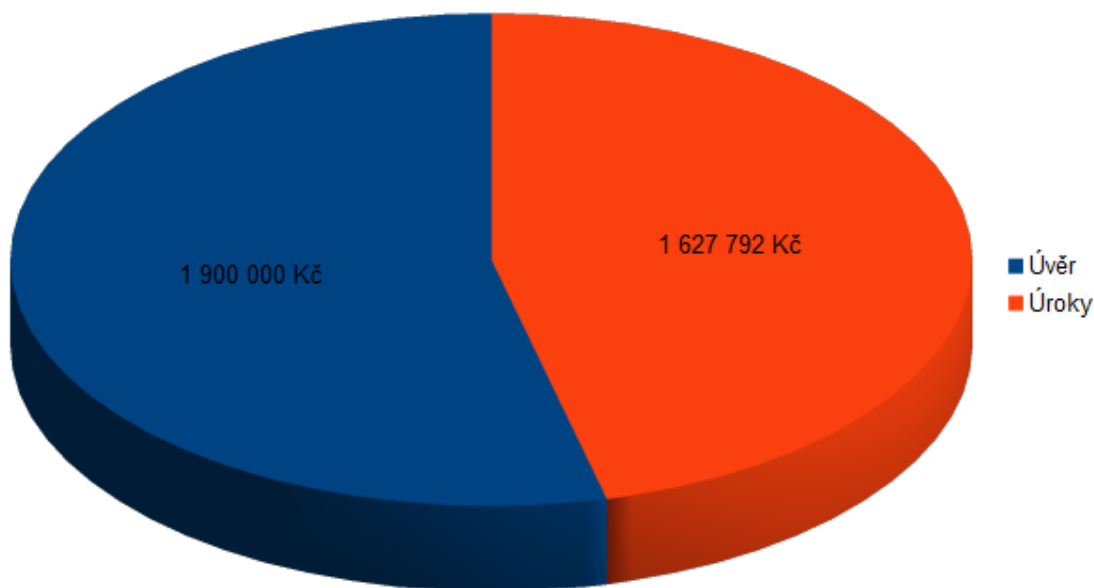


Zdroj: vlastní zpracování

Z porovnávací tabulky stavebních spořitelny jsem dále vybrala pro podrobnější rozbor Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. U RSTS je hodnota dospřování ve fázi překlenovacího úvěru rovna 3 230 Kč a výše splátky překlenovacího úvěru 7 290 Kč. Celkové měsíční zatížení ve fázi překlenovacího úvěru je tedy ve výši 10 520 Kč, jak je uvedeno v porovnávací tabulce. Splátka řádného úvěru ze stavebního spoření je pak ve výši 10 450 Kč.

V grafu níže je uvedeno, kolik je zapláceno na úrocích celkem za celou dobu splácení úvěru.

**Graf 10: Celkový přeplatek na úrocích RSTS**



Zdroj: vlastní zpracování

Ve fázi překlenovacího úvěru jsou spláceny pouze úroky a současně se dospořuje. Spořením se vytváří nárok na úvěr ze stavebního spoření. Celková naspořená částka po celou dobu úvěru u RSTS je ve výši 677 238,37 Kč. Touto naspořenou částkou je pak překlenovací úvěr splacen a vzniká nárok na úvěr ze stavebního spoření ve výši 1 237 540,39, který je již dále splácen anuitní splátkou. Anuitní splátka má ale rozdílný způsob výpočtu než u hypotečního úvěru, stanovuje se procentem z cílové částky.

#### **Doporučení pro modelový případ 1:**

Nejnižší hodnota RPSN je u mBank, která je ve výši 2,67%, tuto variantu bych doporučila pro financování koupě bytové jednotky. Tato banka vychází velmi příznivě a má nízkou hodnotu RPSN především díky svým nízkým úrokovým sazbám i díky poplatkové politice. mBank má nulové poplatky za poskytnutí a vedení úvěru a nižší poplatek za zpracování odhadu než konkurence.

Nelze říct, že hypoteční úvěr je v každém případě lepší než úvěr ze stavebního spoření, ale úvěry ze stavebního spoření jsou většinou dražší právě poplatky.

#### 5.4 Modelový případ 2 rekonstrukce nemovitosti

Manželský pár by si přál provést rekonstrukci koupelny a WC ve vlastním bytě, který si pořídili na hypotéku. Předpokládaná výše rekonstrukce by měla být ve výši 300 000 Kč. Měsíčně splácejí splátku hypotečního úvěru ve výši 6 340 Kč. Hypoteční úvěr je zastaven bytovou jednotkou, kde rodina bydlí a kterou chtějí rekonstruovat. Dalším měsíčním výdajem je půjčka na osobní automobil v hodnotě 2 560 Kč. Nemají naspořené žádné vlastní prostředky, protože je vložili do dříve uzavřeného hypotečního úvěru. Stavební spoření uzavřené nemají. Přejí si úvěr bez zástavy nemovitosti.

Tabulka 9: Dotazník pro žadatele o úvěr 2

Položky	Žadatel	Spolužadatel
<b>Osobní údaje</b>		
Jméno a příjmení	Petr Veselý	Jana Veselá
Datum narození	23.6.1969	7.8.1972
Rodinný stav	ženatý	vdaná
Počet dětí / věk dětí	2/ 13 a 8 let	
Nejvyšší dosažené vzdělání	Úplné střední	Úplné střední
Současné bydlení	Vlastní byt	Vlastní byt
<b>Údaje o příjmech</b>		
Pracovní zařazení	Zaměstnanec	Zaměstnanec
Délka zaměstnání / podnikání	26 let	23 let
Výše čistého měsíčního příjmu	25 000 Kč	13 000 Kč
Ostatní příjmy	0	0
<b>Příjmy celkem</b>	<b>38 000 Kč</b>	
<b>Údaje o výdajích</b>		
Splátky úvěrů (hypoteční, překlenovací, ze stavebního spoření, hotovostní, spotřebitelské, ...)	6 340 Kč (hypotéka) 2 560 Kč (půjčka na auto)	0
Leasingy	0	0
Výživné, srážky ze mzdy, ...	0	0

Výdaje na bydlení (nájem, inkaso, energie, ..)	0	0
Výdaje na domácnost	3 000 Kč	3 000 Kč
Jiné	0	0
<b>Pojištění</b>		
Životní, majetkové, úrazové pojištění	1 000 Kč	500 Kč
Stavební spoření, penzijní spoření	700 Kč	500 Kč
Jiné pojištění nebo spoření	0	0
<b>Výdaje celkem</b>	<b>13 600 Kč</b>	<b>4 000 Kč</b>
<b>Údaje o požadovaném úvěru</b>		
Výše úvěru	300 000 Kč	
Vlastní prostředky	0 Kč	
Hodnota nemovitosti	2 300 000 Kč	
Typ zástavy	Bytová jednotka	
Účel úvěru	Rekonstrukce/modernizace	
V které finanční instituci je vedený běžný účet?	mBank, Česká spořitelna	

Zdroj: vlastní zpracování

Pro účely rekonstrukce koupelny a WC byl předložen orientační rozpočet prací, které se budou provádět spolu s jejich odhadovanými orientačními cenami u jednotlivých položek.

**Tabulka 10: Rozpočet rekonstrukce koupelny a WC**

<b>Název položky</b>	<b>Cena celkem</b>
Bourací práce	10 000 Kč
Odvoz a likvidace odpadu	5 300 Kč
Stavební práce	74 200 Kč
Vzduchotechnika	4 200 Kč
Vodoinstalace	12 800 Kč
Elektroinstalace	16 200 Kč
Topení a plyn	59 000 Kč
Obklady + dlažby	42 000 Kč
Malba	21 000 Kč
Sanita - montáž	5 300 Kč
Vana	5 500 Kč
Umyvadlo	1 500 Kč
Baterie	3 600 Kč
Klozet + sedátko	4 200 Kč
Dveře 2 ks + kování + montáž	32 000 Kč
Stropní svítidla	2 800 Kč
Úklid a revize	5 900 Kč
<b>Rekonstrukce celkem</b>	<b>299 600 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## **Řešení modelového případu 2**

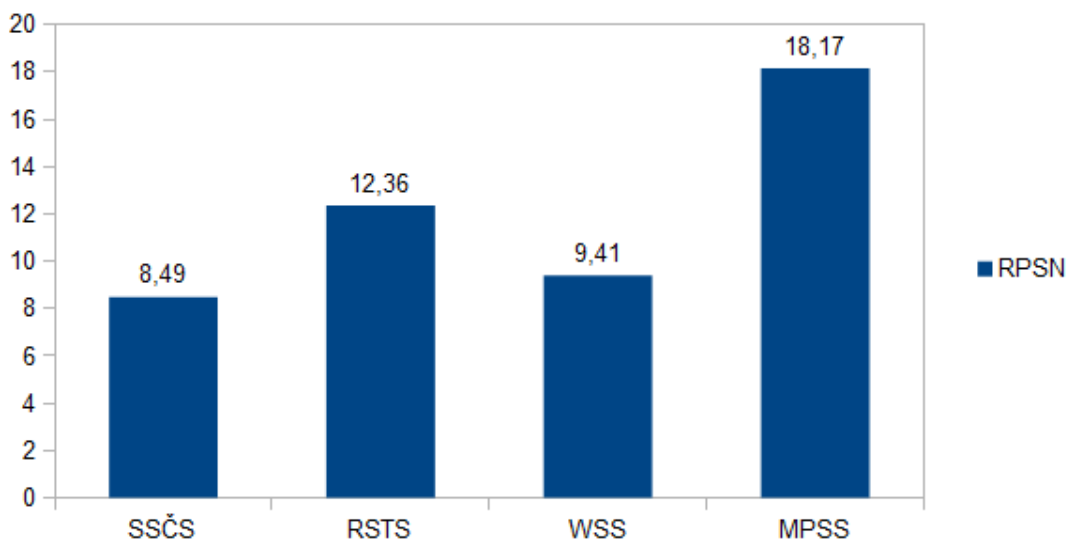
Pro řešení modelového případu 2 přichází v úvahu financování rekonstrukce prostřednictvím překlenovacího úvěru nebo například financování prostřednictvím spotřebitelského úvěru. Řešení rekonstrukce přes spotřebitelských úvěr bych nedoporučila, protože úrokové sazby z překlenovacích úvěrů jsou nižší. Stavební spořitelny nabízejí dle uvedených produktových variant i malé objemy úvěrů bez zástavy nemovitosti až do 800 000 Kč. Hypoteční úvěr by byl také na účel rekonstrukce možný, ale pouze se zástavou nemovitosti, která je díky již současné zástavě nemovitostí a požadavkům žadatelů vyloučena. Navržená cílová částka je 300 000 Kč. Manželský pár splňuje podmínku bonity i když má vyšší měsíční zatížení v podobě splátky hypotečního úvěru a půjčky na osobní automobil.

**Tabulka 11: Nabídky vybraných stavebních spořitelen**

Stavební spořitelny	SSČS	RSTS	WSS**	MPSS
Produkt	Trend	Rekopůjčka / U142	Půjčka ProBydlení	Rychlouvěr
Úroková sazba z vkladů (v % p.a.)	1,00	1,00	0,10	1,00
Úroková sazba z PÚ (v % p.a.)	5,30	6,50	6,60	6,74
Úroková sazba z ÚSS (v % p.a.)	3,99	3,90	3,99	3,89
Úhrada za uzavření smlouvy o stavebním spoření (v Kč)	3 000	3 000	3 000	3 000
Úhrada za poskytnutí PÚ (v Kč)	3 000	3 000	zdarma	zdarma
Úhrada za vedení vkladového účtu (v Kč za rok)	310	320	300	zdarma
Úhrada za vedení úvěrového účtu (v Kč za rok)	zdarma	360	zdarma	zdarma
Dospořování (v Kč)	1 550	1 500	1 434	3 125
Splátka úroků (v Kč)	1 351	1 630	1 650	1 685
Splátka PÚ celkem (v Kč)	2 901	3 130	3 084	4 810
Splátka ÚSS (v Kč)	2 901	3 000	3 084	1 800
RPSN PÚ (v % p.a.)	8,49	12,36	9,41	18,17

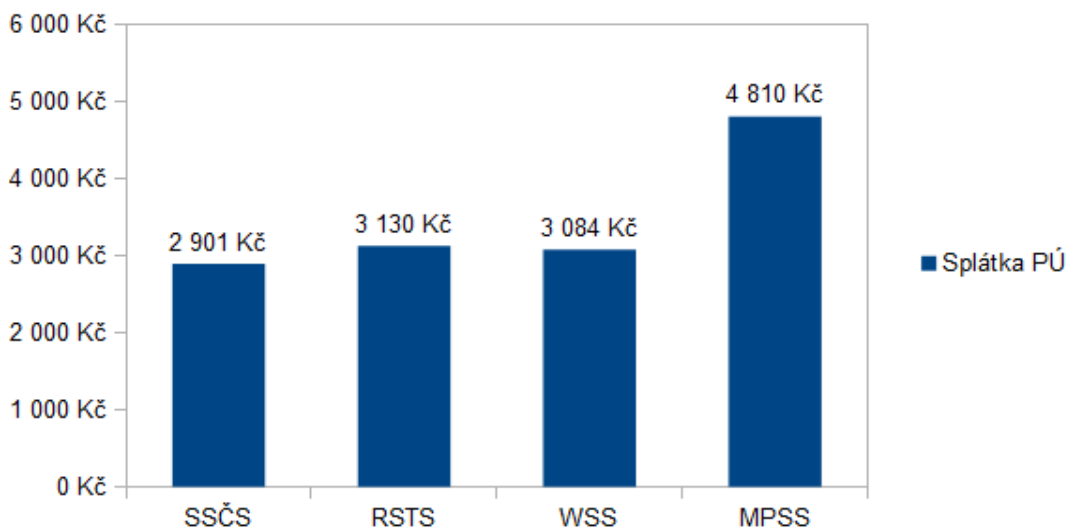
Zdroj: vlastní zpracování

**Graf 11: Výše RPSN pro jednotlivé varianty modelovacího případu č.2**



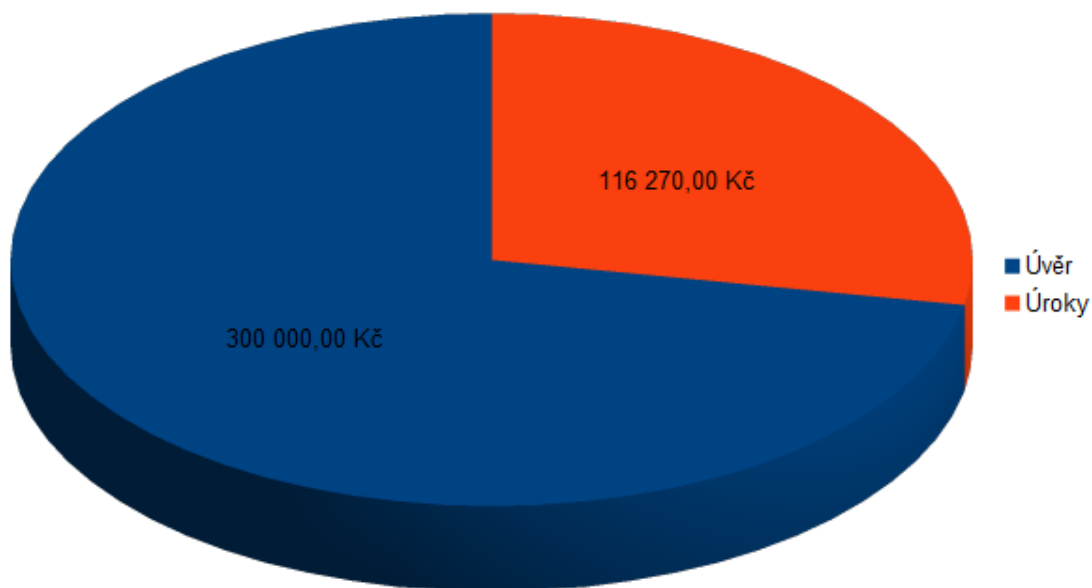
Zdroj: vlastní zpracování

**Graf 12: Výše splátek překlenovacích úvěrů**



Zdroj: vlastní zpracování

**Graf 13: Celkový přeplatek úrocích u SSČS produkt Trend**



Zdroj: vlastní zpracování

**Doporučení pro modelový příklad 2:**

Doporučená výše cílové částky 300 000 Kč. Z překlenovacích úvěrů vychází nejlépe produkt Trend od Stavební spořitelny, a.s. Má nejnižší hodnotu RPSN a také nejnižší splátku, jak je patrné z grafů uvedených výše. Měsíční splátka u produktu Trend od SSČS je stejná jak pro fázi překlenovacího úvěru, tak i pro fázi úvěru ze stavebního spoření. Splátka je ve výši 2 901 Kč za měsíc. Splatnost úvěru je 144 měsíců. Celkový zůstatek na účtě bude ve výši 110 671,80 Kč. Tento zůstatek se skládá z vkladů celkem v hodnotě 106 659,80 Kč + z připsané státní podpory ve výši 10 086 Kč + z úroků z vkladů a státní podpory celkem ve výši 2 396 Kč – celkových úhrad ve výši 8 470 Kč.

## 6 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo provést analýzu na trhu financování vlastního bydlení. Byla také provedena komparace dvou stěžejních typů úvěrů na vlastní bydlení, a to hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Zabývala jsem se také jednotlivými specifiky těchto úvěrů a jejich výhodami a nevýhodami. Tyto poznatky jsem dále aplikovala na konkrétních modelových případech s doporučeným řešením financování.

První teoretická část této diplomové práce byla zaměřena na identifikaci základních pojmů a charakteristik jednotlivých nejčastějších produktů pro financování vlastního bydlení. V této části práce byly také definovány rozdíly mezi zvolenými typy financování prostřednictvím hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření. Například pro nižší částku úvěru a pro účely menších oprav, modernizací a rekonstrukcí jsou vhodnější úvěry ze stavebního spoření. Pro vyšší částky a účely koupě a výstavby nemovitosti v řádech milionů korun je vhodnější hypoteční úvěr. Hypoteční úvěry mají úrokové sazby fixované na určité období, neplatí tedy po celou dobu splatnosti úvěru. U úvěrů ze stavebního spoření je úroková sazba pevná po celou dobu splatnosti a je známá od počátku úvěrového vztahu.

Druhá část práce nazvaná jako analýza současného stavu se zabývala již konkrétními produkty jednotlivých hypotečních bank a stavebních spořitelen, které byly dále aplikovány na zvolených konkrétních dvou modelových případech. Na základě těchto modelových případů bylo doporučeno pro daný typ vhodný konkrétní způsob řešení financování vlastního bydlení dle zvolených kritérií. Výhodnosti jednotlivých variant byly posuzovány dle roční procentní sazby nákladů. Doporučené řešení u prvního modelového příkladu na koupi bytové jednotky pro mladou nesezdanou rodinu by bylo dle nejnižší výše roční procentní sazby nákladů 2,67 % u mBank. Jak již bylo uvedeno jedná se o nízkonákladovou banku, která na trhu nabízí nízké úrokové sazby a má téměř nulové vstupní poplatky i poplatky v průběhu splácení úvěru. Ze stavebních spořitelen nejlépe vychází produkt Hypoúvěr od Buřinky se zástavou nemovitosti, jehož hodnota RPSN je ve výši 3,52%. Doporučené řešení druhého modelového případu, jehož požadavkem byla rekonstrukce bytové jednotky bez zástavy nemovitosti, vyšlo nejlépe u Stavební spořitelny České spořitelny, kde hodnota RPSN byla ve výši 8,49%. Tato

nejnižší hodnota RPSN znamenala pro rodinu nejmenší finanční zatížení. Roční procentní sazba nákladů vycházela s nižšími hodnotami u hypotečních úvěrů, protože jsou zde nižší především počáteční poplatky. Nejvyšší poplatky za vyřízení jsou obecně u překlenovacích úvěrů, kde se platí jak poplatek za vyřízení úvěru, tak i poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Tyto poplatky znamenají, že je hodnota RPSN u překlenovacích úvěrů vyšší.

V poslední době se nemalé oblíbenosti těší právě hypoteční úvěry jejichž úrokové sazby jsou na svém historickém minimu oproti úrokovým sazbám u úvěrů ze stavebního spoření. Stavební spoření, které je oblíbeným produktem i díky státní podpoře se v poslední době nachází v určitém období nejistoty, právě díky státní zásahům kvůli úsporám. Také stavební spořitelny se rozhodly jít cestou nízkou úročených úvěrů, aby byly vůči hypotékám konkurenceschopnými. Na úkor tohoto rozhodnutí i díky vývoji na finančních trzích, dochází ke snižování úrokových sazeb z vkladů u spořicími produkty.

I budoucnost vývoje hypotečních úvěrů zažívá své období nejistoty, když Česká národní banka vydala prohlášení o možnosti omezení stoprocentních hypoték, kvůli obavě úvěrového boomu. Úvěrový boom by totiž mohl vést k rychlému zvyšování cen u nemovitostí, když pak ceny začnou padat, což může vést k nesplácení úvěrů a bankám pak zůstanou nemovitosti s nižší hodnotou, než na jakou byla uzavřena úvěrová smlouva. Obdobnými situacemi, které vyvolaly finanční krize, si prošly banky v USA i Evropě. Toto omezení by mohlo pomoci právě stavebním spořitelnám, kde pomocí kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření lze dofinancovat celý investiční záměr.

Přínosem této diplomové práce je zvýšení finanční gramotnosti v oblasti financování vlastního bydlení a dále také aplikace získaných teoretických znalostí studiem na vysoké škole v praxi na vybraných modelových případech a jejich řešení.

## 7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### LITERÁRNÍ ZDROJE

1. KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vydání Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
2. KONEČNÝ, M. *Finance podniku*. 7. doplněné vydání Brno: Zdeněk Novotný, 2005. 86 s. ISBN 80-7355-053-9.
3. POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*, 2. vydání Praha: Ekopress 1999. 450 str. ISBN 80-86119-11-4.
4. STROUHAL, J. *Finanční řízení firmy v příkladech: [co odhalí finanční analýza, kdy je investice výhodná]*. 1. vydání Brno: Computer Press, 2006. 178 s. ISBN 80-251-0913-5.
5. VALACH, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. přepracované vydání Praha: Ekopress, 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.
6. KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a komerční obchody*, 1. vydání Kravaře: MARREAL SERVIS, s.r.o., 2010. 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.
7. KALABIS, Z., *Základy bankovníctví*, 1. vydání Brno: BizBooks, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.
8. ŠOBA, O., ŠIRŮČEK, M., PTÁČEK, R. *Finanční matematika v praxi*. První vydání Praha: GRADA PUBLISHING, a.s., 2013. 300 s. ISBN 978-80-247-4636-4.
9. FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vydání Praha: GRADA Publishing, a.s. , 2005. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.
10. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*, 5. zcela přepracované vydání Praha: GRADA Publishing, a.s., 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

## INTERNETOVÉ ZDROJE

11. *AČSS: Asociace českých stavebních spořitelén* [on-line]. AČSS, © 2014 [cit. 2014-01-26].  
Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
12. *Cílová částka: Asociace českých stavebních spořitelén* [on-line]. AČSS, © 2014 [cit. 2014-12-28].  
Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/cilova-castka/>.
13. *MFČR: Ministerstvo financí České republiky* [on-line]. MFČR, © 2005 - 2013 [cit. 2014-12-28]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2014/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-19744>.
14. *Změny zákonů* [on-line]. Soft books, s.r.o., © 2014 [cit. 2014-12-28].  
Dostupné z: <http://www.zmenyzakonu.cz/vyber.aspx?k=96/1993%20Sb.&all=f>.
15. *Základní princip stavebního spoření* [on-line]. Wüstenrot, © 2014 [cit. 2014-12-28]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/zakladni-princip/>.
16. *Hodnotící číslo, AČSS: Asociace českých stavebních spořitelén* [on-line]. AČSS, © 2014 [cit. 2014-12-28]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/hodnotici-cislo/>.
17. *Slovník pojmů, ČNB: Česká národní banka* [on-line]. ČNB, © 2014 [cit. 2014-05-09]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/obecne/slovník/e.html>.
18. *Nedostatek financí, TERRA-KLUB, o.p.s.* [on-line]. © 2011 [cit. 2014-12-28].  
Dostupné z: <http://www.dnesni-financni-svet.cz/cs/zaci-ss/financni-produkty-1/zapujcni-produkty-1/?PHPSESSID=2738d9379d586d9bdbc9c6d8c5658ca3>.
19. *Fincentrum Hypoindex říjen 2014: Pokles sazeb nic nezastaví* [on-line].  
Fincentrum a.s., © 2008 - 2014 [cit. 2014-11-27].  
Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>.
20. *Domácnost, TERRA-KLUB, o.p.s.* [on-line]. © 2011 [cit. 2014-12-28].  
Dostupné z: <http://www.dnesni-financni-svet.cz/cs/zaci-ss/hospodareni-1/hospodareni-domacnosti-1/>.

21. *Stavební spořitelna České spořitelny* [on-line]. © 2011 [cit. 2015-1-1].  
Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/produkty/uvery/typy-uveru/hypouver-od-burinky/> .
22. *Raiffeisen stavební spořitelna, Výroční zpráva 2013* [on-line]. © 2015 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/vyrocní-zpravy/> .
23. *Modrá pyramida stavební spořitelna, Výroční zpráva 2013* [on-line]. © 2015 [cit. 2015-1-1]. Dostupné z:  
[https://www.modrapyramida.cz/sites/files/modrapyramida/attachments/mpss\\_vz13\\_cz-finalverze.pdf](https://www.modrapyramida.cz/sites/files/modrapyramida/attachments/mpss_vz13_cz-finalverze.pdf) .
24. *Wüstenrot* [on-line]. © 2014 [cit. 2015-1-1].  
Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/100-hypoteka/> .
25. *Českomoravská stavební spořitelna* [on-line]. ČMSS © 2014 [cit. 2015-1-1].  
Dostupné z: <https://www.cmss.cz/uvery-na-bydleni/hypoteka-od-lisky> .
26. *Česká spořitelna* [on-line]. © 2014 [cit. 2015-1-1].  
Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413> .
27. *Komerční banka, Výroční zpráva 2013*[on-line]. © 2014 [cit. 2015-1-1].  
Dostupné z: <http://www.kb.cz/file/cs/o-bance/vztahy-s-investory/publikace/vyrocní-zpravy/kb-2013-vyrocní-zprava.pdf?95c85826b242ffaf81fc515c145b746> .
28. *Wüstenrot* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z:  
<https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/> .
29. *mBank* [on-line]. © 2014 [cit. 2015-1-1].  
Dostupné z: <http://www.mbank.cz/osobni/uvery/mhypoteka/> .
30. *Hypoteční banka, a.s.* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29].  
Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/byt-v-osobnim-vlastnictvi/>
31. *UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z:  
<https://www.unicreditbank.cz/web/obcane/hypoteky/hypoteka-na-koupi->

### nemovitosti

32. *Sberbank CZ* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z:  
<http://www.sberbankcz.cz/obcane/hypotecni-uvery/hypoteka-bez-starosti>.
33. *Sberbank CZ* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z:  
<http://www.sberbankcz.cz/o-bance/predstaveni-banky> .
34. *Raiffeisenbank* [on-line]. © 2008 - 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z:  
<http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/typy-hypotek/hypoteka-klasik/>
35. *Fio banka* [on-line]. © 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <http://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/o-fio>.

## **ZÁKONY**

36. Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, v aktuálním znění.
37. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., v aktuálním znění.
38. Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.
39. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v aktuálním znění
40. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v aktuálním znění.

## 8 SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ

A	roční anuita
AČSS	Asociace českých stavebních spořitelén
a.s.	akciová společnost
CČ	cílová částka
č.	číslo
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
ČNB	Česká národní banka
ČS	Česká spořitelna, a.s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
FO	fyzická osoba
HB	Hypoteční banka, a.s.
HC	hodnotící číslo
HÚ	hypoteční úvěr
KB	Komerční banka, a.s.
Kč	koruna česká
LTV	loan to value (poměr mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou nemovitosti)
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
mil.	miliony
mld.	miliardy
MPSS	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
n	doba spláčení

p.a.	per annum
PO	právnícká osoba
PP	minimální požadovaný podíl pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření
PÚ	překlenovací úvěr
RB	Raiffeisen bank, a.s.
r	úroková sazba
RPSN	roční procentní sazba nákladů
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
SB	Sberbank CZ, a.s.
SJM	společné jmění manželů
SS	stavební spoření
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
str.	Strana
U	velikost úvěru
UCB	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
ÚSS	úvěr ze stavebního spoření
VF	výkonnostní faktor
WHB	Wüstenrot hypoteční banka, a.s.
WSS	Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.
Z <sub>A</sub>	aktuální zůstatek na účtu k termínu hodnocení
ΣZ	suma všech zůstatků na účtu

## 9 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vývoj výše státní podpory stavebního spoření v ČR.....	17
Tabulka 2: Přehled poskytovaných úvěrů od SSČS, a.s.....	42
Tabulka 3: Přehled poskytovaných úvěrů RSTS do 31.12.2014.....	44
Tabulka 4: Přehled typů úvěrů od Modré pyramidy stavební spořitelny.....	45
Tabulka 5: Přehled typů úvěrů WSS od 13.10.2014.....	47
Tabulka 6: Dotazník pro žadatele o úvěr 1.....	58
Tabulka 7: Porovnání nabídek jednotlivých hypotečních bank.....	61
Tabulka 8: Porovnání nabídek vybraných stavebních spořitelen.....	65
Tabulka 9: Dotazník pro žadatele o úvěr 2.....	69
Tabulka 10: Rozpočet rekonstrukce koupelny a WC.....	71
Tabulka 11: Nabídky vybraných stavebních spořitelen.....	73

## 10 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření FO (v tis. Kč).....	16
Graf 2: Reálně vyplacená státní podpora (v mld. Kč).....	18
Graf 3: Vývoj počtu hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.....	36
Graf 4: Vývoj objemu hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (v mld. Kč).....	37
Graf 5: Výše RPSN u jednotlivých variant modelového případu č. 1.....	62
Graf 6: Průběh splácení hypotečního úvěru u mBank.....	63
Graf 7: Celkový přeplatek na úrocích u mBank.....	64
Graf 8: Celkový přeplatek na úrocích SSČS.....	66
Graf 9: Celkový přeplatek na úrocích MPSS.....	67
Graf 10: Celkový přeplatek na úrocích RSTS.....	68
Graf 11: Výše RPSN pro jednotlivé varianty modelovacího případu č.2.....	74
Graf 12: Výše splátek překlenovacích úvěrů.....	74
Graf 13: Celkový přeplatek úrocích u SSČS produkt Trend.....	75

## **11 SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek 1: Fáze stavebního spoření.....	21
Obrázek 2: RPSN.....	30
Obrázek 3: Fincentrum Hypoindex říjen 2014.....	34
Obrázek 4: Hospodaření domácností.....	40
Obrázek 5: Konstrukce úrokové sazby.....	42