



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ  
ÚSTAV EKONOMIKY**

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT  
INSTITUTE OF ECONOMICS

# ALTERNATIVNÍ ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

ALTERNATIVE WAYS OF HOUSING FUNDING IN THE CZECH REPUBLIC

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**Bc. RENÁTA SÝKOROVÁ**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**prof. Ing. OLDŘICH REJNUŠ, CSc.**

BRNO 2010

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Sýkorová Renáta, 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:

**Alternativní způsoby financování bydlení v České republice**

v anglickém jazyce:

**Alternative Ways of Housing Funding in the Czech Republic**

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

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

SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení, 4. vydání, Praha, Grada 2005. ISBN 80-247-1097-8

REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., DVOŘÁK, P., BRADA, J.: Peněžní ekonomie a bankovníctví, 4. vydání, Praha, Management Press 2005. ISBN 80-7261-132-1

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

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/2010.

L.S.

---

Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.  
Ředitel ústavu

---

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA

V Brně, dne 18.05.2010

### **Abstrakt**

Předkládaná diplomová práce se zaměřuje na alternativní způsoby financování bydlení v České republice. Pozornost je zaměřena hlavně na hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření, včetně úvěrů překlenovacích a různé kombinace hypotečních úvěrů. Jednotlivé varianty možností financování bydlení jsou analyzovány a následně je provedeno jejich srovnání.

### **Abstract**

This thesis focuses on alternative ways of house financing in the Czech Republic. The attention is basically concentrated on mortgages and loans provided by the building society, including bridging loans and bridging different combinations of mortgage loans. Individual variations of financing options for housing are analyzed and then compared with each other.

### **Klíčová slova**

Hypoteční úvěry, stavební spoření, pravidelné investice, rizikové životní pojištění, investiční životní pojištění, financování bydlení.

### **Key words**

Mortgage loans, building society, regular investments, term life insurance, investment life insurance, house financing.

**Bibliografická citace**

SÝKOROVÁ, R. Alternativní způsoby financování bydlení v České republice. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2010. 80 s. Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že 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 13. května 2010

.....

vlastnoruční podpis autora

### **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu diplomové práce panu Prof. Ing. Oldřichu Rejnušovi, CSc. a oponentovi panu Ing. Michalu Opplovi za odbornou pomoc, cenné připomínky a rady při tvorbě této diplomové práce.

## OBSAH

<b>1. Úvod .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Cíl práce.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Použitá metodika .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Teoretická část.....</b>	<b>12</b>
4.1. Stavební spoření .....	12
4.1.1. Charakteristika stavebního spoření .....	12
4.1.2. Úvěr ze stavebního spoření.....	13
4.1.3. Stavební spořitelny na trhu ČR v číslech .....	15
4.2. Hypoteční úvěry .....	16
4.2.1. Charakteristika hypotečních úvěrů .....	17
4.2.2. Typy hypotečních úvěrů.....	20
4.2.3. Hypoteční úvěry v číslech.....	21
4.3. Srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru.....	23
4.3.1. Financování bydlení pouze ze stavebního spoření .....	23
4.3.2. Financování bydlení čistě z hypotečního úvěru .....	24
4.4. Investice do podílových fondů .....	25
4.5. Investiční životní pojištění .....	30
4.5.1. Charakteristika investičního životního pojištění .....	30
4.6. Rizikové životní pojištění .....	32
<b>5. Praktická část .....</b>	<b>36</b>
5.1. Modelový příklad číslo 1 .....	38
5.2. Modelový příklad číslo 2 .....	47
5.3. Modelový příklad číslo 3 .....	54
5.4. Modelový příklad číslo 4 .....	61
<b>6. Vlastní návrhy řešení.....</b>	<b>68</b>
<b>7. Závěr .....</b>	<b>71</b>
<b>Seznam použitých zkratk .....</b>	<b>74</b>
<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>75</b>
<b>Seznam tabulek.....</b>	<b>76</b>
<b>Seznam obrázků .....</b>	<b>78</b>
<b>Seznam grafů.....</b>	<b>79</b>
<b>Seznam příloh.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>



# 1. Úvod

Bydlení vždy bylo a bude jednou ze základních potřeb člověka. Vlastní bydlení přináší pocit bezpečí a zároveň pomáhá vytvořit domov pro vlastní rodinu. Pokud nepatříte do menší skupiny populace, které se podaří získat bydlení bez vlastního přičinění, jste nuceni řešit otázku, jakým způsobem budete svůj záměr financovat. Protože financování bydlení je velmi důležité životní rozhodnutí, které řadu lidí bude finančně ovlivňovat 20 a více let, je vhodný výběr daného úvěru a varianty velmi důležitý.

V ČR má občan několik možností jak si vlastní bydlení pořídit. Když nepočítám koupi v hotovosti díky úsporám rodičů, přichází na řadu volba vhodného úvěru. Na trhu dnes existují de facto tři typy úvěrů, které se hodí na financování bydlení. Základním úvěrem je úvěr hypoteční, který na českém trhu poskytuje více než 10 bankovních domů. Vzhledem k tomu, že každý člověk má jiné startovní podmínky, jsou banky připraveny nabídnout mu desítky různých kombinací v závislosti na tom, zda klient bude nebo nebude dokládat svůj příjem, zda si bude klient brát tzv. 100% úvěr nebo bude používat i svoje vlastní prostředky, v závislosti na délce úvěru, který si člověk zvolí a dalších parametřů. Řada lidí se na tento svůj velký den, kdy se pustí do financování vlastního bydlení, připravuje delší dobu dopředu. Nejčastějším produktem na trhu je stavební spoření, které umožňuje dlouhodobě si odkládat rezervu se státním příspěvkem a následně využít možnosti úvěru. Úvěr ze stavebního spoření proto bývá dosti často vhodnou alternativou k hypotékám. Pokud však účastník stavebního spoření nemá naspořenou dostatečnou částku, je nucený využít tzv. překlenovacího úvěru. V ČR v současné době existuje 5 stavebních spořitelů, které tyto úvěry poskytují.

Vyznat se ve všech nabídkách bank a stavebních spořitelů bývá dosti často obtížné, lidé se mohou rozhodnout věřit své oblíbené bance, nebo dát na radu a doporučení svých kamarádů a známých, kteří již mají zkušenosti s financováním bydlení, nebo se mohou rozhodnout obejít si většinu těchto finančních institucí sami anebo v neposlední řadě mohou využít služeb hypotečních makléřů. Poměrně často využívají lidé také služeb realitních kanceláří, které při zprostředkování nemovitosti

často spolupracují s některou z bank a jsou schopny vyřídit klientovi i úvěr. Realitní kancelář však není tolik motivována, aby klient na financování bydlení ušetřil, stačí jí, aby klient na daný úvěr dosáhl. V poslední době se však čím dál více lidí obrací na nezávislé finanční poradce. Český trh je však na tuto službu ještě poměrně mladý a dle statistik využívá službu finančního poradce pouze 10% populace. Obecná nedůvěra ve finanční poradce je možná dána i tím, že podle dnešní legislativy může finančního poradce dělat i člověk s výučním listem. Naproti tomu např. ve Velké Británii využívá služeb finančního poradce více než 55% obyvatel. O tom, že je v této zemi tato branže brána prestižněji svědčí i fakt, že od příštího roku bude moci dělat finančního poradce pouze ten, kdo bude mít VŠ ekonomického směru.

## 2. Cíl práce

Cílem diplomové práce je analýza financování bydlení v České republice. Ve své práci se zaměřím na analýzu a komparaci jednotlivých typů financování bydlení. Základem pro analýzu budou nejvyužívanější produkty českého trhu, mezi které patří hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Velmi zajímavou alternativou financování bydlení se v poslední době jeví také kombinace hypotečních úvěrů s produkty na dlouhodobou tvorbu finanční rezervy. Jedná se zejména o produkty investičního životního pojištění a o produkty pravidelného investování podílových fondů. Diplomová práce tak bude hledat optimální řešení pro klienta mezi klasickými způsoby financování bydlení, jakožto i v alternativních a méně známých metodách financování bydlení. V předkládané diplomové práci bude kladen důraz zejména na výhody a nevýhody jednotlivých variant v závislosti na požadavcích modelových rodin.

Cílem diplomové práce bude najít optimální variantu financování bydlení pro různé skupiny obyvatelstva v závislosti na příjmu, stáří a délce úvěru. Každá modelová rodina bude mít svůj vlastní žebříček priorit, kterým přiřadím jednotlivé procentuální váhy důležitosti. Každý parametr dané varianty bude evaluován na základě vhodně zvoleného rozpětí. Následně pak bude vyhodnocena nejvhodnější varianta nejen dle výsledných parametrů získaných ze softwarů bankovních institucí a stavební spořitelny, ale zejména na základě vah důležitosti každého parametru pro danou rodinu.

Dílčím cílem předkládané diplomové práce je zvýšit finanční gramotnost občanů, kteří se o problematiku financování bydlení zajímají už dnes, nebo je toto rozhodnutí teprve čeká, a kteří se v široké nabídce možností na trhu těžko orientují. Analyzováním několika hlavních způsobů financování bydlení povede k vytvoření vhodného doporučení pro zvolení správné varianty financování bydlení různým typům klientů.

Ve své práci se budu zabývat následujícími hypotézami:

Hypotéza č. 1: U hypotéky s 30letou dobou splatnosti je, oproti hypotéce s 20letou dobou splatnosti, vždy nižší měsíční platba, ale vždy vyšší celkově zaplacené úroky.

Hypotéza č. 2: U hypotéky na 30 let klient vždy přeplatí na úrocích o 100% více, než si půjčil od banky.

### 3. Použitá metodika

Při zpracování diplomové práce budu využívat zejména metody komparace. Ve své práci budu využívat aktuální data daných institucí tj. platné úrokové sazby, platné poplatky dle sazebníků jednotlivých bank, stavebních spořitelen i pojišťoven. Pro účely analýzy budu využívat software daných vybraných institucí, tak aby data pro zpracování diplomové práce byly co nejpřesnější a měly dostatečnou vypovídací hodnotu. U kolektivního investování budu využívat vzorce z finanční matematiky pro výpočet dlouhodobého pravidelného investování.

V teoretické části diplomové práce popíšu všechny v práci využitě produkty, jejich výhody, nevýhody a srovnání mezi nimi. Zaměřím se také na rozbor nejpoužívanějších oblastí daných produktů.

V praktické části budu při zpracování postupovat následovně. Ve své práci budu uvažovat čtyři modelové rodiny. Každá bude mít jiné požadavky a jiné parametry dle věku, příjmu a potřeb na bydlení. Nejprve vypočítám varianty úvěrů na základě zadání modelových rodin. Díky tomu budu mít možnost okomentovat vhodnou volbu úvěru bez aplikace priorit klienta, takže bude možné dát obecné doporučení kterékoli rodině uvažující o financování bydlení s podobnými parametry zadání, jako měla modelová rodina. Dalším krokem bude sestavení vah důležitosti jednotlivým parametrům, které hrají roli při financování bydlení. Třetím krokem pak bude sestavením tabulky rozpětí pro potřebnou evaluaci jednotlivých parametrů. V momentě kdy budu mít každý parametr oznámkovaný a budu znát váhu důležitosti daného parametru, můžu následně vyčíslit a oznámkovat každou variantu dané modelové situace. Varianta s nejnižší známkou bude pak onou optimální variantou, kterou doporučím modelové rodině k realizaci.

V části diskuse a závěr se budu kromě komplexních závěrů z praktické části věnovat též obecnému doporučení k financování bydlení pro ostatní skupiny obyvatel, které nebyly zastoupeny v modelových příkladech.

## **4. Teoretická část**

### **4.1. Stavební spoření**

V České republice patří stavební spoření mezi relativně nejmladší bankovní produkty. V roce 1993 bylo zavedeno na český trh schválením **Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb.** Stavební spoření mohou nabízet jen specializované banky na základě zvláštního oprávnění. V současné době vlastní licenci pět stavebních spořitelen. Jejich podnikání je od samého počátku působení na trhu regulováno striktními pravidly a ty omezují veškeré rizikové obchodní aktivity.

#### **4.1.1. Charakteristika stavebního spoření**

Stavební spoření je u nás v současné době nejrozšířenější způsob financování vlastního bydlení. Nabízí možnost jak výhodného spoření, tak i levného úvěrování. Spočívá v dlouhodobém pravidelném spoření, během kterého klient čerpá státní podporu a spoří finanční prostředky s relativně vysokým zúročením. Stavební spoření se zakládá na minimální dobu 6 let. Po této době může klient spoření ukončit a peníze vybrat, nebo má možnost spořit dál a využívat nadále státní podporu, nesmí však přesáhnout cílovou částku.

Účastníkem stavebního spoření může být každá osoba s trvalým pobytem na území ČR, žádný jiný ani věkový limit u stavebního spoření není. Klient má možnost uzavřít i několik smluv o stavebním spoření, ale státní podporu získá pouze jednou na jedno rodné číslo.

#### **Státní podpora**

K naspořené částce klient obdrží státní podporu ve výši 15% z ročně uspořené částky, maximálně však 3000 Kč. U smluv uzavřených do 31. 12. 2003 byla státní podpora ve výši 25% z ročně uspořené částky, nejvíce však 4 500 Kč.

Státní podporu může získat:

- občan ČR,
- občan EU, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území ČR a přiděleno rodné číslo orgánem ČR
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a rodným číslem přiděleným orgánem ČR

### **Cílová částka**

Na začátku spoření si klient zvolí cílovou částku, které chce dosáhnout. Tato cílová částka nám indikuje, kolik peněz bude klient v budoucnu potřebovat. Cílová částka v sobě zahrnuje:

- naspořenou částku klientem,
- státní podporu,
- úroky z vloženého kapitálu,
- možnost úvěru ze stavebního spoření.

Cílová částka se dá v průběhu spoření upravit dle potřeb klienta. Každá spořitelna si tyto podmínky stanovuje individuálně.

### **Úhrada za uzavření smlouvy**

Za uzavření smlouvy se platí poplatek. U většiny spořitelen je ve výši 0,5-1% z cílové částky.

#### **4.1.2. Úvěr ze stavebního spoření**

Systém stavebního spoření nabízí možnost výhodných úvěrů, které představují dostupný nástroj k pořízení vlastního bydlení. Úroky zaplacené při splácení úvěrů ze stavebního spoření jsou odečitatelné z daní.

*Řádný neboli klasický úvěr* je původní produkt spořitelny, který je pevně spjatý se samotným stavebním spořením. Vzhledem ke státní podpoře stavebního spoření je tento úvěr omezen několika podmínkami:

- jeho přidělení je ze zákona omezeno dvouletou čekací lhůtou,
- naspořením určitého procenta cílové částky (40-50%),
- dosažením stanovené výše tzv. hodnotícího čísla

- o předložení důkazů o dostatečné bonitě klienta, příp. zajištění úvěru.

Úvěr může být (na rozdíl od částky získané pouze spořením) použit pouze na bytové potřeby a toto použití musí být řádně prokázáno.

Hodnotícím číslem stavební spořitelny určují pořadí účastníků stavebního spoření při jejich čekání na úvěr ze stavebního spoření. Na výši hodnotícího čísla má vliv několik faktorů:

- o suma dosud vložených vkladů a
- o připsaných úroků vzhledem k výši cílové částky,
- o zvoleným tarifem spoření.<sup>1</sup>

Řádný úvěr ze stavebního spoření je úročen pevnou úrokovou sazbou po celou dobu splácení. Výše úrokové sazby se odvíjí od zvoleného tarifu a určuje se již v době uzavírání smlouvy o stavebním spoření. Ve fázi dospívání minimální potřebné částky (alespoň 40 % cílové částky) může klient požádat o změnu tarifních podmínek smlouvy, čímž může ovlivnit i výši úrokové sazby. Výše úvěru se určuje jako rozdíl mezi cílovou částkou a částkou naspořenou na spořicímu účtu klienta. Řádný úvěr může také navazovat na překlenovací úvěr, který klient řádným úvěrem splatí.

*Překlenovací úvěr* je poskytován jako řádný úvěr, ale za podmínky vyššího zajištění a vyššího úročení. O překlenovací úvěr žádá klient v případě, že nespĺňuje podmínky pro řádný stavební úvěr. Překlenovací úvěr může být přidělen prakticky ihned po založení smlouvy a slouží k překlenutí doby do přidělení klasického úvěru. Se splácením úroků z překlenovacího úvěru zároveň spoříte na svůj účet u stavební spořitelny až do doby, kdy je vám přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření, kterým se splatí úvěr překlenovací. V okamžiku získání nároku na stavební úvěr se překlenovací úvěr převádí na řádný stavební úvěr.

#### **Výhody stavebního spoření:**

- o státní podpora 15 % z naspořené částky ročně (maximálně 3000Kč ročně),
- o úročení vkladu 1-2 % p. a.,
- o lze uzavřít několik smluv o stavebním spoření,

---

<sup>1</sup> U rychlejších variant roste hodnotící číslo v čase rychleji než při stejném způsobu spoření u pomalejší varianty

- možnost kdykoliv po 2 letech čerpat levný úvěr,
- nízké úročení úvěrů ze stavebního spoření,
- vklady jsou pojištěné stejně jako všechny bankovní vklady (100 %, max. 50 000 EUR),<sup>2</sup>
- z výnosů se neplatí daň z příjmu fyzických osob,
- až na výši poplatků za vedení účtu jsou po celou dobu trvání smlouvy podmínky spoření neměnné,
- nakládání s naspořenými penězi, včetně státní podpory, není po ukončení smlouvy jakkoliv omezeno.

#### **Nevýhody stavebního spoření:**

- po dobu 6-ti let není možné disponovat s vloženým kapitálem,
- v případě dřívějšího výběru přichází klient o státní podporu,
- nutnost platit vstupní poplatek.

#### **4.1.3. Stavební spořitelny na trhu ČR v číslech**

V současné době vlastní licenci na českém trhu pět stavebních spořitelen, které jsou členy Asociace českých stavebních spořitelen:

- 1) Raiffeisen stavební spořitelna,
- 2) Stavební spořitelna České spořitelny,
- 3) Wüstenrot stavební spořitelna,
- 4) Českomoravská stavební spořitelna,
- 5) Stavební spořitelna Komerční banky, Modrá pyramida.

Stavební spořitelny v loňském roce poskytly úvěry v celkovém objemu 66,4 miliardy korun. Největší podíl na nově uzavřených smlouvách měla Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS). V loňském roce uzavřela úvěrové obchody v objemu 31,5 miliard korun, čímž se ustálil tržní podíl ČMSS v závěru loňského roku na 47 % celkového objemu nově sjednaných úvěrů. O druhé a třetí místo se podělily Raiffeisen stavební spořitelna (RSTS), která uzavřela úvěrové obchody v objemu 10,6 miliard korun a stavební spořitelna Komerční banky, Modrá pyramida, s objemem 10,3 miliard

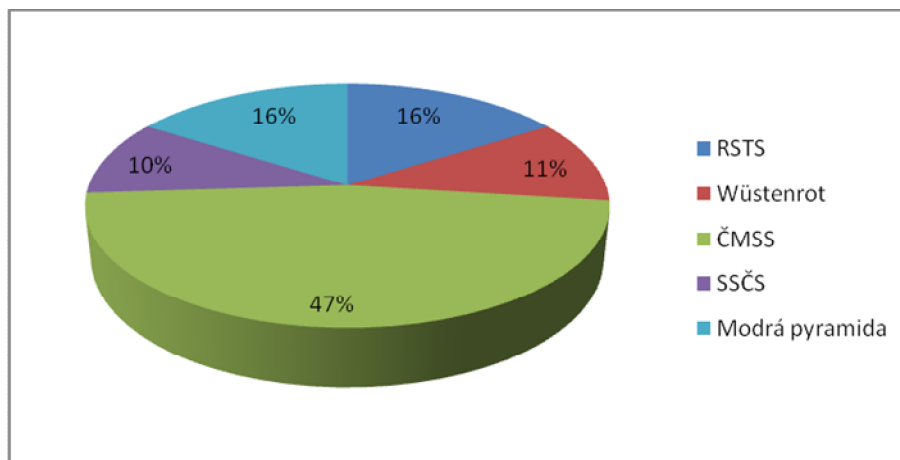
---

<sup>2</sup> Pojištění ve výši 100% maximálně však do 50 000 euro platí od 1. 1. 2009.



korun. Čtvrté místo, s objemem 7,08 miliard korun, získala Wüstenrot stavební spořitelna a páté místo obsadila Stavební spořitelna České spořitelny ( SSČS), která uzavřela úvěrové obchody v hodnotě 6,7 miliard korun.

Graf č. 1: Tržní podíl stavebních spořitelen v oblasti poskytnutých úvěrů



Zdroj: Stavební spořitelny, FinančníNoviny.cz

Meziroční pokles objemu poskytnutých úvěrů zaznamenaly 3 z pěti stavebních spořitelen. Raiffeisen stavební spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna dokázaly objem svých úvěrových obchodů meziročně navýšit. Naopak téměř 50% propad vykazala Stavební spořitelna České spořitelny. Českomoravská stavební spořitelna, která je lídrem trhu, si v meziročním srovnání pohoršila o 6,7 %. Celkem však sjednala úvěry v hodnotě 31,5 miliardy korun.

## 4.2. Hypoteční úvěry

Se vstupem ČR do EU 1. 5. 2004, vstoupil v platnost i **Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.**, který definoval hypoteční úvěry tímto způsobem:

*„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné.“* Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Tento zákon umožňuje rovněž poskytování hypotečních úvěrů na zajištění potřeb bydlení a to na: *„koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového*

*družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu“apod. Stále však platí, že klient musí ručit nemovitostí.*

#### **4.2.1. Charakteristika hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěr je dlouhodobý účelový úvěr, poskytovaný na investice do nemovitosti, jehož splácení je zajištěno především úvěrovanou nemovitostí.

Hypoteční úvěr lze použít na koupi nemovitosti do vlastnictví, financování výstavby nemovitosti, případně i nástavby, vestavby a přestavby, financování rekonstrukcí, modernizace nemovitostí a oprav, koupě podílu nemovitostí za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických podílů a na splácení dříve poskytnutých úvěrů a půjček použitých k investicím do nemovitostí.

#### **Úroková sazba a fixace úrokové sazby**

Vzhledem k zástavě nemovitosti je úrok nižší než u většiny úvěrových obchodů. Úroková sazba je zpravidla pohyblivá, ale je možno ji na dobu 1 až 15 let zafixovat. Během doby trvání fixace nemůže být klientovi změněna výše úrokové sazby, ale klient také nemůže umořit či splatit hypoteční úvěr. Krátké doby fixace (na 1 rok a 3 roky) se využívají zejména v případě, kdy klient očekává, že je schopen splatit část nebo dokonce celý úvěr během této doby. Jinak se úroková sazba standardně fixuje na dobu 5 let.

#### **Lhůta splatnosti a způsob splácení**

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr, který je možno splácet od 5 do 30let. Výjimečně u některých bank i 35 a 40 let. Žadatel by měl být po celou dobu splácení úvěru v produktivním věku. Pokud doba splácení zasahuje do důchodového věku, je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího spoludlužníka. Nejčastější doba splatnosti bývá 15 až 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výši splátky a náklady na úvěr. Při době splatnosti do 10 let jsou měsíční splátky docela vysoké a naopak od 25 let je doba splácení zbytečně dlouhá a úvěr se tak prodraží.

Způsob splácení je nejčastěji v měsíčních splátkách anuitním způsobem, kde celková měsíční splátka je po dobu fixace splácení stejná, přičemž v počátečním období splácení převažuje podíl úroku, ke konci splácení hypotečního úvěru je naopak vyšší podíl jistiny – úmoru. Některé banky také nabízejí degresivní, nebo progresivní splátky. Současně s měsíční splátkou klient hradí také paušální poplatek za správu, a pokud je sjednáno, tak také pojištění hypotéky.

Banky stanovují sankce za předčasné splacení ve výši ušlých výnosů z úroků, tomuto poplatku je možné se vyhnout, pokud klient splatí úvěr dříve v době změny pevné úrokové sazby (stanovena ve smlouvě - např. pět let).

### **Odpočet úroků od základu daně**

Podnikatel i zaměstnanec může částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru sníženou o státní podporu a úroky z úvěru stavebního spoření odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob do výše 300 tisíc Kč ročně. Podmínkou je, aby ten, kdo si úroky odečítá, měl trvalé bydliště v úvěrované nemovitosti.

### **Pojištění hypotečních úvěrů**

Zastavená nemovitost musí být vždy pojištěna. Individuálně může být i vyžadováno životní či jiné pojištění. Životní pojištění se používá pro případ, že by majitel nemovitosti nemohl splácet, ale i pro zvláštní způsob splácení úvěru. Tento způsob je poměrně finančně náročný a zvyšuje měsíční splátku úvěru až o několik tisíc korun. Rizikové pojištění se sjednává také pro případ neschopnosti splácet úvěr, například z důvodu nemoci či smrti a v budoucnu i ztráty zaměstnání.

### **Čerpání hypotečního úvěru**

Čerpání hypotečního úvěru je možné, pokud jsou splněny podmínky pro čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě. Čerpání může být buď jednorázové, většinou při koupi nemovitosti a neúčelovém úvěru, nebo může probíhat postupně, a to při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti. V tomto případě jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání.

## **Podpora hypotečního úvěrování pro mladé lidi na bydlení**

Cílem této podpory je zvýšit dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi, a tím jim napomoci při zajištění vlastního bydlení. Na státní dotaci mají nárok mladí lidé, kteří v roce podání žádosti nedovrší věk 36let, bez ohledu na rodinný stav. Žádají-li o úvěr a s ním o podporu manželé, musí se do věkové hranice vejít oba.

Podpora má formu úrokové dotace a je poskytována prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová. Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby je výše úrokové dotace nově stanovena dle podmínek platných ke dni přepočtu. Úroková dotace je poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let. Tato dotace je poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity není dotována.

Základní podmínky poskytnutí podpory dle nařízení vlády jsou:

- Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let.
- Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví, ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům, vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána.
- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.
- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a

musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).

### **Bonita klienta**

Prvním krokem pro poskytnutí hypotečního úvěru je posouzení výše příjmu klienta. Klient musí prokázat schopnost splácet poskytnutý úvěr. Postupy finančních institucí při hodnocení bonity klienta jsou značně specifické, obecně však lze říci, že minimální příjem zájemce o poskytnutí úvěru musí dosahovat výše rovnající se součtu následujících položek:

- životní minimum (popřípadě jeho násobek),
- závazky klienta (úvěry a půjčky u jiných subjektů, výživné, apod.),
- předpokládaná výše splátky z požadovaného úvěru,
- rezerva (zda a v jaké výši je rezerva požadována, závisí na konkrétních podmínkách finanční instituce).

### **Schválení/ zamítnutí úvěru**

Kontrolou dokladů a jejich zpracování, posouzení bonity klienta, nebo např. vyslání dotazů do externích registrů se v bankách většinou zabývají pracovníci front-office, tzn. ti, kteří jsou v kontaktu s klientem. Samotné rozhodnutí, zda bude požadovaný úvěr klientovi přidělen či nikoli, spočívá na zaměstnancích se schvalovací pravomocí. Tito pracovníci provádějí individuální analýzy každého obchodního případu a zohledňují všechna kritéria, tedy i ta, která nelze kvantifikovat.

#### **4.2.2. Typy hypotečních úvěrů**

Na finančním trhu se můžeme setkat s řadou různých typů hypoték. Základní členění je podle účelu využití úvěru:

- Účelový hypoteční úvěr - klient musí tento úvěr použít pouze na předem definované účely.
- Neúčelový hypoteční úvěr – tzv., „Americká hypotéka“ je úvěr, za který se ručí nemovitostí, ale nejedná se o úvěr na bydlení nebo na nákup nemovitosti. Peníze z tohoto úvěru je možné použít na cokoliv. Tento úvěr je levnější než spotřebitelský úvěr, nicméně je ale dražší než klasická hypotéka. Nevýhodou

americké hypotéky je, že v případě platební neschopnosti riskuje klient ztrátu zastavené nemovitosti.

Některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinace se stavebním spořením a životním pojištěním, kde klient splácí hypoteční bance jen úroky a na kombinovaném produktu ukládá peníze. Následně pak jednorázově hypoteční úvěr nebo jeho část splatí z peněz ze stavebního spoření nebo životního pojištění.

Dále se můžeme na českém trhu setkat s hypotečním úvěrem bez dokládání příjmu. Tento typ úvěru je v praxi dražší než ostatní typy úvěrů a banka je zpravidla ochotna půjčit klientovi maximálně 50% až 60% ceny zastavené nemovitosti.

#### **Výhody hypotečního úvěru**

- zajištění bydlení,
- při splátkách po dobu 20 let relativně nízké splátky,
- platba úroků je daňově uznatelný náklad,
- při pořízení nové nemovitosti nárok na státní dotaci,
- nejlepší způsob jak financovat bydlení, když klient má pouze část našetřených finančních prostředků.

#### **Nevýhody hypotečního úvěru**

- administrativní náročnost při vyřízení úvěru,
- je třeba bance prokázat schopnost splácet hypoteční úvěr.

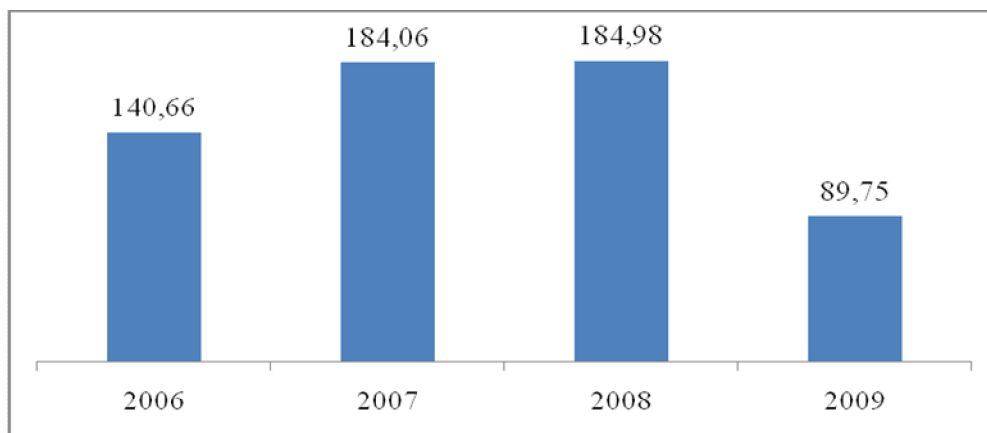
#### **4.2.3. Hypoteční úvěry v číslech**

Činnost vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti. To znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka, pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů. V současnosti na českém finančním trhu působí 16 bankovních institucí oprávněných poskytovat hypoteční úvěry:

- Citibank Europe plc.,
- Česká spořitelna,
- Česká pojišťovna,
- Československá obchodní banka,
- Ge Money Bank,
- ING Bank,
- mBank,
- Komerční banka,
- LBBW Bank CZ,
- Oberbank AG,
- Poštovní spořitelna,
- Raiffeisenbank,
- Volksbank CZ,
- UniCredit Bank,
- Waldviertler Sparkasse von 1842,
- Wüstenrot hypoteční banka.

Následující graf znázorňuje objem poskytnutých hypoték v jednotlivých letech. Kompletní statistiky mapující hypoteční trh zveřejňuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Graf č. 2: Celkový objem poskytnutých hypoték za roky 2006-2009 v miliardách korun



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

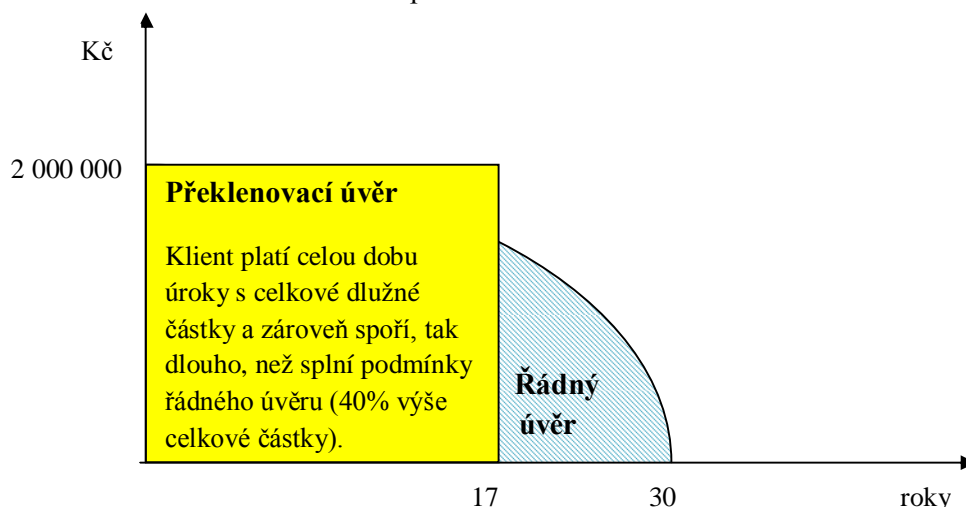
Při porovnání loňských čísel s výsledky hypotečních bank v roce 2008 zjistíme, že hypoteční banky v loňském roce zaostaly za výsledky z roku 2008 o více než 50 %. V roce 2009 hypoteční banky poskytly obyvatelům ČR celkem 44 251 hypoték v celkovém objemu 73,85 miliardy korun. Průměrná hodnota hypotéky tak činila 1 668 922 Kč. V meziročním srovnání to znamená, že hypoteční banky zaznamenaly v tomto segmentu 35% pokles počtu poskytnutých úvěrů a 38,5% propad, co do objemu. Z pohledu účelovosti použití hypotéky představovaly dvě třetiny, tedy 61%, hypotéky na koupi nemovitosti, 23 % tvořily hypotéky na výstavbu a zbývajících 16 % připadá na všechny ostatní účely.

### 4.3. Srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru

#### 4.3.1. Financování bydlení pouze ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření se dnes využívá zejména na úvěry s menšími částkami, tak aby si klient mohl rovnou vzít řádný úvěr a nemusel brát překlenovací úvěr, který je finančně náročnější z důvodu nutnosti placení úroků z celé půjčené částky. Pokud má klient naspořeno 100.000,- Kč a chce půjčit 2.000.000,- Kč, tak než naspoří alespoň 40% (tj. 800.000,- Kč) platí úroky z celých 2.000.000,- Kč. Teprve potom se mu překlenovací úvěr překloupí do standardního úvěru. Tuto situaci popisuje následující obrázek.

Obrázek č. 1: Úvěr ze stavebního spoření



Zdroj: vlastní práce



Úvěry ze stavebního spoření se nejčastěji používají:

- drobné opravy na bytě nebo domu (cca do 300 000,- Kč),
- jako akontace, aby nemusel klient brát u banky 100% hypotéku,
- pokud banka odhadne nemovitost na méně než je její cena a klient si od hypoteční banky nemůže půjčit potřebnou částku, tak zbytek se financuje ze stavebního spoření,
- pokud nemůže dát klient do zástavy nemovitost.

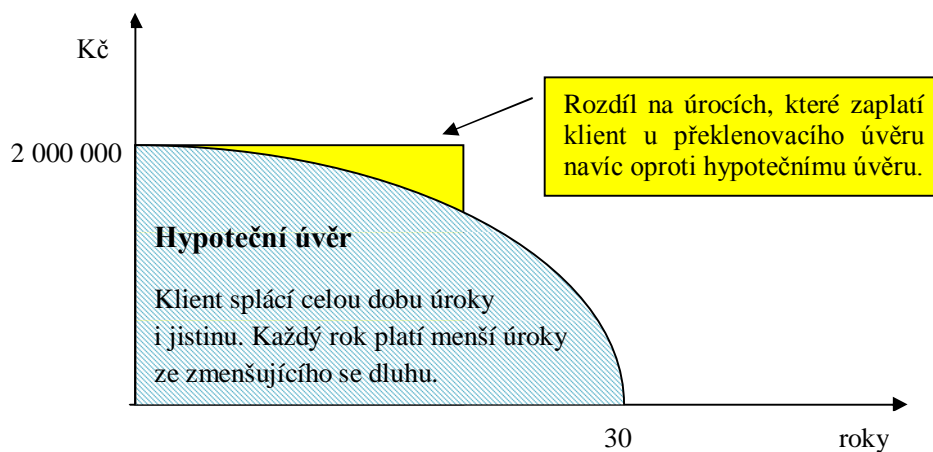
Výhodou stavebního spoření je fakt, že do určité výše nezajištěné částky (záleží na konkrétní stavební spořitelně – až 400 000,- Kč) nemusí klient dávat do zástavy nemovitost. Pokud však chce klient půjčit větší sumu, musí také ručit nemovitostí.

Další výhodou stavebního spoření je neměnný úrok po celou dobu trvání úvěru a nižší úroková sazba. Nízká sazba sama o sobě ještě neznamená efektivní způsob financování bydlení.

#### 4.3.2. Financování bydlení čistě z hypotečního úvěru

Na rozdíl od stavebního spoření u hypotečního úvěru klient splácí úrok i jistinu od začátku. Proto platí každý rok menší úrok, protože mu výše dluhu pravidelně klesá. Celkově zaplacené úroky jsou tak mnohdy menší než u stavebního spoření i přes vyšší úrokovou sazbu.

Obrázek č. 2: Hypoteční úvěr



Zdroj: vlastní práce

Existují případy, kdy úvěr ze stavebního spoření vyjde stejně nebo o něco lépe než hypoteční úvěr. Záleží na tom, jak dlouho klient již na stavebním spoření spoří a na výši naspořených prostředcích.

#### **4.4. Investice do podílových fondů**

Podílové fondy fungují na principu kolektivního investování. Přesnou definici kolektivního investování můžeme najít v **zákoně č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování**. Kolektivním investováním rozumíme sdružování peněžních prostředků ve fondu a jejich následné investování na principu rozložení rizika a další obhospodařování tohoto majetku.

Podílový fond sám o sobě nemá žádnou právní subjektivitu. Nevydává akcie, ale podílové listy. Podílové fondy jsou spravovány investičními společnostmi, které jsou akciovými společnostmi, na základě povolení Komise pro cenné papíry. Investiční společnosti obhospodařují majetek v podílovém fondu svým jménem a na účet podílníků.

Činnosti investičních a podílových fondů upravuje **zákon č. 248/1992 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech** ve znění pozdějších novel. Investiční společnost nesmí při propagaci používat nepravdivé nebo zavádějící informace nebo zamlčovat důležité skutečnosti. Zákon omezuje riziko ztrát investorů tím, že stanovuje limity pro držbu cenných papírů od jednoho subjektu (firma, obec, stát, centrální banka) v portfoliu fondu. Manažer fondu smí investovat jen v rámci daných pravidel.

#### **Správa majetku**

Podílové fondy shromažďují prostředky od investorů, jak fyzických tak právnických osob a investují je do různých instrumentů finančního trhu. Fondy, respektive správcovské investiční společnosti, zaměstnávají řadu analytiků a portfolio manažerů, kteří vyhledávají nejatraktivnější investiční příležitosti a mají k dispozici mnohem větší objem informací, než jaký může nashromáždit individuální investor. Objem spravovaných prostředků fondům také umožňuje investovat do cenných papírů,

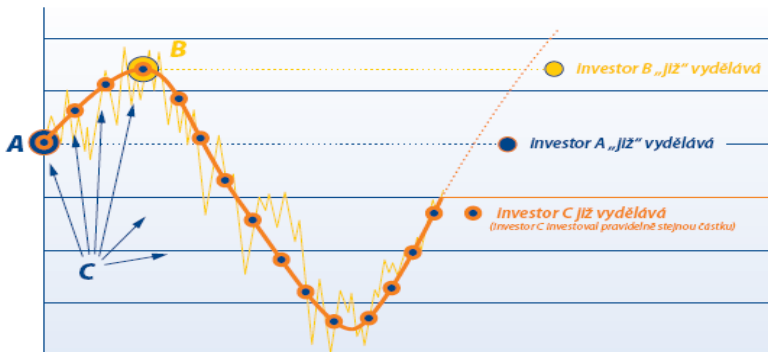
kteře si drobný investor sám koupit nemůžē, například státní dluhopisy, nebo provádět některé investice za výhodnějších podmínek.

Investice se dělí dle několika základních hledisek. Prvním hlediskem je například frekvence investování. Díky tomu hovoříme o dvou způsobech investování:

- o jednorázové investování,
- o pravidelné investování.

O výběru typu investování rozhoduje zejména finanční situace každého střadatele. Nicméně pravidelné investování je podstatně méně rizikové, než investování jednorázové. Ukážeme si to na následujícím obrázku:

Obrázek č. 3: Princip pravidelného investování



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

Při jednorázové investici hrozí tzv. riziko špatného načasování, což znamená, že klient nakoupí cenné papíry např. za hodnotu 100 a při prodeji bude jeho hodnota 90. Tím došlo k tomu, že špatně načasoval buď nákup CP v době, kdy byly drahé nebo naopak vybral peníze v nevhodnou dobu, kdy ještě nestačily vydělat. Řada investorů se bojí právě této situace. Při pravidelném investování však dochází k rozložení tohoto rizika. Pokud se bavíme o dlouhodobé investici, tak i v případě poklesu hodnoty CP se nemusí investor ničeho obávat, naopak může být i rád, protože v této chvíli nakupuje své pravidelné CP za nižší hodnotu. V momentě, kdy se hodnota CP zase vrátí zpět, tak všechny tyto dříve nakoupené CP za nižší hodnotu, mu vydělají. Na grafu je vidět situace tří investorů. Investor A a B jsou jednorázoví investoři, kteří vydělávají v okamžiku, kdy se hodnota jejich CP dostane nad jejich investiční hladinu. Tou je

znázorněn termín „investor A již vydělává“, případně „investor B již vydělává“. v případě investora C, který je pravidelným investorem, však díky zprůměrnování vloženého kapitálu dostaneme nižší potřebnou hodnotovou hladinu CP tak, aby investor C již vydělával. Proto se říká, že u pravidelného investování s dostatečně dlouhou dobou investování, není riziko špatného načasování.

Tímto však nechci tvrdit, že jednorázové investování nemá smysl, nebo že je příliš rizikové na to, abychom ho podstoupili. Avšak pro vhodný způsob investování je třeba sledovat několik důležitých faktorů, které jsou pro výběr daného podílového fondu důležité. Každý investor si před investováním musí položit několik zásadních otázek. Jedná se zejména o:

- částku, kterou chce investovat,
- na co danou investici chce potom využít,
- jaké má zkušenosti s investováním,
- jaký investiční horizont zvolí,
- jaký očekává výnos,
- jaké maximální riziko poklesu je schopen akceptovat.

### **Druhy podílových fondů**

Kromě toho, zda se jedná o jednorázové či pravidelné investování, je pak důležité vybrat cílový podílový fond, do kterého se bude investovat. Na českém trhu působí stovky investičních fondů, které se od sebe navzájem odlišují investičním zaměřením, rizikem a investičním horizontem. Mezi ty základní patří zejména:

- Fondy peněžního trhu  
vložené prostředky se investují do státních dluhopisů, státních cenných papírů, pokladničních poukázek, do dluhopisů s krátkou dobou splatnosti a na termínované vklady, jsou vysoce likvidní a téměř bez rizika ztráty, ale s velmi malým výnosem.

- Dluhopisové fondy

nakupují především státní a firemní dluhopisy, u firemních mají přednost dluhopisy důvěryhodných emitentů. Část dluhopisů může být denominována v cizích měnách, což zvyšuje rizikovost fondu a přináší větší kolísání jeho kurzu.

- Smíšené fondy

v portfoliu smíšených fondů lze najít akcie, podílové listy, obligace i nástroje peněžního trhu, jejichž vzájemný poměr určuje rizikovost fondu. Žádný druh cenných papírů, by podle metodiky Unie investičních společností ČR, neměl přesáhnout šedesáti procent hodnoty portfolia. Cenné papíry mohou být denominované v korunách i cizích měnách.

- Fondy fondů

nakupují podílové listy jiných fondů ze zahraničí. Díky tomu snižují riziko plynoucí z možného pádu kurzů akcií jednotlivých firem a zároveň nemusí vydávat značné prostředky na analýzy těchto trhů.

- Akciové fondy

investují zejména do akcií společností v zahraničí nebo v ČR. Tento způsob investování přináší největší potenciál výnosů, ale je také nejméně likvidní a s nejvyšším rizikem potenciální ztráty.

Volba vhodného podílového fondu závisí především na investičním horizontu, očekávaném výnosu a investorově vztahu k riziku. Platí totiž, že čím vyšší je potenciální výnos, tím vyšší je také riziko, že investice může být ztrátová. Investiční horizont jinými slovy znamená odpověď na otázku, jak dlouho chce mít investor peníze v podílovém fondu uloženy a jakou volnost chce mít při jejich výběru. Následující tabulka zobrazuje charakteristiku podílových fondů.

Tabulka č. 1: Charakteristika podílových fondů

Popis	Investiční horizont	Riziko	Likvidita	Očekávaný výnos
<b>Peněžní fond</b>	6 až 12 měsíců	nízké	vysoká	1,5 – 3,5%
<b>Dluhopisový fond</b>	2-3 roky	nižší	vyšší	3 – 5%
<b>Smíšený fond</b>	3 - 5 let	střední	střední	4 - 7%
<b>Fond akciový</b>	5 let a více	vysoké	nízká	5 – 8%

Zdroj: www.penize.cz

### Daňové úlevy

Výnos z investic do podílových fondů je dle zákona o daně z příjmů osvobozen od daně za předpokladu, že klientova investice bude minimálně na dobu 6 měsíců a více. V případě, že klient své vložené peníze bude chtít vybrat dříve než za zmíněných 6 měsíců, tak může, ale jeho výnos podléhá 15% dani. Tuto daň pak musí klient sám přiznat v daňovém přiznání a tuto daň odvést.

### Výhody investování do podílových fondů:

- dostupnost a jednoduchost,
- dostatek informací,
- investice na míru,
- přístup na domácí i zahraniční trh,
- diverzifikace rizika,
- vysoká likvidita,
- daňové zvýhodnění.

### Nevýhody investování do podílových fondů:

- vklady nejsou pojištěny,
- investice je dlouhodobou záležitostí,
- investice je podstatně ovlivněna dobou realizace,
- najít správný fond je složité,
- vstupní poplatky a poplatky za správu spoření

## 4.5. Investiční životní pojištění

**Error! Hyperlink reference not valid.** životní pojištění reagovalo na změnu přístupu k **Error! Hyperlink reference not valid.** pojištění v průběhu 70. let, kdy životní pojištění začalo být chápáno i jako zajímavý investiční instrument. V 90. letech se investiční pojištění stává jednoznačně nejoblíbenější formou životního pojištění, a to především díky růstu akciových trhů.

### 4.5.1. Charakteristika investičního životního pojištění

Investiční životní pojištění je modernějším typem kapitálového životního pojištění. Od kapitálového životního pojištění se liší zejména tím, že klient nemá garantovanou pojistnou částku na dožití a díky tomu, má pojišťovna u tohoto produktu „volnější“ ruce při investování. Klient má také možnost a právo rozhodnout se, kde část svých prostředků, které jdou na investování, zhodnotí. U investičního životního pojištění je stanovena určitá pojistná částka na krytí rizika smrti, trvalých následků úrazu, nemoci a dalších životních rizik. Investiční životní pojištění s sebou přináší větší potenciál výnosu za cenu vyššího rizika. Může se totiž teoreticky stát, že při špatné volbě investiční strategie v kombinaci s nevhodně zvolenou délkou trvání produktu, nebude mít klient naspořeno to, co si představoval a může být dokonce i v mínusu. Charakteristickým rysem tohoto pojištění je skutečnost, že pojišťovna negarantuje žádný výnos a celé investiční riziko, včetně kursového rizika u fondů zahraničních cenných papírů, v plné míře nese pojistník.

Stát podporuje IŽP daňovým odpočtem, to znamená, že pokud klient splní určité podmínky, tak může ušetřit podstatnou část prostředků na dani. Tyto podmínky jsou zákonem stanoveny takto:

- IŽP musí být založeno nejméně do 60 let věku klienta.
- Doba trvání IŽP musí být minimálně 60 měsíců.
- Klient nesmí produkt zrušit dříve než v 60 letech a po 60 měsících, v opačném případě je ze zákona povinen „dodanit“ zpětně všechny uplatněné daňové úlevy.

Maximálně lze dle současných daňových zákonů odečíst 12 000,- Kč ročně. V následující tabulce můžeme vidět, jaká by byla daňová úleva při úložkách od 100,- Kč měsíčně až po nejvyšší možnou daňovou úlevu při měsíční úložce 1000,- Kč:

Tabulka č. 2: Daňové úlevy u životního pojištění

<b>Roční daňová úspora</b>		
Měsíční investice	Odpočet od ZD ročně	Úspora na dani z příjmu (15%)
100 Kč	1 200 Kč	180 Kč
200 Kč	2 400 Kč	360 Kč
300 Kč	3 600 Kč	540 Kč
400 Kč	4 800 Kč	720 Kč
500 Kč	6 000 Kč	900 Kč
600 Kč	7 200 Kč	1 080 Kč
700 Kč	8 400 Kč	1 260 Kč
800 Kč	9 600 Kč	1 440 Kč
900 Kč	10 800 Kč	1 620 Kč
1 000 Kč	12 000 Kč	1 800 Kč

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

Výše pojistné částky určuje, kolik případně na spoření a kolik na pokrytí sjednaných rizik. Při vysoké pojistné částce se spoří méně, protože většina z pojistného případně na krytí rizika. Naopak nižší pojistná částka umožňuje zase více spořit. Nastavení této pojistné ochrany lze měnit i v průběhu pojištění - podle toho, jak se mění životní situace. Vyšší pojistnou částku tak zvolí například klient, který chce finančně zajistit rodinu. A naopak starší člověk, který bude upřednostňovat úspory pro důchodový věk, pojistnou částku sníží, což mu umožní více spořit a zvyšovat tak kapitálovou hodnotu svého pojištění.

Část, která představuje rezervu tohoto pojištění, není investována přímo pojišťovnou, ale je vložena do fondu. Buď do externího podílového fondu ve správě konkrétní investiční společnosti spolupracující s pojišťovnou, nejčastěji ze stejné finanční skupiny, nebo do fondu vytvořeného pojišťovnou a využívaného pouze klienty pojišťovny. Je možný výběr z několika typů fondů, a to podle rizika, které je pojištěný ochoten podstoupit. Klient si může zvolit, zda využije jednoho nebo více fondů, které může i v průběhu trvání pojištění měnit a libovolně přesouvat finanční prostředky mezi



fondy. Zpravidla se jedná o fond peněžního trhu, akciový fond, dluhopisový fond a různé smíšené fondy. Každý takový fond je rozdělen na podíly, které pojišťovna nakupuje a prodává za příslušný kurs fondu, který se mění podle jeho výkonnosti. Klientem zaplacené pojistné se tedy převede na podíly dle aktuální hodnoty kursu. Zisk klienta závisí na vývoji příslušného kursu, který může nejen růst, ale i klesat. Pojišťovna tak nepřipisuje podíly na zisku jako u klasického kapitálového životního pojištění.

Účastníkem investičního životního pojištění může být každá osoba s trvalým pobytem na území ČR. Pojištění je tedy možné sjednat již od narození.

Předností investičního pojištění je jeho variabilita. V průběhu pojištění lze měnit výši pojistného a pojistné částky, sjednávat nebo rušit pojištění některých rizik, vkládat mimořádné částky a posilovat kapitálovou hodnotu pojištění. Rovněž je možné finanční prostředky vybírat průběžně. Pojištění lze také kdykoli vypovědět a získat aktuální hodnotu podílů.

#### **4.6. Rizikové životní pojištění**

Rizikové životní pojištění je typem životního pojištění, které v drtivé většině neobsahuje žádnou spořicí složku a veškeré zaplacené pojistné je spotřebováno na krytí pojistné ochrany a poplatky pojišťovny. Na Českém trhu jsou dnes pouze dvě pojišťovny, které nabízí tzv. rizikové životní pojištění s vratkou, u které se dá mluvit o určité tvorbě rezervy. K výplatě sjednané pojistné částky dochází v případě, že dojde k úmrtí klienta nebo v případě sjednání připojištění je pojistné plnění vyplaceno podle sjednaných podmínek. Tento produkt je vhodný pro ty, kteří chtějí zabezpečit své blízké pro případ smrti, nebo chtějí pojištění vinkulovat ve prospěch jiného subjektu, tj. lze jej použít k zajištění hypotéky či jiných úvěrových produktů.

Rizikové životní pojištění se rozděluje podle pojistné částky na:

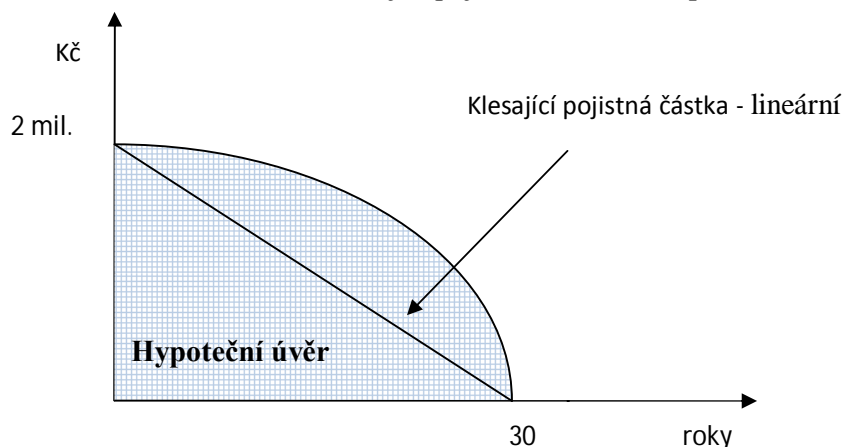
- 1) RŽP s konstantní pojistnou částkou, které se používá při potřebě dosáhnout stále stejně vysoké pojistné ochrany (např. zajištění rodiny),
- 2) RŽP s klesající pojistnou částkou, která může klesat buď:
  - a) dle úrokové sazby

b) nebo lineárně.

Klesající pojistná částka se využívá zejména pro krytí potřeb úvěrů, převážně pak úvěrů hypotečních. RŽP s klesající pojistnou částkou dle úroků se hodí zejména pro zajištění úvěru ze stavebního spoření, neboť tam se úroková sazba nemění. U hypotéky by tento typ pojištění nebyl úplně šťastný, protože by klient musel toto pojištění měnit v závislosti na tom, jak se mění úroková sazba v hypoteční bance v době změny fixace. Pro účely hypotečních úvěrů se tak využívá RŽP s lineárně klesající pojistnou částkou.

Následující obrázek ukazuje rizikové životní pojištění s lineárně klesající pojistnou částkou a úskalí při zvolení správné výše. Lineárně klesající PČ totiž nemůže být stanovena ve stejné výši jako je hypoteční úvěr, neboť hrozí riziko, že v případě pojistné události v průběhu trvání úvěru, bude z pojišťovny vyplacena pojistná částka nižší, než je samotný úvěr. Viz obrázek.

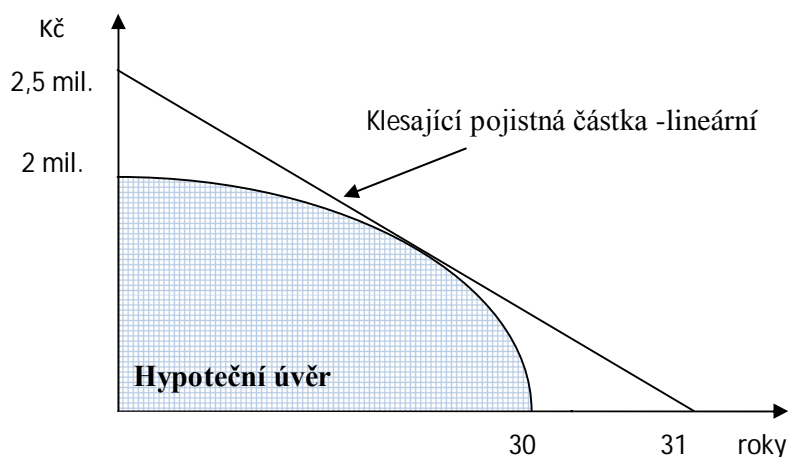
Obrázek č. 4: RŽP s lineárně klesající pojistnou částkou – špatná volba



Zdroj: vlastní práce

Proto se při volbě pojistné částky doporučuje u RŽP zvolit o něco vyšší než je hypoteční úvěr, tak aby v případě pojistné události pojišťovna vyplatila stejně, nebo více než kolik bude činit aktuální dluh na úvěru.

Obrázek č. 5: RŽP s lineárně klesající pojistnou částkou – vhodné zajištění



Zdroj: vlastní práce

### **Rozšíření pojistné ochrany a výše pojistného**

Rozšíření pojistné ochrany lze uzavřít v různých kombinacích k hlavním produktům, tedy k rizikovému životnímu pojištění. Smyslem připojištění je ještě více pokrýt či zcela eliminovat negativní dopad rizik, který by přesahoval rámec pojistné ochrany. Sjednáním doplňkového pojištění tak klient pružně reaguje na rizika vyplývající z různých životních situací.

Ve své práci budu kombinovat rizikové životní pojištění, tedy pojištění pro případ smrti, s pojištěním trvalých následků a invalidity. Dále můžeme toto pojištění rozšířit i na pojištění závažných nemocí. V praxi se však moc nevyužívá z důvodů finanční náročnosti, a proto ho také nebudu uvažovat.

Výše pojistného závisí na pojistné částce, věku, době trvání pojištění a na pojistném produktu. Je však nutné kalkulovat s výrazně vyššími náklady na pojištění při vyšším věku pojištěného. Pokud vezmeme jako referenční hodnotu pojištění uzavírané v

30 letech, pak ve věku 45 let zaplatíte 3x vyšší pojistné a v 50 letech bude pojistné dokonce čtyřnásobné.

**Výhody rizikového životního pojištění:**

- garantovaná pojistná částka pro případ smrti,
- rozšíření rozsahu pojistné ochrany formou různých pojištění,
- sjednání konstantní nebo klesající pojistné částky.

**Nevýhody rizikového životního pojištění:**

- neobsahuje spořicí složku.

## 5. Praktická část

V současné době na finančním trhu existuje velké množství produktů, které nabízejí finanční instituce. Proto může být výhodné využít služeb nezávislého finančního poradce. Poradce se orientuje v nabízených produktech a ušetří klientovi práci a čas s porovnáváním služeb konkurence. Výhoda nezávislého finančního poradce spočívá v přehledu o všech dostupných produktech zpravidla více vzájemně si konkurujících subjektů. Tedy v možnosti výběru produktu nejen šitého klientovi na míru, ale též produktu pro klienta nejvýhodnějšího v rámci nabídky subjektů, s nimiž poradce spolupracuje. Další výhodou je celkový nadhled poradce, který může klientovi připravit vhodnou kombinaci několika produktů, tak aby financování bydlení bylo pro klienta co nejméně nákladné.

Pro účely analýzy optimální varianty financování bydlení jsem do předkládané diplomové práce využila tyto finanční instituce a jejich produkty:

1. Stavební spoření společnosti Wüstenrot a její produkt Superúvěr, který patří na trhu ke špičce, díky své flexibilitě.



2. Hypoteční úvěr Klasik od Komerční banky, která patří mezi největší poskytovatele hypotečních úvěrů v ČR.



3. Investiční životní pojištění Maximum, které poskytuje pojišťovna ČPP (Česká podnikatelská pojišťovna) patřící do skupiny Vienna insurance group.



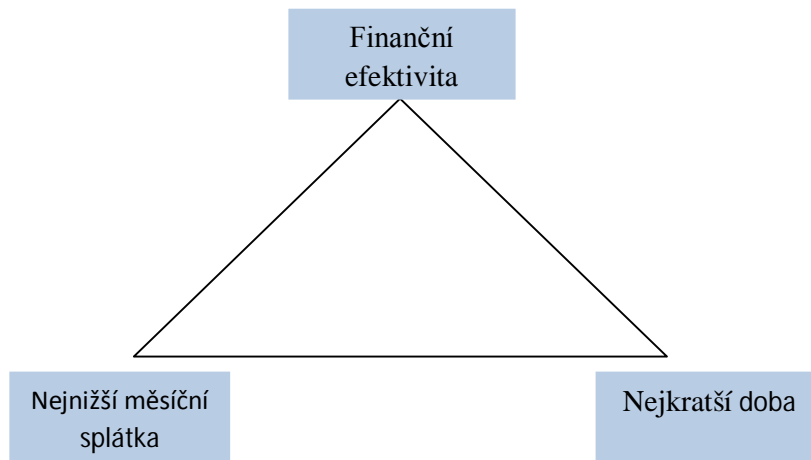
4. Rizikové životní pojištění Maximum, které poskytuje pojišťovna ČPP (Česká podnikatelská pojišťovna) patřící do skupiny Vienna insurance group.
  
5. Pravidelné investování do programu Rentiér Invest, který funguje na principu realokace investic do méně rizikových cenných papírů v závislosti na blížící se době výběru. Tento produkt má ve své nabídce jedna z největších investičních společností Pioneer a. s.



Na Českém trhu existují dva základní typy úvěrů sloužící k financování bydlení. Jsou to hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Nicméně vhodnou kombinací různých spořicích produktů a úvěrů lze sestavit takový finanční plán, který klientovi umožní optimalizovat jeho náklady, tvořit rezervu a zkrátit dobu splácení.

Výběr vhodné varianty financování vlastního bydlení, budu provádět v závislosti na prioritách klienta. Nejprve je třeba zjistit, zda je pro klienta stěžejní mít nízkou měsíční platbu nebo sepsaný úvěr na co nejkratší dobu splácení, nebo zda je pro něj nejdůležitější celkový finanční efekt úvěru, tedy aby co nejméně přeplatil bance na poplatcích a úrocích. To že nelze naráz splnit všechny tři přání klienta dokumentuje následující obrázek.

Obrázek č. 6: Priority klienta



Zdroj: vlastní práce

Kromě těchto tří priorit budu dále uvažovat i rizikovost jednotlivých variant a likviditu, to znamená, jaké si klient tvoří rezervy a za jak dlouho se k těmto rezervám v případě neočekávaných událostí může dostat.

Ve všech uvažovaných modelových příkladech je dostatečná finanční bonita klienta. Z důvodu zjednodušení a reálnosti výpočtu jsem uvažovala bonitní klienty, jejichž příjem a výdaje jsou vždy uvedeny v zadání jednotlivých příkladů.

Naopak ve své práci nebudu rozebírat otázku kvality vybraných společností a jejich produktů.

### 5.1. Modelový příklad číslo 1

Rodina Prokešova pochází z Prahy a má tříčlennou domácnost. Paní Prokešová je na mateřské dovolené s dvouletou dcerou a pan Prokeš pracuje v Praze jako novinář. Příjmy této rodiny tvoří mzda pana Prokeše v průměrné výši 29 400 Kč čistého měsíčně a rodičovské dávky paní Prokešové 7 600 Kč měsíčně. Rodina Prokešova si vyhlídla byt 20 km od Prahy v celkové hodnotě 2 500 000 Kč.

Rodina Prokešových splácí měsíčně spotřebitelský úvěr s měsíční splátkou 2 500 Kč. Tato rodina má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, kde měsíční platba je ve výši 1 500 Kč. Další údaje rodiny jsou v následující tabulce číslo 3:

Tabulka č. 3: Základní údaje, modelový příklad č. 1

<b>jméno, příjmení:</b>	František Prokeš, Zuzana Prokešová
<b>věk:</b>	29 let, 23 let
<b>rodinný stav:</b>	ženatý, vdaná
<b>povolání:</b>	novinář, MD
<b>vzdělání:</b>	VŠ, SŠ s maturitou
<b>cena nemovitosti:</b>	2 500 000 Kč
<b>vlastní prostředky:</b>	500 000 Kč
<b>odhad nemovitosti:</b>	2 400 000 Kč
<b>výše hypotečního úvěru:</b>	2 000 000 Kč
<b>fixace hypotečního úvěru:</b>	5 let
<b>úroková sazba hypotéky:</b>	5,45 % p. a.
<b>naspořeno na stavebním spoření:</b>	120 000 Kč
<b>úroková sazba stavebního spoření:</b>	5,80 % p. a.

Zdroj: vlastní práce

Pro výpočet financování vlastního bydlení budu analyzovat tyto varianty:

1. Úvěr ze stavebního spoření + Rizikové životní pojištění.
2. Hypoteční úvěr na 20let + Rizikové životní pojištění.
3. Hypoteční úvěr na 30let + Rizikové životní pojištění.
4. Hypoteční úvěr na 30let + Investiční životní pojištění.
5. Hypoteční úvěr na 30let + Investiční životní pojištění.
6. Hypoteční úvěr na 30let + Rizikové životní pojištění + Podílové fondy.

Rozdíl mezi variantami 4 a 5 bude pouze v možnosti předčasného splacení hypotečního úvěru. Na základě výše uvedených údajů jsem provedla výpočet všech šesti variant financování vlastního bydlení.



Tabulka č. 4: Srovnání variant úvěrů na bydlení modelového příkladu č. 1

Parametry úvěru	Varianta 1 SS	Varianta 2 HÚ 20let	Varianta 3 HÚ 30let	Varianta 4 HÚ 30let	Varianta 5 HÚ 30let	Varianta 6 HÚ 30let
<b>Výše úvěru:</b>	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
<b>Délka úvěru:</b>	18,4let (10,3 + 8,1)	20 let	30 let	30 let	30 let	30 let
<b>Fixace úrokové sazby:</b>	10,3 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
<b>Úroková sazba:</b>	5,80%	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%	5,45%
<b>Měsíční platba úvěru:</b>	<b>14 820 Kč / 14 000 Kč</b>	<b>13 889 Kč</b>	<b>11 404 Kč</b>	<b>11 404 Kč</b>	<b>11 404 Kč</b>	<b>11 404 Kč</b>
<b>Poplatek za vyřízení:</b>	30 000 Kč	16 000 Kč	16 000 Kč	16 000 Kč	16 000 Kč	16 000 Kč
<b>Roční poplatek za vedení:</b>	450 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč
<b>Cena za odhad:</b>	4 500 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč
<b>Počet let placení úvěru:</b>	18,4 let	20 let	30 let	20 let	25 let	20 let
<b>Zaplaceno na úrocích:</b>	1 355 332 Kč	1 333 302 Kč	2 105 553 Kč	1 771 051 Kč	2 006 493 Kč	1 771 051 Kč
<b>Celkem zaplaceno bance:</b>	3 235 332 Kč	3 389 802 Kč	4 180 053 Kč	3 827 551 Kč	4 071 993 Kč	3 827 551 Kč
<b>Daňová úspora:</b>	203 300 Kč	199 995 Kč	315 833 Kč	265 658 Kč	300 974 Kč	265 658 Kč
<b>Přeplaceno celkem:</b>	<b>1 032 032 Kč</b>	<b>1 189 807 Kč</b>	<b>1 864 220 Kč</b>	<b>1 561 893 Kč</b>	<b>1 771 019 Kč</b>	<b>1 561 893 Kč</b>
<b>Přeplaceno v %:</b>	<b>52%</b>	<b>59%</b>	<b>93%</b>	<b>78%</b>	<b>89%</b>	<b>78%</b>

Zdroj: vlastní práce

Dle následující tabulky je vidět, že čím kratší je doba úvěru, tím menší celkové náklady klient nese. Je to logické, protože platí úroky menší dobu a zejména v prvních letech splácí rychleji dlužnou částku. Pokud bychom analyzovali úvěry pouze na základě finanční efektivity, je jasné, že bychom doporučili úvěr ze stavebního spoření, kde klient přeplatí pouze 1 032 032 Kč, tedy něco přes 50% toho co si půjčil. Nicméně u této varianty je třeba brát v potaz, že klient má již 120 000 Kč naspořeno, takže si v první variantě půjčuje vlastně jen

1 880 000 Kč, i když výše úvěru je 2 000 000 Kč. Toto zkrácení pak mělo za následek, že z pohledu celkově zaplacených peněz vychází stavební spoření nejlépe. Druhá nejlepší varianta je pak hypotéka na 20 let.

Pokud by však hlavním kritériem pro výběr mělo být nejnižší měsíční zatížení rodiny (zejména v době kdy je manželka na mateřské) tak bychom určitě vybrali variantu s hypotékou na 30 let. Varianty 3 až 6 jsou sice všechny založeny na stejnou dobu 30 let, nicméně se od sebe liší tím, že jsou splaceny vždy za jiný počet let. Vliv na jejich splacení pak mají spořicí a zajišťovací produkty, jejichž analýzu vztahující se k jednotlivým variantám můžeme najít v následující tabulce.

Tabulka č. 5: Spořicí a zajišťovací produkty modelového příkladu č. 1

Parametry pojištění	Varianta 1 RŽP	Varianta 2 RŽP	Varianta 3 RŽP	Varianta 4 IŽP	Varianta 5 IŽP	Varianta 6 RŽP + Investice
<b>Klesající PČ na smrt:</b>	2 300 000 Kč	2 300 000 Kč	2 500 000 Kč	2 500 000 Kč	2 500 000 Kč	2 500 000 Kč
<b>PČ na TNÚ:</b>	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč
<b>PČ při 100% invaliditě úraz:</b>	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč
<b>Počet let pojištění:</b>	19 let	20 let	31 let	31 let	31 let	31 let
<b>Měsíční platba:</b>	<b>835 Kč</b>	<b>857 Kč</b>	<b>1 096 Kč</b>	<b>3 340 Kč</b>	<b>3 340 Kč</b>	<b>1 096 Kč + 2 200 Kč</b>
<b>Zaplaceno celkem:</b>	190 380 Kč	205 680 Kč	407 712 Kč	801 600 Kč	1 002 000 Kč	791 040 Kč
<b>Daňová úleva celkem:</b>	0 Kč	0 Kč	38 837 Kč	36 000 Kč	45 000 Kč	25 056 Kč
<b>Doba výběru z pojistky:</b>	za 19 let	za 20 let	za 31 let	za 20 let	za 25 let	za 20 let
<b>Na konci k výběru:</b>	76 203 Kč	54 849 Kč	166 338 Kč	1 067 096 Kč	1 683 522 Kč	1 274 536 Kč
<b>Efektivní náklady:</b>	<b>114 177 Kč</b>	<b>150 831 Kč</b>	<b>202 537 Kč</b>	<b>-301 496 Kč</b>	<b>-726 522 Kč</b>	<b>-508 552 Kč</b>

Zdroj: vlastní práce

V uvedených variantách počítám se dvěma základními typy zajištění. Rizikové životní pojištění je použito v prvních 3 variantách, tak aby jeho platba co nejméně zatěžovala finanční rozpočet rodiny. Většina pojišťoven na trhu nabízí rizikové životní pojištění bez tvorby jakékoliv rezervy. Já jsem pro svoji analýzu vybrala jeden z mála produktů na trhu pojišťovny ČPP a. s., kdy klient na konci dané pojistné smlouvy dostane tzv. „vratku“ toto RŽP s „vratkou“ tak zase o něco sníží celkově zaplacené náklady klienta a je výhodnější než klasické RŽP ostatních pojišťoven. Pro účely této analýzy jsem vybrala rizikové životní pojištění s klesající pojistnou částkou. Vzhledem k tomu, že se jedná o lineárně klesající pojistnou částku, jsem byla nucena navýšit pojistnou částku na smrt o něco více, než činí výše úvěru, tak aby při lineárním klesání zajištění byla rodina vždy zajištěna. Pro jednoduchost příkladu však zajištění bude mít pouze manžel, neboť on je v současné době živitelem rodiny. Jeho žena, která je v současné době na mateřské dovolené, bude mít vhodné zajištění až v momentě, kdy půjde do práce. Tento stav sice dle pravidel finančního poradenství není ideální, ale pro účely analýzy financování bydlení bude stačit. Kromě pojistné částky na smrt jsem v pojišťovacích produktech zahrнула také trvalé následky a invaliditu úrazem. Naopak jsem nezahrнула vážné nemoci, které by na uvedenou výši byly velmi drahé, a celkový finanční plán by to prodražilo. Druhým alternativním produktem RŽP je investiční životní pojištění, které kromě zajištění má v sobě obsaženu investiční složku, díky které bude možné hypotéku splatit dříve. V poslední variantě jsem navrhla kombinaci RŽP a pravidelných investic, což by mělo vést k větší flexibilitě tvořené rezervy.

Pro účely analýzy jsem v rámci daňové optimalizace počítala s tím, že by dané pojistné produkty byly u variant 3 až 6 založeny do 60 let věku klienta s tím, že by ale zajištění i doba placení byly srovnatelné s dobou očekávaného splacení úvěru nebo o trochu delší. Pouze v prvních dvou variantách, kdy se počítá s tím, že jsou dané úvěry založeny pouze na 20 let resp. 19 let, tak neuvažuji o tom, že by pojištění bylo do 60 let věku. Proto také v těchto prvních dvou variantách neuvažuji žádnou daňovou úlevu.

Podíváme-li se na efektivní náklady všech variant (tj. po odečtení daňové úlevy a finančních prostředků, které dostane klient na konci daného produktu) zjistíme, že první tři varianty RŽP jsou více či méně nákladné. Výdaje se pohybují v rozmezí cca 114 000 Kč až 202 000 Kč. Varianty IŽP a RŽP v kombinaci s podílovými fondy jsou naopak finanční velmi zajímavé, protože klient dostane více, než celkově zaplatí. Díky tomu pak může daný úvěr na bydlení splatit dříve a nemusí čekat až do jeho konce trvání. Splacení úvěru bych pochopitelně klientovi doporučovala v době konce fixace úrokové sazby, aby zbytečně neplatil další náklady spojené s předčasným splacením. Tyto náklady by měl ušetřeny, pokud by využil pro svoje financování bydlení stavebního spoření. V následující tabulce srovnám jednotlivé varianty v kombinaci s pojistnými a spořicími produkty.

Tabulka č. 6: Závěrečné shrnutí jednotlivých variant modelového příkladu č. 1

Parametry	Varianta 1 SS 24let + RŽP	Varianta 2 HU 20let + RŽP	Varianta 3 HU 30let + RŽP	Varianta 4 HU 30let + IŽP	Varianta 5 HU 30let + IŽP	Varianta 6 HU 30let + RŽP + IF
<b>Měsíční platba úvěru:</b>	14 820 Kč / 14 000 Kč	13 889 Kč	11 404 Kč	11 404 Kč	11 404 Kč	11 404 Kč
<b>Měsíční platba pojištění:</b>	835 Kč	857 Kč	1 096 Kč	3 340 Kč	3 340 Kč	3 296 Kč
<b>Měsíční platba celkem:</b>	<b>15 655 Kč / 14 835 Kč</b>	<b>14 896 Kč</b>	<b>12 650 Kč</b>	<b>14 894 Kč</b>	<b>14 894 Kč</b>	<b>14 850 Kč</b>
<b>Náklady na úvěr:</b>	1 032 032 Kč	1 189 807 Kč	1 864 220 Kč	1 561 893 Kč	1 771 019 Kč	1 561 893 Kč
<b>Náklady na pojištění:</b>	114 177 Kč	150 831 Kč	202 537 Kč	-301 496 Kč	-726 522 Kč	-508 552 Kč
<b>Náklady celkem:</b>	<b>1 146 209 Kč</b>	<b>1 340 638 Kč</b>	<b>2 066 757 Kč</b>	<b>1 260 397 Kč</b>	<b>1 044 497 Kč</b>	<b>1 053 341 Kč</b>
<b>Bydlení zapláceno za:</b>	19 let	20 let	30 let	20 let	25 let	20 let

Zdroj: vlastní práce

Z uvedené tabulky můžeme vyčíst řadu zajímavých závěrů. Pokud by hlavním ukazatelem pro výběr optimální varianty byla doba splacení úvěru, zřejmě by vyhrálo stavební spoření, které je na 19 let. Nicméně ani varianty č. 2, č. 4 a č. 6 nejsou o moc delší, pouze na 20 let. Preferuje-li klient nejnižší měsíční splátku, pak by jistě vybral variantu č. 3, kde měsíční splátka jako jediná klesla pod 13 000 Kč konkrétně na 12 650,- Kč. Tato výhoda je však tvrdě vykoupena celkovými náklady, které klient za 30 let trvání hypotéky zaplatí. Pokud bychom brali za hlavní kritérium výběru celkové náklady, pak by se o prvenství utkaly varianty 5 a 6, u kterých se efektivní celkové náklady pohybuje kolem 1 050 000 Kč. V prvních třech variantách nedochází k žádné tvorbě rezervy (nebo jen velmi malé), a proto jsou v porovnání s dalšími variantami 4, 5 a 6 méně bezpečné. Zejména v době, kdy klient má manželku na mateřské dovolené je velmi hazardující pouštět se do financování bydlení bez jakékoliv tvorby rezervy. Veškerá rizika spojená například se ztrátou zaměstnání by dopadla na nepřipravenou rodinu v plné tíži. Na druhou stranu je třeba zdůraznit, že všechny tři poslední varianty počítají s průměrným zhodnocením svých pravidelných investic do cenných papírů ve výši 6% p. a. Toto očekávané zhodnocení vzhledem k rozložení investičního portfolia je sice velmi pravděpodobné, nicméně není garantované a klienta preferující absolutní jistotu by z této varianty mohl být nespůj. Vzhledem k tomu, že existuje velmi mnoho doporučení k optimální variantě, je třeba nejdříve zjistit priority daného klienta. Dále pak obodovat jednotlivé faktory hrající roli při výběru a na závěr pomocí vah daných priorit vybrat variantu s nejlepší známkou. V následující tabulce jsou vidět jednotlivé priority daných parametrů sledované rodiny.

Tabulka č. 7: Váhy důležitosti sledovaných parametrů, modelový příklad č. 1

<b>parametry</b>	<b>modelový příklad 1</b>
<b>povinná platba úvěru</b>	15%
<b>měsíční platby celkem</b>	20%
<b>tvorba rezervy</b>	30%
<b>efektivní náklady celkem</b>	15%
<b>doba splacení úvěru</b>	10%
<b>akceptace míry rizika</b>	10%
<b>celkem:</b>	100%

Zdroj: vlastní práce

Vzhledem k tomu, že se jedná o mladou rodinu s manželkou na mateřské, je jejich hlavní prioritou bezpečí neboli tvorba rezervy během celé doby financování bydlení pro případ, že by manžel nemohl vydělávat peníze. Proto ze všech sledovaných parametrů přiřadili tvorbě rezervy 30%. Druhým důležitým hlediskem je však celková měsíční platba, protože živitelem rodiny (alespoň v prvních letech) bude pouze jeden z rodiny. Proto má tento parametr 20% váhu ve sledovaných kritériích. Naopak nejméně důležité jsou pro tuto modelovou rodinu délka úvěru a riziko míry výnosu cenných papírů v daných produktech. Tím má rodina na mysli, že pro ně není až tak podstatné zda průměrný výnos bude 6% ročně nebo jen 2% ročně. Hlavní smysl vidí v odkládání prostředků na tvorbu rezervy.

Teď když známe váhy důležitosti jednotlivých parametrů daných variant financování bydlení, můžeme ocenit (oznámkovat) jednotlivé varianty a jednotlivé parametry, podle toho v čem je jejich výhoda. Každému parametru jednotlivých variant bude přiřazena známka podle rozpětí z následujících šesti tabulek:

Tabulka č. 8: Rozpětí, modelový příklad č. 1

Body	<b>akceptace míry rizika</b>	<b>tvorby rezerv (v Kč)</b>
<b>1</b>	bez rizika změny platby	1 500 001 a víc
<b>2</b>		1 000 001 - 1 500 000
<b>3</b>	riziko změny úrokové sazby	500 001 - 1 000 000
<b>4</b>		1 - 500 000
<b>5</b>	riziko investice	žádná rezerva
Body	<b>doba splácení úvěru</b>	<b>měsíční platby celkem (v Kč)</b>
<b>1</b>	0 - 10 let	0 - 11 000
<b>2</b>	11 - 15 let	11 001 - 12 000
<b>3</b>	16 - 20 let	12 001 - 13 000
<b>4</b>	21 - 25 let	13 001 - 14 000
<b>5</b>	26 - 30 let	14 001 a více
Body	<b>efektivní náklady celkem (v Kč)</b>	<b>povinná platba úvěru (v Kč)</b>
<b>1</b>	0 - 1 250 000	0 - 11 000
<b>2</b>	1 250 001 - 1 500 000	11 001 - 12 000
<b>3</b>	1 500 001 - 1 750 000	12 001 - 13 000
<b>4</b>	1 750 001 - 2 000 000	13 001 - 14 000
<b>5</b>	2 000 001 a více	14 001 a více

Zdroj: vlastní práce

Nyní můžu oznámkovat všechny parametry všech šesti srovnávaných variant financování bydlení. Na základě těchto známe a přiřazených vah pak budu moci vybrat nejvhodnější variantu financování bydlení dle preferencí daného klienta. V následující tabulce jsou známky všech variant.

Tabulka č. 9: Evaluační tabulka, modelový příklad č. 1

Parametry	varianta 1	varianta 2	varianta 3	varianta 4	varianta 5	varianta 6
povinná platba úvěru	5	4	2	2	2	2
měsíční platby celkem	5	5	3	5	5	5
tvorba rezervy	5	5	5	2	1	2
$\Sigma$ efektivních nákladů	1	2	5	2	1	1
doba splacení úvěru	3	3	5	3	4	3
akceptace míry rizika	1	3	3	5	5	5

Zdroj: vlastní práce

Na první pohled je vidět, že při absolutním srovnání bez zohlednění vah preferencí jednotlivých parametrů má nejvíce jedniček varianta č. 1 a varianta č. 5. Naopak nejvíce špatných známek pětiek, má varianta č. 3 a také varianta č. 1. Do další tabulky zohledním procento vah důležitosti, jak to vnímá daný klient. Teprve potom mohu doporučit variantu financování bydlení opravdu šitou na míru dle jasně deklarovaných preferencí klienta.

Tabulka č. 10: Finální ocenění jednotlivých parametrů daných variant

Parametry	varianta 1	varianta 2	varianta 3	varianta 4	varianta 5	varianta 6
povinná platba úvěru	0,75	0,60	0,30	0,30	0,30	0,30
měsíční platby celkem	1,00	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00
Tvorba rezervy	1,50	1,50	1,50	0,60	0,30	0,60
efektivní náklady celkem	0,15	0,30	0,75	0,30	0,15	0,15
doba splacení úvěru	0,30	0,30	0,50	0,30	0,40	0,30
akceptace míry rizika	0,10	0,30	0,30	0,50	0,50	0,50
<b>celková známka:</b>	<b>3,80</b>	<b>4,00</b>	<b>3,95</b>	<b>3,00</b>	<b>2,65</b>	<b>2,85</b>

Zdroj: vlastní práce

V uvedené tabulce jsou výsledky součinu daných procentních vah a známek daných parametrů. Celková známka pak udává, která varianta se nejvíce blíží očekáváním a preferencím klienta. V tabulce platí, že čím nižší známka tím lépe, neboli tím větší význam a důležitost má varianta pro klienta. Z tabulky je vidět, že varianta č. 2 a č. 3 má známku 4,00 resp. 3,95 což jsou varianty naprosto nevyhovující očekávání klienta. Naopak nejvýhodnější volbou se jeví varianta č. 5, která dostala celkovou známku nejnižší 2,65.

Varianta č. 5 je kombinací hypotečního úvěru na 30 let a investičního životního pojištění. Tato kombinace nejvíce splňovala klientovo přání na tvorbu rezervy a co nejnižší efektivní celkové náklady. Výše celkové měsíční platby sice nepatří mezi nejnižší, ale výhodou je, že povinná platba na úvěr, která se musí platit stále je pouze 11 404 Kč. Zbylé 3 304 Kč jdou na produkt investičního životního pojištění sloužící k zajištění rodiny a k tvorbě rezervy. V případě finančních problémů rodiny lze s touto měsíční platbou pracovat a snížit ji až na min. platbu 500 Kč (pochopitelně za akceptace snížení pojistných částek). Po určité době (ideálně se udává doba po 6 letech a déle), kdy dojde k vytvoření rezervy, lze také z tohoto produktu vybírat prostředky. V případě, že by klient preferoval produkt s možností výběru dříve, navrhovala bych místo produktu investičního životního pojištění klientovi využít produktu pravidelných investic. Nicméně toto nebylo předmětem analýzy mé diplomové práce.

## **5.2. Modelový příklad číslo 2**

Paní Alice Vlachová pochází z Prahy a pracuje na úřadu městské části Praha 10, jako vedoucí odboru životního prostředí. Průměrná výše měsíční mzdy paní Vlachové je 28 752 Kč čistého. Paní Vlachová je vdova a v dědickém vypořádání získala z prodeje bytu 1 600 000 Kč. Tyto peníze použije na koupi nového bytu v celkové hodnotě 2 600 000 Kč.

Paní Vlachová nemá v současné době žádné spoření ani žádný úvěr. Další údaje o paní Vlachové jsou v následující tabulce.



Tabulka č. 11: Základní údaje, modelový příklad č. 2

<b>jméno, příjmení:</b>	Alice Vlachová
<b>věk:</b>	49 let
<b>rodinný stav:</b>	Vdova
<b>povolání:</b>	Úřednice
<b>vzdělání:</b>	SŠ s maturitou
<b>cena nemovitosti:</b>	2 600 000 Kč
<b>vlastní prostředky:</b>	1 600 000 Kč
<b>odhad nemovitosti:</b>	2 600 000 Kč
<b>výše hypotečního úvěru:</b>	1 000 000 Kč
<b>fixace hypotečního úvěru:</b>	5 let
<b>úroková sazba:</b>	4,70 % p. a.

Zdroj: vlastní práce

Vzhledem k tomu, že paní Vlachová je již starší ročník, uvažovala jsem při výběru optimální varianty pouze s kratšími úvěry. Pro výpočet jsem použila tyto varianty:

1. Hypoteční úvěr na 8 let + Rizikové životní pojištění
2. Hypoteční úvěr na 10 let + Rizikové životní pojištění
3. Hypoteční úvěr na 15 let + Rizikové životní pojištění
4. Hypoteční úvěr na 15 let + Rizikové životní pojištění + Podílové fondy.

Nejkratší varianta úvěru je na 8 let, tak aby daná klientka byla schopná tento úvěr splácet a aby prošla také bonitou v bance. Vzhledem k tomu, že nemá založené žádné stavební spoření, tak jsem tuto variantu neuvažovala. Maximální délku úvěru jsem pak dala na 15 let, což je téměř do jejích 65 let. Je pravdou, že na trhu existují varianty hypotečních úvěru, které lze uzavřít do 70 let věku klienta, ale u těchto úvěrů je zde řada omezení a navíc v našem modelovém příkladu není pravděpodobné, že by paní Vlachová pracovala do 70 let a navíc je na splácení úvěru sama.

Tabulka č. 12: Srovnání variant úvěrů na bydlení modelového příkladu č. 2

Parametry úvěru	Varianta 1 HÚ 8 let	Varianta 2 HÚ 10 let	Varianta 3 HÚ 15 let	Varianta 4 HÚ 15 let
<b>Výše úvěru:</b>	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
<b>Délka úvěru:</b>	8 let	10 let	15 let	15 let
<b>Fixace úrokové sazby:</b>	5 let	5 let	5 let	5 let
<b>Úroková sazba:</b>	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
<b>Měsíční platba úvěru:</b>	<b>12 738 Kč</b>	<b>10 635 Kč</b>	<b>7 867 Kč</b>	<b>7 867 Kč</b>
<b>Poplatek za vyřízení:</b>	8 000 Kč	8 000 Kč	8 000 Kč	8 000 Kč
<b>Roční poplatek:</b>	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč
<b>Cena za odhad:</b>	4 500 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč
<b>Počet let placení úvěru:</b>	8 let	10 let	15 Kč	15 Kč
<b>Zaplaceno na úrocích:</b>	222 807 Kč	276 246 Kč	415 978 Kč	415 978 Kč
<b>Celkem zaplaceno:</b>	1 249 707 Kč	1 306 746 Kč	1 455 478 Kč	1 455 478 Kč
<b>Daňová úspora:</b>	33 421 Kč	41 437 Kč	62 397 Kč	62 397 Kč
<b>Přepřelaceno celkem:</b>	<b>216 286 Kč</b>	<b>265 309 Kč</b>	<b>393 081 Kč</b>	<b>393 081 Kč</b>
<b>Přepřelaceno v %:</b>	<b>22%</b>	<b>27%</b>	<b>39%</b>	<b>39%</b>

Zdroj: vlastní práce

Stejně jako u prvního modelového příkladu i zde platí nepřímá úměra mezi délkou úvěru a výší splátky. Čím je delší úvěr, tím je nižší měsíční platba. Na základě daných preferencí klientky je pak možné vybrat vhodnou variantu. Nejméně přeplatí na nejkratší 8leté variantě. Nevýhoda však je, že splátka oproti 15leté hypotéce je o téměř 5000 Kč měsíčně vyšší. Varianty 3 a 4 se od sebe budou lišit opět jiným způsobem zajištění a tvorby rezervy. Toto je následně vidět v tabulce číslo 13.

Tabulka č. 13: Spořicí a zajišťovací produkty modelového příkladu č. 2

Parametry pojištění	Varianta 1 RŽP	Varianta 2 RŽP	Varianta 3 RŽP	Varianta 4 RŽP + Investice
<b>Klesající PC na smrt:</b>	1 100 000 Kč	1 100 000 Kč	1 200 000 Kč	1 200 000 Kč
<b>Počet let pojištění:</b>	11 let	11 let	15 let	15 let
<b>Měsíční platba:</b>	<b>375 Kč</b>	<b>375 Kč</b>	<b>403 Kč</b>	<b>5 203 Kč</b>
<b>Zaplaceno celkem:</b>	49 500 Kč	49 500 Kč	72 540 Kč	561 924 Kč
<b>Daňová úleva celkem:</b>	7 227 Kč	7 227 Kč	10 611 Kč	10 611 Kč
<b>Doba výběru rezervy:</b>	za 11 let	za 11 let	za 15 let	za 9 let
<b>Na konci k výběru:</b>	26 176 Kč	26 176 Kč	50 525 Kč	725 606 Kč
<b>Efektivní náklady:</b>	<b>16 097 Kč</b>	<b>16 097 Kč</b>	<b>11 404 Kč</b>	<b>-174 293 Kč</b>

Zdroj: vlastní práce

První tři varianty jsem uvažovala pouze s pojistnou částkou na smrt ve výši úvěru. Opět jsem z důvodu lineární klesající pojistné částky mírně navýšila PČ na smrt oproti výši hypotečního úvěru. Z důvodu zjednodušení, a nižších měsíčních nákladů, jsem zde neuvažovala zajištění trvalých následků úrazu. V případě, že by jí úraz znemožnil chodit do práce a mít pravidelný příjem, může k financování úvěru využít vytvořenou rezervu v produktu pravidelných investic. RŽP je opět s vratkou, tzn. na konci pojištění je vyplacena uvedená částka. Pouze poslední varianta je kombinací RŽP a pravidelného investování do fondů, kde se investuje 4 800 Kč měsíčně. Očekávané zhodnocení je stejné jako u prvního modelového příkladu tj. 6% p. a. Vzhledem k pokročilému věku klientky jsou všechny pojistky založené minimálně do jejího věku 60 let a tím splňují podmínky daňového odpočtu. Výhodou pravidelných investic je, že výnos je osvobozen od daně z příjmů na rozdíl například od IŽP nebo bankovních vkladů. Celkové výsledky jednotlivých variant nám ukazuje následující tabulka.

Tabulka č. 14: Závěrečné shrnutí jednotlivých variant modelového příkladu č. 2

Parametry	Varianta 1 HÚ 8 let + RŽP	Varianta 2 HÚ 10let + RŽP	Varianta 3 HÚ 15let + RŽP	Varianta 4 HÚ 15let + RŽP + IF
<b>Měsíční platba úvěru:</b>	12 738 Kč	10 635 Kč	7 867 Kč	7 867 Kč
<b>Měsíční platba pojištění</b>	375 Kč	375 Kč	403 Kč	5 203 Kč
<b>Měsíční platba celkem:</b>	<b>13 263 Kč</b>	<b>11 160 Kč</b>	<b>8 420 Kč</b>	<b>13 220 Kč</b>
<b>Náklady na úvěr:</b>	216 286 Kč	265 309 Kč	393 081 Kč	393 081 Kč
<b>Náklady na pojištění:</b>	16 097 Kč	16 097 Kč	11 404 Kč	-174 293 Kč
<b>Efektivní náklady celkem:</b>	<b>232 383 Kč</b>	<b>281 406 Kč</b>	<b>404 485 Kč</b>	<b>218 788 Kč</b>
<b>Bydlení zapláceno za:</b>	8 let	10 let	15 let	9 let

Zdroj: vlastní práce

Budou-li hlavním měřítkem paní Vlachové nejnižší zaplacené náklady, pak si jistě vybere poslední variantu, kde na půjčeném milionu přeplatí téměř 219 000 Kč. S vědomím toho, že bude platit po dobu 9 let částku 13 220,- Kč. Pokud by zvolila variantu č. 1, pak by stejnou měsíční částku platila o rok méně, ale o 14 000 Kč by celkově přeplatila a netvořila by žádnou rezervu. Celých 8 let by tak musela doufat, že jí nic nepřipraví o její příjem.

Abych mohla vybrat modelové klientce variantu šitou na míru, je třeba nejdříve znát její hlavní priority, podle kterých se bude rozhodovat. Tyto priority jsou shrnuty v tabulce č. 15.

Tabulka č. 15: Váhy důležitosti sledovaných parametrů, modelový příklad č. 2

<b>parametry</b>	<b>modelový příklad 2</b>
<b>povinná platba úvěru:</b>	5%
<b>měsíční platby celkem:</b>	30%
<b>Tvorba rezervy:</b>	2%
<b>efektivní náklady celkem:</b>	23%
<b>doba splacení úvěru:</b>	30%
<b>akceptace míry rizika:</b>	10%
<b>Celkem:</b>	100%

Zdroj: vlastní práce

Z tabulky je vidět, že pro klientku jsou nejdůležitější dva faktory, s váhou důležitostí 30%. Prvním je doba splacení úvěru. Tím má paní Vlachová namysli to, že chce mít hypotéku splacenu ideálně do 10 let, tak aby nemusela spoléhat na to, že po 60 let věku bude mít ještě dobře placené zaměstnání. Jakákoliv delší hypotéka je pro ni spojena s rizikem nedostatku peněz v důchodu. Druhým důležitým faktorem pro paní Vlachovou je měsíční platba celkem. V současné době sice má dostatek prostředků, ale protože je velmi opatrná nechce platit víc než je nezbytně nutné. Proto je pro ni důležité, aby výše měsíční platby pro ni byla přijatelnou. Váhu důležitosti 23% má také kategorie efektivních nákladů celkem, tak aby zbytečně nepřeplatila bance. Naopak pro paní Vlachovou není důležitá tvorba rezervy a ani míra rizika, protože se nechystá tvořit rezervu.

V dalším kroku sestavím známkování jednotlivých parametrů tak, abych mohla sestavit evaluační tabulku s přehledem všech známek. Díky této evaluační tabulce a tabulce důležitosti vah jednotlivých parametrů, pak sestavím výslednou tabulku s doporučením pro optimální variantu paní Vlachové. V tabulce č. 16 jsou uvedena jednotlivá měřítka pro evaluaci daných parametrů.

Tabulka č. 16: Rozpětí, modelový příklad č. 2

<b>Body</b>	<b>akceptace míry rizika</b>	<b>tvorby rezerv (v Kč)</b>
1	bez rizika změny platby	1 500 001 a víc
2		1 000 001 - 1 500 000
3	riziko změny úrokové sazby	500 001 - 1 000 000
4		1 - 500 000
5	riziko investice	žádná rezerva
<b>Body</b>	<b>doba splácení úvěru</b>	<b>měsíční platby celkem (v Kč)</b>
1	méně než 4	7 500 - 9 000
2	4 - 8 let	9 001 - 10 500
3	9 - 13 let	10 501 - 12 000
4	14 - 18 let	12 001 - 13 500
5	19 a více	13 501 a více
<b>Body</b>	<b>efektivní náklady celkem (v Kč)</b>	<b>povinná platba úvěru (v Kč)</b>
1	méně než 200 000	7 500 - 9 000
2	201 000 - 300 000	9 001 - 10 500
3	301 000 - 400 000	10 501 - 12 000
4	401 000 - 500 000	12 001 - 13 500
5	více než 500 000	13 501 a více

Zdroj: vlastní práce

Z uvedených rozpětí pak přiřadím každému parametru jednotlivé varianty danou známku, která jí náleží. Přičemž známka 1 je nejlepší ohodnocení a známka 5 naopak nejhorší. V tabulce č. 17 pak vidíme, jaké známky dostali jednotlivé varianty.

Tabulka č. 17: Evaluační tabulka, modelový příklad č. 2

<b>Parametry</b>	<b>Varianty</b>			
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>povinná platba úvěru:</b>	4	3	1	1
<b>měsíční platby celkem:</b>	4	3	1	4
<b>tvorba rezervy:</b>	5	5	5	1
<b>efektivní náklady celkem:</b>	2	2	4	2
<b>doba splacení úvěru:</b>	2	3	4	3
<b>akceptace míry rizika:</b>	3	3	3	5

Zdroj: vlastní práce

Nyní už lze sestavit tabulku s finálním známkováním jednotlivých variant při zohlednění procentuální míry vah důležitosti klientky u jednotlivých parametrů. Celkově vypočtené známky daných variant vidíme v následující tabulce:

Tabulka č. 18: Finální ocenění jednotlivých parametrů daných variant

Parametry	Varianty			
	1	2	3	4
<b>povinná platba úvěru:</b>	0,20	0,15	0,05	0,05
<b>měsíční platby celkem:</b>	1,20	0,90	0,30	1,20
<b>tvorba rezervy:</b>	0,10	0,10	0,10	0,02
<b>efektivní náklady celkem:</b>	0,46	0,46	0,92	0,46
<b>doba splacení úvěru:</b>	0,60	0,90	1,20	0,90
<b>akceptace míry rizika:</b>	0,30	0,30	0,30	0,50
<b>celková známka:</b>	<b>2,86</b>	<b>2,81</b>	<b>2,87</b>	<b>3,13</b>

Zdroj: vlastní práce

Ze závěrečné tabulky je vidět, že podle zadaných preferencí paní Vlachové jsou si jednotlivé varianty velmi podobné, neboť každá z variant je v něčem silná a vhodná pro paní Vlachovou. Výběr optimální varianty tady tedy není úplně jednoduchý. S malým náskokem se však dle známek a preferencí klientky jako nejlepší jeví, varianta č. 2. Tato varianta počítá s tím, že klientka si vezme hypotéku na 10 let a zajištění bude mít tvorbou RŽP bez tvorby rezervy. Podíváme-li se na tuto variantu podrobněji, tak zjistíme, že splňuje hlavní požadavky klientky, tj. úvěr je splacen do 10 let. Další výhodou je, že celkové efektivní náklady jsou sice o 50tis vyšší než např. varianta č. 1, ale zato ve druhé variantě je měsíční platba klientky pouze 11 160 Kč oproti 13 263 Kč ve variantě první. Varianta druhá je tak paradoxně nejlepší volbou pro tuto klientku, i když žádná z jejich parametrů nezískala známku nejlepší tj. 1. Nicméně tato varianta je nejvhodnější proto, že je komplexní a umožňuje klientce včas splatit hypotéku s poměrně přijatelnou měsíční platbou a s akceptovatelnou mírou zatížení, tj. vyšší efektivních nákladů.

### 5.3. Modelový příklad číslo 3

Manželé Morávkovi pochází z Brna. Pan Morávek, 31 let, pracuje jako ředitel komerční banky a má měsíční mzdu ve výši 45 350 Kč čistého. Paní Morávková, 30 let, pracuje jako manažerka a její výše čisté měsíční mzdy činí 25 751 Kč.

Rodina Morávkova se rozhodla postavit si rodinný dům v celkové výši 5 500 000 Kč. Odhad byl proveden na základě projektové dokumentace a přiložených rozpočtových nákladů ve výši 5 000 000 Kč.

Manželé Morávkovi disponují 2 500 000 Kč vlastními finančními prostředky. Nemají žádné produkty finančního trhu. Cílem rodiny je mít bydlení co nejdříve. Další údaje jsou v následující tabulce.

Tabulka č. 19: Základní údaje, modelový příklad č. 3

<b>jméno, příjmení:</b>	Ondřej Morávek, Eliška Morávková
<b>věk:</b>	31 let, 29 let
<b>povolání:</b>	ředitel KB, manažerka
<b>vzdělání:</b>	VŠ, SŠ s maturitou
<b>cena nemovitosti:</b>	5 500 000 Kč
<b>vlastní prostředky:</b>	2 500 000 Kč
<b>výše hypotečního úvěru:</b>	3 000 000 Kč
<b>fixace hypotečního úvěru:</b>	3 roky
<b>úroková sazba:</b>	5,1 % p. a.

Zdroj: vlastní práce

Uvedená rodina patří k příjmově nadprůměrným, proto bude zajímavé sledovat, jaký typ úvěru a na jak dlouho bude vhodný právě pro ně. Rodina Morávkova má v plánu vzít si úvěr na co nejkratší dobu, protože díky vysokým příjmům chtějí mít úvěr brzy splacen. Vzhledem k tomu, že nemají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, budu uvažovat pouze variantu hypotéky, nebo kombinace hypotéky s investicemi. Konkrétní varianty k analýze jsem zvolila:

1. Hypoteční úvěr na 10 let + Rizikové životní pojištění.
2. Hypoteční úvěr na 15 let + Rizikové životní pojištění
3. Hypoteční úvěr na 20 let + Rizikové životní pojištění
4. Hypoteční úvěr na 30 let + Rizikové životní pojištění
5. Hypoteční úvěr na 30 let + Pravidelní investice + Rizikové životní pojištění.

Na základě výpočtu z hypotečního software komerční banky jsem dostala následující údaje:

Tabulka č. 20: Srovnání variant úvěrů na bydlení modelového příkladu č. 3

Parametry úvěru	Varianta 1 HÚ 10 let	Varianta 2 HÚ 15 let	Varianta 3 HÚ 20 let	Varianta 4 HÚ 30 let	Varianta 5 HÚ 30 let
<b>Výše úvěru:</b>	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč
<b>Délka úvěru:</b>	10 let	15 let	20 let	30 let	30 let
<b>Fixace úrokové sazby:</b>	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky	3 roky
<b>Úroková sazba:</b>	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%
<b>Měsíční platba úvěru:</b>	<b>32 534 Kč</b>	<b>24 249 Kč</b>	<b>20 231 Kč</b>	<b>16 449 Kč</b>	<b>16 449 Kč</b>
<b>Poplatek za vyřízení:</b>	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč
<b>Roční poplatek:</b>	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč
<b>Cena za odhad:</b>	4 500 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč
<b>Počet let placení úvěru:</b>	10 let	15 let	20 let	30 let	15 let
<b>Zaplaceno na úrocích:</b>	904 027 Kč	1 364 757 Kč	1 855 462 Kč	2 921 536 Kč	1 995 773 Kč
<b>Celkem zaplaceno:</b>	3 950 527Kč	4 420 257Kč	4 919 962Kč	6 004 036Kč	5 051 273 Kč
<b>Daňová úspora:</b>	135 604 Kč	204 714 Kč	278 319 Kč	438 230 Kč	299 366 Kč
<b>Přeplaceno celkem:</b>	<b>814 923 Kč</b>	<b>1 215 543 Kč</b>	<b>1 641 643 Kč</b>	<b>2 565 806 Kč</b>	<b>1 751 907 Kč</b>
<b>Přeplaceno v %</b>	<b>27%</b>	<b>41%</b>	<b>55%</b>	<b>86%</b>	<b>58%</b>

Zdroj: vlastní práce

Vzhledem k tomu, že jsem analyzovala úvěry s délkou splatnosti od 10 do 30 let, je výsledková tabulka natolik různorodá, že bez znalosti dalších priorit klienta nelze žádnou z variant doporučit. Protože pokud by jediným kritériem byl čas, tj. co nejdříve splacený úvěr je jasné, že by si vybrali HÚ na 10 let a ani bychom nemuseli nic dál počítat. Hrát svoji roli však jistě bude také výše měsíční platby, která je u 10leté hypotéky velmi vysoká, přes 32 000 Kč měsíčně. V neposlední řadě budou klienty jistě zajímat celkové náklady, jinými slovy, kolik přeplatí na úvěru celkem.



Jelikož se jedná o mladou rodinu, uvažovala jsem ve své analýze s plným zajištěním pro živitele rodiny nejen pojistnou částku na smrt ve výši úvěru 3 000 000 Kč, ale také s pojistnou částkou na trvalé následky úrazem, které by znemožnili živiteli rodiny vydělávat finanční prostředky, nezbytné pro rodinu. Nákladovosti jednotlivých zajištění je vidět v následující tabulce.

Tabulka č. 21: Spořicí a zajišťovací produkty modelového příkladu č. 3

Parametry pojištění:	Varianta 1 RŽP	Varianta 2 RŽP	Varianta 3 RŽP	Varianta 4 RŽP	Varianta 5 RŽP + Investice
<b>Klesající PČ na smrt:</b>	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč	3 200 000 Kč	3 400 000 Kč	3 400 000 Kč
<b>PČ na TNÚ:</b>	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč
<b>PČ při 100% invaliditě úraz</b>	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč
<b>Počet let pojištění:</b>	10 let	15 let	20 let	30 let	30 let
<b>Měsíční platba:</b>	<b>890 Kč</b>	<b>952 Kč</b>	<b>1 082 Kč</b>	<b>1 469 Kč</b>	<b>9 469 Kč</b>
<b>z toho na investice:</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>8 000 Kč</b>
<b>Zaplaceno celkem:</b>	106 800 Kč	171 360 Kč	259 680 Kč	528 840 Kč	1 704 420 Kč
<b>Daňová úleva celkem:</b>	0 Kč	0 Kč	0 Kč	54 000 Kč	27 000 Kč
<b>Doba výběru z pojistky:</b>	za 10 let	za 15 let	za 20 let	za 30 let	za 15 let
<b>Na konci k výběru:</b>	24 010 Kč	43 621 Kč	76 781 Kč	228 352 Kč	2 515 163 Kč
<b>Efektivní náklady:</b>	<b>82 790 Kč</b>	<b>127 739 Kč</b>	<b>182 899 Kč</b>	<b>246 488 Kč</b>	<b>-837 743 Kč</b>

Zdroj: vlastní práce

Je celkem logické a pochopitelné, že měsíční platba je tím vyšší, čím delší je trvání pojistné smlouvy. U varianty 1 a 2 jsem nechala klesající pojistnou částku na smrt ve výši úvěru 3 000 000 Kč, neboť u krátké doby splatnosti úvěru nedochází u lineárně klesající PČ

k výraznému poklesu oproti klesající výši úvěru. V ostatních variantách však lineární PČ u pojištění klesá rychleji než výše úvěru u hypoték a proto jsem dle zásady opatrnosti byla nucena navýšit pojistné částky u dalších variant č. 4, 5 a 6.

U prvních čtyř variant jsou pouze rizikové životní pojištění bez tvorby rezervy. Poslední varianta je kombinací RŽP a pravidelného investování do fondů. Díky tomu je daná hypotéka zaplacená rychleji, a sice po 15 letech. Proto je v tabulce uvedeno, že efektivní náklady jsou – 837 743 Kč neboli že je tato kombinace kladná.

Tabulka č. 22 pak shrnuje měsíční platby všech variant na hypoteční úvěr, rizikové životní pojištění i pravidelné investice. Díky ní má uvedená modelová rodina kompletní přehled o tom, jak finanční nákladná a časově náročná je každá ze sledovaných variant.

Tabulka č. 22: Závěrečné shrnutí jednotlivých variant modelového příkladu č. 3

<b>Parametry</b>	<b>Varianta 1 HÚ 10 let + RŽP</b>	<b>Varianta 2 HÚ 15let + RŽP</b>	<b>Varianta 3 HÚ 20let + RŽP</b>	<b>Varianta 4 HÚ 30let + RŽP</b>	<b>Varianta 5 HÚ 30let + RŽP + IF</b>
<b>Měsíční platba úvěru:</b>	32 534 Kč	24 249 Kč	20 231 Kč	16 449 Kč	16 449 Kč
<b>Měsíční platba pojištění:</b>	890 Kč	952 Kč	1 082 Kč	1 469 Kč	9 469 Kč
<b>Měsíční platba celkem:</b>	<b>33 574 Kč</b>	<b>25 351 Kč</b>	<b>21 463 Kč</b>	<b>18 068 Kč</b>	<b>26 068 Kč</b>
<b>Náklady na úvěr:</b>	814 923 Kč	1 215 543 Kč	1 641 643 Kč	2 565 806 Kč	1 751 907 Kč
<b>Náklady na pojištění:</b>	82 790 Kč	127 739 Kč	182 899 Kč	246 488 Kč	-837 743 Kč
<b>Efektivní náklady celkem:</b>	<b>897 713 Kč</b>	<b>1 343 282 Kč</b>	<b>1 824 542 Kč</b>	<b>2 812 294 Kč</b>	<b>914 164 Kč</b>
<b>Bydlení zaplaceno za:</b>	10 let	15 let	20 let	30 let	15 let

Zdroj: vlastní práce

Bude-li u rodiny hlavním motivem opravdu co nejkratší varianta financování bydlení, vyhraje nejspíš varianta č. 1. Avšak varianty č. 2 a č. 5. jsou jen o 5 let delší zato daleko méně finančně náročné na měsíční platbu. Z pohledu nejmenší měsíční platby vyhrává s přehledem varianta čtvrtá, která díky rozložení na 30 let dosahuje nízké platby, což ale zřejmě nebude atraktivní pro mladou a finančně bonitní rodinu. Jestliže však oním pomyslným jazýčkem na vahách bude pro rodinu výše celkových efektivních nákladů dané varianty, pak horkými favority jsou varianta HÚ na 10 let a varianta HÚ na 30 let s pravidelnou investicí. Abychom mohli jasně, a objektivně doporučit jednu z variant dané rodině je třeba znát jejich priority.

Tabulka č. 23: Váhy důležitosti sledovaných parametrů, modelový příklad č. 3

<b>parametry</b>	<b>modelový příklad 2</b>
<b>povinná platba úvěru:</b>	10%
<b>měsíční platby celkem:</b>	10%
<b>tvorba rezervy:</b>	10%
<b>efektivní náklady celkem:</b>	30%
<b>doba splacení úvěru:</b>	30%
<b>akceptace míry rizika:</b>	10%
<b>celkem:</b>	100%

Zdroj: vlastní práce

Rodina Morávkova je finančně dobře situována proto je pro ně hlavní prioritou, aby úvěr byl splacen co nejdříve, ale také nechtějí zbytečně moc přepлатit na celkových nákladech. Proto obě tyto kategorie ohodnotili 30%. Zbylé parametry jsou pro ně zhruba stejně důležité, proto jim přiřadili všem 10%. Nezáleží jim tolik na rezervě, protože nemají v plánu financovat bydlení na déle než je nezbytně nutné. Dále není pro ně rozhodující (výrazně) kolik budou platit měsíčně, pokud to povede k cíli, tj. budou mít bydlení zapláceno brzy a co nejméně nákladně.

V následující tabulce vidíme rozpětí známek pro dané varianty u tohoto modelového příkladu. Na základě tohoto rozpětí budu moci vytvořit evaluační tabulku známek, kde každá varianta bude mít ohodnoceno pomocí známek dané parametry. Připomínám, že známka 1 je vnímána, jako nejlepší naopak známka 5 je pak brána jako nejhorší možný výsledek daného parametru.

Tabulka č. 24: Rozpětí, modelový příklad č. 3

<b>Body</b>	<b>akceptace míry rizika</b>	<b>tvorby rezerv (v Kč)</b>
<b>1</b>	bez rizika změny platby	1 500 001 a víc
<b>2</b>		1 000 001 - 1 500 000
<b>3</b>	riziko změny úrokové sazby	500 001 - 1 000 000
<b>4</b>		1 - 500 000
<b>5</b>	riziko investice	žádná rezerva
<b>Body</b>	<b>doba splácení úvěru</b>	<b>měsíční platby celkem (v Kč)</b>
<b>1</b>	10 let	15 000 - 18 000
<b>2</b>	15 let	18 001 - 21 000
<b>3</b>	20 let	21 001 - 24 000
<b>4</b>	25 let	24 001 - 27 000
<b>5</b>	30 let	27 001 a více
<b>Body</b>	<b>efektivní náklady celkem (v Kč)</b>	<b>povinná platba úvěru (v Kč)</b>
<b>1</b>	méně než 1 000 000	15 000 - 18 000
<b>2</b>	1 000 001 - 1 500 000	18 001 - 21 000
<b>3</b>	1 500 001 - 2 000 000	21 001 - 24 000
<b>4</b>	2 000 001 - 2 500 000	24 001 - 27 000
<b>5</b>	2 500 001 a více	27 001 a více

Zdroj: vlastní práce

Na základě daného rozpětí teď můžu sestavit evaluační tabulku. Hned na první pohled je vidět, že variant č. 5 tj. hypotéka na 30 let s pravidelnou investicí, která je díky ní splacena za 15 let získala za výsledky u svých parametrů třikrát nejlepší známku 1. Naopak varianta č. 4, tj. varianta hypotéky na 30 let dostala třikrát nejhorší známku. Pokud bychom tedy měli vybrat variantu jen podle známek, byla by to poslední variant.

Tabulka č. 25: Evaluační tabulka, modelový příklad č. 3

<b>parametry</b>	<b>Varianty</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>povinná platba úvěru:</b>	5	4	2	1	1
<b>měsíční platby celkem:</b>	5	4	3	2	4
<b>tvorba rezervy:</b>	5	5	5	5	1
<b>efektivní náklady celkem:</b>	1	2	3	5	1
<b>doba splacení úvěru:</b>	1	2	3	5	2
<b>akceptace míry rizika:</b>	3	3	3	3	5

Zdroj: vlastní práce

V tuto chvíli je již možné na základě daných priorit dle procentních vah a dle evaluačních známek daných parametrů vybrat nejvhodnější variantu pro rodinu Morávkových, která bude mít nejnižší výslednou známku ze všech. Tabulka celkových výsledku je vidět níže.

Tabulka č. 26: Finální ocenění jednotlivých parametrů daných variant

Parametry	Varianty				
	1	2	3	4	5
<b>povinná platba úvěru:</b>	0,50	0,40	0,20	0,10	0,10
<b>měsíční platby celkem:</b>	0,50	0,40	0,30	0,20	0,40
<b>tvorba rezervy:</b>	0,50	0,50	0,50	0,50	0,10
<b>efektivní náklady celkem:</b>	0,30	0,60	0,90	1,50	0,30
<b>doba splacení úvěru:</b>	0,30	0,60	0,90	1,50	0,60
<b>akceptace míry rizika:</b>	0,30	0,30	0,30	0,30	0,50
<b>celková známka:</b>	<b>2,40</b>	<b>2,80</b>	<b>3,10</b>	<b>4,10</b>	<b>2,00</b>

Zdroj: vlastní práce

Poměrně jasným vítězem se stala varianta pátá, HÚ na 30 let s kombinací pravidelných investic, která umožňuje klientovi zaplatit hypotéku o 15 let dříve. Tato varianta vyhrála zřejmě proto, že splnila očekávání krátké doby platby úvěru (15let) a zároveň optimální výše celkových zaplacených nákladů. Další výhodou této varianty je tvorba rezervy, i když to rodina uvedla, že není pro ně důležité, ale i 15 let je dlouhá doba a člověk nikdy neví, co se může s finanční situací rodiny stát. Tato vítězná varianta však má i své úskalí. Celková výnosnost a doba splacení je závislá na vývoji finančních trhů a na průměrném počítaném výnosu 6% p. a. Pokud by klient z nějakého důvodu neměl v tuto variantu důvěru, pak bych mu určitě doporučila variantu první tj. variantu na 10 let bez jakékoliv tvorby rezervy. Výhodou je krátký úvěr s nejmenším přeplacením. Nevýhody jsou však také dvě. Nejvyšší měsíční zatížení ze všech analyzovaných variant a také vyšší riziko v případě, že se něco stane s příjmem rodiny, protože v této variantě netvoří rodina žádnou rezervu.

#### 5.4. Modelový příklad číslo 4

Pan Brzobohatý žije sám a nemá rodinu. Pracuje jako vrchní šéfkuchař v jednom pražském hotelu. Je mu 40 let a příjem má ve výši 40 000 Kč čistého. Naskytla se mu možnost koupit podkrovní byt za 3 500 000 Kč. V současné době má našetřeno 2 000 000 Kč. Vzhledem k tomu, že na jeho příjmu není nikdo závislý, nechce zajištění proti smrti, ale pouze na případ, že by se s ním něco stalo a nemohl chodit do práce. Hlavním přáním pana Brzobohatého je mít byt zaplacený do 20 let. V bance mu nabídli úvěr na 1 500 000 Kč na 20 let s docela rozumnou sazbou. V realitní kanceláři mu však jejich poradce vnukl myšlenku vzít si úvěr na částku 2 500 000 Kč a zbylý milion investovat a snažit se splatit hypotéku dříve. Pan Brzobohatý by rád věděl, která varianta bude pro něj lepší.

Tabulka č. 27: Základní údaje, modelový příklad č. 4

<b>jméno, příjmení:</b>	František Brzobohatý
<b>věk:</b>	40 let
<b>rodinný stav:</b>	svobodný
<b>povolání:</b>	Vrchní šéfkuchař
<b>vzdělání:</b>	vyučený
<b>cena nemovitosti:</b>	3 500 000 Kč
<b>vlastní prostředky:</b>	2 000 000 Kč
<b>odhad nemovitosti:</b>	3 500 000 Kč
<b>výše hypotečního úvěru:</b>	dle potřeby
<b>fixace hypotečního úvěru:</b>	5 let
<b>úroková sazba:</b>	4,85 % p. a. / 5,55 % p. a.

Zdroj: vlastní práce

U tohoto příkladu budu uvažovat tři možné varianty financování bydlení prostřednictvím hypotéky (stavební spoření klient nemá, tak ho pro účely zjednodušení a vysvětlení principů investování s úvěrem vynechám). Varianty tedy budou:

1. Hypoteční úvěr na 20 let ve výši 1 500 000 Kč + RŽP (bez zajištění na smrt)
2. Hypoteční úvěr na 30 let ve výši 1 500 000 Kč + RŽP (bez zajištění na smrt) + pravidelné investice za účelem dřívějšího splacení

3. Hypoteční úvěr na 30 let ve výši 2 500 000 Kč + RŽP (bez zajištění na smrt) + pravidelné investice a jednorázová investice 1 000 000 Kč za účelem dřívějšího splacení

Vypočtené varianty hypotečních úvěrů jsou seřazeny v následující tabulce.

Tabulka č. 28: Srovnání variant úvěrů na bydlení modelového příkladu č. 4

Parametry úvěru	Varianta 1 HÚ 20 let	Varianta 2 HÚ 30 let	Varianta 3 HÚ 30 let
<b>Výše úvěru:</b>	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	2 500 000 Kč
<b>Délka úvěru:</b>	20 let	30 let	30 let
<b>Fixace úrokové sazby:</b>	5 let	5 let	5 let
<b>Úroková sazba:</b>	4,85%	4,85%	5,25%
<b>Měsíční platba úvěru:</b>	<b>9 903 Kč</b>	<b>7 993 Kč</b>	<b>13 941 Kč</b>
<b>Poplatek za vyřízení:</b>	12 000 Kč	12 000 Kč	22 000 Kč
<b>Roční poplatek za vedení:</b>	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč
<b>Cena za odhad:</b>	4 500 Kč	4 500 Kč	4 500 Kč
<b>Počet let placení úvěru:</b>	20 let	20 let	10 let
<b>Zaplaceno na úrocích:</b>	876 756 Kč	1 164 357 Kč	1 214 262 Kč
<b>Celkem zaplaceno bance:</b>	2 429 256 Kč	2 716 857 Kč	3 758 762 Kč
<b>Daňová úspora:</b>	131 513 Kč	174 654 Kč	182 139 Kč
<b>Přeplaceno celkem:</b>	<b>797 743 Kč</b>	<b>1 042 203 Kč</b>	<b>1 076 623 Kč</b>
<b>Přeplaceno v %:</b>	<b>53%</b>	<b>69%</b>	<b>43%</b>

Zdroj: vlastní práce

Jako u všech předešlých úvěrů platí i zde pravidlo, že čím je úvěr delší, tím je nižší měsíční platba, ale vyšší přeplacení. U 30letého hypotečního úvěru je splátka menší než 8 000 Kč měsíčně, ale celkově by klient zaplatil bance o 69% více, než si půjčil (při započtení daňových úspor z úroků). Varianta číslo tři je sice na 30 let, ale úvěr je na vyšší částku 2 500 000 Kč, proto je měsíční splátka téměř 14 000 Kč. Vzhledem k tomu, že je však splacena již za 10 let, tak celkově zaplacené úroky a poplatky znamenají v součtu přeplacení „pouze“ o 43%.

V další tabulce jsem počítala náklady na pojištění a zároveň výnosnost pravidelných a jednorázové investice. Jako vhodné zajištění jsem u tohoto modelového příkladu použila opět rizikové životní pojištění s vratkou, ale s tím rozdílem, že jsem na pojistnou částku na smrt dala 0 Kč, protože ji klient nechtěl. Proto vychází tento typ pojištění nejlevněji a cena je stále stejná nehledě na délku tohoto pojištění. U varianty č.

2 jsem použila pravidelné investování do fondů ve výši 2 000 Kč, díky čemuž klient může uvedenou hypotéku zaplatit již za 20 let trvání. Ve třetí variantě jsem k pravidelným investicím ve výši 500 Kč měsíčně přidala jednorázovou investici ve výši ušetřeného milionu. Proto celkové efektivní náklady u varianty 2 a 3 vycházejí záporně, neboť jsou to hodnoty kladné a klient dostane vlastně více, než do produktů RŽP a investic vloží.

Tabulka č. 29: Spořicí a zajišťovací produkty modelového příkladu č. 4

Parametry pojištění	Varianta 1 RŽP	Varianta 2 RŽP + Investice	Varianta 3 RŽP + Investice
<b>Klesající PČ na smrt:</b>	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>PČ na TNÚ:</b>	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč
<b>PČ při 100% invaliditě úraz:</b>	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč	6 000 000 Kč
<b>Počet let pojištění:</b>	20 let	30 let	10 let
<b>Měsíční platba:</b>	<b>486 Kč</b>	<b>2 486 Kč</b>	<b>986 Kč</b>
<b>Z toho na investice:</b>	<b>0 Kč</b>	<b>2 000 Kč</b>	<b>500 Kč</b>
<b>Zaplaceno celkem:</b>	116 640 Kč	596 640 Kč	1 118 320 Kč
<b>Daňová úleva celkem:</b>	0 Kč	5 400 Kč	0 Kč
<b>Doba výběru z pojistky:</b>	za 20 let	za 20 let	za 10 let
<b>Na konci k výběru:</b>	26 742 Kč	1 030 371 Kč	2 204 909 Kč
<b>Efektivní náklady:</b>	<b>89 898 Kč</b>	<b>-439 131 Kč</b>	<b>-1 086 589 Kč</b>

Zdroj: vlastní práce

Podíváme-li se na celkové srovnání těchto tří variant je vidět, že výsledné varianty opět umožňují vícero doporučení v závislosti na preferencích klienta. V případě, že jednou z hlavních podmínek byla doba splacení úvěru, pak první a druhá varianta je splacena za 20 let, zatímco poslední již po 10 letech. Z pohledu celkově zaplacených nákladů vychází první varianta nejvíce nákladná. Naopak varianta třetí, jako jediná ze všech uvedených modelů této diplomové práce, vychází v celkových nákladech záporně. Klient by za pořízení bydlení nejen neměl nic zaplatit, ale ještě by měl paradoxně na pořízení bydlení v kombinaci s investováním vydělat skoro 10 000 Kč. Tato varianta je však vykoupena o polovinu vyšší měsíční platbou, která činí 15 077 Kč. Další nevýhodou může být fakt, že pravidelné i jednorázové investice se opírají o dlouhodobý pravidelný výnos 6,5% p. a. na celém desetiletém horizontu. V případě vyššího zhodnocení bude celková efektivita ještě lepší, avšak v případě nepříznivého vývoje finančního trhu může dojít k poklesu efektivity. Tato varianta je tedy nejvíce riziková.



Tabulka č. 30: Závěrečné shrnutí jednotlivých variant modelového příkladu č. 4

Parametry	Varianta 1 HÚ 20 let + RŽP	Varianta 2 HÚ 30let + RŽP + Investice	Varianta 3 HÚ 30let + RŽP + Investice
Měsíční platba úvěru:	9 903 Kč	7 993 Kč	13 941 Kč
Měsíční platba:	486 Kč	2 486 Kč	986 Kč
<b>Měsíční platba celkem:</b>	<b>10 539 Kč</b>	<b>10 629 Kč</b>	<b>15 077 Kč</b>
Náklady na úvěr:	797 743 Kč	1 042 203 Kč	1 076 623 Kč
Náklady na pojištění:	89 898 Kč	-439 131 Kč	-1 086 589 Kč
<b>Σ Efektivní náklady:</b>	<b>887 641 Kč</b>	<b>603 072 Kč</b>	<b>-9 966 Kč</b>
Bydlení zapláceno za:	20 let	20 let	10 let

Zdroj: vlastní práce

František Brzobohatý má jasnou představu o svém plánu na financování bydlení. Jeho cílem je, aby měl bydlení zafinancováno co nejdříve, aby celkové náklady na financování bydlení byly co nejnižší a rád by měl během celé doby úvěru nějakou jistotu v podobě vytvořené rezervy, kdyby se něco přihodilo a přišel o příjem. Je totiž sám a nemůže se s platbou úvěru spoléhat na manželku ani partnerku. Ze stejného důvodu se rozhodl, že jeho životní pojištění nebude mít parametry pojištění na smrt, ale jen trvalé následky.

Preference pana Brzobohatého vyjádřené v procentech vidíme v následující tabulce vah důležitosti. Nejméně důležité je pro něj výše měsíční platby, protože má dostatečný příjem a také to jestli jeho výnos bude 6,5% p. a. nebo 4% p. a. ho netrápí. Ovšem jiná situace by nastala, kdyby došlo k nějakému velmi výraznému poklesu hodnoty jeho prostředků. Vzhledem k tomu, že jsou kapitálové trhy po krizi na historicky velmi nízkých hodnotách, dá se s poměrně vysokou pravděpodobností předpokládat, že k nějakému dramatickému poklesu již nedojde, neboť očekávání trhu jsou přesně opačná.

Tabulka č. 31: Váhy důležitosti sledovaných parametrů, modelový příklad č. 4

Parametry	modelový příklad 4
povinná platba úvěru:	10%
měsíční platby celkem:	15%
tvorba rezervy:	25%
efektivní náklady celkem:	20%
doba splacení úvěru:	25%
akceptace míry rizika:	5%
celkem:	100%

Zdroj: vlastní práce

V tabulce č. 32 je základní rozpětí jednotlivých parametrů potřebných pro evaluaci všech tří variant čtvrtého modelového příkladu. Rozpětí daných parametrů je vždy přizpůsobeno reálným veličinám a výše daného parametru, tak aby evaluace byla co nejobektivnější.

Tabulka č. 32: Rozpětí, modelový příklad č. 4

Body	akceptace míry rizika	tvorby rezerv (v Kč)
1	bez rizika změny platby	více než 2 000 001
2		1 500 001 - 2 000 000
3	riziko změny úrokové sazby	1 000 001 - 1 500 000
4		500 001 - 1 000 000
5	riziko investice	méně než 500 000
Body	doba splácení úvěru	měsíční platby celkem (v Kč)
1	10 let	méně než 10 000
2	15 let	10 000 - 12 000
3	20 let	12 000 - 14 000
4	25 let	14 000 - 16 000
5	30 let	16 000 a více
Body	efektivní náklady celkem (v Kč)	povinná platba úvěru (v Kč)
1	méně než 200 000	méně než 8 000
2	200 001 - 400 000	8 001 - 10 000
3	400 001 - 600 000	10 001 - 12 000
4	600 001 - 800 000	12 001 - 14 000
5	800 000 a více	14 000 a více

Zdroj: vlastní práce

Na základě rozpětí v tabulce č. 32 pro jednotlivé parametry můžu sestavit evaluační tabulku, která bude základem pro celkové hodnocení výhodnosti jednotlivých variant vztahující se k daným preferencím pana Františka Brzobohatého.

Tabulka č. 33: Evaluační tabulka, modelový příklad č. 4

Parametry	varianty		
	1	2	3
<b>povinná platba úvěru:</b>	2	1	4
<b>měsíční platby celkem:</b>	2	2	4
<b>tvorba rezervy:</b>	5	3	1
<b>efektivní náklady celkem:</b>	5	4	1
<b>doba splacení úvěru:</b>	3	3	1
<b>akceptace míry rizika:</b>	3	3	5

Zdroj: vlastní práce

Pokud bychom měli vybrat variantu, jen podle největšího počtu známek 1, pak by to byla bezesporu varianta třetí, která získala tři nejlepší známky. Z pohledu evaluace se tak nejhorší variantou jeví první z nich, která dostala dvě známky 5. Nicméně relevantní doporučení k optimální variantě pro klienta budeme moci dát až po zohlednění procentuálních vah důležitosti.

Tabulka č. 34: Finální ocenění jednotlivých parametrů daných variant

Parametry	varianty		
	1	2	3
<b>povinná platba úvěru:</b>	0,20	0,10	0,40
<b>měsíční platby celkem:</b>	0,30	0,30	0,60
<b>tvorba rezervy:</b>	1,25	0,75	0,25
<b>efektivní náklady celkem:</b>	1,00	0,80	0,20
<b>doba splacení úvěru:</b>	0,75	0,75	0,25
<b>akceptace míry rizika:</b>	0,15	0,15	0,25
<b>celková známka:</b>	<b>3,65</b>	<b>2,85</b>	<b>1,95</b>

Zdroj: vlastní práce

Ze všech tří počítaných variant se dle finálního hodnocení jako nejlepší jeví opravdu třetí varianta. Tato varianta je postavená na předpokladu, že klient nepoužije všechny naspořené prostředky na koupi nemovitosti, ale že si část nechá na rezervu a

použije ji jako investici. Konkrétně se jedná o jednorázovou investici 1 000 000 Kč a pravidelné investování ve výši 500 Kč. Hypoteční úvěr je pak ze začátku brán na 30 let, aby se měsíční platba, úvěru ve výši 2 500 000 Kč, snížila na minimum a nebyla pro klienta takovou zátěží. Tato varianta má výhodu v tvorbě rezervy, což je pro klienta určitě bezpečnější než varianta první, která nepočítá s žádnou tvorbou rezervy. Další výhodou je, že pokud se bude kapitálový trh vyvíjet podle očekávaného výnosu, bude mít pan Brzobohatý splacen úvěr již za deset let. Nevýhodou této varianty jsou pak vyšší měsíční náklady na úvěr a riziko v podobě negarantovaného výnosu investic. Nicméně na základě priorit klienta dostala tato varianta celkovou známku 1,95 a proto ji danému klientovi doporučuji více než první dvě varianty.

## 6. Vlastní návrhy řešení

Řada lidí spatřuje při řešení svého financování bydlení za stěžejní hlavně výběr výhodné úrokové sazby. Příliš mnoho lidí zapomíná na to, že úroková sazba může být jedním z faktorů výběru banky nebo stavební spořitelny, ale daleko důležitější se dnes jeví správná volba strategie finančního plánu na financování bydlení. Do správné volby strategie patří:

- a) RPSN (roční procentní sazba nákladů) – neboli zjištění jaké všechny poplatky v sobě daný úvěr skrývá a jaká je skutečná nákladovost úvěru. Nejde tedy jen o úrokovou sazbu, ale také o poplatky za vyřízení úvěru, za vedení úvěrového účtu, za výpisy, za změnu fixace a další.
  
- b) Vhodný typ životního pojištění – vzhledem k tomu, že se jedná o úvěr na několik desetiletí života klienta, je velmi důležité, aby daná rodina měla kvalitní životní pojištění pro případ nenadálé životní situace (vážný úraz, vážné nemoci, smrt). Na trhu dnes existuje řada druhů pojištění (KŽP, RŽP, IŽP atd.) jak s pevnou, tak klesající pojistnou částkou. Rozdíl mezi jednotlivými typy pojištění může být až několik set, nebo tisíc korun měsíčně. V následujícím modelovém příkladu 30letého muže, který bude potřebovat zajištění na výši 3 000 000 Kč na smrt, 1 500 000 Kč na trvalé následky na dobu 30 let, ukážu nákladovost jednotlivých typů pojištění. V následující tabulce je počítáno s člověkem patřící do první rizikové skupiny, z hlediska povolání, např. obchodník

Tabulka č. 35: Analýza životního pojištění

Parametry pojištění:	KŽP	RŽP	RŽP	IŽP	IŽP
Konstantní PČ na smrt:	3 mil. Kč		3 mil. Kč		3 mil. Kč
Klesající PČ na smrt:		3 mil. Kč		3 mil. Kč	
PČ na TNÚ:	1,5 mil. Kč	1,5 mil. Kč	1,5 mil. Kč	1,5 mil. Kč	1,5 mil. Kč
PČ při 100% invaliditě úraz:	6 mil. Kč	6 mil. Kč	6 mil. Kč	6 mil. Kč	6 mil. Kč
Počet let pojištění:	30 let	30 let	30 let	30 let	30 let
<b>Měsíční platba:</b>	<b>8 558 Kč</b>	<b>1 215 Kč</b>	<b>2 141 Kč</b>	<b>1 465 Kč</b>	<b>2 391 Kč</b>
Zaplaceno celkem:	3 080 880 Kč	437 400 Kč	770 760 Kč	527 400 Kč	860 760 Kč
Daňová úleva celkem:	54 000 Kč	44 766 Kč	54 000 Kč	54 000 Kč	54 000 Kč
Na konci k výběru:	3 035 458 Kč	183 220 Kč	232 966 Kč	591 522 Kč	924 768 Kč
Počítáno s výnosem:	TÚM 2,4 % p. a.	4% p. a. garantovaný fond		dynamické portfolio 6,5% p. a.	
<b>Efektivní náklady:</b>	<b>-8 578 Kč</b>	<b>209 414 Kč</b>	<b>483 794 Kč</b>	<b>-118 122 Kč</b>	<b>-118 008 Kč</b>

Zdroj: vlastní práce

V tabulce je vidět, že toto zajištění se dá „pořídit“ za měsíční platbu od 1 215 Kč až po 8 558 Kč měsíčně v závislosti na daných produktech. Každý produkt má jinou přidanou hodnotu ve výši tvorby rezervy, ve výši zajištění, která může klesat společně s úvěrem, nebo může být stále stejně vysoká. Poměrně značný rozdíl ve stovkách tisíc je také v celkové efektivitě. Proto jsem ve své analýze diplomové práce nevyužívala KŽP, ale zejména produkty RŽP a IŽP s klesající pojistnou částkou.

- c) Délka úvěru – velmi důležité rozhodnutí je volba strategie délky úvěru na financování bydlení. Delší doba úvěru znamená menší měsíční zatížení spojené však s vyšším přeplacením celkových nákladů. Kratší

doba úvěru pak znamená vyšší měsíční zatížení, ale o to nižší celkové náklady.

- d) Tvorba rezervy – financování bydlení je dlouhodobý projekt, během kterého mohou rodině nastat nečekané finanční problémy spojené například s výpovědí v práci a nedostatkem pracovní příležitosti pro rodinu. V takém případě má pak každá vytvořená rezerva cenu zlata. Čím kratší je však doba úvěru, tím menší je prostor pro měsíční odkládání finančních prostředků. Proto je někdy výhodnější zvolit delší dobu placení úvěru a možnost tvořit rezervu, než se snažit rychle splatit úvěr za cenu toho, že rodina má svůj finanční rozpočet velmi napnutý.
  
- e) Celkové efektivní náklady – dalším velmi významným faktorem při výběru optimální varianty je celkové přeplacení půjčených peněz neboli celkové efektivní náklady. Ty se spočítají tak, že se vezmou celkové zaplacené úroky, poplatky za úvěr, případně náklady na pojištění a od nich se odečte daňová úspora ušetřená na odpočtu úroků od základu daně. Případně i výnos z pojištění, pokud bude klient počítat celkové efektivní náklady včetně pojištění.

## 7. Závěr

Cílem této diplomové práce byla analýza financování bydlení v České republice. Ve své práci jsem se zaměřila na analýzu a komparaci jednotlivých typů financování bydlení. Věnovala jsem se čtyřem modelovým typům klientů, kde každý z těchto klientů měl jiné preference a očekávání od dané strategie financování bydlení. Základem pro analýzu byly produkty českého trhu, mezi které patří zejména hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Velkou část práce jsem také věnovala alternativním způsobům financování bydlení za použití pravidelného investování, jak do podílových fondů, tak do investičního životního pojištění. Ve své práci jsem do celkových nákladů na bydlení zahrnovala také životní pojištění. Rozborem životního pojištění jsem se zabývala jak v praktické části, tak v kapitole vlastní návrhy řešení.

Financování bydlení v podmínkách dnešního finančního trhu skýtá v České republice rozmanité možnosti. Pro opatrného klienta, který má rád jistotu a bezpečí bych rozhodně doporučila využít formu tvorby rezervy. Pokud jde jen o rezervu, je v podstatě jedno jakou využije klient formu. Může využít produktů finančního trhu jako je běžný účet, stavební spoření, termínovaný účet, nebo domácí pokladničku. Účelem rezervy je totiž ochrana proti nenadálým událostem. Pokud je pro člověka důležitá nejen rezerva, ale také udržení reálné hodnoty peněz této rezervy, nebo dokonce zhodnocení rezervy, měl by využít na trhu produktů s vyšším potenciálem zhodnocení. Mezi tyto produkty patří zejména pravidelné investice do podílových fondů nebo pravidelné investování prostřednictvím produktu investičního životního pojištění. Oba tyto produkty jsem ve své práci analyzovala. Tyto produkty však naopak nejsou vhodné pro klienty, kteří mají rádi jistotu a potřebují vidět garantovaný výnos „černé na bílem“. Takovému klientovi bych doporučila produkt stavebního spoření, kde má garantovanu státní podporu a výnos 2% p. a.

Pokud je hlavním cílem klienta co nejnižší měsíční splátka, pak bych mu doporučila využít úvěr na nejdelší možnou dobu. Úvěr je v ČR možné vzít u některých bank až na 40 let, ale 30leté hypotéky jsou standardem u všech bank. Jediným limitem pak bývá u klientů věk, protože řada bank poskytuje úvěry pouze do 65 let věku, ve výjimečných případech pak do 70let věku klienta. Dlouhé úvěry dávají možnost rodinám větší manévrovací schopnosti se svou finanční bilancí snížením měsíční platby.



Nevýhodou však bývá celkově větší nákladovost úvěru, neboť platí pravidlo, že čím delší je úvěr, tím je nižší měsíční platba, ale vyšší celkové náklady. Tímto potvrzují hypotézu číslo 1., neboť ve všech analyzovaných příkladech se potvrdilo, že hypotéka s 30letou dobou splatnosti má oproti hypotéce s 20letou dobou splatnosti vždy nižší měsíční náklady na úvěr, ale vyšší celkově zaplacené úroky.

Je-li hlavním cílem klienta přeplatit na úvěru co nejméně a zároveň není ochoten akceptovat určité riziko nejistoty výnosu u investic, pak bych mu doporučila vzít si co možná nejkratší úvěr a jako formu zajištění rizikové životní pojištění s klesající pojistnou částku.

Je-li hlavním cílem klienta přeplatit na úvěru co nejméně a zároveň je ochoten akceptovat určité riziko nejistoty výnosu u investic, pak mu doporučím vzít si naopak úvěr na co možná nejdelší dobu splatnosti a ušetřené měsíční prostředky, díky snížené měsíční platbě na úvěr, využít na pravidelné investování do podílových fondů, nebo do produktu investičního životního pojištění.

Klientovi s preferencí co nejrychlejšího splacení úvěru, ale zároveň s požadavkem na jistotu toho, že ho nic během financování bydlení nepřekvapí, bych doporučila, buď co nejkratší hypoteční úvěr bez investičních produktů, nebo úvěr ze stavebního spoření, kde má klient oproti hypotečnímu úvěru ještě jistotu neměnnosti úrokové sazby.

Klientovi s preferencí co nejrychlejšího splacení úvěru, ale zároveň s akceptací určité míry nejistoty ve výnosu spořicíh produktů, bych naopak doporučila vzít si co nejdelší úvěr (podle věku klienta na 30 nebo 40 let). Díky nízké povinné platbě na hypoteční úvěr si může klient dovolit měsíčně odkládat na investiční produkty, investičního životního pojištění, nebo pravidelného investování do podílových fondů. Naspořené prostředky pak klient použije k předčasnému splacení úvěru. Splacení je pochopitelně potřeba načasovat na dobu konce fixace úrokové sazby, tak aby pro klienta nevznikly žádné dodatečné náklady spojené s předčasným splacením. Riziko, které v této variantě hrozí je, že výnosy z těchto investičních nástrojů nebudou dostatečné pro předčasné splacení a pak by se v krajním případě mohlo stát, že klient bude muset platit úvěr dlouhou dobu, např. 30 let. Při placení úvěru po dobu 30 let se klient může dostat do situace, kdy na úrocích během celé doby zaplatí o 100% více, než byl poskytnutý úvěr. To však platí pouze při vyšší úrokové sazbě. Například u úvěru ve výši 2 000 000

Kč na 30 let dojde na úrocích ke 100% přeplacení za předpokladu, že úroková sazba je vyšší než 5,2% p. a. Tímto vyvracím druhou hypotézu, že u 30leté hypotéky klient vždy přeplatí na úrocích o 100% více, než si od banky půjčil.

Většina klientů při financování bydlení na dostatečnou rezervu nemyslí. Poměrně často je to způsobené tím, co po klientech dnes požadují banky. Většinou je to pouze prokázání dostatečné bonity, ale nikdo neprokazuje dostatečnou rezervu. Banka po klientovi nežádá založení žádného spořicího produktu a v poslední době dokonce banky ani po klientovi nevyžadují životní pojištění. Banka správně předpokládá, že pokud by klient zemřel a neměl by kdo za něj hypotéku platit, tak si vezme zastavenou nemovitost a na trhu ji prodá. Tím uspokojí svoji pohledávku. Co však bude v takovém případě dělat vdova na mateřské dovolené, když se něco takového stane manželovi? Co budou dělat rodiče, když přijdou o práci a nebudou mít dostatečnou rezervu? Na všechny tyto otázky by si měl klient odpovědět ještě před tím, než se do financování bydlení pustí. Proto jsem ve své práci u každé varianty uvažovala s životním pojištěním, které klienta (nebo pozůstalé) chrání před nepředvídatelnými životními událostmi.

Pro klienty, kteří dnes chápou potřebu zajištění a tvorby rezervy bych doporučila produkt investičního životního pojištění, obsahujícího v sobě složku na zajištění a na pravidelné investování. Alternativou tohoto produktu je také rizikové životní pojištění v kombinaci s pravidelným investováním do podílových fondů. Tyto produkty, které klienta ochrání, by měl mít při financování bydlení každý. Ten kdo si je nemůže dovolit ke standardní splátce u 20leté hypotéky, by měl zvolit delší 30letou, nebo 40letou hypotéku. Financovat bydlení bez životního pojištění, bez tvorby rezervy a s vědomím, že rodina vyjde se svým rozpočtem tak-tak, je hazard.

## Seznam použitých zkratk

a. s.	-	akciová společnost
p. a.	-	per annum
ČR	-	Česká republika
EU	-	Evropská unie
MD	-	mateřská dovolená
VŠ	-	vysoká škola
SŠ	-	střední škola
CP	-	cenný papír
ZD	-	základ daně
KB	-	Komerční banka
ČPP	-	Česká podnikatelská pojišťovna
ČMSS	-	Českomoravská stavební spořitelna
RSTS	-	Raiffeisen stavební spořitelna
SSČS	-	stavební spořitelna České spořitelny
RŽP	-	rizikové životní pojištění
IŽP	-	investiční životní pojištění
KŽP	-	kapitálové životní pojištění
PČ	-	pojistná částka
TNÚ	-	trvalé následky úrazem
IF	-	investiční fondy
HÚ	-	hypoteční úvěr
SS	-	stavební spoření
RPSN	-	roční procentní sazba nákladů
TÚM	-	technická úroková míra

## Seznam použité literatury

- [1] DOUCHA R. Stavební spoření. 2. vydání. Praha: Grada publishing, 1999. 89 s. ISBN 80-7169-894-6.
- [2] POLIDAR V. Management bank a bankovních obchodů. 2. vydání. Praha: Ekopress 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.
- [3] PRČÍK T. Stavební spoření v kostce. 1. vydání. Brno 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
- [4] REVENDA Z., MANDEL M., KODERA J., DVOŘÁK P., BRADA J. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 4. vydání. Praha: Management Press 2005. ISBN 80-7261-132-1.
- [5] SYROVÝ P. Financování vlastního bydlení. 4. vydání. Praha: Grada publishing 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [6] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- [7] Zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- [8] Zákon č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování

### Elektronické zdroje

- [9] Finance.cz: finanční zpravodajství [online]. [cit. 2010-01-10] dostupné z: <http://www.finance.cz>
- [10] Finmag.cz: finanční magazín [online]. [cit. 2010-01-10] dostupné z: <http://www.finmag.cz>
- [11] Mesec.cz: finanční zpravodajství [online]. [cit. 2010-01-10] dostupné z: <http://www.mesec.cz>
- [12] Penize.cz: finanční zpravodajství [online]. [cit. 2001-01-14] dostupné z: <http://www.penize.cz>
- [13] Partners.cz: finančně poradenská společnost [online]. [cit. 2010-02-10] dostupné z: <http://www.partners.cz>

## Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Charakteristika podílových fondů.....	29
Tabulka č. 2: Daňové úlevy u životního pojištění.....	31
Tabulka č. 3: Základní údaje, modelový příklad č. 1 .....	38
Tabulka č. 4: Srovnání variant úvěrů na bydlení modelového příkladu č. 1 .....	40
Tabulka č. 5: Spořicí a zajišťovací produkty modelového příkladu č. 1 .....	41
Tabulka č. 6: Závěrečné shrnutí jednotlivých variant modelového příkladu č. 1 .....	43
Tabulka č. 7: Váhy důležitosti sledovaných parametrů, modelový příklad č. 1 .....	44
Tabulka č. 8: Rozpětí, modelový příklad č. 1 .....	45
Tabulka č. 9: Evaluační tabulka, modelový příklad č. 1 .....	46
Tabulka č. 10: Finální ocenění jednotlivých parametrů daných variant .....	46
Tabulka č. 11: Základní údaje, modelový příklad č. 2.....	48
Tabulka č. 12: Srovnání variant úvěrů na bydlení modelového příkladu č. 2 .....	49
Tabulka č. 13: Spořicí a zajišťovací produkty modelového příkladu č. 2.....	49
Tabulka č. 14: Závěrečné shrnutí jednotlivých variant modelového příkladu č. 2.....	50
Tabulka č. 15: Váhy důležitosti sledovaných parametrů, modelový příklad č. 2.....	51
Tabulka č. 16: Rozpětí, modelový příklad č. 2.....	52
Tabulka č. 17: Evaluační tabulka, modelový příklad č. 2 .....	52
Tabulka č. 18: Finální ocenění jednotlivých parametrů daných variant .....	53
Tabulka č. 19: Základní údaje, modelový příklad č. 3.....	54
Tabulka č. 20: Srovnání variant úvěrů na bydlení modelového příkladu č. 3 .....	55
Tabulka č. 21: Spořicí a zajišťovací produkty modelového příkladu č. 3.....	56
Tabulka č. 22: Závěrečné shrnutí jednotlivých variant modelového příkladu č. 3.....	57
Tabulka č. 23: Váhy důležitosti sledovaných parametrů, modelový příklad č. 3.....	58
Tabulka č. 24: Rozpětí, modelový příklad č. 3 .....	59
Tabulka č. 25: Evaluační tabulka, modelový příklad č. 3 .....	59
Tabulka č. 26: Finální ocenění jednotlivých parametrů daných variant .....	60
Tabulka č. 27: Základní údaje, modelový příklad č. 4.....	61
Tabulka č. 28: Srovnání variant úvěrů na bydlení modelového příkladu č. 4 .....	62
Tabulka č. 29: Spořicí a zajišťovací produkty modelového příkladu č. 4.....	63
Tabulka č. 30: Závěrečné shrnutí jednotlivých variant modelového příkladu č. 4.....	64

Tabulka č. 31: Váhy důležitosti sledovaných parametrů, modelový příklad č. 4.....	65
Tabulka č. 32: Rozpětí, modelový příklad č. 4.....	65
Tabulka č. 33: Evaluační tabulka, modelový příklad č. 4 .....	66
Tabulka č. 34: Finální ocenění jednotlivých parametrů daných variant .....	66
Tabulka č. 35: Analýza životního pojištění .....	69

## Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Úvěr ze stavebního spoření .....	23
Obrázek č. 2: Hypoteční úvěr .....	24
Obrázek č. 3: Princip pravidelného investování .....	26
Obrázek č. 4: RŽP s lineárně klesající pojistnou částkou – špatná volba .....	33
Obrázek č. 5: RŽP s lineárně klesající pojistnou částkou – vhodné zajištění.....	34
Obrázek č. 6: Priority klienta .....	37

## **Seznam grafů**

Graf č. 1: Tržní podíl stavebních spořitelem v oblasti poskytnutých úvěrů.....	16
Graf č. 2: Celkový objem poskytnutých hypoték za roky 2006-2009 .....	22



## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 – Hypotéka na 30 let v kombinaci s pravidelnou investicí

Příloha č. 2 – Hypoteční úvěr na 10 let

Příloha č. 3 – Kapitálové životní pojištění UNIQA

Příloha č. 4 – Překlenovací úvěr ze stavebního spoření Wüstenrot

Příloha č. 5 – Ukázkový software hypotečního úvěru komerční banky

Příloha č. 6 – Orientační propočet hypotečního úvěru komerční banky

Příloha č. 7 – Rizikové životní pojištění – software pojišťovny ČPP

Příloha č. 8 – Software pravidelného investování společnosti Pioneer

Příloha č. 9 – Realokace cenných papírů u pravidelného investování