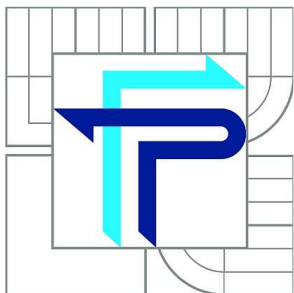


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANČÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

NÁVRH ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

SUGGESTION OF FINANCING OF A HOUSING

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

DRAHOMÍRA KOUTNÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D.

BRNO 2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Koutná Drahomíra

Daňové poradenství (6202R006)

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 bakalářskou práci s názvem:

Návrh způsobu financování vlastního bydlení

v anglickém jazyce:

Suggestion of Financing of a Housing

Pokyny pro vypracování:

Úvod do problematiky, cíl práce
přehled teoretických poznatků
Analýza situace
Návrhy řešení
Závěr
Literatura
přílohy

Seznam odborné literatury:

- LUKÁŠ, V., KIELAR, P. Stavební spoření a stavební spořitelny. Ekopress, s.r.o. 2007, Praha. 1. vyd., 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9
POLÁKOVÁ, Olga a kol. Bydlení a bytová politika. Ekopress, s.r.o. 2006, Praha. 1. vyd., 298 s. ISBN 80-86929-03-5
RADOVÁ, J. – DVOŘÁK, P. – MÁLEK, J.: Finanční matematika pro každého. Grada Publishing, a.s., Praha . 7. vyd., 296 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
SUNEGA, P a LUX, M. Jak dobře investovat do bydlení. Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. Praha. 161 s. ISBN 80-86429-56-3
SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Grada publishing a.s., Praha, 5. vyd, ISBN 978-80-247-2388-4.

Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

L.S.

Ing. Pavel Svirák, Dr.
Ředitel ústavu

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

V Brně, dne
26.05.2011

Abstrakt

Tato práce podává ucelený přehled o finančních produktech na trhu. Popisuje možnosti, které mohou jednotlivci nebo rodiny využít při řešení této otázky. Teoretická část popisuje základní druhy financování bydlení, a to konkrétně hypoteční úvěry a úvěry poskytované stavební spořitelnou. Praktická část se zaměřuje spíše na analýzu současné situace na finančním trhu. V závěru práce je modelová situace vlastního financování bydlení, která popisuje různé možnosti financování bydlení.

Abstract

This thesis gives comprehensive overview of financial products on the market. Describe the possibilities that individuals or families can use to resolve this issue. The theoretical part describes the basic types of housing finance, specifically mortgages and loans provided by the building society. The practical part focused on analyze the current situation on the financial market. The concluding part is own model situation housing finance which describes various options for housing finance.

Klíčová slova:

Bydlení, financování bydlení, stavební spoření, hypoteční úvěr, překlenovací úvěr

Keywords:

Housing, housing financing, building savings, mortgage loan, bridge loan

Bibliografická citace mé práce:

KOUTNÁ, D. *Návrh způsobu financování vlastního bydlení*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2011. 61 s. Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská 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. 121/200 Sb. o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 25. května 2011

vlastnoruční podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala svému vedoucímu práce panu doc. Ing. Stanislavu Škapovi, Ph.D. za jeho praktické rady a připomínky, vedení a odbornou pomoc při tvorbě mé bakalářské práce.

Úvod.....	10
Úvod do problematiky a cíl práce.....	11
1. Přehled teoretických poznatků.....	12
1.1 Definice a specifikování termínu bydlení.....	12
1.2 Specifika českého trhu nemovitostmi.....	12
1.3 Bytová politika.....	13
1.3.1 Nástroje bytové politiky v České republice.....	14
1.4 Finanční zprostředkovatelé.....	15
1.5 Produkty financování bydlení.....	16
1.6 Hypoteční úvěry.....	17
1.6.1 Zákonná úprava hypotečního bankovníctví.....	17
1.6.2 Charakteristika hypotečního úvěru.....	18
1.6.2.1 Pojetí hypotečního úvěru.....	18
1.6.2.2 Splatnost hypotečního úvěru.....	19
1.6.2.3 Typy hypotečních úvěrů.....	19
1.6.3 Průběh hypotečního úvěru.....	25
1.6.3.1 Přípravná fáze.....	25
1.6.3.2 Fáze schvalovací.....	25
1.6.3.3 Realizační fáze – čerpání a splácení úvěru.....	26
1.6.3.4 Státní podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby.....	26
1.6.4 Hypoteční úvěry shrnutí.....	27
1.7 Stavební spoření.....	28
1.7.1 Stavebního spoření, zákonná úprava.....	29
1.7.2 Fáze stavebního spoření, zajištění úvěru.....	30
1.7.2.1 Fáze spoření.....	31
1.7.2.2 Fáze přidělení cílové částky.....	31
1.7.2.3 Fáze úvěrová.....	32
1.7.2.4 Zajištění úvěru.....	32
1.7.3 Překlenovací úvěr.....	32
1.7.3.1 Princip fungování překlenovací úvěry.....	33
1.7.4 Aktuální situace v oblasti stavebního spoření.....	35
1.8 Jiné způsoby financování vlastního bydlení.....	39
1.8.1 Kombinace životní pojistky a hypotéky.....	39
1.8.2 Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru.....	40
1.8.3 Úvěry ze státního fondu rozvoje bydlení.....	40
2. Analýza situace.....	43
2.1 Zdroje financování.....	43
3. Návrhy řešení.....	48
3.1 Komparace stavebního spoření a hypotečního úvěru.....	48
3.2 Modelová situace a její řešení.....	51
3.2.1 Financování pomocí překlenovacího úvěru ze stavebního spoření.....	52
3.2.2 Financování pomocí hypotečního úvěru.....	53
3.2.3 Financování kombinací hypotečního a stavebního spoření.....	53
3.2.4 Shrnutí výsledků modelových situací.....	54
Závěr.....	57
Literatura.....	59
Seznam tabulek:.....	61

Seznam grafů:	61
Seznam obrázků:	61
Seznam příloh:	61

Úvod

Každý z nás v životě řeší nebo bude řešit otázku bydlení. Pořízení vlastního bydlení je nesmírně důležitý krok, který ovlivňuje naši budoucnost. Každý člověk potřebuje mít určitou jistotu, oporu a mít možnost se někam vrátet. Mít možnost říci o určitém prostoru, že je pouze můj. Bydlení je jedna z důležitých fyziologických potřeb, která ovlivňuje vnitřní pohodu každého člověka. V současné době není neobvyklé se několikrát za svůj život stěhovat. Přesto každá volba nového bydlení a způsob vhodného financování nemovitosti je a bude nesmírně důležitou volbou na naši budoucí finanční a rodinnou situaci.

Je to volba nesmírně obtížná a ne vždy nám přinese pocit uspokojení z výhodného obchodu a dobře zvolené nemovitosti, případně financování. Na současném trhu se dynamicky vyvíjí finanční produkty, proto nelze nikdy 100% říci, že ten či onen produkt je ten nejvýhodnější. Má bakalářské práce by měla pomoci současnou situaci lépe zmapovat a dát návody, jak se správně orientovat.

Podle většiny průzkumů je zřejmé, že většina z nás chce bydlet tzv. ve vlastním. Většina společnosti je přesvědčena, že každá investice do bydlení jsou dobře uložené peníze s jistotou zisku. Pro mnoho lidí se koupě bytu stala velmi nevýhodnou investicí. Bydlení je velmi složitým statkem. A nabídka mnoha a mnoha bytů neznamená, že se nám podaří sehnat vhodný bytový standard s výhodnou polohou a dokonce za námi přijatelnou cenu s vhodně zvoleným způsobem financování.

Ve své bakalářské práci bych se proto chtěla především zaměřit na obecně nejrozšířenější formy volby způsobu financování bydlení. V úvodní části práce se zmíním o působení státu a pravicových či levicových vlád na aktuální bytovou situaci. Posoudím zda a za jakých podmínek se vyplatí investovat do vlastního bydlení nebo raději zůstat jako nájemce v podnájemním bytě. Přiblížím možnosti financování bydlení a zdroje financí pro poskytované úvěry. Charakterizuji a vysvětlím nejčastěji používané produkty pro financování vlastního bydlení, tj. stavební spoření a hypoteční úvěr. Ve své práci bych chtěla také provést komparaci těchto finančních produktů a poskytnout informace o jiných možnostech financování. V závěru práce srovnám a porovnáám výhodnost těchto finančních produktů nabízených na českém finančním trhu na modelové situaci.

Tato práce si neklade za důraz zodpovědět všechny možnosti a varianty na současném hypotečním a úrokovém trhu, ale měla by pomoci zorientovat se na trhu a zvolit co možná nejvhodnější variantu pro způsob financování bydlení.

Úvod do problematiky a cíl práce

Každý z nás v životě řeší nebo bude řešit otázku bydlení. Pořízení vlastního bydlení je nesmírně důležitý krok, který ovlivňuje naši budoucnost. Volba bydlení a především volba vhodného způsobu financování nemovitosti bude mít vliv na naši budoucí finanční a rodinnou situaci.

Cílem bakalářské práce je uvedení do problematiky bydlení, možnosti financování, poskytnout popis nejčastěji používaných finančních produktů a jejich následnou komparaci. Práce bude porovnávat jednotlivé způsoby pořízení bydlení a měla by především vést k vhodnému výběru financování vlastního bydlení.

1. Přehled teoretických poznatků

1.1 Definice a specifikování termínu bydlení

Všeobecně uznávaná definice pojmu bydlení není přesně vymezena. Obecně lze bydlení definovat jako soubor činností, které souvisí s užíváním obydlí. Přičemž nejčastěji chápeme obydlí jako nemovitost – byt, dům. Nemovitost by nám měla nabídnout uspokojení několika potřeb. Jako je spánek, odpočinek, ochrana před povětrnostními vlivy a před nežádoucími kontakty s lidmi.

Kvalita a dostupnost bydlení je důležitá pro celou společnost. Ovlivňuje život jedince, rodin a celé společnosti. Můžeme tedy říci, že kvalita a dostupnost bydlení jsou důležité pro sociální, kulturní a ekonomický rozvoj společnosti a státu.

Z ekonomického hlediska je bydlení klasickým zbožím, se kterým můžeme obchodovat na trhu. Z klasickými principy tržního mechanismů s poptávkou a nabídkou, která určuje vývoj ceny s nemovitostmi. Trh s bydlením v ČR má však své specifika.(9)

1.2 Specifika českého trhu nemovitostmi

S výběrem bytové jednotky nebo domu a jeho způsobu financování nesouvisí pouze porovnání cenových nabídek finančních institucí. Důležitým předpokladem správného a vhodného výběru je zmapování situace na trhu s nemovitostí. A uvědomění si souvislostí pro sebe jako budoucí vlastníky nemovitosti.

„Za běžných podmínek na trhu s nemovitostmi platí úzká vazba mezi reálnými cenami bydlení – je tomu z důvodů specifičnosti bydlení jako zboží i specifičnosti celého trhu bydlení“ (9) Za mírně nepříznivého demografického vývoje se tato obecná vazba omezuje, ale opět z důvodů zmíněných specifik zdaleka nemizí. Trh s bydlením se v takovém případě může více tzv. segmentovat, což znamená, že některé nemovitosti se v průběhu času cenově zhodnotí více, jiné méně a hodnota některých i za situace rostoucích příjmů domácností může reálně klesat. V České republice dochází

k významným proměnám demografického chování. „Demografické prognózy odhalují, že bude přibývat starších lidí jednočlenných domácností, bezdětných a případně nesezdaných párů a naopak, že bude i ubývat rodin s dětmi“(9) To může mít oproti dnešnímu stavu za následek menší nabídku existujících domů a bytů. Ztenčení nabídky přitom nejspíše bude v přímém protikladu k rostoucí poptávce po bytech a domech ve zmiňovaných místech. Při předpokladu jisté regulace stavební činnosti to nejspíše vyvolává nerovnováhu na trhu a potencionálně vysoký výnos z investic do bydlení v těchto lokalitách. Mladí lidé si dnes mnohem více než kdy jindy chtějí před tím, než vstoupí do manželského vztahu a pořídí si děti, „užít života“. Jejich současnými a zmíněnými prognózami i očekávaný budoucí styl života signalizuje, že poroste poptávka po slušném bydlení v „tepoucích“ centrech velkých měst, kde je možné očekávat největší škálu kulturního a společenského vyžití. Omezená bytová výstavba nebude moci na dodatečnou poptávku dostatečně účinně zareagovat a vytvoří zřejmě také jistou nerovnováhu na trhu, slibující v delším období rovněž slušný výnos z investice do bydlení v těchto lokalitách.

Rodin s dětmi bude jednak o dost méně než dnes a také budou movitější, než tomu bylo dříve. Rodinu budou mladí lidé stále více zakládat až ve věku, kdy dosáhnou jistého pracovního postavení, slušnějších příjmů a úspor. Jejich zájem o bydlení se soustředí, z valné části zřejmě podobně jako u starších lidí, spíše na prostorné byty v klidných městských čtvrtí nebo, a to možná zejména, na rodinné domky v příměstských obcích. Tento trend – na rozdíl od prozatím spíše zanedbatelné zahraniční imigraci – má a bude mít též přímý dopad na ceny vlastnického bydlení.(9),(8)

1.3 Bytová politika

„Cílem úspěšné bytové politiky by mělo být zajištění uspokojivé úrovně bydlení jednotlivým občanům dané země.“(9)

Fungující stát by měl především plnit dvě základní funkce.

- a) vytvářet legislativu pro oblast bydlení

- b) pomáhat zabezpečovat dostupnost bydlení těm, kteří nejsou schopni si jej sami zajistit

Samozřejmě by měl sledovat i další cíle. Například zvyšovat atraktivitu regionu podporou výstavby bydlení či přípravou pozemků a tím nalákat větší počet podnikatelů a eliminovat důsledky nezaměstnanosti nebo hospodářské krize.

Obecně a velmi zjednodušeně lze rozlišit model pravicových a levicových evropských politických systémů a jejich náhled na bytovou politiku. Pohled se liší rozsahem intervencí státu do trhu s nemovitostmi. Na jedné straně je sociálně – demokratický model, který je založen, alespoň se tak prezentuje, na vzájemné solidaritě a snaha zajistit bydlení pro každého.

A na straně druhé, pravicový model, kde nechává stát bytovou politiku na konkrétních jedincích, respektive trhu a poskytuje pouze minimální podporu ve formě sociálních dávek.

Většina evropských států včetně České republiky je zhruba uprostřed mezi těmito variantami. Kdy nechávají pořízení bydlení na jedincích a více či méně vstupují do podpory bydlení různými intervencemi. Jako je státní podpora u stavebního spoření, bezúročné půjčky nebo poskytování slev z daní při splácení úvěrů.

Správná bytová politika a intervence ze strany státu by měli jasně směřovat důsledným krokem k rozvoji společnosti bydlící v energeticky přijatelných a finančně dosažitelných nemovitostech a měla by zároveň přispívat k zdokonalení právního prostředí trhu s nemovitostmi.

1.3.1 Nástroje bytové politiky v České republice

Nástroje, jimiž stát ovlivňuje situaci na trhu bytů, můžeme rozdělit do dvou základních skupin. Jedná se o univerzální nástroje, to jsou nástroje, které jsou zaměřeny na většinu obyvatelstva a selektivní nástroje, které jsou zaměřeny na určitou skupinu obyvatelstva – např. mladé rodiny či sociálně slabší vrstvy obyvatelstva.

Co se týče výběru nástroje bytové politiky, mají vlády v podstatě dvě možnosti, mohou se rozhodnout pro podporu investorů (podpora nabídkové strany) nebo podporu spotřebitelů (podpora poptávkové strany). Často dochází ke kombinaci obou těchto možností.

Mezi nástroje podporující nabídkovou stranu patří především programy určené k výstavbě bytů pro nízko a středněpříjmové skupiny domácností. Tato strategie má však řadu oponentů, jejich kritika vychází především z obtížné záruky, aby tyto byty byly užívány rodinami pro něž byly původně určeny. Vezmeme příklad z programu podpory výstavby nájemních bytů fungující od roku 1995 do konce roku 2002. Na základě tohoto programu stát podporoval výstavbu „obecních“ bytů dotací 320 000 Kč na byt a 80 000 Kč na infrastrukturu k bytu přičemž obce nesměly převést byt do plného vlastnictví nájemníka po dobu 20 let. Protože však obce neměly peníze na dofinancování, sdružily se ze zájemci o tyto byty, vytvořily družstva a došlo k tomu, že byty postavené developery za slušný zisk se staly fakticky družstevním bydlením, které u nás lze zcela legálně prodat nebo pronajmout za tržní cenu. Ten, kdo si byt koupil právě díky této státní dotaci pod cenou jej mohl (zpravidla s dvouletým zpožděním) zpětně prodat na volném trhu. Samotná dotace mu pak skončila, pokud se ceny příliš nezměnily, ve vlastní kapse.

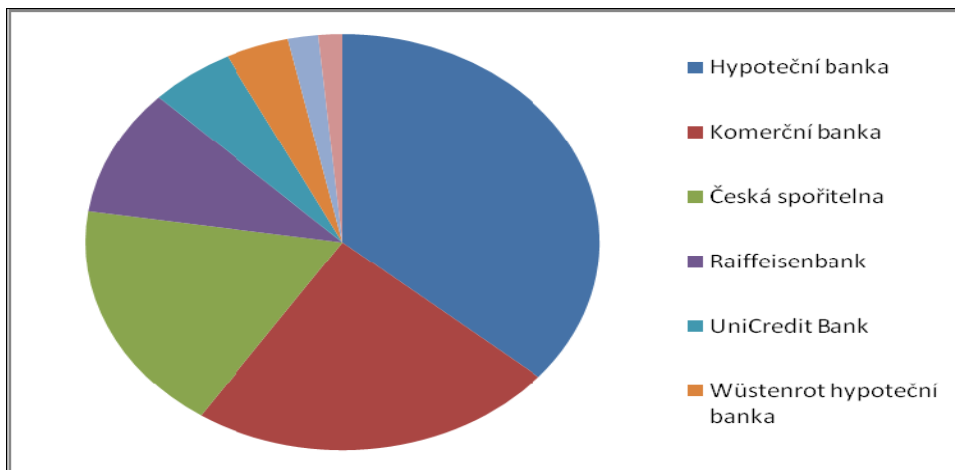
I proto většina států v poslední době více a více inkriminuje k přímé podpoře domácností (tedy poptávkové strany). (9)

Za hlavní nástroje podporující poptávkou stranu můžeme označit individuální příspěvky poskytované domácnostem dle jejich sociální situace. Přednostní příspěvků na bydlení je především možnost zacílení na konkrétní domácnost. Dalším nástrojem mohou být daňové úlevy, může se jednat o slevy na dani z příjmů nebo o snížení základu daně o úroky z půjček na pořízení bydlení. V neposlední řadě do této kategorie samozřejmě patří státní podpora stavebního spoření.

1.4 Finanční zprostředkovatelé

Trh není sám o sobě schopen zajistit přesun finančních prostředků od subjektu, které je nabízí, k subjektům, které je poptávají. Nebo tento přesun zajistí jen ve velmi omezené

míře. Tento nedostatek odstraňuje existence finančního zprostředkovatele. Ten „kumuluje“ volné finanční zdroje od osob, které chtějí půjčit, transformuje je a následně vypůjčí těm, kteří poptávají. Přijímá tedy vklady a poskytuje úvěry. Typickým finančním zprostředkovatelem je banka. Banka je právnickou osobou, která na základě licence oprávněnou osobou může přijímat vklady a poskytovat úvěry. Úvěry v oblasti bydlení mohou poskytovat hypoteční banky, komerční banky, spořitelny a stavební spořitelny. Jedná se o nejrozšířenější a nejčastěji využívaný zdroj financování bydlení v České republice. V současné době na trhu působí 15 hypotečních bank. Hypoteční bankou s nejvyšším podílem na trhu je Hypoteční banka následně pak Komerční banka, Česká spořitelna a Raiffeisenbank. Výše podílů jednotlivých bank ilustruje následující graf.



Graf 1: Podíl jednotlivých hypotečních bank na trhu
Zdroj: Vlastní tvorba dle (28)

1.5 Produkty financování bydlení

Pro financování bydlení se používají nejčastěji tři typy úvěrů:

- a) hypotéky
- b) stavební spoření
- c) jiné (půjčky)

Nejčastější produktem pro financování bydlení jsou hypotéky. Oba výše zmíněné produkty nabízí levné úvěrové zdroje. Pro oba platí podobné principy: jsou to levné úvěry, proto jich využíváme.(9)

Cílem práce je představit nejpoužívanější formy financování bydlení, kterými jsou hypoteční úvěry a stavební spoření. V této kapitole se zaměřím na základy fungování hypotečních úvěrů a stavebního spoření.

Pokusím se problematiku dále rozebrat a přiblížit specifickým požadavkům na konkrétních případech, zachytit obecné principy na úvěrovém trhu. Přiblížit a osvětlit finanční produkty, dát je do souvislosti s jinými produkty. Zjednodušeně by má práce měla vést čtenáře k větší míře pochopení financování bydlení a dát mu alespoň částečný návod k výběru nejlepšího způsobu financování bydlení.

1.6 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry poskytují buď specializované, tzv. hypoteční banky nebo univerzální banky. K tomu, aby se některá banka mohla zabývat těmito druhy obchodů je zapotřebí, aby měla příslušné licence od centrální banky.

Co se týče výše poskytování hypotečních úvěrů, pak je zřejmé, že mohou být poskytovány jen do výše hodnoty (tzn. ceny) zastavované nemovitosti. Tedy stropem je 100% ceny nemovitosti (i když se mohou objevovat výjimky), přesto v realitě platí, že hypoteční úvěry jsou poskytovány obvykle ve výši kolem 80% ceny nemovitosti, přičemž tato výše je považována pro hypoteční banky za bezpečnou a přijatelnou variantu.

1.6.1 Zákonná úprava hypotečního bankovníctví

V dnešní době můžeme hypoteční úvěry považovat za velmi důležitý prvek našeho finančního systému, ale nebylo tomu tak vždy. Zákonný rámec je v současnosti tvořen především zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, nesmíme ovšem zapomenout ani na zákon č. 40/1964 Sb., občanský

zákoník, v němž je definováno mimo jiné i zástavní právo, jeden ze základních pilířů hypotečního bankovníctví.

1.6.2 Charakteristika hypotečního úvěru

V této kapitole se chci věnovat hlubšímu představení hypotečního úvěru, jeho základním charakteristikám, které dosud nebyly uvedeny, výši hypotečního úvěru, době splatnosti hypotečního úvěru a typům hypotečních úvěru.

1.6.2.1 Pojetí hypotečního úvěru

Jak již bylo uvedeno, hypoteční úvěry vznikly ze skupiny úvěrů, jejichž splácení bylo zajišťováno zástavním právem k nemovitosti. Odtud pochází i definice širšího a užšího pojetí hypotečního úvěru.

Hypoteční úvěr je v širším pojetí chápán jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. V užším pojetí je za hypoteční úvěr považován úvěr poskytnutý na investici do nemovitosti, který je zajištěn zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti.(9)

Je zřetelně patrné, že obě vymezení se od sebe liší účelem hypotečního úvěru, přičemž podmínka zajištění zástavou k nemovitosti zůstává zachována. Nás však bude zajímat především užší vymezení pojmu hypoteční úvěr, tedy úvěr poskytovaný na investici do nemovitosti. Je zcela zřejmé, že nejen v oblasti financování hypotečních úvěrů (pomocí HZL), se jedná o specifický produkt v bankovní oblasti, což se odráží i ve způsobech splácení hypotečních úvěrů, úzkém propojení s katastrem nemovitostí či v samotném přidělování zvláštní licence (specializovaným) bankám. Za investici do nemovitosti je možno pokládat celou řadu různých výdajů a s nimi spojených záměrů. Může se jednat např. o koupi nemovitosti, výstavbu nemovitosti, refinancování dřívějšího úvěru poskytnutého na financování nemovitosti, koupi pozemku nebo jen opravu stávající nemovitosti.

Základní pravidlo bankovní obezřetnosti v poskytování hypotečních úvěrů:

(7) $HU < CZN$

HU výše hypotečního úvěru

CZN cena zastavené nemovitosti

Proč tedy banky neposkytují úvěry až do 100% výše ceny nemovitosti, ale jen např. do 80% ceny nemovitosti? To souvisí s tím, že přestane-li dlužník splácet hypoteční úvěr, přistupuje se ke splacení nesplacené části hypotečního úvěru z výnosu z prodeje zastavené nemovitosti. A jelikož je tato nemovitost prodávána v nestandardní situaci, může být prodána pod cenou. Dále je třeba z tohoto výnosu uhradit i další náklady spojené s hypotečním úvěrem jako např. úroky z úvěru (alespoň částečně) a náklady spojené s prodejem nemovitosti. Proto je obvyklé, že výše hypotečního úvěru je nižší než cena zastavené nemovitosti.(4)

1.6.2.2 Splatnost hypotečního úvěru

Jak je to se splatností hypotečního úvěru? Dlouhodobosti investice do nemovitosti taktéž odpovídá i dlouhé období splácení hypotečního úvěru. „V bankovníctví platí léty vyzkoušené pravidlo, zvláště pokud jde o úvěry investičního charakteru, že doba, na kterou je úvěr poskytován, by neměla přesahovat dobu životnosti objektu, který je z úvěru pořizován.“ (4) Z výše zmíněného plyne, že dlouhodobá životnost pořizované nemovitosti umožňuje i dlouhodobé poskytnutí hypotečního úvěru, přičemž platí, že čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší jsou měsíční splátky tohoto úvěru (při stejné absolutní výši hypotečního úvěru), což vede k tomu, že hypoteční úvěry se stávají dostupnějšími pro širší okruh veřejnosti. (4)

1.6.2.3 Typy hypotečních úvěrů

Chceme-li nějakým způsobem dělit hypoteční úvěry do různých skupin, pak je třeba stanovit si kritéria, podle nichž toto dělení budeme provádět. Základním kritériem pro členění hypotečních úvěrů může být dělení dle účelu. Dále můžeme hypoteční úvěry členit dle doby splatnosti, dle způsobů splácení, dle výše úvěru vzhledem k hodnotě zastavené nemovitosti či dle subjektu, jemuž je hypoteční úvěr poskytnut. (9)

V této podkapitole se některým způsobům dělení hypotečních úvěrů budu podrobněji věnovat.

Dělení hypotečních úvěrů podle účelu

Jak vyplývá ze zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech v současnosti není účel poskytování

hypotečních úvěrů omezen zákonem, přesto bych ovšem dělení úvěrů na účelové a neúčelové

považoval za jedno ze základních dělení. Účelové hypoteční úvěry jsou úvěry, jež jsou poskytovány za účelem pořízení nemovitosti. Tyto úvěry jsou obvykle poskytovány za výhodnějších úvěrových a úrokových podmínek než neúčelové úvěry.

Neúčelové hypoteční úvěry (tzv. americké hypotéky) jsou hypoteční úvěry, u nichž pro klienta neexistují žádná omezení v jejich užití. Tento úvěr může být využit i na pořízení movitých věcí (např. koupě automobilu) či na koupi služby (např. pořízení letní dovolené). Úrokové sazby se pohybují zhruba o 2 % výše než u účelových úvěrů a samozřejmostí je podmínka v podobě zastavení nemovitosti.(20)

Dělení hypotečních úvěrů podle doby splatnosti

Podle doby splatnosti můžeme hypoteční úvěry dělit na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé úvěry. Za krátkodobé úvěry jsou obvykle považovány úvěry s dobou splatnosti kratší než jeden rok, jako střednědobé úvěry jsou chápány úvěry se splatností do pěti let, úvěry se splatností nad pět let jsou považovány za dlouhodobé. Úvěry krátkodobé a střednědobé jsou přitom užívány spíše na rekonstrukce či jako neúčelové a úvěry dlouhodobé jsou využívány účelově na stavbu či koupi nemovitosti.(16)

Dělení hypotečních úvěrů podle způsobu splácení

Bude-li dělícím kritériem hypotečních úvěrů způsob jejich splácení, pak je můžeme dělit na hypoteční úvěry splácené jednorázově (např. termínované hypoteční úvěry – jsou obdobou překlenovacích úvěrů u stavebních spořitelén), postupné (hypoteční úvěry splácené anuitními, degresivními a progresivními splátkami), případně kombinací těchto způsobů (např. balonové systémy (9) - jedná se o systém, kdy klient průběžně splácí úvěr, ale úvěrová smlouva má kratší dobu trvání než by trvalo splácení těmito splátkami. Když vyprší úvěrová smlouva, klient má část úvěru splacenou, ale ještě zbývá nesplacená

část (tzv. balon), kterou musí splatit jednorázovou splátkou. Tento způsob splácení může být vhodný v zemích s vysokou migrací obyvatelstva, kdy klient za určitou dobu nemovitost opustí, prodá ji a výnosem z prodeje splatí nesplacenou část úvěru).

Postupné splácení hypotečních úvěrů

Progresivní splácení hypotečního úvěru

Jedná se o způsob splácení, kdy klient zpočátku splácí menší splátky, které jsou nižší než by byly anuitní splátky a později splátky rostou až nad úroveň anuity. Takový způsob splácení může být vhodný pro mladé lidi, u nichž se očekává růst běžných příjmů v budoucnosti.

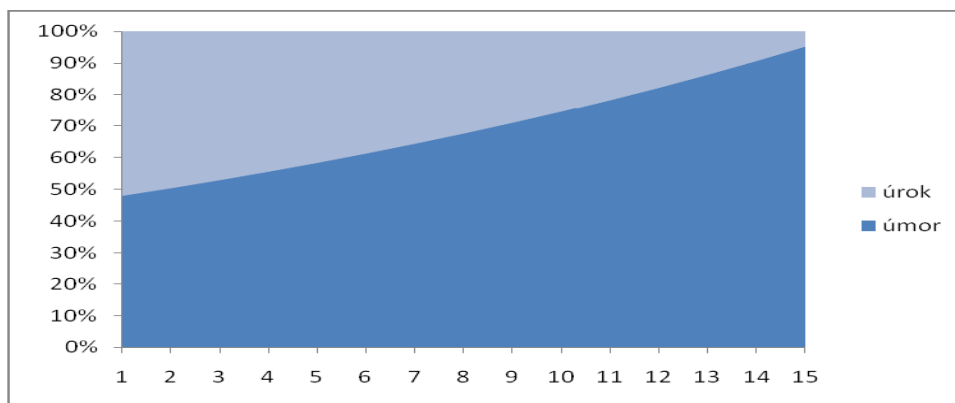
Degresivní splácení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry splácené degresivně jsou takové, kdy klient stále splácí stejnou část úmoru a tomu odpovídající část úroků. Tedy zpočátku klient splácí vyšší měsíční splátky, které postupně klesají. Tento způsob splácení může být vhodný pro klienty, jež jsou schopni v současnosti provádět vyšší měsíční splátky a preferují klesající úvěrové zatížení v budoucnosti.

V případě anuitního splácení platí klient bance po dobu fixace úrokové míry stále stejnou

konstantní částku – anuitu, ta se skládá z úmoru a odpovídajícího úroku. Úmor znamená snížení dluhu a úrok znamená výnos banky za poskytnutí finančních prostředků. V průběhu fixace se tedy výše splátky nemění, ale mění se podíl úmoru a úroku.

Podíl úmoru a úroku anuitní splátky představuje následující graf.(5)



Graf 2: Podíl úroku a úmoru v jednotlivých anuitních splátkách hypotečního úvěru

Zdroj: Vlastní tvorba dle (19)

Dělení hypotečních úvěrů podle subjektu, jemuž jsou poskytnuty

V tomto ohledu můžeme hypoteční úvěry dělit na podnikatelské a nepodnikatelské, tedy na úvěry poskytované fyzickým osobám nepodnikatelům a úvěry poskytované podnikatelským subjektům.

Dělení hypotečních úvěrů podle doby fixace

V tomto ohledu dělíme hypoteční úvěry podle délky doby fixace úrokové sazby z úvěru. Tato doba může ležet v intervalu od jednoho roku až do doby splacení celého úvěru (např. 30 let). Je zcela zřejmé, že ideální hypotékou pro každého klienta by byla taková, která by byla levná, variabilní a s jistotou nízkých nákladů. Taková hypotéka ale neexistuje, nelze dosáhnout (stejně jako u investice) všech těchto cílů, jedná se o hledání ideální kombinace těchto parametrů. V čem tedy tkví kouzlo fixace a jak zvolit optimální dobu fixace? Je třeba si říci, že po dobu fixace úrokové sazby garantuje banka klientovi dohodnuté úroky a tedy klient ví, kolik bude po danou dobu splácet (má tedy jistotu). Obecně platí, že při kratší době fixace je úroková sazba nižší než při delší době fixace, což vychází z toho, na koho dopadá úrokové riziko z pohybu úrokových sazeb na finančním trhu, zda na klienta či na banku. Dále je třeba zmínit, že po dobu fixace klient nemůže bezplatně provádět mimořádné splátky hypotečního úvěru. Proto je dobré, pokud klient neplánovaně přijde k větší finanční částce, kterou by chtěl využít na částečné splacení hypotéky, počkat na konec fixace úrokové sazby, kdy může provést mimořádnou splátku bez dalších sankcí. Což platí i obecně, že nejvhodnější dobou pro jakékoliv změny v úvěru je období změny fixace úrokové sazby. Nelze tedy obecně říci,

jaká doba fixace je nejvýhodnější, jen se pokusím shrnout výhody a nevýhody krátké a dlouhé doby fixace.(19)

Krátká doba fixace

K výhodám krátké doby fixace jistě patří nižší garantovaná úroková sazba po dobu fixace (tedy hypotéka je „levná“) a možnost provádění mimořádných splátek po skončení fixace (hypotéka je „variabilní“). Ale naopak je s ní spojena větší nejistota, která souvisí se změnami úrokových sazeb na finančních trzích v budoucnosti (tedy po konci období fixace). Tato fixace je vhodná pro lidi, jež počítají s mimořádnými příjmy (např. v podobě zděděného majetku).

Dlouhá doba fixace

Tato fixace je vhodná pro klienty, jež chtějí mít jistou výši splátek po co nejdelší období (maximálně i po celou dobu splácení úvěru), aby tak lépe mohli plánovat své budoucí výdaje. Taktéž je tato fixace pohodlnější, neboť klient nemusí po každém konci krátké fixace znova a znova s bankou řešit výši nové úrokové sazby. Cenou za tuto jistotu je vyšší úroková sazba než při krátké fixaci a obvykle nemožnost provádění bezplatných mimořádných splátek.

Závěrem k fixacím můžu jen říci, že „v průměru“ a „zpravidla“ je kratší fixace levnější než fixace delší (ale je spojena s častějším vyjednáváním s bankou). V ČR je nejčastější fixace pětiletá, případně tříletá.(9)

Dělení hypotečních úvěru podle výše zajištění

Výše úrokové sazby také závisí na výši zajištění úvěru. Z hlediska banky je rozdíl, jestli na nemovitost za 2mil. Kč má půjčit:

1,5 mil Kč nebo,

1,8 mil Kč, nebo dokonce,

2 mil Kč.

Půjčit celé 2 mil. Kč je pro ni rizikovější a toto riziko si musí nechat zaplatit – a to formou vyšší úrokové sazby.

Pokud banka půjčuje na nemovitost v hodnotě 2 mil. Kč jenom 1 mil. Kč, klient se na financování podílí svými vlastními penězi. To dává bance vyšší jistotu, že bude ochoten splácet. Navíc má banka jistotu, že v případě nutnosti prodeje na ni zůstane dost peněz a celá pohledávka bude uhrazena.

Kdyby banka půjčila celé 2 mil. Kč, nesla by riziko poklesu cen nemovitostí. Pokud by totiž přišla krize na realitním trhu a ceny nemovitostí začaly klesat, neměla by banka hypotéku dostatečně zajištěnou.

V nabídce úrokových sazeb banky můžete najít např.:

- hypoteční úvěry do 70% hodnoty zastavené nemovitosti
- pro úvěry ve výši 70% - 85% zastavené nemovitosti
- pro úvěr nad 85% ceny nemovitosti

Pro přiblížení uvádím tabulku úrokové sazby z úvěrů a jejich výši procentuálního zajištění:

Druh úvěru	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Hypoteční úvěr do 70 %	4,28	4,04	4,14	4,84	5,14	5,14	5,14	5,14
Hypoteční úvěr do 85 %	4,38	4,24	4,34	5,04	5,34	5,34	5,34	5,34
Hypoteční úvěr do 100 %	5,38	5,34	5,44	6,14	6,44	6,44	6,44	6,44
Hypoteční úvěr na pronájem	4,58	4,34	4,44	5,14	5,44	5,44	5,44	---
Hypotéka bez doložení příjmů	---	6,04	5,74	6,44	6,74	6,74	6,74	6,74
Kombinované produkty do 70 %	4,58	4,34	4,44	5,14	5,44	5,44	5,44	5,44
Kombinované produkty do 85 %	4,68	4,54	4,64	5,34	5,64	5,64	5,64	5,64
Hypoteční úvěr s inv. živ. pojištěním do 70 %	4,28	4,04	4,14	4,84	5,14	5,14	5,14	5,14
Hypoteční úvěr s inv. živ. pojištěním do 85 %	4,38	4,24	4,34	5,04	5,34	5,34	5,34	5,34
Předhypoteční úvěr	8,49	---	---	---	---	---	---	---
Americká hypotéka	7,44	7,24	7,14					

Tab. 1: Úrokové sazby z úvěrů (v % p.a.)

Zdroj: (21)

1.6.3 Průběh hypotečního úvěru

V této kapitole se chci zabývat fungováním hypotečních úvěrů, jak probíhá jejich schvalování, jaké doklady musí zájemce o hypotéku doložit a jak probíhá čerpání

hypotečního úvěru. V závěru kapitoly se budu věnovat způsobům zajištění hypotečních úvěrů, tedy především zástavnímu právu k nemovitostem a dále volitelným (někdy i povinným) formám zajištění jako např. životnímu pojištění či pojištění schopnosti splácet úvěr.

1.6.3.1 Přípravná fáze

Jedná se o fázi, kdy se klient rozhodne pořídit nemovitost a zjistí, že je pro něj ideálním řešením právě hypoteční úvěr. Co tedy musí udělat pro to, aby hypoteční úvěr dostal? Můžeme si říci, že existují dvě základní podmínky, jež musí klient splňovat, pokud chce dostat hypoteční úvěr.(4)

Klient musí zvážit následující věci:

- zda má (nebo bude mít) dostatečně velké nemovitostní krytí úvěru, o nějž chce požádat (banka požaduje ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru nemovitostí o zanesení zástavního práva a vinkulaci pojištění dané nemovitosti ve prospěch banky poskytující úvěr)
- zda má dostatečně velké běžné příjmy (případně i se spoludlužníkem) na to, aby daný úvěr mohl splácet (banka vždy požaduje doklad o výši příjmů žadatele (např. potvrzení od zaměstnavatele), případně spoludlužníka či ručitele.) (17),(18)

V této fázi je důležitý výběr hypoteční banky, u které bude klient o hypoteční úvěr žádat. Banka klienta seznámí se základními informacemi o hypotečních úvěrech a obdrží seznam všech dokumentů, jež musí doložit pro schválení úvěru.

1.6.3.2 Fáze schvalovací

Ve fázi schvalovací banka prověřuje správnost a úplnost všech údajů poskytnutých klientem v žádosti o hypoteční úvěr. Dále zkoumá rizikovost a zajištění daného úvěru a poté vypracovává podmínky poskytnutí a splácení hypotečního úvěru. Je-li úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient je seznámen se smluvními dokumenty.

Po splnění dalších podmínek (např. vinkulace pojištění nemovitosti, zapsání zástavního práva

do katastru – někdy postačuje pouze podání návrhu na zápis do katastru) může klient začít úvěr čerpat. V průběhu čerpání hypotečního úvěru, což může být v případě stavby déle než jeden rok, splácí klient bance pouze úroky z vyčerpané částky.

Schvalovací fáze by obvykle měla být výrazně kratší v porovnání s přípravnou fází (ta může trvat i několik měsíců – vyřízení stavebního povolení, ověřování příjmů žadatele, případně ručitele, ocenění zastavované nemovitosti, atd.). Pokud jsou všechny dokumenty řádně připraveny, pak schvalovací fáze trvá do jednoho týdne.(4),(18)

1.6.3.3 Realizační fáze – čerpání a splácení úvěru

Po schválení hypotečního úvěru a po podpisu úvěrové smlouvy a dalších dokumentů, především potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí (případně návrhu na zápis o vkladu zástavního práva), nastává fáze čerpání a samozřejmě i splácení úvěru. Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostně a může probíhat buď jednorázově nebo postupně. Jednorázové čerpání se používá zejména při koupi již existující nemovitosti, při použití hypotečního úvěru na splacení jiného (dříve poskytnutého) úvěru nebo u neúčelových úvěrů. Postupné čerpání hypotečního úvěru je obvykle používáno na financování výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti. Pokud je stavěná nemovitost současně i zástavou za poskytnutý úvěr, pak po celou dobu čerpání musí platit, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne zastavitelnou hodnotu nemovitosti. (4)

Metodu splácení úvěru najdeme v podkapitole 3.2.3, jež byla věnována typům a členění hypotečních úvěrů, konkrétně v části nazvané Dělení hypotečních úvěrů podle způsobu splácení.

1.6.3.4 Státní podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby

Je zcela zřejmé, že v systému hypotečního úvěrování nemá pojem státní podpora takový zvuk jako v oblasti stavebního spoření, neboť klienti si pod pojmem státní podpora představují právě tu částku, která je jim k naspořené částce v systému stavebního spoření přidána státem.

Ale stát může bytovou výstavbu podporovat i jinými způsoby.(16)

Nejběžnějšími formami státní podpory hypotečního úvěrování jsou tyto:

- příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru
- možnost odečtení úroků zaplacených z hypotečního úvěru za zdaňovací období od základu
daně z příjmů fyzických osob
- osvobození výnosových úroků z HZL od daně z příjmů
- podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty, viz níže.

Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty

Zde se jedná o státní příspěvek pro mladé lidi do 36 let, kteří financují své první bydlení (starší byty/rodinné domy, starší nejméně dva roky). Je-li žadatel o tuto podporu ženatý/vdaný, pak věkovou podmínku musí splnit i partner. Základní podmínky pro poskytnutí této podpory vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. Výše této úrokové dotace se pohybuje od 1% do 4% v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb z úvěrů v předešlém roce.(2) Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše této podpory nulová. V současnosti od 1. 2. 2010 do 31. 1. 2011 činila tato státní podpora 1% bod.

1.6.4 Hypoteční úvěry shrnutí

Hypoteční úvěry jsou dodnes veřejností chápány především jako úvěry určené k zajištění potřeby bydlení a podle mého názoru jsou i tak převážně využívány. Hlavní definiční vlastností hypotečních úvěrů je zajištění zástavním právem k nemovitosti. Jak jsou na tom hypoteční úvěry dnes? Mohlo by se zdát, že v konkurenci stavebních spořitelů nebudou mít hypoteční banky vůbec jednoduchou výchozí pozici. Ale je třeba si uvědomit, že stavební spoření je na jedné straně konkurenčním produktem a na straně druhé spíše doplňkovým produktem hypotečních úvěrů. Což souvisí s možností splácet hypoteční úvěry mnohem déle než úvěry ze stavebního spoření a taktéž možností čerpat hypoteční úvěr ihned, na rozdíl od úvěrů ze stavebního spoření (pominu-li překlenovací úvěry). Jistá doplňkovost stavebního spoření k hypotečním úvěrům spočívá v možnosti refinancování hypotečního úvěru úvěrem ze stavebního spoření. V porovnání hypotečních úvěrů s jinými typy úvěrů je jejich nespornou

výhodou nízká úroková sazba v porovnání s např. spotřebitelskými úvěry. Hypoteční úvěry v současné chvíli představují nejrozšířenější způsob financování vlastního bydlení. Jako finanční produkt je známější a využívanější než stavební spoření, které je stále bráno jako spořicí produkt. Stavební spoření je více využíváno pro financování menších oprav či rekonstrukcí nebo také jako doplněk hypotečních úvěrů, resp. dofinancování hypotečních úvěrů.

1.7 Stavební spoření

V této části bakalářské práce se zaměřím na druhý nejrozšířenější produkt, v objemu zapůjčených financí a to je stavební spoření. Stavební spoření je velmi známý produkt s dobrou pověstí a velkým množstvím participujících účastníků. Principem stavebního spoření je využívání jak vlastních zdrojů, tak zdrojů cizích. Stavební spoření má klienty, kteří si nějakou dobu spoří a pak peníze chtějí půjčit. Přijímané vklady účastníků slouží jako finance na poskytované úvěry. Motivací pro spoření je také státem poskytovaná dotace účastníkům spoření, tzv. státní podpora. Která v současných dnech doznává významných změn a po zásahu Ústavního soudu, který zrušil platnost novely zákona z podzimu roku 2010 se můžeme dočkat různých následných variant státní podpory.

Je důležité se také zmínit, že stavební spořitelny byly a nadále jsou stabilizujícím prvkem bankovního sektoru. Především v devadesátých letech si získali na kreditu. Důvěra společnosti v princip stavebního spoření nebyl zatím narušen. Je také třeba vnímat, že stavební spoření bylo ze začátku chápáno jako spořicí produkt garantovaný státem s velmi solidním výnosem. Stavební spoření ve svých počátcích nabízelo státní podporu 25 % z vkladu. Efektivní úrok produktu byl kolem 10% ročně. V devadesátých letech bylo ale celkem běžné, že úrokové sazby v bankách na termínovaných vkladech činily 10%. Stavební spoření tedy bylo srovnatelně výhodné jako termínované vklady. V některých dobách byly sazby v bankách nižší, proto pro stavební spoření platilo, že je to „konzervativní produkt s dobrým zhodnocením“. V roce 2003 došlo ke snížení státní podpory, a stavební spoření tak vynášelo „jen“ šest procent ročně. To už byly sazby v bankách hluboce pod třemi procenty. Po změnách, jež navrhuje vláda, bude výnos stavebního spoření tři až čtyři procenta – platí pro novou smlouvu při spoření 20 tisíc

korun ročně po dobu šesti let. Úrokové sazby z bankovních vkladů jsou dnes pod dvěma procenty. Ani výnosy fondů peněžního trhu nebo fondů dluhopisových nenabídnou v šestiletém horizontu lepší výnos. Proto i nadále platí, že stavební spoření je „konzervativní produkt s relativně dobrým výnosem“. Relativně – vzhledem k ostatním produktům.

V první části kapitoly představím historii a funkci stavebního spoření spolu s jeho výhodami a zápory. V závěru kapitoly charakterizují současnou nestabilní situaci a další možný vývoj.

1.7.1 Stavebního spoření, zákonná úprava

Stavební spoření je v České republice velmi známý produkt. Základní právní úpravou stavebního spoření v ČR je zákon číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Tento zákon byl v následujících letech několikrát novelizován, nejdůležitější změnou do roku 2010 pak byla novelizace provedená zákonem č. 423/2003 Sb. s účinností od 1. ledna 2004, kdy došlo k poměrně významné úpravě podmínek stavebního spoření, došlo ke snížení státní podpory (snížena z maximální možné částky 4 500 Kč na 3 000 Kč) a k prodloužení vázací lhůty (z pěti na šest let). Další významnou změnou byla novela zákona a účinností od 1.1. 2011, která upravila výpočet státní podpory. Výše státní podpory byla novelou stanovena na 10 % z uspořené částky v kalendářním roce. Maximální částka, ze které je možno státní podporu vypočítat, je 20 tisíc. Za jeden kalendářní rok je tedy možno získat státní podporu v maximální výši 2.000 Kč. Zároveň také zavedla mimořádnou daň za rok 2010. Novela zákona naplňuje cíl rychlé úspory rozpočtu i tím, že pro podporu vyplacenou v roce 2011 za rok 2010 zavádí zvláštní daň se speciální sazbou 50 %. Lidé tak dostanou reálně polovinu z nárokované částky (maximálně 2.250 Kč u smluv uzavřených do konce roku 2003 a 1.500 Kč pro smlouvy uzavřené v letech 2004 – 2010). Novela také zavedla zrušení úrokového osvobození výnosu z úroků. Stavební spoření nebude již osvobozeno od daně, kterou platí klienti standardních bank z výnosů, které jim plynou z úroků. Úroky tak budou zdaněny 15 % a odváděny srážkou, kterou provede stavební spořitelna.

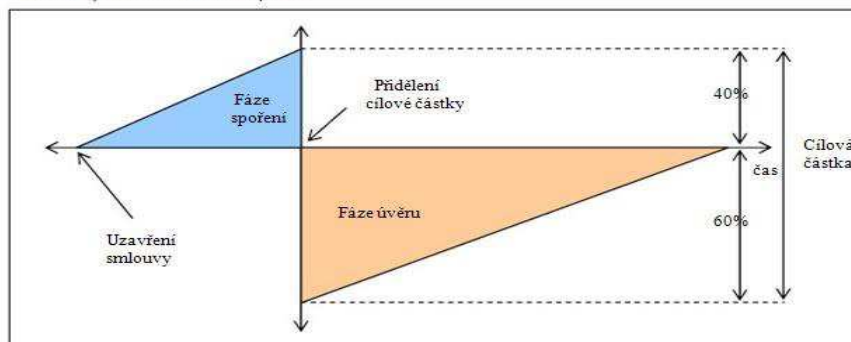
Mezi další právní předpisy upravující činnost stavebních spořitelen patří zákon č. 21/1992 Sb., o bankách a dále některé vyhlášky ministerstva financí. Samozřejmostí je, že do oblasti stavebního spoření zasahují i jiná zákonná ustanovení jako např. zákon o daních z příjmů či zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

1.7.2 Fáze stavebního spoření, zajištění úvěru

Většina lidí na financování bydlení používá jak vlastní, tak i cizí zdroje. Stavební spoření je produktem, který tyto dva způsoby financování spojuje v jeden celek a právě proto se těší takové oblibě. Motiv spoření je navíc podporován ze strany státu vyplácením státní podpory.

Stavební spoření můžeme rozdělit do tří fází – těmito fázemi jsou fáze spoření, fáze přidělení cílové částky a fáze úvěrová.

Obrázek 1) Fáze stavebního spoření



Pramen: Vlastní konstrukce podle Lukáš, V. – Kieľar, P. - Stavební spoření a stavební spořitelny (str. 14)

Obr. 1: Fáze stavebního spoření

Zdroj: (1)

„Můžeme vidět, že po několika letech spoření dojde k přidělení cílové částky a klient může získat úvěr. Fáze splácení úvěru je obvykle delší než fáze spoření.“(1)

1.7.2.1 Fáze spoření

Fáze spoření začíná dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však uplynutím čekací doby (minimální doby spoření) nebo vyplácením zůstatku účtu stavebního spoření účastníka,

nejpozději však dnem ukončení smlouvy, nebo zánikem právnické osoby jako účastníka.(11)

Co se týče samotné spořicí fáze, ta probíhá tak, že klient pravidelně měsíčně ukládá na svůj účet dohodnutou částku, popřípadě může jednou za rok vložit dvanáctinásobek této částky (případně může prostředky ukládat čtvrtletně, ve fázi spoření existuje poměrně výrazná volnost způsobu ukládání prostředků). Klient může na účet ukládat i mimořádné vklady. Podmínkou však je, že výše vkladů nesmí přesáhnout dohodnutou CČ. Tyto vklady jsou úročeny dle smlouvy o stavebním spoření a má-li klient nárok na státní podporu. Pak je připisována ve formě záloh na účet klienta. Po ukončení fáze spoření, splní-li klient všechny podmínky dané zákonem, je mu státní podpora vyplacena.(3)

1.7.2.2 Fáze přidělení cílové částky

Okamžik přidělení cílové částky je zlomem mezi fází spoření a fází úvěrovou. K přidělení cílové částky je třeba, aby klient splnil obvykle tři podmínky stanovené zákonem či stavební spořitelnou.

Těmito podmínkami jsou:

- dodržení minimální doby spoření (obvykle 24 měsíců od data uzavření smlouvy o stavebním spoření, konkrétní doba závisí na daném tarifu stavební spořitelny)
- naspoření minimální částky nutné pro přidělení cílové částky (tato částka se obvykle pohybuje mezi 35% - 50% z CČ a opět závisí na tarifu konkrétní stavební spořitelny)
- dosažení předem stanoveného hodnotícího čísla (potřebné hodnotící číslo pro přidělení úvěru závisí na tarifu dané spořitelny).

Všechny tyto podmínky by měly být nastaveny tak, aby sloužily ke stabilitě stavební spořitelny. Ještě je třeba podotknout, že splněním těchto podmínek získává klient právo (nikoliv povinnost) na přidělení cílové částky. Klient, který chce čerpat prostředky později, může nadále pokračovat ve spoření a souhlas s přidělením dát až v pro něj vhodnou chvíli.(3)

1.7.2.3 Fáze úvěrová

Pokud se klient po dosažení minimální částky nutné pro přidělení cílové částky rozhodne čerpat úvěr, pak dojde k podpisu úvěrové smlouvy a klient může čerpat úvěr až do výše rozdílu mezi cílovou částkou a doposud naspořenou částkou. Výše úrokové sazby z úvěru je pevná a je předem stanovena již ve smlouvě o stavebním spoření, stejně jako i výše měsíční splátky tu je však možno za určitých okolností změnit. Doba splácení úvěru předem sjednána není, ta závisí na výši poskytnutého úvěru.

Pokud tedy klient ve fázi spoření naspoří více než je dle smlouvy požadováno, pak mu do cílové částky zbývá menší část než bylo plánováno a tedy i úvěr bude nižší. Tento nižší úvěr je pak možno předem sjednanými splátkami splatit rychleji než bylo původně plánováno nebo je možno, po dohodě se stavební spořitelnou, splácet nižšími měsíčními splátkami po dobu původně sjednanou.(3)

1.7.2.4 Zajištění úvěru

Zajištěním úvěru se rozumí právní nástroj, který zvyšuje jistotu stavební spořitelny, že poskytnutý úvěr bude řádně splacen. U hypotečních úvěrů jsme zvyklí, že jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Jak je tomu u stavebního spoření? Úvěry ze stavebního spoření mohou být také zajišťovány zástavním právem k nemovitosti, ale mohou být zajištěny např. i ručitelským závazkem třetí osoby či vinkulací vkladu nebo zůstatku na účtu u daného peněžního ústavu ve prospěch stavební spořitelny. Dále stavební spořitelny velmi často požadují uzavření životního, úrazového či úvěrového pojištění (na dobu splácení úvěru) s vinkulací pojistného plnění ve prospěch stavební spořitelny.(12)

1.7.3 Překlenovací úvěr

V této podkapitole představím tzv. překlenovací úvěry. Budu se zabývat tím, proč vlastně vznikly, čím jsou charakteristické, jak fungují, jakým způsobem zapadají do systému stavebního spoření a jakým způsobem jsou financovány.

1.7.3.1 Princip fungování překlenovací úvěry

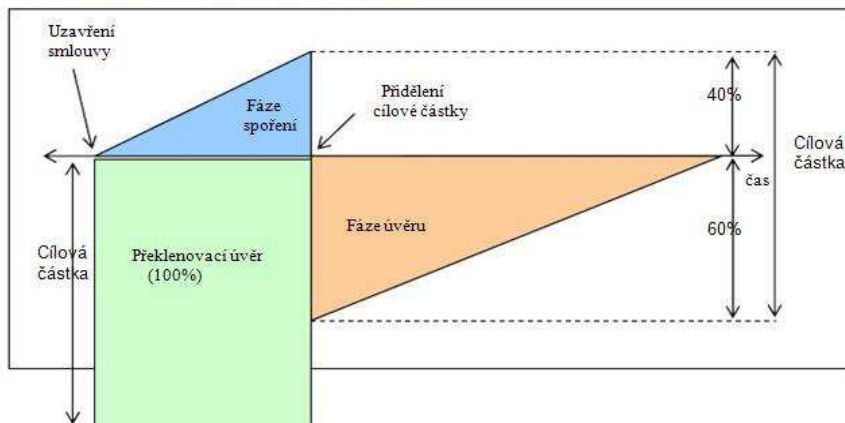
Nedílnou součástí stavebního spoření jsou překlenovací úvěry, které fungují na jiném

principu než klasické úvěry ze stavebního spoření, přesto se staly nedílnou součástí stavebního spoření a dnes již většina úvěrů stavebních spořitelen je poskytována právě formou překlenovacího úvěru. Pro mnoho klientů by bylo nepřijatelné čekat na úvěry ze stavebního spoření nějakých 6 let, proto stavební spořitelny přišly s nabídkou překlenovacího úvěru“. To umožňuje klientům stavebních spořitelen dostat se k úvěru ihned.(13)

Jak vidíme, tak překlenovací úvěry jsou jakousi nástavbou (dnes již nezbytnou) klasického stavebního spoření a proto i způsoby financování ze strany stavebních spořitelen budou odlišné oproti financování klasických úvěrů. Překlenovací úvěry jsou poskytovány na základě §5 odstavce 5 zákona o stavebním spoření, úrokové sazby překlenovacích úvěrů však nejsou regulovány zákonem a nemusí zůstat pevné do splatnosti, tím pádem se tyto úvěry spíše podobají klasickým (myšleno hypotečním) úvěrům na financování potřeby bydlení. Jelikož úroková sazba není pevná, tak má stavební spořitelna více volnosti při získávání prostředků na poskytování překlenovacích úvěrů. U překlenovacích úvěru je důležité sledovat výši měsíčního zatížení. Při splacení překlenovacího úvěru splácíme jak překlenovací úvěr tak zároveň spoříme. Máme vlastně dva účty. Jeden je účet stavebního spoření, druhý je účet překlenovacího úvěru. Spoření slouží k tomu, abychom co nejrychleji splnili podmínky pro klasický úvěr ze stavebního spoření.

Splátky v obou fázích nejsou stejné. Může se stát, že v překlenovacím úvěru splácíme více nebo méně než po jeho splacení. Obecně však platí, že je úrok z překlenovacího úvěru je větší a proto se vyplatí splatit jej co nejrychleji, abychom splatili co nejméně na úrocích.(9)

Obrázek 3) Překlenovací úvěr ve stavebním spoření



Obr. 2: Překlenovací úvěr ve stavebním spoření

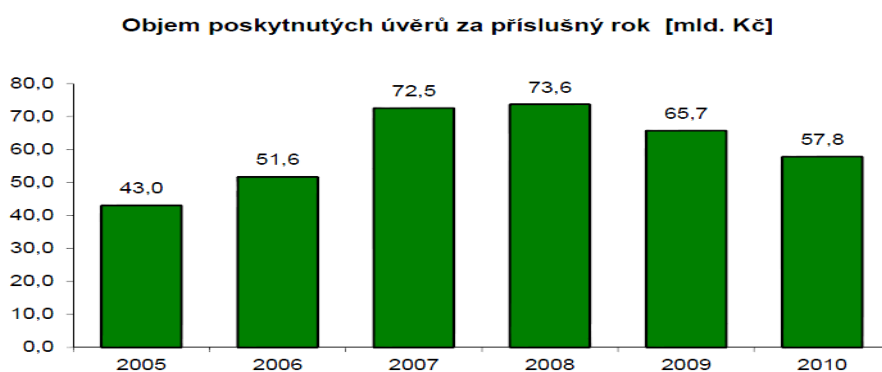
Zdroj: (1)

„Na obrázku můžeme vidět, že překlenovací úvěr opravdu umožní klientovi získat cílovou částku potřebnou pro financování dříve než splní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření.“(1)

Stavební spořitelny u nás však často na financování překlenovacích úvěrů využívají stále ještě

primární zdroje, neboť objem vkladů na účty stavebního spoření stále převyšuje objem poskytnutých úvěrů.

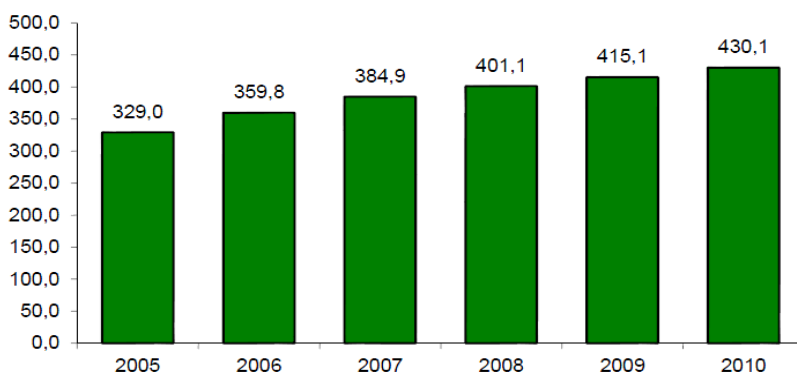
Pro srovnání uvádím graf poskytnutých úvěrů a graf vkladů klientu na stavební spoření.



Graf 3: Objem poskytnutých úvěrů

Zdroj (12)

Vklady klientů ve stavebním spoření [mld. Kč]



Graf 4: Vklad klientů ve stavebním spoření
Zdroj (12)

Stavební spořitelny tak mohou zatím i překlenovací úvěry poskytovat s pevnou úrokovou sazbou. Tato situace však nebude trvat do nekonečna, neboť objem primárních zdrojů stavebních spořitelen se začíná vyčerpávat a stavební spořitelny se již začínají připravovat na situaci, kdy primární zdroje dojdou (respektive budou stačit jen na pokrytí klasických úvěrů ze stavebního spoření). To vede k tomu, že stavební spořitelny již dnes začínají omezovat fixaci úrokových sazeb u překlenovacích úvěrů a hledají jiné zdroje na krytí těchto úvěrů (např. emise cenných papírů či výpůjčky na mezibankovním trhu). Dnes jsou však tyto úvěry stále ještě poskytovány s fixní úrokovou sazbou.

1.7.4 Aktuální situace v oblasti stavebního spoření

V posledních dvou letech se stala velmi populární oblastí politiků diskuse o výši státní podpory. S první myšlenkou výrazné snížení státní podpory a to i u současných smluv přišla úřednická vláda premiéra Fischera. Po volbách do Poslanecké sněmovny převzala tuto myšlenku nově zvolená vláda s ministrem financí Kalouskem, která si tak slibuje snížení výdajů o 5 – 6 miliard ročně. Současnou úpravu, která měla tyto podmínky nastavit a která byla také již schválena, zrušil Ústavní soud. Nebylo to z pouze z důvodů retroaktivity, ale také ve způsobu, jak byl zákon schválen. Tj. ve stavu legislativní nouze, což Ústavní soud nepovažoval za legitimní. Můžeme však očekávat ještě v současném roce opětovné navržení zákona o omezení státní podpory. Zkusme si

shrnout, co by tato změna mohla přinést dobrého a jaká negativa by s tím mohla být spojena.

Je třeba si uvědomit, že hlavním cílem snížení státní podpory je snížení výdajů státního rozpočtu, pokud možno okamžité. Je otázkou, jestli tato změna přispěje k úsporám. Jednak je toto opatření velmi krátkodobé. Dle výpočtů ekonomů je za každou jednu Kč vyplacenou státem ve formě státní podpory se za pět až šest let vrací státu dvě Kč v podobě daňových výnosů (ve formě DPH, příjmů ze zdanění práce či příjmů ze zdanění zisků firem).(12) Jednak je velmi kontroverzní, především proto, že mají klienti stavebních spořitelen již nastavené podmínky, se kterými podepisovali smlouvy. Dá se předpokládat, že novela bude opět napadena jako protiústavní a retroaktivní. Pokud budeme počítat s nejpravděpodobnější variantou, tedy že dojde ke schválení zákona, můžeme očekávat odliv přátelských klientů, kteří v systému stavebního spoření jen spoří a neplánují si vzít úvěr ani naspořené prostředky investovat do bydlení. Tedy v konečném důsledku by došlo k poklesu zdrojů pro poskytování úvěrů.

Zkusme se také zamyslet nad dalšími dopady, jež by snížení státní podpory mohlo s sebou přinést jako je pokles stability systému stavebního spoření a s ním i celého finančního trhu. Neboť pokud by snížení státní podpory bylo schváleno, pak ze systému (bez ztráty nároků na státní podporu) mohou ihned odejít klienti, jež spoří déle, než vázací lhůtu, což by vedlo k obrovskému odlivu finančních zdrojů stavebních spořitelen na poskytování úvěrů. Že se nejedná o zanedbatelné částky, nám dokládají statistiky AČSS, úspory klientů ve stavebních spořitelkách dosahují 400 mld. Kč, z nichž přibližně 250 mld. Kč je použito na financování úvěrů. Klientů, jež spoří v dnešní době déle než stanovenou vázací lhůtu je přibližně 50% a jejich úspory dosahují až 300 mld. Kč. Jejich odchod by znamenal v podstatě zánik možnosti poskytovat výhodné překlenovací úvěry, ale i omezení poskytování běžných úvěrů za stávajících podmínek a v neposlední řadě by byla zasažena také oblast dluhopisů a hypotečních zástavních listů, z nichž by stavební spořitelny musely stáhnout své investice. Pokud by změna (snížení státních podpor) byla provedena legitimně, tedy bez retroaktivní

působnosti, pak tu máme možnost srovnání s rokem 2004 a můžeme vidět, že okamžitá úspora státního rozpočtu je nemožná. Do systému by stejně jako v roce 2003 přišla jednorázově spousta klientů s cílem zajistit si původní podmínky. Dopady změny z roku 2003 v podobě významnějšího přínosu do státního rozpočtu jsme mohli zaznamenat až loni (2010), tedy šest let po změně zákona.(1)

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nově uzavřené smlouvy o SS	Počet	314 650	430 233	516 385	579 730	705 463	575 292	532 765
	Přírůstek (%)	-85,0	36,7	20,0	12,3	21,7	-18,5	-7,4
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o SS fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	222,8	227,9	235,8	284,9	302,8	308,7	300,5
	Přírůstek (%)	11,1	2,3	3,5	20,8	6,3	2,0	-2,7
Smlouvy o SS ve fázi spoření ¹⁾	Počet	5 899 300	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 845 319
	Přírůstek (%)	-6,4	-5,5	-5,0	-3,1	-1,2	-2,8	-1,6
Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	15,337	16,086	15,772	14,976	14,220	13,262	11,743
	Přírůstek (%)	15,7	4,9	-2,0	-5,0	-5,0	-6,7	-11,5
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o SS za příslušný rok	Objem (Kč)	3 256	3 242	3 173	3 090	2 927	2 776	n/a
	Přírůstek (%)	3,1	-0,4	-2,1	-2,6	-5,3	-5,2	n/a
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	287,077	328,987	359,848	384,880	401,061	415,150	430,122
	Přírůstek (%)	21,2	14,6	9,4	7,0	4,2	3,5	3,6
Úvěry celkem ¹⁾	Počet	786 483	857 875	900 653	942 944	971 176	988 353	993 357
v tom: ze SS		549 698	582 867	587 501	580 352	569 870	565 485	564 633
překlenovací ²⁾		236 785	275 008	313 152	362 592	401 306	422 868	428 724
	Přírůstek (%)	14,7	9,1	5,0	4,7	3,0	1,8	0,5
Úvěry celkem ¹⁾	Objem (mld. Kč)	84,184	108,063	135,450	179,301	227,417	267,512	293,362
v tom: ze SS		28,735	31,751	35,073	38,912	42,875	48,899	53,069
překlenovací ²⁾		55,449	76,312	100,377	140,389	184,542	218,613	240,294
	Přírůstek (%)	32,4	28,4	25,3	32,4	26,8	17,6	9,7
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	29,3	32,8	37,6	46,6	56,7	64,4	68,2

Tab. 2: Vývoj stavebního spoření v letech 2004 - 2010

Zdroj: Vlastní tvorba dle (14)

1.8 Jiné způsoby financování vlastního bydlení

Většinou společnosti se základní investičním vzděláním jsou známy pouze výše zmíněné investiční produkty, tj. stavební spoření a hypotéky. Je to způsobeno především masivní reklamou, malou znalostí a ochotou budoucích nebo současných investorů studovat a seznamovat se s dalšími finančními produkty nebo jejich kombinací.

1.8.1 Kombinace životní pojistky a hypotéky

Kombinace hypotéky a životního pojištění dává klientovi další možnost, jak financovat své bydlení, respektive, jak splácet hypoteční úvěr. Rozdíl je především v tom, že zatímco u klasického splácení hypotéky splácí hypoteční úvěr (částku jistiny a úroky), u kombinace hypotečního úvěru s životním pojištěním má produkty dva a splácí tak úroky z hypotečního úvěru bance a současně platí (v podstatě jistinu) životní pojišťovně. Na konci doby splatnosti pak peníze ze životního pojištění použije klient na jednorázové splacení jistiny hypotečního úvěru a ještě mu může zůstat nějaký zisk, to záleží na typu použitého životního pojištění. Při použití kapitálového životního pojištění je garantováno naspoření dostatečné částky na splacení úvěru, pokud bude pojišťovna prostředky zhodnocovat o něco lépe, dosáhne vyšší zhodnocení a klientovi zůstane i zisk. Při použití investičního životního pojištění nemá klient garantovanou žádnou konečnou částku a riziko leží na něm (obecně by ale měl dosáhnout na částku potřebnou ke splacení úvěru). Při velmi špatném vývoji na kapitálových trzích může nastat situace, kdy na konci pojištění není dosažena částka potřebná na splacení úvěru a klient musí zbytek úvěru doplatit z vlastních prostředků.

Závěrem můžu dát pár rad a doporučení týkajících se možnosti kombinace hypotečního úvěru

s životním pojištěním v porovnání s klasickým hypotečním úvěrem. Chceme-li vybírat mezi těmito dvěma produkty, pak je třeba zjistit si měsíční zatížení (po odečtení daňových odpočtů) u kombinace a také u klasické hypotéky (k níž je třeba přičíst náklady na životní pojištění s klesající pojistnou částkou). V případě, že u kombinace je měsíční zatížení vyšší, pak můžeme rozdílovou částku v případě klasické hypotéky pravidelně investovat. Poté můžeme porovnat tyto varianty způsobem vyššího konečného zůstatku, ale je třeba si uvědomit, že do tohoto porovnání zahrnujeme

mnoho námi odhadnutých proměnných a tedy výsledky je třeba brát s určitou mírou nejistoty.

Dále je zcela zřejmé, že nejen výše konečného zůstatku, ale i měsíční zatížení hraje velmi významnou roli, tedy pro některé klienty může být výhodnější i způsob s nižším konečným zůstatkem, za nějž mu bude odměnou nižší měsíční zatížení.(9)

1.8.2 Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru

Další možností financování bydlení je kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru. Jak tato kombinace funguje? Jde o to, že stavební spoření se stává určitou „pojistkou“ proti růstu úrokových sazeb z hypotečního úvěru (např. po pětileté fixaci). V případě, že by k růstu úrokových sazeb skutečně došlo, pak nám souběžné stavební spoření dává možnost (při splnění všech podmínek pro přidělení úvěru) čerpat úvěr ze stavebního spoření a refinancovat jím část nebo celou hypotéku.

I v případě, kdy úrokové sazby nevzrostou, může být stavební spoření výhodné, neboť jej můžeme po skončení vázací lhůty (v současnosti 6 let) použít ke splacení části úvěru a snížit si tak svůj závazek. Tento postup můžeme aplikovat několikrát po sobě a zkrátit tak původní dobu splatnosti hypotečního úvěru např. z 25 na 18 let. Klient přirozeně musí mít dostatečné prostředky na splácení hypotečního úvěru a současné spoření v systému stavebního spoření, což zvyšuje jeho měsíční zatížení. Přesto, díky relativní volnosti ukládání prostředků v rámci stavebního spoření, je tento způsob využitelný i s menšími měsíčními vklady a použitelný tak každým klientem. V případě dočasných finančních problémů může klient vklady na stavební spoření omezit, věnovat se jen splácení hypotéky a po určité době na stavební spoření opět ukládat více, případně ukončit stavební spoření (nejlépe po uplynutí vázací lhůty) a použít naspořené prostředky na překlenutí jiných finančních problémů.(9)

1.8.3 Úvěry ze státního fondu rozvoje bydlení

Dle mého názoru málo využívanou možností levných financí je možnost využití úvěru ze státního fondu rozvoje bydlení. Tento fond je jedním z nástrojů státní bytové politiky, který byl zřízen zákonem č. 211/2011 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení. Cílem je podporovat mladé rodiny v oblasti bytové politiky, především podporovat

investice mladých rodin do svého bydlení. V dalších oblastech podporuje i výstavbu nových nájemních domů, poskytuje úvěry na opravy panelových domů či úvěry obcím. Pro moji práci je důležitá podpora, kterou fond poskytuje a to osobám mladším 36 let, při splnění určitých podmínek.

- mladí lidé musí žít v manželství a alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti o úvěr ze SFRB nedosáhne 36 roku věku
- samostatná osoba, která v roce podání žádosti nedosáhne 36. roku věku, může úvěr čerpat, pokud trvale pečuje nejméně o jedno nezletilé dítě, přičemž se může jednat i o dítě osvojené

Úvěry se nazývají podle maximální částky, které lze zapůjčit. Úvěr 150 (možnost získání 150 000 Kč) je určen na úhradu části nákladů spojených s modernizací bytu nebo rodinného domu. Úvěr 200 lze využít za účelem výstavby rodinného domu s jedním bytem nebo možnost přestavby či rekolaudace prostor určených původně k jiné funkci než bydlení. Úvěr 300 je určen k výstavbě nebo koupě bytu či rodinného domu s jedním bytem. Může se také použít k uhrazení členských práv a povinností v bytovém družstvu a tím získat bytovou jednotku ve vlastnictví družstva.(26)

Úvěry 150 a 300 jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 2%, úvěr 200 3%.

Nejzajímavějším je úvěr 300, který má splatnost 20 let, čerpání musí být zahájeno nejpozději do jednoho roku, splácí se pravidelnými anuitními splátkami.

Nejčastější formou zajištění splacení je forma závazku ručitele, ovšem může být dohodnuta i jiná standardní forma zajištění (přesto platí, že zajištění zástavou nemovitosti je obvykle

ponecháno hypoteční bance a v tomto systému není zajištění zástavou moc používáno).

Tento úvěr je možno použít k financování výstavby bytu, výstavby bytu v rodinném domě, koupi bytu, koupi rodinného domu s jedním bytem, úhrady spojené s převodem družstevního bytu apod. Dále je třeba zmínit, že tento úvěr nemůže být žadateli poskytnut, pokud je žadatel (jeho manžel či manželka) vlastníkem bytu, bytového či rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu. Dále nemůže být úvěr poskytnut též osobě opakovaně a na pořízení bytu, na který už byl jednou úvěr od SFRB poskytnut.

Nevýhodou tohoto úvěru je, že úroky z poskytnutého úvěru nelze odečíst od daňového základu při výpočtu daně z příjmu.

Co se týče výhod tohoto úvěru, pak je jí jistě to, že v případě narození (osvojení) dítěte v době

po uzavření úvěrové smlouvy na výstavbu nebo koupi bytu, dojde (na základě žádosti) ke snížení nesplacené části jistiny o 30 tis. Kč za každé narozené (osvojené) dítě.(25)

2. Analýza situace

2.1 Zdroje financování

Současným aktuálním problémem financování bydlení je správná orientace zákazníka na současném finančním trhu. Kdy, za jakých podmínek nakoupit, jestli použít vlastní prostředky nebo využít úvěru. A současně při využití úvěru správně a vhodně vybrat finanční produkt, který bude vhodný pro naše finanční možnosti. To jsou nejčastější problémy financování bydlení.

Vlastní zdroje představují úspory jednotlivce či domácnosti. Mohou to být prostředky získané prací, prodejem vlastního majetku nebo jiné rezervy. Jednotlivec má tyto prostředky fyzicky k dispozici a může je bez větších problémů použít k okamžitému nákupu nemovitosti. Nákup nemovitosti je nákladnou záležitostí a většina lidí nemá k dispozici tak velké vlastní zdroje, které by pokryly celou výši investice.

Víme již, že se ceny nemovitostí obecně v dlouhém období nominálně i reálně zvyšují a zhruba kopírují růst reálných příjmů domácností. Vývoj neplatí v každém časovém úseku a rozhodně neplatí pro každý segment trhu s nemovitostmi. Pravidelně se na trhu objevují cenové bubliny. Pro rozhodování, zda-li pro koupi nemovitosti využít úvěru nebo vlastní úspory, není tolik důležitý fakt, jestli ceny nemovitostí porostou či nikoliv. Tato skutečnost by takové rozhodnutí žádným způsobem neovlivnila. Ovšem pro rozhodování, zda nemovitost koupit výhradně nebo zejména na úvěr, jelikož aktuálně neexistují žádné podstatnější vlastní úspory, je otázka budoucího cenového vývoje zásadní.(7)

Níže jsou uvedeny podmínky, za kterých by kupující i v případě, že nemá žádné úspory, mohl koupit nemovitosti výhradně nebo zvláště na úvěr vážně zvažovat:

- pokud se po pečlivé investiční kalkulaci zdá, že preferovaná lokalita nebo alespoň vybraná nemovitost nejsou cenově nadhodnocené, předražené,

- pokud se obecně ceny nemovitostí nenacházejí právě ve stadiu nové cenové bubliny dané vnějším pomíjivým faktorem, projevující se určitou poptávkovou panikou na trhu,
- pokud se neočekává v nejbližším roce či letech ekonomická stagnace či dokonce ekonomický pokles,
- pokud je, lokalita, kde se nemovitost nachází, atraktivní nejspíše také zůstane, nebo se očekává, že se atraktivní brzy stane,
- pokud to s investicí do vlastního bydlení myslí spíše dlouhodobě, což znamená, že nepředpokládá brzké stěhování do jiného bydliště,
- pokud se nám obchod do vlastního bydlení více či méně finančně vyplatí,
- a pokud nejen splňuje bonitní kritéria banky pro přidělení úvěru, ale také se domnívá, že jeho pracovní kariéra i příjmy jsou více méně pro nejbližších několik let stabilní a celkové konečné výdaje na bydlení včetně splátky úvěru nepřekročí polovinu rodinného rozpočtu.

Různých kombinací financování je na trhu nesčetné množství a na trhu se neustále objevují nové produkty nabízející nové možnosti. Financování koupě nebo výstavby bydlení není třeba se bát, je výhodné, a pokud nepodceníme investiční rozvahu u koupě, pak může být i velmi výhodné a relativně bezpečné. Vzhledem k tomu, že úvěr nás v důsledku „stojí“ stejně jako vlastní hotovost, je mnohdy výhodnější si úspory ponechat na jiné investice nebo jinou spotřebu a pro koupi nemovitosti upřednostnit úvěr.

Pro ilustraci si uveďme příklad. Pro zjednodušení předpokládejme, že je možné celou hodnotu nemovitosti financovat úvěrem. Máme zájem o koupi bytu v ceně dvou miliónů korun a můžeme ji financovat buď z vlastních úspor, nebo z úvěru se splatností 20 let a fixním úrokem ve výši 5% p.a. Nyní porovnejme náklady obou variant.

Pomocí anuitního vzorečku si můžeme spočítat, že v případě dvoumilionového úvěru za 20 let zaplatíme bance na úrocích 1 168 000 Kč. Tato suma rozdělena do 20 let dává v poměru k našemu dluhu reálnou úrokovou sazbu okolo 3%. Je tomu proto, že v průběhu 20 let neplatíme jen úroky, ale snižuje se i dlužná částka a tudíž i celková suma úroků je pak nižší.

Avšak tím, že splácíme svůj dluh, se zároveň připravujeme o možnost využít peníze jiným způsobem, investovat je jinak než právě do vlastního bydlení. Proto bychom při kalkulaci nákladů této varianty koupě nemovitosti měli brát v úvahu nikoliv pouze skutečně zaplacené úroky, ale také ty, o které jsme se připravili koupí vlastního bydlení. Je tedy vhodné počítat spíše s celým úročením úvěru ve výši 5%. Na druhou stranu si ovšem v naší zemi můžeme takové úroky odečíst z daní.

Je mnohdy překvapující, jak se úrok sníží jen tím, že se dá odepsat z daní v našem případě na cca 3,4%. Dále je třeba odečíst míru inflace, a to z prostého důvodu, že mít 100 Kč za pět let. Vzpomeňme si, co se vše dalo koupit za 100 Kč před rokem 1989 a kolik toho za stejné peníze koupíme dnes. I když tedy budeme platit bance v průběhu celých 20 let stále stejnou částku, její hodnota reálně klesá, jelikož znamená stále menší část našich rostoucích příjmů. Při předpokládané roční inflaci ve výši 2% (což je nízká inflace) tak reálný úrok z našeho úvěru poklesne, použijeme-li hrubé vyčíslení, z 3,4% na 1,4% ročně.⁽⁷⁾

V našem příkladě jsme prozatím ohlédlí od nejrůznějších poplatků spojených se vzetím úvěru či správou úvěru v průběhu jeho splácení. V českém prostředí však mohou tyto poplatky, zejména pak u bank (méně u stavebních spořitelén), podstatně navýšit náš konečný reálný úrokový náklad. Výše takového navýšení závisí na době splatnosti a výši úvěru – čím vyšší je úvěr a čím delší je doba splatnosti úvěru, tím je navýšení zpravidla nižší (v nevýhodě jsou opět malé úvěry). Výše navýšení přirozeně závisí též na zvoleném bankovním ústavu a případném využití marketingových akcí nabízejících úvěry za snížené nebo nulové poplatky. „U klasického hypotečního úvěru od bankovních poskytovatelů úvěrů by takové navýšení v našem konkrétním příkladě dle podrobných výpočtů a výzkumu českého hypotečního trhu dosáhlo v průměru 0,3 procentního bodu.“⁽⁹⁾ Výsledný reálný úrokový náklad pro variantu krytí kupní ceny nemovitosti úvěrem se tedy v našem konkrétním příkladě bude pohybovat v rozmezí 1,4% až 1,7% v závislosti na významu navýšení úroků z důvodu dodatečných poplatků.

Kdybychom na místo úvěru využili pro koupi bytu vlastní úspory, pak se zdá, že nemáme žádné úrokové náklady. Jak jsme však již několikrát upozornili, není tomu tak, neboť i vlastní úspory bychom mohli využít pro jinou formu investice – koupě státních

obligací. Pravdou je že i státy mohou vyhlásit bankrot, jak například Argentina, pokud však zakoupíme obligace doma v ČR, je tato pravděpodobnost nízká. Vezmeme-li v úvahu úročení dlouhodobých státních obligací ve výši 3,5% p.a. a odečteme předpokládanou inflaci ve výši 2% a daň z úrokového výnosu, pak by reálný úrokový náklad varianty krytí kupní ceny z vlastních úspor činil 1% - 1,2%.⁽⁹⁾

Ze srovnání úrokových nákladů obou variant financování je zřejmé, že jsme na tom o něco málo lépe, využijeme-li vlastní kapitál. Tento rozdíl je ovšem nepatrný a navíc vychází pouze z námi použitých ilustračních čísel, jež mohou být v realitě jiná. Pokud by se nám podařilo minimalizovat navýšení úrokové sazby z poplatků (například formou využití nějaké marketingové akce) a pokud bychom měli možnost a chuť investovat vlastní úspory výhodněji než právě do státních obligací (například do podílových či akciových fondů), pak se vzájemný poměr obou variant může lehce obrátit. Takový obrat je v zásadě jistý, využijeme-li nějaké veřejné podpory od státu, například nízkouročené půjčky pro mladé domácnosti nebo úrokové dotace. Záleží tudíž vždy jen na velmi konkrétních podmínkách, které si kupující vyjednává, případně na konkrétních možnostech, které kupující má.

Při využití vlastních úspor se okamžitě stane faktickými vlastníky nemovitosti se všemi výhodami i nevýhodami. Pokles našeho příjmu v budoucnu nebude znamenat bezprostřední hrozbu ztráty bydlení, avšak pokles cen nemovitosti v případě ekonomických krizí bude jen naší vlastní ztrátou. Nemovitost můžeme kdykoliv prodat za tržní cenu nebo ji později zastavit a získat hotovost prostřednictvím tzv. „americké hypotéky“, na nákup jiných spotřebních statků. Při využití hypotečního úvěru se naopak nestáváme faktickými vlastníky nemovitosti, jelikož neplněním svých závazků o ni můžeme přijít. Rovněž tak budeme hůře hledat kupce, který by chtěl nebo mohl převzít naše úvěrové závazky v případě předčasného prodeje nemovitosti. Případný pokles cen nemovitostí v období krize se ovšem dotkne nejen nás, ale i banky, které klesá hodnota zástavy, a ačkoliv banka má i jiné legální možnosti, jak od nás dostat případný zůstatek dluhu po nedobrovolném prodeji nemovitosti, je známo, že jsou soudní procesy u nás relativně dlouhé. Vlastní úspory ušetřené v případě využití hypotečního úvěru přitom můžeme výhodně použít i k jiné spotřebě, například ke koupi auta či vybavení nemovitosti. Pokud bychom si totiž na tyto spotřební účely chtěli později vzít

spotřebitelský úvěr nebo leasing, pak by nás to stálo mnohem více, než kdybychom si je pořídili z vlastních úspor a cenu nemovitosti hradili výhradně z hypotečního úvěru. V případě, že budeme koupit nemovitosti financovat z úspor, připravujeme se o požitky z dodatečné spotřeby, a to za cenu, která za to stojí – zejména pokud nám měsíční splátka úvěru vzhledem k našim příjmům nečiní závažnější problém. Může také trvat mnoho let, než naspoříme takovou hotovost, která by nám vystačila na koupi vysněného bydlení. Úvěr nám dává možnost náš sen realizovat okamžitě. Díky možnosti odečtu úvěrových splátek z daňového základu je financování nákupu nemovitosti z úvěru výhodné, a pokud se budoucnosti až tolik nebojíme a máme možnost volit mezi úvěrem a vlastními prostředky, pak bychom se asi měli nechat zmást moralistickými výroky o tom, že žít na dluh je něco špatného. Zejména pak tehdy, máme-li možnost nakoupit nemovitost tzv. „pod cenou“, například při realizaci obecních bytů, nedobrovolné dražbě nemovitosti nebo při jiné příležitosti. (9)

V případě, že kupující nemá žádné podstatnější vlastní úspory, pak samozřejmě výše hodnocené dilema mezi vlastní hotovostí a úvěrem odpadá a místo něj se vynořuje poněkud jiná otázka – vzít si úvěr nebo s koupí nemovitosti počkat do doby, než alespoň něco naspoří.

Z výše uvedeného je patrné, že není třeba se úvěrů extrémně bát. Nadále je samozřejmě nesmírně důležité udělat si finanční rozvahu a věnovat čas správnému výběru finančního produktu a jeho souvisejícím nákladům.(9)

3. Návrhy řešení

V úvodních částích jsem představila nejpoužívanější formy financování bydlení. Nyní navrhu praktické řešení na konkrétních případech a srovnám výhodnost jednotlivých finančních instrumentů.

3.1 Komparace stavebního spoření a hypotečního úvěru

Úvěry u stavebního spoření jsou často srovnávány s hypotečními úvěry. To je samozřejmě motivováno tím, že oba produkty slouží nejčastěji k pořízení bydlení. U stavebního spoření je tento účel určen zákonem a u hypoték tento účel převažuje. Hypotéky řeší případ klientů, kteří potřebují do několika dnů půjčit řádově miliony korun. Stavební spoření typicky obsluhuje klienty, kteří nějakou dobu spoří, ukládají peníze a pak chtějí peníze půjčit. Zatímco stavební spořitelny mají větší počet úvěrů s objemem půjčených financí je tomu opačně a mají zde prvenství hypoteční úvěry. Zatímco na hypotéky si banky půjčí peníze na mezibankovním trhu, na úvěry ze stavebního spoření stavební spořitelny používají peníze právě klientů. Úvěr ze stavebního spoření je potřeba si „zasloužit“. Abychom dostali úvěr ze stavebního spoření, je potřeba splnit následující podmínky:

- naspořit určité procento z cílové částky (např. 40%)
- spořit minimálně 2 roky a
- splnit tzv. hodnotící číslo (bodové hodnocení)

Hypotečních úvěrů je třeba mít odpovídající zástavu a vyhovující příjmy pro splnění individuálních požadavků bank.

Narážíme zde na další rozdíl stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Zatímco u hypoték si zvolíme dobu splatnosti a tím pádem nám vyjde splátka úvěru, u stavebního spoření to je jinak. Podle toho, jaké jsme zvolili podmínky, nám stavební spořitelna spočte splátku úvěru a určí tak jeho splatnost. Když budeme chtít jinou dobu splatnosti, musíme zároveň s tím změnit i další podmínky smlouvy.

Dalším rozdílem jsou zdroje financování. Zde se stavební spoření se od hypoték výrazně liší. Hlavním důvodem je rozdíl v úvěrových zdrojích. Banky si při

poskytování hypoték půjčují finanční prostředky na finančním trhu. Vydají např. 5-ti leté dluhopisy a z nich půjčují hypotéky s pětiletou fixací. Takže si půjčují na trhu za aktuální úrokové sazby a tyto peníze vlastně dále půjčují jednotlivým žadatelům o hypotéku.

Stavební spořitelny mají jiné úvěrové zdroje. Přijímají vklady od účastníků a z nich půjčují úvěry na bydlení. Stavební spořitelna má levné úvěrové zdroje, protože účastníkům platí úrokovou sazbu z vkladů cca 2% p. a.

Pro účastníky je to i tak zajímavý produkt, protože díky státní podpoře se efektivní úrok pohybuje kolem 3-4% p. a.

Podmínky hypoték se spíše odvíjejí od aktuální situace na finančním trhu a od ceny peněz.(9)

Doba splatnosti úvěru obou finančních produktů souvisí s délkou a výší splátek. U stavebního spoření, pokud jej například budeme chtít splácet delší dobu, si budeme muset na úvěr počkat o něco déle. Toto vychází z logiky stavebního spoření a zdrojů jejího financování. U stavebního spoření půjčují peníze klienti, proto se musí déle podílet na vytváření zdrojů, aby mohli čerpat úvěr delší dobu.

V textu jsem se již zmínila o tzv. efektivním úroku. Jedná se o efektivní úrokovou sazbu, je to ekvivalent RPSN – Roční procentní sazbě nákladů u spotřebitelských úvěrů. Efektivní úrok zahrnuje úrokovou sazbu, veškeré poplatky a případné daňové odpočty. Efektivní úrok je cena peněz dle podmínek, které platí dnes. Efektivní úrok se samozřejmě změní, jakmile se změní podmínky úvěru. Při rozhodování o výhodnosti a nevýhodnosti úvěru je třeba se řídit dvěma věcmi.

- cenou peněz vyjádřenou efektivním úrokem
- rizikem, že se cena peněz změní (sazba, daně...) (9)

Efektivní úrok závisí u hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření na úrokové sazbě, poplatcích spojených s vyřízením úvěru, poplatcích spojených s vedením úvěrového účtu a na daňových odpočtech. Výši hypotečního úvěru tedy vypočítáme pomocí efektivní úrokové míry. U stavebního spoření musíme oddělit dva případy, tj. úvěr ze stavebního spoření a úvěr překlenovací. Efektivní úrok u stavebního spoření se počítá podobně jakou hypotéky, základními parametry jsou úroková sazba, doba splatnosti, poplatek za vyřízení a vedení úvěru. Spočítání míry efektivního úroku u

překlenovacího úvěru je složitější, protože finanční toky jsou jiné a komplikovanější. Například v tom, že na počátku úvěru se platí pouze úroky a jistina se nesnižuje.

Je dobré při porovnávání stavebního spoření a hypotéky si uvědomit.

- a) kolik se bude platit ve fázi spoření
- b) kolik se bude platit ve fázi překlenovacího úvěru
- c) kolik se bude platit ve fázi úvěru ze stavebního spoření
- d) kdy která fáze skončí

Vše je potřeba srovnat s hypotékou, která má identické vlastnosti

- a) výši půjčené částky
- b) dobu splatnosti

Pro lepší názornost si vše ukážeme na jednoduchém příkladu:

Potřebujeme si půjčit 2 mil. Kč a zvažujeme, že bychom k tomu použili stavební spoření. Máme však i druhou alternativu, a tou je hypoteční úvěr. Máme nabídku na hypoteční úvěr se sazbou 5,2% p. a.

Od stavební spořitelny získáme tyto hodnoty:

- a) 13 317 Kč v době překlenovacího úvěru (částka zahrnuje jak platbu úroků, tak i částku spoření)
- b) Doba splácení překlenovacího úvěru bude trvat 175 měsíců
- c) 12 000 Kč v době splácení řádného úvěru
- d) Doba splácení úvěru bude trvat 121 měsíců.

Celková splatnost úvěru bude 297 měsíců a zaplacená částka 3 782 475 Kč.

Nyní se podíváme na to, jaká bude splátka srovnatelné hypotéky. Splátka hypotéky:

- a) se splatností 24,75 let a
- b) úrokem 5,2%

je 11 985 Kč měsíčně.

U hypotečního úvěru zaplatíme 3 559 545 Kč.

V tomto případě vychází lépe úvěr z hypotečního spoření. Nelze to však praktikovat obecně, příklad nebere v úvahu státní podporu, změnu úroku, měsíční platby za vedení

účtu. Podmínky stavebního spoření a hypotéky se neustále mění. A my se jsme dávali jeden konkrétní případ při jakékoliv změně může být vše opačně.

Důležité je si uvědomit, že oba produkty jsou tzv. levné úvěry a jsou vhodné na koupi nemovitosti a měli bychom je upřednostnit před spotřebitelskými úvěry nebo jim podobné „výhodné úvěry“.(9)

V závěru kapitoly bych zmínila základní výhody a nevýhody hypoték a stavebního spoření. Hlavní výhodou stavebního spoření je státní podpora, pevné úrokové sazby a rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úvěru je dán zákonem (maximálně 3%), a možnost předčasného splacení úvěru. U hypoték to je získání úvěru v relativně krátkém čase (pominuli překlenovací úvěr u stavebního spoření), nízké úrokové sazby s jinými druhy úvěrů, možnost půjčky větších objemů financí a dlouhá doba splácení.

Hlavní nevýhodou stavebního spoření je určena minimální doba spoření, při čerpání překlenovací úvěru se platí úroky z celého překlenovacího úvěru, tedy i ze svých úspor. U hypoték, pokud zmiňujeme nevýhody, musíme uvést garantovanou úrokovou sazbu jen na určitou, klientem zvolenou dobu, sankce za předčasné splacení a vyšší měsíční poplatky za vedení účtu oproti stavebním spořitelnám.

3.2 Modelová situace a její řešení

Jedním z cílů této práce je co možná nejlépe přiblížit nejvhodnější způsob financování vlastního bydlení pro běžného občana. V následujících příkladech jsem vybrala jedny z nejčastěji využívaných forem financování.

V celém příkladu jsou jen orientační výpočty, nelze s přesností určit hodnoty, jelikož se jedná o výpočty s daty, které jsou ovlivňovány různými aspekty jako např. zvolená doba splácení, úroková sazba, bonita klienta. Každá situace je individuální a při každé změně by muselo dojít k přepočítání a srovnání nabízených produktů u jednotlivých společností na trhu.

Mladí manželé si chtějí koupit třípokojový byt ve Zlíně. Hodnota nemovitosti je 2 mil. Kč. Jejich vlastní úspory činí 600 000 Kč. Muž má založeno stavební spoření, na kterém

má naspořeno 100 000 Kč a žena disponuje s vlastními úspory 600 000 Kč. Manželé však nechtějí splácet více jak 10 000 Kč měsíčně.

3.2.1 Financování pomocí překlenovacího úvěru ze stavebního spoření

Vzhledem k tomu, že muž má založeno stavební spoření u stavební spořitelny ČSS, rozhodli se pro financování právě touto společností za pomoci překlenovacího úvěru, který slouží k dřívějšímu financování, než klient získá nárok na úvěr ze stavebního spoření. Manželé mají nastaveny u překlenovacího úvěru úrokovou sazbu 4,3%, která se po splacení překlenovacího úvěru změní na 4,8% a je podmíněná zástavou nemovitosti. Spořicí úroková sazba je nastavena na 2%.

Nyní použijeme simulaci výpočtu od ČSS – překlenovací úvěr, propočtem z výše uvedených údajů a zjistíme měsíční splátky a dobu splácení řádného a překlenovacího úvěru.

1. fáze – měsíční splátka překlenovacího úvěru 4,3%	4 658 Kč
- měsíční úložka na spoření 2%	4 310 Kč
- celkem měsíční splátka	8 968 Kč
Přibližná doba splácení překlenovacího úvěru	10 let
2. fáze – měsíční splátka řádného úvěru 4,8 %	7 800 Kč
Přibližná doba splácení překlenovacího úvěru	10 let

Vyjde nám, že měsíční splátka překlenovacího úvěru je 8 968 Kč, při dané úrokové sazbě 4,3%, by z měsíční splátky 8 968 Kč přišlo na splácení úroků z překlenovacího úvěru 4 658 Kč a na pravidelné měsíční spoření 4 310 Kč.

Po přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření by došlo po 10 letech, kdy by manželé spláceli úvěr ze stavebního spoření úrokovou sazbou 4,8% a měsíční splátkou 7 800 Kč po dobu 10 let. Orientační splátkový kalendář viz.příloha č.6.

Na tomto příkladu můžeme vidět, že varianta překlenovacího úvěru ze stavebního spoření, kdy měsíční splátky nepřesáhnou 10 000 Kč po dobu 20 let je pro manžele vyhovující.

3.2.2 Financování pomocí hypotečního úvěru

Další možností jak mohou manželé financovat koupi nemovitosti je financování pomocí hypotečního úvěru. Výchozí situace bude stejná jako u překlenovacího úvěru.

Předpokládejme, že manžel zruší stavební spoření (100 000 Kč) a naspořené peníze vloží spolu s manželčinými úspory (600 000 Kč) do koupě nemovitosti, kterou využijí jako zástavu k hypotečnímu úvěru. Vzhledem k tomu, že oba z manželů mají u Komerční banky veden účet a Komerční banka jim nyní nabízí bezplatné sjednání hypotečního úvěru (s podmínkou pětileté fixace úrokové sazby) rozhodli se pro čerpání hypotečního úvěru právě u této společnosti. U hypotečního úvěru je těžké určit výši úrokové sazby, a proto po celou dobu splácení necháme konstantní úrokovou sazbu. Je to nereálné, ale pro náš modelový příklad je to dostačující.

Dále již uvádím výpočet hypotečního úvěru dle Komerční banky.

Dle výpočtu hypoteční kalkulačky Komerční banky vychází při nastavení maximální měsíční splátky 9 000 Kč (1 000 Kč necháváme jako rezervu na pojištění nemovitosti), při pětileté fixaci úrokové sazeb 4,19% s dobou splatnosti 20 let s měsíční splátkou 8 009 Kč. Orientační splátkový kalendář viz. příloha č.7.

Vyšlo nám další možné řešení dle kritérií manželů pro financování nemovitosti.

3.2.3 Financování kombinací hypotečního a stavebního spoření

U financování pomocí hypotečního úvěru v kombinaci se stavebním spořením použijí stejná kritéria jako u předešlých příkladů, jen s výjimkou doby splatnosti 30 let.

Hypoteční úvěr ve výši 1,3mil. Kč a maximální měsíční splátka 10 000 Kč.

Pro simulaci modelu použijeme opět kalkulačku Komerční banky, kde vycházíme z výše uvedených požadavků. Po přepočtu hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let dosáhne splátka úvěru ve výši 6 587 Kč, pokud připočteme měsíční výlohy, jako je např. pojištění nemovitosti, stále manželům zůstává rezerva zhruba 2 000 Kč do jimi stanoveného limitu měsíční splátky 10 000 Kč. Tyto volné peněžní prostředky začnou manželé investovat do stavebního spoření, kde si zvolí cílovou částku 250 000 Kč (poplatky za uzavření budou 3 000 Kč a ročně zaplatí za vedení účtu 310 Kč).

Za 10 let pravidelného ukládání 2 000 Kč měsíčně na stavební spoření budou mít manželé naspořeno 279 483 Kč. Splácením hypotečního úvěru po 10 letech vznikne nesplacená částka ve výši 1 087 914 Kč. Zde se mohou manželé rozhodnout, zda budou nadále spořit nebo použijí naspořené peníze ze stavebního spoření na umoření dluhu. Pokud by se rozhodli použít naspořené peníze na umoření dluhu zbylo by jim na doplacení hypotečního úvěru přibližně 818 000 Kč. Manželé budou nyní čerpat hypotéku ve výši 818 000 Kč na 20 let a mohou si tak zkrátit dobu splácení nebo si mohou snížit měsíční splátky. Orientační splátkový kalendář viz. příloha č.8 a spořicí kalendář viz. příloha č.9.

Mohou také dále spořit a naspořené peníze později kdykoliv využít na umoření. Spoření na jeden účet po tak dlouho dobu by v tomto případě nebylo z jejich strany příliš rentabilní. Výhodnější by bylo, kdyby po uplynutí doby fixace úrokových sazeb splatili část hypotečního úvěru a založili si další stavební spoření, a nebo využít naspořené peníze jiným způsobem a postupně hypoteční úvěr umořovat. V tomto případě je za potřebí danou situaci zhodnotit a udělat si průzkum trhu právě nabízených finančních produktů.

3.2.4 Shrnutí výsledků modelových situací

Pro výběr nejvhodnějšího způsobu financování byl zvolen jednoduchý modelový příklad na kterém byly použity jedny z nejčastějších forem financování bydlení pomocí překlenovacího úvěru, hypotečního úvěru a kombinaci hypotečního úvěru se stavebním spořením. Jako modelový příklad byli mladí manželé, kteří disponovali vlastními finančními prostředky v celkové částce 700 000 Kč a chtěli si pořídit třípokojový byt v tržní hodnotě 2 mil. Kč. Kritériem manželů bylo splácet maximálně 10 000 Kč měsíčně.

	Celková hodnota úvěru	Měsíční splátka	Doba splácení	Úroková sazba	Celkově zapláceno
1. Překlenovací úvěr ze SS	1 300 000,-	8 968,- 7 800,-	20 let	4,3% 4,8%	1 937 861,-
2. Hypoteční úvěr	1 300 000,-	8 009,-	20 let	4,19%	1 922 041,-
3. Kombinace HÚ a SS	1 300 000,-	6 587,- + 2 000,-	30 let	4,5% 3%	2 805 896,-

Tab. 3: Porovnání úvěru

Zdroj: Vlastní tvorba

Tabulka nám názorně porovnává jednotlivé produkty mezi sebou při celkové hodnotě úvěru 1,3 mil. Kč. V porovnání měsíčních splátek s kritériem, které si manželé určily jsou vyhovující všechny výše uvedené produkty. Z tabulky nám dále vyplývá, že nejvhodnějším financováním pro daný model je použití hypotečního úvěru. Je zde nejnižší měsíční splátka a navíc jim zbývá zhruba 2 000 Kč do jimiž požadovaných 10 000 Kč, které manželé chtěli maximálně splácet. Dále je zde nejnižší úroková sazba 4,19% a také nesmíme opomenout bezplatný poplatek za vyřízení úvěru, který jim banka v rámci dlouholetého využívání bankovního účtu nabízí.

Na dalším příkladu si můžeme ukázat, jak se dají využít zbývající finance.

Pokud by manželé nevyužili zbylé 2 000 Kč na splátky hypotéky a investovali je například do smíšených fondů s předpokládaným výnosem 7% p.a.

Oba manželé budou mít při pravidelném měsíčním investování 2 000 Kč za 10 let naspořeno 346 000 Kč, které mohou použít dle jejich potřeby.

V případě investování 2 000 Kč po dobu 20 let bude disponibilní částka na jejich účtu 1 042 000 Kč, což jsou pořád velice slušné úspory i při předpokládaném znehodnocení 2-3% inflací ročně.

V našem modelovém příkladu a mnou nastavených hodnotách vyšla jako nejlepší možnost varianta hypotečního úvěru. Za jiných podmínek nebo změně úrokových

sazeb, by situace mohla být rozdílná. Nelze tedy určit, který produkt je obecně nejvýhodnější. Dá se však spočítat, který je nejvýhodnější za daných podmínek. Je důležité sledovat úrokové sazby, marketingové akce bank či spořitelen, spočítat si efektivní úrokovou sazbu a zbylé peníze, pokud je máme, investovat do investičních produktů.

Závěr

Pořízení bydlení je klíčovou investicí téměř pro nás všechny. Každý budoucí vlastník by měl brát budoucí koupi nemovitosti jako investici se všemi důsledky své správné nebo nesprávné investiční rozvahy.

Cílem práce bylo navrhnout nejvýhodnější způsob financování bydlení a seznámit čtenáře s problematikou bydlení. V práci jsem představila nejpoužívanější způsoby financování, základní principy a aktuální situaci na trhu s těmito produkty. Dále jsem provedla komparaci nejpoužívanějších úvěrových produktů, nabídla srovnání na modelovém příkladu, ukázala cestu ke správnému výběru způsobu financování bydlení.

Před realizací koupě nemovitosti je důležité přibližně se seznámit s regionálním realitním trhem a mít alespoň hrubou představu o cenách a přehled o vývoji cen. Snažit se nekupovat v cenové bublině, nekoupit nemovitost příliš předraženou oproti jiným v dané lokalitě jenom proto, že už konečně chci někde bydlet, rozumně zvážit své finanční možnosti, měsíční výdaje a možné komplikace do budoucna. A co považují za nejdůležitější? Nebát se úvěrů....Tedy těch „levných“, jako je stavební spoření nebo hypoteční úvěr. Převážná většina zájemců čelí hlavnímu problému a to je vysoká pořizovací cena vlastního bydlení a jelikož většina společností nemá dostatek vlastních prostředků na takovou investici, musí potřebné peníze získat. Ve většině české společnosti je zakořeněno, snad z dob minulých, že dluh je něco špatného, něco o čem se nemluví a co je nejlepší rychle splatit i z případnými ztrátami. Nebyli jsme zvyklí takto investovat a nakupovat nemovitosti a zadlužovat se na dlouhou dobu. Doba se samozřejmě mění a v podstatě dnes převážně většině zájemců o koupi nemovitosti nic jiného nezbyvá. S postupem času a se vzrůstající finanční gramotností se ale starší stereotypní názory na úvěry mění. A úvěry na koupi nemovitosti jsou dnes častější a považují se za dluhy „rozumné“.

Za současných podmínek, které při veškeré snaze současné vlády stále platí, jako jsou daňové odpočty či podpora stavebního spoření je rozdíl mezi náklady při využití vlastních prostředků a nákladů hypotečních úvěrů či úvěru ze stavebního spoření téměř zanedbatelný. Zvláště pak pokud má investor možnost výhodné koupě nemovitosti, případně výhodnější možnost úvěru nebo může a má schopnosti investovat své prostředky, které nepoužil na získání bydlení, a získat vyšší potenciální výnos než je

úrok z úvěru. To vše samozřejmě platí za stabilních ekonomických podmínek s rovnovážným trhem.

V práci jsem také ukázala, že není třeba se bát těchto úvěrů. Splátky dluhu by však neměly přesáhnout polovinu domácího rozpočtu a jedinec nebo rodina by měla mít v záloze peníze na pokrytí přibližně 5-7 měsíců bez stabilního příjmu. Samozřejmě na začátku je potřeba objektivně zhodnotit finanční situaci.

Z práce vyplývá, že neexistuje na současné měnícím se trhu jediný platný a existující produkt, který by byl nejvýhodnější a neměl žádnou konkurenci. Můžeme ale určit, který produkt nebo způsob financování je za daných výchozích podmínek optimální pro určitou konkrétní situaci zároveň je třeba vnímat finanční možnosti klienta pořizujícího bydlení, jeho vztah k riziku a další sociální atributy.

Literatura

a) Knižní zdroje

- (1) BORKOVEC, P. *Finanční podnikání – Financování bydlení*. (Diplomová práce) Brno: MU, 2009. 85 s.
- (2) DVOŘÁK, P.: *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3.vyd. Praha: Linde a.s., 2005. 688 s. ISBN 80-7201-515-X.
- (3) LUKÁŠ, V. – KIELAR, P.: *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1.vyd. Praha: Express, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.
- (4) PAVELKA, F. – OPLTOVÁ, R.: *Hypoteční úvěry*. 1.vyd. Praha: Vydavatelství PP Agency, 1996. 116 s. ISBN není uvedeno.
- (5) RADOVÁ, J. – DVOŘÁK, P. – MÁLEK, J.: *Finanční matematika pro každého*. 7.vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2009. 296 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
- (6) REVENDA, Z. a kol.: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4.vyd. Praha: Management Press, s.r.o., 2008. 627 s. ISBN 978-80-7261-132-4.
- (7) SUNEKA P., LUX M. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vydání. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. Počet stran 288. ISBN 80-86429-12-1
- (8) SŮVOVÁ, H.: *Specializované bankovníctví*. 1.vyd. Praha: Bankovní institut, a.s., 1997.398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- (9) SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 5.vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- (10) VENCOVSKÝ, F., JINDRA, Z., NOVOTNÝ, J., PŮLPÁN, K., DVOŘÁK, P. a kol. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*, 1.vyd. Praha: Bankovní institut,a.s., 1999.104 s. ISBN 80-7265-030-0.

b) Internetové zdroje

- (11) AČSS. *Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření- paragraf 5 odst. 10* [online].[cit. 27. 4. 2011]. Dostupné na WWW: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/#soubory>
- (12) AČSS. *AČSS v médiích – Většina stavebních spořitelen chce k úvěru životní pojištění* [online] 2007.[cit. 22.3.2011]. Dostupné na WWW: <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>
- (13) AČSS. *Slovník pojmů - Zajištění* [online]. [cit. 22.3.2011]. Dostupné na WWW:<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>
- (14) AČSS. *Vývoj statistik* [online] 2010.[cit. 22.3.2011]. Dostupné na WWW: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyvoj-statistik/>
- (15) ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA [online]. Dostupné na WWW: <<http://www.cmss.cz>>
- (16) FINANCE.CZ. *Čerpání hypotečního úvěru* [online]. [cit. 12.3. 2011]. Dostupné na WWW: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/cerpani-uveru/>
- (17) FINANCE.CZ. *Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru* [online]. [cit. 10.4. 2011]. Dostupné na WWW: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/doklady-k-vyrizeni/>

- (18) FINANCE.CZ. *Jaký je průběh vyřizování hypotečního úvěru?* [online]. [cit. 10.4. 2011]. Dostupné na WWW: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/vyrizeni-uveru/>
- (19) FINANCE.CZ - PAPOUŠKOVÁ, R. *Tajemství fixace úrokové sazby 3.5.2011* [online]. [cit. 9.5.2011]. Dostupné na WWW: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/250668-tajemstvi-fixace-urokove-sazby/>
- (20) FINANCE.CZ. *Typy hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 7.5. 2011]. Dostupné na WWW: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>
- (21) HYPOTEČNÍ BANKA. *Úrokové sazby* [online]. [cit. 10.4. 2011]. Dostupné na WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>
- (22) HYPOINDEX.CZ. [online] Dostupné na <http://www.hypoindex.cz/clanky/stavebni-sporitelny-slapou-hypotecnim-bankamna-paty/>.
- (23) IDNES.CZ. *Anuitní splácení* [online]. [cit. 10.4. 2011]. Dostupné na WWW: http://finance.idnes.cz/co-je-anuitnisplaceni-hypotecniho-uveru-fpt-uver.asp?c=A051121_163037_viteze_jji
- (24) KOMERČNÍ BANKA.CZ. [online]. Dostupné na WWW: <http://www.kb.cz/>
- (25) STÁTNI FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *O SFRB* [online]. [cit. 8.4. 2011]. Dostupné na WWW: <http://www.sfrb.cz/>
- (26) STÁTNI FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Úvěr 300* [online]. [cit. 8.4. 2011]. Dostupné na WWW: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>
- (27) STAVEBNISPORITELNY.COM. [online] Dostupné na <http://www.stavebni-sporitelny.com/>.
- (28) TOPFINANCE. *Hypoteční banky* [online] 2010.[cit. 22.3.2011)]. Dostupné na WWW: http://81.95.101.4/download/pdfhn/Top_finance_2010.pdf

c) **Zákonné normy**

- (29) Zákon č. 21/1992 Sb. v platném znění, o bankách.
- (30) Zákon č. 190/2004 Sb. v platném znění, o dluhopisech.
- (31) Zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění, občanský zákoník.
- (32) Zákon č. 96/1993 Sb. v platném znění, o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Úrokové sazby z úvěru.....	24
Tabulky 2: Vývoj stavebního spoření v letech 2004 – 2010.....	38
Tabulky 3: Porovnání úvěrů	55

Seznam grafů:

Graf 1: Podíl jednotlivých hypotečních bank na trhu.....	16
Graf 2: Podíl úroků a úmoru u jednotlivých	22
Graf 3: Objem poskytnutých úvěrů	34
Graf 4: Vklad klientů ve stavebním spoření.....	35

Seznam obrázků:

Obrázek 1: Fáze stavebního spoření.....	30
Obrázek 2: Překlenovací úvěr ze stavebního spoření.....	34

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Co můžeme financovat hypotečním úvěrem a ze stavebního spoření	63
Příloha č. 2: Poplatky za úvěr a vedení účtu u jednotlivých bank	64
Příloha č. 3: Počet a objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech	65
Příloha č. 4: Počet smluv ve fázi spoření a počet nově uzavřených smluv	66

Příloha č. 5: Vklad klientů ve SS a objem aktuálně poskytnutých úvěrů.....	67
Příloha č. 6: Orientační splátkový kalendář překlenovacího úvěru	68
Příloha č. 7: Orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru	69
Příloha č. 8: Orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru	70
Příloha č. 9: Propočet stavebního spoření.....	71

Příloha 1) Co můžeme financovat hypotečním úvěrem a ze stavebního spoření

Co můžete financovat hypotečním úvěrem:

- Koupě bytu, družstevního bytu, rodinného domu, objektu k individuální rekreaci
- Koupě stavebního pozemku
- Výstavba, přestavba, nástavba, rekonstrukce nemovitosti
- Koupě spoluvlastnického podílu na nemovitosti
- Vypořádání spoluvlastnického podílu na nemovitosti
- Splacení dříve poskytnutých úvěrů a půjček, použitých na investici do nemovitosti
- Refinancování vlastních finančních prostředků investovaných do nemovitosti
- Neúčelově, tzv. americká hypotéka

Co můžeme financovat úvěrem ze stavebního spoření:

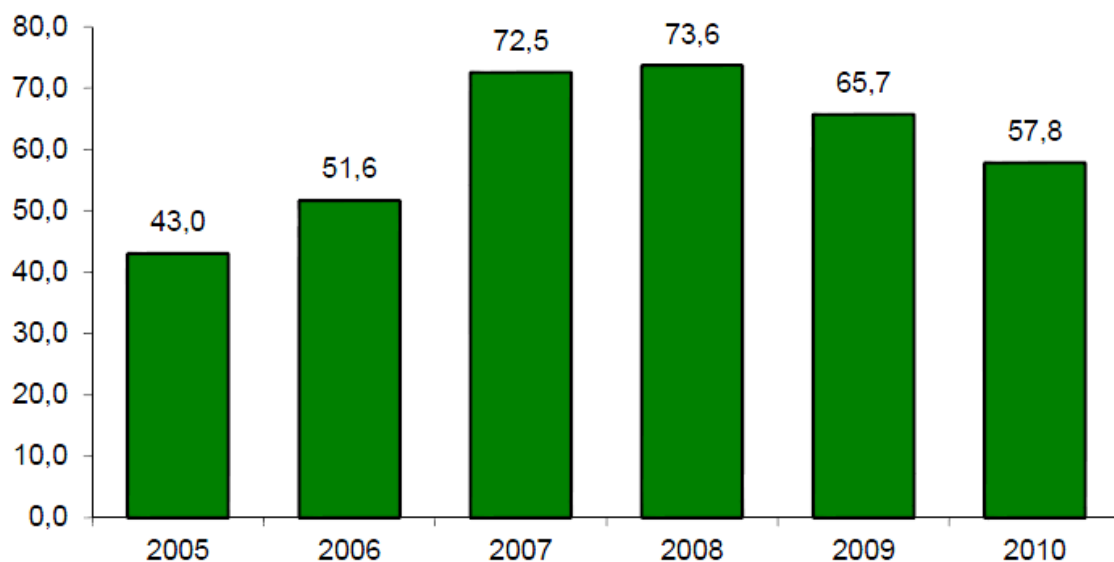
- výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt, koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby
- do bytových potřeb,
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou,
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě,
- změna či údržba stavby nebo udržovací práce na stavbě.
- vypořádání společného jmění manželů, spoluvlastníků či dědiců, úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu,
- připojení k veřejným sítím technického vybavení, splacení jiných půjček a úvěrů na bytové účely,
- půdní vestavby, projektová dokumentace, požární zabezpečení a bezpečnostní zajištění.
- úvěr ze stavebního spoření lze využít i při výměně bytového jádra, přípojky plynu, vody, kanalizace, elektrického proudu a mnohé další.

Příloha 2) Poplatky za úvěr a vedení účtu u jednotlivých bank

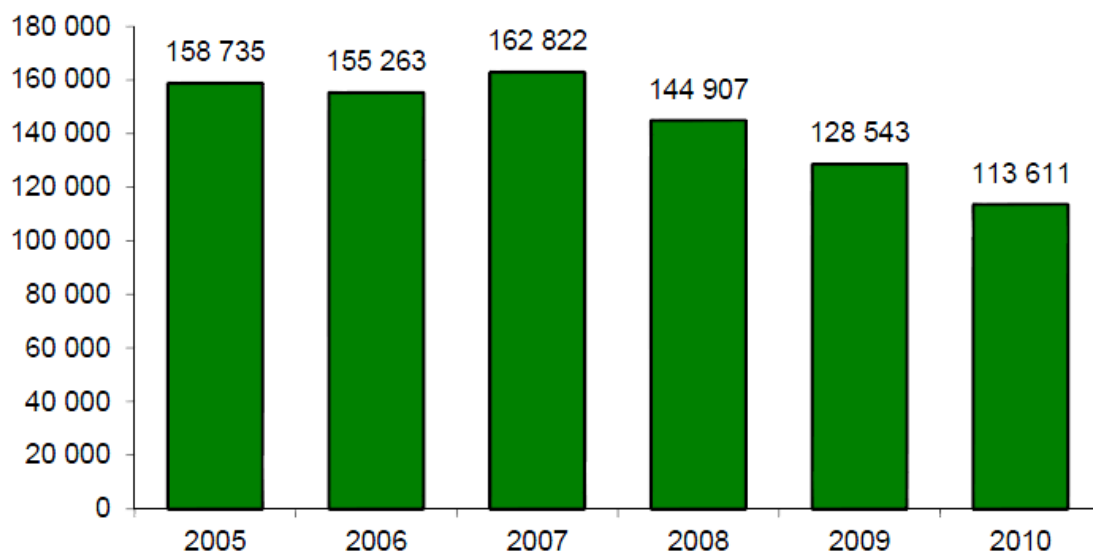
Banka	Poplatek za úvěr	Poplatek za vedení účtu (měsíčně)
Česká spořitelna	9 500,-	150,-
ČSOB	7 000,-	150,-
GE Money Bank	0,-	150,-
Hypoteční banka	7 000,-	150,-
Komerční banka	9 000,-	100,-
mBank	0,-	0,-
Raiffeisenbank	8 000,-	100,-
UniCredit Bank	9 000,-	150,-
Volksbank CZ	7 500,-	150,-
Wüstenrot	8 000,-	150,-

Příloha 3) Počet a objem poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech

Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok [mld. Kč]

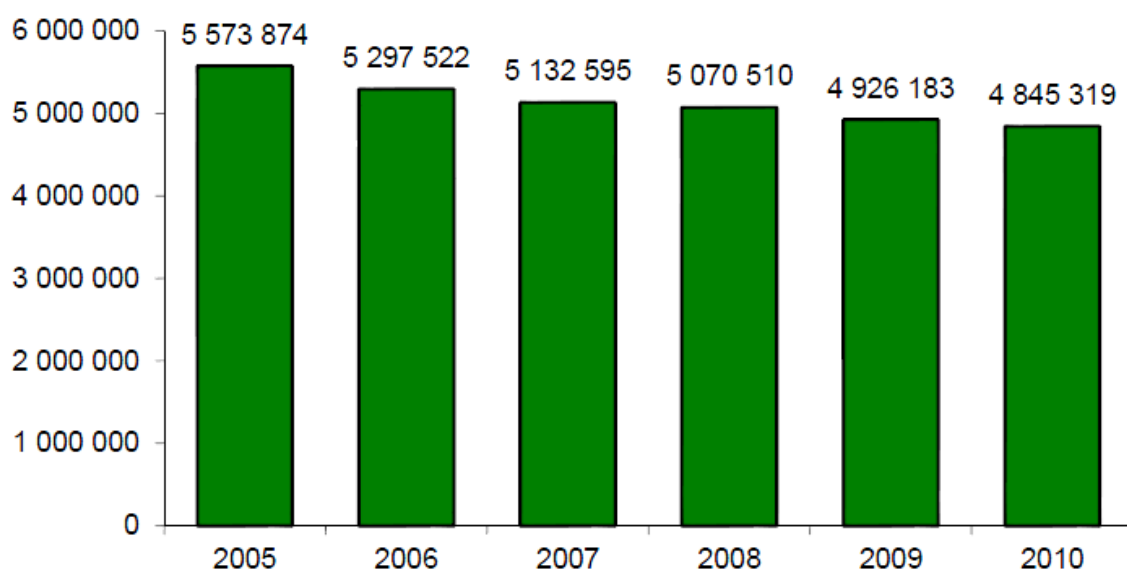


Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech

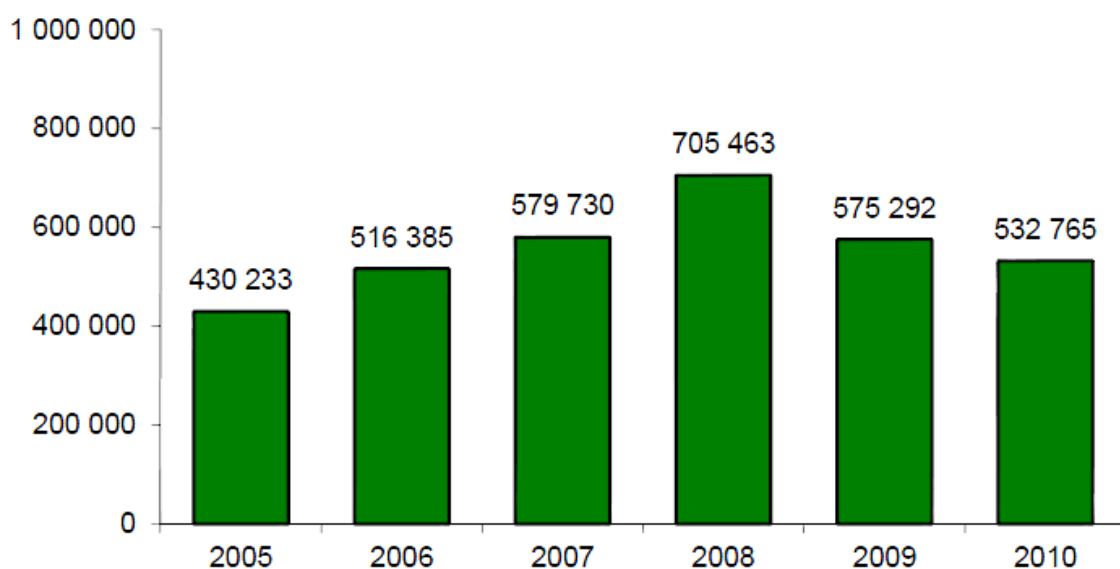


Příloha 4) Počet smluv ve fázi spoření a počet nově uzavřených smluv

Počet smluv ve fázi spoření k uvedenému datu

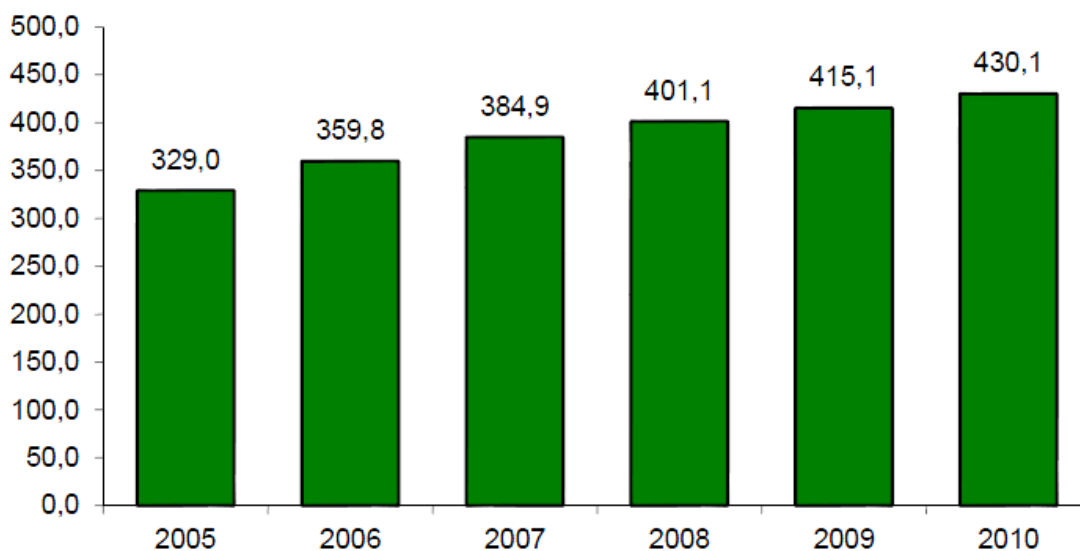


Počet nově uzavřených smluv v roce

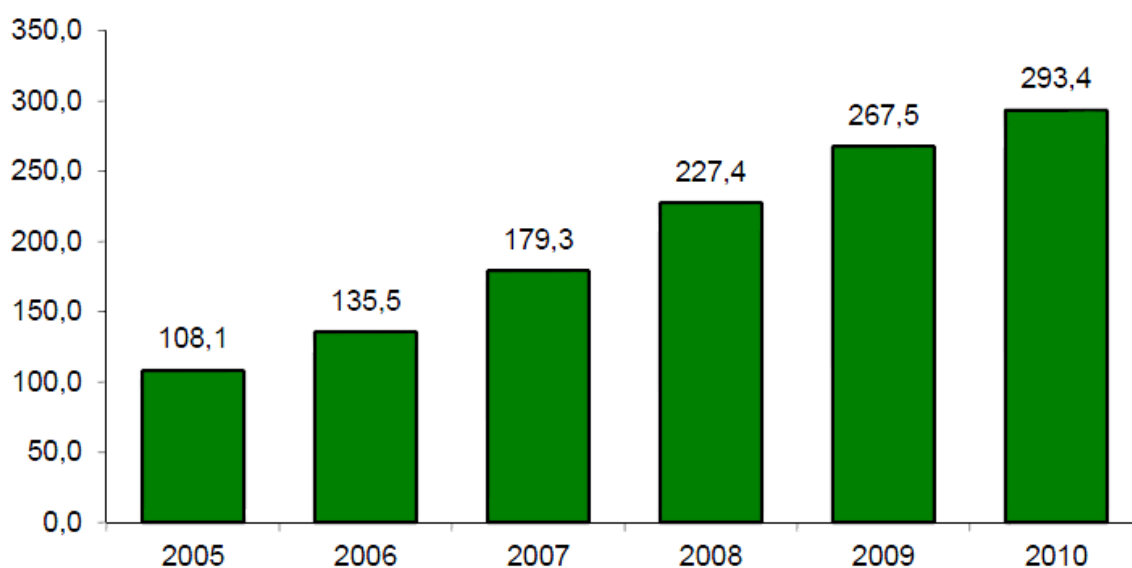


Příloha 5) Vklad klientů ve SS a objem aktuálně poskytnutých úvěrů

Vklady klientů ve stavebním spoření [mld. Kč]



Objem aktuálně poskytnutých úvěrů k datu [mld. Kč]



Příloha 6) Orientační splátkový kalendář překlenovacího úvěru

Spoření ročně

Rok	Úložka	Úrok	Zůstatek
1	139 170	1 296	126 807
2	51 720	3 071	182 518
3	51 720	4 185	239 177
4	51 720	5 318	296 799
5	51 720	6 471	355 400
6	51 720	7 643	414 998
7	51 720	8 835	475 608
8	51 720	1 047	537 248
9	4 310	898	541 703
Celkem	505 520	47 768	541 709

Meziúvěr ročně

Rok	Platba	Úrok	Zůstatek
1	23 447	23 447	1 300 000
2	55 900	55 900	1 300 000
3	55 900	55 900	1 300 000
4	55 900	55 900	1 300 000
5	55 900	55 900	1 300 000
6	55 900	55 900	1 300 000
7	55 900	55 900	1 300 000
8	55 900	55 900	1 300 000
9	4 658	4 658	1 300 000
Celkem	419 411	419 411	1 300 000

Úvěr ročně

Rok	Platba	Úrok	Zůstatek
1	80 000	31 593	790890
2	95 600	31 602	646 202
3	93 600	28 611	581 523
4	93 600	25 506	513 740
5	93 600	22 253	442 703
6	93 600	18 843	368 257
7	93 600	15 270	290 237
8	93 600	11 525	208 472
9	93 600	7 600	122 782
10	93 600	3 487	32 980
11	33 514	224	0
Celkem	957 914	196 517	0

Příloha 7) Orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru

Roky	Zůstatek hypoteční půjčky	Úrok celkem
1	1 257 559 Kč	53 661 Kč
2	1 213 305 Kč	105 509 Kč
3	1 167 161 Kč	155 467 Kč
4	1 119 046 Kč	203 454 Kč
5	1 068 876 Kč	249 386 Kč
6	1 016 563 Kč	293 175 Kč
7	962 015 Kč	334 730 Kč
8	905 138 Kč	373 954 Kč
9	845 830 Kč	410 749 Kč
10	783 990 Kč	445 010 Kč
11	719 508 Kč	476 631 Kč
12	652 272 Kč	505 497 Kč
13	582 164 Kč	531 491 Kč
14	509 061 Kč	554 490 Kč
15	432 836 Kč	574 367 Kč
16	353 355 Kč	590 988 Kč
17	270 479 Kč	604 214 Kč
18	184 063 Kč	613 900 Kč
19	93 956 Kč	619 895 Kč
20	0 Kč	622 041 Kč

Příloha 8) Orientační splátkový kalendář hypotečního úvěru

Roky	Zůstatek hypoteční půjčky	Úrok celkem
1	1 284 036 Kč	77 566 Kč
2	1 267 087 Kč	154 147 Kč
3	1 249 093 Kč	229 683 Kč
4	1 229 989 Kč	304 108 Kč
5	1 209 707 Kč	377 356 Kč
6	1 188 173 Kč	449 353 Kč
7	1 165 312 Kč	520 021 Kč
8	1 141 041 Kč	589 280 Kč
9	1 115 272 Kč	657 041 Kč
10	1 087 914 Kč	723 213 Kč
11	1 058 869 Kč	787 698 Kč
12	1 028 033 Kč	850 391 Kč
13	995 294 Kč	911 183 Kč
14	960 536 Kč	969 955 Kč
15	923 635 Kč	1 026 583 Kč
16	884 457 Kč	1 080 936 Kč
17	842 864 Kč	1 132 872 Kč
18	798 704 Kč	1 182 242 Kč
19	751 821 Kč	1 228 889 Kč
20	702 047 Kč	1 272 644 Kč
21	649 202 Kč	1 313 330 Kč
22	593 098 Kč	1 350 755 Kč
23	533 534 Kč	1 384 721 Kč
24	470 296 Kč	1 415 013 Kč
25	403 157 Kč	1 441 404 Kč
26	331 878 Kč	1 463 655 Kč
27	256 202 Kč	1 481 509 Kč
28	175 859 Kč	1 494 695 Kč
29	90 560 Kč	1 502 926 Kč
30	0 Kč	1 505 896 Kč

Příloha 9) Propočet stavebního spoření

Rok	Celkové vložené peníze v Kč	Výdělek z úroků v Kč	Celková naspořená částka v Kč
0	2000	0.00	2000
1	24 000	332	24 332
2	48 000	1 405	49 405
3	72 000	3 241	75 241
4	96 000	5 862	101 862
5	120 000	9 293	129 293
6	144 000	13 558	157 558
7	168 000	18 683	186 683
8	192 000	24 694	216 694
9	216 000	31 618	247 618
10	240 000	39 482	279 482