

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

**Analýza financování nemovitosti stavebním spořením a
hypotečním úvěrem**

**Analysis of real estate financing by building savings and
mortgage loan**

Jiří Trch

Plzeň 2016

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
Fakulta ekonomická
Akademický rok: 2015/2016

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jiří TRCH**
Osobní číslo: **K13B0391P**
Studijní program: **B6209 Systémové inženýrství a informatika**
Studijní obor: **Informační management**
Název tématu: **Analýza financování nemovitosti
stavebním spořením a hypotečním úvěrem**
Zadávací katedra: **Katedra ekonomie a kvantitativních metod**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Popište a charakterizujte stavební spoření.
2. Popište a charakterizujte hypoteční úvěr.
3. Uveďte potřebné vztahy finanční matematiky.
4. Analyzujte a porovnejte financování nemovitosti stavebním spořením a hypotečním úvěrem.
5. Formulujte závěr práce.

Rozsah grafických prací:

Rozsah kvalifikační práce: **40 - 60 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

- **LUKÁŠ, Vojtěch, KIELAR, Petr.** *Stavební spoření a stavební spořitelny.* 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014, 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.
- **SYROVÝ, Petr.** *Financování vlastního bydlení.* 5. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 144 s. ISBN 80-247-1097-8.
- **JANDA, Josef.** *Spořit nebo investovat?* 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
- **RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří.** *Finanční matematika pro každého.* 7. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2009, 293 s. ISBN 978-80-247-3291-6.

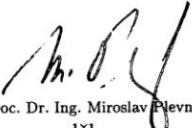
Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Mgr. Milan Svoboda, Ph.D.

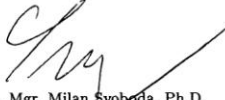
Katedra ekonomie a kvantitativních metod

Datum zadání bakalářské práce: **23. října 2015**

Termín odevzdání bakalářské práce: **25. dubna 2016**


Doc. Dr. Ing. Miroslav Plevný
děkan




Ing. Mgr. Milan Svoboda, Ph.D.
vedoucí katedry

V Plzni dne 23. října 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Analýza financování nemovitosti stavebním spořením a hypotečním úvěrem“

Vypracoval samostatně pod odborným dohledem vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené biografii.

V Plzni, dne

.....
podpis autora

Poděkování

Tímto bych chtěl velmi poděkovat svému vedoucímu bakalářské práce, Ing. Mgr. Milanovi Svobodovi, Ph.D, za věcné rady a veškerý volný čas, který mi věnoval.

Obsah

Úvod	9
1. Stavební spoření.....	10
1.1. Úvod do stavebního spoření	10
1.2. Historie a vznik stavebního spoření	10
1.2.1. Rozvoj v Německu	11
1.2.2. Stavební spoření v České republice.....	12
1.3. Zákon o stavebním spoření	13
1.3.1. § 1 Vymezení pojmu stavební spoření	13
1.3.2. § 4 Účastník stavebního spoření	13
1.3.3. § 7 Všeobecné obchodní podmínky	14
1.4. Státní podpora.....	14
1.5. Účastníci stavebního spoření	16
1.5.1. Účastník, který chce úvěr	16
1.5.2. Přátelský účastník.....	16
1.6. Smlouva o stavebním spoření	16
1.6.1. Volba tarifu.....	18
1.6.2. Výše měsíčních úložek.....	18
1.6.3. Úrokové sazby	19
1.6.4. Poplatky.....	19
1.6.5. Ukončení smlouvy	19
1.6.6. Změna smlouvy	20
1.6.7. Změna cílové částky	21
1.7. Dvě fáze stavebního spoření	21
1.8. Překlenovací úvěr.....	22

2.	Hypoteční úvěr	24
2.1.	Úvod	24
2.2.	Typy hypotečních úvěrů	24
2.2.1.	Účelové	24
2.2.2.	Neúčelové	25
2.2.3.	Způsoby splácení hypotečního úvěru	26
2.3.	Druhy hypotečních úvěrů	26
2.3.1.	Americká hypotéka	26
2.3.2.	Hypotéka bez dokládání příjmů	26
2.3.3.	Předhypoteční úvěr	27
2.3.4.	Hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny	27
2.3.5.	Hypoteční úvěr 2v1	27
2.3.6.	Offset hypotéka	27
2.3.7.	Variabilní hypotéka neboli hypoteční kontokorent	28
2.4.	Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru	28
2.6.	Český hypoteční trh	29
2.6.1.	Historie	29
2.6.2.	Doba fixace	29
2.6.3.	Předčasné splacení	30
3.	Vztahy finanční matematiky	32
3.1.	Stavební spoření	32
3.1.1.	Krátkodobé předlhůtní spoření	32
3.1.2.	Krátkodobé polhůtní spoření	34
3.1.3.	Dlouhodobé předlhůtní spoření	35
3.1.4.	Dlouhodobé polhůtní spoření	37
3.1.5.	Kombinace krátkodobého a dlouhodobého předlhůtního spoření	39
3.1.6.	Kombinace krátkodobého a dlouhodobého polhůtního spoření	40

3.2.	Hypoteční úvěr	41
3.3.	Státní podpora.....	42
3.4.	Vnitřní výnosové procento.....	44
4.	Modelové situace	46
4.1.	Modelový příklad 1: úvěru na 1 500 000 Kč bez vlastních zdrojů	46
4.1.1.	Hypoteční úvěr	46
4.1.2.	Stavební spoření.....	47
4.2.	Modelový příklad 2: úvěru na 1 500 000 Kč s 30 % vlastních zdrojů	49
4.2.1.	Hypoteční úvěr	49
4.2.2.	Stavební spoření.....	50
4.3.	Modelový příklad 3: úvěru na 1 500 000 Kč s 50 % vlastních zdrojů	52
4.3.1.	Hypoteční úvěr	52
4.3.2.	Stavební spoření.....	53
4.4.	Modelový příklad 4: úvěru na 3 000 000 Kč bez vlastních zdrojů	55
4.4.1.	Hypoteční úvěr	55
4.4.2.	Stavební spoření.....	56
4.5.	Modelový příklad 5: úvěru na 3 000 000 Kč s 30 % vlastních zdrojů	58
4.5.1.	Hypoteční úvěr	58
4.5.2.	Stavební spoření.....	59
4.6.	Modelový příklad 6: úvěru na 3 000 000 Kč s 50 % vlastních zdrojů	61
4.6.1.	Hypoteční úvěr	61
4.6.2.	Stavební spoření.....	62
4.7.	Vyhodnocení modelových situací	64
4.8.	Výhody a nevýhody stavebního spoření a hypotečního úvěru	64
4.8.1.	Výhody a nevýhody stavebního spoření	64
4.8.2.	Výhody a nevýhody hypotečního úvěru.....	65
	Závěr.....	66

Seznam tabulek.....	67
Seznam obrázků.....	69
Seznam použitých zkratk a značek.....	70
Seznam použité literatury.....	71
Seznam příloh.....	72

Úvod

Minimálně jednou za život každý člověk řeší otázku vlastního bydlení. Koupě bytového, nebo rodinného domu není v dnešní době levná záležitost a často to bývá největší investice v lidském životě, jelikož ceny nemovitostí se na českém trhu pohybují v řádech milionů korun. Jen malé procento lidí by si mohlo dovolit tak velkou sumu zaplatit najedou, naštěstí existují možnosti jak koupit nemovitosti financovat. Mezi nejrozšířenější možnosti patří stavební spoření a hypoteční úvěr, o kterých se víc dozvíte v této bakalářské práci.

První kapitola se zabývá charakteristikou stavebního spoření. Nejdříve si na příkladu řekneme, jak stavební spoření fungovalo dříve, poté se dozvíme něco o vzniku a vývoji stavebního spoření. Řekneme si nejdůležitější body zákona o stavební spoření, vývoji státní podpory a fázích stavebního spoření.

Druhá kapitola se zabývá charakteristikou hypotečního úvěru. Nejdříve si řekneme jak se hypoteční úvěr dělení, poté si představíme druhy hypotečních úvěrů, které jsou v České republice dostupné a jaké doklady budeme potřebovat k jeho vyřízení. Na závěr se dozvíme něco o historii hypotečního trhu v České republice.

V třetí kapitole jsou uvedeny matematické vzorce, které budeme potřebovat při výpočtu splátek u daných typů úvěrů.

V poslední kapitole si ukážeme modelové situace na financování nemovitostí stavební spořením a hypotečním úvěrem. Jedná se o šest modelových situací na dvě různé nemovitosti s různě velkými vlastními zdroji. První modelová situace je na bytový dům v hodnotě 1 500 000 Kč bez vlastních zdrojů. Druhá varianta je na nemovitost ve stejné hodnotě se 30 % vlastních zdrojů a poslední varianta se zabývá koupí toho samého bytového domu s 50 % vlastních zdrojů. Tyto modelové situace jsou udělány i pro rodinný dům v hodnotě 3 000 000 Kč.

Cílem této práce je zjistit, která možnost financování vlastního bydlení je pro klienty výhodnější.

1. Stavební spoření

1.1. Úvod do stavebního spoření

Většina publikací o stavebním spoření začíná příkladem o deseti přátelích, kteří si kupují dům, proto bych rád tento příklad uvedl i v mé bakalářské práci.

Pan Novák si chce koupit dům, který stojí 1000 zlatých. Tak velkou částku v současné době nemá k dispozici, ale je schopen za rok ušetřit 100 zlatých. Když bude každý rok spořit 100 zlatých, tak si může dům koupit za 10 let, což není zrovna krátká doba. Pan Novák se však může dohodnout s devíti přáteli, kteří jsou ve stejné situaci. Všichni potřebují 1000 zlatých na koupi domu a všichni jsou schopni za rok uspořit 100 zlatých. Když dají své úspory dohromady, za první rok mají k dispozici 1000 zlatých a mohou vylosovat jednoho z nich, který jsi koupí dům jako první. Takhle losují každý rok, celých deset let. Každý rok dohromady naspoří 1000 zlatých a každý rok jsi jeden z nich koupí nový dům. Účastník, který má v losování nejmenší štěstí si pořídí dům až po deseti letech, ale ostatní účastníci získají dům dříve, než kdyby spořili každý zvlášť.

Ukázkový příklad ilustruje, jak si lidé mohou pomoci ke splnění svého cíle v podobě vlastního bydlení. Musí však dodržovat některá pravidla. Tím nejdůležitějším je pravidelné přispívání do společného fondu po předem definované období a respektování, že finanční prostředky z fondu může využívat jiný účastník zapojený v kolektivu. Podobný princip funguje i v současném stavebním spoření, hlavní rozdíl je v tom, že dnes jsou tyto kolektivy otevřeny pro libovolný počet zájemců. (Lukáš, Kielar, 2014, s.11)

1.2. Historie a vznik stavebního spoření

První zmínky o stavebním spoření pochází z města Birminghamu v Anglii. Roku 1775 zde vzniklo první sdružení s názvem Ketles's Building Society, které mělo připomínat pozdější stavební spořitelny. Toto sdružení vzniklo, aby pomohlo účastníkům naspořit finanční prostředky na financování vlastního bydlení nebo pro rozjezd svého vlastního podnikání. Vzájemná pomoc a spolupráce účastníků ve sdružení byla velmi důležitá. (Kielar, 2010, s.10)

Během průmyslové revoluce docházelo ve společnosti a v průmyslu k velkým změnám a nastala potřeba tyto změny financovat. Díky tomu se finanční spolky a družstva začaly rozšiřovat z Anglie do evropských zemí. Jednalo se především o Německo a Rakousko-Uhersko. (Kielar, 2010, s.11)

1.2.1. Rozvoj v Německu

V 19. století zažívá Německo největší rozšíření stavebních spořitelen. Vzniká zde celá řada různých spolků a družstev, které se snaží řešit financování na principu anglických svépomocných družstev. Hlavními představiteli těchto družstev jsou Friedrich Wilhelm Raiffeisen a Hermann Schulze-Delitzsch. Přes všechny rozdíly, kterými se od sebe družstva lišila, byla postavena na společném základu, kterým bylo poskytování úvěrů svým členům. Hlavní rozdíly mezi družstvy byly v způsobu ručení a v jejich členech. Družstva Friedricha Wilhelma Raiffeisena sdružovala spíše maloročníky a ručit museli celým svým majetkem. Družstva Hermanna Schulze-Delitzscha sdružovala spíše maloobchodníky a živnostníky a byl zde diferencovaný přístup ručení. Oba dva spolky většinou zakládali sousedé, kteří se dobře znali a tím eliminovali kreditní riziko. (Kielar, 2010, s.11)

V Německu vznikl roku 1885 spolek „Bausparkasse für Jedermann“ (Stavební spořitelna pro každého), byl založen pastorem Friedrichem von Bodelschwingem. Přesto, že se v názvu objevil pojem „stavební spořitelna“, jednalo se spíše o úvěrový spolek, kterých vznikalo mnoho. Za první stavební spořitelnu je považován až spolek „Gemeinschaft der Freunde“ (spolek přátel), který v roce 1921 ve městě Wüstenrot založil Georg Kopp. Cílem tohoto spolku bylo zajistit financování bydlení pro své členy. Kvůli vysoké inflaci byl tento spolek po několika měsících rozpuštěn. Roku 1924 byl znovu založen pod stejným názvem a jeho opětovné založení bylo už úspěšné. „Spolek přátel“ měl svůj vlastní profesionální management a správní aparát, tímto připomínal více podnik (instituci), než sdružení. Na tomto principu začala po celém Německu vznikat další sdružení. Tato sdružení se vzájemně lišila, ale měla stejný cíl, a to kolektivní spoření zaměřené na financování bydlení.

Nově vzniklé stavební spořitelny již disponovaly profesionálním managementem a správním aparátem, ale jejich produkty stále obsahovaly prvky svépomocných družstev např. přidělování úvěru losem. Tento stav se koncem 30. let ukázal jako neudržitelný.

Stavební spořitelny nahradily přidělování losem systémem bodového hodnocení, který se transformoval až do dnešní podoby. (Kielar, 2010, s.12)

1.2.2. Stavební spoření v České republice

Počátkem 90. let se stavební spoření dostalo i do České republiky. V roce 1993 vstoupil v platnost první zákon o stavebních spořitelkách s označením 96/1993. Poté zde za podpory německých a rakouských stavebních spořitelen začaly vznikat první stavební spořitelny. Těchto stavebních spořitelen bylo celkem šest.

Přestože byl bankovní produkt stavebních spořitelen v České republice neznámý, lidé si ho velmi rychle oblíbili. Velký vliv na jeho popularitu měla státní podpora, která byla pro nové členy velkou motivací. Díky zahraničním partnerům byly stavební spořitelny spolehlivým a bezpečným finančním zdrojem. V roce 2008 byla sloučena Raiffeisen stavební spořitelna s HYPO stavební spořitelnou a dnes v České republice působí pět stavebních spořitelen. (Kielar, 2010, s.14)

Stavební spořitelny v České republice:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelny, a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. (Janda, 2011)

Tab. č. 1: Přehled stavebních spoření v České republice

	Česká spořitelna	Českomoravská stavební spořitelna	Modrá pyramida	Raiffeisen	Wüstenrot
Sjednání spoření	1,00 %	1,00 %	1 %, max. 10 00 Kč	1 %, max. 15 000 Kč	1 %, max. 30 000 Kč
Vedení spoření	310 Kč	330 Kč	300 Kč	360 Kč	324 Kč
Internetbanking	Ano	Ne	Ne	Ano	Ano
Úrok spoření	1,00 %	1,30 %	0,50 %	0,50 %	1,00 %
Sjednání úvěru	0 Kč	1 %	4 400 Kč	0 Kč	0 Kč
Vedení úvěru	310 Kč	330 Kč	300 Kč	360 Kč	0 Kč
Mimořádná splátka	Ne	Ne	Ano	Ano	Ne
Úrok úvěr	2,99 %	4,30 %	3,49 %	3,50 %	3,99 %
Splatnost úvěru	28 let	30 let	N/A	N/A	N/A

Zdroj: <http://www.banky.cz/prehled-a-porovnaní-stavebni-sporeni>

V tabulce č.1, která se nachází na předcházející straně je uveden přehled některých tarifů stavebních spoření, které v České republice poskytují stavební spořitelny. Jednotlivé tarify stavebních spořitelen nejsou příliš rozdílné, většinou se liší jen o několik málo procent.

1.3. Zákon o stavebním spoření

Zákon č. 96/1993 Sb. (Zákon o stavebním spoření) je základní právní normou upravující stavební spoření v České republice. Zákon definuje vlastnosti produktu stavebního spoření a povinnost stavebních spořitelen. Platnosti nabyl 1. 4. 1993 a byla jím zavedena státní podpora ve výši 25% z ročně uspořené částky, nejvýše však ze základu 18 000 Kč ročně. Dále zákon upravoval vázací lhůtu (tj. dobu, po kterou účastník nesmí nakládat s vkladem, aniž by přišel o státní podporu), která byla stanovena na dobu pěti let. Účastník mohl mít více smluv o stavebních spořeních, ale státní podporu mohl nárokovat pouze na jednu z nich. (Lukáš, Kielar, 2014, s.49)

1.3.1. § 1 Vymezení pojmu stavební spoření

- Zákon o stavebním spoření vymezuje stavební spoření jako účelové spoření spočívající:
- „v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření
- V poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření
- V poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen "státní podpora") účastníkům stavebního spoření.“

1.3.2. § 4 Účastník stavebního spoření

(1) Stavebního spoření si může založit fyzická i právnická osoba

(2) Na státní podporu má nárok:

- a. „občan České republiky
- b. občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky

- c. fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky“

(3) Nárok na státní podporu za příslušný kalendářní rok má účastník tehdy, pokud po celý kalendářní rok splňoval alespoň jednu podmínku z odstavce 2. V kalendářním roce, ve kterém stavební spoření začíná nebo končí, postačí, když účastník splní alespoň jednu podmínku z odstavce 2 po dobu trvání stavebního spoření v příslušném roce.

1.3.3. § 7 Všeobecné obchodní podmínky

(1) Každá stavební spořitelna musí mít vypracované všeobecné obchodní podmínky, které musí být schváleny Ministerstvem financí.

(2) Všeobecné obchodní podmínky musí být stavební spořitelnou vhodně uveřejněny.

(3) Všeobecné obchodní podmínky musí obsahovat minimálně tyto náležitosti:

- a. „podmínky uzavírání smluv a postup stavení spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- b. podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- c. podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,

postup při zániku stavební spořitelny nebo při odnětí bankovní licence“ (Portal.gov.cz, 2015)

1.4. Státní podpora

Velkou motivací pro založení stavebního spoření je státní podpora. Poprvé byla státní podpora vyplacena na účty účastníků stavebního spoření v roce 1994. Od roku 1994 státní podpora rostla až do svého maxima, kterého dosáhla roku 2005. Růst státní podpory byl dán čím dál tím větší oblibou stavebního spoření. Stavební spoření zakládalo stále více účastníků a tím rostly objemy vkladů v jednotlivých letech. Dále státní podporu ovlivňuje zákonem stanovená částka. (Lukáš, Kielar 2014, s. 58)

Tab. č. 2: Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech

	Do 31. 12. 2003	Od 1. 1. 2004	Od 1. 1. 2011
Sazba státní podpory	25 %	15 %	10 %
Maximální základ	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Maximum státní podpory	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
Vázací lhůta	5 let	6 let	6 let
Státní podporu lze nárokovat na více smluv	Ne	Ano	Ano
Zdanění úroků	Není	Není	15 %

Zdroj: Stavební spoření a stavební spořitelny, 2014, s. 51

Zákon č. 96/1993 Sb. stanovil státní podporu ve výši 25% z ročně uspořené částky, nejvýše však ze základu 18 000 Kč ročně. Tento zákon byl 1. července 1995 novelizován (zákonem č.83/1995 Sb.), nejvýznamnějším ustanovením tohoto zákona byla možnost poskytování překlenovacího úvěru. Další novelizace zákonem č. 423/2003 Sb. vstoupila v platnost 1. ledna 2004. Tato novela upravovala dvě hlavní změny. První změna souvisela s členstvím České republiky v Evropské unii. Druhá změna byla úprava státní podpory. Výše státní podpory byla nově stanovena na 15% z ročně uspořené částky, nejvýše však ze základu 20 000 Kč. Pro účastníka to znamenalo, že výše státní podpory, kterou mohl za jeden rok získat, klesla z původních 4500 Kč na 3000 Kč. Dále byla o rok prodloužena vázací lhůta, která byla původně stanovena na pět let. Účastník mohl nově čerpat státní podporu z více smluv současně. Tyto změny platily pro smlouvy uzavřené od 1. ledna 2004. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 49)

Dalšími změnami prošlo stavební spoření mezi lety 2010–2012. Byla schválena novela č. 348/2010 Sb., která přinesla několik zásadních změn:

- a. „Snížení státní podpory na 10 % z ročně uspořené částky, nejvýše však ze základu 20 000 Kč ročně.
- b. Zrušení osvobození úrokových výnosů ze stavebního spoření od srážkové daně a
- c. zavedení jednorázové 50 % daně na státní podporu za rok 2010, vyplácenou v roce 2011.“ (Lukáš, Kielar 2014, s. 50)

Skupina poslanců podala návrh k Ústavnímu soudu na zrušení této novely, jelikož byla rozporu s ústavním pořádkem a byla přijata neústavním způsobem (byla přijata ve zkráceném řízení ve stavu legislativní nouze). Ústavní soud toto ustanovení zrušil. V roce 2011 byl přijat zákon č. 353/2011 Sb., který byl obsahově podobný napadené novele. Souhrnný výsledek novel č. 348/2010, 353/2011 a rozhodnutí Ústavního soudu

Pl. ÚS 53/10 je takový, že od 1. 2. 2011 platí pro všechny smlouvy bez ohledu na datum uzavření:

- „výše státní podpory je stanovena na 10 % z uspořené částky, nejvýše však ze základu 20 000 Kč ročně, a
- je zrušeno osvobození úrokových výnosů od srážkové daně. Rovněž platí dočasné zmírnění limitů na smlouvy o stavebním spoření s právníckými osobami.“ (Lukáš, Kielar, 2014, s. 51)

1.5. Účastníci stavebního spoření

1.5.1. Účastník, který chce úvěr

První skupina lidí, kteří uzavírají smlouvu o stavebním spoření, jsou lidé, kteří mají zájem o úvěr. Tato skupina volí cílovou částku podle ceny nemovitosti, kterou chtějí koupit pomocí stavebního spoření. Účastník však musí zohlednit důsledky měsíčních splátek v obou fázích stavebního spoření a dobu čekání na poskytnutí úvěru, která je zpravidla tři měsíce. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 22)

1.5.2. Přátelský účastník

Druhá skupina lidí, kteří uzavírají smlouvu o stavební spoření, jsou přátelští účastníci. Tato skupina uzavírá smlouvy o stavebním spoření pouze z důvodu spořit, do úvěrové fáze nepostoupí. Smlouvy jsou zpravidla uzavírány na nižší částky kvůli poplatku za sjednání, který obvykle bývá 1 % z cílové částky. Problém nastává při volbě cílové částky, kterou chce přátelský účastník naspořit. Nesmí zvolit příliš nízkou částku, protože na účet nesmí naspořit více, než na kolik je stanovena cílová částka, ale kvůli poplatku za sjednání nevolí částku příliš vysokou. Cílová částka by měla být nastavena tak, aby při rozhodnutí účastníka spořit déle, nebo při posílání vyšších měsíčních úložek, nemusel měnit cílovou částku. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 22)

1.6. Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření je popsána v zákoně o stavebním spoření. Smlouvu o stavebním spoření mohou uzavřít jak fyzické, tak i právnícké osoby, ovšem nárok na státní podporu má pouze fyzická osoba. Uzavřením této smlouvy se účastník zavazuje

platit stejně velké měsíční platby a získává nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Úvěr je účastníkovi poskytnut pouze za předpokladu dodržení smluvních podmínek.

Smlouva o stavebním spoření obsahuje několik důležitých údajů:

- „výši cílové částky, kterou si účastník zvolí,
- prohlášení účastníka, zda pro danou smlouvu žádá o státní podporu,
- výši pravidelné úložky, kterou bude účastník spořit,
- podmínky stavební spořitelny pro přidělení cílové částky a,
- úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření.“ (Lukáš, Kielar, 2014, s. 18)

Cílová částka – je klíčovým parametrem smlouvy o stavebním spoření. Jedná se o celkový finanční objem, který klient získá ze stavebního spoření. Část finančních prostředků si klient naspoří a část mu bude poskytnuta formou úvěru. Od cílové částky se odvíjí výše pravidelné měsíční úložky, kterou klient bude ukládat ve fázi spoření a výše pravidelné měsíční splátky, kterou bude klient platit ve fázi úvěru.

Úrokové sazby – jsou pevně stanoveny zákonem pro úročení vkladů i poskytnutého úvěru. Rozdíl těchto dvou sazeb nesmí přesáhnout tři procentní body. Zákon umožňuje tyto sazby měnit pouze v případě, kdy klient po určité době spoření neprojeví zájem o úvěr (toto ustanovení je pospáno v §5 odst. 7 zákona o stavebním spoření). (Kielar, 2010, s.15)

Podmínky pro přidělení – se rozumějí podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Podmínky pro přidělení obvykle zahrnují naspoření určité částky, dosáhnout určitého hodnotícího čísla, případně další požadavky. Je to jeden z klíčových bodů celé smlouvy o stavebním spoření, jelikož zajišťují rovnováhu mezi vklady a úvěry. Nevhodné nastavení těchto podmínek by mohlo způsobit nedostatek finančních zdrojů stavebních spořitel na poskytování úvěrů.

Způsob splácení – smlouva o stavebním spoření obsahuje výši pravidelných měsíčních splátek v předem stanovené výši, které pokrývají jistinu i úroky několik let před tím, než je úvěr poskytnut. Toto ustanovení přináší účastníkům jistotu, neboť předem vědí, jak splátky úvěru zatíží jejich rodinný rozpočet. Tyto měsíční splátky jsou stanovené

jako minimální. Stavební spořitelna nemá práva tyto měsíční splátky zvýšit, ale sám účastník může tyto splátky zvýšit podle svých finančních možností. (Kielar, 2010, s.16)

1.6.1. Volba tarifu

Stavební spořitelny nabízí svým klientům varianty stavebního spoření, kterým budeme říkat tarify. Tyto tarify se mezi sebou liší. Stavební spořitelna definuje tarif jako:

- „úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu úvěru ze stavebního spoření,
- minimální výši měsíční úložky na účet stavebního spoření,
- podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření a
- minimální výši splátek úvěru ze stavebního spoření.“

Pro přátelského účastníka je ze všeho nejdůležitější úroková sazba z vkladů. Minimální úložky si může nastavit podle sebe a informace o úvěru nepotřebuje, jelikož do úvěrové fáze ani nepostoupí. Přátelský účastník se bude zřejmě rozhodovat pro tarif podle úrokové sazby a poplatků spojených s uzavřením smlouvy a vedením účtu. Před výběrem tarifu je důležité zjistit všechny výhody a nevýhody tarifu. Tarify je možné v průběhu změnit, ale neplatí to vždy.

Účastník, který chce úvěr, má rozhodování při výběru tarifu podstatě složitější. Dotknou se ho všechny podmínky, které tarif zahrnuje. Tyto podmínky jsou mezi sebou velmi provázané. Účastník tak musí brát ohled na úrokové sazby, ale i na podmínky přidělení úvěru. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 23)

1.6.2. Výše měsíčních úložek

Výše pravidelné měsíční úložky se pohybuje v rozmezí 0,3–0,8 % cílové částky. Pokud by účastník tyto splátky řádně neplatil, stavební spořitelna má právo takovou smlouvu o stavebním spoření jednostranně ukončit a to buď výpovědí, nebo odstoupením od smlouvy. Výše měsíčních úložek je ve smlouvě vždy sjednána jako minimální. Účastník tak má právo si tyto pravidelné úložky upravovat podle své situace bez toho, aby předem upozornil stavební spořitelnu. Některé stavební spořitelny umožňují na žádost účastníka stavební spoření na čas přerušit, nebo snížit měsíční úložku pod hodnotu sjednanou ve smlouvě. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 27)

1.6.3. Úrokové sazby

Ve smlouvě o stavebním spoření musí být ze zákona uvedeny dvě úrokové sazby. První úroková sazba je z vkladů a druhá úroková sazba je z úvěru. Rozdíl těchto úrokových sazeb nesmí překročit tři procentní body. Tyto úrokové sazby jsou sjednány jako pevné po celou dobu smlouvy. Stavební spořitelna má právo sazby změnit pouze v případě, kdy účastník spoří nejméně šest let a splnil podmínky pro přidělení úvěru, ale spoří dál. V takovémto případě má stavební spořitelna právo změnit úrokovou sazbu z vkladů. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 31)

1.6.4. Poplatky

Poplatky, které si za své služby účtují stavební spořitelny, jsou stanoveny zákonem. Zákon ukládá stavebním spořitelnám uvádět ve smlouvě všechny poplatky spojené se stavebním spoření až do ukončení spořicí fáze, nejdéle však šest let od uzavření smlouvy. Cílem tohoto ustanovení je ochránit účastníky ve spořicí fázi, kdy je možnost odstoupení od smlouvy omezená. V budoucnu stavební spořitelna může poplatky zvyšovat, ale pouze o objektivně zjištělý ukazatel, např. míra inflace. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 30)

Poplatek za uzavření smlouvy – obvykle první poplatek, který účastník zaplatí. Tento poplatek je obvykle stanoven na 1 % z cílové částky. Těmito penězi se hradí náklady, které vzniknou při uzavření nové smlouvy. Součástí těchto nákladů je provize pro zprostředkovatele, nebo náklady spojené se zavedením smlouvy do informačního systému stavební spořitelny.

Poplatek za vedení účtu – tento poplatek bývá obvykle kolem 300 Kč ročně. Výše poplatku je obvykle shodná ve fázi spoření i úvěru. Účty, na kterých je veden překlenovací úvěr, jsou zpravidla zpoplatněny stejnou částkou. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 32)

1.6.5. Ukončení smlouvy

Smlouva o stavebním spoření je vedena na dobu neurčitou a může být ukončena:

- „výpovědí smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou,
- splacením úvěru ze stavebního spoření

- odstoupením od smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou,
- úmrtím účastníka
- dohodou o ukončení smlouvy mezi účastníkem a stavební spořitelnou nebo
- zánikem právnické osoby, která je účastníkem“

Smlouvu o stavebním může vypovědět účastník i stavební spořitelna, pro obě strany však platí 3 měsíční výpovědní lhůta. Výpovědní lhůta začíná obvykle prvním dnem kalendářního měsíce po doručení výpovědi a končí posledním dnem třetího kalendářního měsíce výpovědní lhůty. Výpověď je možno podat jak pomocí formuláře stavební spořitelny, tak i volnou formou dopisu. Ve výpovědi musí být uvedeno, kam má spořitelna účastníkovi poslat naspořenou částku a podpis, který musí být vhodným způsobem ověřen. Toto se týká pouze podání výpovědi písemnou formou, výpověď můžeme podat i osobně na přepážce stavební spořitelny. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 33)

1.6.6. Změna smlouvy

Po podpisu smlouvy o stavebním spoření se sjednané podmínky stávají pro obě strany závazné. Mohou však nastat situace, kdy po určité době účastníkovi podmínky nevyhovují. Typické je to pro přátelské účastníky, kteří v průběhu spoření potřebují financovat své bydlení a cílová částka je příliš nízká. V případě, že nám podmínky nevyhovují, lze se stavební spořitelnou dohodnout na změně smlouvy. Jedná se o několik smluv, které se jmenují podle parametru, jenž je měněn. Jsou to smlouvy o:

- „změně cílové částky,
- rozdělení cílové částky,
- změně tarifu, případně
- převedení nároku na úvěr jiného účastníka.“

Ve všech těchto případech se jedná o změně zásadních parametrů smlouvy, které mohou být sjednané pouze za souhlasu obou stran. Proto stavební spořitelna mění parametry smlouvy buď s další změnou smlouvy, nebo poplatkem. Některé změny smluv nemohou být sjednány, protože některé podmínky jsou součástí Všeobecných obchodních podmínek, které podléhají ministerstvu financí. Proto se změna provádí změnou tarifu.

Stavební spořitelny mají ve svých Všeobecných obchodních podmínkách karenční lhůtu (čekací doba, než začne platit smlouva), která je obvykle roční a slouží k zamezení nárazového odlivu prostředků stavební spořitelny. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 23)

1.6.7. Změna cílové částky

Změna cílové částky je jednou z nejběžnějších změn smlouvy o stavebním spoření. Se změnou cílové částky se mění i další parametry, které jsou na tuto částku navázány. Zejména se mění pravidelné měsíční úložky a splátky budoucího úvěru, pokud se účastník rozhodne úvěr čerpat. Po změně cílové částky musí stavební spořitelna přepočítat hodnotící číslo, a tím se změní podíl naspořené částky k cílové částce.

Když se rozhodneme zvýšit cílovou částku a předchozí smlouva splňovala podmínky pro přidělení, nová smlouva tyto podmínky splňovat nemusí a zároveň dojde k oddálení přidělení úvěru. Snížením cílové částky se doba na přidělení zkrátí, ale úvěr dostaneme až po uplynutí karenční lhůty.

Při zvýšení cílové částky si stavební spořitelna účtuje poplatek, který je obvykle 1 % z rozdílu mezi zvýšenou a původní cílovou částkou. Naopak při snížení se již uhrazený poplatek nevrací. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 25)

1.7. Dvě fáze stavebního spoření

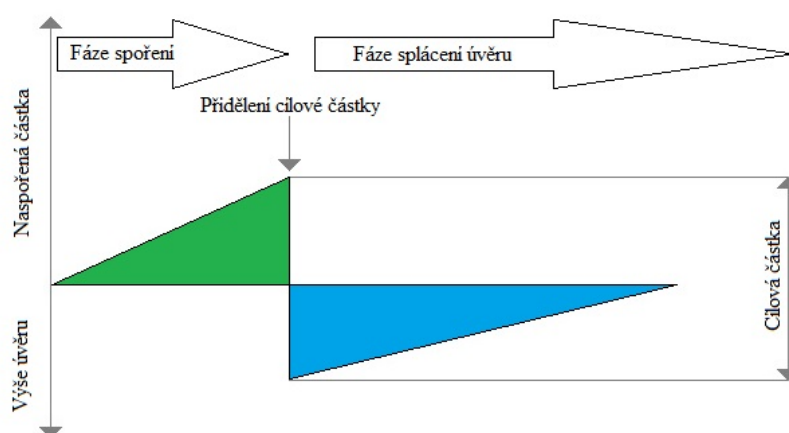
Každé stavební spoření má dvě fáze. První fází je spoření. Klient ukládá pravidelné měsíční vklady ve výši 0,4-0,7 % z cílové částky. Ve fázi spoření mu je na účet také připisována státní podpora, jejíž výše je stanovena zákonem. Výše pravidelné měsíční úložky je kalkulována tak, aby účastník během 5–7 let naspořil potřebnou částku pro přidělení úvěru. Obvykle je tato částka 30–50 % z cílové částky.

V průběhu fáze spoření může účastník smlouvu kdykoliv vypovědět. Tato výpovědní lhůta trvá obvykle tři měsíce. Výpověď smlouvy učiněná do šesti let od uzavření znamená ztrátu nároku na státní podporu a takto vypovězená smlouva je stavebními spořitelny zpravidla zpoplatněna. Smlouva o stavebním spoření je uzavírána na dobu neurčitou (u překlenovacího úvěru je smlouva uzavírána na 18 let) a délka spoření závisí na výši cílové částky, přičemž tato částka nesmí být překročena. Pokud účastník vypoví smlouvu v úvěrové fázi, tak do úvěrové fáze nepostoupí.

Pokud účastník v průběhu spořicí fáze splní předepsané podmínky pro přidělení (minimální doba spoření 2 roky, minimální dosažená částka 30-50 % a dosažení hodnotícího čísla), může získat úvěr ze stavebního spoření. Je zcela na účastníkovi, zda má po splnění podmínek zájem o poskytnutí úvěru.

Úvěr ze stavebního spoření je poskytnut do výše rozdílu mezi cílovou částkou a částkou, kterou jsme naspořili ve spořicí fázi. Úvěr je splácen měsíčními splátkami, které nejsou příliš rozdílné od měsíčních úložek ve spořicí fázi. (Kielar, 2010, s.18)

Obr. č. 1: Modelový vývoj zůstatku na účtu stavebního spoření



Zdroj: Stavební spoření a stavební spořitelny, 2010, s.17

1.8. Překlenovací úvěr

Je speciální úvěr, díky kterému může klient řešit svoji bytovou situaci mnohem rychleji. Překlenovací úvěr je vázaný ke konkrétnímu účtu stavebního spoření a je určený na překlenutí období do přidělení cílové částky. Překlenovací úvěr je obvykle poskytován ve výši cílové částky, ale může být i nižší. Tento úvěr poskytuje stejný objem finančních zdrojů, jaký by měl účastník po přidělení cílové částky. Tyto finanční prostředky jsou nám přiděleny již ve fázi spoření a bez ohledu na splnění přidělovacích podmínek.

Doba trvání překlenovacího úvěru může trvat od několika měsíců až po celou dobu fáze spoření. Prvním případem, kdy účastník požádá o překlenovací úvěr je, když potřebuje finanční prostředky jen o něco dříve, než by mu byla přidělena cílová částka. Opačný případ se týká klientů, kteří potřebují řešit svou bytovou situaci rychle a dosud nemají

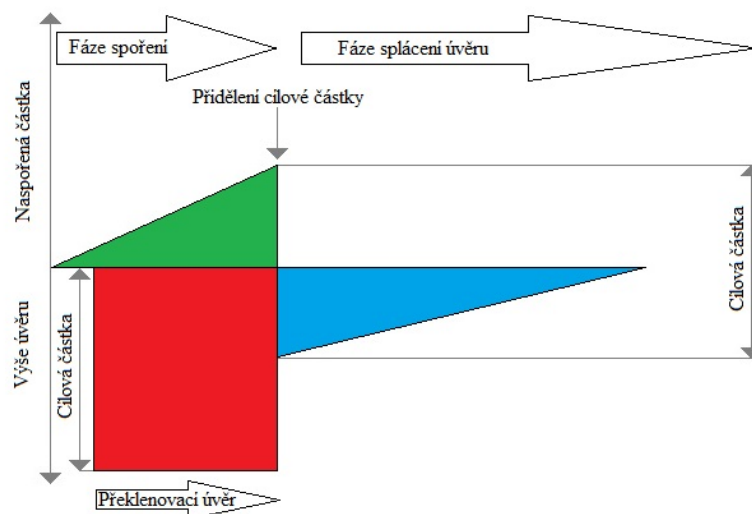
uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Tito klienti tak uzavírají smlouvu o překlenovacím úvěru zároveň se smlouvou o stavebním spoření.

Překlenovací úvěr má svá specifika – na rozdíl od stavebního spoření není splácen postupně, ale jednorázově, v době přidělení cílové částky. Po dobu trvání klient hradí pouze úroky z překlenovacího úvěru. Přidělením úvěru získá klient nárok na vyplacení cílové částky. (Kielar, 2010, s.19)

V období poskytnutí překlenovací úvěru si účastník dále spoří na účet stavebního spoření, takže překlenovací úvěr běží zároveň s fází spoření. Účastník tak splácí úroky z překlenovacího úvěru, platí tedy pravidelné vklady na účet stavebního spoření. Účastník také může jednorázově složit na účet stavebního spoření dohodnutou částku, obvykle je to 40 % z cílové částky. Pokud by účastník na účet stavebního spoření ukládal vyšší než dohodnuté vklady, může si zkrátit dobu nároku na úvěr ze stavebního spoření.

V České republice poskytují překlenovací úvěr výlučně stavební spořitelny, v ostatních zemích mohou překlenovací úvěr poskytovat i jiné banky. Úrokové sazby nejsou, na rozdíl od úrokových sazeb stavebních spořitelen, regulovány státem a nemusí být stejné až do doby splatnosti. Stavební spořitelna má tedy mnohem více možností pro získání zdrojů pro poskytování překlenovacích úvěrů. Stavební spořitelna smí překlenovací úvěry poskytovat pouze tehdy, pokud tím neomezí poskytování úvěrů ze stavebního spoření. (Kielar, 2010, s.20)

Obr. č. 2: Modelový vývoj překlenovacího úvěru



Zdroj: Stavební spoření a stavební spořitelny, 2010, s.19

2. Hypoteční úvěr

2.1. Úvod

Hypoteční úvěr je podle zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. z května 2004 definován následně: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.*“ (Finance.cz, 2016)

2.2. Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry můžeme dělit dle účelu, dokládání příjmů a typu splácení

2.2.1. Účelové

Účelové hypoteční spoření musí klient použít na předem definované účely. Celkově je můžeme označit jako zajištění potřeb pro bydlení. Výše hypotečního úvěru se nejčastěji pohybuje od 50–100 % z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti, přičemž 100% úvěry jsou poskytovány pouze výjimečně. (banky mohou poskytnout pouze omezený počet 100 % hypoték). (Finance.cz, 2016)

Účelovou (klasickou) hypotéku lze poskytnout pro tyto účely:

- „koupě nemovitosti do vlastnictví (i koupě spoluvlastnického podílu, je-li v zástavě buď celá nemovitost nebo jiná nemovitost)
- převod členských práv a povinností v družstvu, resp. V jiné právnické osobě nebo splacení členského podílu družstvu, resp. jiné právnické osobě
- získání práv a povinností včetně práva nájmu bytu, při jehož výstavbě bylo použito programu státní podpory nové bytové výstavby ve formě účelové vázané dotace, jehož podmínkou bylo zejména užívání zkolaudovaného bytu po dobu nejméně 20 let pro účely trvalého bydlení. Po skončení dohodnuté doby nemovitost musí přecházet do osobního vlastnictví jednoho z žadatelů.

- vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem (vypořádání SJM, vypořádání dědictví, vypořádání podílového spoluvlastnictví)
- výstavbu nemovitosti
- rekonstrukcí, modernizací a oprav nemovitostí
- vyrovnání (konsolidace) dříve poskytnutých půjček (úvěrů) použitelných na investice do nemovitostí nebo družstevního podílu
- kombinace výše uvedených účelů“

Objektem hypotečního úvěru a předmětem zajištění můžou být:

- „stavební pozemek (určen pro výstavbu rodinného domu/bytového domu/objekt individuální rekreace)
- pozemek, jehož součástí je rodinný dům/bytový dům/objekt pro individuální rekreaci vč. příslušenství
- rodinný dům/bytový dům/objekt individuální rekreace s pozemkem jako samostatné nemovitosti vč. příslušenství
- bytová jednotka v osobním vlastnictví
- bytová jednotka v družstevním vlastnictví
- právo stavby“

V rámci jednoho úvěru můžeme objekty libovolně kombinovat.

2.2.2. Neúčelové

Neúčelový hypoteční úvěr, americká hypotéka, nemá pro klienta v užití žádná omezení. Tímto úvěrem může financovat i movité věci, například automobil, studium nebo cestu kolem světa. Úrokové sazby se pohybují zhruba o 2 % výše, než u klasických hypotečních úvěrů. Podmínkou pro získání neúčelového hypotečního úvěru je zastavení nemovitosti. Výše hypotečního úvěru se nejčastěji pohybuje kolem 60 % z hodnoty zastavené nemovitosti. (Finance.cz, 2016)

2.2.3. Způsoby splácení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry můžeme rozdělit podle způsobu splácení:

- Anuitní (klient po celou dobu trvání úvěru platí stejně vysoké měsíční splátky)
- Progresivní (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně zvyšují)
- Degresivní (klient ze začátku platí vyšší měsíční splátky, které se mu postupně snižují)

Další způsoby podle čeho lze hypoteční úvěry dále rozlišovat jsou např. doba fixace úrokové sazby, doba splatnosti nebo způsobu čerpání. (Finance.cz, 2016)

2.3. Druhy hypotečních úvěrů

V České republice si klient může vybrat z následujících hypotečních úvěrů.

2.3.1. Americká hypotéka

Jedná se o neúčelový hypoteční úvěr (banka nezkontroluje, na co klient použije finanční prostředky), klient dokládá údaje o nemovitosti, která bude sloužit jako zástava, a výši příjmů. Nejčastějším účelem americké hypotéky je konsolidace stávajících úvěrů nebo podnikatelský záměr. Úrokové sazby u amerických hypoték jsou většinou o 2 % vyšší než u účelových úvěrů. Doba splatnosti úvěru je maximálně 20 let.

2.3.2. Hypotéka bez dokládání příjmů

Tento typ hypotéky je primárně určen pro podnikatele, kteří mají optimalizované daňové přiznání, tzn. nemohou žádat o standardní hypotéku s dokládáním příjmů. Banka schvaluje úvěr pouze na základě čestného prohlášení klienta o schopnosti splácet. Úrokové sazby i vstupní poplatek se pohybují obvykle o 2 % výše než u účelových hypoték. Výrazním omezením je nižší možné LTV, někdy banky poskytují pouze 50 % z odhadované ceny zastavených nemovitostí.

2.3.3. Předhypoteční úvěr

Tento typ hypotečního úvěru se převážně používá při financování nemovitostí, u kterých nemůžeme provést zástavní právo, např. družstevní byt. Klient musí maximálně do 24 měsíců doložit vhodnou nemovitost, na kterou bude provedeno zástavní právo. Po tuto dobu klient platí pouze úroky, které mohou u některých bank přesáhnout 8 %. Po provedení zástavního práva na nemovitost předhypoteční úvěr zaniká a klient začíná hypotéku splácet anuitními splátkami.

2.3.4. Hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny

Jedná se o tzv. „Kombinovanou hypotéku“, principem je kombinace hypotečního úvěru a rezervotvorného produktu, např. stavební spoření, pravidelné investice do podílových fondů. Klient po celou dobu platí pouze úroky a nesplácí jistinu. Vedle toho si ukládá peníze do rezervotvorného fondu, který je provázán s hypotečním úvěrem, klient nemůže v průběhu trvání použít tyto peníze jako rezervu. V momentě, kdy se naspořené částka na rezervotvorném fondu rovná jistině, klient může hypoteční úvěr jednorázově splatit.

2.3.5. Hypoteční úvěr 2v1

Hypoteční úvěr 2v1 funguje na principu půjčit klientovi peníze nejen na standardní účet, ale umožňuje mu použít další část úvěru na cokoliv. Neúčelová složka se většinou pohybuje okolo 20 % z celkové výše úvěru. Kvůli zákonu o spotřebitelském účtu většina bank neumožňuje použít neúčelovou složku úplně na cokoliv, např. konsolidaci neúčelových účtů. Výhodou tohoto typu hypotečního úvěru jsou nízké poplatky, které jsou i u neúčelové složky. Zpravidla klient platí dvoje poplatky za vedení dvou různých úvěrových účtů.

2.3.6. Offset hypotéka

Offset hypotéka je určena pro velmi konzervativní klienty, kteří mají hotovost, ale nechtějí ji použít jako akontaci a zároveň se bojí peníze investovat v rámci finančního trhu. Klient uloží peníze na spořicí účet banky, který není úročen. Výhodou je, že klient platí pouze úroky z rozdílu výše úvěru a výše hotovosti. Peníze na spořicím účtu jsou velice likvidní a klientovi slouží jako rezerva.

2.3.7. Variabilní hypotéka neboli hypoteční kontokorent

Funguje jako klasický kontokorentní účet. Klientovi je dle bonity a výše LTV schválen úvěrový rámec, který může libovolně využívat jako účelový i neúčelový úvěr. V kontokorentní fázi se úvěr nachází jen určitou dobu, klient po tuto dobu platí povinně pouze úroky a jistinu umožňuje podle svých možností. Po určité době kontokorent zaniká a úvěr se stává klasickou anuitní hypotékou.

2.4. Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru

Pro vyřízení hypotečního úvěru bude banka vždy požadovat:

- „doložení výše příjmů (daňové přiznání, potvrzením příjmu od zaměstnavatele) žadatelů, případně spoludlužníků či ručitelů
- ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky
- *další doklady*: někdy též vinkulaci životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky“

Pokud bude hypoteční úvěr použit na investici do nemovitosti, banka bude dále požadovat doklady o nemovitosti.

V případě jedná se o koupi nemovitosti:

- „kupní smlouva (smlouva o budoucí kupní smlouvě)
- výpis z katastru nemovitostí (zda nemovitost existuje, kdo ji vlastní a že na ní nevázne jiné zástavní právo či věcné břemeno)“

V případě jedná-li se o výstavbu, rekonstrukci, opravu apod:

- „stavební povolení (s nabytím právní moci)
- projektovou dokumentaci
- rozpočet stavby
- případně smlouvy s dodavateli
- výpis z katastru nemovitostí (existence a vlastnictví stavebního pozemku či nemovitosti)“

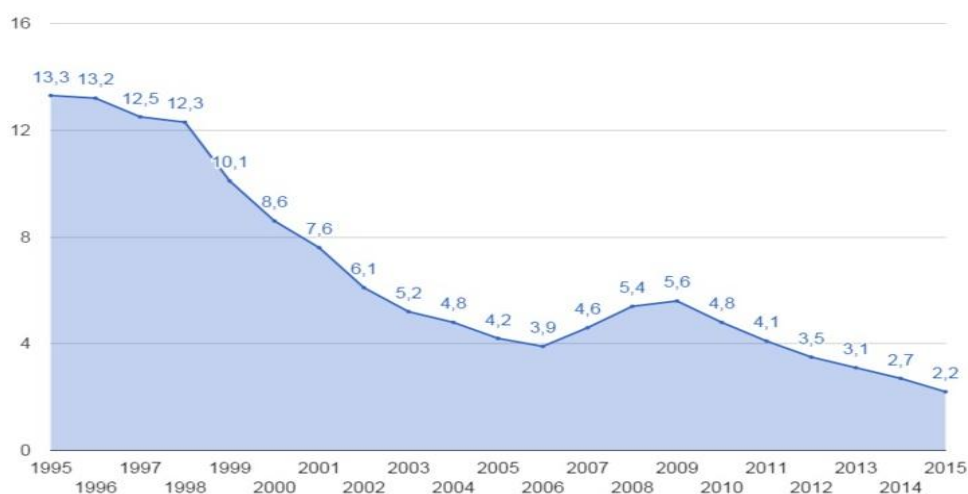
Výčet dokladů se může lišit podle případu. Existují hypotéky poskytované bez doložení příjmů nebo hypotéky částečně sjednané na internetu. (Finance.cz, 2016)

2.6. Český hypoteční trh

2.6.1. Historie

V roce 1996 začal hypoteční trh v České republice. Tehdy byl hypoteční úvěr dostupný jen malému okruhu lidí, kteří měli vysoké příjmy, a banky byly velmi opatrné, komu úvěr poskytnou. K růstu hypotečních úvěrů došlo v roce 2003, kdy Hypoteční banka zavedla 100 % hypoteční úvěr. Klienty už si nemuseli naspořit žádnou část z úvěru, ale banka jim ho poskytla v plné výši. Postupem času 100 % financování začaly nabízet i další banky. Dále banky přicházely s novými nápady, jak poskytnout hypoteční úvěr více lidem, např.: úvěry bez prokazování příjmů, úvěry pro důchodce, nebo úvěry pro nižší příjmové skupiny. (Jílek, 2009, s.510)

Obr. č. 3: Vývoj úrokové sazby hypoték mezi lety 1995–2015



Zdroj: Banky, ČNB, hypindex.cz, GOLEM FINANCE s.r.o.

2.6.2. Doba fixace

Doba fixace úrokové míry znamená, že po určité období zůstane stále stejná úroková míra. Doba fixace je vhodné zvolit podle vývoje úrokové míry, krátkodobou fixaci volíme tehdy, kdy se předpokládá pokles úrokové míry, naopak dlouhodobou fixaci volíme při předpokládaném růstu úrokové míry. Hypoteční úvěry jsou dlouhodobými úvěry a odhadnout vývoj úrokové míry v následujících 5, 10, 20 či 30 letech je zcela

nemožné, ale podíváme-li se do historie, úroková míra regulována centrálními bankami nepřekročila 6 % a lze se domnívat, že úrokové míry do budoucna tuho hranici nepřekročí.

Krátkodobá fixace je pro dlužníka výhodnější z následujících důvodů:

- „úvěr je spojen s nižšími úrokovými náklady; vzhledem k tomu, že výnosová křivka je obvykle rostoucí, klient u úvěru s krátkodobou fixací platí nižší úroky než u úvěru s dlouhodobou fixací; je běžné, že úroková míra hypotečního úvěru po dobu fixace 5 let se liší od té s nejkratší fixací o 1 %; vezmeme-li si jako příklad hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč se splatností 15 let, způsobí tento 1 % rozdíl v měsíční splátce asi 500 Kč; prakticky to znamená **nevolit pevnou úrokovou míru na celou dobu úvěru (tj. nevolit “jistinou”), ale proměnnou úrokovou míru odvozenou od oficiální úrokové míry, např. PRIBOR,**
- úvěr je spojen s nižším úrokovým rizikem, a to jak v případě banky, tak i dlužníka,
- existuje více okamžiků předčasného splacení úvěru. “ (Jílek, 2009, s.514)

2.6.3. Předčasné splacení

Předčasné splacení hypotečního úvěru nebo mimořádnou splátku lze bezplatně provést pouze na konci fixační doby, kdy banka stanoví klientovi novou úrokovou míru na další dobu fixace.

Předčasné splacení hypotečního úvěru nebo mimořádnou splátku může klient provést i před uplynutím doby fixace, ale musí požádat banku o souhlas. Pokud mu to banka povolí, klient musí zaplatit poplatek. Poplatek se běžně pohybuje kolem 5 % z mimořádné splátky, ale v některých případech může činit až 10 %. Často jsou tyto poplatky odvozovány od časového období, které chybí do konce doby fixace. (Jílek, 2009, s.516)

V tabulce č. 3: Přehled hypotečních úvěrů v České republice, která je na další stránce je uveden přehled některých hypotečních úvěrů, které poskytují jednotlivé hypoteční banky v České republice. Jednotlivé hypoteční úvěry nejsou mezi sebou příliš rozdílné, většinou se liší jen o několik málo procent. Hlavním důvodem je konkurence mezi hypotečními bankami.

Tab. č. 3: Přehled hypotečních úvěrů v České republice

	GE Money Bank	Česká spořitelna	Československá obchodní banka	Komerční banka	Raiffeisen
LTV	80,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	N/A
Refinancování	Ne	Ne	Ano	Ano	Ano
Sjednání úvěru	0 Kč	0 Kč	3 900 Kč	6 400 Kč	0 Kč
Vedení úvěru	0 Kč	59 Kč	150 Kč	0 Kč	0 Kč
Mimořádná splátka	Ne	Ne	Ne	Ne	Ano
Povinný účet	Ano	Ne	Ne	Ano	Ne
Mín. doba splácení	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Max. doba splácení	30 let	28 let	40 let	30 let	30 let
Mín. výše úvěru	0,30 mil. Kč	0,40 mil. Kč	0,20 mil. Kč	0,20 mil. Kč	0,30 mil. Kč
Max. výše úvěru	N/A	5,00 mil. Kč	N/A	N/A	20,00 mil. Kč
Fixace	10 let	10 let	15 let	15 let	15 let
Splátka 1 mil. Kč	6 380 Kč	6 456 Kč	6 385 Kč	6 385 Kč	6 523 Kč
Úrok 1 mil. Kč	1,98 %	2,05 %	1,89 %	1,89 %	2,19 %

Zdroj: <http://www.banky.cz/prehled-a-porovnani-hypoteky-na-bydleni>

3. Vztahy finanční matematiky

3.1. Stavební spoření

3.1.1. Krátkodobé předlhůtní spoření

Při krátkodobém předlhůtním spoření ukládáme na začátku každé m -tiny roku m -tinu korun z celkové roční částky plánované k uložení. Cílem spoření je zjistit velikost úspor klienta na konci roku při úrokové sazbě i .

Pro jednodušší odvození budeme předpokládat, že se celková částka uložená za rok bude rovnat 1 Kč. Výše úločky bude činit při m úložkách $1/m$ Kč.

Celkově bylo uloženo: $1 \text{ Kč} = m * \frac{1}{m} \text{ Kč}$

V tabulce č. 4 jsou uvedeny úroky z jednotlivých splátek, kde m značí počet vkladů v rámci jednoho roku a zároveň počet období, ve kterých se ukládá.

Tab. č. 4: Úroky z jednotlivých úložek při spoření krátkodobém předlhůtním

Pořadí úložky	Úroková doba	Úrok
1	$m * \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} * i * \frac{m}{m}$
2	$(m - 1) * \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} * i * \frac{m - 1}{m}$
3	$(m - 2) * \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} * i * \frac{m - 2}{m}$
:	:	:
m	$1 * \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} * i * \frac{1}{m}$

Zdroj: Finanční matematika pro každého, 2013, s. 83

Úroková doba je část roku, po kterou je každá úložka úročena jednoduše. Tato doba je dána součinem, v němž první činitel vyjadřuje počet období v roce a druhý činitel vyjadřuje délku tohoto období.

Úrok je na základě jednoduchého úročení je počítán podle vzorce:

$$u = K * i * n$$

kde: K ... peněžní částka

i ... roční úroková sazba, vyjádřená jako desetinné číslo

n ... doba splatnosti v letech

Celkový úrok spočítáme jako součet úroků z jednotlivých úložek, které sečteme jako konečnou aritmetickou řadu:

$$S_n = \frac{n * (a_1 + a_n)}{2} \quad (1)$$

kde: S_n ... součet n členů řady

n ... počet členů posloupnosti

a_1 ... první člen posloupnosti

a_n ... n -tý člen posloupnosti

Po sečtení úroků z jednotlivých úložek a dosazení do vzorce dostaneme následující vzorec:

$$u = \frac{i}{m^2} * [m + (m - 1) + (m - 2) + \dots + 1] = \frac{i}{m^2} * \frac{m * (m + 1)}{2}$$

Po úpravě dostaneme:

$$u = \frac{m + 1}{2 * m} * i$$

kde: u ... úrok za jedno úrokové období (rok)

m ... počet vkladů v rámci jednoho úrokového období

i ... roční úroková míra

Celkovou roční naspořenou částku plus úrok vyjádříme pomocí vzorce:

$$S'_x = m * x * \left(1 + \frac{m + 1}{2 * m} * i\right) \quad (2)$$

kde: S'_x ... budoucí hodnota vkladů

m ... počet vkladů v rámci jednoho úrokového období

x ... výše jedné úložky (Finanční matematika pro každého, 2013, s.84)

Modelový příklad na krátkodobé předlhůtní spoření:

Pan Novák bude spořit každý měsíc částku 2 000 Kč, kterou bude ukládat na začátku každého měsíce při úrokové sazbě 3 % p.a. Jakou částku pan Novák na konci roku

uspoří včetně připsaných úroků? V modelovém příkladu nepočítáme s žádnými poplatky.

Tento modelový příklad budeme řešit podle vzorce (2).

Řešení:

$$S'_x = m * x * \left(1 + \frac{m+1}{2 * m} * i\right) = 12 * 2000 * \left(1 + \frac{13}{24} * 0,03\right) = 24\,390 \text{ Kč}$$

Pan Novák do konce roku naspoří 24 390 Kč.

3.1.2. Krátkodobé polhůtní spoření

Při krátkodobém polhůtním spoření ukládáme na konci každé m -tiny roku $1/m$ Kč.

Celkově bylo uloženo: $1 \text{ Kč} = m * \frac{1}{m} \text{ Kč}$

U polhůtního spoření jsou částky ukládány vždy na konci příslušného období a počet těchto období oproti polhůtnímu spoření je o jedno období nižší. Z toho plyne, že z poslední úložky v tomto případě nebudeme mít žádný úrok, protože bude uložena na konci roku.

Tab. č. 5: Úroky z jednotlivých úložek při spoření krátkodobém polhůtním

Pořadí úložky	Úroková doba	Úrok
1	$(m-1) * \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} * i * \frac{m-1}{m}$
2	$(m-2) * \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} * i * \frac{m-2}{m}$
:	:	:
m-1	$1 * \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} * i * \frac{1}{m}$
m	$0 * \frac{1}{m}$	$\frac{1}{m} * i * \frac{0}{m}$

Zdroj: Finanční matematika pro každého, 2013, s. 83

Celkový úrok vypočítáme stejně jako v případě předlhůtního spoření podle vzorce (1) pro sečtení konečné aritmetické řady.

Po sečtení úroků z jednotlivých úložek a dosazení do vzorce dostaneme následující vzorec:

$$u = \frac{i}{m^2} * [(m-1) + (m-2) + \dots + 1 + 0] = \frac{i}{m^2} * \frac{m * (m-1)}{2}$$

Po úpravě dostaneme:

$$u = \frac{m-1}{2 * m} * i$$

kde: u ... úrok za jedno úrokové období (rok)

m ... počet vkladů v rámci jednoho úrokového období

i ... roční úroková míra

Celkovou roční naspořenou částku plus úrok vyjádříme pomocí vzorce:

$$S_x = m * x * \left(1 + \frac{m-1}{2 * m} * i\right)$$

(3)

kde: S_x ... budoucí hodnota vkladů

m ... počet vkladů v rámci jednoho úrokového období

x ... výše jedné úložky (Finanční matematika pro každého, 2013, s.88)

Modelový příklad na krátkodobé polhůtní spoření:

Pan Novák bude spořit každý měsíc částku 2 000 Kč, kterou bude ukládat na konci každého měsíce při úrokové sazbě 3 % p.a. Jakou částku pan Novák na konci roku uspoří včetně připsaných úroků? V modelovém příkladu nepočítáme s žádnými poplatky.

Tento modelový příklad budeme řešit podle vzorce (3).

Řešení:

$$S_x = m * x * \left(1 + \frac{m-1}{2 * m} * i\right) = 12 * 2000 * \left(1 + \frac{11}{24} * 0,03\right) = 24 330 \text{ Kč}$$

Pan Novák do konce roku naspoří 24 330 Kč.

3.1.3. Dlouhodobé předlhůtní spoření

Při dlouhodobém předlhůtním spoření ukládáme na začátku každého úrokovacího období částku a . Cílem spoření je zjistit velikost úspor klienta na konci n -tého období při úrokové sazbě i .

Tab. č. 6: Úroky z jednotlivých úložek při spoření dlouhodobém předlhůtním

Pořadí úložky	Počet období, po které je uložena	Celková hodnota na konci n-tého období
1	n	$a * (1 + i)^n$
2	n - 1	$a * (1 + i)^{n-1}$
:	:	:
n	1	$a * (1 + i)$

Zdroj: Finanční matematika pro každého, 2013, s. 92

Celkovou hodnotu na konci n-tého období vypočítáme podle základní rovnice pro složené úročení:

$$K_n = K_0 * (1 + i)^n \quad (4)$$

kde: K_n ... budoucí hodnota kapitálu

K_0 ... současná hodnota kapitálu

n ... počet úrokovacích období

i ... roční úroková sazba

Budoucí hodnotu annuity vypočteme jako součet hodnot jednotlivých úložek na konci n-tého období:

$$S' = a * (1 + i) * [(1 + i)^{n-1} + (1 + i)^{n-2} + \dots + 1]$$

Pomocí vzorce pro součet geometrické řady

$$S_n = a_1 * \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

kde: S_n ... součet n členů řady

a_1 ... první člen geometrické řady

q ... koeficient geometrické řady

Dostaneme zjednodušený vzorec:

$$S' = a * (1 + i) * \frac{(1 + i)^n - 1}{i} \quad (5)$$

kde: S' ... je naspořená částka

a ... výše úložky, která je ukládána na začátku úrokového období

n ... počet úrokovacích období

i ... roční úroková sazba

Výraz:

$$s_n^i = (1 + i) * \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

Se nazývá střadatel předlhůtní, který udává, kolik ušetříme za n období při úrokové míře i , když na začátku každého období ukládáme 1 Kč.

Vztah pro výpočet naspořené částky můžeme zapsat jako:

$$S' = a * s_n^i$$

A z tohoto vztahu můžeme vyjádřit velikost úložky a :

$$a = \frac{S'}{s_n^i} = \frac{S' * i}{(1 + i) * [(1 + i)^n - 1]}$$

(Finanční matematika pro každého, 2013, s.92)

Modelový příklad na dlouhodobé předlhůtní spoření:

Pan Novák bude spořit každý rok částku 30 000Kč, kterou bude ukládat na začátku každého roku při úrokové sazbě 3 % p.a a ročním připisování úroků. Jakou částku pan Novák uspoří za 5 let za předpokladu, že v modelovém příkladu nepočítáme s žádnými poplatky.

Tento modelový příklad budeme řešit podle vzorce (5).

Řešení:

$$S' = a * (1 + i) * \frac{(1 + i)^n - 1}{i} = 30000 * (1 + 0,03) * \frac{(1 + 0,03)^5 - 1}{0,03} = 164\,052,30 \text{ Kč}$$

Pan Novák za 5 let naspoří 164 052,30 Kč.

3.1.4. Dlouhodobé polhůtní spoření

Při dlouhodobém polhůtním spoření ukládáme na konci každého úrokovacího období částku a . Cílem spoření je zjistit velikost úspor klienta na konci n -tého období při úrokové sazbě i .

Tab. č. 7: Úroky z jednotlivých úložek při spoření dlouhodobém polhůtním

Pořadí úložek	Počet období, po které je uložena	Celková hodnota na konci n-tého období
1	n - 1	$a * (1 + i)^{n-1}$
2	n - 2	$a * (1 + i)^{n-2}$
:	:	:
n - 1	1	$a * (1 + i)$
n	0	a

Zdroj: Finanční matematika pro každého, 2013, s. 95

Pro výpočet hodnoty jednotlivých úložek na konci n-tého období jsme využili vzorec (4) jako u dlouhodobého předlůtního spoření.

Budoucí hodnotu anuity vypočteme jako součet hodnot jednotlivých úložek na konci n-tého období, pouze oproti předlůtnímu důchodu vynecháme $(1 + i)$:

$$S = a * [(1 + i)^{n-1} + (1 + i)^{n-2} + \dots + 1]$$

Budoucí hodnotu naspořené částky pro dlouhodobé spoření polhůtní vypočteme podle vzorce:

$$S = a * \frac{(1 + i)^n - 1}{i} \tag{6}$$

kde: S ... je naspořená částka

a ... úložka, která je ukládána na konci úrokového období

n ... počet úrokovacích období

i ... roční úroková sazba

Výraz:

$$s_n^i = \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

Se nazývá střadatel polhůtní, který udává, kolik ušetříme za n období při úrokové míře i , když na konci každého období ukládáme 1 Kč.

Vztah pro výpočet naspořené částky můžeme zapsat jako:

$$S = a * s_n^i$$

A z tohoto vztahu můžeme vyjádřit velikost úločky a:

$$a = \frac{S}{s_n^i} = \frac{S * i}{(1 + i)^n - 1}$$

(Finanční matematika pro každého, 2013, s.96)

Modelový příklad na dlouhodobé polhůtní spoření:

Pan Novák bude spořit každý rok částku 30 000Kč, kterou bude ukládat na konci každého roku při úrokové sazbě 3 % p.a a ročním připisování úroků. Jakou částku pan Novák uspoří za 5 let za předpokladu, že v modelovém příkladu nepočítáme s žádnými poplatky.

Tento modelový příklad budeme řešit podle vzorce (5).

Řešení:

$$S' = a * \frac{(1 + i)^n - 1}{i} = 30000 * \frac{(1 + 0,03)^5 - 1}{0,03} = 159\,274,07 \text{ Kč}$$

Pan Novák za 5 let naspoří 159 274,07 Kč.

3.1.5. Kombinace krátkodobého a dlouhodobého předlhůtního spoření

Kombinace krátkodobého a dlouhodobého předlhůtního spoření se využije v případě, kdy chce klient vědět, kolik uspoří do konce n -tého roku, ukládáme-li na počátku každé m -tiny roku x Kč.

Celkovou uspořenou částku vypočteme pomocí vzorce složeného z vzorců pro krátkodobé předlhůtní spoření (2) a dlouhodobého polhůtního spoření (6).

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

(7)

kde: S' ... budoucí hodnota

m ... počet úložek za jedno úrokové období

x ... úložka na začátku úrokového období

n ... počet let, po které spoříme

i ... roční úroková míra

Pro zjištění celkové uspořené částky byl použit vzorec pro střadatele polhůtního. I když jsme jednotlivé částky ukládali na počátku každé m -tiny roku, využitím vztahu (2) jsme získali částku, která vyjadřuje hodnotu úspor na konci roku. (Finanční matematika pro každého, 2013, s.99)

Modelový příklad na kombinaci krátkodobého a dlouhodobého předlhůtního spoření:

Kolik Pan Novák naspoří za 8 let spoření, bude-li spořit na začátku každého měsíce 2 000Kč při neměnné 3% roční úrokové sazbě s měsíčním připisováním úroků? V modelovém příkladu nepočítáme s žádnými poplatky.

Tento modelový příklad budeme řešit podle vzorce (7).

Řešení:

$$S' = m * x * \left(1 + \frac{m + 1}{2 * m} * i\right) * \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$
$$S' = 12 * 2000 * \left(1 + \frac{13}{24} * \frac{0,03}{12}\right) * \frac{(1 + \frac{0,03}{12})^{96} - 1}{\frac{0,03}{12}} = 2\,603\,858,57 \text{ Kč}$$

Pan Novák po 8 let naspoří 2 603 858,57 Kč.

3.1.6. Kombinace krátkodobého a dlouhodobého polhůtního spoření

U kombinace krátkodobého a dlouhodobého polhůtního spoření se postupuje obdobně jako v případě krátkodobého a dlouhodobého předlhůtního spoření. Rozdíl je v tom, že použijeme vzorec pro krátkodobé polhůtní spoření (3) místo vzorce pro krátkodobé předlhůtní spoření.

$$S = m * x * \left(1 + \frac{m - 1}{2 * m} * i\right) * \frac{(1 + i)^n - 1}{i} \tag{8}$$

kde: S ... budoucí hodnota

m ... počet úložek za jedno úrokové období

x ... úložka na konci úrokového období

n ... počet let, po které spoříme

i ... roční úroková míra (Finanční matematika pro každého, 2013, s.103)

Modelový příklad na krátkodobé a dlouhodobé polhůtní spoření:

Pan Novák chce zjistit, kolik bude mít na účtu stavebního spoření na konci roku, jestliže na počátku roku uložil částku 20 000 Kč a koncem každého měsíce spoří částku 1 000 Kč. Úroková sazba je 3% p.a. s pololetním připsováním úroků. V modelovém příkladu nepočítáme s žádnými poplatky.

Tento modelový příklad budeme řešit podle vzorce (4), z něho vypočteme budoucí hodnotu jednorázové úložky a k této částce přičteme naspořenou částku tvořenou jednotlivými úločkami a úroky podle vzorce (8).

Řešení:

$$K_n = K_0 * \left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n*m} = 20\,000 * \left(1 + \frac{0,03}{2}\right)^{2*1} = 20\,604,5 \text{ Kč}$$

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

$$S = 6 * 1000 * \left(1 + \frac{5}{12} * \frac{0,03}{2}\right) * \frac{\left(1 + \frac{0,03}{2}\right)^2 - 1}{\frac{0,03}{2}} = 12\,165,56 \text{ Kč}$$

Pan Novák naspoří pomocí stavebního spoření částku 33 070,06 Kč (20 604,5 + 12 165,56).

3.2. Hypoteční úvěr

Při umořování dluhu často vycházíme z důchodových vzorců, protože jistina úvěru není nic jiného, než současná hodnota budoucích plateb, tzn. splátky úvěru znamenají pro banku pravidelné důchodové platby od klientů.

Současná hodnota budoucí plateb je sumou současných hodnot těchto plateb.

$$P_0 = R * \left(\frac{1}{(1+i)} + \dots + \frac{1}{(1+i)^n}\right)$$

V uvedeném vztahu lze použít vzorce pro součet konečné geometrické řady s koeficientem $q = (1+i)^{-1}$

$$P_0 = R * \frac{1}{(1+i)} * \frac{(1+i)^{-n} - 1}{(1+i)^{-1} - 1}$$

Po zjednodušení dostaneme vzorec:

$$P_0 = a * \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

(9)

kde: P_n ... současná hodnota budoucích plateb

a ... výše splátky

n ... počet úrokových období

i ... roční úroková míra

Velikost úroku počítáme jako jednoduchý úrok:

$$u = K * i * n$$

Velikost splátky jistiny je dána rozdílem velikosti splátky a úrokem

$$j = a - u$$

3.3. Státní podpora

Předchozí výpočty pro naspořenou budoucí hodnotu zahrnovaly úroky z částky, kterou klient naspořil, nezahrnovaly však státní podporu, na kterou má klient stavebního spoření ze zákona nárok. Státní podpora je připisována na účet klienta vždy jednou ročně. První rok je státní podpora úročena pouze 8 měsíci, jelikož je připisována klientovi na účet koncem dubna následujícího roku.

Modelový příklad na uspořenou částku se státní podporou:

Klient stavební spořitelny spoří 2 000 Kč na začátku každého měsíce při úrokové sazbě 1,5 % p. a. Kolik klient uspoří za 6 let spoření? V modelovém příkladu nepočítáme s žádnými poplatky.

Řešení modelového příkladu na státní podporu se nachází v tabulce č. 8, která je na další straně.

Řešení:

Tab. č. 8: Parametry hypotečního úvěru

Ro k	Měsíční vklad	roční vklad	Uspořeno vč. Úroků	Částka pro výpočet státní podpory	státní podpora v příslušném roce	skutečná státní podpora v příslušném roce	Úrok ze SP
1	2 000,00	24 000,00	24 195,00	24 195,00	2 419,50	2 000,00	20,00
2	2 000,00	24 000,00	48 752,92	24 577,92	2 457,79	2 000,00	60,00
3	2 000,00	24 000,00	73 679,22	24 986,29	2 498,63	2 000,00	90,00
4	2 000,00	24 000,00	98 979,41	25 390,19	2 539,02	2 000,00	120,00
5	2 000,00	24 000,00	124 659,10	25 799,69	2 579,97	2 000,00	150,00
6	2 000,00	24 000,00	153 035,01	28 525,92	2 852,59	2 000,00	180,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Výpočet pro 1. rok:

Uspořenou částku s úroky vypočteme podle vzorce (7)

$$S' = 12 * 2\,000 * \left(1 + \frac{13}{24} * 0,015\right) * \frac{(1 + 0,015)^1 - 1}{0,015} = 24\,195 \text{ Kč}$$

Základ státní podpory je 10 % ze základu: $24\,195 * 0,1 = 2\,419,5 \text{ Kč}$

Klientovi by měla být připsána státní podpora ve výši 2 419,5 Kč, ovšem stát omezil max. výši státní podpory částkou 2 000 Kč ročně tzn. klientovi bude připsána státní podpora ve výši 2 000 Kč.

Úrok ze státní podpory vypočteme podle vzorce pro jednoduché úročení.

$$u = K * i * n$$

$$u = 2\,000 * 0,015 * \left(\frac{8}{12}\right) = 20 \text{ Kč}$$

Výpočet pro 2. rok:

Uspořená částka s úroky:

$$S' = 12 * 2\,000 * \left(1 + \frac{13}{24} * 0,015\right) * \frac{(1 + 0,015)^2 - 1}{0,015} = 48\,752,92 \text{ Kč}$$

Další rok se základ pro státní podporu počítá následovně: uspořenou částku s úroky za první rok odečteme od uspořené částky s úroky za druhý rok plus přičteme úroky ze státní podpory za rok první.

$$48\,752,92 - 24\,195,00 + 20 = 24\,577,92 \text{ Kč}$$

Základ státní podpory je 10 % ze základu: $24\,577,92 * 0,1 = 2\,457,79$ Kč

Základ státní podpory je 10 % ze základu: $24\,577,92 * 0,1 = 2\,457,79$ Kč

Úrok ze státní podpory vypočteme podle vzorce pro jednoduché úročení.

$$u = K * i * n$$

$$u = (2\,000 + 2\,000) * 0,015 * 1 = 60 \text{ Kč}$$

V následujících letech se jednotlivé státní podpory sčítají a poté se násobí úrokovou sazbou, jelikož se stále úročí. (Finanční matematika pro každého, 2013, s.116)

3.4. Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento je dynamická metoda hodnocení efektivnosti investičních projektů. VVP můžeme definovat jako úrokovou míru i , při které současná hodnota peněžních příjmů z investice se rovná kapitálových výdajům. U investic s dobou životnosti delší než dva roky počítáme pomocí iteračních metod, nebo metodou pokusů a omylů. Čím vyšší vnitřní výnosové procento je, tím vyšší je návratnost investice. (Managementmania.com, 2016)

Modelový příklad na vnitřní výnosové procento:

Klient chce pomocí hypotéky koupit byt za 2 100 000 Kč. Banka A nabízí hypotéku na 10 let se sazbou 8,75 % p. a. s počáteční platbou 4 600 Kč za vyřízení hypotéky, splátkami na konci měsíce a s poplatkem za vedení účtu 150 Kč na začátku měsíce. Banka B nabízí hypotéku na 30 let se sazbou 3,77 % p. a. s počáteční platbou 10 100 Kč za vyřízení hypotéky, splátkami na začátku měsíce a s poplatkem za vedení účtu 40 Kč na konci měsíce. Banka C nabízí hypotéku na 15 let se sazbou 7,24 % p. a. s počáteční platbou 7 700 Kč za vyřízení hypotéky, splátkami na konci měsíce a s poplatkem za vedení účtu 170 Kč na začátku měsíce.

Hodnota kritéria v případě banky A

$$+PV: 2\,100\,000 \text{ Kč}$$

Nejprve převedeme úrokovou míru i_1 na i_{12}

$$(1 + 0,0875)^1 = (1 + i)^{12}$$

$$i_{12} = 0,0070146$$

Pomocí vzorce si sestavíme základní rovnici

$$P_0 = R * \frac{1 - (1 + 0,0070146)^{-120}}{0,0070146}$$

$$R = 25\,944,46533$$

$$-PV: 4\,600 + \left(25\,944,46533 * \frac{1 - (1 + i)^{-120}}{i} \right) + [150 * \frac{1 - (1 + i)^{-120}}{i} * (1 + i)]$$

Musíme si najít příslušná procenta buď pomocí aproximačních metod, nebo metodu pokusů a omylů.

$$i = 9 \% \dots 0,09/12 = 0,0075$$

$$4\,600 + \left(25\,944,46533 * \frac{1 - (1 + 0,0075)^{-120}}{0,0075} \right) + [150 * \frac{1 - (1 + 0,0075)^{-120}}{0,0075} * (1 + 0,0075)]$$

$$= 2\,064\,630,072$$

$$i = 8 \% \dots 0,08/12 = 0,0066$$

$$4\,600 + \left(25\,944,46533 * \frac{1 - (1 + 0,0066)^{-120}}{0,0066} \right) + [150 * \frac{1 - (1 + 0,0066)^{-120}}{0,0066} * (1 + 0,0066)]$$

$$= 2\,155\,426,896$$

Sestavíme si interpolační tabulku:

$$\frac{8 \% - x}{8 \% - 9 \%} = \frac{2\,155\,426,896 - 2\,100\,000}{2\,155\,426,896 - 2\,064\,630,072} = 0,610449726$$

Výsledek přičteme k nižšímu z procent a převedeme na efektivní úrokovou míru.

$$i_{12} = 8 + 0,610449726 = 8,610449726 \% \Rightarrow i_{ef} = 8,9585175 \%$$

Vnitřní výnosové procento pro banky B a C by se počítali obdobně. V případě hypotečního úvěru se jedná o dluh a vybíráme možnost s menším zaplaceným úrokem.

4. Modelové situace

U modelových situací je typ propočtu anuitní a konvence úročení je 30/360.

4.1. Modelový příklad 1: úvěru na 1 500 000 Kč bez vlastních zdrojů

První modelová situace se zabývá koupí bytu v hodnotě 1 500 000 Kč. Klient nemá naspořené žádné vlastní finanční prostředky.

4.1.1. Hypoteční úvěr

Klient bude požadovat hypotéku na 1 500 000 Kč (100 % LTV). Parametry pro hypoteční úvěr jsou uvedeny v tabulce č. 9. V modelovém příkladu je doba fixace stanovena na 5 let a předpokládáme neměnnost úrokové sazby po celou dobu splácení.

Tab. č. 9: Parametry hypotečního úvěru

Výše úvěru	1 500 000 Kč
Úroková sazba po dobu fixace	2,99 %
Výše pravidelné měsíční splátky	9 607 Kč
Doba splácení v měsících	198
Poslední splátka	9 581 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Nejprve podle vzorce (8) vypočítáme výši měsíční splátky.

$$1\,500\,000 = x * \frac{1 - \left(1 + \frac{0,0299}{12}\right)^{-198}}{\frac{0,0299}{12}}$$

$$x = \frac{1\,500\,000}{278,39} = 9\,606,80 \text{ Kč}$$

Výše měsíční splátky je 9 606,80 Kč. V této splátce je zahrnut jak úrok, tak i jistina.

Velikost úroku vypočítáme podle vzorce:

$$u = 1\,500\,000 * \frac{0,0299}{12} = 3\,737,5 \text{ Kč}$$

Velikost částky jistiny vypočteme rozdílem mezi výší pravidelné splátky a úrokem:

$$9\,606,8 - 3\,737,5 = 5\,869,30 \text{ Kč}$$

Tab. č. 10: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech

Počet měsíců	Zůstatek hypotéky	Úmor	Úrok	Splátka
1	1 500 000,00	5 869,30	3 737,50	9 606,80
2	1 494 130,70	5 883,92	3 722,88	9 606,80
3	1 488 246,78	5 898,59	3 708,21	9 606,80
4	1 482 348,19	5 913,28	3 693,52	9 606,80
5	1 476 434,91	5 928,02	3 678,78	9 606,80
6	1 470 506,89	5 942,79	3 664,01	9 606,80
7	1 464 564,10	5 957,59	3 649,21	9 606,80
8	1 458 606,51	5 972,44	3 634,36	9 606,80
9	1 452 634,07	5 987,32	3 619,48	9 606,80
10	1 446 646,75	6 002,24	3 604,56	9 606,80
:	:	:	:	:
198	9 580,68	9 582,93	23,87	9 606,80
Celkem		1 500 000,00	402 144,15	
RPSN		3,03 %		

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Klient celkem zaplatí 1 902 144,15 Kč.

4.1.2. Stavební spoření

Klient si založí stavební spoření na částku 1 500 000 Kč, nejprve musí naspořit 40 % (600 000 Kč) z částky. Při překlenovacím úvěru je maximální doba splatnosti 18 let a klient by nestihl naspořit 600 000 Kč a poté splatit úvěr, proto přejde do úvěrové fáze o něco dříve. Parametry stavebního spoření jsou uvedeny v tabulce č. 11.

Tab. č. 11: Parametry stavebního spoření

Výše pravidelné měsíční splátky	11 700 Kč
Úroková sazba ve fázi spoření	5,30 %
Úroková sazba ve fázi úvěru	3,99 %
Roční poplatek za vedení účtu	310 Kč
Poplatek za vyřízení smlouvy	7 500 Kč
Doba splácení v měsících	198

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

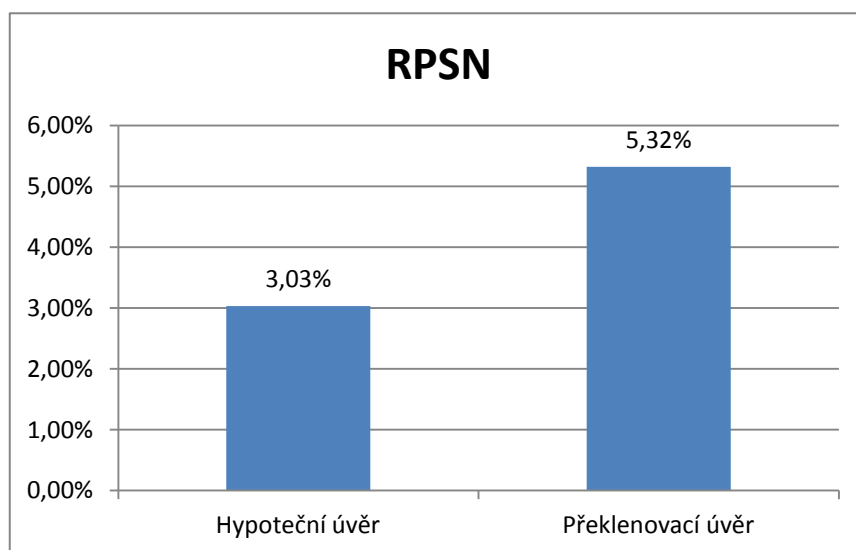
Tab. č. 12: Průběh stavebního spoření v letech

Počet měsíců	Splátka	Úrok	Dospořování	Státní podpora	Stav na účtu	poplatky za vedení
1	11 700,00	6 753,00	4 951,12		4 641,12	310,00
2	11 700,00	6 753,00	4 955,25		9 596,37	
3	11 700,00	6 753,00	4 959,38		14 555,75	
4	11 700,00	6 753,00	4 963,51		19 519,26	
5	11 700,00	6 753,00	4 967,65		24 486,91	
6	11 700,00	6 753,00	4 971,79		29 458,69	
7	11 700,00	6 753,00	4 975,93		34 434,62	
:	:	:	:	:	:	:
97	11 700,00	6 753,00	5 363,31	2 000,00	513 195,26	310,00
98	11 700,00	6 753,00	5 367,78		518 563,04	
99	11 700,00	6 753,00	5 372,25		523 935,29	
Fáze úvěru						
100	11 700,00	3 245,42	8 454,58		976 064,71	
101	11 700,00	3 217,30	8 482,70		967 610,13	
102	11 700,00	3 189,10	8 510,90		959 127,43	
103	11 700,00	3 160,80	8 539,20		950 616,53	
:	:	:	:	:	:	:
197	11 700,00	34,50	11 665,50		10 377,22	
198	11 700,00	-4,28	11 704,28		-1 288,28	
celkem		837 309,73	1 500 263,56			
RPSN			5,32 %			

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

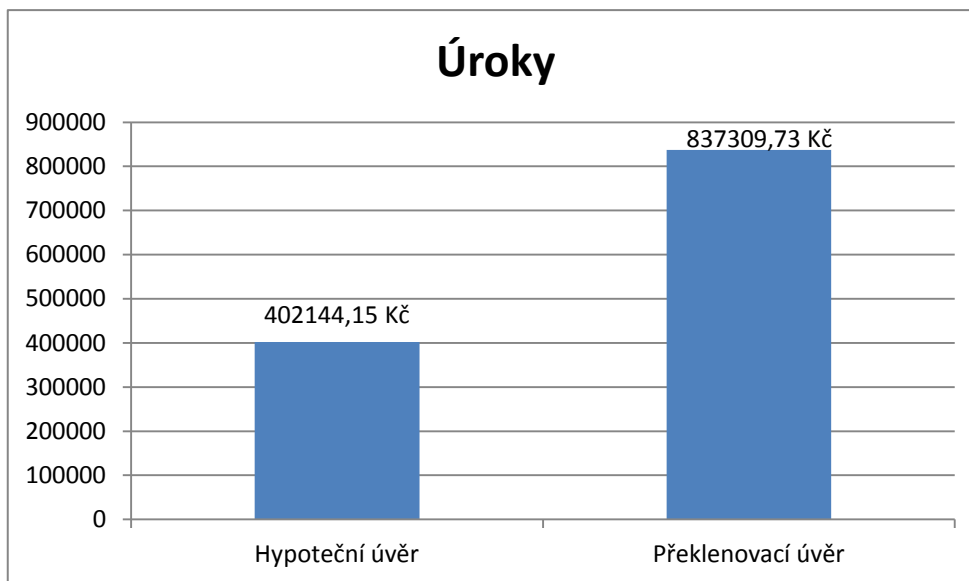
Klient celkem zaplatí 2 337 573,35 Kč

Obr. č. 4: Porovnání RPSN u modelového příkladu 1



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Obr. č. 5: Porovnání úroků u modelového příkladu 1



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

4.2. Modelový příklad 2: úvěru na 1 500 000 Kč s 30 % vlastních zdrojů

Druhá modelová situace se zabývá koupí bytu v hodnotě 1 500 000 Kč. Klient má naspořeno 30 % (450 000 Kč) na běžném účtu.

4.2.1. Hypoteční úvěr

Klient bude požadovat hypotéku na 1 050 000 Kč (70 % LTV). Parametry pro hypoteční úvěr jsou uvedeny v tabulce č. 13. V modelovém příkladu je doba fixace stanovena na 5 let a předpokládáme neměnnost úrokové sazby po celou dobu splácení.

Tab. č. 13: Parametry hypotečního úvěru

Výše úvěru	1 050 000 Kč
Úroková sazba po dobu fixace	1,79 %
Výše pravidelné měsíční splátky	8 536 Kč
Doba splácení v měsících	136
Poslední splátka	8 523 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Tab. č. 14: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech

Počet měsíců	Zůstatek hypotéky	Úmor	Úrok	Splátka
1	1 050 000,00	6 969,66	2 616,25	8 535,91
2	1 043 030,34	6 980,06	2 598,88	8 535,91
3	1 036 050,28	6 990,47	2 581,49	8 535,91
4	1 029 059,81	7 000,90	2 564,07	8 535,91
5	1 022 058,92	7 011,34	2 546,63	8 535,91
6	1 015 047,58	7 021,80	2 529,16	8 535,91
7	1 008 025,78	7 032,27	2 511,66	8 535,91
8	1 000 993,51	7 042,76	2 494,14	8 535,91
9	993 950,75	7 053,27	2 476,59	8 535,91
10	986 897,48	7 063,79	2 459,02	8 535,91
:	:	:	:	:
136	8 523,20	8 523,20	12,71	8 535,91
Celkem		1 050 000,00	110 883,84	
RPSN		1,81 %		

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Klient celkem zaplatí 1 610 883,84 Kč.

4.2.2. Stavební spoření

Klient si založí stavební spoření na částku 1 500 000 Kč, nejprve musí naspořit 40 % (600 000 Kč) z částky. Klient vloží na účet stavebního spoření 30 % (450 000 Kč) částky, tím urychlí fázi spoření. Parametry stavebního spoření jsou uvedeny v tabulce č. 15.

Tab. č. 15: Parametry stavebního spoření

Výše pravidelné měsíční splátky	10 500 Kč
Úroková sazba ve fázi spoření	4,95 %
Úroková sazba ve fázi úvěru	3,99 %
Roční poplatek za vedení účtu	310 Kč
Poplatek za vyřízení smlouvy	7 500 Kč
Doba splácení v měsících	136

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

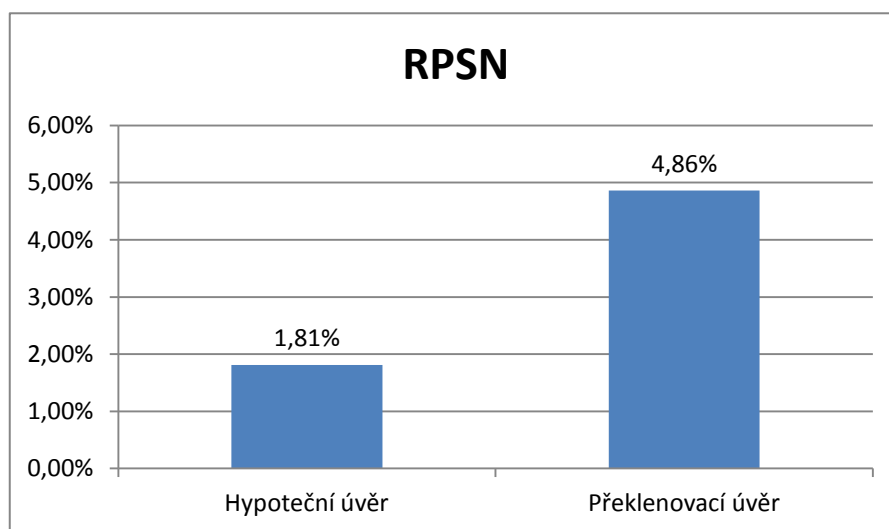
Tab. č. 16: Průběh stavebního spoření v letech

Počet měsíců	Splátka	Úrok	Dospořování	Státní podpora	Stav na účtu	poplatky za vedení
1	10 500,00	6 307,00	4 196,49		453 886,49	310,00
2	10 500,00	6 307,00	4 199,99		458 086,49	
3	10 500,00	6 307,00	4 203,49		462 289,98	
4	10 500,00	6 307,00	4 206,99		466 496,97	
5	10 500,00	6 307,00	4 210,50		470 707,47	
6	10 500,00	6 307,00	4 214,01		474 921,48	
7	10 500,00	6 307,00	4 217,52		479 139,00	
:	:	:	:	:	:	:
31	10 500,00	6 307,00	4 302,68		580 497,95	
32	10 500,00	6 307,00	4 306,27		584 804,22	
33	10 500,00	6 307,00	4 309,86		589 114,08	
Fáze úvěru						
34	10 500,00	3 014,39	7 485,61		906 583,24	
35	10 500,00	2 982,85	7 517,15	2 000,00	897 097,62	
36	10 500,00	2 957,86	7 542,14		889 580,47	
37	10 500,00	2 933,81	7 566,19		882 348,33	310,00
:	:	:	:	:	:	:
135	10 500,00	34,50	10 465,50		10 375,94	
136	10 500,00	-0,30	10 500,30		-89,56	
celkem		371 667,91	1 058 220,30			
RPSN			4,86 %			

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

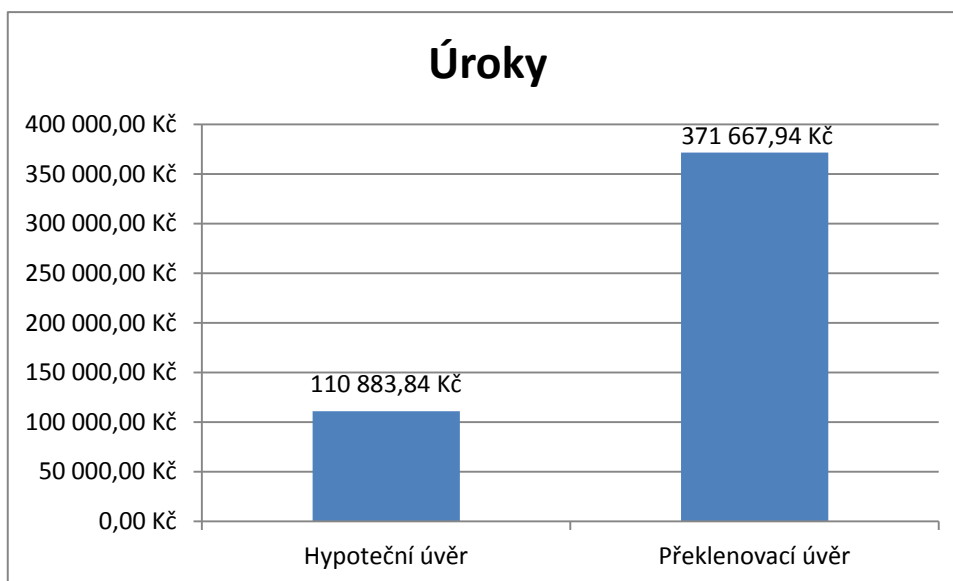
Klient celkem zaplatí 1 879 888,21 Kč.

Obr. č. 6: Porovnání RPSN u modelového příkladu 2



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Obr. č. 7: Porovnání úroků u modelového příkladu 2



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

4.3. Modelový příklad 3: úvěru na 1 500 000 Kč s 50 % vlastních zdrojů

Třetí modelová situace se zabývá koupí bytu v hodnotě 1 500 000 Kč. Klient má naspořeno 50 % (750 000 Kč) na běžném účtu.

4.3.1. Hypoteční úvěr

Klient bude požadovat hypotéku na 750 000 Kč (50 % LTV). Parametry pro hypoteční úvěr jsou uvedeny v tabulce č. 17. V modelovém příkladu je doba fixace stanovena na 5 let a předpokládáme neměnnost úrokové sazby po celou dobu splácení.

Tab. č. 17: Parametry hypotečního úvěru

Výše úvěru	750 000 Kč
Úroková sazba po dobu fixace	1,79 %
Výše pravidelné měsíční splátky	8 557 Kč
Doba splácení v měsících	94
Poslední splátka	8 544 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Tab. č. 18: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech

Počet měsíců	Zůstatek hypotéky	Úmor	Úrok	Splátka
1	750 000,00	7 438,36	1 868,75	8 557,11
2	742 561,64	7 449,45	1 850,22	8 557,11
3	735 112,19	7 460,56	1 831,65	8 557,11
4	727 651,63	7 471,69	1 813,07	8 557,11
5	720 179,94	7 482,84	1 794,45	8 557,11
6	712 697,10	7 494,00	1 775,80	8 557,11
7	705 203,10	7 505,18	1 757,13	8 557,11
8	697 697,92	7 516,37	1 738,43	8 557,11
9	690 181,55	7 527,59	1 719,70	8 557,11
10	682 653,96	7 538,81	1 700,95	8 557,11
:	:	:	:	:
94	8 544,36	8 544,36	12,75	8 557,11
Celkem		750 000,00	54 367,96	
RPSN		1,80 %		

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Klient celkem zaplatí 7 54 367,96 Kč.

4.3.2. Stavební spoření

Klient si založí stavební spoření na částku 1 500 000 Kč, nejprve musí naspořit 40 % (600 000 Kč) z částky. Klient vloží na účet stavebního spoření 50 % (750 000 Kč) částky, tím by se mohl přeskočit spořicí fázi a rovnou přejít do fáze úvěrové. Stavební spořitelny mají podmínku, že klient musí být minimálně dva rok ve spořicí fázi, než může přejít do úvěrové fáze. Parametry stavebního spoření jsou uvedeny v tabulce č. 19.

Tab. č. 19: Parametry hypotečního úvěru

Výše pravidelné měsíční splátky	10 500 Kč
Úroková sazba ve fázi spoření	4,95 %
Úroková sazba ve fázi úvěru	3,99 %
Roční poplatek za vedení účtu	310 Kč
Poplatek za vyřízení smlouvy	7 500 Kč
Doba splácení v měsících	94

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

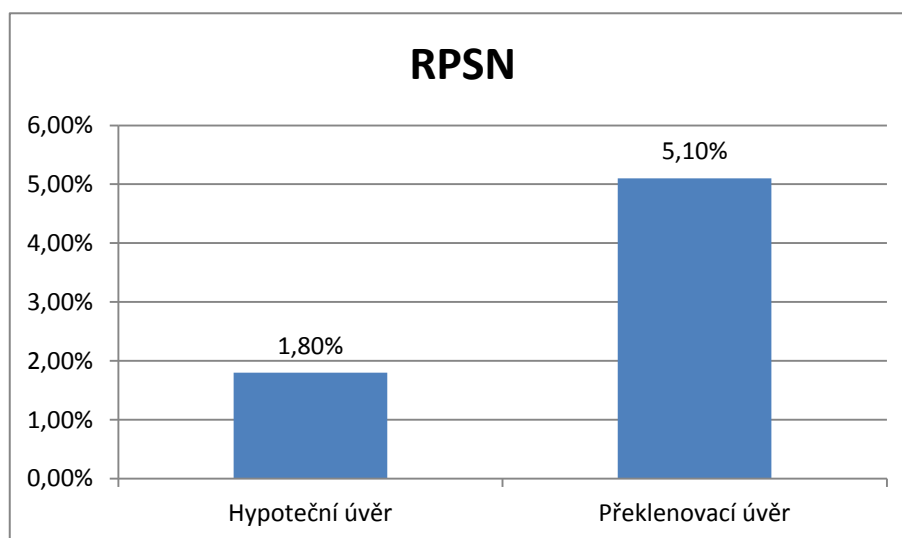
Tab. č. 20: Průběh stavebního spoření v letech

Počet měsíců	Splátka	Úrok	Dospořování	Státní podpora	Stav na účtu	poplatky za vedení
1	10 500,00	6 307,00	4 196,49		753 886,49	310,00
2	10 500,00	6 307,00	4 199,99		758 086,49	
3	10 500,00	6 307,00	4 203,49		762 289,98	
4	10 500,00	6 307,00	4 206,99		766 496,97	
5	10 500,00	6 307,00	4 210,50		770 707,47	
6	10 500,00	6 307,00	4 214,01		774 921,48	
7	10 500,00	6 307,00	4 217,52		779 139,00	
:	:	:	:	:	:	:
23	10 500,00	6 307,00	4 274,11		848 789,31	
24	10 500,00	6 307,00	4 277,67		853 066,98	
25	10 500,00	6 307,00	4 281,23	2 000,00	859 038,21	310,00
Fáze úvěru						
26	10 500,00	2 131,20	8 368,80		640 961,79	
27	10 500,00	2 103,37	8 396,63		632 592,99	
28	10 500,00	2 075,45	8 424,55		624 196,36	
29	10 500,00	2 047,44	8 452,56		615 771,81	
:	:	:	:	:	:	:
93	10 500,00	44,44	10 455,56		13 366,54	
94	10 500,00	9,68	10 490,32		2 910,99	
celkem		234 083,88	751 148,35			
RPSN			5,10 %			

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

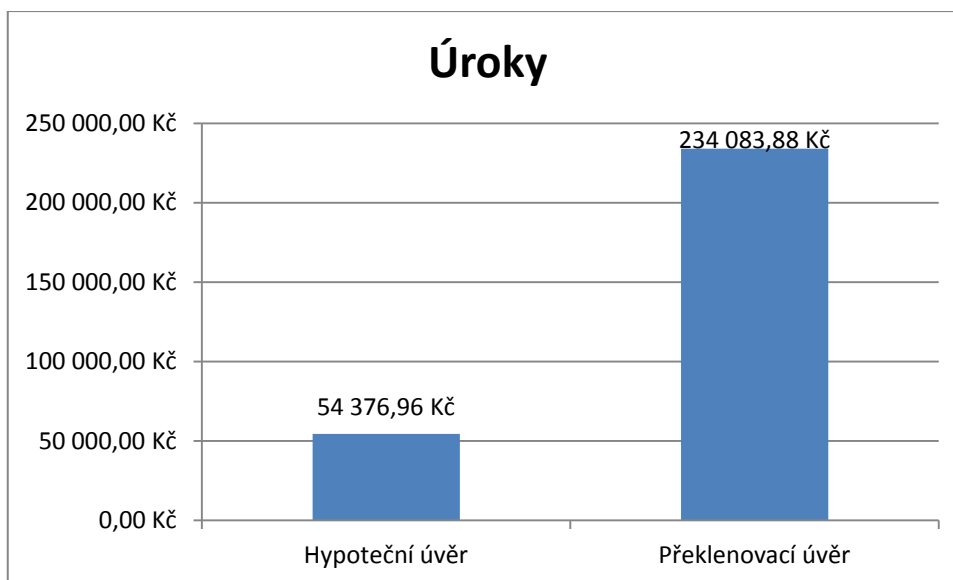
Klient celkem zaplatí 1 735 232,23 Kč.

Obr. č. 8: Porovnání RPSN u modelového příkladu 3



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Obr. č. 9: Porovnání úroků u modelového příkladu 3



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

4.4. Modelový příklad 4: úvěru na 3 000 000 Kč bez vlastních zdrojů

Čtvrtá modelová situace se zabývá koupí rodinného domu v hodnotě 3 000 000 Kč. Klient nemá žádné vlastní finanční prostředky.

4.4.1. Hypoteční úvěr

Klient bude požadovat hypotéku na 3 000 000 Kč (100 % LTV). Parametry pro hypoteční úvěr jsou uvedeny v tabulce č. 21. V modelovém příkladu je doba fixace stanovena na 5 let a předpokládáme neměnnost úrokové sazby po celou dobu splácení.

Tab. č. 21: Parametry hypotečního úvěru

Výše úvěru	3 000 000 Kč
Úroková sazba po dobu fixace	2,99 %
Výše pravidelné měsíční splátky	19 065 Kč
Doba splácení v měsících	200
Poslední splátka	19 018 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Tab. č. 22: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech

Počet měsíců	Zůstatek hypotéky	Úmor	Úrok	Splátka
1	3 000 000,00	11 589,94	7 475,00	19 064,94
2	2 988 410,06	11 618,82	7 446,12	19 064,94
3	2 976 791,24	11 647,77	7 417,17	19 064,94
4	2 965 143,47	11 676,79	7 388,15	19 064,94
5	2 953 466,68	11 705,89	7 359,05	19 064,94
6	2 941 760,79	11 735,05	7 329,89	19 064,94
7	2 930 025,74	11 764,29	7 300,65	19 064,94
8	2 918 261,44	11 793,61	7 271,33	19 064,94
9	2 906 467,84	11 822,99	7 241,95	19 064,94
10	2 894 644,84	11 852,45	7 212,49	19 064,94
:	:	:	:	:
200	19 017,56	19 017,56	47,39	19 064,94
Celkem		3 000 000,00	812 988,26	
RPSN		3,03 %		

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Klient celkem zaplatí 3 812 988,26 Kč.

4.4.2. Stavební spoření

Klient si založí stavební spoření na částku 3 000 000 Kč, nejprve musí naspořit 40 % (1 200 000 Kč) z částky. Při překlenovacím úvěru je maximální doba splatnosti 18 let a klient by nestihl naspořit 1 200 000 Kč a poté splatit úvěr, proto přejde do úvěrové fáze o něco dříve. Parametry stavebního spoření jsou uvedeny v tabulce č. 23.

Tab. č. 23: Parametry stavebního spoření

Výše pravidelné měsíční splátky	23 400 Kč
Úroková sazba ve fázi spoření	5,30 %
Úroková sazba ve fázi úvěru	3,99 %
Roční poplatek za vedení účtu	310 Kč
Poplatek za vyřízení smlouvy	7 500 Kč
Doba splácení v měsících	200

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

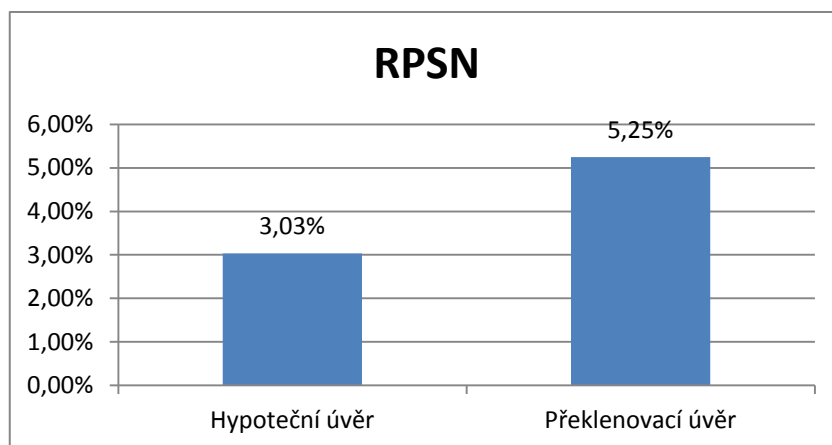
Tab. č. 24: Průběh stavebního spoření v letech

Počet měsíců	Splátka	Úrok	Dospořování	Státní podpora	Stav na účtu	poplatky za vedení
1	23 400,00	13 505,00	9 903,25		9 593,25	310,00
2	23 400,00	13 505,00	9 911,50		19 504,74	
3	23 400,00	13 505,00	9 919,76		29 424,50	
4	23 400,00	13 505,00	9 928,02		39 352,53	
5	23 400,00	13 505,00	9 936,30		49 288,83	
6	23 400,00	13 505,00	9 944,58		59 233,40	
7	23 400,00	13 505,00	9 952,87		69 186,27	
:	:	:	:	:	:	:
13	23 400,00	13 505,00	10 002,73	2 000	130 767,88	:
:	:	:	:	:	:	:
100	23 400,00	13 505,00	10 754,54		1 045 520,36	
101	23 400,00	13 505,00	10 763,50		1 056 283,87	
102	23 400,00	13 505,00	10 772,47		1 067 056,34	
Fáze úvěru						
103	23 400,00	6 427,04	16 972,96		1 932 943,66	
104	23 400,00	6 370,60	17 029,40		1 915 970,70	
105	23 400,00	6 313,98	17 086,02		1 898 941,30	
106	23 400,00	6 257,17	17 142,83		1 881 855,28	
:	:	:	:	:	:	:
199	23 400,00	65,44	23 334,56		19 681,92	
200	23 400,00	-12,15	23 412,15		-3 652,64	
celkem		1 708 531,56	3 016 024,78			
RPSN			5,25 %			

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

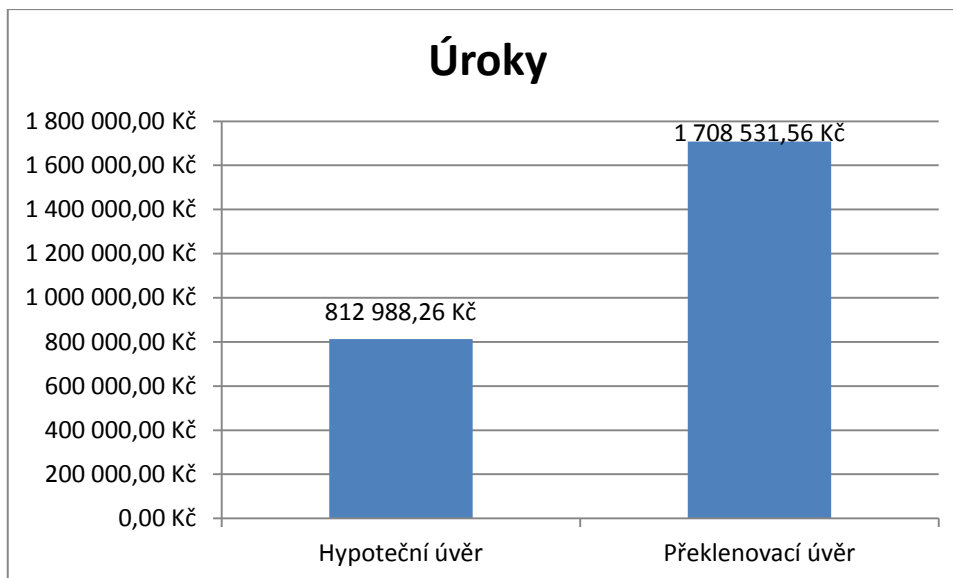
Klient celkem zaplatí 3 724 556,34 Kč.

Obr. č. 10: Porovnání RPSN u modelového příkladu 4



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Obr. č. 11: Porovnání úroků u modelového příkladu 4



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

4.5. Modelový příklad 5: úvěru na 3 000 000 Kč s 30 % vlastních zdrojů

Pátá modelová situace se zabývá koupí rodinného domu v hodnotě 3 000 000 Kč. Klient má naspořeno 30 % (900 000 Kč) na běžném účtu.

4.5.1. Hypoteční úvěr

Klient bude požadovat hypotéku na 3 000 000 Kč (70 % LTV). Parametry pro hypoteční úvěr jsou uvedeny v tabulce č. 25. V modelovém příkladu je doba fixace stanovena na 5 let a předpokládáme neměnnost úrokové sazby po celou dobu splácení.

Tab. č. 25: Parametry hypotečního úvěru

Výše úvěru	2 100 000 Kč
Úroková sazba po dobu fixace	1,79 %
Výše pravidelné měsíční splátky	17 072 Kč
Doba splácení v měsících	136
Poslední splátka	17 046 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Tab. č. 26: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech

Počet měsíců	Zůstatek hypotéky	Úmor	Úrok	Splátka
1	2 100 000,00	13 939,32	5 232,50	17 071,82
2	2 086 060,68	13 960,11	5 197,77	17 071,82
3	2 072 100,56	13 980,94	5 162,98	17 071,82
4	2 058 119,62	14 001,79	5 128,15	17 071,82
5	2 044 117,83	14 022,68	5 093,26	17 071,82
6	2 030 095,15	14 043,60	5 058,32	17 071,82
7	2 016 051,56	14 064,54	5 023,33	17 071,82
8	2 001 987,01	14 085,52	4 988,28	17 071,82
9	1 987 901,49	14 106,54	4 953,19	17 071,82
10	1 973 794,95	14 127,58	4 918,04	17 071,82
:	:	:	:	:
136	17 046,28	17 046,39	25,43	17 071,82
Celkem		2 100 000,11	221 767,66	
RPSN		1,81 %		

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Klient celkem zaplatí 3 221 767,66 Kč

4.5.2. Stavební spoření

Klient si založí stavební spoření na částku 3 000 000 Kč, nejprve musí naspořit 40 % (1 200 000 Kč) z částky. Klient vloží na účet stavebního spoření 30 % (900 000 Kč) požadované částky tím urychlí fázi spoření. Parametry stavebního spoření jsou uvedeny v tabulce č. 27.

Tab. č. 27: Parametry stavebního spoření

Výše pravidelné měsíční splátky	21 000 Kč
Úroková sazba ve fázi spoření	5,30 %
Úroková sazba ve fázi úvěru	3,99 %
Roční poplatek za vedení účtu	310 Kč
Poplatek za vyřízení smlouvy	7 500 Kč
Doba splácení v měsících	136

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

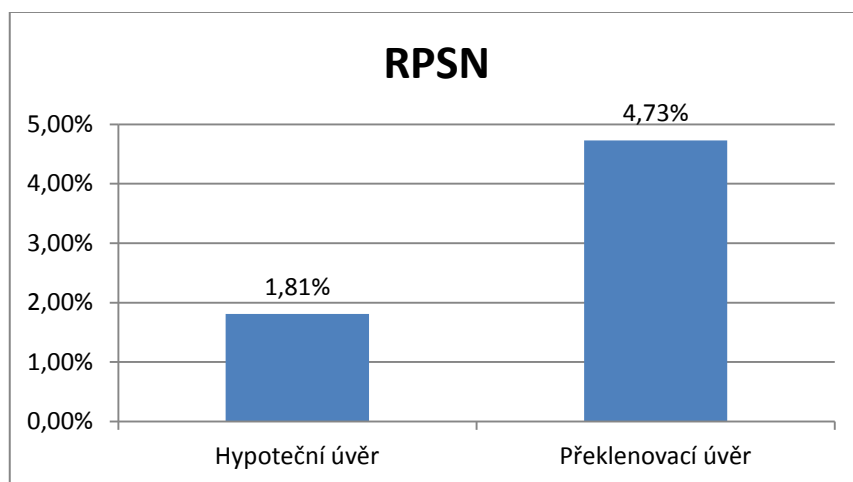
Tab. č. 27: Průběh stavebního spoření v letech

Počet měsíců	Splátka	Úrok	Dospořování	Státní podpora	Stav na účtu	poplatky za vedení
1	21 000,00	12 613,00	8 393,99		908 083,99	310,00
2	21 000,00	12 613,00	8 400,98		916 484,97	
3	21 000,00	12 613,00	8 407,98		924 892,96	
4	21 000,00	12 613,00	8 414,99		933 307,95	
5	21 000,00	12 613,00	8 422,00		941 729,95	
6	21 000,00	12 613,00	8 429,02		950 158,98	
7	21 000,00	12 613,00	8 436,05		958 595,02	
:	:	:	:	:	:	:
13	21 000,00	12 613,00	8 478,31	2 000	1 011 049,14	
:	:	:	:	:	:	:
30	21 000,00	12 613,00	8 599,23		1 157 956,30	
31	21 000,00	12 613,00	8 606,39		1 166 562,69	
32	21 000,00	12 613,00	8 613,57		1 175 176,26	
Fáze úvěru						
33	21 000,00	6 067,54	14 932,46		1 824 823,74	
34	21 000,00	6 017,89	14 982,11		1 809 891,28	
35	21 000,00	5 968,07	15 031,93		1 794 909,17	
36	21 000,00	5 918,09	15 081,91		1 779 877,24	
:	:	:	:	:	:	:
135	21 000,00	52,09	20 947,91		15 666,78	
136	21 000,00	-17,56	21 017,56		-5 281,13	
celkem		735 703,57	2 124 018,69			
RPSN			4,73 %			

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

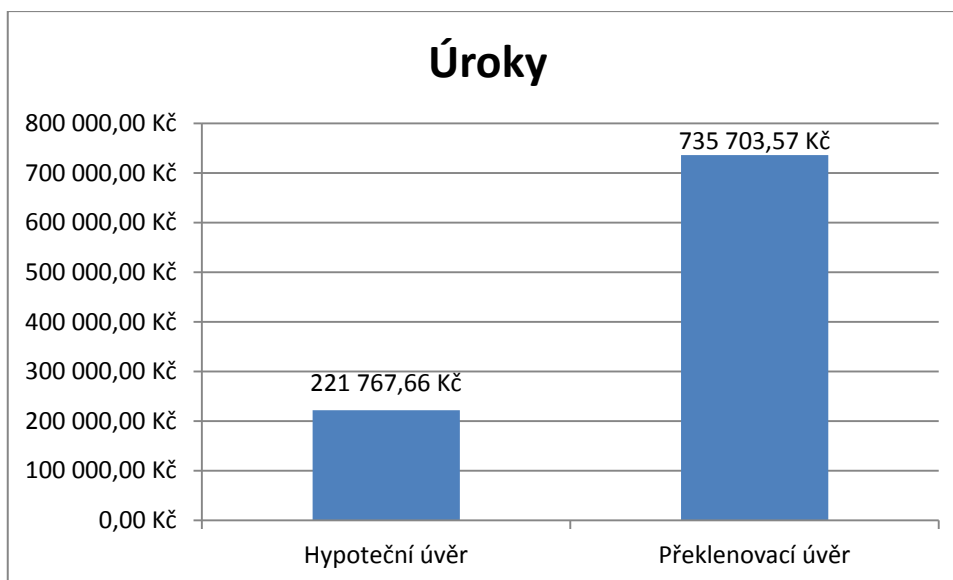
Klient celkem zaplatí 3 735 703,57 Kč

Obr. č. 12: Porovnání RPSN u modelového příkladu 5



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Obr. č. 13: Porovnání úroků u modelového příkladu 5



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

4.6. Modelový příklad 6: úvěru na 3 000 000 Kč s 50 % vlastních zdrojů

Šestá modelová situace se zabývá koupí rodinného domu v hodnotě 3 000 000 Kč. Klient má naspořeno 50 % (1 500 000 Kč) na běžném účtu.

4.6.1. Hypoteční úvěr

Klient bude požadovat hypotéku na 3 000 000 Kč (50 % LTV). Parametry pro hypoteční úvěr jsou uvedeny v tabulce č. 28. V modelovém příkladu je doba fixace stanovena na 5 let a předpokládáme neměnnost úrokové sazby po celou dobu splácení.

Tab. č. 28: Parametry hypotečního úvěru

Výše úvěru	1 500 000 Kč
Úroková sazba po dobu fixace	1,79 %
Výše pravidelné měsíční splátky	16 009 Kč
Doba splácení v měsících	94
Poslední splátka	15 986 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Tab. č. 29: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech

Počet měsíců	Zůstatek hypotéky	Úmor	Úrok	Splátka
1	1 500 000,00	13 771,87	3 737,50	16 009,37
2	1 486 228,13	13 792,41	3 703,19	16 009,37
3	1 472 435,72	13 812,99	3 668,82	16 009,37
4	1 458 622,73	13 833,59	3 634,40	16 009,37
5	1 444 789,14	13 854,23	3 599,93	16 009,37
6	1 430 934,92	13 874,89	3 565,41	16 009,37
7	1 417 060,03	13 895,59	3 530,84	16 009,37
8	1 403 164,44	13 916,32	3 496,22	16 009,37
9	1 389 248,12	13 937,07	3 461,54	16 009,37
10	1 375 311,05	13 957,86	3 426,82	16 009,37
:	:	:	:	:
101	15 985,52	15 985,52	23,85	16 009,37
Celkem		1 500 000,00	116 946,28	
RPSN		1,80%		

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Klient celkem zaplatí 3 616 946,28 Kč.

4.6.2. Stavební spoření

Klient si založí stavební spoření na částku 3 000 000 Kč, nejprve musí naspořit 40 % (1 200 000 Kč) z částky. Klient vloží na účet stavebního spoření 50 % (1 500 000 Kč) částky, tím by se mohl přeskočit spořicí fázi a rovnou přejít do fáze úvěrové. Stavební spořitelny mají podmínku, že klient musí být minimálně dva rok ve spořicí fázi, než může přejít do úvěrové fáze. Parametry stavebního spoření jsou uvedeny v tabulce č. 30.

Tab. č. 30: Parametry stavebního spoření

Výše pravidelné měsíční splátky	21 000 Kč
Úroková sazba ve fázi spoření	4,95 %
Úroková sazba ve fázi úvěru	3,99 %
Roční poplatek za vedení účtu	310 Kč
Poplatek za vyřízení smlouvy	7 500 Kč
Doba splácení v měsících	101

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

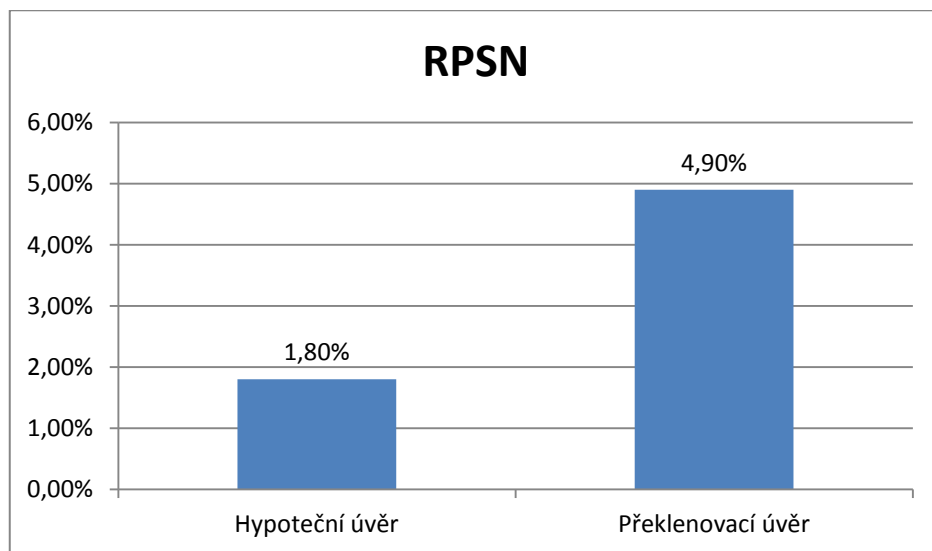
Tab. č. 31: Průběh stavebního spoření v letech

Počet měsíců	Splátka	Úrok	Dospořování	Státní podpora	Stav na účtu	poplatky za vedení
1	21 000,00	12 613,00	8 393,99		1 508 083,99	310,00
2	21 000,00	12 613,00	8 400,98		1 516 484,97	
3	21 000,00	12 613,00	8 407,98		1 524 892,96	
4	21 000,00	12 613,00	8 414,99		1 533 307,95	
5	21 000,00	12 613,00	8 422,00		1 541 729,95	
6	21 000,00	12 613,00	8 429,02		1 550 158,98	
7	21 000,00	12 613,00	8 436,05		1 558 595,02	
:	:	:	:	:	:	:
23	21 000,00	12 613,00	8 549,23		1 696 221,85	
24	21 000,00	12 613,00	8 556,36		1 704 778,21	
25	21 000,00	12 613,00	8 563,49	2 000,00	1 715 031,70	310,00
Fáze úvěru						
27	21 000,00	4 272,52	16 727,48		1 284 968,30	
28	21 000,00	4 216,85	16 741,42		1 268 226,88	
29	21 000,00	4 161,14	16 755,37		1 251 471,51	
30	21 000,00	4 105,38	16 769,33		1 234 702,18	
:	:	:	:	:	:	:
100	21 000,00	84,15	17 776,21		25 307,18	
101	21 000,00	24,99	17 791,02		7 516,16	
celkem		477 897,78	1 500 485,16			
RPSN			4,90 %			

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

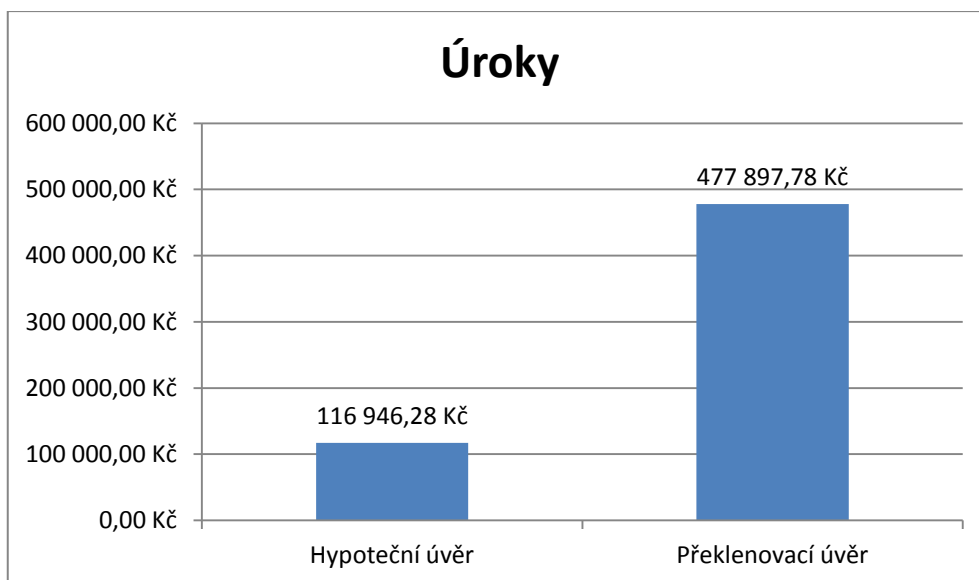
Klient celkem zaplatí 3 478 382,94 Kč.

Obr. č. 14: Porovnání RPSN u modelového příkladu 6



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Obr. č. 15: Porovnání úroků u modelového příkladu 6



Zdroj: vlastní zpracování, 2016

4.7. Vyhodnocení modelových situací

Ve všech modelových situacích vyšlo lépe financovat nemovitost hypotečním úvěrem, než stavebním spořením, za předpokladu, že se úroková sazba u hypotečního úvěru raketově nevzroste. Velký vliv na to má spořicí fáze u stavebního spoření, kde klient po celou dobu spoření platí úrok z částky, na kterou je smlouva o stavebním spoření uzavřena. Je to tak i v případě, že by klient z začátku spoření na účet vložil část finančních prostředků.

4.8. Výhody a nevýhody stavebního spoření a hypotečního úvěru

4.8.1. Výhody a nevýhody stavebního spoření

Mezi výhody stavebního spoření patří státní podpora, která je ve výši 10 % z vložené částky (max. 2 000 Kč). Úspory klientů jsou ze zákona pojištěny. Úročení vkladu 1–2 % p. a. Možnost vzít si úvěr ze stavebního spoření, nebo překlenovacího úvěru. Do určité částky klient nemusí dávat do zástavy nemovitost (záleží na konkrétní stavební spořitelně). Neměnný úrok po celou dobu trvání úvěru.

Mezi nevýhody stavebního spoření patří nemožnost disponovat vloženými finančními prostředky po dobu 6 let. V případě dřívějšího výběru klient přichází o státní podporu. Nemožnost částečného výběru úvěru. Nutnost platit vstupní poplatek 1 % z cílové částky. Ve spořicí fázi platím úrok z celé částky (Chci půjčit 2 000 000 Kč a mám naspořeno 500 000 Kč, nebudu platit úrok z 1 500 000 Kč, ale z 2 000 000 Kč.

4.8.2. Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Mezi výhody hypotečního úvěru patří možnost dlouhodobého splácení úvěru (někdy až 40 let). Klient splácí úrok i jistinu hned od začátku úvěru tzn. každý rok platí menší úrok. Klient má možnost refinancování hypotečního úvěru u jiných bank a má možnost odložení splátek, nebo po určitou dobu nesplácet.

Mezi nevýhody hypotečního úvěru patří nutnost zajištění nemovitostí. Úroková sazba platí pouze po dobu fixace, pak banka klientovi navrhne novou úrokovou sazbu na další období fixace (čím delší období fixace je, tím je vyšší úroková sazba). Hypoteční úvěr je omezen minimální částkou, kterou jsou banky ochotny půjčit. Za mimořádnou splátku, nebo předčasné splacení si hypoteční banky účtují poplatky, které jsou vysoké.

Závěr

První zmínka o stavebním spoření pochází z roku 1775 z Anglie, odtud se stavební spoření začalo rozšiřovat do dalších zemí. Začátkem 90. let se stavební spoření dostalo i do České republiky, přestože lidé tento bankovní produkt neznali, rychle si získal jejich oblibu díky státní podpoře. Státní podpora se postupem času snižovala až na dnešních 2 000 Kč a dnes už není stavební spoření tak výhodný produkt pro financování nemovitosti jako dříve.

Hypoteční úvěr je v České republice novější bankovní produkt pro financování nemovitosti než stavební spoření. Na hypoteční úvěr stát nepřispívá, ale klient má na výběr z více druhů hypotečních úvěrů např. hypoteční úvěr bez dokládání příjmů, offset hypotéka nebo hypoteční úvěr 2v1.

Stavební spoření jako prostředek financování většinou používají lidé, kteří nemají naspořené žádné finanční prostředky. Úvěr ze stavebního spoření je sepsán na cílovou částku, která odpovídá 100 % částky nemovitosti. Oproti tomu banky mohou za určité období poskytnout pouze omezené procento 100 % hypotečních úvěrů a tyto úvěry mají vyšší úrokovou sazbu.

Na otázku jestli je výhodnější financovat bydlení hypotečním úvěrem, nebo překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření nám odpovídá 4. kapitola této bakalářské práce. Ve všech šesti modelových situacích vyšlo lépe financovat nemovitost hypotečním úvěrem. Z grafů, které porovnávají úroky a RPSN, u jednotlivých modelových situací vyplývá, že u překlenovacího úvěru je částka zaplacená za úroky vždy minimálně dvojnásobná než u hypotečního úvěru. Hlavním důvodem je, že u stavebního spoření nejprve musíme naspořit určitou částku a poté až začínáme splácet jistinu, kdežto u hypotečního úvěru začínáme jistinu splácet ihned.

Po zpracování této práce usuzuji, že výhodnější varianta financování nemovitosti je hypoteční úvěr, za předpokladu, že úrokové sazby u hypotečních úvěrů raketově nevzrostou. S tímto finančním produktem ušetříme více financí, než při financování nemovitosti stavebním spořením.

Při dalším zpracování bych srovnal jednotlivé hypoteční úvěry různých bank, abych zjistil která banka má tento produkt nejvýhodnější.

Seznam tabulek

- Tab. č. 1: Přehled stavebních spoření v České republice
- Tab. č. 2: Parametry stavebního spoření v jednotlivých letech
- Tab. č. 3: Přehled hypotečních úvěrů v České republice
- Tab. č. 4: Úroky z jednotlivých úložek při spoření krátkodobém předlhůtním
- Tab. č. 5: Úroky z jednotlivých úložek při spoření krátkodobém polhůtním
- Tab. č. 6: Úroky z jednotlivých úložek při spoření dlouhodobém předlhůtním
- Tab. č. 7: Úroky z jednotlivých úložek při spoření dlouhodobém polhůtním
- Tab. č. 8: Parametry hypotečního úvěru
- Tab. č. 9: Parametry hypotečního úvěru
- Tab. č. 10: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech
- Tab. č. 11: Parametry stavebního spoření
- Tab. č. 12: Průběh stavebního spoření v letech
- Tab. č. 13: Parametry hypotečního úvěru
- Tab. č. 14: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech
- Tab. č. 15: Parametry stavebního spoření
- Tab. č. 16: Průběh stavebního spoření v letech
- Tab. č. 17: Parametry hypotečního úvěru
- Tab. č. 18: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech
- Tab. č. 19: Parametry hypotečního úvěru
- Tab. č. 20: Průběh stavebního spoření v letech
- Tab. č. 21: Parametry hypotečního úvěru
- Tab. č. 22: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech
- Tab. č. 23: Parametry stavebního spoření
- Tab. č. 24: Průběh stavebního spoření v letech
- Tab. č. 25: Parametry hypotečního úvěru
- Tab. č. 26: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech
- Tab. č. 27: Průběh stavebního spoření v letech

Tab. č. 28: Parametry hypotečního úvěru

Tab. č. 29: Průběh splácení hypotečního úvěru v letech

Tab. č. 30: Parametry stavebního spoření

Tab. č. 31: Průběh stavebního spoření v letech

Seznam obrázků

Obr. č. 1: Modelový vývoj zůstatku na účtu stavebního spoření

Obr. č. 2: Modelový vývoj překlenovacího úvěru

Obr. č. 3: Vývoj úrokové sazby hypoték mezi lety 1995–2015

Obr. č. 4: Porovnání RPSN u modelového příkladu 1

Obr. č. 5: Porovnání úroků u modelového příkladu 1

Obr. č. 6: Porovnání RPSN u modelového příkladu 2

Obr. č. 7: Porovnání úroků u modelového příkladu 2

Obr. č. 8: Porovnání RPSN u modelového příkladu 3

Obr. č. 9: Porovnání úroků u modelového příkladu 3

Obr. č. 10: Porovnání RPSN u modelového příkladu 4

Obr. č. 11: Porovnání úroků u modelového příkladu 4

Obr. č. 12: Porovnání RPSN u modelového příkladu 5

Obr. č. 13: Porovnání úroků u modelového příkladu 5

Obr. č. 14: Porovnání RPSN u modelového příkladu 6

Obr. č. 15: Porovnání úroků u modelového příkladu 6

Seznam použitých zkratek a značek

atd.	a tak dále
č.	číslo
Kč	Koruna česká
LTV	loan of value, poměr výše úvěru vůči hodnotě zajišťovacího prostředku
max.	maximum
mil.	milion
N/A	Not Available (nedostupné)
např.	například
obr.	obrázek
odst.	Odstavec
p. a.	per annum (za rok)
Pl.	plenární věci
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate, částka za kterou si jsou banky ochotny půjčit na českém mezibankovním trhu peníze
resp.	respektive
s.	strana
Sb.	Sbírka
SJM	společné jmění manželů
Tab.	tabulka
tj.	to je
Tzn.	to znamená
ÚS	ústavní soud
§	paragraf
%	procento

Seznam použité literatury

Tištěné zdroje

JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-3670-9.

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

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

LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014, 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013, 304 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

Elektronické zdroje

Banky.cz [online]. Poslední aktualizace 2016 [cit. 2016-2-1]. Dostupné z <http://www.banky.cz/prehled-a-porovnani-stavebni-sporeni>

Finance.cz [online]. Poslední aktualizace 2016 [cit. 2016-28-2]. Dostupné z <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>

Partners.cz [online]. Poslední aktualizace 2016 [cit. 2016-28-2]. Dostupné z <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

Podnikatel.cz [online]. Poslední aktualizace 2016 [cit. 2016-28-3]. Dostupné z <http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-190-2004-sb-o-dluhopisech/uplne/>

Portal.gov.cz [online]. Poslední aktualizace 2015 [cit. 2016-21-3]. Dostupné z <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=40846&recShow=0&nr=96~2F1993&rpp=15#parCnt>

Managementmania.com [online]. Poslední aktualizace 2013 [cit. 2016-18-4]. Dostupné z <https://managementmania.com/cs/vnitri-vynosove-procento>

Seznam příloh

Příloha A: Podrobný průběh splátek hypotečního úvěru

Příloha B: Podrobný průběh spoření a splátek stavebního spoření

Příloha A: Podrobný průběh splátek hypotečního úvěru

Počet měsíců	Zůstatek hypotéky	Úmor	Úrok	Splátka
1	1 500 000,00	5 869,30	3 737,50	9 606,80
2	1 494 130,70	5 883,92	3 722,88	9 606,80
3	1 488 246,78	5 898,58	3 708,21	9 606,80
4	1 482 348,20	5 913,28	3 693,52	9 606,80
5	1 476 434,92	5 928,01	3 678,78	9 606,80
6	1 470 506,91	5 942,78	3 664,01	9 606,80
7	1 464 564,12	5 957,59	3 649,21	9 606,80
8	1 458 606,53	5 972,44	3 634,36	9 606,80
9	1 452 634,09	5 987,32	3 619,48	9 606,80
10	1 446 646,78	6 002,24	3 604,56	9 606,80
11	1 440 644,54	6 017,19	3 589,61	9 606,80
12	1 434 627,35	6 032,18	3 574,61	9 606,80
13	1 428 595,17	6 047,21	3 559,58	9 606,80
14	1 422 547,95	6 062,28	3 544,52	9 606,80
15	1 416 485,67	6 077,39	3 529,41	9 606,80
16	1 410 408,28	6 092,53	3 514,27	9 606,80
17	1 404 315,75	6 107,71	3 499,09	9 606,80
18	1 398 208,04	6 122,93	3 483,87	9 606,80
19	1 392 085,12	6 138,19	3 468,61	9 606,80
20	1 385 946,93	6 153,48	3 453,32	9 606,80
21	1 379 793,45	6 168,81	3 437,99	9 606,80
22	1 373 624,64	6 184,18	3 422,61	9 606,80
23	1 367 440,46	6 199,59	3 407,21	9 606,80
24	1 361 240,87	6 215,04	3 391,76	9 606,80
25	1 355 025,83	6 230,52	3 376,27	9 606,80
26	1 348 795,30	6 246,05	3 360,75	9 606,80
27	1 342 549,25	6 261,61	3 345,19	9 606,80
28	1 336 287,64	6 277,21	3 329,58	9 606,80
29	1 330 010,43	6 292,85	3 313,94	9 606,80
30	1 323 717,57	6 308,53	3 298,26	9 606,80
31	1 317 409,04	6 324,25	3 282,54	9 606,80
32	1 311 084,79	6 340,01	3 266,79	9 606,80
33	1 304 744,78	6 355,81	3 250,99	9 606,80
34	1 298 388,97	6 371,64	3 235,15	9 606,80
35	1 292 017,32	6 387,52	3 219,28	9 606,80
36	1 285 629,80	6 403,44	3 203,36	9 606,80
37	1 279 226,37	6 419,39	3 187,41	9 606,80
38	1 272 806,98	6 435,39	3 171,41	9 606,80
39	1 266 371,59	6 451,42	3 155,38	9 606,80
40	1 259 920,17	6 467,50	3 139,30	9 606,80

41	1 253 452,67	6 483,61	3 123,19	9 606,80
42	1 246 969,06	6 499,77	3 107,03	9 606,80
43	1 240 469,29	6 515,96	3 090,84	9 606,80
44	1 233 953,33	6 532,20	3 074,60	9 606,80
45	1 227 421,14	6 548,47	3 058,32	9 606,80
46	1 220 872,66	6 564,79	3 042,01	9 606,80
47	1 214 307,87	6 581,15	3 025,65	9 606,80
48	1 207 726,73	6 597,54	3 009,25	9 606,80
49	1 201 129,18	6 613,98	2 992,81	9 606,80
50	1 194 515,20	6 630,46	2 976,33	9 606,80
51	1 187 884,74	6 646,98	2 959,81	9 606,80
52	1 181 237,75	6 663,55	2 943,25	9 606,80
53	1 174 574,21	6 680,15	2 926,65	9 606,80
54	1 167 894,06	6 696,79	2 910,00	9 606,80
55	1 161 197,26	6 713,48	2 893,32	9 606,80
56	1 154 483,78	6 730,21	2 876,59	9 606,80
57	1 147 753,57	6 746,98	2 859,82	9 606,80
58	1 141 006,60	6 763,79	2 843,01	9 606,80
59	1 134 242,81	6 780,64	2 826,15	9 606,80
60	1 127 462,16	6 797,54	2 809,26	9 606,80
61	1 120 664,63	6 814,47	2 792,32	9 606,80
62	1 113 850,15	6 831,45	2 775,34	9 606,80
63	1 107 018,70	6 848,48	2 758,32	9 606,80
64	1 100 170,22	6 865,54	2 741,26	9 606,80
65	1 093 304,68	6 882,65	2 724,15	9 606,80
66	1 086 422,04	6 899,80	2 707,00	9 606,80
67	1 079 522,24	6 916,99	2 689,81	9 606,80
68	1 072 605,25	6 934,22	2 672,57	9 606,80
69	1 065 671,03	6 951,50	2 655,30	9 606,80
70	1 058 719,53	6 968,82	2 637,98	9 606,80
71	1 051 750,71	6 986,18	2 620,61	9 606,80
72	1 044 764,53	7 003,59	2 603,20	9 606,80
73	1 037 760,93	7 021,04	2 585,75	9 606,80
74	1 030 739,89	7 038,54	2 568,26	9 606,80
75	1 023 701,35	7 056,07	2 550,72	9 606,80
76	1 016 645,28	7 073,66	2 533,14	9 606,80
77	1 009 571,62	7 091,28	2 515,52	9 606,80
78	1 002 480,34	7 108,95	2 497,85	9 606,80
79	995 371,39	7 126,66	2 480,13	9 606,80
80	988 244,73	7 144,42	2 462,38	9 606,80
81	981 100,31	7 162,22	2 444,57	9 606,80
82	973 938,09	7 180,07	2 426,73	9 606,80
83	966 758,02	7 197,96	2 408,84	9 606,80
84	959 560,06	7 215,89	2 390,90	9 606,80

85	952 344,17	7 233,87	2 372,92	9 606,80
86	945 110,29	7 251,90	2 354,90	9 606,80
87	937 858,40	7 269,97	2 336,83	9 606,80
88	930 588,43	7 288,08	2 318,72	9 606,80
89	923 300,35	7 306,24	2 300,56	9 606,80
90	915 994,11	7 324,45	2 282,35	9 606,80
91	908 669,66	7 342,70	2 264,10	9 606,80
92	901 326,97	7 360,99	2 245,81	9 606,80
93	893 965,98	7 379,33	2 227,47	9 606,80
94	886 586,65	7 397,72	2 209,08	9 606,80
95	879 188,93	7 416,15	2 190,65	9 606,80
96	871 772,78	7 434,63	2 172,17	9 606,80
97	864 338,15	7 453,15	2 153,64	9 606,80
98	856 884,99	7 471,73	2 135,07	9 606,80
99	849 413,27	7 490,34	2 116,45	9 606,80
100	841 922,92	7 509,01	2 097,79	9 606,80
101	834 413,92	7 527,72	2 079,08	9 606,80
102	826 886,20	7 546,47	2 060,32	9 606,80
103	819 339,73	7 565,28	2 041,52	9 606,80
104	811 774,45	7 584,13	2 022,67	9 606,80
105	804 190,33	7 603,02	2 003,77	9 606,80
106	796 587,30	7 621,97	1 984,83	9 606,80
107	788 965,34	7 640,96	1 965,84	9 606,80
108	781 324,38	7 660,00	1 946,80	9 606,80
109	773 664,38	7 679,08	1 927,71	9 606,80
110	765 985,30	7 698,22	1 908,58	9 606,80
111	758 287,08	7 717,40	1 889,40	9 606,80
112	750 569,68	7 736,63	1 870,17	9 606,80
113	742 833,06	7 755,90	1 850,89	9 606,80
114	735 077,15	7 775,23	1 831,57	9 606,80
115	727 301,92	7 794,60	1 812,19	9 606,80
116	719 507,32	7 814,02	1 792,77	9 606,80
117	711 693,29	7 833,49	1 773,30	9 606,80
118	703 859,80	7 853,01	1 753,78	9 606,80
119	696 006,79	7 872,58	1 734,22	9 606,80
120	688 134,21	7 892,20	1 714,60	9 606,80
121	680 242,01	7 911,86	1 694,94	9 606,80
122	672 330,15	7 931,57	1 675,22	9 606,80
123	664 398,57	7 951,34	1 655,46	9 606,80
124	656 447,24	7 971,15	1 635,65	9 606,80
125	648 476,09	7 991,01	1 615,79	9 606,80
126	640 485,08	8 010,92	1 595,88	9 606,80
127	632 474,15	8 030,88	1 575,91	9 606,80
128	624 443,27	8 050,89	1 555,90	9 606,80

129	616 392,38	8 070,95	1 535,84	9 606,80
130	608 321,43	8 091,06	1 515,73	9 606,80
131	600 230,36	8 111,22	1 495,57	9 606,80
132	592 119,14	8 131,43	1 475,36	9 606,80
133	583 987,71	8 151,69	1 455,10	9 606,80
134	575 836,01	8 172,01	1 434,79	9 606,80
135	567 664,01	8 192,37	1 414,43	9 606,80
136	559 471,64	8 212,78	1 394,02	9 606,80
137	551 258,86	8 233,24	1 373,55	9 606,80
138	543 025,62	8 253,76	1 353,04	9 606,80
139	534 771,86	8 274,32	1 332,47	9 606,80
140	526 497,53	8 294,94	1 311,86	9 606,80
141	518 202,59	8 315,61	1 291,19	9 606,80
142	509 886,98	8 336,33	1 270,47	9 606,80
143	501 550,65	8 357,10	1 249,70	9 606,80
144	493 193,55	8 377,92	1 228,87	9 606,80
145	484 815,63	8 398,80	1 208,00	9 606,80
146	476 416,83	8 419,73	1 187,07	9 606,80
147	467 997,11	8 440,70	1 166,09	9 606,80
148	459 556,40	8 461,74	1 145,06	9 606,80
149	451 094,67	8 482,82	1 123,98	9 606,80
150	442 611,85	8 503,96	1 102,84	9 606,80
151	434 107,89	8 525,14	1 081,65	9 606,80
152	425 582,75	8 546,39	1 060,41	9 606,80
153	417 036,36	8 567,68	1 039,12	9 606,80
154	408 468,68	8 589,03	1 017,77	9 606,80
155	399 879,65	8 610,43	996,37	9 606,80
156	391 269,22	8 631,88	974,91	9 606,80
157	382 637,34	8 653,39	953,40	9 606,80
158	373 983,94	8 674,95	931,84	9 606,80
159	365 308,99	8 696,57	910,23	9 606,80
160	356 612,42	8 718,24	888,56	9 606,80
161	347 894,18	8 739,96	866,84	9 606,80
162	339 154,22	8 761,74	845,06	9 606,80
163	330 392,48	8 783,57	823,23	9 606,80
164	321 608,91	8 805,45	801,34	9 606,80
165	312 803,46	8 827,40	779,40	9 606,80
166	303 976,06	8 849,39	757,41	9 606,80
167	295 126,67	8 871,44	735,36	9 606,80
168	286 255,23	8 893,54	713,25	9 606,80
169	277 361,69	8 915,70	691,09	9 606,80
170	268 445,99	8 937,92	668,88	9 606,80
171	259 508,07	8 960,19	646,61	9 606,80
172	250 547,88	8 982,52	624,28	9 606,80

173	241 565,36	9 004,90	601,90	9 606,80
174	232 560,47	9 027,33	579,46	9 606,80
175	223 533,13	9 049,83	556,97	9 606,80
176	214 483,30	9 072,38	534,42	9 606,80
177	205 410,93	9 094,98	511,82	9 606,80
178	196 315,95	9 117,64	489,15	9 606,80
179	187 198,30	9 140,36	466,44	9 606,80
180	178 057,94	9 163,14	443,66	9 606,80
181	168 894,81	9 185,97	420,83	9 606,80
182	159 708,84	9 208,86	397,94	9 606,80
183	150 499,98	9 231,80	375,00	9 606,80
184	141 268,18	9 254,80	351,99	9 606,80
185	132 013,38	9 277,86	328,93	9 606,80
186	122 735,51	9 300,98	305,82	9 606,80
187	113 434,53	9 324,16	282,64	9 606,80
188	104 110,38	9 347,39	259,41	9 606,80
189	94 762,99	9 370,68	236,12	9 606,80
190	85 392,31	9 394,03	212,77	9 606,80
191	75 998,28	9 417,43	189,36	9 606,80
192	66 580,85	9 440,90	165,90	9 606,80
193	57 139,95	9 464,42	142,37	9 606,80
194	47 675,52	9 488,01	118,79	9 606,80
195	38 187,52	9 511,65	95,15	9 606,80
196	28 675,87	9 535,35	71,45	9 606,80
197	19 140,52	9 559,11	47,69	9 606,80
198	9 581,42	9 582,92	23,87	9 606,80
Celkem		1 500 001,50	402 144,32	

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Příloha B: Podrobný průběh spoření a splátek stavebního spoření

Počet měsíců	Splátka	Úrok	Dospořování	Státní podpora	Stav na účtu	poplatky za vedení
1	11 700,00	6 753,00	4 951,12		4 641,12	310,00
2	11 700,00	6 753,00	4 955,25		9 596,37	
3	11 700,00	6 753,00	4 959,38		14 555,75	
4	11 700,00	6 753,00	4 963,51		19 519,26	
5	11 700,00	6 753,00	4 967,65		24 486,91	
6	11 700,00	6 753,00	4 971,79		29 458,69	
7	11 700,00	6 753,00	4 975,93		34 434,62	
8	11 700,00	6 753,00	4 980,08		39 414,70	
9	11 700,00	6 753,00	4 984,23		44 398,93	
10	11 700,00	6 753,00	4 988,38		49 387,31	
11	11 700,00	6 753,00	4 992,54		54 379,84	
12	11 700,00	6 753,00	4 996,70		59 376,54	
13	11 700,00	6 753,00	5 000,86	2 000,00	66 067,40	310,00
14	11 700,00	6 753,00	5 005,03		71 072,43	
15	11 700,00	6 753,00	5 009,20		76 081,63	
16	11 700,00	6 753,00	5 013,37		81 095,00	
17	11 700,00	6 753,00	5 017,55		86 112,55	
18	11 700,00	6 753,00	5 021,73		91 134,29	
19	11 700,00	6 753,00	5 025,92		96 160,21	
20	11 700,00	6 753,00	5 030,11		101 190,31	
21	11 700,00	6 753,00	5 034,30		106 224,61	
22	11 700,00	6 753,00	5 038,49		111 263,10	
23	11 700,00	6 753,00	5 042,69		116 305,79	
24	11 700,00	6 753,00	5 046,89		121 352,69	
25	11 700,00	6 753,00	5 051,10	2 000,00	128 093,79	310,00
26	11 700,00	6 753,00	5 055,31		133 149,10	
27	11 700,00	6 753,00	5 059,52		138 208,62	
28	11 700,00	6 753,00	5 063,74		143 272,36	
29	11 700,00	6 753,00	5 067,96		148 340,31	
30	11 700,00	6 753,00	5 072,18		153 412,50	
31	11 700,00	6 753,00	5 076,41		158 488,90	
32	11 700,00	6 753,00	5 080,64		163 569,54	
33	11 700,00	6 753,00	5 084,87		168 654,41	
34	11 700,00	6 753,00	5 089,11		173 743,52	
35	11 700,00	6 753,00	5 093,35		178 836,87	
36	11 700,00	6 753,00	5 097,59		183 934,47	
37	11 700,00	6 753,00	5 101,84	2 000,00	190 726,31	310,00
38	11 700,00	6 753,00	5 106,09		195 832,41	
39	11 700,00	6 753,00	5 110,35		200 942,76	

40	11 700,00	6 753,00	5 114,61		206 057,36	
41	11 700,00	6 753,00	5 118,87		211 176,23	
42	11 700,00	6 753,00	5 123,14		216 299,37	
43	11 700,00	6 753,00	5 127,41		221 426,77	
44	11 700,00	6 753,00	5 131,68		226 558,45	
45	11 700,00	6 753,00	5 135,95		231 694,41	
46	11 700,00	6 753,00	5 140,23		236 834,64	
47	11 700,00	6 753,00	5 144,52		241 979,16	
48	11 700,00	6 753,00	5 148,81		247 127,97	
49	11 700,00	6 753,00	5 153,10	2 000,00	253 971,06	310,00
50	11 700,00	6 753,00	5 157,39		259 128,45	
51	11 700,00	6 753,00	5 161,69		264 290,14	
52	11 700,00	6 753,00	5 165,99		269 456,13	
53	11 700,00	6 753,00	5 170,29		274 626,42	
54	11 700,00	6 753,00	5 174,60		279 801,03	
55	11 700,00	6 753,00	5 178,92		284 979,94	
56	11 700,00	6 753,00	5 183,23		290 163,17	
57	11 700,00	6 753,00	5 187,55		295 350,72	
58	11 700,00	6 753,00	5 191,87		300 542,59	
59	11 700,00	6 753,00	5 196,20		305 738,79	
60	11 700,00	6 753,00	5 200,53		310 939,32	
61	11 700,00	6 753,00	5 204,86	2 000,00	317 834,19	310,00
62	11 700,00	6 753,00	5 209,20		323 043,39	
63	11 700,00	6 753,00	5 213,54		328 256,93	
64	11 700,00	6 753,00	5 217,89		333 474,82	
65	11 700,00	6 753,00	5 222,23		338 697,05	
66	11 700,00	6 753,00	5 226,59		343 923,64	
67	11 700,00	6 753,00	5 230,94		349 154,58	
68	11 700,00	6 753,00	5 235,30		354 389,88	
69	11 700,00	6 753,00	5 239,66		359 629,55	
70	11 700,00	6 753,00	5 244,03		364 873,58	
71	11 700,00	6 753,00	5 248,40		370 121,98	
72	11 700,00	6 753,00	5 252,77		375 374,75	
73	11 700,00	6 753,00	5 257,15	2 000,00	382 321,90	310,00
74	11 700,00	6 753,00	5 261,53		387 583,44	
75	11 700,00	6 753,00	5 265,92		392 849,35	
76	11 700,00	6 753,00	5 270,31		398 119,66	
77	11 700,00	6 753,00	5 274,70		403 394,35	
78	11 700,00	6 753,00	5 279,09		408 673,45	
79	11 700,00	6 753,00	5 283,49		413 956,94	
80	11 700,00	6 753,00	5 287,89		419 244,83	
81	11 700,00	6 753,00	5 292,30		424 537,14	
82	11 700,00	6 753,00	5 296,71		429 833,85	
83	11 700,00	6 753,00	5 301,13		435 134,97	

84	11 700,00	6 753,00	5 305,54		440 440,52	
85	11 700,00	6 753,00	5 309,96	2 000,00	447 440,48	310,00
86	11 700,00	6 753,00	5 314,39		452 754,87	
87	11 700,00	6 753,00	5 318,82		458 073,69	
88	11 700,00	6 753,00	5 323,25		463 396,94	
89	11 700,00	6 753,00	5 327,69		468 724,63	
90	11 700,00	6 753,00	5 332,13		474 056,75	
91	11 700,00	6 753,00	5 336,57		479 393,32	
92	11 700,00	6 753,00	5 341,02		484 734,34	
93	11 700,00	6 753,00	5 345,47		490 079,81	
94	11 700,00	6 753,00	5 349,92		495 429,73	
95	11 700,00	6 753,00	5 354,38		500 784,11	
96	11 700,00	6 753,00	5 358,84		506 142,95	
97	11 700,00	6 753,00	5 363,31	2 000,00	513 196,26	310,00
98	11 700,00	6 753,00	5 367,78		518 564,04	
99	11 700,00	6 753,00	5 372,25		523 936,29	
Přechod do úvěrové fáze						
100	11 700,00	3 246,44	8 453,56		976 373,71	
101	11 700,00	3 218,33	8 481,67		967 920,15	
102	11 700,00	3 190,13	8 509,87		959 438,49	
103	11 700,00	3 161,84	8 538,16		950 928,62	
104	11 700,00	3 133,45	8 566,55		942 390,46	
105	11 700,00	3 104,96	8 595,04		933 823,91	
106	11 700,00	3 076,39	8 623,61		925 228,87	
107	11 700,00	3 047,71	8 652,29		916 605,26	
108	11 700,00	3 018,94	8 681,06		907 952,97	
109	11 700,00	2 984,46	8 715,54	2 000,00	897 581,91	310,00
110	11 700,00	2 955,48	8 744,52		888 866,37	
111	11 700,00	2 926,41	8 773,59		880 121,85	
112	11 700,00	2 897,23	8 802,77		871 348,26	
113	11 700,00	2 867,96	8 832,04		862 545,49	
114	11 700,00	2 838,60	8 861,40		853 713,46	
115	11 700,00	2 809,13	8 890,87		844 852,05	
116	11 700,00	2 779,57	8 920,43		835 961,19	
117	11 700,00	2 749,91	8 950,09		827 040,76	
118	11 700,00	2 720,15	8 979,85		818 090,67	
119	11 700,00	2 690,29	9 009,71		809 110,82	
120	11 700,00	2 660,34	9 039,66		800 101,11	
121	11 700,00	2 631,31	9 068,69		791 371,45	310,00
122	11 700,00	2 601,16	9 098,84		782 302,76	
123	11 700,00	2 570,90	9 129,10		773 203,91	
124	11 700,00	2 540,55	9 159,45		764 074,82	
125	11 700,00	2 510,09	9 189,91		754 915,37	
126	11 700,00	2 479,54	9 220,46		745 725,46	

127	11 700,00	2 448,88	9 251,12		736 505,00	
128	11 700,00	2 418,12	9 281,88		727 253,88	
129	11 700,00	2 387,26	9 312,74		717 972,00	
130	11 700,00	2 356,29	9 343,71		708 659,25	
131	11 700,00	2 325,22	9 374,78		699 315,54	
132	11 700,00	2 294,05	9 405,95		689 940,77	
133	11 700,00	2 263,81	9 436,19		680 844,82	310,00
134	11 700,00	2 232,43	9 467,57		671 408,63	
135	11 700,00	2 200,95	9 499,05		661 941,06	
136	11 700,00	2 169,37	9 530,63		652 442,02	
137	11 700,00	2 137,68	9 562,32		642 911,39	
138	11 700,00	2 105,89	9 594,11		633 349,07	
139	11 700,00	2 073,99	9 626,01		623 754,95	
140	11 700,00	2 041,98	9 658,02		614 128,94	
141	11 700,00	2 009,87	9 690,13		604 470,92	
142	11 700,00	1 977,65	9 722,35		594 780,78	
143	11 700,00	1 945,32	9 754,68		585 058,43	
144	11 700,00	1 912,88	9 787,12		575 303,75	
145	11 700,00	1 881,37	9 818,63		565 826,63	310,00
146	11 700,00	1 848,73	9 851,27		556 008,01	
147	11 700,00	1 815,97	9 884,03		546 156,73	
148	11 700,00	1 783,11	9 916,89		536 272,71	
149	11 700,00	1 750,13	9 949,87		526 355,81	
150	11 700,00	1 717,05	9 982,95		516 405,95	
151	11 700,00	1 683,86	10 016,14		506 423,00	
152	11 700,00	1 650,55	10 049,45		496 406,85	
153	11 700,00	1 617,14	10 082,86		486 357,40	
154	11 700,00	1 583,61	10 116,39		476 274,54	
155	11 700,00	1 549,98	10 150,02		466 158,16	
156	11 700,00	1 516,23	10 183,77		456 008,13	
157	11 700,00	1 483,40	10 216,60		446 134,36	310,00
158	11 700,00	1 449,43	10 250,57		435 917,76	
159	11 700,00	1 415,34	10 284,66		425 667,18	
160	11 700,00	1 381,15	10 318,85		415 382,53	
161	11 700,00	1 346,84	10 353,16		405 063,67	
162	11 700,00	1 312,41	10 387,59		394 710,51	
163	11 700,00	1 277,87	10 422,13		384 322,92	
164	11 700,00	1 243,22	10 456,78		373 900,80	
165	11 700,00	1 208,45	10 491,55		363 444,02	
166	11 700,00	1 173,57	10 526,43		352 952,47	
167	11 700,00	1 138,57	10 561,43		342 426,03	
168	11 700,00	1 103,45	10 596,55		331 864,60	
169	11 700,00	1 069,25	10 630,75		321 578,05	310,00
170	11 700,00	1 033,90	10 666,10		310 947,30	

171	11 700,00	998,43	10 701,57		300 281,20	
172	11 700,00	962,85	10 737,15		289 579,63	
173	11 700,00	927,15	10 772,85		278 842,48	
174	11 700,00	891,33	10 808,67		268 069,64	
175	11 700,00	855,39	10 844,61		257 260,97	
176	11 700,00	819,33	10 880,67		246 416,36	
177	11 700,00	783,16	10 916,84		235 535,69	
178	11 700,00	746,86	10 953,14		224 618,85	
179	11 700,00	710,44	10 989,56		213 665,71	
180	11 700,00	673,90	11 026,10		202 676,15	
181	11 700,00	638,27	11 061,73		191 960,04	310,00
182	11 700,00	601,49	11 098,51		180 898,31	
183	11 700,00	564,58	11 135,42		169 799,80	
184	11 700,00	527,56	11 172,44		158 664,38	
185	11 700,00	490,41	11 209,59		147 491,94	
186	11 700,00	453,14	11 246,86		136 282,35	
187	11 700,00	415,74	11 284,26		125 035,49	
188	11 700,00	378,22	11 321,78		113 751,23	
189	11 700,00	340,58	11 359,42		102 429,46	
190	11 700,00	302,81	11 397,19		91 070,04	
191	11 700,00	264,91	11 435,09		79 672,84	
192	11 700,00	226,89	11 473,11		68 237,76	
193	11 700,00	189,77	11 510,23		57 074,65	310,00
194	11 700,00	151,50	11 548,50		45 564,42	
195	11 700,00	113,10	11 586,90		34 015,92	
196	11 700,00	74,58	11 625,42		22 429,02	
197	11 700,00	35,92	11 664,08		10 803,60	
198	11 700,00	-2,86	11 702,86		-860,48	
celkem		837 432,81	1 500 143,34			

Zdroj: vlastní zpracování, 2016

Abstrakt

TRCH, Jiří. *Analýza financování nemovitosti stavebním spořením a hypotečním úvěrem*. Plzeň, 2016, 84s. Bakalářská práce. Západočeská univerzita v Plzni. Fakulta ekonomická.

Klíčová slova: stavební spoření, překlenovací úvěr, hypoteční úvěr

Předložená práce je zaměřena na problematiku financování nemovitosti stavebním spořením a hypotečním úvěrem v České republice. V teoretické části je popsána charakteristika stavebního spoření a hypotečního úvěru jako produktu. Matematické vzorce pro výpočet splátek klienta u hypotečního úvěru a stavebního spoření. V praktické části je srovnáno stavební spoření s hypotečním úvěrem a jejich výhody a nevýhody pro klienty.

.

Abstract

Trch, Jiří. Analysis of real estate financing by building savings and mortgage loan. Plzeň, 2016. 84s. Bachelor Thesis. University of West Bohemia. Faculty of Economics.

Key words: building savings, bridge loan, mortgage loan

My bachelor's thesis is focus on issues of financing real estates by building savings and mortgage loan in Czech Republic. In theoretical part of my bachelor's thesis is described characteristic of building saving and mortgage loan as a product. Mathematical formulas for calculation installments of client by using mortgage loan and building savings. In practical part I compared mortgage loan and building savings. There are described also their advantages and disadvantages for clients.