

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Financování vlastního bydlení v České republice

Financing one's own housing in the Czech Republic

Veronika Chudáčková

Plzeň 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Financování vlastního bydlení v České republice“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 27. dubna 2021

v. r. Veronika Chudáčková

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí mé bakalářské práce Ing. Janě Šturcové, Ph.D., především za její ochotu, vstřícnost při konzultacích, cenné rady a za odborné vedení při zpracování bakalářské práce.

Obsah

Úvod	7
Cíl a metodika	9
1 Financování vlastního bydlení	10
2 Úvěrové produkty	11
2.1 Podstata úvěrových produktů	11
2.2 Úvěrová politika bank	12
3 Druhy bankovních úvěrů	14
3.1 Krátkodobé úvěry	14
3.1.1 Kontokorentní úvěr	14
3.1.2 Směnečné úvěry	15
3.2 Střednědobé a dlouhodobé úvěry	16
3.2.1 Emisní půjčka	17
3.2.2 Stavební spoření	17
3.2.3 Hypoteční úvěry	17
4 Stavební spoření	19
4.1 Vznik a vývoj stavebního spoření	19
4.2 Smlouva o stavebním spoření	20
4.3 Fáze stavebního spoření	21
4.4 Typy úvěrů v rámci stavebního spoření	23
5 Hypoteční úvěry	25
5.1 Historie hypotečních úvěrů	25
5.2 Druhy hypotečních úvěrů	26
5.3 Hypoteční zástavní listy	27
5.4 Úrokové sazby	27

5.5	Ukazatele ČNB, které zohledňují banky při posuzování úvěrů.....	28
5.6	Splácení hypotečního úvěru.....	29
6	Jiné možnosti financování vlastního bydlení	31
6.1	Bankovní a nebankovní půjčky	31
6.2	Státní půjčky	31
7	Nabídka úvěrových institucí na finančním trhu v České republice	33
7.1	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	33
7.1.1	REKOpůjčka.....	34
7.1.2	HYPOsplátka	35
7.2	Hypoteční banka, a.s.....	36
7.2.1	Americká hypotéka.....	37
7.2.2	Hypotéka pro absolventy	37
8	Modelové příklady financování vlastního bydlení v České republice	39
8.1	Modelový příklad 1	39
8.2	Modelový příklad 2	40
8.3	Modelový příklad 3	42
9	Nabídky úvěrů od úvěrových institucí pro modelové příklady a jejich vyhodnocení	44
9.1	Modelový příklad 1	44
9.2	Modelový příklad 2	47
9.3	Modelový příklad 3	48
	Závěr.....	51

Seznam použité literatury

Seznam tabulek

Abstrakt

Abstract

Úvod

Bydlení má pro mnoho z nás významnou prioritu v žebříčku lidských hodnot. Každý člověk minimálně jednou za život řeší otázku bydlení, ať už se jedná o absolventa střední školy či vysoké školy, manželský pár nebo právě studující, kteří se chtějí osamostatnit od rodičů a najít si své vlastní bydlení.

Bydlení lze řešit různými způsoby. Jedním z možných řešení je dědictví bydlení, které lze zdědit po rodičích či prarodičích. Častějším řešením však je si zajistit bydlení sám. Existují dvě varianty bydlení. Jednou z možností je bydlení si pronajmout a platit nájemné. Druhou možností je zajištění vlastního bydlení. Pro každého je vyhovující jiná cesta. Pro někoho je lepší nájem, pro někoho je lepší pořídit si bydlení vlastní. Obě tyto možnosti však mají své výhody i nevýhody.

U nájemného se nejčastěji za výhodu považuje flexibilita. Pokud bydlíme v nájmu, je jednodušší se přestěhovat někam jinam, než když vlastníme dům a splácíme například hypotéku. Mezi další výhodu nájmu se řadí menší starost o údržbu nemovitosti, protože o veškeré opravy, rekonstrukce, vybavení a další záležitosti se stará majitel. Naopak na druhou stranu se za nevýhody u nájmu může považovat možnost zvyšování nájemného či v případě smlouvy na dobu neurčitou může nájemce smlouvu vypovědět kdykoliv a bez uvedení důvodu.

V případě vlastního bydlení u většiny lidí převládá pocit jistoty, že budeme platit za něco, co jednou bude naše. Na cestě za vlastním rodinným domem se vždy vyskytuje prakticky velká překážka, a tou je nedostatek vlastních finančních prostředků. Obvykle se jedná o velmi nákladnou záležitost a málokdo je schopný řešit financování vlastního bydlení bez pomoci banky. Bankovní instituce nabízejí různé úvěry na bydlení. Nejvíce používanými produkty se staly hypoteční úvěry a stavební spoření. Stavební spoření patří v České republice mezi mladší bankovní produkty, jelikož bylo uvedeno na český trh až v roce 1993. Mezi hlavní konkurenty stavebních spořitelů se po roce 1995 zařadily hypoteční banky a jimi poskytované hypoteční úvěry.

A právě výhodou vlastního bydlení je ten fakt, že splácení hypotéky jednoho dne skončí, kdežto nájem budeme platit ještě za 5 let, za 20 let, v důchodu a klidně až do smrti. Nevýhodami u vlastního bydlení se můžou dále kromě financování z cizích

zdrojů jevit vysoká pořizovací cena nebo vedlejší náklady vlastnictví, které zahrnují například pojištění, daň či opravy.

Cíl a metodika

Hlavním cílem bakalářské práce bude identifikovat způsoby financování vlastního bydlení v České republice a jednotlivé varianty porovnat. Dílčím cílem bude doporučit vhodný produkt konkrétnímu klientovi, a to na základě propočtu získaných dat a informací u vybraných bank.

Bakalářské práce bude čerpat z teoretických pramenů, kdy nejprve bude definován pojem financování vlastního bydlení a také bude vymezena podstata úvěrových produktů, jež bude zaměřena na dělení bankovních úvěrů a na definování úvěrové politiky bank. Dále bude charakterizováno stavební spoření a hypoteční úvěry a v neposlední řadě budou zmíněny i jiné možnosti financování vlastního bydlení. Pro praktickou část bude využita osobní návštěva bank, kde budou získána potřebná data a informace o nabízených produktech. Data a informace budou konzultovány s finančním poradcem. Mezi vybrané úvěrové instituce bude patřit Raiffeisen stavební spořitelna a.s. a Hypoteční banka, a.s. Následně budou sestaveny modelové příklady pro konkrétní žadatele, kteří žádají o úvěr u vybraných úvěrových institucí. U každého příkladu bude zvolena výše úvěru dle ukazatele LTV, a to pro 80 % a pro 90 %. U každého modelového příkladu bude vypočtena výše měsíční splátky dle vzorce:

$$\text{anuita} = \text{SHA} \times \frac{\frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-n \times 12}} \quad (1)$$

kde: anuita...pravidelná měsíční splátka,
SHA...současná hodnota anuity,
i...roční úroková sazba,
n...počet let.

Následně bude provedeno vyhodnocení a komparace variant jednotlivých modelových příkladů a stanovena doporučení.

1 Financování vlastního bydlení

Vlastní bydlení je možné financovat dvěma způsoby – jednak existuje financování z vlastních zdrojů a jednak financování z cizích zdrojů.

Financováním z vlastních zdrojů se rozumí financování z finančních aktiv domácnosti, nejčastěji vznikají jako úspory z důchodu domácnosti. Úspory může mít domácnost uložené na spořicímu účtu, kdy pak získá úroky z vkladů, nebo je může použít k investování, např. investici využít jako zdroj k financování vlastního bydlení. V případě koupě se nejběžněji využívají vlastní prostředky uložené na běžném účtu v bance nebo lze jako za další zdroj považovat půjčky od rodinných příslušníků anebo známých. (Podstavek, 2017, str. 10) Největší výhodou tohoto typu financování je, že zde není žádná souvislost s institucí, která poskytla peníze pro koupi nemovitosti. Za další výhodu lze považovat i fakt, že majitel může s nemovitostí zacházet tak, jak uzná za vhodné. (Kohout, 2013, str. 77)

Financování z cizích zdrojů je nejběžnějším způsobem, jak si zajistit bydlení. Cizími zdroji financování jsou téměř vždy úvěry na bydlení. Mezi úvěry na bydlení se řadí hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření anebo také kombinace různých druhů financování. (Vichnarová & Nováková, 2007) Za kombinaci úvěrů je možné považovat například úvěr ze stavebního spoření a hypotéku anebo kombinaci životního pojištění s hypotékou. (Vichnarová & Nováková, 2007, str. 67–68) Nejpoužívanější možností z nabízených úvěrů je hypoteční úvěr. (Vichnarová & Nováková, 2007, str. 1)

Kombinace stavebního spoření a hypotéky spočívá v tom, že lze ze stavebního spoření získat úvěr, kdy není nutnost dávat nemovitost do zástavy. Nemovitost je možné zastavit až pro hypoteční úvěr. Nevýhodou je fakt, že klient bude muset splácet úvěr ze stavebního spoření a splátka pak sníží jeho bonitu při dokazování hypotečního úvěru. (Vichnarová & Nováková, 2007, str. 68)

Kombinace životního pojištění s hypotékou je založena na tom, že se splácí pouze úroky po veškerou dobu trvání hypotéky a zároveň se spoří pomocí pojistky. Značnou výhodou zde je skutečnost, že se dluh v době splatnosti hypotéky splatí pomocí naspořené pojistky. (Vichnarová & Nováková, 2007, str. 68)

V další kapitole bude věnována pozornost úvěrům obecně – jejich definici, členění na krátkodobé a dlouhodobé úvěry a následně i jejich charakteristice.

2 Úvěrové produkty

Obsahem této kapitoly bude vymezení podstaty úvěrových produktů, která se zaměřuje na členění bankovních úvěrů, a charakteristiku úvěrové politiky bank. V rámci úvěrové politiky budou definovány základní zásady podnikání obchodních bank, a to zejména zásada návratnosti a zásada výnosnosti.

2.1 Podstata úvěrových produktů

Úvěrové produkty představují významnou část aktiv bank. Z pohledu banky se jedná o poskytování finančních prostředků svým klientům ve formě různých úvěrů. (Dvořák, 2005, str. 511)

Banky nabízejí celou řadu rozdílných druhů úvěrů. Banky sjednávají úvěrové obchody především se svými klienty, ale taktéž i s jinými bankami. (Šenkýřová, 2010, str. 187) Cena, která se platí za získání úvěru, se nazývá úrok. Bude-li úrok vyjádřen v procentech z hodnoty kapitálu za časové období, získáme úrokovou míru (úrokovou sazbu). Dobu, za kterou se počítá úrok, lze označovat jako dobu splatnosti či úrokovou dobu. (Radová, Dvořák & Málek, 2013, str. 24)

Bankovní úvěry se z hlediska příjemce úvěru dělí na:

- **úvěry spotřební** – poskytované fyzickým osobám,
- **úvěry komerční** – poskytované podnikatelským osobám. („Bankovní úvěr“, 2009)

Úvěry je možné členit podle doby splatnosti na:

- **krátkodobé,**
- **střednědobé,**
- **dlouhodobé.**

Z pohledu účelu je dělení následující:

- **účelové úvěry,**
- **neúčelové úvěry.**

Podle způsobu zajištění existují úvěry:

- **zajištěné,**

- **nezajištěné.** (Dvořák, 2005, str. 512)

Do úvěrových produktů bank bývají řazeny i alternativní formy financování. Alternativní forma financování znamená, že tyto služby dovolují klientům získat finance za zvláštních podmínek. V dnešní době do této formy financování patří forfaiting, leasing a faktoring. (Dvořák, 2005, str. 564; Šenkýřová, 2010, str. 211)

2.2 Úvěrová politika bank

Úvěrová politika je nesmírně důležitá pro každou banku. Úvěrová politika banky vyplývá z pravidel, které předepisuje a navrhuje centrální banka obchodním bankám. Cílem je zabezpečit, aby úvěrové obchody probíhaly podle základních zásad podnikání obchodních bank. Respektování těchto zásad má pomoci bance dosáhnout jejího cíle – realizace zisku při minimalizaci rizik. (Šenkýřová, 2010, str. 188)

Mezi hlavní zásady podnikání bank se řadí zásada návratnosti a zásada výnosnosti.

Zásada návratnosti je spjata se schopností dlužníka splatit úvěr ve sjednané lhůtě. Jedná se tedy o pravděpodobnost, že dlužník splatí ve stanovené lhůtě splatnosti úvěr včas a řádně. Touto zásadou se banka brání před následky, které jsou důsledkem tzv. úvěrového rizika. (Šenkýřová, 2010, str. 188)

Úvěrové riziko plyne z bonity klienta a vyjadřuje riziko neuhrazení poskytnutého úvěru klientem v určené lhůtě splatnosti, čímž bance hrozí vznik finanční ztráty. (Dvořák, 2001, str. 409) Úvěrové riziko setrvává po dobu trvání úvěrového vztahu. K eliminaci těchto rizik banky využívají různých prostředků a postupů, jež se komplexně značí jako zajištění úvěrů. Ty se třídí na globální a jednotlivá. Globální opatření mají za úkol zabezpečit existenci banky a řadíme mezi ně limity úvěrů a tvorbu zdrojů určených ke krytí úvěrového rizika. (Šenkýřová, 2010, str. 189) Jednotlivá opatření se týkají úvěrových operací a jsou zahrnuty do úvěrového procesu. Tato opatření se zakládají na zkoušce úvěrové schopnosti dlužníka, na úvěrové revizi a na zajištění. (Šenkýřová, 2010)

Zásada výnosnosti se zaměřuje na cíl obchodních bank, a to na dosažení zisku. Zisk tvoří výnosy, které při poskytování finančních prostředků mají podobu úroku. Úrokové sazby přispívají k zabezpečení toku úspor a jejich následné přeměně na investice. (Šenkýřová, 2010, str. 190–191) Úroková sazba může být stanovena jako fixní nebo pohyblivá. Pohyblivá úroková sazba se mění podle aktuální situace na finančních trzích,

kdežto fixní sazba z úvěrů se nemění a je po veškerou dobu stejná, např. 10 % p. a. (Dvořák, 2005, str. 410) Nejvýznamnějším indikátorem pro spotřebitele u veškerých úvěrů je roční procentuální sazba nákladů neboli RPSN.

Do úrokových sazeb vyhlášených centrální bankou patří:

- diskontní sazby, které platí komerční banky centrálním bankám za vypůjčení peněz na úvěry (Dvořák, 2001, str. 59),
- repo sazby – repo operace, kdy centrální banka stahuje od komerčních bank přebytečnou likviditu vůči zástavě cenných papírů,
- lombardní sazby – jedná se o sazbu, za kterou centrální banky půjčují finanční prostředky komerčním bankám. (Mladá fronta a.s., 2012)

Úrokové sazby ovlivňuje řada různých faktorů, zejména pak makroekonomické faktory, do kterých se řadí vývoj inflace, vývoj měnového kurzu, vývoj platební bilance, vývoj poptávky po úvěrech, vývoj úrokových sazeb a hospodářský růst. Dalším rozhodujícím znakem je situace na finančních trzích, kdy banka sleduje prostředí konkurence a jejich úrokové sazby včetně poplatků. Dále se sleduje, jaká je výše nákladů bank anebo kvalita zajištění. Právní prostředí hraje taktéž významnou roli, protože banky při stanovení úrokových sazeb z úvěrů musí dodržovat právní předpisy, které vydává centrální banka a nad ostatními bankami provádí bankovní dohled. (Šenkýřová, 2010, str. 191) Na výši úrokových sazeb má vliv rovněž nabídka a poptávka. Pokud bude poptávka po úvěrech vysoká, zvýší se úroková sazba. Jestliže nastane opak a poptávka po úvěrech bude nízká, banky sníží úrokové sazby, aby přilákaly zákazníky. (Internet Info, s.r.o., 2018)

3 Druhy bankovních úvěrů

Náplní této kapitoly bude definování krátkodobých úvěrů a jejich členění na kontokorentní úvěr a na směnečné úvěry, do kterých lze začlenit negociační úvěr a eskontní úvěr. Dále bude uvedena charakteristika střednědobých a dlouhodobých úvěrů, do kterých se řadí emisní půjčka, hypotéka a stavební spoření.

3.1 Krátkodobé úvěry

Krátkodobé úvěry lze charakterizovat jako úvěry se splatností do jednoho roku. Z pohledu banky jsou nejčastější formou úvěrů. („Bankovní úvěr“, 2009) Krátkodobý úvěr se vyznačuje menším úvěrovým rámcem. (Dvořák, 2005) Jedná se tedy o částku, na základě které může klient čerpat peněžní prostředky až do její výše. Pravidelná měsíční splátka úvěru je odvozena od úvěrového rámce. (Hello bank!, 2019)

3.1.1 Kontokorentní úvěr

Jedná se o nejvýznamnější krátkodobý úvěr. Je poskytnutý na běžný (kontokorentní) účet a zůstatek na tomto účtu může jít do debetu. Umožňuje proto klientovi čerpat více peněz, než má k dispozici na svém účtu. Je zde stanoven takzvaný úvěrový rámec, kterým je dána maximální výše kontokorentního úvěru. Pokud bude úvěrový rámec překročen na dobu delší, než je stanoveno ve smlouvě, klient platí sankční úrokové náklady. (Dvořák, 2005, str. 522)

Tento typ úvěru má splatnost spíše krátkodobou, což plyne ze smlouvy, jež je uzavíraná zpravidla na jeden rok. Úvěr se běžně používá například k zajištění likvidity klienta, na pořízení dlouhodobého majetku nebo na pořízení oběžného majetku. (Šenkýřová, 2010, str. 192)

Banky nabízejí kontokorentní úvěr na základě uzavření smlouvy s klientem. Součástí smlouvy jsou podstatné náležitosti, za které lze považovat:

- stanovení úvěrového rámce,
- splatnost úvěru,
- zajištění,
- výši a způsob úročení úrokové sazby. (Dvořák, 2005, str. 522–523)

Z výše úvěru a bonity klienta vyplývá zajištění. K zajištění úvěru se využívají všechny formy, například cenný papír, směnka či pohledávka. (Dvořák, 2005, str. 522)

Kontokorentní úvěr se skládá jak z úroků, tak i z dalších položek, které souvisejí s vedením tohoto účtu. Celkové náklady kontokorentního úvěru se liší dle individuálního rozhodnutí banky a patří sem:

- **úroky**, které jsou jednak z kreditního zůstatku, jež se platí v případě, vykazuje-li kontokorentní účet kladný zůstatek a jednak ze skutečně čerpaného kontokorentního úvěru, kdy se platí debetní úroky („Krátkodobé bankovní úvěry“, n.d.),
- **pohotovostní provize** představuje provizi buď ze sjednaného nečerpaného úvěrového rámce, nebo z celého sjednaného rámce a náklady zde vznikají tak, že se prostředky musí uchovávat ve velmi likvidní formě, aby měl klient nárok je kdykoli čerpat,
- **provize za překročení úvěrového limitu** je provize za překročení sjednaného úvěrového rámce,
- **provize z obratu** představuje poplatky spojené s vedením kontokorentního účtu a též za provádění platebního styku. (Dvořák, 2005, str. 523)

Výhodou kontokorentu je možnost čerpání podle aktuální potřeby ekonomického subjektu. Na druhou stranu má i své nevýhody, a to, že se jedná o poměrně drahý úvěr, jsou zde relativně vyšší úrokové sazby. (Šenkýřová, 2010, str. 192)

3.1.2 Směnečné úvěry

Směnečné úvěry mají podobnou charakteristiku jako směnky. **Směnka je cenný papír zákonem splňující podstatné náležitosti směnečného závazku.** Existuje směnka vlastní, kdy se výstavce sám zavazuje a směnka cizí, kdy výstavce přikazuje směnečníkovi zaplatit majiteli směnky uvedenou peněžní částku ve stanoveném termínu. (Radová, Dvořák & Málek, 2013, str. 152)

Do směnečných úvěrů lze zařadit negociační úvěry, eskontní úvěry či akceptační úvěry.

Negociační úvěr je využíván k zahraničním obchodním operacím podnikatelskými subjekty. Základem je vystavení směnky dovozce (vystavení může být buďto na dovozce či na jeho banku) pro vývozce, který obstará u banky eskont směnky. (Šenkýřová, 2010, str. 194) Za negociační banku se považuje banka dovozce. Hlavním

prostředkem negociačního úvěru je tzv. pověřovací list. Banka tímto listem utvrzuje vývozci odkoupení směnky a podmínky realizace stanovené v pověřovacím listu. (Šenkýřová, 2010)

Mezi dva základní nástroje patří **zmocnění k odkupu**, kdy se banka dovozce zaručuje odkoupit cizí směnku včetně dokumentů vystavenou vývozcem na dovozce. Banka importéra zmocňuje korespondentskou banku k odkupu (negociaci) směnky. **Příkaz k negociaci** spočívá v tom, že banka dovozce pověřuje korespondentskou banku k odkupu směnky, kterou na ni vystavil vývozce. (Dvořák, 2005)

Výhodou negociačního úvěru je především fakt, že dovozce může čerpat obchodní úvěr a realizuje placení až v době, kdy je směnka splatná, kdežto vývozce získá úhradu za zboží v momentu prodeje směnky. (Dvořák, 2005)

Eskontní úvěr patří mezi běžné směnečné úvěry. Jedná se o krátkodobý úvěr a jeho podstata je založena na odkupu směnky bankou před její splatností. Banka vyplácí směnečnou částku sníženou o úrok (diskont) za dobu od eskontu směnky až do dne její splatnosti. (Radová, Dvořák & Málek, 2013) Úrok z eskontního úvěru se stanoví jako podmínky, které jsou smluvně dohodnuté mezi klientem a bankou. Hlavním směnečným dlužníkem se zde stává odběratel. Existují dva typy eskontu směnek. V prvním případě se jedná o eskont obchodních směnek, který klientovi dovoluje získat výnos pohledávek ještě před jejich lhůtou splatnosti. Druhý typ se nazývá eskont finančních směnek a je mnohdy užíván k investování do oběžného majetku podniku. (Šenkýřová, 2010, str. 192)

K eskontu jsou většinou využívány například tzv. denní (fixní) směnky, obchodní směnky či směnky dohodnuté délky splatnosti. (Šenkýřová, 2010, str. 193)

3.2 Střednědobé a dlouhodobé úvěry

Střednědobé a dlouhodobé úvěry mohou mít shodný obsah jako krátkodobé úvěry, tzn. že v bankovníctví lze nalézt střednědobý, respektive dlouhodobý směnečný úvěr, revolvingový úvěr, kontokorentní úvěr apod. (Šenkýřová, 2010, str. 199) Charakteristikou těchto úvěrů je jejich doba splatnosti. Střednědobé úvěry je možné poskytnout na dobu 1 až 4 let, kdežto dlouhodobé na 5 a více let. Tyto úvěry se používají především jako investice do bytové výstavby nebo do kapitálového majetku podniku. („Bankovní úvěr“, 2009) Do této skupiny lze zařadit např. emisní půjčky,

investiční úvěry, dluhopisy, konsorciální úvěry, stavební spoření a hypoteční úvěry. (Šenkýřová, 2010, str. 199)

3.2.1 Emisní půjčka

Jedná se o listinný úvěr, který se poskytuje odkoupením dluhopisů, jež jsou dlužníkem emitované za účelem získání finančních zdrojů. Zprostředkovatelem mezi emitentem a kupujícím dluhopisu se stává banka. („Bankovní úvěr“, 2009) Emisní půjčku může nabízet jedna banka, klub bank (skupina bank, jež se účastní na poskytnutém úvěru) anebo takzvané konsorcium bank (pod vedením jedné vedoucí banky, která bývá zpravidla zprostředkovatelem úvěru a úvěruje i nejvyšší možnou částku). (Šenkýřová, 2010, str. 202) Výhoda emisní půjčky pro emitenta spočívá v tom, že emitent může touto cestou získat dlouhodobě finanční zdroje. Výhoda emisní půjčky pro věřitele zase tkví v tom, že v případě potřeby hotovosti může odprodat nakoupené obligace před jejich lhůtou splatnosti na sekundárním trhu cenných papírů. („Bankovní úvěr“, 2009)

3.2.2 Stavební spoření

Stavební spoření je jedním z vhodných způsobů financování bydlení. Jeho hlavní pozitivum spočívá v tom, že je tato metoda financování bydlení jako jediná finančně dostupná všem obyvatelům. Stavební spoření lze charakterizovat jako vhodný produkt pro získání finančních prostředků na pořízení vlastního bydlení anebo jeho rekonstrukci. (Lukáš & Kielar, 2014) Jedná se o dlouhodobé spoření, minimální doba spoření je tedy šest let. Princip tkví v uzavření smlouvy se stavební spořitelnou, ve které se přistupuje na její obchodní podmínky. Hlavním účelem stavebního spoření je poskytování úvěru ze stavebního spoření – úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Sjednat si stavební spoření může jak fyzická osoba, tak i právnická osoba, avšak nárok na státní podporu má pouze fyzická osoba. Je možné uzavřít více smluv s různými stavebními spořitelny, avšak je nutné počítat s tím, že státní podpora je poskytována souhrnně za všechny smlouvy a nesmí za rok přesáhnout limit 2 000 korun. Úroková sazba je po celou dobu úročení stavebního spoření pevná. (Vichnarová & Nováková, 2007)

3.2.3 Hypoteční úvěry

Jedná se o další možný způsob financování bydlení. Hypoteční úvěr lze charakterizovat jako dlouhodobý úvěr, jež je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. (Dvořák, 2005)

Tímto způsobem se banka jistí vůči riziku nesplacení úvěru ze strany dlužníka. V případě platební neschopnosti dlužníka přechází nemovitost do vlastnictví banky a ta jedná o eventuálním prodeji zastavěného majetku, aby nepřišla o své finanční prostředky. (Vichnarová & Nováková, 2007)

Nejběžnějšími účely bývají pořízení stavebního pozemku, koupě nemovitosti do osobního vlastnictví anebo také výstavba nebo stavební rekonstrukce nemovitosti. Banky nabízejí hypotéku se splatností 15, 20 nebo dokonce i 40 let. Existují tři typy splácení, jedná se o anuitní splácení, progresivní splácení a degresivní splácení. V praxi se nejčastěji využívá anuitní splácení. (Vichnarová & Nováková, 2007, str. 6–7) Úroková sazba hypotečních úvěrů bývá vůči poměrně malému riziku bank obvykle nižší. Úroková sazba může být po dobu trvání úvěrového vztahu stanovena jako pohyblivá, pevná anebo kombinovaná (zpočátku několik let pevná sazba a sazba pohyblivá pro zbývající dobu splatnosti). (Dvořák, 2005, str. 532)

4 Stavební spoření

Obsahem této kapitoly bude historie stavebního spoření, charakteristika smlouvy o stavebním spoření a fází stavebního spoření.

4.1 Vznik a vývoj stavebního spoření

Stavební spořitelny vznikaly ve druhé polovině 19. století v Rakousko-Uhersku i v sousedním Německu. Na českém území vznikaly kampeličky, záložny a další typy úvěrových družstev. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 14) Za první sdružení provozující stavební spoření byl považován až spolek „Gemeinschaft der Freunde“ (Spolek přátel), který byl založen v roce 1921 Georgem Kroppem v německé vesnici Wüstenrot. (Kielar, 2010, str. 12) Cílem spolku bylo zabezpečit financování bydlení pro jeho členy. Spolek byl rozpuštěn a v roce 1924 došlo k jeho opětovnému založení pod stejným názvem. Již se jednalo o stavební spořitelnu s podnikatelským principem. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 14; Kielar, 2010, str. 12)

Na konci 30. let 20. století nastala prvotní důležitá změna v systému, a to, že došlo ke zrušení přidělování úvěrů na základě losování. Nově byl vytvořen přidělovací systém, který fungoval na principu tzv. hodnotícího čísla. Tento princip se vyvinul do podoby, jenž je známá dnes. Další rozvoj stavebního spoření byl ovlivněn situací po druhé světové válce. V roce 1934 vznikla možnost si snížit daňový základ o vložené prostředky na účtu stavebního spoření. Po rozšíření státní podpory v roce 1952 o šlechtných 25–35 % se tak stavební spoření stalo podstatnou součástí německého finančního trhu. (Kielar, 2010, str. 12–13)

Počátkem devadesátých let 20. století se stavební spoření začalo vyvíjet v Maďarsku, Slovensku a samozřejmě také v České republice. V České republice je systém fungování stavebního spoření modifikován zákonem číslo 96/1993 o stavebním spoření. V té době bylo založeno šest stavebních spořitel, a to za účasti německých či rakouských stavebních spořitel. Základní model stavebního spoření byl přejat z Německa a Rakouska, upraven a více vylepšen. Tento bankovní produkt, ačkoliv byl v České republice do té doby cizí, si rychle získal velkou oblibu. Jedním z možných důvodů úspěchů stavebního spoření byl příspěvek státní podpory, jenž byl velice silným stimulem pro vstup nových účastníků do tohoto typu systému. Neméně podstatným činitelem se stal zájem znalých zahraničních partnerů v jednotlivých stavebních

spořitelnách. Stavební spořitelny zásluhou těchto faktorů byly a jsou chápány jako bezpečné finanční instituce. (Kielar, 2010, str. 14) Na trhu v České republice dnes podniká pět stavebních spořitelen.

4.2 Smlouva o stavebním spoření

Stavební spoření se ustanovuje uzavřením smlouvy o stavebním spoření. Smlouva musí mít písemnou podobu a je uzavřena mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou. Účastník stavebního spoření se ve smlouvě zavazuje ukládat finanční sumu u stavební spořitelny ve stanovené výši. Smlouvu o stavebním spoření vytváří formulář, do něhož se vypisují údaje o účastníkovi stavebního spoření a volitelné parametry smlouvy. Důležitou součástí této smlouvy jsou i Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny. Tyto Všeobecné obchodní podmínky zahrnují detailní popis produktu i následující text smluvní dohody. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 18–19) Smlouva o stavebním spoření sjednaná mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou zahrnuje:

- výši cílové částky, jež si účastník rozhodne,
- úrokovou sazbu vkladů a úrokovou sazbu z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření,
- podmínky, jež musí účastník splnit pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- způsob splácení úvěru ze stavebního spoření. (Kielar, 2010, str. 9)

Cílová částka je jedním ze zásadních parametrů smlouvy o stavebním spoření. Představuje celkový finanční objem, který stavební spořitelna poskytne účastníkovi stavebního spoření po splnění podmínek. Cílová částka zahrnuje vklady účastníka stavebního spoření, státní podporu, úroky z vkladů a státní podpory a úvěr ze stavebního spoření. Výši cílové částky si stanovuje sám účastník dle svých požadavků a nezbytností již při sepsání návrhu smlouvy o stavebním spoření. Od výše cílové částky se odvozuje výše pravidelných úložek a výše splátek úvěru. V momentě poskytnutí úvěru ze stavebního spoření žádají stavební spořitelny, aby celkové úspory účastníka činily přibližně 40 až 50 % cílové částky. (Prčík, 2002, str. 7–8)

Úrokové sazby jsou pro úročný vkladů a poskytnutého úvěru ze stavebního spoření vymezeny ze zákona jako pevné. Rozdíl mezi těmito dvěma sazbami může být nanejvýš tři procentní body. Účastníkovi stavebního spoření je při podpisu smlouvy o stavebním

spoření zaručena pevná úroková sazba jednak pro spořicí fázi a jednak pro úvěrovou fázi. Stavební spořitelna může změnit úrokovou sazbu z vkladů pouze v případě, kdy účastník splnil podmínky pro přidělení cílové částky a spoří nejméně 6 let, avšak nevyužije příležitost čerpat úvěr ze stavebního spoření a nadále spoří. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 29–30)

Podmínky pro přidělení úvěru zpravidla obsahují povinnost naspořit určitou částku a dosáhnout stanoveného hodnotícího čísla, eventuálně splnit další požadavky. Tyto podmínky musí zabezpečit rovnováhu mezi vklady a úvěry. (Kielar, 2010, str. 16)

Úvěr ze stavebního spoření je splácen pravidelnými měsíčními splátkami v předem určené výši. Účastník může uskutečnit splátku dříve, je možné předčasné splacení celého úvěru nebo i mimořádné platby, a to bez sankcí. Účastník může úvěr splácet rychleji, avšak stavební spořitelna nemá právo po něm požadovat vyšší splátky. (Kielar, 2010, str. 16)

4.3 Fáze stavebního spoření

Standardní průběh stavebního spoření má dvě základní fáze – fázi spoření a fázi úvěrovou.

Z pohledu systému stavebního spoření je spořicí fáze prvním krokem k následné realizaci bytových potřeb účastníka. Fáze spoření začíná plynout ode dne vzniku smlouvy o stavebním spoření a délka doby spoření není nikdy přesně ve smlouvě o stavebním spoření definována. Ve smlouvě o stavebním spoření jsou jen vymezeny události, kdy spořicí fáze v jejich důsledku skončí. Ani uplynutím šesti let spoření není omezena délka doby spoření – tato doba je důležitá pouze pro zvažování nároku na státní podporu. Způsoby ukončení spořicí fáze mohou být tyto:

- přidělení cílové částky v případě překlenovacího úvěru,
- vyplacení úspor účastníkovi na základě přidělení cílové částky,
- uplynutí výpovědní doby, popřípadě vyplacením zůstatku spořicího účtu podle výpovědi smlouvy o stavebním spoření,
- úmrtí účastníka, respektive zánik účastníka (právnícké osoby). (Prčík, 2002, str. 19)

Spoření se uskutečňuje formou ukládání finančních částek na účet stavebního spoření. Na účet stavebního spoření lze vkládat vklady jakoukoliv metodou – hotovostně,

bankovním převodem či trvalým příkazem. Všeobecně jsou vklady připsány na účet v den, kdy je obdržela stavební spořitelna. Účastník by měl pravidelně ukládat minimální částku, ke které se při podpisu smlouvy o stavebním spoření zavázal. Minimální výše povinných úložek je stanovena podle výše cílové částky a varianty stavebního spoření. (Prčík, 2002, str. 20) Vedle pravidelných úložek je možné na účet stavebního spoření vkládat i nepravidelné mimořádné vklady. Spořit lze i méně tradiční možností, kdy účastník veškeré pravidelné úložky uhradí na počátku spoření jednorázovým vkladem a tím tak splní povinnost plynoucí ze smlouvy o stavebním spoření. Účastník může smlouvu v průběhu spořicí fáze kdykoliv vypovědět. Jestliže účastník učiní výpověď do šesti let od uzavření smlouvy, ztrácí nárok na státní podporu. Je-li účastníkem smlouva vypovězena v průběhu spořicí fáze, vzdává se tak nároku na poskytnutí úvěru. (Kielar, 2010, str. 18)

Počátek úvěrové fáze je definován přidělením cílové částky. Přidělením cílové částky stavební spořitelna stvrzuje, že má dostatek finančních prostředků pro vyplacení cílové částky účastníkovi, tj. vyplatit účastníkovi vklady a poskytnout mu úvěr ze stavebního spoření. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 37) Pro přidělení cílové částky musí účastník splnit hlavní podmínky, a to:

- dosažení předepsané výše úspor vzhledem k cílové částce,
- dosažení požadovaného hodnotícího čísla,
- od uzavření smlouvy uplynuly nejméně dva roky. (Prčík, 2002, str. 47)

První podmínka znamená, že je účastník povinen naspořit předem určenou stanovenou částku, jejíž výše je vymezena relativně vzhledem k výši cílové částky. Pro přidělení cílové částky je nejčastěji potřeba naspořit 40 % cílové částky. Přidělení cílové částky nastane v okamžiku, kdy hodnotící číslo nabude takové hodnoty, jež je stavební spořitelnou požadována pro přidělení. Podmínka minimální doby spoření je přímo dána zákonem o stavebním spoření. K přidělení cílové částky nikdy nesmí dojít dříve než dva roky po uzavření smlouvy o stavebním spoření. V okamžiku splnění všech tří podmínek vzniká účastníkovi nárok na přidělení cílové částky. Přidělení nastává až v okamžiku, kdy účastník vyjádří svůj souhlas s přidělením. Toto přidělení může nastat nejdříve stanovenou dobou po rozhodném dnu, zpravidla tři měsíce. Účastníkům, kteří po uplynutí třech měsíců vyjádřili souhlas, je přidělena cílová částka a pokud mají účastníci též uzavřenou úvěrovou smlouvu, mohou úvěr čerpat. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 38–40)

4.4 Typy úvěrů v rámci stavebního spoření

V rámci úvěrů poskytovaných ze stavebního spoření lze rozlišit dva základní typy – jedná se o úvěr ze stavebního spoření a o překlenovací úvěr.

Úvěr ze stavebního spoření představuje pro financování bytových potřeb jeden z nejlevnějších úvěrových nástrojů, a to díky nízkým úrokovým sazbám. (Lukáš & Kielar, 2014) Aby klient mohl získat tento úvěr, musí splnit určité podmínky a prokázat schopnost řádného placení stavebního spoření. Úvěr ze stavebního spoření lze čerpat nejdříve až po dvou letech trvání smlouvy. K získání úvěru ze stavebního spoření je dále potřeba, aby v prvních dvou letech účastník naspořil minimálně 40 % cílové částky. V případě, že tomu tak nebude, musí klient spořit delší dobu. Z tohoto důvodu si musí klient stanovit takovou cílovou částku, ze které by byl schopen financovat své bytové potřeby. Klient musí dosáhnout i tzv. hodnotící číslo. Do hodnotícího čísla se zahrnuje výše naspořené částky vzhledem k cílové částce, délka spoření a výše přispaných úroků. Každá stavební spořitelna si stanovuje jinou hodnotu hodnotícího čísla, jehož dosažení je podmínkou k získání úvěru. (Vichnarová & Nováková, 2007, str. 47) Splátka úvěru ze stavebního spoření je měsíční. Výše splátky se pohybuje v rozmezí 0,3 až 0,8 % z cílové částky. Výše úrokové sazby se pohybuje mezi 2 až 4 % ročně. Ze zákona plyne, že rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěrů nesmí překročit tři procentní body. (Lukáš & Kielar, 2014)

Překlenovací úvěr umožňuje účastníkovi spoření získat úvěr ještě před splněním podmínek pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Je obvykle poskytován ve výši cílové částky, ale může být i nižší. (Lukáš & Kielar, 2014, str. 42) Jak již bylo zmíněno, účastník musí splnit určité podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření a pokud ještě některou z podmínek v okamžiku žádosti o úvěr nesplnil, může využít překlenovací úvěr. Pokud účastník nemá na spořicímu účtu naspořenou částku požadovanou spořitelnou, je mu ze strany stavební spořitelny stanovena povinnost tzv. dospořování, tj. dál vkládat peníze na účet. Za poskytnutí překlenovacího úvěru si některé stavební spořitelny mohou účtovat poplatek, jiné ho mohou poskytovat zdarma. Výše úrokové sazby závisí na délce spoření klienta u spořitelny, na výši cílové částky a na hodnotícím čísle. Úroková sazba je pevná a úrok je placen z celé cílové

částky a splácen měsíčními splátkami. Tyto měsíční splátky jsou ve smlouvě o poskytnutí úvěru stanoveny jako zálohy na zaplacení úroku. (Prčík, 2002, str. 64–72)

5 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr lze charakterizovat jako dlouhodobý úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Díky relativně nízké rizikovosti patří v současnosti hypoteční úvěry k velmi oblíbeným produktům k zajištění finančních prostředků na bydlení. Úvěr lze pokládat za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. (Dvořák, 2005, str. 527–528) V minulosti byl hypoteční úvěr omezen z hlediska účelu na financování bytových potřeb, od roku 2005 lze poskytovat hypoteční úvěry i bez účelu, např. americká hypotéka. (Srový, 2009) Hypoteční úvěr je určen jednak fyzickým a jednak právními osobám. (Šenkýřová, 2010)

5.1 Historie hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr jako způsob zajištění půjček se využíval již v antickém Řecku. Ve Slezsku v 18. století vznikly první hypoteční úvěry a hypoteční zástavní listy. První hypoteční zástavní listy byly poskytovány na doručitele, jejich výnosy byly zajištěny zástavním právem na danou nemovitost. Za první instituci, jež vydávala zástavní listy, lze považovat Slezské rytířské úvěrní družstvo, které vzniklo v roce 1769. Smyslem družstva byla záchrana šlechty před pádem. Dle dobrých výsledků, kterých Slezské rytířské úvěrové družstvo zaznamenávalo, byly zakládány obdobné instituce i jinde. (Liška, 1999, str. 155–156) První hypoteční bankou v České republice, jež byla založena roku 1865, byla Hypoteční banka království Českého. První zákon v České republice, který se vztahoval k hypotečním úvěrům, vznikl v roce 1990. Tento zákon vymezil, že je možné hypoteční zástavní listy poskytnout v hodnotě maximálně 60 % zastavené nemovitosti a k jejich poskytování je nezbytné mít od Ministerstva financí povolení. (Pavelka, 1995) Banky započaly poskytovat hypoteční úvěry ve větší míře až po roce 1995, a to díky tomu, že v platnost vstoupila legislativní úprava hypotečního bankovníctví. V tomto zákoně došlo z původních 60 % k navýšení na 70 % ceny zastavených nemovitostí. (Dvořák, 2005) Po roce 1990 lze rozvoj hypotečního bankovníctví rozčlenit do tří etap. První etapa, která existovala od roku 1995 až do roku 1999, byla typická hledáním a obhajováním existence hypotečních úvěrů. Během této doby byly zřízeny státní podpory. Druhá etapa existovala od 2000 až do roku 2005

a charakterizovala vznik hypotečního trhu a konkurence. Třetí etapa začala v roce 2006 a skončila v roce 2010. (Ostatek, 2010)

5.2 Druhy hypotečních úvěrů

Nejrozšířenějším způsobem dělení hypotečních úvěrů je podle účelovosti. Podle účelovosti lze hypoteční úvěry rozdělit na účelové a neúčelové. **Účelové hypoteční úvěry** lze použít pouze na účely vymezené bankou. Účelový hypoteční úvěr lze použít na pořízení, výstavbu, opravy či rekonstrukci nemovitosti. Nemovitosti, jež mohou být předmětem hypotečního úvěru, jsou nemovitosti sloužící k bydlení (dům, byt), bytové domy, nemovitosti sloužící k rekreaci a nemovité příslušenství (garáž, bazén, sauna). (Pavelka, 1995) Účelové hypoteční úvěry mohou banky poskytovat do výše 90 %. (Top-in.cz, a.s, n.d.) **Neúčelový hypoteční úvěr**, v bankovní praxi označovaný jako americká hypotéka, je taktéž zajištěn nemovitostí, avšak není určen ke koupi nemovitosti, k výstavbě či rekonstrukci. Lze jej použít k financování movitých věcí, například koupě auta. (Pavelka, 1995) Banky jej poskytují kolem 70 % ceny obvyklé zastavené nemovitost. (Česká spořitelna, a.s., 2021)

I přes jednu z charakteristických vlastností hypotečních úvěrů – tedy dlouhodobost, v praxi lze rozdělit hypoteční úvěry na tři druhy, a to na krátkodobé (do jednoho roku), na střednědobé (jeden až čtyři roky) a na dlouhodobé (pět a více let). Krátkodobé a střednědobé hypoteční úvěry lze využít především při rekonstrukcích či opravách existujících nemovitostí. U dlouhodobých hypotečních úvěrů platí zásada, kdy doba, na kterou je úvěr poskytnut, by neměla být delší než životnost objektu, jež je z úvěru pořizován. (Pavelka, 1995)

Z hlediska úvěrovaného objektu lze hypoteční úvěry členit na hypoteční úvěry poskytované na:

- bytové účely,
- nebytové účely.

Tyto druhy se dále rozlišují podle toho, zda jsou využívány pro:

- individuální potřeby – nepodnikatelské hypoteční úvěry jsou považovány za méně rizikové,
- podnikání – podnikatelské hypoteční úvěry jsou pro hypoteční banku považovány za rizikovější.

Dále je možné hypoteční úvěry rozlišit podle příjemce na hypoteční úvěry pro fyzické osoby a právnické osoby a dále pro podnikatelské a nepodnikatelské subjekty. Pro banky představuje nejvyšší riziko kombinace fyzická osoba-podnikatel, nižší pak kombinace právnická osoba-podnikatel nebo právnická osoba-nepodnikatel a nejnižší riziko představuje kombinace fyzická osoba-nepodnikatel. (Pavelka, 1995, str. 5–6)

5.3 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou zvláštním druhem dluhopisů vydávaným pouze bankami se speciální licenci s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. V České republice licenci vydává Česká národní banka se souhlasem ministerstva financí. Z hlediska způsobu krytí hypotečních zástavních listů lze rozlišit dva systémy, a to pohledávkový a zástavní. (Dvořák, 2005, str. 447) Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu hypotečních zástavních listů je úplně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Využity mohou být jen pohledávky z hypotečních úvěrů pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů. Tyto pohledávky nesmí převyšovat 70 % ceny zastavených nemovitostí. Vedle řádného krytí existuje i tzv. náhradní krytí, tedy mohou to být jen vysoce likvidní a bonitní prostředky (např. hotovost, vklady u ČNB nebo státní pokladniční poukázky). (Polouček, 2006)

Podstata zástavního systému spočívá v krytí hypotečních zástavních listů souborem zástavních práv k nemovitostem. Banka může vydávat hypoteční zástavní listy až v okamžiku, kdy jsou sjednány zástavní smlouvy, avšak hypoteční úvěry nemusí být poskytnuty. (Dvořák, 2005) Z úroků z poskytnutých hypotečních úvěrů jsou potom vyplaceny úroky majitelům hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní listy vykazují znaky dlužních úpisů, a to, že jsou vydávány na dobu určitou, jejich majitelům jsou v pravidelných intervalech vypláceny úroky osvobozené od daně a jejich vysoká kvalita a bezpečnost uložení peněz jsou zárukou zcela snadné prodejnosti. (Pavelka, 1995, str. 8)

5.4 Úrokové sazby

Úrokové sazby hypotečních úvěrů závisí na několika faktorech, a to především na účelu úvěru, na době fixace, na výši zajištění úvěru a na bonitě dlužníka. Účel přímo ovlivňuje výši úrokové sazby. Nejnižší úrokové sazby hypotečního úvěru jsou poskytovány klientům na financování vlastního bydlení. Banky tyto úvěry považují

za nejméně rizikové, proto je mohou poskytovat levněji. Úvěry poskytované na pronájem nemovitostí se považují za dražší, jelikož pro banku představují vyšší riziko. Za dražší se považují i úvěry poskytované jako americké hypotéky. Naopak za nejdražší hypotéky lze považovat ty hypotéky, jež jsou bezúčelové. Na době fixace závisí výše úrokové sazby. (Surový, 2009, str. 31)

Úrokové sazby se pak odlišují dle toho, zda klient chce neměnné úrokové sazby na 1 rok, 3 roky, 5 let anebo 15 let. Čím větší je potřeba jistota, tím více se musí platit. Platí, že úrokové sazby pro vyšší fixace jsou dražší. Na výši zajištění úvěru závisí také výše úrokové sazby. V případě, že banka klientovi půjčí polovinu hodnoty nemovitosti, klient se na financování podílí vlastními penězi. Banka tak má vyšší jistotu, že klient bude ochoten splácet zapůjčené finanční prostředky. Jestliže banka klientovi půjčí plnou výši hodnoty nemovitosti, vystavuje se tak riziku, protože nemá hypotéku dostatečně zajištěnou. Bonita klienta je posouzení, zda a jak dobře bude klient schopen splácet svůj budoucí dluh bance. Platí však, že čím lepší je bonita klienta, tím výhodnější podmínky klient má (například nižší úroková sazba). Banky po klientech obvykle vyžadují jejich prokázání příjmů. Pokud banky nevyžadují prokázání příjmů, chtějí za to buď lepší zajištění (tj. vyšší hodnotu zástavy), nebo vyšší úrokovou sazbu úvěru. (Surový, 2009, str. 30–33) Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena buďto jako pevná po celou dobu splatnosti, nebo jako pohyblivá na základě vývoje tržních úrokových sazeb. Mnohdy se používá kombinace obou způsobů, kdy pevná sazba je pro prvních několik let a pohyblivá je pro zbylou dobu splatnosti úvěru. (Dvořák, 2005, str. 532)

Roční procentní sazba nákladů neboli RPSN představuje významný srovnávací ukazatel nákladovosti spotřebitelského úvěru. Tento ukazatel obsahuje veškeré náklady spotřebitelského úvěru a přepočítá je na hodnotu, která je vyjádřena v procentech za rok z celkové výše úvěru. Roční procentní sazba nákladů zahrnuje i poplatky. Jde také o hlavní kritérium, kdy se rozhodovat, zda si úvěr vzít anebo nevízt. (Ministerstvo financí ČR, 2019)

5.5 Ukazatele ČNB, které zohledňují banky při posuzování úvěrů

Banky a stavební spořitelny v praxi zohledňují ukazatele České národní banky. Přesto, že se jedná o doporučení, banky se jimi v praxi řídí a jedná se především o tyto ukazatele:

1) ukazatel DSTI (Debt Service to Income)

Ukazatel DSTI vyjadřuje poměr mezi měsíční splátkou včetně všech úvěrů a celkovým čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr. Dle doporučení České národní banky nesmí ukazatel DSTI přesáhnout hodnotu 50 %. Banky by na toto doporučení měly brát zřetel. Bankovní rada České národní banky však v červnu roku 2020 zrušila pro posuzování žádostí o hypotéku procentní limit u tohoto ukazatele. Avšak Česká národní banka nadále poukazuje na to, že pokud žadatel o úvěr vynakládá více než 40 % svého čistého měsíčního příjmu na umořování, vystavuje sebe i poskytovatele úvěru vyššímu riziku nesplacení úvěru. (Česká národní banka, n.d.)

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100 \quad (2)$$

2) ukazatel LTV (Loan to Value)

Ukazatel LTV je procentní poměr mezi výši hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti. Dle doporučení České národní banky nemá ukazatel LTV přesahovat u nových úvěrů 90% hranici. Banky by na toto doporučení měly brát zřetel. (Česká národní banka, n.d.)

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{zástavní hodnota nemovitosti}} \times 100 \quad (3)$$

3) ukazatel DTI (Debt to Income)

Jedná se o poměr celkového zadlužení žadatele o úvěr proti celkovému ročnímu čistému příjmu. Dle České národní banky nemá tento ukazatel překročit hranici osminásobku ročního čistého příjmu žadatele o úvěr. (Česká národní banka, n.d.) Od 1. 4. 2020 je však tento parametr při poskytování hypotečních úvěrů neplatný, neboť ho Česká národní banka zrušila a v současné době nestanovuje horní hranici pro tento ukazatel. (Česká národní banka, 2020)

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{roční čistý příjem žadatele o úvěr}} \quad (4)$$

5.6 Splácení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry lze splácet jednorázově nebo postupně. Jednorázové splácení se využívá pouze ve zvláštních případech, nejčastěji ve spojitosti s pojištěním, případně

se stavebním spořením. Dlužník platí po celou dobu splatnosti jen úroky z úvěru, vedle toho dlužník získává jednorázovou platbu z životního pojištění či stavebního spoření, kdy v momentě splatnosti hypotečního úvěru jednorázově uhradí dlužnou částku. Výhodnost tohoto způsobu splácení může být v tom, že úroky z hypotečních úvěrů snižují daňový základ. Hypoteční banky však dávají přednost postupnému splácení. Postupné splácení probíhá ve formě pravidelných konstantních měsíčních anuit. Konstantní výše anuit zůstává stejná pouze po dobu, po kterou je fixovaná úroková sazba z hypotečního úvěru. Přičemž při změně úrokové sazby se příslušným způsobem mění i výše anuity. (Dvořák, 2005, str. 531; Pavelka, 1995, str. 22-23)

V zásadě existují další dva typy splácení, kdy první typ splácení se nazývá progresivním splácením a druhý typ degresivním splácením. Při progresivním splácení je splátka zpočátku nižší, avšak s časem stoupá. Tento typ je vhodný pro lidi, jež očekávají růst svých příjmů, např. lidé na začátku pracovní kariéry nebo pro páry, kdy jeden z nich je na rodičovské dovolené, očekávají změnu situace v průběhu času a budou moci počítat se dvěma příjmy. Výhodou tohoto typu splácení je potřeba nižších příjmů na začátku hypotečního úvěru. V případě degresivního splácení se jedná o opak progresivního splácení. Klient bance zasílá vysokou splátku, která se časem snižuje. Klient při shodné době splatnosti zaplatí celkem na úrocích méně než například při anuitním splácení. Tento typ je vhodný především pro starší lidi, jež očekávají snižování příjmů v případě, kdy jeden z nich odejde do důchodu. (Vichnarová & Nováková, 2007, str. 7)

6 Jiné možnosti financování vlastního bydlení

Obsahem předchozích částí bakalářské práce byly nejčastěji využívané produkty k financování vlastního bydlení, a to stavební spoření a hypoteční úvěr. Další možností, jak získat finance na vlastní bydlení, je využít některou z nabídek nebankovních společností a bank či státní půjčky. V této kapitole budou stručně charakterizovány ostatní možnosti financování vlastního bydlení.

6.1 Bankovní a nebankovní půjčky

Půjčky na bydlení poskytované bankovními a nebankovními společnostmi spadají do kategorie tzv. spotřebitelských úvěrů. Spotřebitelské úvěry lze charakterizovat jako půjčky poskytované fyzickým osobám na financování jejich nepodnikatelských potřeb. Maximální hranici u spotřebitelských úvěrů tvoří zpravidla částka 150 tis. Kč, vyšší úvěry je nutné zajistit ručitelem. Je možné v nabídce bank najít úvěry krátkodobé (do jednoho roku), střednědobé (do čtyř let), dlouhodobé (do deseti let), ale i speciální až na dvacet let. Splácení probíhá formou měsíčních splátek a za předčasné splacení se neplatí. V případě nedostatku finančních prostředků lze využít i nebankovní půjčky. Nebankovní půjčky zahrnují půjčky v rodině, od příbuzných nebo půjčky od nebankovních společností. Výhodou půjčky v rodině či od známých je, že podmínky půjčky jsou většinou měkčí než u bank, převážně nejsou potřeba ručitelé a doba splácení závisí na dohodě. Za dvě nejvýraznější charakteristiky firem, které nabízí tzv. rychlé peníze, je hotovost bez problémů a hned. Získat půjčku od těchto společností je snažší než u bank, jelikož žadatele ověřují méně důkladně a není zapotřebí ani ručitel. Nevýhodou jsou roční úrokové sazby, které dosahují astronomických 50 %. (Vichnarová & Nováková, 2007, str. 75)

6.2 Státní půjčky

Stát podporuje různými způsoby financování bydlení mladých lidí. Jedná se o Úvěr 300, o který mohou žádat rodiny, kde jeden z partnerů je mladší 36 let, vychovávají dítě anebo mají po svatbě. Od roku 2021 Státní fond podpory investic zvýšil věk na bydlení ze 36 let na 40 let (MAFRA, a.s., 2021). Tento typ úvěru lze využít na pořízení bydlení anebo na nákup nemovitosti a musí být zajištěn zástavou nemovitosti či ručitelem. Maximální výše úvěru je 300 000 Kč a doba splatnosti je nejdéle 20 let. Úvěr je úročen

2% roční úrokovou sazbou. Zajímavostí je, že stát z nesplaceného úvěru odepíše za každé narozené či osvojené dítě částku až 30 000 Kč. (Vichnarová & Nováková, 2007, str. 75)

7 Nabídka úvěrových institucí na finančním trhu v České republice

Praktická část této bakalářské práce bude charakterizovat úvěrové instituce na finančním trhu v České republice, a to jednu stavební spořitelnu a jednu hypoteční banku včetně jejich nabídek. V jednotlivých podkapitolách budou představeny Raiffeisen stavební spořitelna a.s. a Hypoteční banka a.s.

7.1 Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

V roce 1993 byla založena jako jedna z prvních stavebních spořitelen v České republice, jež obdržela oprávnění od České národní banky a Ministerstva financí, AR stavební spořitelna, a.s. Název AR se zrodil sloučením počátečních písmen obchodních firem dvou zakladatelů, a to Agrobanka Praha a.s. a Raiffeisen Bausparkasse GmbH Vídeň. AR stavební spořitelna již po čtvrtém měsíci působení na českém trhu sjednala na více než 90 000 smluv o stavebním spoření. Podstatným cílem stavebních spořitelen bylo seznámit obyvatelstvo s nabídkami, které stavební spoření spolu se státní podporou poskytují. V roce 1996 mělo stavební spoření na českém trhu 1 000 000 účastníků. V roce 1998 se společnost AR stavební spořitelna přejmenovala na Raiffeisen stavební spořitelnu a.s, jež je pod tímto jménem známá dodnes. Raiffeisen stavební spořitelna a.s. nechtěla být nejenom expertem na stavební spoření, ale také v oblasti financování bytových potřeb a bydlení, a proto si v roce 2002 nechala registrovat ochrannou známku Raiffesien stavební spořitelna – specialista na bydlení. Státní podpora na stavební spoření činila v roce 2003 4 500 Kč, v roce 2004 došlo k jejímu prvnímu snížení na částku 3 000 Kč a v roce 2011 se částka opětovně snížila z 3 000 Kč na současných 2 000 Kč. Rok 2008 znamenal pro Raiffeisen stavební spořitelnu a.s. sloučení s HYPO stavební spořitelnou. V roce 2016 se Raiffeisen stavební spořitelna a.s. stala druhou nejlepší stavební spořitelnou v České republice. (Raiffeisen stavební spořitelna a.s., 2018; Raiffeisen stavební spořitelna a.s., 2018)

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. v roce 2020 dosáhla značného poklesu, a to jak na počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, tak i z hlediska její úvěrové aktivity. K poklesu zájmu o nabídku této stavební spořitelny lze připisovat současnou ekonomickou situaci, jež je způsobena koronavirovou krizí.

Tabulka 1: Ukazatele stavebního spoření u Raiffeisen stavební spořitelny a.s.

	2019	2020	Procentní meziroční změna
Nově uzavřené smlouvy (ks)	108 105	98 874	-9
Cílová částka (mil. Kč)	86 721	69 865	-19
Počty úvěrů celkem (ks)	7 849	9 040	15
Objem úvěrů celkem (mil. Kč)	9 276	10 389	12

Zdroj: Vlastní zpracování dle Raiffeisen stavební spořitelny a.s. a České tiskové kanceláře (2021)

Stavební spořitelna uzavřela 98 874 nových smluv o stavebním spoření, což činilo meziroční pokles o 9 % s celkovou hodnotou cílové částky 69 865 mil. Kč. Jako následek poklesu lze uvést současnou ekonomickou situaci, kdy si lidé více spoří v důsledku rostoucí nejistoty. Celkový počet poskytnutých úvěrů na stavební spoření meziročně vzrostl o 15 % i přes nepříznivou ekonomickou situaci. Naopak cílová částka ve srovnání se stejným obdobím roku 2019 poklesla o 19 %, tedy o 16 856 mld. Kč. Celkový počet poskytnutých úvěrů vzrostl o 12 % oproti minulému roku navzdory pandemickému vývoji na českém trhu.

Důvody růstu zájmu o úvěry je především vyšší zájem o nemovitosti nejen k bydlení, rychlejšímu poklesu úrokových sazeb v porovnání s hypotečními bankami, ale také i to, že v době koronavirové krize a tzv. lockdownu si lidé půjčovali na rekonstrukci bytu. (Economia, a.s., 2021)

V následujících podkapitolách budou zmíněny produkty, které Raiffeisen stavební spořitelna nabízí svým klientům.

7.1.1 REKOpůjčka

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. nabízí tzv. REKOpůjčku, kdy se jedná o klasický překlenovací úvěr s nutností uzavřít smlouvu o stavebním spoření v tarifu REKO U 172. Jde o úvěr poskytovaný na rekonstrukce a modernizace bydlení bez zajištění zástavním právem k nemovitosti a bez poplatku za sjednání, kdy horní hranice tohoto úvěru je 1 000 000 Kč. REKOpůjčku lze využít na rekonstrukci kuchyně, koupelny, obytné místnosti, technické místnosti, oken, dveří či na fasádu. Úroková sazba

se pohybuje od 3,74 % ročně s pojištěním úvěru od Uniqa pojišťovny a délkou fixace této úrokové sazby na tři nebo pět let. (Raiffeisen stavební spořitelna a.s., n.d.)

Tabulka 2: Srovnání překlenovacího úvěru REKO půjčka a úvěru ze stavebního spoření REKO U 172

	REKO půjčka	REKO U 172
Úroková sazba	3,74 % p.a.	3,10 % p.a.
Fixace	3 roky, 5 let	bez fixace
Zajištění úvěru	bez zajištění	do 700 000 Kč – bez zajištění nad 700 000 Kč – zástavní právo k nemovitosti
Poplatek za vedení účtu	90 Kč/čtvrtletí	90 Kč/čtvrtletí

Zdroj: Vlastní zpracování dle Kielara (2021)

7.1.2 HYPOsplátka

HYPOsplátka je překlenovací úvěr na bydlení určený pro mladé lidi do 35 let. Tento typ úvěru je vyhrazen na pořízení vlastního bydlení a od klasické hypotéky se liší převážně v tom, že slučuje výhody jednak stavebního spoření a jednak hypotečního úvěru na bydlení. HYPOsplátku lze využít na pořízení stavebního pozemku, koupi domu či bytu, k rozsáhlejší rekonstrukci anebo modernizaci. Výše úvěru u HYPOsplátky může být poskytována nanejvýš do 80 % hodnoty zatavené nemovitosti a úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Doba splatnosti překlenovacího úvěru je nejvýše 30 let. Tento překlenovací úvěr má běžně úrokovou sazbu vyšší o 0,8procentního bodu a úroková sazba tedy činí 1,54 % p.a. s pojištěním úvěru od Uniqa pojišťovny. Délku fixace úrokové sazby lze sjednat na tři roky nebo pět let. Pro získání překlenovacího úvěru je nezbytné mít smlouvu o stavebním spoření v tarifu HYPO U 173. Raiffeisen stavební spořitelna nabízí také HYPOsplátku 90, kdy výše úvěru nesmí překračovat 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. (Raiffeisen stavební spořitelna a.s., n.d.)

Tabulka 3: Srovnání překlenovacího úvěru HYPOsplátka a úvěru ze stavebního spoření HYPO U 173

	HYPOsplátka	HYPO U 173
Úroková sazba	1,54 % p.a.	2,99 % p.a.
Fixace	3 roky, 5 let	bez fixace
LTV – nejvýše	max 90 %	—
Zajištění úvěru	zástavní právo k nemovitosti	nad 1 000 000 Kč nemovitosti
Poplatek za vedení účtu	90 Kč/čtvrtletí	90 Kč/čtvrtletí

Zdroj: Vlastní zpracování dle Kielara (2021)

7.2 Hypoteční banka, a.s.

V roce 1991 byla v Československu v Hradci Králové založena hypoteční banka pod názvem Agrobanka, a.s. V roce 1992 došlo však ke změně názvu na Regiobanka, a.s. V následujících letech byl její název několikrát pozměněn, nakonec se uchytl název Českomoravská hypoteční banka, a.s. Povolení k vydávání hypotečních zástavních listů dostala banka v roce 1995. Majoritní podíl v této bance získala Československá obchodní banka, a.s., známá pod zkratkou ČSOB, v roce 2000 a od roku 2009 je jejím jediným akcionářem. V roce 2006 si banka změnila jméno na Hypoteční banka, a.s., které má dodnes. Stoprocentním vlastníkem akcií Hypoteční banky je Československá obchodní banka, která je členem mezinárodní finanční Skupiny KBC Group NV. Toto zázemí umožňuje Hypoteční bance se plně věnovat své činnosti a dlouhodobé snaze setrvat na prvním místě českého hypotečního trhu. V současné době má Hypoteční banka po České republice 30 poboček a škálu svých poradenských míst včetně externích prodejců. (Top-in.cz, a.s., n.d.; Wikipedie, otevřená encyklopedie, 2020; Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB, n.d.)

Hypoteční banka patří mezi odborníky v oblasti úvěrů poskytovaných na bydlení. Ve své nabídce poskytuje značnou řadu hypotečních úvěrů, jež rozděljuje podle účelu využití. V jejím portfoliu produktů lze nalézt hypotéky poskytované na pořízení bytu, na koupi rodinného domu, na stavbu a rekonstrukci nebo americkou hypotéku. Do jejích

nabízených produktů lze zařadit i speciální hypotéky, mezi něž patří například Jasná hypotéka, Hypotéka na míru či Hypotéka pro absolventy. (Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB, n.d.)

V následných podkapitolách budou představeny hypoteční produkty, které Hypoteční banka, a.s. nabízí svým klientům.

7.2.1 Americká hypotéka

Americkou hypotékou se rozumí hypoteční úvěr, jež není účelově vázán a je vázán zástavním právem k nemovitosti. Finanční prostředky z úvěru lze použít na cokoliv, avšak není výhradně určen na koupi nemovitosti či pro provedení rekonstrukce nebo modernizace. Lze jej využít na pořízení nového automobilu anebo dovolenou. Výhodou americké hypotéky je fakt, že bance není potřeba sdělovat, za jakým účelem je americká hypotéka zřizována a je zde možnost si půjčit maximálně 70 % zastavené hodnoty nemovitosti. Nevýhodou je, že banka nabízí vyšší úrokovou sazbu oproti klasickému hypotečnímu úvěru. (Top-in.cz, a.s., n.d.; Wikipedie, otevřená encyklopedie, 2021)

Tabulka 4: Nabídka americké hypotéky do 70 % u Hypoteční banky, a.s.

		Americká hypotéka do 70 %
Výše úvěru	minimální maximální	200 000 Kč 5 000 000 Kč
Úroková sazba		závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby
Fixace		1 rok, 3 roky, 5 let
Splatnost úvěru	minimální maximální	3 roky 20 let
Poplatek za vedení úvěru		150 Kč/měsíc

Zdroj: Vlastní zpracování dle Hypoteční banky a.s. a Top-in.cz, a.s. (2021)

7.2.2 Hypotéka pro absolventy

Hypotéka pro absolventy je specializovaný úvěr, jež umožňuje získat finanční prostředky na pořízení vlastního bydlení pro mladé lidi. Tento typ úvěru je určen absolventům středních nebo vysokých škol ve věku do 30 let a kteří teprve stojí na začátku své kariéry. Hypotéka pro absolventy funguje na progresivním způsobu splácení, kdy je u tohoto typu úvěru možné zpočátku splácet snížené splátky, jež jsou

postupem času s pravidelným a vyšším příjmem navyšovány. Úvěr lze dlouhodobě splácet, a to až 25 let. Hypotéku pro absolventy je možné poskytnout pouze do 70 % LTV. Maximální počet žadatelů pro tento úvěr jsou čtyři, kdy při více žadatelích je nezbytné, aby jeden z žadatelů měl na 50% splácení úvěru a splnil podmínku věku. (Elephant Orchestra s.r.o., n.d.)

Tabulka 5: Nabídka hypotéky pro absolventy od Hypoteční banky, a.s.

		Hypotéka pro absolventy
Výše úvěru	minimální maximální	300 000 Kč 5 000 000 Kč
Úroková sazba		závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby
Fixace		1 rok, 3 roky, 5 let
Splatnost úvěru	minimální maximální	20 let 25 let
Poplatek za vedení úvěru		150 Kč/měsíc
Věk žadatele	minimální maximální	18 let 70 let
Počet žadatelů	minimální maximální	1 žadatel 4 žadatelé

Zdroj: Vlastní zpracování dle penízeNAVÍC.cz (2021)

8 Modelové příklady financování vlastního bydlení v České republice

Pro praktickou část bakalářské práce byly sestaveny tři modelové příklady pro konkrétní žadatele, kteří žádají o úvěr u vybraných úvěrových institucí, a to vždy ve dvou variantách tak, aby bylo zřejmé, jaký vliv mohou mít tyto rozdíly na konečnou nabídku stavebního spoření a hypotečního úvěru. Potřebná data a informace o nabízených produktech byla získána z osobní návštěvy Hypoteční banky, a.s. a Raiffeisen stavební spořitelny a.s.

8.1 Modelový příklad 1

Modelový příklad 1 byl sestaven ve dvou variantách. Modelový příklad 1a) a modelový příklad 1b) se od sebe navzájem liší ve výši poskytnutého úvěru, kdy v případě modelového příkladu 1a) výše poskytnutého úvěru činí 80 % z požadované částky, kdežto u modelového příkladu 1b) činí výše poskytnutého úvěru 90 % z požadované částky.

V prvním modelovém příkladu figuruje jeden žadatel ve věku 38 let, který si chce pořídit novou bytovou jednotku 2+kk o rozloze 63 m². Jeho čistý příjem činí 48 000 Kč měsíčně, žádné ostatní výdaje nemá. Kupní cena bytové jednotky činí 2 700 000 Kč, přičemž žadatel má pro modelový příklad 1a) naspořeno 540 000 Kč a pro modelový příklad 1b) naspořeno 270 000 Kč. Splatnost úvěru je rozložena na 15 let s 5letou fixací a rovnoměrnými pravidelnými splátkami. Modelový příklad bude řešen ve dvou variantách, a to na úvěru poskytnutý ve výši 80 % z požadované částky a na úvěr poskytnutý ve výši 90 % z požadované částky.

Tabulka 6: Modelový příklad 1a)

Účel úvěru	Koupě bytové jednotky 2+kk o rozloze 63 m ²
Hodnota zástavy	2 700 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 160 000 Kč
Vlastní finanční prostředky	540 000 Kč
LTV	80 %
Žadatel	Muž, 38 let, čistý měsíční příjem 48 000 Kč
Splatnost úvěru	15 let
Fixace	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Tabulka 7: Modelový příklad 1b)

Účel úvěru	Koupě bytové jednotky 2+kk o rozloze 63 m ²
Hodnota zástavy	2 700 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 430 000 Kč
Vlastní finanční prostředky	270 000 Kč
LTV	90 %
Žadatel	Muž, 38 let, čistý měsíční příjem 48 000 Kč
Splatnost úvěru	15 let
Fixace	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

8.2 Modelový příklad 2

Druhý modelový příklad byl taktéž vytvořen ve dvou variantách, a to ve variantě 2a) a variantě 2b). Opět se od sebe navzájem liší ve výši poskytnutého úvěru, kdy v případě modelového příkladu 2a) výše poskytnutého úvěru činí 80 % z požadované částky,

kdežto u modelového příkladu 2b) činí výše poskytnutého úvěru 90 % z požadované částky.

Druhý modelový příklad představuje žadatele – manželský pár. Ženě je 44 let a muži je 48 let. Manželé mají dvě děti, a to ve věku 12 let a 15 let. Čistý měsíční příjem manžela činí 42 000 Kč, měsíční příjem manželky činí 30 000 Kč netto. Účelem úvěru je koupě rodinného domu. Jejich naspořené finanční prostředky na koupi rodinného domu v případě modelového příkladu 2a) činí 860 000 Kč a v případě modelového příkladu 2b) 430 000 Kč, přičemž kupní cena rodinného domu je 4 300 000 Kč. Splatnost úvěru činí 15 let s 5letou fixací a je rozložena na rovnoměrné pravidelné splátky. Druhý modelový příklad bude řešen opět ve dvou variantách, a to na úvěru poskytnutý ve výši 80 % z požadované částky a na úvěr poskytnutý ve výši 90 % z požadované částky.

Tabulka 8: Modelový příklad 2a)

Účel úvěru	Koupě rodinného domu
Hodnota zástavy	4 300 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	3 440 000 Kč
Vlastní finanční prostředky	860 000 Kč
LTV	80 %
Žadatel	<ul style="list-style-type: none">• Muž, 48 let, čistý měsíční příjem 42 000 Kč• Žena, 44 let, čistý měsíční příjem 30 000 Kč
Počet dětí	2 děti
Splatnost úvěru	15 let
Fixace	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Tabulka 9: Modelový příklad 2b)

Účel úvěru	Koupě rodinného domu
Hodnota zástavy	4 300 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	3 870 000 Kč
Vlastní finanční prostředky	430 000 Kč
LTV	90 %
Žadatel	<ul style="list-style-type: none"> • Muž, 48 let, čistý měsíční příjem 42 000 Kč • Žena, 44 let, čistý měsíční příjem 30 000 Kč
Počet dětí	2 děti
Splatnost úvěru	15 let
Fixace	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

8.3 Modelový příklad 3

I třetí modelový příklad byl vytvořen ve dvou variantách, a to ve variantě 3a) a variantě 3b). Opět se od sebe navzájem liší ve výši poskytnutého úvěru, kdy v případě modelového příkladu 3a) výše poskytnutého úvěru činí 80 % z požadované částky, kdežto u modelového příkladu 3b) činí výše poskytnutého úvěru 90 % z požadované částky.

Třetí modelový příklad představuje žadatele – nesezdaný bezdětný pár. Ženě je 26 let, muž má 30 let. Mladý pár spolu žije již několik let v pronajatém bytě a rozhodl se, že si pořídí vlastní bytovou jednotku 2+1 o rozloze 58 m². Ženě činí čistý měsíční příjem 29 000 Kč, muž má čistý měsíční příjem ve výši 34 000 Kč. Kupní cena bytové jednotky činí 3 200 000 Kč. Pár vlastní finanční prostředky pro modelový příklad 3a) ve výši 640 000 Kč a pro modelový příklad 3b) ve výši 320 000 Kč. Splatnost úvěru činí 15 let s 5letou fixací a je rozložena na rovnoměrné pravidelné splátky. Třetí modelový příklad bude řešen opět ve dvou variantách, a to na úvěru poskytnutý ve výši 80 % z požadované částky a na úvěr poskytnutý ve výši 90 % z požadované částky.

Tabulka 10: Modelový příklad 3a)

Účel úvěru	Koupě bytové jednotky 2+1 o rozloze 58 m ²
Hodnota zástavy	3 200 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 560 000 Kč
Vlastní finanční prostředky	640 000 Kč
LTV	80 %
Žadatel	<ul style="list-style-type: none"> • Muž, 30 let, čistý měsíční příjem 34 000 Kč • Žena, 26 let, čistý měsíční příjem 29 000 Kč
Splatnost úvěru	15 let
Fixace	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Tabulka 11: Modelový příklad 3b)

Účel úvěru	Koupě bytové jednotky 2+1 o rozloze 58 m ²
Hodnota zástavy	3 200 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	2 880 000 Kč
Vlastní finanční prostředky	320 000 Kč
LTV	90 %
Žadatel	<ul style="list-style-type: none"> • Muž, 30 let, čistý měsíční příjem 34 000 Kč • Žena, 26 let, čistý měsíční příjem 29 000 Kč
Splatnost úvěru	15 let
Fixace	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

9 Nabídky úvěrů od úvěrových institucí pro modelové příklady a jejich vyhodnocení

V předchozí kapitole byly představeny tři modelové příklady pro konkrétní žadatele, vždy ve dvou variantách, pro které budou v této kapitole navrženy nabídky úvěrů od Raiffeisen stavební spořitelny a.s. a Hypoteční banky, a.s. a jejich následné vyhodnocení porovnáním obou variant každého modelového příkladu. Návrhy pro stavební spoření a hypoteční úvěr byly sestaveny stavební spořitelnou a hypoteční bankou přímo pro modelové příklady. Pro modelové příklady byla sjednána fixace na 5 let, avšak po skončení fixace není zřejmé, jaké budou úrokové sazby, a tak bude brána v potaz stále ta samá úroková sazba po celou dobu splatnosti úvěru.

9.1 Modelový příklad 1

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. pro model 1a) nabízí roční úrokovou sazbu 1,84 %, měsíční splátku 13 741 Kč a RPSN ve výši 2,60 %. Hypoteční banka, a.s. nabízí roční úrokovou sazbu ve výši 2,19 %, měsíční splátku 14 090 Kč a RPSN ve výši 2,26 %.

$$\text{ukazatel DSTI u Raiffeisen stavební spořitelny a.s.} = \frac{13\,741}{48\,000} \times 100 = 28,63 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u Hypoteční banky, a.s.} = \frac{14\,090}{48\,000} \times 100 = 29,35 \%$$

Pro posuzování žádosti o hypotéku vychází v rámci ukazatele DSTI lépe Raiffeisen stavební spořitelna a.s., kde žadatel vynakládá 28,63 % svého čistého měsíčního příjmu na umořování.

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{2\,160\,000}{576\,000} = 3,75$$

I přesto, že Česká národní banka zrušila tento parametr při poskytování hypotečních úvěrů, a tedy nestanovuje horní hranici pro tento ukazatel, byl tento ukazatel vypočítán a dle dřívějších parametrů výše dluhu žadatele nepřekračuje devítinásobek jeho čistého ročního příjmu a činí tedy 3,75násobek.

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{2\,160\,000}{2\,700\,000} \times 100 = 80 \%$$

Z vypočteného ukazatele vyplývá, že úvěrové instituce poskytnou jen 80 % z požadované částky, tj. 2 160 000 Kč.

Tabulka 12: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 1a)

	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Hypoteční banka, a.s.
Úroková sazba	1,84 % p.a.	2,19 % p.a.
Měsíční splátka	13 741 Kč	14 090 Kč
Náklady na zpracování (poplatek za zpracování, poplatek za odhad)	19 000 Kč	1 900 Kč
Roční fixační náklady	42 066 Kč	40 891 Kč
RPSN	2,60 %	2,26 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Z tabulky je patrné, že pro žadatele – jedince, který si chce pořídit novou bytovou jednotku, je při nabídce úvěru ve výši 80 % z požadované částky výhodnější si vzít úvěr od Hypoteční banky, a.s., která nabízí nižší RPSN o 0,34 %. Pro žadatele je to výhodnější i přes to, že má Hypoteční banka, a.s. vyšší měsíční splátku o 349 Kč než Raiffeisen stavební spořitelna a.s. Hypoteční banka, a.s. má také nižší roční fixační náklady. Náklady na zpracování zahrnují poplatek za čerpání na návrh na vklad, a to ve výši 1 900 Kč, kdežto u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. činí poplatek za odhad 4 000 Kč a poplatek za zpracování je ve výši 15 000 Kč.

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. pro modelový příklad 1b) nabízí roční úrokovou sazbu 2,64 %, měsíční splátku 16 364 Kč a RPSN ve výši 3,43 %. Hypoteční banka, a.s. nabízí roční úrokovou sazbu ve výši 2,89 %, měsíční splátku 16 653 Kč a RPSN ve výši 2,98 %.

$$\text{ukazatel DSTI u Raiffeisen stavební spořitelny a.s.} = \frac{16\,364}{48\,000} \times 100 = 34,09 \%$$

$$\text{ukazatel DSTI u Hypoteční banky, a.s.} = \frac{16\,653}{48\,000} \times 100 = 34,69 \%$$

Ukazatel DSTI pro Raiffeisen stavební spořitelnu a.s. a pro Hypoteční banku, a.s. nepřekračuje pro posuzování žádosti o hypotéku hranici 40 %. Ukazatel DSTI vychází u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. pro žadatele o úvěr lépe, kdy vynakládá 34,09 % svého čistého měsíčního příjmu na umořování.

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{2\,430\,000}{576\,000} = 4,22$$

Dle dřívějších parametrů výše dluhu žadatele nepřekračuje devítinásobek jeho čistého ročního příjmu. Výše dluhu žadatele činí v tomto případě 4,22násobek čistého ročního příjmu.

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{2\,430\,000}{2\,700\,000} \times 100 = 90 \%$$

Z vypočteného ukazatele vyplývá, že úvěrové instituce poskytnou jen 90 % z požadované částky, tj. 2 430 000 Kč.

Tabulka 13: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 1b)

	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Hypoteční banka, a.s.
Úroková sazba	2,64 % p.a.	2,89 % p.a.
Měsíční splátka	16 364 Kč	16 653 Kč
Náklady na zpracování (poplatek za zpracování, poplatek za odhad)	29 000 Kč	1 900 Kč
Roční fixační náklady	68 449 Kč	60 955 Kč
RPSN	3,43 %	2,98 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Z tabulky je zřejmé, že pro žadatele – jedince, který si chce pořídit novou bytovou jednotku, je při nabídce úvěru ve výši 90 % z požadované částky výhodnější si vzít úvěr od Hypoteční banky, a.s., která nabízí nižší RPSN o 0,45 %, i přes vyšší měsíční splátku. Naopak má vyšší úrokovou sazbu oproti Raiffeisen stavební spořitelně a.s., a to o 0,25 %. Náklady na zpracování u Hypoteční banky, a.s. zahrnují poplatek za čerpání na návrh na vklad, a to ve výši 1 900 Kč, kdežto u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. činí poplatek za odhad 4 000 Kč a poplatek za zpracování činí 25 000 Kč.

Porovnáním modelového příkladu 1a) a modelového příkladu 1b) je pro žadatele – jedince, který si chce pořídit novou bytovou jednotku, výhodnější si vzít úvěr od Hypoteční banky, a.s. při výši poskytnutého úvěru 80 % z požadované částky. Jednak je to pro žadatele výhodnější z hlediska RPSN, kdy si polepší o 0,72 % oproti nabízených 90 % z požadované částky, a jednak z hlediska měsíční splátky, kde ušetří 2 563 Kč oproti nabízených 90 % z požadované částky.

9.2 Modelový příklad 2

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. pro modelový příklad 2a) nabízí roční úrokovou sazbu 1,99 % s měsíční splátkou 22 121 Kč a RPSN ve výši 2,72 %. Hypoteční banka, a.s. nabízí roční úrokovou sazbu 2,19 % se splátkou 22 439 Kč měsíčně a RPSN 2,25 %.

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{3\,440\,000}{4\,300\,000} \times 100 = 80 \%$$

U obou úvěrových institucí pro modelový příklad 2a) činí výše poskytnutého úvěru 80 % z požadované částky, tj. 3 440 000 Kč.

Tabulka 14: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 2a)

	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Hypoteční banka, a.s.
Úroková sazba	1,99 % p.a.	2,19 % p.a.
Měsíční splátka	22 121 Kč	22 439 Kč
Náklady na zpracování (poplatek za zpracování, poplatek za odhad)	21 000 Kč	1 900 Kč
Roční fixační náklady	71 058 Kč	64 897 Kč
RPSN	2,72 %	2,25 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Jak je z tabulky patrné, tak pro žadatele – manželský pár, který si chce koupit rodinný dům, je výhodnější si vzít úvěr od Hypoteční banky, a.s., která nabízí lepší RPSN i přes vyšší měsíční splátku a úrokovou sazbu oproti Raiffeisen stavební spořitelně a.s. Náklady na zpracování u Hypoteční banky, a.s. zahrnují poplatek za čerpání na návrh na vklad, a to ve výši 1 900 Kč, kdežto u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. činí poplatek za odhad 6 000 Kč a poplatek za zpracování činí 15 000 Kč.

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. pro modelový příklad 2b) nabízí roční úrokovou sazbu 2,79 % s měsíční splátkou 26 336 Kč a RPSN ve výši 3,50 %. Hypoteční banka, a.s. nabízí roční úrokovou sazbu 2,89 % se splátkou 26 521 Kč měsíčně a RPSN 2,97 %.

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{3\,870\,000}{4\,300\,000} \times 100 = 90 \%$$

U obou úvěrových institucí pro modelový příklad 2b) činí výše poskytnutého úvěru 90 % z požadované částky, tj. 3 870 000 Kč.

Tabulka 15: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 2b)

	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Hypoteční banka, a.s.
Úroková sazba	2,79 % p.a.	2,89 % p.a.
Měsíční splátka	26 336 Kč	26 521 Kč
Náklady na zpracování (poplatek za zpracování, poplatek za odhad)	31 000 Kč	1 900 Kč
Roční fixační náklady	112 535 Kč	96 851 Kč
RPSN	3,50 %	2,97 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Z tabulky je zřetelné, že pro žadatele – manželský pár, který si chce koupit rodinný dům, je výhodnější si vzít úvěr od Hypoteční banky, a.s., která nabízí příznivější RPSN oproti Raiffeisen stavební spořitelně a.s. Náklady na zpracování u Hypoteční banky, a.s. zahrnují poplatek za čerpání na návrh na vklad, a to ve výši 1 900 Kč, kdežto u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. činí poplatek za odhad 6 000 Kč a poplatek za zpracování činí 25 000 Kč.

Porovnáním modelového příkladu 2a) a modelového příkladu 2b) je pro žadatele – manželský pár, který si chce koupit rodinný dům, výhodnější si vzít úvěr od Hypoteční banky, a.s. při výši poskytnutého úvěru 80 % z požadované částky. Pro žadatele – manželský pár je to výhodnější z hlediska RPSN, kdy si polepší o 0,72 % oproti nabízených 90 % z požadované částky, a jednak z hlediska měsíční splátky, kde ušetří 4 082 Kč oproti nabízených 90 % z požadované částky.

9.3 Modelový příklad 3

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. pro modelový příklad 3a) nabízí roční úrokovou sazbu 1,69 % s měsíční splátkou 16 111 Kč a RPSN ve výši 2,43 %. Hypoteční banka, a.s. nabízí roční úrokovou sazbu 2,19 % se splátkou 16 699 Kč měsíčně a RPSN 2,26 %.

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{2\,560\,000}{3\,200\,000} \times 100 = 80 \%$$

Z vypočteného ukazatele vyplývá, že úvěrové instituce poskytnou jen 80 % z požadované částky, tj. 2 560 000 Kč.

Tabulka 16: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 3a)

	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Hypoteční banka, a.s.
Úroková sazba	1,69 % p.a.	2,19 % p.a.
Měsíční splátka	16 111 Kč	16 699 Kč
Náklady na zpracování (poplatek za zpracování, poplatek za odhad)	19 000 Kč	1 900 Kč
Roční fixační náklady	45 549 Kč	48 393 Kč
RPSN	2,43 %	2,26 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Z tabulky je evidentní, že pro žadatele – nesezdaný bezdětný pár, který si chce koupit bytovou jednotku, je výhodnější si vzít úvěr od Hypoteční banky, a.s., která nabízí vhodnější RPSN oproti Raiffeisen stavební spořitelně a.s. Také náklady na zpracování u Hypoteční banky, a.s., jež zahrnují poplatek za čerpání na návrh na vklad, jsou nižší a činí 1 900 Kč, kdežto u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. činí poplatek za odhad 4 000 Kč a poplatek za zpracování činí 15 000 Kč.

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. pro modelový příklad 3b) nabízí roční úrokovou sazbu 2,09 % s měsíční splátkou 18 653 Kč a RPSN ve výši 2,86 %. Hypoteční banka, a.s. nabízí roční úrokovou sazbu 2,89 % se splátkou 19 737 Kč měsíčně a RPSN 2,97 %.

$$\text{ukazatel LTV} = \frac{2\,880\,000}{3\,200\,000} \times 100 = 90 \%$$

Z vypočteného ukazatele vyplývá, že úvěrové instituce poskytnou jen 90 % z požadované částky, tj. 2 880 000 Kč.

Tabulka 17: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 3b)

	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Hypoteční banka, a.s.
Úroková sazba	2,09 % p.a.	2,89 % p.a.
Měsíční splátka	18 653 Kč	19 737 Kč
Náklady na zpracování (poplatek za zpracování, poplatek za odhad)	29 000 Kč	1 900 Kč
Roční fixační náklady	64 446 Kč	72 173 Kč
RPSN	2,86 %	2,97 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2021

Jak je z tabulky zjevné, tak pro žadatele – nesezdaný bezdětný pár, který si chce koupit bytovou jednotku, je výhodnější si vzít úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny a.s., která nabízí lepší RPSN i vhodnější měsíční splátku oproti Hypoteční bance, a.s.

Porovnáním modelového příkladu 3a) a modelového příkladu 3b) je pro žadatele – nesezdaný bezdětný pár, který si chce koupit bytovou jednotku, výhodnější si vzít úvěr od Hypoteční banky, a.s. při výši poskytnutého úvěru 80 % z požadované částky. Pro žadatele – nesezdaný bezdětný pár je to výhodnější z hlediska RPSN, která pro 80 % z požadované částky činí 2,26 %, kdežto u nabízených 90 % z požadované částky činí RPSN 2,97 %, a jednak z hlediska měsíční splátky, kde ušetří 3 038 Kč oproti nabízených 90 % z požadované částky.

Závěr

Bakalářská práce byla zaměřena na financování vlastního bydlení v České republice formou hypotečního úvěru a stavebního spoření, kdy bylo hlavním cílem identifikovat způsoby financování vlastního bydlení v České republice a jednotlivé varianty porovnat. Trh hypotečních úvěrů a stavebního spoření v České republice za poslední rok zaznamenal obrovské změny nejen v poskytování průměrné výše úvěru, ale také v růstu úrokových sazeb, které s velkou pravděpodobností budou růst dál, a to díky současné ekonomické situaci způsobenou koronavirovou krizí.

Teoretická část bakalářské práce vycházela z teoretických pramenů, kdy byl nejprve definován pojem financování vlastního bydlení, jež zahrnoval financování z vlastních nebo cizích zdrojů, dále byly též popsány úvěrové produkty, které byly zaměřeny na podstatu úvěrových produktů a na úvěrovou politiku bank. Také byly vymezeny druhy bankovních úvěrů a jejich charakteristika. Definovány byly i stavební spoření a hypoteční úvěry a zmíněny byly i jiné možnosti financování vlastního bydlení.

Pro praktickou část bakalářské práce byla využita data a informace, jež byla získaná z osobní návštěvy konkrétních bank. V rámci financování vlastního bydlení v České republice byly vytvořeny jednotlivé varianty modelových příkladů pro konkrétní klienty, kteří žádají o úvěr u vybraných bank, a to u Raiffeisen stavební spořitelny a.s. a Hypoteční banky, a.s. Pro všechny modelové příklady byla sjednána fixace úvěru na 5 let, avšak po skončení fixace není zřejmé, jaké budou úrokové sazby, a tak bude brána v potaz stále ta samá úroková sazba po celou dobu splatnosti úvěru. Na modelových příkladech byly demonstrovány nabídky úvěrových institucí ve dvou variantách, a to pro variantu při poskytnutí 80 % z požadované částky a pro variantu při poskytnutí 90 % z požadované částky. Následně byly ve všech modelových příkladech obě varianty mezi sebou porovnány a konkrétnímu klientovi stanoveno doporučení ohledně výhodnější nabídky úvěru na bydlení.

V praktické části z modelových příkladů vyplynulo, že nejlepší podmínky pro poskytnutí úvěru má Hypoteční banka, a.s. Ta všem žadatelům o úvěr nabízí výhodnější RPSN včetně nákladů na zpracování ve formě poplatků za čerpání na návrh na vklad oproti Raiffeisen stavební spořitelně, a.s. Proto lze všem žadatelům o úvěr v modelových příkladech doporučit si vzít úvěr na bydlení právě od Hypoteční banky, a.s.

Seznam použité literatury

Monografie

- Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. (3. vyd.). Praha, Česko: Linde.
- Dvořák, P. (2001). *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. (2. vyd.) Praha, Česko: Linde.
- Kielar, P. (2010). *Matematika stavebního spoření*. Praha, Česko: Ekopress.
- Kohout, P. (2013). *Jak ovládnout své peníze: Finanční plánování pro každého*. Brno, Česko: BizBooks.
- Liška, V. (1999). *Finanční teorie 14 - bankovníctví: Úvěry a vklady*. Praha, Česko: ČVUT, Stavební fakulta.
- Lukáš, V., & Kielar, P. (2014). *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha, Česko: Ekopress.
- Pavelka, F. (1995). *Hypoteční úvěry*. Praha, Česko: PP Agency.
- Podstavek, E. (2017). *Hypoteční úvěry na financování bydlení* (Bakalářská práce). Bankovní institut vysoká škola Praha, Česká republika.
- Polouček, S. (2006). *Bankovníctví*. Praha, Česko: C.H. Beck.
- Prčík, T. (2002). *Stavební spoření v kostce*. Brno, Česko: ERA.
- Radová, J., Dvořák, P., & Málek, J. (2013). *Finanční matematika pro každého*. Praha, Česko: Grada.
- Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení*. Praha, Česko: Grada.
- Šenkýřová, B. (2010). *Bankovníctví*. Praha, Česko: Vysoká škola finanční a správní.
- Vichnarová, L., & Nováková, J. (2007). *Financování bydlení*. Brno, Česko: ERA.

Internetové zdroje

- Bankovní úvěr, jeho podstata, druhy, úvěrový proces, hodnocení klienta, zajištění úvěru, jeho význam v ekonomice banky (2009). Dostupné 31. 10. 2020 z https://is.muni.cz/el/1456/jaro2009/PFSPSA/um/spolecna_cast_c.4.-Bankovni_uver.pdf
- Česká národní banka (n.d.) *Česká národní banka*. Dostupné 28. 2. 2021 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>
- Česká národní banka (n.d.) *Česká národní banka*. Dostupné 28. 2. 2021 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>
- Česká národní banka (n.d.) *Česká národní banka*. Dostupné 28. 2. 2021 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>

Česká národní banka (2020) *Česká národní banka*. Dostupné 28. 2. 2021 z <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu/>

Česká spořitelna, a.s. (2021). *Česká spořitelna. Oficiální web*. Dostupné 5. 3. 2021 z https://www.csas.cz/static_internet/cs/Systemy_a_aplikace/Extranet/MSF/Prilohy/pom_amhypo.pdf

Česká tisková kancelář (2021). *České noviny*. Dostupné 16. 3. 2021 z <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/stavebni-sporitelny-loni-poskytly-o-tretinu-vic-uveru/1981215>

Economia, a.s. (2021). *Zprávy. Aktuálně*. Dostupné 16. 3. 2021 z <https://zpravy.aktualne.cz/finance/stavebni-sporitelny-loni-poskytly-o-tretinu-vic-uveru/r~e8298e5254b211eb9d74ac1f6b220ee8/>

Elephant Orchestra s.r.o. (n.d.). *Úspory. Pomůžeme Vám ušetřit*. Dostupné 17. 3. 2021 z <https://www.uspory.cz/slovník-pojmu/hypoteky/hypoteka-pro-absolventy>

Hello bank! (2019). *Hellobank. Hello bank půjčka. Spočítejte si svou půjčku*. Dostupné 22. 9. 2020 z <https://www.hellobank.cz/paticka/slovník-pojmu/>

Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB (n.d.). *Hypoteční banka: Úvodní stránka*. Dostupné 17. 3. 2021 z <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/proc-zvolit-hypotecnibanku/>

Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB (n.d.). *Hypoteční banka: Úvodní stránka*. Dostupné 17. 3. 2021 z <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB (n.d.). *Hypoteční banka: Úvodní stránka*. Dostupné 17. 3. 2021 z <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/americka-hypoteka/>

Internet Info, s.r.o. (2018). *Finance. Daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*. Dostupné 22. 9. 2020 z <https://www.finance.cz/509704-vyse-urokove-sazby/>

Krátkodobé bankovní úvěry (n.d.). Dostupné 22. 9. 2020 z https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=54256

Libor Ostatek (2010). *Hypindex. Odborný server společnosti Fincentrum*. Dostupné 10. 10. 2020 z <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

MAFRA, a.s. (2021). *iDNES. S námi víte víc*. Dostupné 3. 2. 2021 z https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/pujcka-rodiny-bydleni-statni-fond-podpory-investic-byt-koupe.A210115_124232_ekonomika_jla

Ministerstvo financí ČR (2019). *Ministerstvo financí ČR*. Dostupné 3. 1. 2021 z <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/spotrebitelsky-uver/rocn-procentni-sazba-nakladu-rpsn>

Mladá fronta a.s. (2012). *Finance. Daně, banky, kalkulačky, spoření, kurzy měn*. Dostupné 22. 9. 2020 z <https://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb/>

PenízeNAVÍC.cz (n.d.). *Finanční plánování. PenízeNAVÍC.cz*. Dostupné 17. 3. 2021 z <http://www.penzinavic.cz/detail-produktu/99990355/hypoteka-pro-absolventy>

Petr Kielar (n.d.). *Stavebky. Stavební spoření přesně a objektivně*. Dostupné 17. 3. 2021 z https://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=56

Petr Kielar (n.d.). *Stavebky. Stavební spoření přesně a objektivně*. Dostupné 17. 3. 2021 z https://www.stavebky.cz/pu-tarif/?tarif_id=54

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (2018). *Raiffeisen stavební spořitelna a.s.* Dostupné 15. 3. 2021 z <https://www.rsts.cz/25let/historie>

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (2018). *Raiffeisen stavební spořitelna a.s.* Dostupné 15. 3. 2021 z <https://www.rsts.cz/25let/co-se-nam-povedlo>

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (2019). *Raiffeisen stavební spořitelna a.s.* Dostupné 16. 3. 2021 z <https://www.rsts.cz/vyrocní-zpravy/>

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (n.d.). *Raiffeisen stavební spořitelna a.s.* Dostupné 17. 3. 2021 z <https://www.rsts.cz/rekopujcka/>

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (n.d.). *Raiffeisen stavební spořitelna a.s.* Dostupné 17. 3. 2021 z <https://www.rsts.cz/hyposplatka/>

Top-in.cz, a.s. (n.d.). *Banky*. Dostupné 5. 3. 2021 z <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

Top-in.cz, a.s. (n.d.). *Banky*. Dostupné 17. 3. 2021 z <https://www.banky.cz/banky/hypotecni-banka/>

Top-in.cz, a.s. (n.d.). *Banky*. Dostupné 17. 3. 2021 z <https://www.banky.cz/americka-hypoteka/>

Top-in.cz, a.s. (n.d.). *Banky*. Dostupné 17. 3. 2021 z <https://www.banky.cz/banky/hypotecni-banka/americka-hypoteka-hb/>

Wikipedie, otevřená encyklopedie (2021). *Wikipedie, otevřená encyklopedie*. Dostupné 17. 3. 2021 z https://cs.wikipedia.org/wiki/Americk%C3%A1_hypot%C3%A9ka

Wikipedie, otevřená encyklopedie (2020). *Wikipedie, otevřená encyklopedie*. Dostupné 17. 3. 2021 z https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Hypote%C4%8Dn%C3%AD_banka&oldid=18378644

Seznam tabulek

Tabulka 1: Ukazatele stavebního spoření u Raiffeisen stavební spořitelny a.s.	34
Tabulka 2: Srovnání překlenovacího úvěru REKO půjčka a úvěru ze stavebního spoření REKO U 172.....	35
Tabulka 3: Srovnání překlenovacího úvěru HYPO splátka a úvěru ze stavebního spoření HYPO U 173.....	36
Tabulka 4: Nabídka americké hypotéky do 70 % u Hypoteční banky, a.s.	37
Tabulka 5: Nabídka hypotéky pro absolventy od Hypoteční banky, a.s.	38
Tabulka 6: Modelový příklad 1a)	40
Tabulka 7: Modelový příklad 1b)	40
Tabulka 8: Modelový příklad 2a)	41
Tabulka 9: Modelový příklad 2b)	42
Tabulka 10: Modelový příklad 3a)	43
Tabulka 11: Modelový příklad 3b)	43
Tabulka 12: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 1a).....	45
Tabulka 13: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 1b).....	46
Tabulka 14: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 2a).....	47
Tabulka 15: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 2b).....	48
Tabulka 16: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 3a).....	49
Tabulka 17: Nabídky úvěrových institucí pro modelový příklad 3b).....	50

Abstrakt

Chudáčková, V. (2021). *Financování vlastního bydlení v České republice* (Bakalářská práce), Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česko.

Klíčová slova: financování bydlení, úvěrové produkty, krátkodobé úvěry, střednědobé a dlouhodobé úvěry, stavební spoření, hypoteční úvěry, bankovní a nebankovní půjčky, státní půjčky

Bakalářská práce „Financování vlastního bydlení v České republice“ je zaměřena na financování vlastního bydlení skrze finančních produktů, jež jsou nabízeny konkrétními úvěrovými institucemi. Cílem bakalářské práce je identifikovat způsoby financování vlastního bydlení v České republice a jednotlivé varianty porovnat. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou vymezeny možnosti financování vlastního bydlení formou vlastních nebo cizích zdrojů, úvěrové produkty a úvěrová politika bank, druhy bankovních úvěrů, stavební spoření, hypoteční úvěry a jiné možnosti financování vlastního bydlení. Praktická část práce je zaměřena na nabídku úvěrů od úvěrových institucí na finančním trhu v České republice. V dalších kapitolách jsou představeny konkrétní modelové příklady, nabídky úvěrů od úvěrových institucí pro konkrétní modelové příklady a jejich následné vyhodnocení.

Abstract

Chudáčková, V. (2021). *Financing one's own housing in the Czech Republic* (Bachelor Thesis). University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

Key words: housing financing, loan products, short-term loans, medium term and long term loans, building savings, mortgage loans, bank and non-bank loans, state loans

The bachelor thesis „Financing one's own housing in the Czech Republic“ is focused on financing one's own housing through financial products which are offered by specific credit institutions. The aim of the bachelor thesis is to identify the ways of financing one's own housing in the Czech Republic and compare individual variants. The work is divided into theoretical and practical part. In the theoretical part are defined the possibilities of financing one's own housing in the form of own or extraneous resources, loan products and credit bank policy, the types of loans, building savings, mortgage loans and other possibilities of financing one's own housing. The practical part is focused on the offer of loans from credit institutions on the financial market in the Czech Republic. In other chapters are introduced specific model examples, the offer of loans from credit institutions for specific model examples and their subsequent evaluation.