

9. Bydlení

Financování bydlení

- Bydlení je základní lidskou potřebou. Zároveň jde o několika milionovou položku. Z toho důvodu si lidé automaticky spojují bydlení s úvěrem.
- Financování bydlení = vezmu si úvěr a SPLATÍM ho.
- Lze pořídit bydlení bez dluhů? Úvěr na bydlení by neměl být chápán jako samozřejmost. Jeho významem je pouze dofinancovat prostředky, které jste si nestihli vytvořit sami – finanční gramotnost.
- Vstup do úvěru ideálně s 50% vlastních prostředků. Min. 20%.
- Vlastní zdroje vs. cizí zdroje. Co je lepší?

- Myšlenka na vlastní bydlení nebývá spontánní reakcí, mohu se připravovat s předstihem.
- Veliký význam mají vlastní prostředky.
- Bud'to si můžete s relativně malou částkou teď vytvořit alespoň část peněz na bydlení v budoucnu nebo velkou částku později platit bance.
- Jak dlouho chcete pracovat pro banku?

- Získáním úvěru teprve začíná ta nejdůležitější etapa – splácení.
- Úvěr na bydlení bývá zásahem do hospodaření domácnosti na dalších 20, 30let.
- Co se během této doby děje s vaším příjmem?
- V jaké fázi života zpravidla jste, když splatíte úvěr na bydlení?
- Náklady na bydlení by neměly přesahovat 40% výdajů – splátky úvěru, provoz...
- Kdy začít řešit peníze na bydlení?



ÚVĚRY

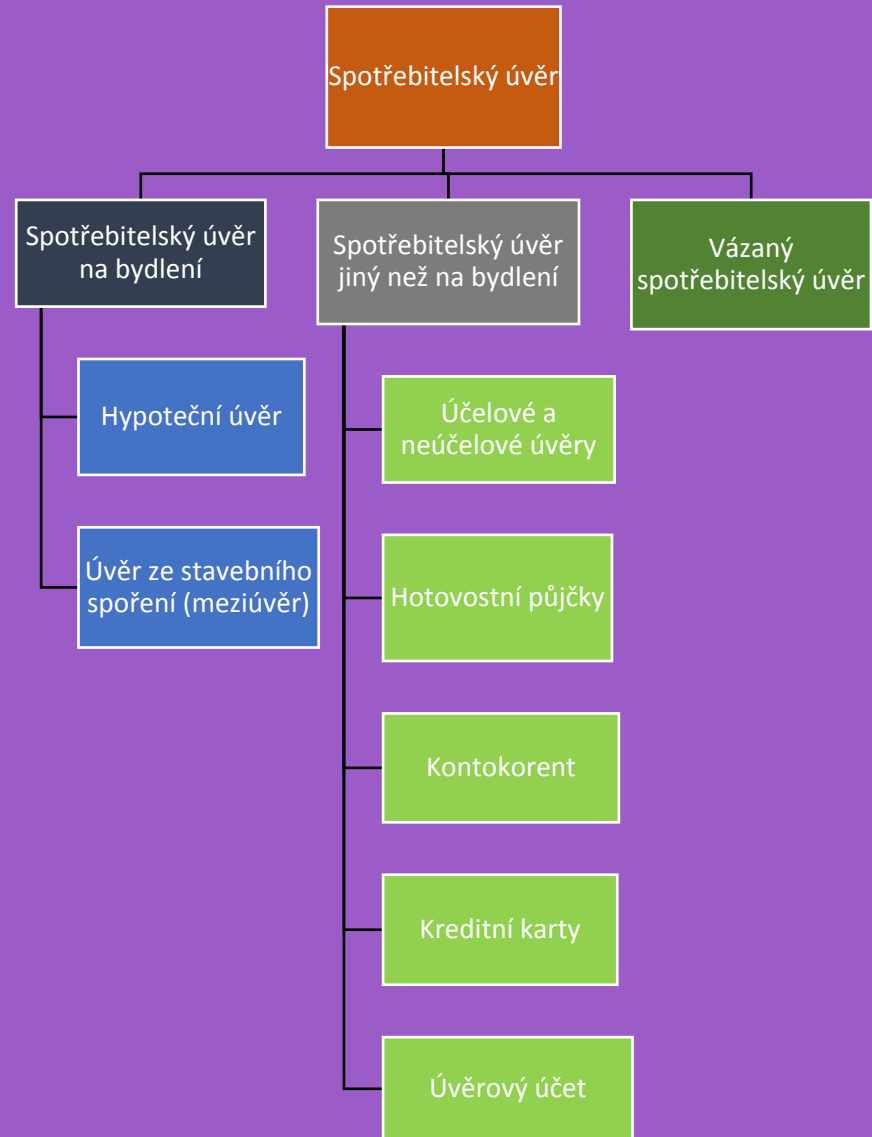
Pojmy

- Movitý majetek
- Nemovitý majetek
- Zástava
- Úrok
- Úmor
- Anuita
- Fixace úrokové sazby
- Refinancování

Novela zákona

- Od 1. prosince 2016 došlo k významným změnám v legislativě v oblasti úvěrů. V platnost vešel nový Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Tento zákon se vztahuje jen smlouvy uzavřené po tomto datu. Na smlouvy uvařené před 1. prosincem 2016 se začne nový zákon vztahovat v dalším období fixace úrokové sazby.
- Pojem spotřebitelský úvěr nabyl zcela nového významu. Zákon definuje spotřebitelský úvěr jako peněžitou zápůjčku, úvěr nebo obdobnou finanční službu poskytovanou nebo zprostředkovanou spotřebiteli.

Klasifikace úvěrů



Předčasné splacení spotřebitelského úvěru

- spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení lze zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu jeho trvání. Věřitel nesmí požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení, pokud byla splátka provedena:
 - v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění úvěru,
 - u spotřebitelského úvěru, který vznikl formou možnosti přečerpání (př. kontokorent),
 - v období, po které není stanovena pevná úroková sazba (sazba je plovoucí),

- spotřebitelský úvěr na bydlení:

- do 3 měsíců po oznámení nové úrokové sazby na konci fixačního období,
- v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity spotřebitele, nebo jeho manžela/partnera, pokud to vede k výraznému snížení schopnosti úvěr splácet,
- do výše 25 % z celkové výše úvěru během 1 měsíce před výročím smlouvy (1x ročně je možné splatit $\frac{1}{4}$ úvěru).

Úvěrové bankovní produkty

- Kontokorentní úvěr
- Směnky
- Finanční a operativní leasing
- Hypoteční úvěr

Kontokorentní úvěry

- Kontokorentní úvěry jsou krátkodobé peněžní úvěry.
- Banka je poskytuje v pohyblivé výši na kontokorentním účtu klienta. Na kontokorentním účtu jsou vedeny prostředky klienta v kombinaci s možným úvěrovým limitem.
- Banka přezkoumává úvěrovou způsobilost a oznamuje výši úvěrového rámce.
- Každý úvěr tohoto typu musí být alespoň jednou ročně splacen.
- Charakteristické pro kontokorentní úvěry bývá poměrně vysoké úročení a také značně vysoký sankční úrok v případě překročení úvěrového rámce.

Směnky

- Jedná se o závazek výstavce směnky, že zaplatí majiteli ve stanoveném termínu stanovenou směnečnou částku.
- Směnka, která v okamžiku emise dočasně postrádá některé náležitosti se nazývá *blanko směnka*. Zpravidla to bývá směnečná suma a datum splatnosti. Je tedy neúplná a její neúplnost nesmí být náhodná, ale záměrná. Dlužník vstupuje do závazku, o jehož podmínkách nemá úplné informace, což může být nebezpečné.
- Běžné jako zástava u podnikatelských úvěrů.

Finanční a operativní leasing

- **Finanční leasing** představuje specifický finančně úvěrový produkt, který svým charakterem nahrazuje nájemci určitého předmětu úvěr.
- Jde o zprostředkovaný vztah mezi výrobcem a nájemcem, kde leasingová společnost je v pozici prostředníka.
- Leasingová společnost nejprve vyplatí kupní cenu výrobcí a sama se pak stává vlastníkem a pronajímatelem předmětu.
- Nájemce platí dohodnuté splátky a následně na konci platnosti leasingové smlouvy odkoupí příslušný předmět za zůstatkovou cenu.
- **Operativní leasing** probíhá tak, že leasingová společnost předá předmět do užívání nájemci, ten platí dohodnuté nájemné a po skončení pronájmu věc vrací pronajímateli zpět. Nejedná se však v pravém slova smyslu o úvěrový obchod.

Hypoteční úvěr

Spotřebitelský úvěr na bydlení (hypoteční úvěr)

- Jde o dlouhodobý **účelový** úvěr, kde je **vždy** ze strany banky vyžadována zástava nemovitosti.

- BONITA
- ZAJIŠTĚNÍ
- ÚČEL

Co ovlivňuje bonitu

- Druh příjmu – podnikání, zaměstnání (doba určitá, neurčitá), sociální dávky, příjem z pronájmu, příjmy ze zahraničí.
- Počet osob v domácnosti (děti).

Př. 2 žadatelé přičemž je jeden bez příjmu, horší bonita – započítávají se náklady, ale nemá příjem.

- Současné závazky – kreditní karty, kontokorent
 - ručení, spoludlužnictví
 - další úvěry – vysavač na splátky apod.
 - leasing
- Úroková sazba, výše splátky

Zajištění

- Zajištěním je vždy zástava nemovitosti, přičemž se nemusí jednat o nemovitost pořizovanou.
- Hodnotu této zástavy určuje odhadce banky. Banka tedy bere v úvahu tzv. **odhadní cenu** nemovitosti. Je potřeba počítat s tím, že cena stanovená odhadcem může být odlišná (nižší) od ceny tržní, což může mít významný vliv na úrokovou sazbu.
- Banka dále vyžaduje pojištění zastavované nemovitosti.
- Druhy zástavy:
 - Zástavní právo k nemovitosti
 - Ručitel
 - Životní pojištění
 - Bankovní záruky

Účel - bydlení

Účelem hypotečního úvěru musí být vždy financování bydlení. Hypoteční úvěr může být poskytnut na:

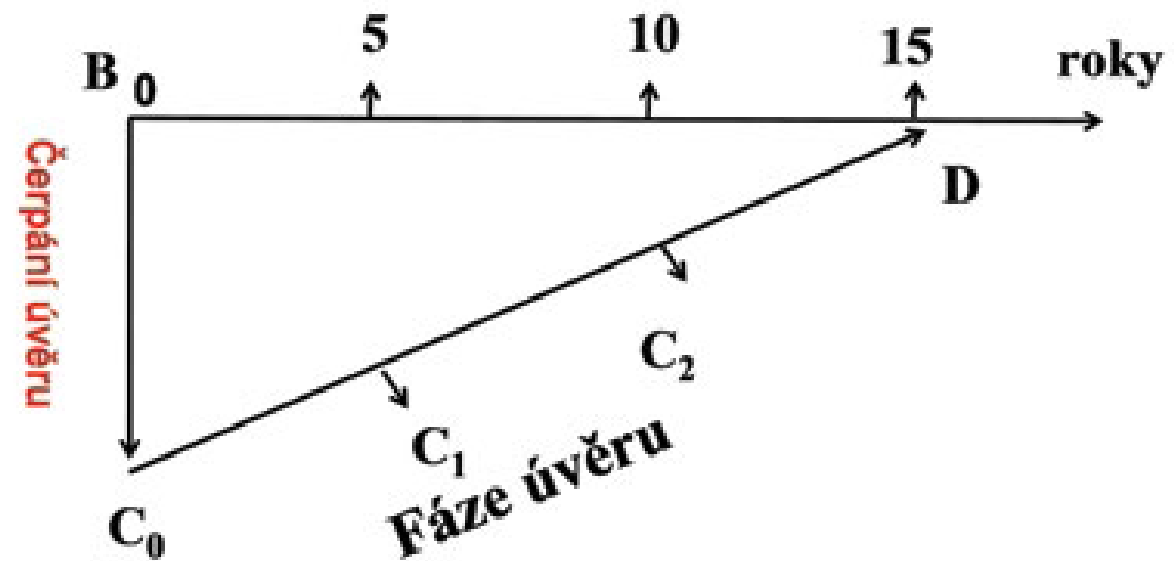
- nabytí (koupě),
- Vypořádání (např. při rozvodu) nebo zachování práv k nemovitosti, dědických a jiných majetkových nároků,
- výstavbu nemovitosti,
- koupě práva stavby
- splacení úvěru poskytnutého na bydlení (refinancování),
- převod družstevního podílu v bytovém družstvu,
- změnu stavby podle stavebního zákona (např. rekonstrukce, stavební úpravy).

(U43)

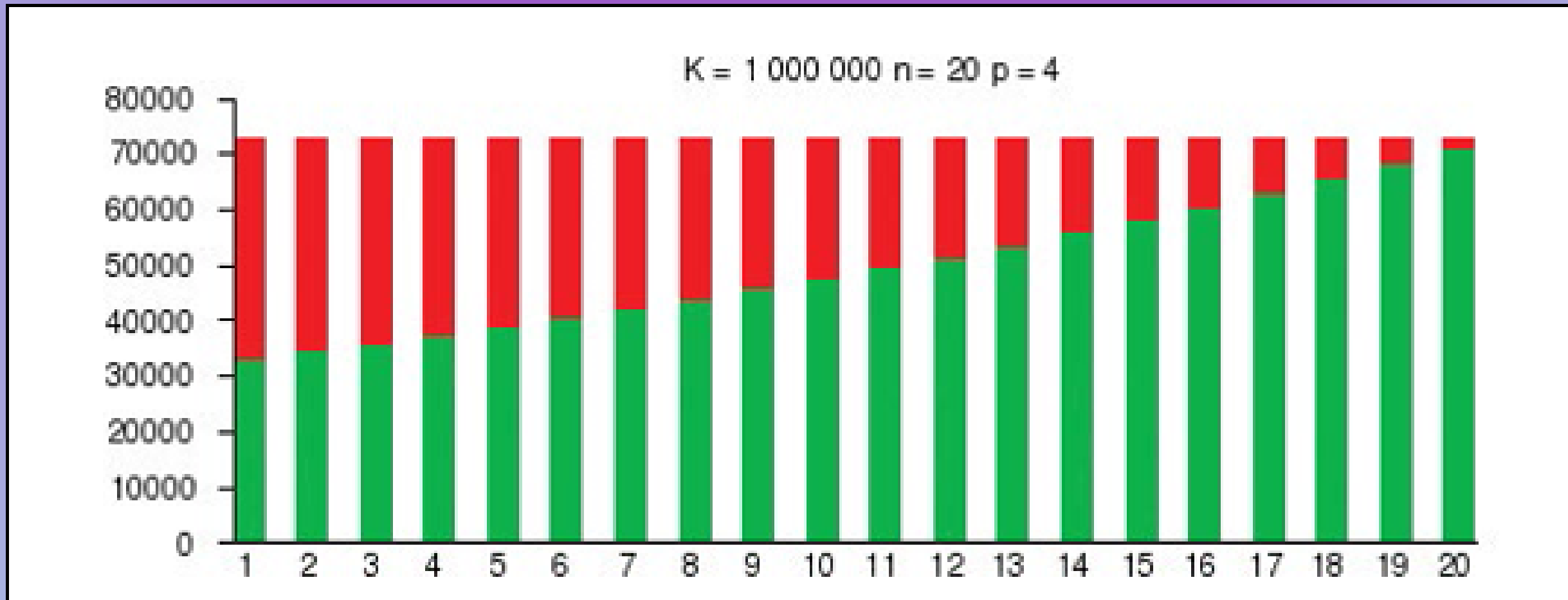
MODEL HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

+

-



Úrok a úmor



LTV (loan to value)

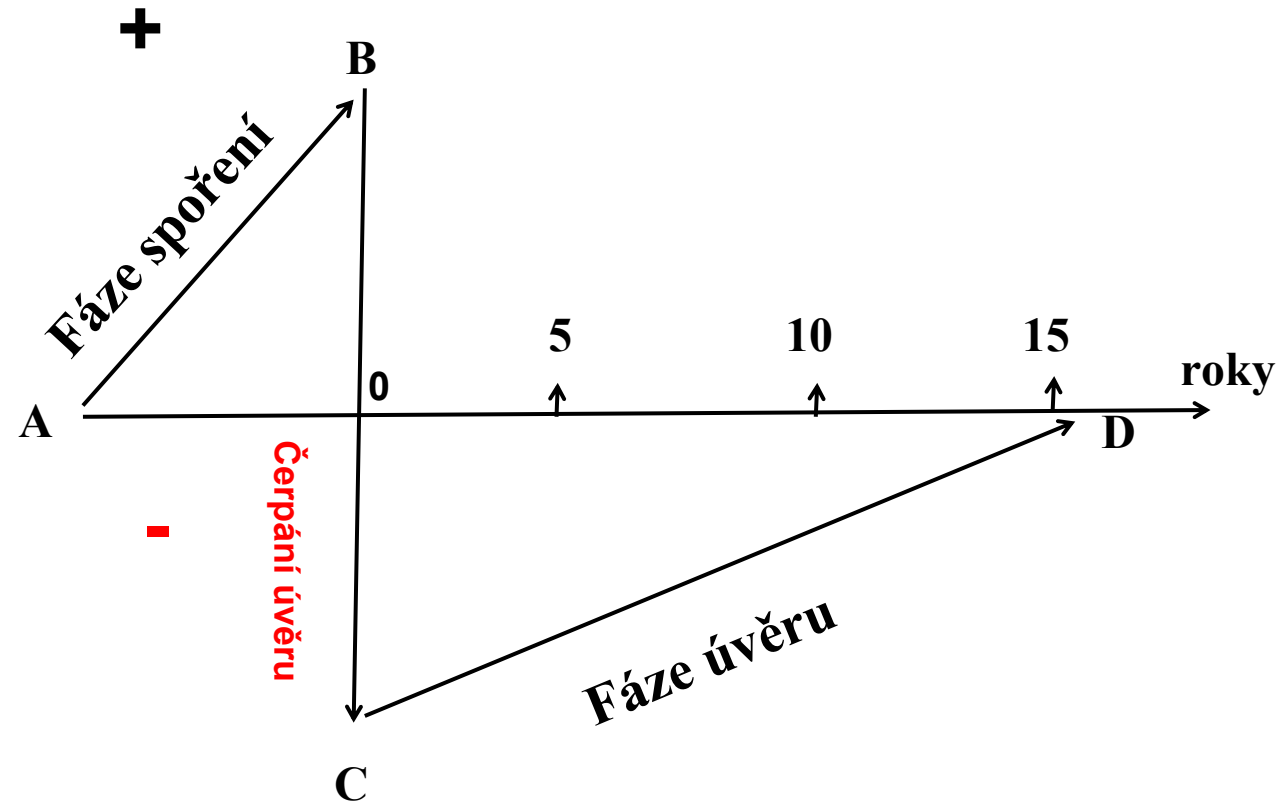
- Vyjadřuje poměr mezi výší úvěru a hodnotou zástavy.
- Např. výše úvěr je 800 000Kč a hodnota zástavy je 1 000 000Kč. LTV je tedy 80 %, tzn. že úvěr tvoří 80% hodnoty zástavy.
- LTV má zásadní vliv na výši úrokové sazby. Čím vyšší je LTV, tím vyšší je úroková sazba z úvěru, požadavky na bonitu, úvěrový rámec.

RPSN

- RPSN = roční procentní sazba nákladů
- RPSN vyjadřuje celkové náklady, které je klient povinen zaplatit věřiteli za poskytnutý úvěr za období jednoho roku (do nákladů musí být zahrnuty jak úroky, tak poplatky a jiné související náklady, které klient musí zaplatit navíc, tedy kromě splátky samotné jistiny, která do RPSN započítána není).
- Povinnost uvádět RPSN je stanovena zákonem, stejně tak jako pravidla pro její výpočet. Pro klienta je to jeden z nejdůležitějších údajů, který by měl u úvěru jakéhokoli úvěru znát. RPSN dává nejlepší obrázek o tom, jaká bude cena úvěru pro klienta za jeden rok a klient si tak může nejlépe porovnat nabídky jednotlivých poskytovatelů.
- RPSN musí být uvedena alespoň stejně zřetelně jako jakákoli informace o zápůjční úrokové sazbě.

Stavební spoření

MODEL STAVEBNÍHO SPOŘENÍ



Možnosti stavebního spoření

- Spoření
- Úvěr/Meziúvěr (překlenovací úvěr)

Spořeni

- **Garance** úrokové sazby po dobu min. 6 let.
- Státní podpora 10% z vkladu, max. 2000Kč/rok
 - 6 let aktivní smlouva
- Poplatek za ukončení smlouvy před vázací lhůtou 6 let.
- Pojištění vkladů v rámci Garančního fondu.
- Neúčelovost.

Úvěr ze stavebního spoření

- Je to **účelový** úvěr na financování bydlení. Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je možné, v případě, že smlouva o stavebním spoření splňuje tři základní podmínky:
 1. **Délka trvání smlouvy o stavebním spoření** – smlouva musí být aktivní po dobu 2 let.
 2. **Naspoření určité výše prostředků** –zpravidla to bývá 40 %
 3. **Hodnotící číslo** – každá stavební spořitelna určuje ve smluvních podmínkách, jak vysoké toto číslo musí být pro přidělení úvěru. Na to, jak rychle účastník tohoto čísla dosáhne, má vliv výše, ale i pravidelnost vkladů.

- Všechny tyto podmínky musí být splněny **současně**. V tomto okamžiku stavební spořitelna informuje klienta, že dosáhl tzv. *přidělení cílové částky*. Prakticky to znamená, že klient má možnost, nikoliv povinnost, vzít si úvěr ze stavebního spoření.
- Stavební spořitelny zkoumají bonitu klienta a účel, na který budou získané prostředky použity.
- Na rozdíl od hypotečního úvěru do jisté výše úvěru nevyžadují zástavu. V tomto případě není jako zástava vyžadována výhradně nemovitost. Může jí být např. ručitel nebo zástavní právo k pohledávce klienta na účtu stavebního spoření.
- Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření je pevně stanovena ve smlouvě a platí po celou dobu trvání smlouvy.

Překlenovací úvěr (meziúvěr)

- Pokud výše zmíněné podmínky nejsou splněny a klient by chtěl žádat o úvěr, stavební spořitelna mu může poskytnout tzv. **překlenovací úvěr** ze stavebního spoření, též označovaný jako **meziúvěr**.
- Podmínky překlenovacího úvěru nebývají natolik flexibilní jako u „řádného“ úvěru zejména pokud jde o mimořádné splátky. Dnes už některé stavební spořitelny umožňují fixaci úrokové sazby, podobně jako u hypoték.
- Anuitní splátka překlenovacího úvěru se sestává ze dvou složek:
 - splátka překlenovacího úvěru jako takového a
 - povinné dospořování – tato částka se na účtu stavebního spoření ukládá a dále zhodnocuje, a to až do okamžiku přidělení cílové částky (splnění podmínek)

Co ovlivňuje úrokovou sazbu?

- LTV
- Doplnkové služby – účet v bance, pojištění nemovitosti, pojištění schopnosti splácet, životní pojištění ...
- Výše úvěru
- Druh úvěru – americká hypotéka, předhypoteční úvěr...
- Bonita
- Délka fixace
- Odhadní cena
- Individuální, obchodní slevy

Co ovlivňuje výši splátky?

- Úroková sazba
- Délka úvěru
- Výše úvěru

Jak splatit úvěr

- Rezerva
- Komunikace
- Mimořádné splátky

Děkuji za pozornost.