

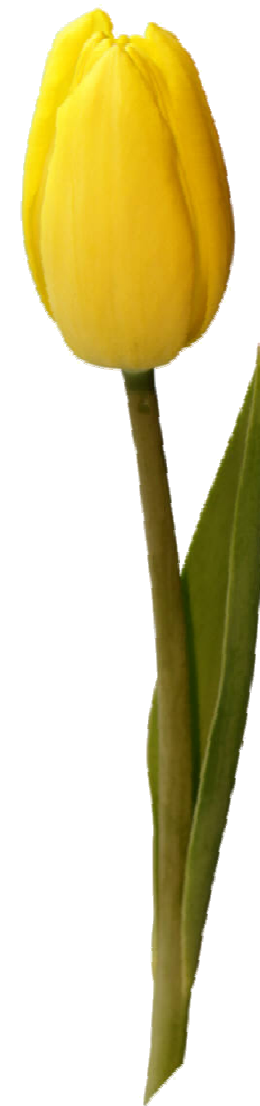


Úvěrové produkty bank

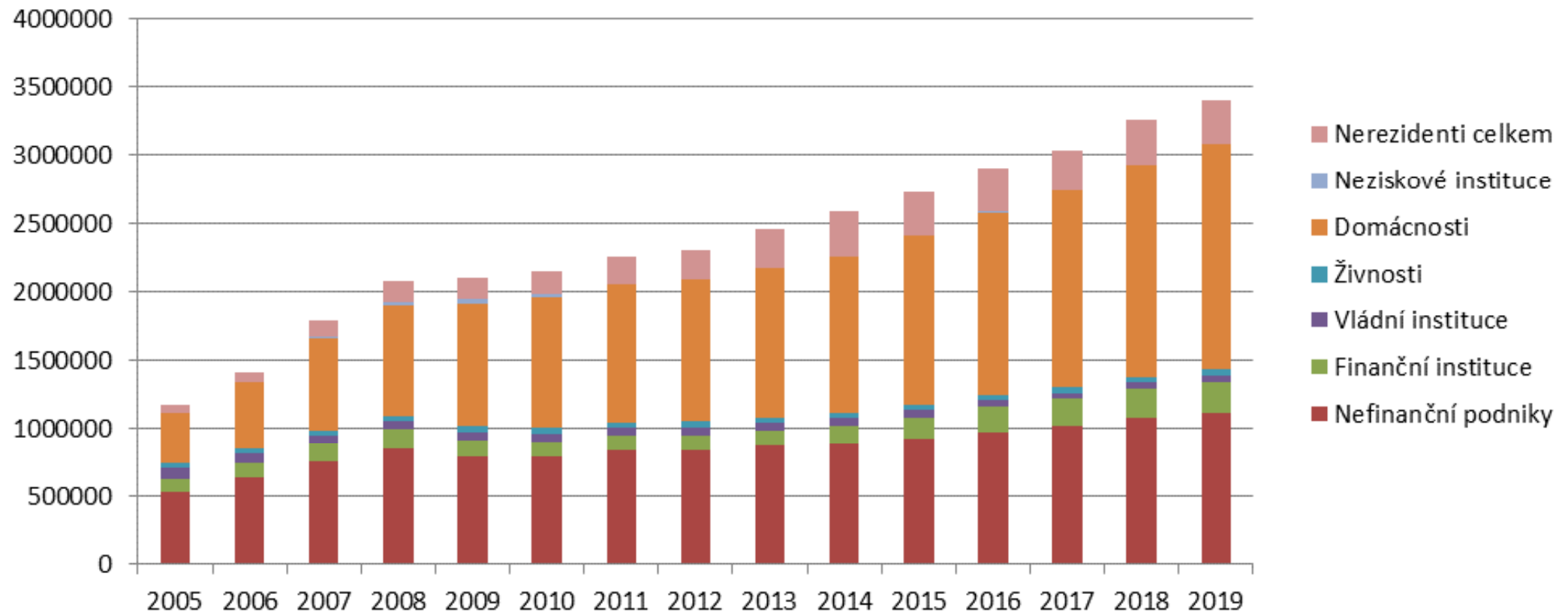
Pavla Klepková Vodová

Členění úvěrů (1)

- podle formy bankovní služby pro klienta:
 - peněžní úvěry
 - závazkové úvěry
- podle příjemce úvěru:
 - úvěry poskytnuté občanům
 - podnikatelské úvěry
 - mezibankovní úvěry
 - úvěry poskytnuté státu, městům a obcím



Úvěry v českém bankovním sektoru podle příjemců (mil. Kč)

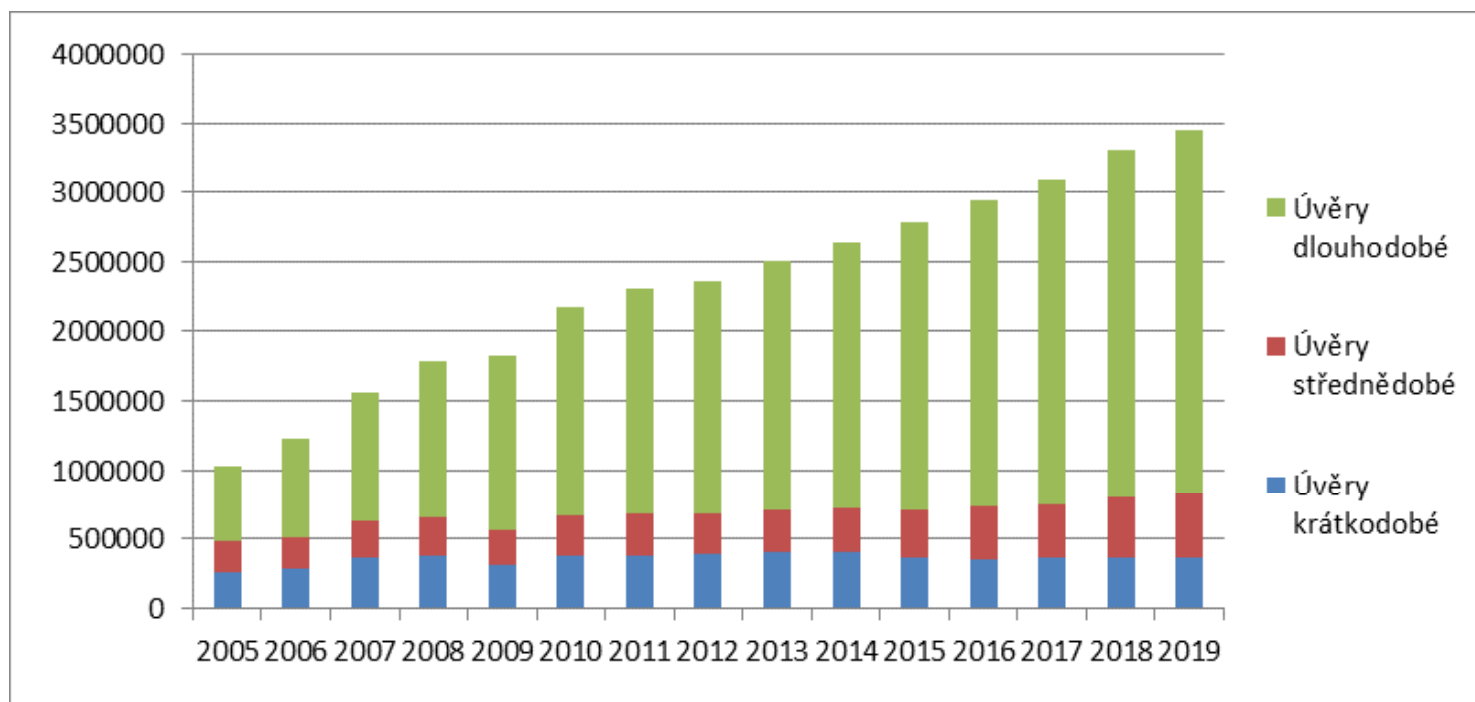


Zdroj: vlastní zpracování dat z databáze ARAD:

http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=44895&p_strid=AA BBAA&p_lang=CS

Členění úvěrů (2)

- podle doby splatnosti:
 - krátkodobé
 - střednědobé
 - dlouhodobé



Zdroj: vlastní zpracování dat z databáze ARAD:

http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=1268&p_strid=AABBAB&p_lang=CS



Členění úvěrů (3)

- podle účelu úvěru:
 - účelové úvěry
 - neúčelové úvěry
- podle způsobu čerpání:
 - jednorázově čerpané
 - úvěry čerpané v dílčích částkách
 - úvěry čerpané variabilně
- podle způsobu úročení:
 - úvěry úročené fixní úrokovou sazbou
 - úvěry úročené pohyblivou úrokovou sazbou



Členění úvěrů (4)

- podle způsobu splácení úvěru:
 - najednou v době splatnosti
 - po uplynutí výpovědní lhůty
 - průběžně splácené
 - v pravidelných splátkách
 - v pravidelných anuitách

$$A = PV \frac{(1+r)^n r}{(1+r)^n - 1}$$

$$A = PV \frac{\left(1 + \frac{r}{m}\right)^{n*m} \frac{r}{m}}{\left(1 + \frac{r}{m}\right)^{n*m} - 1}$$



Členění úvěrů (5)

- podle zajištěnosti:
 - zajištěné
 - nezajištěné
- podle měny, v níž byl úvěr poskytnut:
 - korunové
 - devizové
- podle platební kázně:
 - výkonné
 - nevýkonné



Úvěrový vztah (1)

- vztah mezi bankou a klientem
- vzniká na základě smlouvy o úvěru, východiskem je žádost o poskytnutí úvěru
 - základní údaje o žadateli
 - údaje o požadovaném úvěru
 - přílohy



Úvěrový vztah (2)

- smlouva o úvěru:
 - úvěrující se zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a úvěrovaný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky
 - náležitosti:
 - určení smluvních stran
 - výše úvěru a měna, ve které je úvěr poskytnut
 - lhůta, po kterou může úvěrovaný čerpat úvěr
 - lhůta, ve které úvěrující poskytne úvěrovanému peněžní prostředky
 - účel, na který úvěrující poskytuje úvěrovanému peněžní prostředky
 - doba splatnosti
 - výše a způsob stanovení úrokové sazby, zajištění úvěru a další náležitosti



Úvěrový vztah (3)

- zánik smlouvy o úvěru:
 - splněním smlouvy
 - dohodou mezi úvěrujícím a úvěrovaným
 - započtením
 - prominutím dluhu
 - odstoupením od smlouvy
 - výpovědí smlouvy



Kontokorentní úvěr (1)

- = povolené přečerpání účtu = krátkodobý úvěr, který poskytuje banka dlužníkovi – majiteli běžného účtu tak, že mu umožní na tomto účtu přecházet do debetu
- maximální výše kontokorentního úvěru je dána výší úvěrového rámce
- splácení jistiny průběžně a automaticky, úroky v pravidelných intervalech
- kladný či záporný zůstatek a jeho úročení
- využití: na překlenutí krátkodobého časového nesouladu mezi našimi příjmy a výdaji



Kontokorentní úvěr (2)

- požadavky banky na zajištění kontokorentního úvěru
 - občané
 - firmy
- náklady spojené s kontokorentním úvěrem:
 - poplatky za vedení běžného účtu
 - poplatky za zúčtování účetních položek
 - úroky ze skutečně čerpané částky
 - závazková provize
 - provize za překročení úvěrového rámce
- výhody a nevýhody:
 - pro klienta
 - pro banku



Kontokorent	Poplatek za vedení	Poplatek za zřízení	Limit	Úroková sazba p.a.	Poplatek za změnu limitu
Air Bank Kontokorent	zdarma	zdarma	5 000/50 000 Kč	18,9 %	zdarma
Česká spořitelna Kontokorent	25 Kč/zdarma dle účtu ¹⁾	zdarma	1 000/100 000 Kč	18,9 %	zdarma
ČSOB Povolené přečerpání účtu	zdarma	zdarma	2 000–250 000 Kč	18,9 % nebo 17,9 % ²⁾	zdarma
Poštovní spořitelna Kontokorent	zdarma	zdarma	až 250 000 Kč	17,9 %	zdarma
Equa bank Kontokorent	zdarma	zdarma	5 000–100 000 Kč	16,9–19,9 % ¹⁰⁾	zdarma
Fio banka Kontokorent	zdarma	0/1 %/4 % ⁵⁾	od 5 000 Kč, s ručitelem až 3 000 000 Kč	8,3 %/14,3 %/18,9 % ⁵⁾	zdarma
Komerční banka Povolený debet Start	zdarma	zdarma	60 000 Kč	19,99 % ⁴⁾	zdarma
Komerční banka Povolený nezajištěný debet	zdarma	zdarma	60 000 Kč	až 19,99 % ⁴⁾	zdarma
mBank mRezerva	zdarma	zdarma	5 000 Kč až 300 000 Kč	12,90–18,90 %	zdarma
Moneta Money Bank Flexikredit	29 Kč	zdarma	2 000–100 000 Kč ⁶⁾	14,90 % u Genius Gold, jinak 21,99 %	zdarma
Raiffeisenbank Povolený debet	0/90 Kč ⁸⁾	0/200 Kč ⁸⁾	5 000–150 000 Kč	21,90 %	200 Kč
Sberbank +ÉR kontokorent	zdarma	zdarma	1 000-200 000 Kč	14,99 % pro účet Optimal, jinak 19,99 %	zdarma
UniCreditBank Kontokorentní úvěr	zdarma/20 Kč ⁹⁾	zdarma/200 Kč ⁹⁾	až 150 000 Kč	18 %	zdarma



Zdroj: <https://www.skrblik.cz/uvery/kontokorent/prehled-kontokorentu-u-ceskych-bank/>

Spotřebitelský úvěr

- = úvěr poskytnutý fyzické osobě na financování nepodnikatelských potřeb
- právní úprava: zákon č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru
 - spotřebitelský úvěr = odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli
 - spotřebitelský úvěr na bydlení:
 - zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci
 - účelově určený
 - poskytnutý stavební spořitelnou dle zákona o SS



Informační povinnost věřitele u spotřebitelských úvěrů

- v reklamní kampani
 - jméno poskytovatele, požadavky na zajištění, RPSN, úr. sazba, veškeré poplatky, které jsou součástí celkových nákladů spotřebitelského úvěru, výše jednotlivých splátek (+ jejich počet), celk. částka splatná spotřebitelem, doba úvěru, informace o povinnosti uzavřít smlouvu o doplňkové službě související s úvěrem,...
- informace před uzavřením smlouvy
 - totéž + info o věřiteli, zprostředkovateli úvěru, podmínkách čerpání úvěru, o výši, počtu a četnosti plateb, popl. za vedení úvěr. účtu, úr. sazba použitelná v příp. opožděných plateb nebo smluvní pokuta v případě prodlení, o příp. požadovaném zajištění, o právu na odstoupení od smlouvy a na předčasné splacení úvěru, ...
- informace ve smlouvě (smlouva povinně v písemné formě)
 - totéž + informace o způsobu ukončení smluvního vztahu, označení příslušného orgánu dozoru a orgánu mimosoudního řešení sporů



RPSN – roční procentní sazba nákladů

- celkové náklady spotřebitelského úvěru pro spotřebitele, vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru
- při jejím výpočtu se zohledňují veškeré náklady spotřebitele na spotřebitelský úvěr, tj. kromě splátek jistiny a úroků i veškeré poplatky spojené s úvěrem, s výjimkou nákladů vzniklých v důsledku neplnění povinností spotřebitelem
- hodnoty RPSN jsou všichni věřitelé povinni uvádět na roční bázi
- výpočet složitý → úvěrová kalkulačka



Další povinnosti vyplývající ze zákona (1)

- doba na rozmyšlenou
- je zakázáno použití telefonního čísla s vyšší než běžnou cenou (při nabízení, sjednávání nebo zprostředkování)
- předčasné splacení: kdykoliv po dobu trvání úvěru
 - spotřebitel má právo na poměrné snížení celkových nákladů úvěru, věřitel má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s předčasným splacením
- ke splacení nebo zajištění nesmí být použity směnka ani šek



Další povinnosti vyplývající ze zákona (2)

- věřitel je před poskytnutím úvěru povinen posoudit úvěruschopnost spotřebitele
- zajištění nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k hodnotě zajišťované pohledávky
- dozor nad dodržováním zákona vykonává ČNB (dříve i ČOI)
- porušení povinností uložených zákonem:
 - neplatnost smlouvy
 - úročení spotřebitelského úvěru pouze repo sazbou ČNB
 - velké pokuty pro věřitele a zprostředkovatele



Srovnání podmínek vybraných spotřebitelských úvěrů

- <https://www.mesec.cz/produkty/spotrebitelske-uvery/>



Eskontní úvěr (1)

- krátkodobý úvěr poskytovaný prostřednictvím eskontu směnky před její splatností
- odkup směnek
 - jednorázově
 - do výše eskontního rámce
- eskontovat lze pouze směnky, které splňují podmínky
 - směnka musí splňovat veškeré formální náležitosti
 - jde o směnku obchodní
 - všechny osoby zavázané ze směnky mají dostatečnou bonitu
 - směnka je domicilována do banky
 - délka zbytkové splatnosti směnky musí odpovídat požadavkům banky
 - směnka musí znít na určitou minimální částku
 - tuzemské směnky jsou opatřené doložkou bez protestu, zahraniční směnky doložkou o efektivním placení v cizí měně apod.



Eskontní úvěr (2)

- banka může směnky
 - ponechat ve svém portfoliu
 - reeskontovat
- úvěrové riziko pro banku
- cena eskontního úvěru:
 - diskontní sazba
 - související poplatky a výlohy



Podnikatelské úvěry

- kontokorentní
- eskontní
- provozní
 - na financování krátkodobého nedostatku likvidity, na překlenutí časového nesouladu mezi tvorbou a potřebou finančních prostředků, na financování provozních potřeb podniku apod.
 - individuální podmínky čerpání, splácení, zajištění, doby splatnosti,...
- investiční
 - na překlenutí časového nesouladu mezi tvorbou a potřebou finančních zdrojů na investice či přímo na financování investic do zařízení, budov sloužících k podnikatelské činnosti a technologií
 - výše úvěru dána bonitou a zajištěním
 - opět individuální podmínky

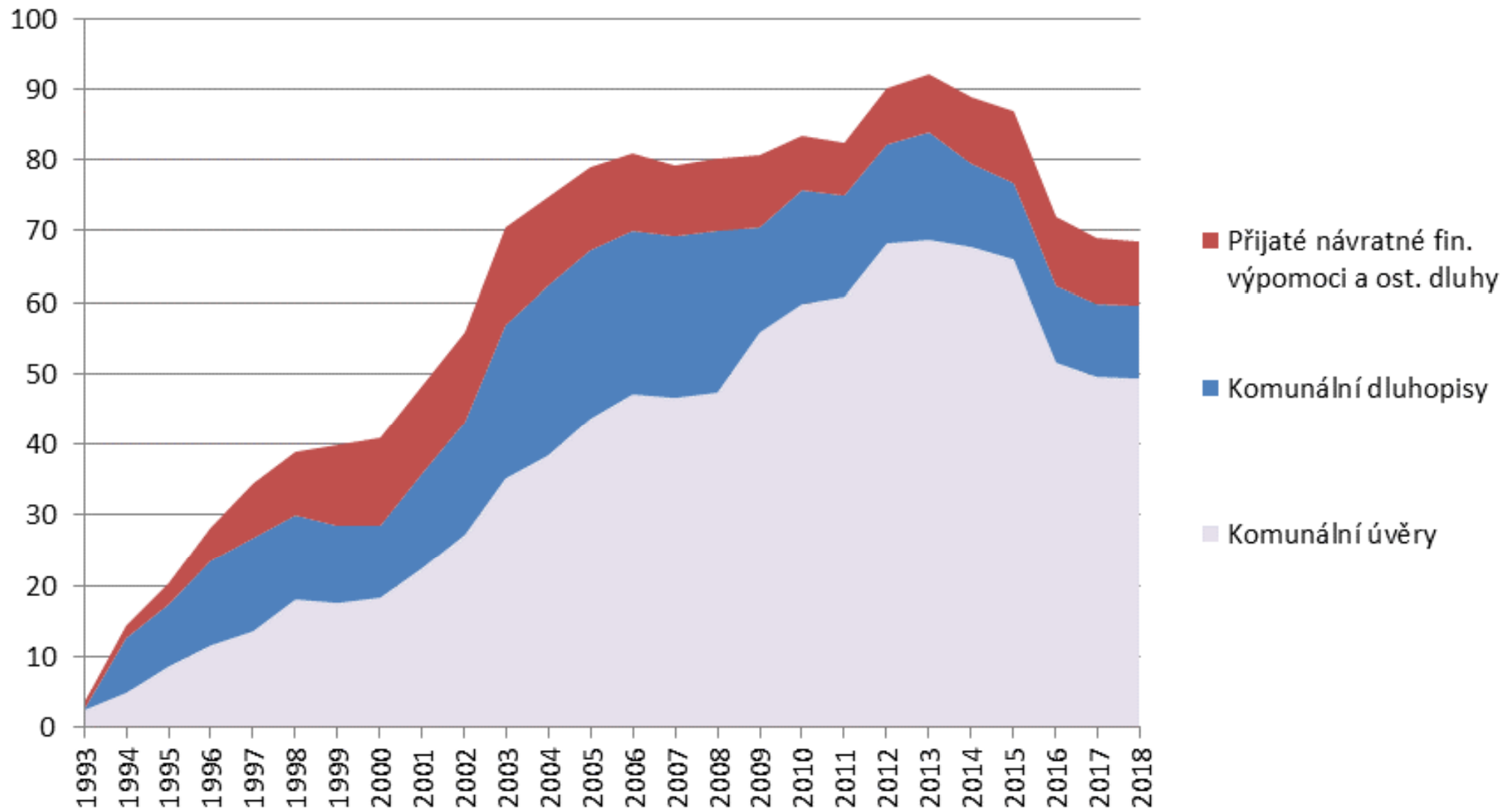


Komunální úvěry

- poskytované městům a obcím
- druhy komunálních úvěrů:
 - krátkodobé
 - střednědobé
 - dlouhodobé
- rizikovost komunálních úvěrů?



Zadluženost obcí v ČR



Zdroj: vlastní zpracování dat z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/uzemni-rozpocety/zadluzenost-uzemnich-rozpocetu>

Akceptační úvěr

- banka akceptuje směnku, kterou na ni vystaví její klient (případně na jeho příkaz třetí osoba), a to v částce a lhůtě dohodnuté v úvěrové smlouvě
- úvěrový rámec
- klient může směnku
 - použít k zaplacení
 - eskontovat
- náklady úvěru:
 - akceptační provize
 - ostatní výlohy spojené s poskytnutím akceptačního úvěru



Avalový úvěr

- banka přejímá záruku za závazek svého klienta vůči třetí osobě
- není nutně spojen se směnkou
- druhy
 - směnečný aval
 - avalový úvěr ve formě ručení
- náklady úvěru = avalová provize

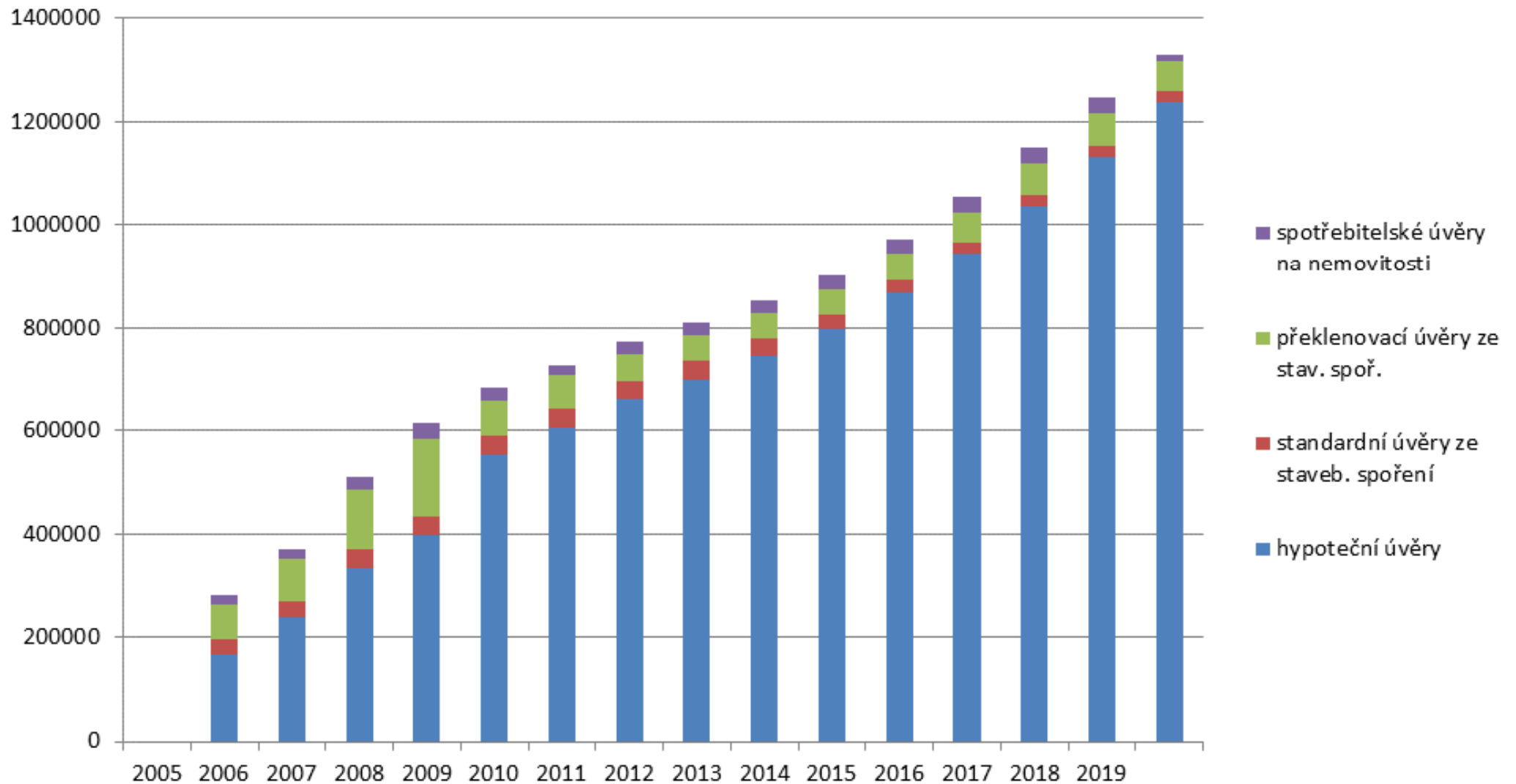


Hlavní varianty financování vlastního bydlení

- pomocí vlastních finančních prostředků
- půjčkou od rodinných příslušníků či známých
- úvěrem ze stavebního spoření
- hypotečním úvěrem
- půjčkou ze Státního fondu rozvoje bydlení



Financování bydlení v ČR



Zdroj: vlastní zpracování dat z databáze ARAD:

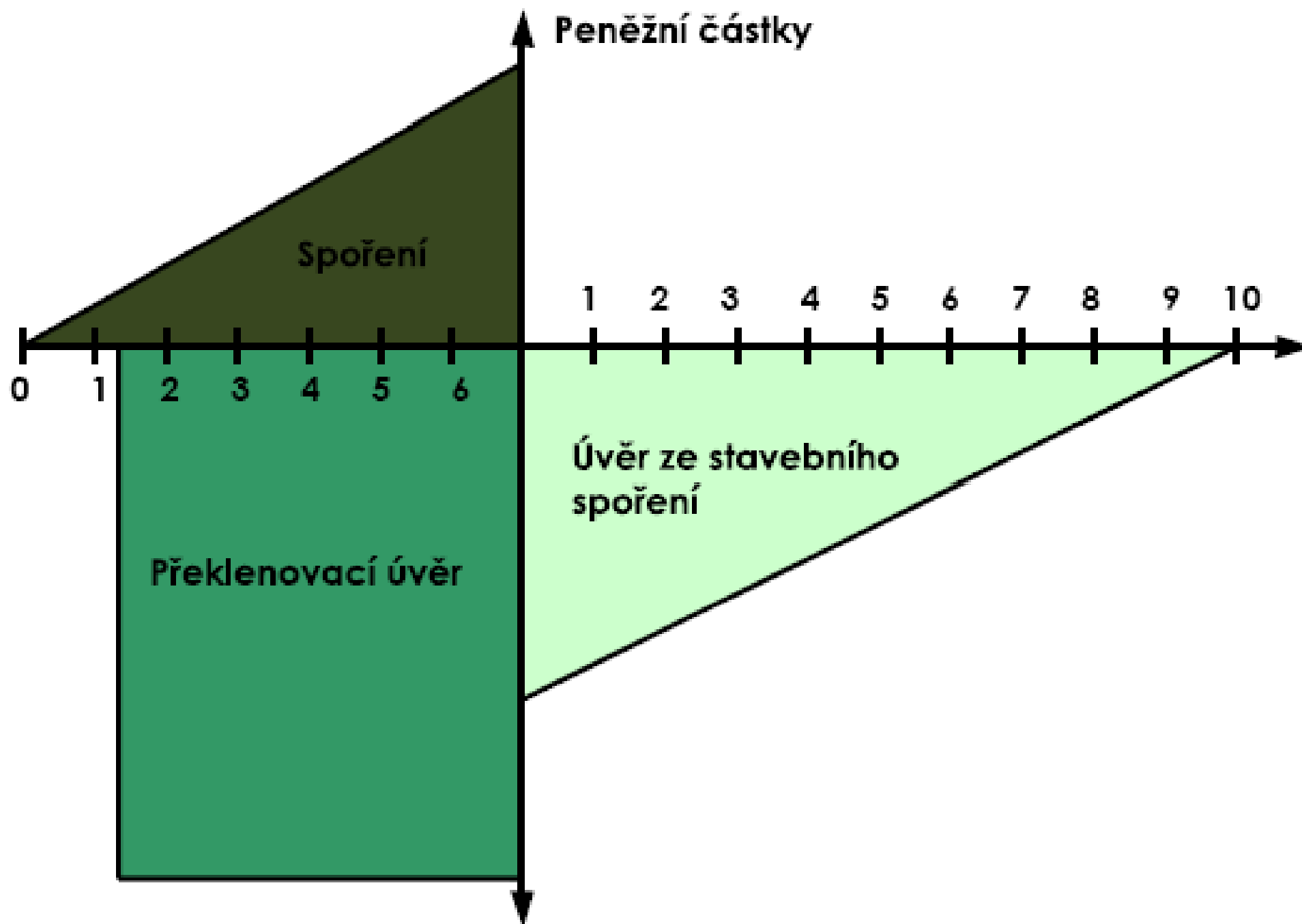
http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=27368&p_strid=AA&p_lang=CS

Stavební spoření

- právní úprava: Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- stavební spoření je účelové spoření spočívající:
 - v přijímání vkladů od účastníků SS
 - v poskytování úvěrů účastníkům SS
 - a v poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům SS
- cílová částka = součet vkladů účastníka, státní podpory, úvěru ze SS a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků
- minimální doba trvání SS je 6 let
- státní podpora 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, max. z částky 20 000,- Kč



Typický průběh smlouvy o stavebním spoření



Pro přidělení řádného úvěru ze SS je třeba splnit:

- spořit minimálně dva roky
- naspořit minimálně stanovené procento z cílové částky (většinou 40 – 50 %),
- dosáhnout stanovené výše hodnotícího čísla
- splnit další podmínky:
 - účelovost
 - schopnost splácet úvěr
 - zajištění úvěru



Bytové potřeby

- v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, zejména:
 - financování koupě či výstavby domu či bytu
 - nákup pozemku
 - modernizace, opravy a rekonstrukce
 - půdní vestavby
 - projektová dokumentace
 - přípojky plynu, vody, kanalizace, elektrického proudu
 - úhrada jiných půjček a úvěrů na bytové účely
 - vypořádání dědických a spoluvlastnických podílů na nemovitostech aj.
- na některé druhy bytových potřeb může úvěr ze SS čerpat i právnická osoba



Překlenovací úvěr

- lze čerpat, pokud klient ještě nesplnil některou z prvních třech podmínek pro poskytnutí řádného úvěru ze SS
- výše úvěru je rovna cílové částce
- po splnění všech podmínek může být přidělen řádný úvěr, kterým je splacen úvěr překlenovací



Výhody a nevýhody úvěrů ze SS

- **výhody:**

- úroková sazba neměnná po celou dobu splácení úvěru
- rozdíl mezi úrokovou sazbou z úvěrů a z vkladů může činit maximálně 3 procentní body (zákon č. 96/1993 Sb., o SS a státní podpoře SS)
- kdykoliv mimořádná splátka bez jakýchkoliv sankčních poplatků
- nízké poplatky
- úroky z úvěrů ze SS lze odečíst od základu daně z příjmů (zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů)

- **nevýhody:**

- úroky u překlenovacích úvěrů



ZÁKLADNÍ UKAZATELE VÝVOJE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	532 765	410 461	433 093	449 588	481 439	373 096	403 259	370 707	422 048	485 176
	Přírůstek (%)		-23,0	5,5	3,8	7,1	-22,5	8,1	-8,1	13,8	15,0
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany	Objem (tis. Kč)	300,5	346,2	366,1	370,8	336,0	371,1	383,9	396,5	470,1	430,5
	Přírůstek (%)		15,2	5,7	1,3	-9,4	10,5	3,4	3,3	18,6	-8,4
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření ¹⁾	Počet	4 845 319	4 550 468	4 316 999	4 066 684	3 825 367	3 503 349	3 312 077	3 212 427	3 166 824	3 226 733
	Přírůstek (%)		-6,1	-5,1	-5,8	-5,9	-8,4	-5,5	-3,0	-1,4	1,9
Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	11,743	10,729	5,290	4,953	4,761	4,562	4,280	3,947	3,916	3,978
	Přírůstek (%)		-8,6	-50,7	-6,4	-3,9	-4,2	-6,2	-7,8	-0,8	1,6
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem (Kč)	2 631	1 324	1 312	1 316	1 315	1 327	1 342	1 373	1 397	n/a
	Přírůstek (%)		-49,7	-0,9	0,3	-0,1	0,9	1,2	2,3	1,7	n/a
Naspořená částka ¹⁾	Objem (mld. Kč)	430,122	433,433	434,986	429,110	413,576	384,225	362,603	358,904	355,037	359,732
	Přírůstek (%)		0,8	0,4	-1,4	-3,6	-7,1	-5,6	-1,0	-1,1	1,3
Úvěry celkem ¹⁾ v tom: ze stavebního spoření	Počet	993 357	956 659	894 358	815 160	752 558	695 439	650 214	612 982	588 165	555 368
		564 633	552 999	521 312	471 441	425 508	380 873	339 809	307 668	282 587	267 225
	překlenovací ²⁾	428 724	403 660	373 046	343 719	327 050	314 566	310 405	305 314	305 578	288 143
	Přírůstek (%)		-3,7	-6,5	-8,9	-7,7	-7,6	-6,5	-5,7	-4,0	-5,6
Úvěry celkem ¹⁾ v tom: ze stavebního spoření	Objem (mld. Kč)	293,362	293,115	282,217	261,411	249,625	242,655	240,594	245,689	262,945	278,106
		53,069	55,780	55,709	51,740	47,976	43,919	40,014	38,218	38,503	48,170
	překlenovací ²⁾	240,294	237,335	226,508	209,671	201,649	198,736	200,579	207,471	224,441	229,936
	Přírůstek (%)		-0,1	-3,7	-7,4	-4,5	-2,8	-0,8	2,1	7,0	5,8
Úvěry celkem / naspořená částka	Poměr (%)	68,2	67,6	64,9	60,9	60,4	63,2	66,4	68,5	74,1	77,3

Zdroj:

<https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-spoleni/vyvoj-stavebniho-spoleni/2019/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spoleni-37749>

¹⁾ Stav ke konci období

²⁾ Úvěry podle § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů

Hypoteční úvěr

- úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti
 - nemovitost se musí nacházet na území ČR nebo členského státu EU
- úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva



Druhy hypotečních úvěrů

- klasický hypoteční úvěr
- americká hypotéka
- variabilní hypotéka

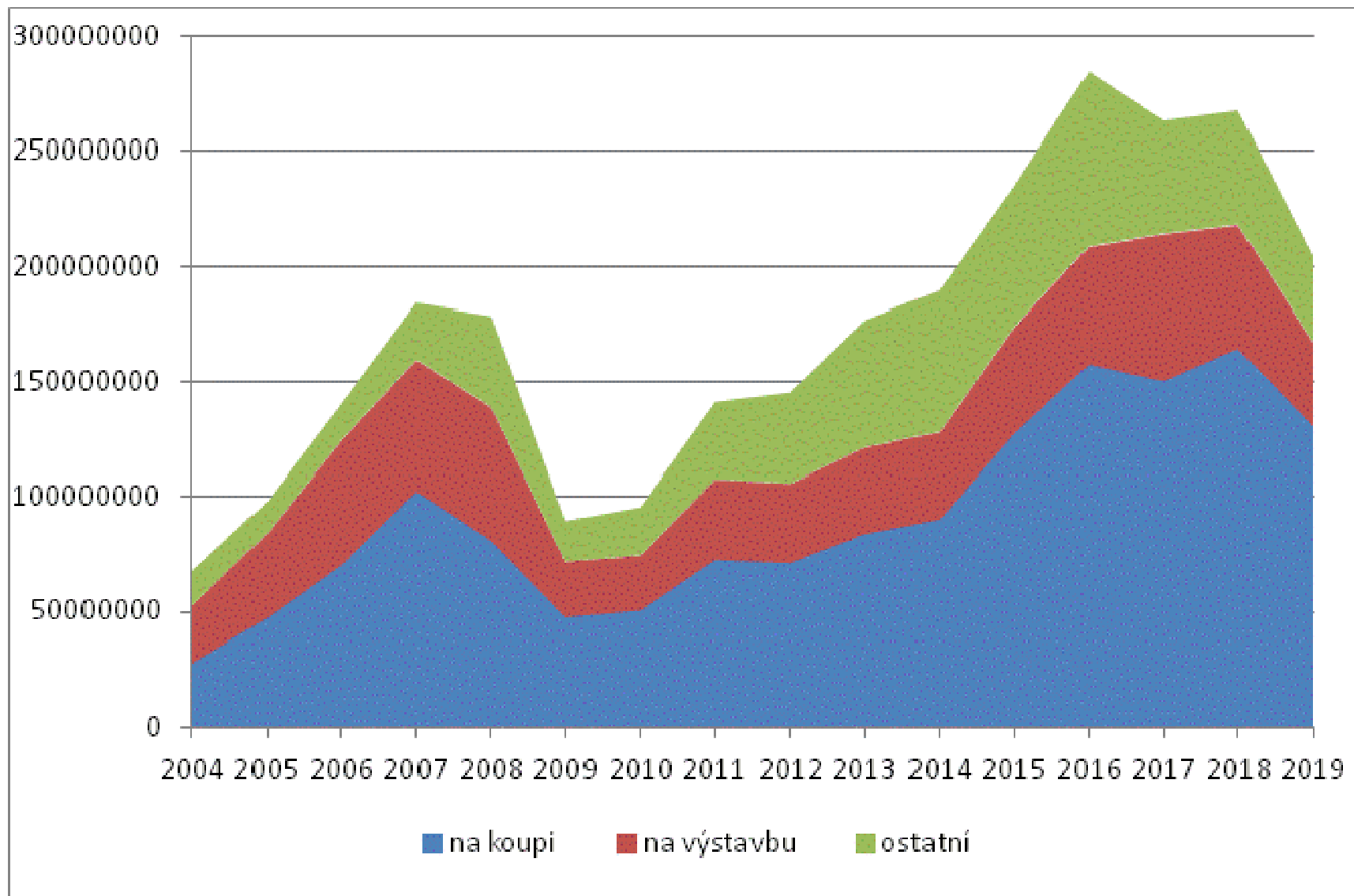


Klasický hypoteční úvěr

- přísně účelový úvěr k financování bytových potřeb
 - na koupi domu, bytu či pozemku
 - výstavbu nemovitosti,
 - rekonstrukce, opravy či modernizace nemovitosti
 - na splacení úvěru použitého na investice do nemovitosti
 - na získání vlastnického podílu na nemovitosti při vypořádání dědictví nebo společného jmění manželů
- poskytován obvykle do ... % LTV
 - LTV = Loan to Value = hodnota nemovitosti, na kterou je zástavní právo zřízeno)



Účelovost hypotečních úvěrů



Zdroj: vlastní zpracování dat z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-\(2002-2008\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/hypotecni-uvery/hypotecni-uvery-(2002-2008))

Americká a variabilní hypotéka

- americká hypotéka:
 - lze použít na jakýkoliv účel, často při konsolidaci úvěrů
 - poskytována obvykle ve výši 50 – 90 % LTV
- variabilní hypotéka:
 - kontokorentní úvěr, zajištěný zástavním právem k nemovitosti
 - úvěrový rámec může dosáhnout až 8 milionů Kč, doba splatnosti 10 – 20 let
 - neúčelový úvěr, určený zejména pro finančně zdatné klienty, kteří mají zájem spravovat své finance a umí to



Hypoteční zástavní list

- zdroje k poskytování úvěrů banky získávají emisí hypotečních zástavních listů
- zákon č. 84/1995 Sb., o dluhopisech: HZL = dluhopis, jehož nominální hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí), popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí)
- vysoce kvalitní a bezpečný cenný papír



Čerpání a splácení hypotečního úvěru

- způsob čerpání
 - jednorázově
 - postupně
- způsob splácení
 - v pravidelných anuitách
 - progresivními či degresivními splátkami
 - mimořádné splátky

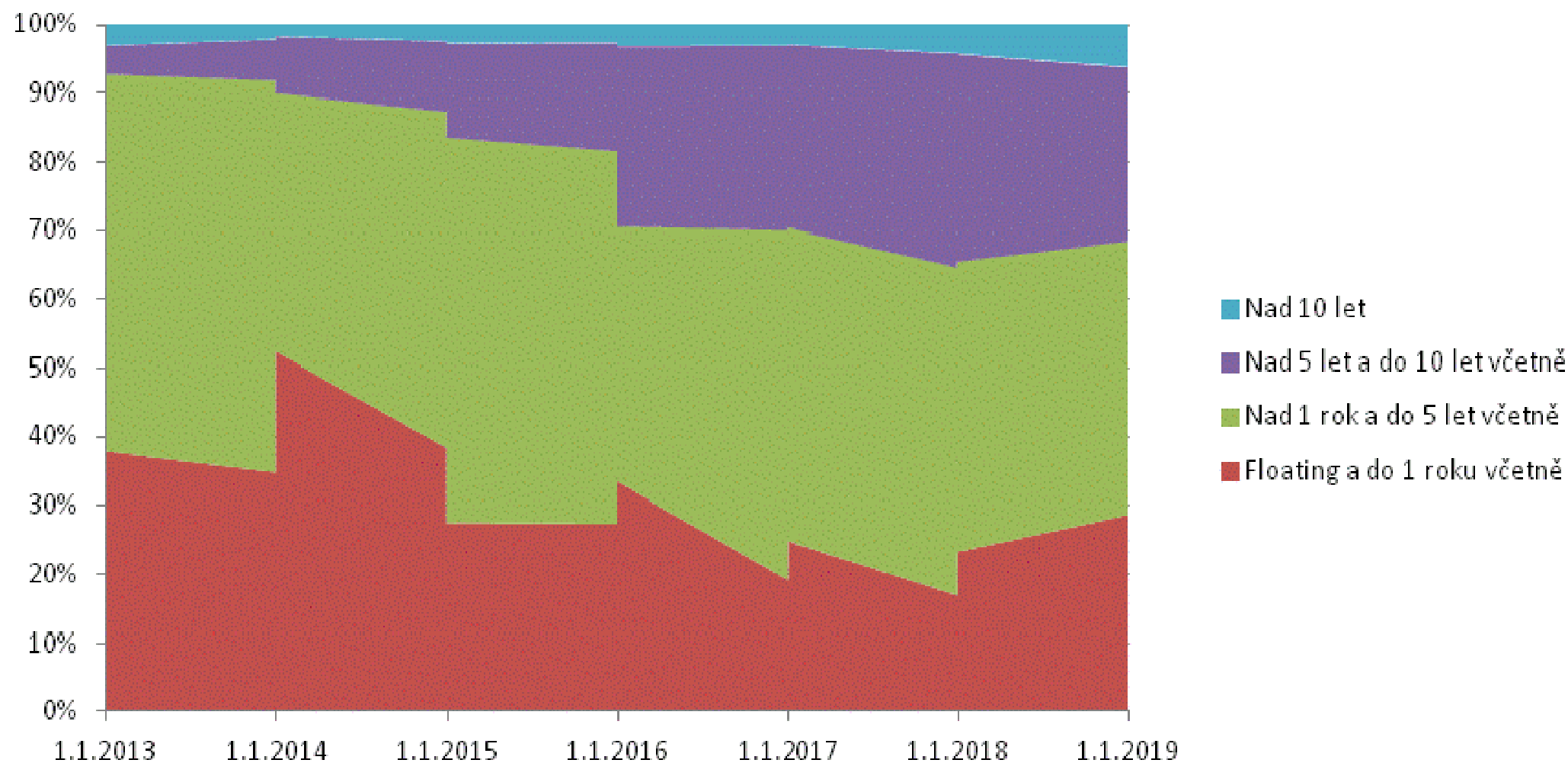


Jak volit dobu fixace?

- očekávání ohledně výše úrokových sazeb:
 - mírně klesnou
 - zůstanou přibližně na stejné úrovni
 - mírně vzrostou
 - výrazně vzrostou
- kratší fixace = větší riziko → delší fixace vhodná pro ty, u nichž by navýšení splátky znamenalo problémy
- v ČR převažují fixace na 3 nebo na 5 let



Nově poskytnuté hypotéky dle doby fixace



Zdroj: vlastní zpracování dat z databáze ARAD:

https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=22076&p_strid=AABBAKA&p_lang=CS

Refinancování hypoték

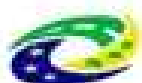
- podstata: existující HÚ je splacen novým HÚ, který klientovi poskytne jiná finanční instituce za výhodnějších podmínek
- důvody refinancování:
 - nižší úroková sazba konkurence
 - možnost prodloužit dobu splatnosti HÚ na delší dobu (a snížit tak splátku)
 - možnost uvolnit vlastní investované prostředky (změna např. ze 70 % LTV na 80 % LTV)
 - možnost změnit HÚ na nižší zatížení zástavním právem a nižší úrokovou sazbou (změna např. z 80 % LTV na 70 % LTV)
 - možnost změny typu úrokové sazby (např. z pohyblivé na pevnou)
- o podmínky se zajímat ještě před oznámením nové výše úrokové sazby (alespoň 3 měsíce)



Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

- státní finanční podpora hypotečních úvěrů určených k financování bytové výstavby
- poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let
- odpočet úroků od základu daně
 - zákon č. 586/1992 Sb.
 - max. 300 tis. Kč





Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)



Půjčky ze Státního fondu rozvoje bydlení

- pro žadatele žijící v manželství nebo registrovaném partnerství, ve kterém alespoň jeden z manželů ke dni podání žádosti nedosáhl věku 36 let, nebo osoba do 36 let, která trvale pečuje o dítě, které ke dni podání žádosti nedosáhlo 15 let
- úvěr lze čerpat v max. výši 80 % skutečných nákladů na:
 - modernizaci obydlí – max. 300 tis. Kč na max. 10 let
 - pořízení obydlí výstavbou – max. 2 mil. Kč na max. 20 let
 - pořízení obydlí koupí – max. 1,2 mil. Kč na max. 20 let
- úročení: dle výše základní referenční sazby EU, min. 1 % p.a., fixace na max. 5 let
- zajištění: modernizace ručitelem, pořízení obydlí zástavním právem k pozemku a pořizované nemovitosti v prvním pořadí + vinkulace pojistného plnění (stavebně montážní, posléze živelní pojištění)
- <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>



Kombinace hypoték s ostatními produkty

- se stavebním spořením
- s kapitálovým životním pojištěním
- s investičním životním pojištěním
- s platbou do fondů



Jak porovnávat jednotlivé varianty financování?

- úroková sazba
- RPSN
- částka, o kterou přeplatím



Příklad

- Pan Novák si hodlá vzít úvěr ve výši 100 000,- Kč s dobou splatnosti 5 let. Zjistěte, která z nabídek je výhodnější:
 - Banka A mu nabízí úvěr s následujícími parametry: úroková sazba 8,5 %, jednorázový poplatek za poskytnutí půjčky ve výši 1 000,- Kč splatný do 30 dnů, měsíční platby za vedení úvěrového účtu 59,- Kč. Výše splátky 2 052,- Kč.
 - Banka B nabízí tyto parametry: úroková sazba 8,7 %, jednorázový poplatek za poskytnutí půjčky ve výši 0,5 % z částky úvěru splatný do 30 dnů, vedení úvěrového účtu měsíčně 29,- Kč. Výše splátky 2 061,- Kč.



Příklad

- Chcete koupit byt a čerpat přitom úvěr ve výši 900 tisíc Kč. Máte 2 varianty:
 - Stavební spořitelna: Překlenovací úvěr s nulovou akontací - po dobu 80 měsíců budete platit měsíčně 8 100,- Kč, z toho 4 500,- na spoření a 3 600,- jako splátku úroků z překlenovacího úvěru. Poté řádný úvěr – po dobu 126 měsíců budete platit měsíčně 5 050,- Kč jako splátku řádného úvěru. Úroková sazba bude po celou dobu činit 4,8 %, poplatky za vedení úvěrového účtu 310,- Kč ročně, poplatek za uzavření smlouvy 1 % z cílové částky.
 - Banka: Hypoteční úvěr za těchto podmínek: úr. sazba (5 letý fix) 5,19 %, poplatek za vedení úvěrového účtu 150,- Kč měsíčně, měsíční splátka 6 698,- Kč, poplatek za poskytnutí úvěru 0,8 % z částky, min. 8 000,- Kč, max. 25 000,- Kč, doba splatnosti 17 let.
- Která varianta je výhodnější?



Příklad

- Vypočítejte RPSN u splátkového prodeje televize v hodnotě 30 tisíc Kč, je-li třeba okamžitě uhradit akontaci ve výši 20 % a pak po dobu 1 roku měsíčně hradit 2 200,- Kč.
- Doporučili byste splátkový prodej, nebo byste radili raději spotřebitelský úvěr ve výši 30 000,- Kč na 1 rok, výše měsíční splátky 2 773,- Kč, poplatek za poskytnutí úvěru 1 % z částky (min. 400,- Kč), vedení úvěrového účtu 49,- Kč měsíčně?



M Ě J T E S E H E Z K Y

