

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH  
STUDIÍ, O. P. S., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**NABÍDKA DLOUHODOBÝCH ÚVĚROVÝCH  
PRODUKTŮ ČESKÉ SPOŘITELNY, A. S.**

**Autor práce:** Kristýna Krejbichová, DiS.  
**Studijní obor:** Management a marketing služeb - finanční služby  
**Forma studia:** Prezenční  
**Vedoucí práce:** Ing. Petra Jílková, Ph.D.  
**Katedra:** Katedra managementu a marketingu služeb

**2015**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v této práci.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění.

.....

Děkuji vedoucí bakalářské práce Ing. Petře Jílkové, Ph.D., za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

## ABSTRAKT

KREJBICHOVÁ, K. *Nabídka dlouhodobých úvěrových produktů České spořitelny, a. s. : bakalářská práce.* České Budějovice : Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2015. 99 s. Vedoucí bakalářské práce : Ing. Petra Jílková, Ph.D

**Klíčová slova:** financování bydlení, bankovní obchody, Česká spořitelna, a. s., marketingový výzkum, komparace produktů

Bakalářská práce se zabývá analýzou produktů řešící otázku financování bydlení. Cílem práce je zhodnocení možností financování bydlení prostřednictvím komparace bankovních produktů České spořitelny, a. s. s produkty jiných bankovních institucí na trhu v České republice. Pomocí marketingového výzkumu bude zjištěno, které produkty se využívají nejvíce a následně budou použity pro komparaci. Tato práce je rozdělena do dvou částí.

Obsahem první části jsou teoretická východiska, kde jsou definovány a vysvětleny bankovní obchody a jejich specifika a dále jednotlivé bankovní produkty sloužící k financování bydlení.

Druhá část práce je podrobněji zaměřena na firmu Česká spořitelna, a. s. Jsou zde definovány její bilanční výsledky, pozice na trhu a produkty řešící otázku financování bydlení. Následně je proveden vlastní marketingový výzkum zaměřený na spokojenost klientů této banky a na využití bankovních produktů, které řeší otázku financování bydlení. Z marketingového výzkumu jsou vybrány nejvíce využívané produkty, u kterých je provedena komparace u tří největších bank na českém trhu a na základě modelové situace je vybrán nejvhodnější peněžní ústav.

## ABSTRACT

KREJBICHOVÁ, K. *Offer of Long-term Credit Products at Česká Spořitelna, a. s. : Bachelor thesis.* České Budějovice : The College of European and Regional Studies, 2015. 99 p. Supervisor : Ing. Petra Jílková, Ph.D.

**Key words:** housing funding, banking trades, Česká spořitelna, a. s., marketing research, products comparison

This bachelor thesis analyses the products that solve the problem of housing funding. The aim of this thesis is to evaluate the ways of housing funding by comparison of Česká spořitelna, a. s. bank products to other Czech banks' products. By means of marketing research it will be found out which products are used the most and these products will be used for comparison. The thesis is divided into two parts.

The content of the first part are teoretic resources where bank trades and their specifics and then particular products used for housing funding are defined and explained. The other part is more closely aimed at Česká spořitelna, a. s. There are defined its balance sheet results, market position and products addressing the issue of housing funding.

Next there is marketing research done made a custom marketing research focused on the client satisfaction with this bank and the use of banking products solving the issue of housing funding. From the marketing research there are most used products selected for which a comparison of the three largest banks on the Czech market is made and based on a model situation the most convenient financial institution is chosen.

# OBSAH

ÚVOD .....	8
1 CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE .....	9
2 BANKOVNÍ PRODUKTY .....	10
2.1 Aktivní bankovní produkty .....	12
2.2 Pasivní bankovní produkty.....	15
2.3 Bilančně neutrální bankovní produkty .....	17
2.4 Trendy v nabídce produktů bank.....	17
3 SOUČASNÁ NABÍDKA BANKOVNÍCH PRODUKTŮ URČENÝCH K FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ .....	20
3.1 Hypoteční úvěr .....	20
3.1.1 Parametry úvěru .....	23
3.1.2 Druhy hypotečního úvěru.....	25
3.1.3 Státní finanční podpora .....	26
3.2 Stavební spoření .....	27
3.2.1 Parametry stavebního spoření .....	27
3.2.2 Druhy stavebního spoření .....	28
3.2.3 Státní finanční podpora .....	28
3.3 Kombinovaný produkt - Hypoteční úvěr a stavební spoření .....	29
3.4 Kombinovaný produkt - Hypoteční úvěr a kapitálové pojištění .....	31
4 ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S. ....	33
4.1 Historie a současnost firmy.....	33
4.2 Postavení na trhu a SWOT analýza České spořitelny, a. s.....	35
4.3 Bilance České spořitelny, a. s. ....	40
4.4 Produkty řešící otázku financování bydlení.....	42
5 MARKETINGOVÝ VÝZKUM SPOKOJENOSTI KLIENTŮ ČESKÉ SPOŘITELNY, A. S. ŘEŠÍCÍCH OTÁZKU FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ .....	43
5.1 Projekt výzkumu .....	43
5.1.1 Metodický postup výzkumu .....	43
5.1.2 Předvýzkum .....	44
5.1.3 Cíle a hypotézy výzkumu.....	44
5.1.4 Struktura dotazníku .....	44
5.1.1 Výsledky výzkumu .....	45

5.2 Závěr a vyhodnocení hypotéz marketingového výzkumu .....	53
6 KOMPARACE PRODUKTOVÉ NABÍDKY PRO FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ VYBRANÝCH BANK S ČESKOU SPOŘITELNOU, A. S. ....	55
6.1 Komerční banka, a. s. ....	55
6.1.1 Historie a současnost firmy .....	56
6.1.2 Produkty řešící otázku financování bydlení .....	57
6.2 Československá obchodní banka, a. s. ....	58
6.2.1 Historie a současnost firmy .....	58
6.2.2 Produkty řešící otázku financování bydlení .....	59
6.3 Komparace hypotečního úvěru .....	61
6.3.1 Modelová situace .....	63
6.3.2 Parametry komparovaných hypotečních úvěrů .....	64
6.3.3 Analýza nejvhodnějšího peněžního ústavu .....	68
6.3.1 Závěrečné doporučení nejvýhodnější varianty .....	70
6.4 Komparace stavebního spoření .....	72
6.4.1 Modelová situace .....	72
6.4.2 Parametry komparovaného stavebního spoření .....	72
6.4.3 Analýza nejvhodnějšího peněžního ústavu .....	73
6.4.4 Závěrečná doporučení nejvýhodnější varianty .....	76
ZÁVĚR .....	78
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	80
SEZNAM ZKRATEK .....	84
SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A PŘÍLOH .....	85
SEZNAM GRAFŮ .....	85
SEZNAM PŘÍLOH .....	86

# ÚVOD

Bydlení patří mezi základní potřeby každého jedince, je pro něj prostorem, v němž prožívá většinu svého života a přináší mu pocit bezpečí. Pořízení bydlení zpravidla bývá první velkou životní investicí, proto je podporováno státem. Každý by měl zvážit své možnosti a rozhodnout se pro nejlepší variantu. V současné době existuje mnoho možností, jak tuto situaci řešit. Někteří volí formu bydlení pomocí nájmu, jiní investují do nákupu nemovitosti a k tomuto účelu mají vlastní finanční prostředky nebo využijí bankovní produkty.

Ve věku dvaceti až třiceti let, kdy lidé většinou začínají uvažovat o vlastním bydlení, málokdo disponuje takovými peněžními prostředky, aby byl schopný koupit nemovitost v hodnotě jednoho až dvou milionů korun. V takovém případě lze využít bankovní produkty řešící otázku financování bydlení.

Na finančním trhu existuje mnoho produktů, jejichž prostřednictvím lze vlastní bydlení financovat. Ze statistických údajů České národní banky ke dni 29. 4. 2014 vyplývá, že na finančním trhu v České republice je 357 bank a družstevních záložen, které nabízejí na trhu finanční produkty a některé z nich právě financují pořízení nebo rekonstrukci vlastního bydlení.<sup>1</sup>

Základní produkty pro financování bydlení jsou hypoteční úvěry, stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření. Dále existuje i nabídka kombinace hypotéky se stavebním spořením a životním pojištěním. Na trhu se vyskytují i jiné produkty, které mají odlišné podmínky od klasického hypotečního úvěru. Příkladem je tzv. Americká hypotéka, u které klient nemusí sdělit bance účel, na co peníze využije. Dále banky nabízí tzv. Australskou hypotéku, která je doplňkem pro klasickou hypotéku. Nabídka je tedy tak široká, že se v ní běžný občan nemusí správně orientovat a vybrat správný produkt, který bude pro něj nejvhodnější.

V práci je definován bankovní trh a provedena analýza financování bydlení na českém trhu. Pro srovnání jsou využity podmínky tří nejvýznamnějších bank na českém bankovním trhu, ke kterým patří Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s. a Komerční banka, a. s.

Přínosem práce je nalezení nejvhodnějšího způsobu financování bydlení prostřednictvím bankovních produktů.

---

<sup>1</sup> ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, *Celkový přehled počtu subjektů ke dni 01. 10. 2014*. [online]. 2014. [cit. 2014-04-29]. Dostupné z WWW: <[https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB24.SUBJECTS\\_COUNTS\\_2](https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB24.SUBJECTS_COUNTS_2)>.



# 1 CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Hlavním cílem bakalářské práce je zhodnocení možností financování bydlení a komparace bankovních produktů České spořitelny, a. s. s jinými bankovními institucemi na trhu v České republice.

Text práce je rozdělen do **šesti kapitol**. Teoretickou část práce tvoří první tři kapitoly a na čtvrtou kapitolu navazuje analytická část.

Teoretická východiska popisují bankovní obchody a analyzují současnou nabídku bankovních produktů řešící otázku financování bydlení.

Analytická část popisuje Českou spořitelnu, a. s. a provádí marketingový výzkum na téma „Analýza spokojenosti klientů ČS, a. s. řešících otázku financování bydlení“, který poskytuje důležitá data pro poslední část práce. Tou je komparace vybraných bank s Českou spořitelnou, a. s.

Úvodní a první kapitola práce charakterizuje cíl a metodický postup práce, ve kterém jsou popsány jednotlivé kapitoly.

Druhá kapitola je zaměřena na bankovní produkty. V této kapitole jsou podrobně charakterizovány aktivní, pasivní a neutrální bankovní obchody. Práce je zaměřena nejen na aktivní úvěrové produkty banky, ale definuje například i stavební spoření. Jelikož tento produkt spadá částečně i do pasivních bankovních produktů, jsou podrobně definovány všechny typy bankovních obchodů.

Třetí kapitola analyzuje současnou základní nabídku bankovních produktů určených k financování bydlení, ke kterým patří: hypoteční úvěr, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření a kombinované produkty.

Čtvrtá kapitola se zabývá Českou spořitelnou, a. s., její historií, charakteristikou, postavením na trhu a jejími produkty pro financování bydlení. V této kapitole je navíc provedena SWOT analýza, která charakterizuje silné, slabé stránky, příležitosti a hrozby České spořitelny, a. s.

V páté kapitole je proveden vlastní marketingový výzkum ve formě dotazníkového šetření. Tento výzkum je zaměřen na klienty České spořitelny, a. s., kteří financují vlastní bydlení prostřednictvím bankovních produktů této banky. Výsledky marketingového výzkumu jsou důležité pro poslední část práce.

V šesté, poslední kapitole je provedena komparace nejvíce využívaných produktů pro financování bydlení třech největších bankovních institucí na českém bankovním trhu.

## 2 BANKOVNÍ PRODUKTY

Banky jsou finanční instituce, které shromažďují vklady, poskytují úvěry a zároveň tím poskytují služby svým klientům, kterým zhodnocují jejich úspory a i potenciálním zájemcům o úvěr.<sup>2</sup> Dále banky poskytují i jiné služby. Příkladem jsou služby v oblasti platebního styku, poradenství, depotní obchody a jiné. Tyto služby provádějí na bankovním trhu a obchodují s nimi za účelem dosažení zisku.<sup>3</sup> Dále můžeme tento pojem definovat jako bankovní operace či bankovní obchod.<sup>4</sup>

### Specifika bankovních produktů

Bankovní produkty jsou nemateriální povahy a vykazují některé charakteristické rysy. K nim zejména patří:<sup>5</sup>

- **Nehmotný charakter**
- **Dualismus**
- **Vzájemná podmíněnost produktů**

*Nehmotný charakter* patří k základním povahám bankovních produktů. „Bankovní produkty nejsou skladovatelné a banky musí denně reagovat na měnící se poptávku klientů. To zvyšuje požadavky na kapacitu bank a projevuje se v relativně vyšším podílu fixních nákladů banky.“<sup>6</sup>

*Dualismus* znamená spojení hodnotové a věcné stránky. Hodnotová stránka bankovního produktu je finanční objem úvěru, vkladu či bankovního převodu. Věcná stránka je počet jednotlivých produktů a je výsledkem personálních, technických a materiálních faktorů. (např.: počet úvěrových případů, vkladů). Hodnotová a věcná stránka je významná pro kalkulaci nákladů na produkt.

Velmi důležitá je také *vzájemná podmíněnost a propojenost bankovních produktů*. Příkladem je, že nelze provádět bezhotovostní platební styk bez zavedení běžného účtu nebo poskytnutí kontokorentního úvěru není možné bez existence běžného účtu klienta.

---

<sup>2</sup> ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví*. Praha, 2010, s. 96.

<sup>3</sup> ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví*. Praha, 2010, s. 96 – 100.

<sup>4</sup> PŮLPÁNOVÁ, S. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha, 2007, s. 212.

<sup>5</sup> KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a bankovní obchody*. Brno, 2005, s. 28.

<sup>6</sup> KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a bankovní obchody*. Brno, 2005, s. 28.

Bankovní obchody jsou zachyceny v mnoha činnostech bank. Každá činnost plní jiný úkol, a proto je nezbytné rozdělit bankovní obchody podle různých hledisek. Základní neboli klasické rozdělení bankovních obchodů je provedeno podle bankovní bilance. Členění podle bilance banky se dále větví na obchody, které se v bilanci banky odrážejí a na obchody, které v bilanci nejsou zachyceny.<sup>7</sup>

Zachycené v bilanci banky:

- **aktivní**
- **pasivní**

Nezachycené v bilanci banky:

- **neutrální**

Dále se mohou bankovní obchody rozdělovat dle povahy bankovních činností, v jejichž rámci se tyto obchody uskutečňují.<sup>8</sup>

**Tabulka č. 1 - Zjednodušená struktura bilance bank<sup>9</sup>**

Aktiva	Pasiva
1. Pokladní hotovost	1. Závazky k bankám
2. Vklady u centrální banky	2. Závazky ke klientům (vklady klientů)
3. Státní pokladniční poukázky a poukázky CB	3. Závazky z emitovaných cenných papírů
4. Pohledávky za bankami (vklady u bank)	4. Rezervy
5. Cenné papíry	5. Podřízený dluh
6. Majetkové účasti	6. Základní jmění
7. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	7. Kapitálové fondy
8. Pohledávky za akcionáři a vlastní akcie	8. Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku
9. Úvěry klientům	9. Nerozdělený zisk

Bankovní bilance je účetní výkaz, který funguje na stejném principu jako u podnikatelských subjektů. Tento dokument dává informaci o tom, jaká je struktura majetku určitého podniku či banky, a z jakých zdrojů je tento majetek financován. Aktiva banky jsou uvedena na levé straně a zdroje financování, tedy pasiva jsou uvedena na pravé straně bilance banky. Platí zde také jako u podnikatelských subjektů a u všech bilancí a rozvah tato rovnice: aktiva se vždy musí rovnat pasivům.<sup>10</sup>

<sup>7</sup> ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví*. Praha, 2010, s. 96.

<sup>8</sup> ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví*. Praha, 2010, s. 96.

<sup>9</sup> KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a bankovní obchody*. Brno, 2005. s. 29.

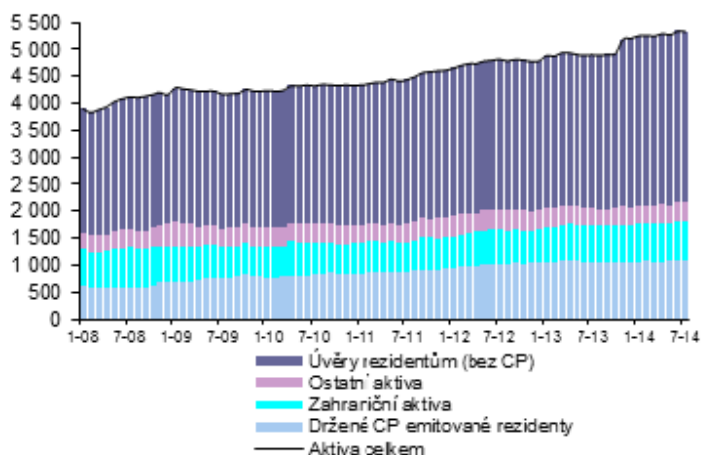
<sup>10</sup> BLAŽEK, J. a UKLEIN J., *Bankovníctví*. Brno, 1997, s. 48.

## 2.1 Aktivní bankovní produkty

Aktivní bankovní produkty jsou takové, které souvisejí s aktivní stránkou bankovní bilance, tedy se odráží v aktivech banky. Banka při nich vystupuje v postavení věřitele a vznikají jí různé pohledávky (např. při poskytování úvěrů, nákupu dluhových cenných papírů) nebo jí vznikají určitá vlastnická práva (při zakoupení majetkových cenných papírů).<sup>11</sup> Do aktivních produktů zejména patří úvěrové produkty. Poskytování úvěrů je jednou ze základních aktivit, kterou se banky zabývají a u komerčních bank tvoří úvěry rozhodující část aktiv.<sup>12</sup>

Z následujícího grafu vyplývá, že dominantní část aktivních obchodů tvoří poskytování úvěrů. Celkový objem dosáhl na 3 169 mld. Kč.<sup>13</sup>

**Graf č. 1 – Aktivní bankovní produkty v mld. Kč (Červenec 2014)<sup>14</sup>**



Aktivní úvěrové produkty lze rozdělit dle následujícího členění:<sup>15</sup>

*Úvěry zbožové* – tyto úvěry jsou poskytovány výrobcí nebo obchodníky ve formě zboží. Nejrozšířenější z nich je obchodní úvěr.

*Úvěry peněžní* – úvěry, které jsou poskytovány nejčastěji obchodními bankami ve formě peněz (hotovostních nebo bezhotovostních), přičemž není podstatné, čím jsou úvěry spláceny, zda penězi nebo zbožím.

<sup>11</sup> ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovnictví*. Praha, 2010, s. 96-100.

<sup>12</sup> POLOUČEK, S. a kol. *Bankovnictví*. 2. vyd. Praha, 2013, s. 224.

<sup>13</sup> ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, *Bankovní statistika*. [online]. Praha, 2014 [cit. 2014-09-20]. Dostupné z WWW: <[http://www.cnb.cz/cs/statistika/menova\\_bankovni\\_stat/bankovni\\_statistika/bank\\_stat\\_komentar.html](http://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni_statistika/bank_stat_komentar.html)>.

<sup>14</sup> ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, *Bankovní statistika*. [online]. Praha, 2014 [cit. 2014-09-20]. Dostupné z WWW: <[http://www.cnb.cz/cs/statistika/menova\\_bankovni\\_stat/bankovni\\_statistika/bank\\_stat\\_komentar.html](http://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni_statistika/bank_stat_komentar.html)>.

<sup>15</sup> KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno, 2005, s. 71 – 73.

*Podle subjektu* – rozdělní z hlediska věřitele, tedy toho, kdo úvěr poskytuje, nebo z hlediska dlužníka, tedy toho, kdo úvěr přijímá. Hledisko dlužníka slouží k hodnocení rizikovosti úvěrů.

*Podle objektu* – rozdělení na účelové a neúčelové. Mezi neúčelové úvěry patří zejména spotřebitelský úvěr, americká hypotéka, kontokorentní úvěr. Příkladem pro účelový produkt je klasický hypoteční úvěr.

*Podle zajištění* – rozdělení na zajištěné a nezajištěné úvěry, přičemž záruky mohou být věcné (dům) nebo osobní (ručení třetí osobou).

*Podle doby splatnosti* – dle splatnosti se úvěry dělí na krátkodobé (splatné do jednoho roku), střednědobé (splatné do čtyř až pěti let), dlouhodobé (s dobou splatností více než pět let).

*Podle měny* – rozdělení úvěrů na korunové a cizoměnové.

### **Druhy bankovních úvěrových produktů<sup>16</sup>**

Bankovní úvěrové produkty se dále člení na provozní úvěry, které jsou používány k financování investic do provozního majetku a na investiční úvěry, které slouží k financování investic do fixního investičního majetku.

#### Nejčastěji využívané provozní úvěry

*Kontokorentní úvěr* – úvěr, který je na rozdíl od jiných úvěrů poskytován na běžném nebo kontokorentním účtu a na tomto účtu banka umožňuje klientovi jít do debetu. Je zde stanoven úvěrový rámec, který stanovuje částku, kterou může klient čerpat. Vyčerpaný úvěr je často nutné splatit nejpozději do jednoho roku.

*Revolvingový úvěr* – funguje na podobném principu jako kontokorentní úvěr, přičemž tento úvěr není vázán na běžný účet. Je zde stanoven úvěrový rámec, který stanovuje částku, kterou si klient může půjčit. Pokud zákazník splatí část dlužné částky a dodrží podmínky úvěrové smlouvy, může si opět půjčit až do výše úvěrového rámce.

*Směnečné úvěry* – do směnečných úvěrů patří zejména akceptační a eskontní úvěr. Jejich návratnost je zajišťována směnkou jako rozhodujícím zajišťovacím instrumentem.

*Lombardní úvěry* – tyto úvěry jsou poskytovány na základě zástavy cenných papírů. Lombardní úvěry využívají lidé, kteří potřebují hotovost, ale nechtějí prodat svoje cenné papíry.

---

<sup>16</sup> KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno, 2005, s. 72 – 79.

### Nejčastěji využívané investiční úvěry

*Hypoteční úvěry* – tento úvěr je podrobně vysvětlen v kapitole 3.1 Hypoteční úvěr.

*Úvěry obcím* – neboli komunální úvěry, jsou pro banku relativně velmi bezpečné úvěry. Poskytují je na investice do budování, údržby, opravu a modernizaci obecné infrastruktury.

*Úvěry rozvojové* – úvěry, které slouží na financování rozvojových investic. Jsou poskytovány specializovanými bankami, jejich poskytování je podporováno státem nebo specializovanými organizacemi (nadace či rozvojové fondy).

*Úvěry konsolidační* – slouží pro účel záchrany úvěrů před úpadkem nebo insolvenčí, tedy ochrana dříve poskytnutých úvěrů. Jedná se o princip sloučení všech úvěrů do jednoho.

### **Aktiva bankovních institucí<sup>17</sup>**

*Pokladní hotovost* – součástí této finanční položky jsou hotovostní peníze v tuzemské a zahraniční měně. Pokladní hotovost slouží pro hotovostní operace.

*Vklady u centrální banky* – tyto vklady mají z části podobu povinných minimálních rezerv a zbytek tvoří tzv. dobrovolné rezervy u centrální banky. Cílem rezerv je zajištění likvidity banky.

*Státní pokladniční poukázky a poukázky CB* – jedná se o relativně likvidní a téměř bezriziková aktiva, které banka drží zpravidla za účelem posílení likvidity či snížení rizikovosti svého portfolia.

*Pohledávky za bankami* – jsou to vklady u jiných bank či úvěry poskytnuté jiným obchodním bankám.

*Cenné papíry* – do této složky patří dluhopisy, majetkové cenné papíry. Banky tyto cenné papíry drží za účelem obchodování.

*Majetkové účasti* – jsou to bankou dlouhodobě držené akcie, prostřednictvím nichž banka získá vliv nad jinou společností.

*Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek* – veškerý majetek, který banka potřebuje ke své činnosti.

---

<sup>17</sup> KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a bankovní obchody*. Brno, 2005, s. 29.

*Pohledávky za akcionáře a vlastní akcie* – tyto pohledávky vyplývají z upsaného a dosud nesplaceného základního jmění akcionáři banky. Vlastní akcie se v aktivech projeví, pokud je banka sama odkoupí do svého portfolia.

*Úvěry klientům* – dominantní rozvahová položka bilance banky, přináší relativně vysoké výnosy, ale současně je spojena s vyšší mírou rizika. Likvidita je velmi nízká.

## **2.2 Pasivní bankovní produkty**

Pasivní bankovní produkty souvisejí s pasivní stránkou bankovní bilance. Jsou to především obchody, kdy banka získává na úvěrové bázi cizí zdroje (příjem vkladů, emise vlastních dluhopisů). Banka je při těchto obchodech v dlužnickém postavení, vznikají jí závazky. Součástí pasiv banky je i vlastní kapitál.<sup>18</sup>

Pasivní bankovní produkty lze rozdělit dle následujícího členění:<sup>19</sup>

*Podle doby splatnosti* – krátkodobé (se splatností do jednoho roku), střednědobé (se splatností do čtyř let) a dlouhodobé (se splatností čtyři a více let).

*Podle typu produktu* – dle typu lze depozitní produkty členit na vklady na viděnou (běžné účty nebo vkladní knížky bez výpovědních lhůt) a na spořicí účty (termínované vklady, depozitní certifikáty a vkladové listy).

*Podle měny* – rozdělení na korunové a cizoměnové.

### **Druhy pasivních bankovních produktů<sup>20</sup>**

*Běžný účty* – základní depozitní produkt a patří mezi tzv. vklady na viděnou, jelikož klient si uloží prostředky na svůj účet a může s nimi kdykoliv bez výpovědních lhůt disponovat. Slouží zejména pro potřeby hotovostního i bezhotovostního platebního styku.

*Spořicí účty* – jsou dalším významným depozitním bankovním produktem. Tento produkt slouží na principu kombinace výhod běžného a termínovaného účtu. Prostředky jsou tedy klientovi kdykoliv k dispozici a zároveň jsou výhodněji úročeny než běžné účty.

*Termínované vklady* – vhodné pro lidi, kteří mají volné prostředky a chtějí je zhodnotit. Termínované účty jsou úročeny výhodněji, jelikož klient si uloží na tento vklad peníze a až po stanoveném termínu s nimi může disponovat.

---

<sup>18</sup> ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví*. Praha, 2010, s. 96-100.

<sup>19</sup> KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno, 2005, s. 21 – 22.

<sup>20</sup> KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno, 2005, s. 27 – 31.

*Vkladní knížky* – jedná se o nejstarší formu spoření. Člení se na vkladní knížky bez výpovědní lhůty a vkladní knížky s výpovědní lhůtou. Vkladní knížky jsou vedeny na jméno a disponovat vkladem je možné pouze po předložení vkladní knížky.

*Depozitní směnka* – slouží pro jednorázové zhodnocení volných peněžních prostředků. Jedná se z pravidla o směnku, jejímž výstavcem a dlužníkem je banka, která je vystavena ve prospěch klienta banky.

*Vklady přes noc (Overnight)* – představují významné zhodnocení volných prostředků, kdy odpoledne se převedou na jednu noc na zvláštní konto a druhý den ráno se převedou zpět na původní účet. Banka uzavírá s klientem smlouvu.

*Stavební spoření* - tento úvěr je podrobně vysvětlen v kapitole 3.2 Stavební spoření.

### **Pasiva bankovních institucí<sup>21</sup>**

*Závazky k bankám* – tato položka zahrnuje úvěry a vklady nakoupené od jiných bank.

*Závazky ke klientům (vklady klientů)* – tvoří všechny typy primárních vkladů od klientů banky.

*Závazky z emitovaných obchodovatelných cenných papírů* – jsou to bankou emitované dluhopisy, jejichž emisí získávají zdroje k financování svých aktiv.

*Rezervy* – jsou to cizí zdroje, které jsou vytvářené na vrub nákladů a určené ke krytí rizik z bankovního podnikání.

*Podřízený dluh* – jedná se o specifický zdroj. Představuje přechod mezi cizími a vlastními zdroji banky. Půjčka, která je charakteristická tím, že v případě krachu banky jsou pohledávky věřitele plynoucí z podřízeného dluhu uspokojovány jako poslední v pořadí.

*Základní jmění* – vlastní zdroj banky, který je tvořen vklady akcionářů.

*Kapitálové fondy* – jsou to fondy, které banky tvoří z jiných zdrojů než z bankovního zisku.

*Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku* – další vlastní zdroj banky, které jsou tvořeny ze zdaněného zisku.

*Nerozdělený zisk* – zisk nerozdělený z minulých let, může být po splnění zákonem stanovených podmínek součástí vlastních zdrojů banky.

---

<sup>21</sup> KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a bankovní obchody*. Brno, 2005. s. 29.



## 2.3 Bilančně neutrální bankovní produkty<sup>22</sup>

Bilančně neutrální bankovní obchody jsou takové operace, při nichž banka aktuálně nevystupuje jak ve věřitelském tak ani v dlužnickém postavení. Nemají přímou vazbu na bankovní bilanci. V některých případech jsou pro banku z hlediska výnosů nezajímavé. Tyto obchody se proto neobjevují v rozvaze banky, jsou rozvahově neutrální, tzn. mimobilanční. Jedná se zejména o poradenské služby banky, devizové obchody, bankovní záruky, otevření nebo potvrzení dokumentárního akreditivu.

## 2.4 Trendy v nabídce produktů bank<sup>23</sup>

V současné době se banky zaměřují především na klienty, kterým chtějí poskytovat specializované služby a tím uspokojovat jejich potřeby. Zjišťují si o nich veškeré informace a tvoří jednotlivé segmentace, zkoumají reakce a požadavky klientů. Za nejvýznamnější trendy na finančních trzích se považují především:

- *Restrukturalizace bank*
- *Sekuritizace*
- *Finanční inovace*
- *Internacionalizace finančních trhů*
- *Institucionalizace*
- *Integrace finančních trhů*
- *Intelektualizace*
- *Reforma burzovních systémů*

*Restrukturalizace bank* – projevuje se především v jejich konsolidaci, ve vytváření finančních supermarketů a ve zvýšení tlaku na úsporu nákladů. Konsolidací se rozumí snižování počtu bank za účelem zvýšení jejich průměrné velikosti. Finanční supermarkety nabízejí širokou škálu finančních produktů, které zahrnují vkladové, úvěrové, investiční, zprostředkovatelské, pojišťovací a jiné obchody. Dále se banky zaměřují na snižování nákladů z rozsahu činnosti.

*Sekuritizace* – dochází ke zvětšování objemu alokovaných prostředků prostřednictvím cenných papírů a k relativnímu snižování významu alokace finančních prostředků prostřednictvím tradičních úvěrových smluv. Jedná se o sdružování jednotlivých

<sup>22</sup> ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovnictví*. Praha, 2010, s. 100.

<sup>23</sup> REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P. a DVOŘÁK, P. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. Praha, 2012, s. 79 – 83.

strukturovaných aktiv (úvěrů, pohledávek, cenných papírů) do balíku, který je postoupen třetí osobě.

*Finanční inovace* – značné zvýšení rizika, deregulace finančních trhů, zvýšení konkurence a především rozvoj techniky a technologie. Nejvýznamnější inovace jsou automatizace bankovních operací (platební karty, elektronické peněženky, samoobslužné automaty, elektronické a telefonní bankovníctví a jiné).

*Internacionalizace finančních trhů* – dlouhodobý proces, ve kterém se propojují jednotlivé národní trhy pomocí moderních telekomunikačních technologií a deregulací národních finančních trhů s globálním finančním trhem. Finanční instituce a banky přestávají rozlišovat domácí a zahraniční trh a slučují ho do jednoho celku. Motivem pro jejich mezinárodní expanzi je snaha o dodatečný zisk s možností diverzifikace portfolia.

*Institucionální investoři* – počet institucionálních investorů se ve vyspělých státech neustále zvyšuje a stávají se rozhodujícími vlastníky podniků. Disponují obrovským majetkem, který mnohonásobně převyšuje dříve rozhodující vlastníky, mezi něž patřily zejména kapitalistické rodiny.

*Integrace finančních trhů* – propojení jednotlivých segmentů finančních trhů prostřednictvím rozvojem telekomunikační technologie a cenovým propojením mezi segmenty.

*Intelektualizace finančních trhů* – rozhodující není objem kapitálu či práce, ale vědomosti, informace a znalosti. Na finančních trzích se vyskytují kvalifikovaní odborníci, kteří využívají při své aktivitě specializované znalosti a vědomosti v oblasti strategického plánování, vytváření finančních produktů, provádění finančních analýz a realizace investiční strategie. Dále se na trhu vyskytují tzv. Obslužní pracovníci, kteří realizují pouze technické provedení finančních a investičních obchodů.

*Reforma burzovních systémů* – změnila charakter obchodování na sekundárních trzích viditelným projevem reformy, ve které zaniklo klasické obchodování. Reforma systémů se projevuje centralizací burzovních systémů, dále ji ovlivňují finanční deriváty a globalizace burzovního obchodování.

V současné době vstupují na trh nové banky. Nejznámější pětice nových bank je: Air bank, Equa bank, ZUNO bank, mBank a Fio banka. Tyto banky nasadily ostré tempo a sázejí na vstřícnost, moderní komunikaci a jednoduchost. Jejich největším

cílem je, odlákat nespokojené klienty velkým bankám. Všechny tyto banky využívají nejmodernější technologie a chtějí nabízet nejzajímavější produkty na českém trhu. Češi si uložili u pěti nových bank už přes 80 miliard korun, ale z hlediska celého trhu jde stále o poměrně malé číslo. Dle statistik České bankovní asociace mají obyvatelé a firmy na vkladech u velkých bank celkem uloženy více než tři bilióny korun.<sup>24</sup> Počet klientů nových bank za rok 2013 je znázorněn v kapitole 4.2 Postavení na trhu a SWOT analýza České spořitelny, a. s.

---

<sup>24</sup> Novinky cz : *Malé banky přetahují klienty velkým. Nováčci mají už 200 tisíc klientů.* [online]. 2013. [cit. 2014-11-22]. Dostupné z WWW: <<http://www.novinky.cz/finance/290266-male-banky-pretahuji-klienty-velkym-novacci-maji-uz-200-tisic-klientu.html>>.

### 3 SOUČASNÁ NABÍDKA BANKOVNÍCH PRODUKTŮ URČENÝCH K FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Bydlení je prioritou každého člověka a patří mezi jeho základní potřeby. Téměř každý se ocitne v situaci, kdy bude řešit své bydlení. Ať už se bude jednat o koupi, rekonstrukci nebo výstavbu bytu či domu, jedná se z pravidla o nákladnou záležitost a jen málokdo si dnes může dovolit řešit tuto situaci prostřednictvím vlastních peněžních prostředků a bez alespoň částečné pomoci banky.

Možností, jak financovat vlastní bydlení prostřednictvím úvěrových produktů, je v současné době několik a dají se dále kombinovat.

Nejčastější způsob je hypoteční úvěr, stavební spoření a někdy také mohou pomoci spotřebitelské úvěry. Každý žadatel o úvěr se musí rozhodnout, jestli tuto situaci zvládne po několika letech splácení, kdy ceny statků a služeb pravděpodobně porostou a platy zůstanou stejné nebo se i dokonce sníží. Za deset či patnáct let se mohou úplně změnit priority domácností a s tím i jejich finanční možnosti.<sup>25</sup>

Cílem práce je analyzovat bankovní produkty řešící otázku financování bydlení. V práci jsou analyzovány tyto bankovní produkty dle následujícího členění:

- Hypoteční úvěr
- Stavební spoření

Dále kombinované produkty:

- Hypoteční úvěr a stavební spoření
- Hypoteční úvěr a kapitálové pojištění

#### 3.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je v současné době jeden ze základních pilířů pro financování vlastního bydlení. Dříve jsme o něm slyšeli pouze ze zahraničí nebo z cizích publikací.<sup>26</sup> Hypoteční úvěr má dlouholetou tradici. Již v antickém Řecku se vyvinula hypotéka jako forma zajištění výpůjček, avšak hypoteční úvěrování se plynule rozvinulo až po roce 1995. V těchto letech dostala Československá obchodní banka licenci vydávat hypoteční zástavní listy.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> VICHNAROVÁ, L. a NOVÁKOVÁ J. *Stavíme, financování bydlení*. Brno, 2007, s. 1.

<sup>26</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha, 2000, s. 31.

<sup>27</sup> ČECHLOVSKÁ, Š. *Hypoteční bankovnictví v podmínkách české ekonomiky*. 2005, s. 87 – 91.

Nejvýznamnějším charakteristickým rysem tohoto úvěru je, že je to úvěr dlouhodobý, který banka poskytuje na základě ručení nemovitosti, tedy zástavou. Pokud klient nebude schopen splácet svůj závazek, banka má na takto zastavěné nemovitosti jisté právo a tím klesá pro banku riziko, neboť má větší jistotu návratnosti prostředků. Z tohoto důvodu se nabízejí hypoteční úvěry poměrně za nižší úrokovou sazbu než u ostatních úvěrů.<sup>28</sup> Jeho doba splatnosti se pohybuje v rozmezí 5 – 30 let. V praxi je však tento úvěr využíván nejčastěji na období 10 až 20 let.<sup>29</sup> Pomocí hypotečního úvěru lze pořídit vlastní bydlení, koupit, či postavit rodinný dům, byt, nebo zvýšit kvalitu, či modernizovat současné bydlení.<sup>30</sup> Pro tento typ úvěru jsou na finančním trhu specializované banky, ale poskytují ho i obchodní banky a spořitelny.<sup>31</sup>

Po vstupu České republiky do Evropské unie se zvýšil zájem cizinců o hypoteční úvěry. Občané EU, Lichtenštejnska, Norska, Islandu a USA, kteří mají povolení k pobytu nebo povolení pro přechodné bydlení v ČR, si zde mohou zakoupit nemovitost (kromě zemědělské a lesnické půdy, pro které platí přísnější pravidla). Cizinci z jiných zemí mohou koupit nemovitost v ČR pouze tehdy, pokud mají trvalý pobyt v ČR. Vzhledem k tomu, že jsou hypoteční úvěry dobře zajištěné, banky jsou více nakloněny k poskytnutí hypotečních úvěrů pro cizince, než u jiných typů úvěrů. Počet cizinců, kteří využívají hypoteční úvěry, se rok od roku zvyšuje.<sup>32</sup>

V letech 2006 a 2007 se zaznamenal na hypotečním trhu velký boom. Úrokové sazby se držely poměrně nízko. Tento záznam je i zřetelný v dále uvedeném grafu č. 2. Z tohoto grafu jednoznačně vyplývá, že největší boom pro hypoteční trh byl rok 2007. Banky držely sympaticky nízko úrokové sazby, lidé se obávali zvýšení DPH a také nahrála popularitě hypoték situace, kdy lidé výrazně řešili potřeby bydlení.<sup>33</sup>

Situace v USA se v průběhu let 2006 a 2007 zhoršila. Vzrostl počet nesplacených a předčasně ukončených hypoték. Banky poskytovaly úvěry za nízké úrokové sazby a to i méně bonitním klientům. Postupně začaly krachovat a v roce 2008 vypukla jedna z nejsilnějších krizí na americkém finančním trhu. Český bankovní systém naopak zpřísnil pravidla pro poskytování úvěrů. Úvěry získali pouze bonitnější klienti a nezvyšovala se zadluženost.

---

<sup>28</sup> KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce, aneb co Vás neměl kdo naučit*. Ostrava, 2012, s. 80.

<sup>29</sup> ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovnictví*. Praha, 2010, s. 202.

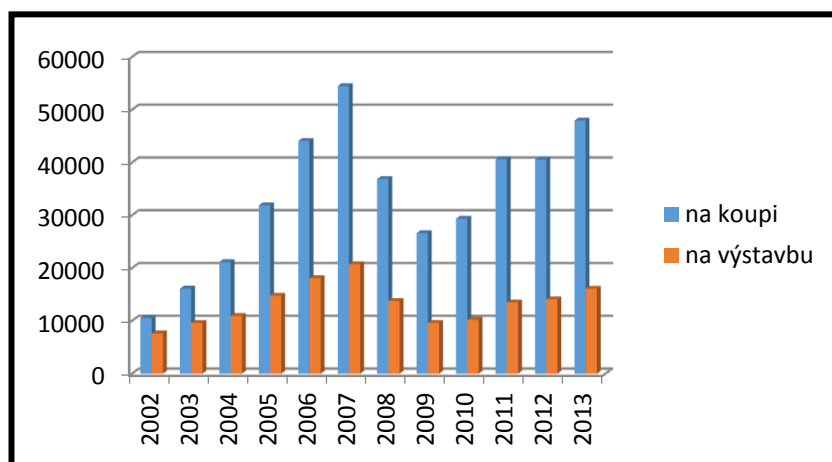
<sup>30</sup> PAVELKA, F. a OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. Praha, 2003, s. 11.

<sup>31</sup> ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovnictví*. Praha, 2010, s. 202.

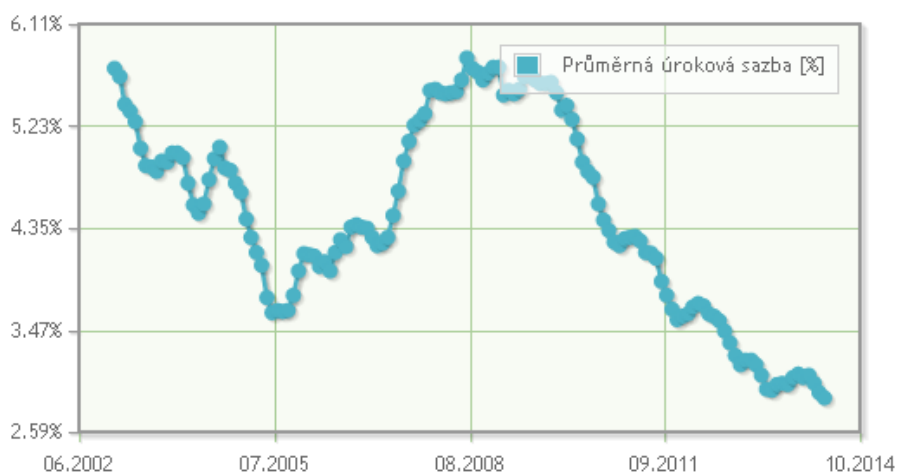
<sup>32</sup> ŽÁKOVÁ, PETROVÁ, H. *Financial Services in the Czech Republic*. Praha, 2006, s. 31-32.

<sup>33</sup> Finance.cz : *Úrokové sazby hypoték v roce 2008*. [online]. 2008. [cit. 2014-06-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/147570-urokove-sazby-hypotek-v-roce-2008/>>.

**Graf č. 2 – Vývoj počtu hypotečních úvěrů (2002 - 2012)<sup>34</sup>**



**Graf č. 3 – Vývoj úrokové sazby (2002 - 2014)<sup>35</sup>**



Hypoteční trh si stále drží poměrně nízké úrokové sazby. U tříleté fixace se sazby k 1. 11. 2014 pohybují kolem tří procent a u pětileté jsou sazby ještě nižší a pohybují se od 2,5 %. Současnou situaci neovlivňují pouze sazby hypotečních úvěrů, ale také konkurence, vstup nových bank a souboj o poplatky. V současné době je největší zájem o hypotéky s pětiletou fixní úrokovou sazbou a nejvíce se poskytují hypotéky na nákup starších nemovitostí. Ve větších městech se jedná především o byty do velikosti 60 m<sup>2</sup> a v menších obcích je pak největší zájem o starší rodinné domy do 135 m<sup>2</sup>.<sup>36</sup>

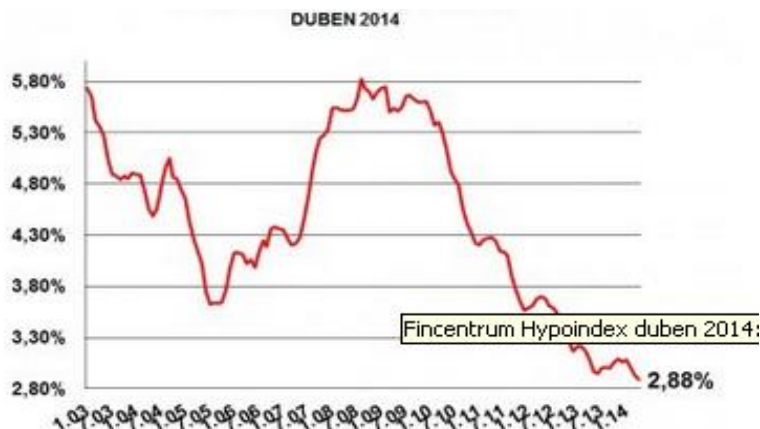
<sup>34</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, *Hypoteční úvěry za roky 2002 – 2014*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-30]. Dostupné z WWW: [http://www.mmr.cz/getmedia/014088ae-8f04-4a25-a25b-e72421400a4f/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014\\_23102014.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/014088ae-8f04-4a25-a25b-e72421400a4f/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014_23102014.pdf), vlastní zpracování.

<sup>35</sup> Hypoindex.cz : *Hypoindex vývoj*. [online]. 2014. [cit. 2014-06-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>>

<sup>36</sup> Peníze.cz : *Novinky na hypotečním trhu v roce 2013*. [online]. 2013. [cit. 2014-03-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/hypoteky/252902-novinky-na-hypotecnim-trhu-v-roce-2013>>.

V grafu č. 4 je zaznamenána současná výše úrokové sazby. Průměrná úroková sazba se pohybuje v dubnu 2014 okolo **2,88 %**.

**Graf č. 4 – Vývoj úrokové sazby (duben 2014)<sup>37</sup>**



### 3.1.1 Parametry úvěru

*Výše hypotečního úvěru* - v praxi se hypoteční úvěry většinou poskytují obvykle okolo 70 % ceny nemovitosti, která je v zástavě. V období krize může být toto procento i nižší.<sup>38</sup> Výše podílu se počítá přes tzv. ukazatel LTV „*Loan To Value*“. LTV je procentuální číslo, ze kterého se vypočítává, kolik si klient může půjčit a má velmi významnou roli při schvalování hypotéky. Pokud klient zastaví nemovitost v hodnotě 2 000 000 Kč a LTV je 90 %, bude si moci půjčit pouze 1 800 000 Kč. Pokud banka poskytne vyšší poměr půjčované částky k zástavbě, zvýší tím i úrokovou sazbu.<sup>39</sup>

*Úroková sazba hypotečních úvěrů* - vyjadřuje procento, které za dané období klient zaplatí z půjčené částky, tedy jistiny. Nejčastěji se úroková sazba sjednává na rok a je značena p. a. (per annum).<sup>40</sup> Důležitý pojem je také RPSN, který znamená roční procentní sazbu veškerých nákladů. Tento ukazatel udává, kolik zaplatí celkem ročně navíc za úvěr. Započítává se do něj úrok a veškeré poplatky.<sup>41</sup>

*Fixační doba* - „fixace je doba, kterou si klient s bankou dohodne a během které má jistotu, že se na podmínkách smlouvy nebude nic měnit.“<sup>42</sup> Kratší fixační doba je vhodná v případě, že odborníci očekávají pokles úrokových sazeb nebo pokud klient

<sup>37</sup> Hypoindex.cz : *Hypoindex vývoj- fincentrum Hypoindex duben 2014: Čerstvý rekord pokořen*. [online]. 2014. [cit. 2014-06-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-duben-2014-cestvy-rekord-pokoren/>>.

<sup>38</sup> PAVELKA, F. a OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. Praha, 2003, s. 15.

<sup>39</sup> KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce, aneb co Vás neměl kdo naučit*. Ostrava, 2012, s. 81.

<sup>40</sup> KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce, aneb co Vás neměl kdo naučit*. Ostrava, 2012, s. 13-14.

<sup>41</sup> JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha, 2011, s. 128-129.

<sup>42</sup> VICHNAROVÁ, L. a NOVÁKOVÁ, J. *Stavíme, financování bydlení*. Brno, 2007, s. 8.

předpokládá, že bude moci v kratší době vložit na účet mimořádnou splátku např. ze stavebního spoření. Delší fixační doba je vhodná naopak tehdy, když se mluví o budoucím růstu úrokových sazeb.<sup>43</sup>

*Využití hypotečního úvěru* - stanovení druhu využití hypotečního úvěru je nejen důležité pro banku, ale i pro klienta, jelikož jsou stanoveny pro každý druh hypotečního úvěru jiné podmínky.<sup>44</sup>

Existují dva základní druhy využití úvěrů:<sup>45</sup>

*Hypoteční úvěr na koupi nemovitosti* - je téměř nejjednodušší formou úvěru, ve které jde o investici do již existující nemovitosti. K získání tohoto úvěru je nutné prokázat: existenci nemovitosti, vlastnická práva prodávajícího k prodávané nemovitosti, cenu nemovitosti, existenci investičního záměru, platební schopnost klienta, prokázání klienta, zda má i ostatní finanční prostředky.

*Hypoteční úvěr na výstavbu nemovitosti* - je poněkud komplikovanější forma úvěru. Nemovitost již ještě neexistuje a je stavěna postupně po určitou dobu, tudíž i hypoteční úvěr je nutné čerpat postupně po určitou dobu. Klient může vyřešit situaci tím, že dá do zástavy jinou nemovitost. Po prokázání existence nemovitosti, vlastnických práv a všech potřebných podkladů se hned po podpisu úvěrové smlouvy a vkladu nemovitosti do zástavy začíná s úvěrováním výstavby. Pokud klient nedisponuje jinou nemovitostí, je zde složitější forma úvěrování. Nejprve z vlastních prostředků musí zakoupit pozemek a stavbu postavit do takového stupně rozestavěnosti, aby se mohla zapsat do katastru rozestavěných nemovitostí. U rodinných domů se jedná o stavbu nadzemního podlaží a byt musí být obehnaný stěnami a završený střechou.

Odlišení od první varianty účelu je, že klient prokazuje investiční záměr platným stavebním povolením, rozpočtem stavby, případně smlouvami o díle. Jedná-li se o výstavbu dodavatelským způsobem, úvěr je uvolňován proti fakturám a tak nelze požadovat proplacení prací, které si klient vykoná sám. Při stanovení ceny výstavby nastává další komplikace. Jelikož stavba neexistuje, stanoví se cena většinou podle technicko-ekonomických podkladů jako tzv. cena budoucí.

---

<sup>43</sup> VICHNAROVÁ, L. a NOVÁKOVÁ, J. *Stavíme, financování bydlení*. Brno, 2007, s. 8.

<sup>44</sup> KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. Praha, 1999, s. 121-124.

<sup>45</sup> KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. Praha, 1999, s. 121-124.



### 3.1.2 Druhy hypotečního úvěru

*Podle účelu* - nejvýznamnější hledisko pro členění hypotečních úvěrů, dělí se na účelový a neúčelový. V anglické terminologii je hypoteční úvěr na bydlení pojmenován Residential Mortgages a pro ostatní účely Commercial Mortgages.<sup>46</sup>

Účelový hypoteční úvěr je charakterizován tím, že žadatel musí bance uvést, na co finanční prostředky z úvěru použije. Neúčelový hypoteční úvěr je v praxi nazýván jako Americká hypotéka. Tento druh hypotéky nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tímto úvěrem financovat jak movité věci (automobil nebo vybavení bytu), tak i nemovité, dále na studium dětí v zahraničí apod. Tyto neúčelové úvěry mají vyšší úrokové sazby.

*Podle příjemce* - nejčastěji se rozlišují úvěry fyzickým a právnickým osobám. Fyzické osoby se dále člení na osoby, které mají příjmy ze závislé činnosti (zaměstnanec) nebo na tzv. OSVČ (osoby samostatně výdělečně činné). Právnické osoby se dále dělí na obchodní společnosti (komanditní, akciová, veřejná obchodní společnost, společnost s ručením omezeným) nebo na neziskové organizace, družstva a jiné.<sup>47</sup>

*Podle způsobu splácení* - podle způsobu splácení se úvěry rozdělují na anuitní, progresivní a degresivní. Nejčastější formou jsou anuitní splátky. Zpočátku je částka vyšší o úrok, ale jak se část samotného dluhu snižuje, snižuje se úrok, a tak i měsíční splátka. U progresivního splácení je to naopak. Zpočátku je splátka nižší a postupem času splátka stoupá. Tato forma splácení vyhovuje lidem, kteří jsou na začátku profesní kariéry a postupem času se vypracovávají na lepší pracovní pozice. Degresivní splácení je opak progresivního splácení, kdy zpočátku klient platí vysokou splátku a ta se postupem času snižuje. Klient zaplatí celkově méně na úrocích než u anuitního splácení úvěru. Tato forma splácení vyhovuje lidem, kteří jsou již na konci své profesní kariéry, tedy pro starší lidi, kteří očekávají, že se jejich příjem bude snižovat nebo odejdou do důchodu.<sup>48</sup>

*Podle kombinace* - některé banky nabízejí možnost kombinace s jinými produkty. Existuje velmi známá kombinace se stavebním spořením a kombinace se životním pojištěním.<sup>49</sup> Obě kombinace budou podrobně charakterizovány v samostatných kapitolách 3.3 a 3.4 Kombinované produkty.

<sup>46</sup> PAVELKA, F. a OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. Praha, 2003, s. 18.

<sup>47</sup> PAVELKA, F. a OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. Praha, 2003, s. 19.

<sup>48</sup> VICHNAROVÁ, L. a NOVÁKOVÁ, J. *Stavíme, financování bydlení*. Brno, 2007, s. 6-7.

<sup>49</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha, 2009, s. 94.

### 3.1.3 Státní finanční podpora<sup>50</sup>

Fyzické osoby mají nárok dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů na odpočet úroků z hypotečního úvěru od základu daně. Od tohoto základu se odečte částka, která se rovná úrokům zaplacených ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru poskytnutého bankou. Bytovými potřebami pro účely zákona o dani z příjmu z fyzických osob se rozumí:

- výstavba bytového, rodinného domu nebo změna stavby,
- koupě pozemku za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy nebo koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby, uvedené v posledním bodě,
- koupě - bytového, rodinného domu, rozestavěné stavby bytového či rodinného domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor.

V případě, že účastníků smlouvy o úvěru na financování bytové potřeby je více zletilých osob, uplatní odpočet buď jedna z nich, anebo každá z nich, a to rovným dílem. Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně ze všech úvěrů poplatníka v téže společně hospodařící domácnosti, nesmí překročit 300 000 Kč. Základ daně může být snížen pouze v období, ve kterém vlastnil poplatník předmět bytové potřeby nebo užíval k vlastnímu bydlení.

#### Zvláštní typy hypoték

Na finančním trhu se vyskytují i tzv. zvláštní typy hypoték, které nejsou tak známé a využívají se méně, než klasické produkty pro financování bydlení. Jedná se zejména o Americkou a Australskou hypotéku.

Americká hypotéka je úvěr neúčelový. Klient nemá žádné omezení, na co peníze z úvěru použije. Prostředky z úvěru nemusí být použity na nemovitost, ale mohou být využity na jakékoli zboží a služby. Mohou to být nemovité i movité věci (pořízení automobilu, loď a jiné). Úvěr je zajištěn také nemovitostí se stejnými pravidly jako u klasického hypotečního úvěru.<sup>51</sup> Výhodou tohoto typu hypotéky je, že úvěr lze výhodně doplatit mimořádnou splátkou, aniž by banka účtovala poplatek.<sup>52</sup> Americká hypotéka se v praxi používá i jako konsolidační úvěr, kdy sloučí klientovi ostatní úvěry do jednoho. Tento typ hypotéky může využít i klient, který má již hypoteční úvěr

<sup>50</sup> ČESKO. Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2014, částka 1, s. 20.

<sup>51</sup> KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno, 2005, s. 79.

<sup>52</sup> VICHNAROVÁ, L. a NOVÁKOVÁ J. *Stavíme, financování bydlení*. Brno, 2007, s. 6.

a potřebuje další finanční prostředky do hodnoty zastavené nemovitosti a již tuto částku splatil.<sup>53</sup>

Australská hypotéka funguje na principu jako klasický hypoteční úvěr. Australskou hypotéku představila v loňském roce Hypoteční banka. Odlišení od Americké hypotéky spočívá v tom, že se nejedná konkrétně o nový typ produktu, ale je to nová marketingová akce, kdy hypoteční banky poskytují slevu z úrokové sazby za každý milion schválené Australské hypotéky. Princip této hypotéky funguje na bázi, že čím víc si klient půjčí, tím větší slevu banka poskytne. Za každý milion se sleva na úrocích pohybuje ve výši od 0,1 do 0,4 %.<sup>54</sup>

### **3.2 Stavební spoření<sup>55</sup>**

Stavební spoření je další vhodný způsob pro pořízení bydlení a tak jako hypoteční úvěr má i stavební spoření mnoholetou historii. Základní myšlenka stavebního spoření i jeho pravidla pocházejí z Anglie, kdy byla založena první stavební spořitelna Building Society. V České republice se stavební spoření začalo vyvíjet až na začátku 90. let. Dále se rozvíjelo na Slovensku a Maďarsku. Zatím se šířila samá pozitiva o stavebním spoření, a proto se o něj zajímaly i jiné státy. „Na český trh bylo stavební spoření zavedeno schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.“<sup>56</sup>

#### **3.2.1 Parametry stavebního spoření**

Stavební spoření má princip poměrně jednoduchý. Klient si vybere stavební spořitelnu, uzavře s ní smlouvu a vkládá na svůj účet pravidelné částky. Klient se může sám rozhodnout, zda využije měsíční, čtvrtletní, pololetní či roční splátky. Založit stavební spoření může každá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky. Občané EU musí doložit povolení k pobytu. Základní podmínkou a první krok pro založení stavebního spoření je stanovení cílové částky. Lidé mohou využít i více stavebních spoření od různých stavebních spořitel, ale státní podporu získají jen na jedno uzavřené spoření. Výjimkou může být, když má klient sjednané stavební spoření a v rámci dědického řízení zdědí ještě jednu uzavřenou smlouvu. Aby mohla

<sup>53</sup> KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno, 2005, s. 79.

<sup>54</sup> Allpůjčky.cz : *Australská hypotéka*. [online]. [cit. 2014-05-04]. Dostupné z WWW: <<http://allpujcky.cz/australska-hypoteka/>>.

<sup>55</sup> Asociace českých stavebních spořitel : *Historie stavebního spoření*. [online]. [cit. 2014-04-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>>.

<sup>56</sup> Asociace českých stavebních spořitel : *Historie stavebního spoření*. [online]. [cit. 2014-04-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>>.

banka poskytovat stavební spoření, musí mít k tomu licenci na základě zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření.<sup>57</sup>

### **3.2.2 Druhy stavebního spoření<sup>58</sup>**

Charakteristickým rysem stavebního spoření je, že se skládá ze dvou fází. Existuje fáze spoření a fáze poskytnutí a splácení úvěru. Jeho základní prioritou je bezpečné uložení peněžních prostředků a získání úrokově zvýhodněného úvěru na financování bytových potřeb.

*Spořicí část* - funguje na principu pravidelného nebo nepravidelného vkládání smluvené částky. Klient si sám může zvolit rytmus spoření, může vkládat měsíčně, čtvrtletně, pololetně, ročně. Částky, které klient přispívá do vkladů, jsou úročeny úrokovou sazbou z vkladů a jednou ročně se k nim připisuje podpora od státu. Doba spoření není nijak omezena. Pokud ale klient požádá o úvěr a nechce přijít o státní podporu, musí spořit nejméně po dobu 6 let. Po uplynutí 6 let může klient smlouvu vypovědět a peníze použít na jakýkoliv účel, anebo může na stejnou smlouvu spořit i nadále, do doby dosažení cílové částky.

*Úvěrová část* - nejdůležitější podmínkou pro poskytnutí úvěru je doba spoření, která musí být minimálně 2 roky. Dále musí mít klient naspořeno minimálně 30 - 40 % cílové částky. Další podmínky pro splnění si stanovuje každá stavební spořitelna individuálně. V případě, že klient nesplní jednu z podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, může mu být poskytnut tzv. překlenovací úvěr. Může být přidělen rovnou po uzavření smlouvy a slouží k překlenutí doby do přidělení klasického úvěru. Klient splácí úroky a dále si spoří na svůj účet u stavební spořitelny až do doby, kdy je mu přidělen řádný úvěr ze stavebního spoření, kterým pak splatí úvěr překlenovací.

### **3.2.3 Státní finanční podpora<sup>59</sup>**

V České republice může získat finanční podporu každá fyzická osoba, která bude klientem stavební spořitelny po dobu nejméně šesti let nebo bude nejdříve po dvou letech čerpat úvěr ze stavebního spoření.

<sup>57</sup> VICHNAROVÁ, L. a NOVÁKOVÁ J. *Stavíme, financování bydlení*. Brno, 2007, s. 43 – 44.

<sup>58</sup> VICHNAROVÁ, L. a NOVÁKOVÁ J. *Stavíme, financování bydlení*. Brno, 2007, s. 43 – 48.

<sup>59</sup> ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2013, částka 1, s. 315-316.

Státní podporu může dle zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření získat:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem.

*Výše státní podpory* - u stavebního spoření je státní podpora vždy 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Může tedy vložit celkovou sumu hned na začátku spoření nebo postupně měsíčními vklady. Pokud klient vloží celkovou částku jednorázově, nesmí s tímto vkladem po dobu šesti let nijak disponovat (výjimkou žádostí o úvěr), jinak by mu byla státní podpora odebrána. Částka úspor, která přesáhne 20 000 Kč v jednom roce, převádí se do následujícího roku.<sup>60</sup>

### **3.3 Kombinovaný produkt - Hypoteční úvěr a stavební spoření**

Jelikož na trhu neexistuje úplně ideální nástroj pro financování bydlení, který by vyřešil veškeré představy klienta, existují právě proto tzv. kombinované produkty. Za nejčastější kombinaci produktů se považuje *hypotéka a stavební spoření*. Tyto dva produkty jsou jako jediné na trhu určené na financování vlastního bydlení a při správném použití těchto produktů může být velice efektivní i jejich kombinace.<sup>61</sup>

#### **Druhy využití kombinace<sup>62</sup>**

*Úhrada části kupní ceny ze stavebního spoření* - kombinaci může využít žadatel o úvěr se starší smlouvou stavebního spoření, který již splnil podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Výhodou může být, že klient splácí skutečně půjčené prostředky, dále že banka může klientovi poskytnout úvěr do určité výše bez zajištění, také se zde pohybuje nízká úroková sazba. Klient může kdykoliv splatit celý zůstatek bez sankcí a zaplacené úroky si může odečíst z daňového základu. Za nevýhodu se považuje, že dostane prostředky až zhruba za dva měsíce od žádosti. Dále může nastat situace, kdy klient nemá smlouvu splňující podmínky řádného úvěru. V tomto případě musí uzavřít překlenovací úvěr. Výhodou může být rychlé vyřízení úvěru, dále

<sup>60</sup> ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2013, částka 2, s. 319.

<sup>61</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha, 2009, s. 45

<sup>62</sup> iDnes.cz/finance : *Zkombinujte hypotéku s úvěrem ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2014-06-19]. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/zkombinujte-hypoteku-s-uverem-ze-stavebniho-sporeni\\_p07/uver.aspx?c=A090526\\_125137\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/zkombinujte-hypoteku-s-uverem-ze-stavebniho-sporeni_p07/uver.aspx?c=A090526_125137_uver_bab)>.

do určité výše může být bez zajištění a úroky si může klient odečíst z daňového základu. Za nevýhodu se považuje, že nesplácí jistinu, ale částečně si půjčuje vlastní prostředky.

*Splacení mimořádné splátky* - jak už již bylo zmíněno, klient může při konci fixačního období zaplatit bez sankce i mimořádnou splátku. K tomuto případu lze využít řádný i překlenovací úvěr. Při tomto způsobu lze docílit nižší úrokové sazby, ale zpravidla ke kratší době splatnosti a u stavebního spoření může dojít ke zvýšení celkové splátky. Nevýhodou může být, že se zároveň zvyšují transakční a fixní náklady a může dojít i k situaci, kdy si klient nebude moct odečíst úroky od základu daně z příjmu.

*Při refinancování* - při konci fixačního období se může stát, že banka nabídne klientovi nevýhodnou úrokovou sazbu. Klient má možnost refinancovat celou nesplacenou část hypotéky překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření, kdy požádá banku, aby mu vyčíslila přesnou výši dlužné částky a o souhlas se splacením této částky. Dále si vybere stavební spořitelnu a včas si vyřídí překlenovací úvěr. Výhodou může být, že si klient dobu splácení může nastavit sám, dále může dávat kdykoliv mimořádné splátky či splatit zůstatek, po celou dobu spoření má nárok na státní podporu, po překlopení do řádného úvěru má pevně stanovenou úrokovou sazbu, zaplacené úroky lze odečíst až do výše 300 000 Kč ročně od základu daně z příjmu. Nevýhodou pro klienta může být, že má přesně stanovené období pro refinancování, dále celkově vyšší měsíční splátky, vedle spoření splácí ještě úroky z celé části překlenovacího úvěru a pro překlenutí na řádný úvěr ztrácí možnost daňových odpočtů.

#### *Shrnutí výhod a nevýhod kombinace*

Jelikož v současné době banky snižují hranice pro zajištění nemovitostí na maximální hranici 75 - 90 % odhadu obvyklé ceny nemovitosti, musí si klient v této situaci zbylou část ceny uhradit z vlastních finančních prostředků. Pro tento případ je výhodná kombinace hypotéky se stavebním spořením, kdy zbylou část ceny může uhradit úvěrem ze stavebního spoření. Dále lze podotknout, že tato kombinace je výhodná i při refinancování hypotečního úvěru, kdy klient dostane na konci fixačního období nevýhodnou úrokovou sazbu. V této situaci má možnost refinancovat překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření celou nesplacenou část hypotéky. Další výhodou je u kombinace více produktů zvýšený daňový odpočet. Naopak nevýhodou jsou vyšší měsíční splátky. V tomto případě si klient musí sám propočítat, co je pro něj výhodnější. Veškeré náklady a výnosy porovnat, aby se mu kombinace hypotéky vyplatila.

### 3.4 Kombinovaný produkt - Hypoteční úvěr a kapitálové pojištění

Při této kombinaci se používá klasické kapitálové nebo modernější investiční životní pojištění. U klasického hypotečního úvěru platí klient úroky a jistinu. U kombinace, kdy má zřízené dva produkty, platí úroky bance a jistinu životní pojišťovně. Na konci splatnosti si klient vybere peníze ze životní pojistky a splatí tím hypotéku.<sup>63</sup>

#### Druhy využití kombinace<sup>64</sup>

*Pro zajištění klienta i svou rodinu* – klient může zajistit sebe i svou rodinu kapitálovým pojištěním. Na trhu ale existuje i levnější možnost zajištění rodiny pro případ úmrtí či invalidity a to je sjednání pojištění proti riziku. Toto pojištění je oproti kapitálovému pojištění levnější.

*Nabídka bank po splatnosti úvěru* - banky nabízejí zhodnocení vložených prostředků ve výši 6 až 8 % ročně. Slibují zajištění a i vrácení peněz po skončení doby pojištění. V praxi je tato nabídka sporná, jelikož pojišťovna garantuje pouze tzv. technickou úrokovou míru, která se pohybuje kolem 3 % a zbytek závisí na tom, jak dobře pojišťovna hospodaří.

*Zvýšení odpočtů z daňového základu než u klasické hypotéky* - u každého hypotečního úvěru je možné odečíst ze základu daně až 300 000 Kč ročně. U klasické hypotéky se částka snižuje, jelikož se snižuje i podíl úroků v každé měsíční splátce. U kombinace se částka, kterou platí klient na úrocích, nemění. Dále si může odečíst až 12 000 Kč ročně za zaplacené pojistné.

*Snížení měsíčního finančního zatížení* - toto tvrzení nemusí být vždy pravdivé, neboť by klient měl vzít v úvahu, že měsíční náklady na úvěr mají dvě složky: platby hrazené bance a platby hrazené pojišťovně. Po sečtení těchto položek dostaneme měsíční náklady, které jsou sníženy o daňové odpočty od základu daně z příjmu. Jednu z variant výsledného měsíčního zatížení ukazuje i následující tabulka, kterou prezentuje ve svém článku na stránkách [finance.idnes.cz](http://finance.idnes.cz) pan Beneš. Tabulka je vypočítaná pro zájemce o hypoteční úvěr v hodnotě jednoho milionu korun se splatností na 20 let.

<sup>63</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha, 2000, s. 94.

<sup>64</sup> BENEŠ, M. *Životní pojištění a hypotéka? Dost špatná kombinace*. [online]. [iDnes.cz/finance](http://finance.idnes.cz/finance), [cit. 2014-06-15]. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/zivotni-pojistení-a-hypoteka-dost-spatna-kombinace-fx9-/uver.aspx?c=A030220\\_181812\\_fi\\_osobni\\_mir](http://finance.idnes.cz/zivotni-pojistení-a-hypoteka-dost-spatna-kombinace-fx9-/uver.aspx?c=A030220_181812_fi_osobni_mir)>.

## Shrnutí výhod a nevýhod kombinace

Na tento kombinační produkt nejčastěji reagují klienti, kteří chtějí zajistit sebe i svou rodinu po celou dobu trvání hypotéky. Výhodou kombinace mohou být vyšší nároky na daňové odpočty, jelikož klient kombinuje dva a více produktů. V uvedené tabulce je znázorněn komparační příklad klasické hypotéky a kombinačního produktu. Z tabulky vyplývá, že u kombinace se za nevýhodu považuje vyšší měsíční zatížení, jelikož klient zaplatí vyšší částku měsíčně a tím si zvýší měsíční výdaje.

**Tabulka č. 2 – Porovnání klasické hypotéky a hypotéky s kombinací<sup>65</sup>**

	Pouze hypotéka	Kombinace
Platba bance	6 879 Kč	4 583 Kč
Platba pojišťovně	221 Kč	4 354 Kč
<b>Celkové měsíční výdaje</b>	<b>7 100 Kč</b>	<b>8 937 Kč</b>
Nárok na snížení daňového základu v 1. roce	54 300 Kč	55 000 Kč
Nárok na snížení daňového základu v 10. roce	36 250 Kč	55 000 Kč
Nárok na snížení daňového základu ve 20. roce	2 400 Kč	55 000 Kč

<sup>65</sup> BENEŠ, M. *Životní pojištění a hypotéka? Dost špatná kombinace.* [online]. iDnes.cz/finance, [cit. 2014-06-15]. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/zivotni-pojisteni-a-hypoteka-dost-spatna-kombinace-fx9-/uver.aspx?c=A030220\\_181812\\_fi\\_osobni\\_mir](http://finance.idnes.cz/zivotni-pojisteni-a-hypoteka-dost-spatna-kombinace-fx9-/uver.aspx?c=A030220_181812_fi_osobni_mir)>, vlastní zpracování.



## 4 ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S.



V této části práce je podrobně charakterizována firma Česká spořitelna, a. s. Jsou zde uvedeny základní informace, popis společnosti a její historie, popsány produkty k financování bydlení a provedena SWOT analýza společnosti na trhu v České republice.<sup>66</sup>

**Tabulka č. 3 - Základní informace společnosti<sup>67</sup>**

<b>Název společnosti:</b>	Česká spořitelna
<b>Sídlo centrály:</b>	Olbrachtova 1929/62, Praha 4
<b>IČO:</b>	45244782
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost

### 4.1 Historie a současnost firmy<sup>68</sup>

Česká spořitelna, a. s. je největší bankou v České republice. Poskytuje služby více než pěti milionům klientům, orientuje se na primární služby pro drobnou klientelu, malé a střední firmy, financuje také velké podniky a společnosti a je také bankou měst a obcí. Historie České spořitelny, a. s. sahá až do 19. století, kdy jejím nejstarším právním předchůdcem byla Spořitelna česká, která zahájila svou činnost roku 1825. V roce 1991 vznikla Česká spořitelna, a. s. zápisem do obchodního rejstříku. Klíčovým rokem pro tuto banku byl rok 2000, kdy se stala členem Erste Group. Erste Group je poskytovatel finančních služeb ve střední a východní Evropě s 17 miliony klientů v sedmi zemích (v Rakousku, Rumunsku, České republice, Maďarsku, Chorvatsku, Srbsku a na Slovensku). Na trh vstoupila v roce 1997 se strategií expanze svého modelu retailového bankovníctví v regionu střední a východní Evropy.

<sup>66</sup> ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Profil České spořitelny*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>>.

<sup>67</sup> ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Profil České spořitelny*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>>, vlastní zpracování.

<sup>68</sup> ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Profil České spořitelny*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>>.

V současné době jsou na českém trhu tyto dceřiné společnosti České spořitelny, a. s.:

- Brokerjet České spořitelny,
- Erste Corporate Finance,
- Erste Energy Services,
- Erste Factoring,
- Erste Leasing,
- Erste Grantika Advisory, a. s.,
- ČS do domu, a. s.,
- Česká spořitelna - Penzijní společnost,
- Realitní společnost České spořitelny,
- REICO České spořitelny,
- Stavební spořitelna České spořitelny,
- sAutoleasing.

Tyto společnosti nabízí klientům širokou škálu doplňkových finančních služeb a to v oblasti:

- stavebního spoření a úvěrů ze stavebního spoření,
- leasingu,
- penzijního připojištění,
- factoringu.

K dobrému jménu přispívá též angažování do různých soutěží mezi bankami. V roce 2013 Česká spořitelna, a. s. vyhrála ocenění Nejvstřícnější banka - Handicap Friendly. K tomuto ocenění dochází na základě hlasování samotných osob se zdravotním postižením.

Dále byla Česká spořitelna, a. s. jmenována magazínem Global Finance Nejlepší bankou v České republice za rok 2013. Také v roce 2013 obhájila svůj titul Nejdůvěryhodnější banka roku 2013 a pan Ing. Pavel Kysilka, CSc. byl opět zvolen Bankéřem roku 2013. Dále získala cenu VIA BONA, která je jedním z nejvýznamnějších a nejprestižnějších ocenění v oblasti firemní filantropie a společenské odpovědnosti firem v České republice.

## 4.2 Postavení na trhu a SWOT analýza České spořitelny, a. s.

V této kapitole je podrobně vypracována SWOT analýza, která zkoumá vnitřní a vnější prostředí. Charakterizuje silné, slabé stránky, příležitosti a hrozby České spořitelny, a. s. Cílem analýzy je určit současnou strategii banky, její specifika, silná a slabá místa.

Tabulka č. 4 – Analýza SWOT<sup>69</sup>

Silné stránky (strengths)	Slabé stránky (weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Tradice, nejdůvěryhodnější banka</li><li><input type="checkbox"/> Rozsáhlá síť poboček a bankomatů</li><li><input type="checkbox"/> Vysoký počet klientů</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Vysoké poplatky</li><li><input type="checkbox"/> Nízká propagace produktů</li><li><input type="checkbox"/> Jednotvárnost nabídky produktů</li></ul>
Příležitosti (opportunities)	Hrozby (threats)
<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Růst objemů úvěrů</li><li><input type="checkbox"/> Vysoké bariéry vstupu do odvětví</li><li><input type="checkbox"/> Růst HDP a bohatství obyvatelstva</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Nízkonákladové banky</li><li><input type="checkbox"/> Nízká návštěvnost banky klientem</li><li><input type="checkbox"/> Ztráta důvěry klientů</li></ul>

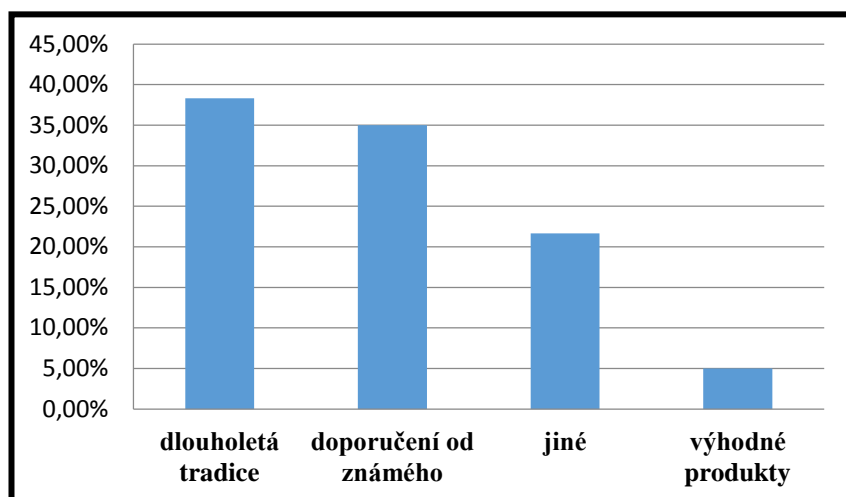
### Silné stránky

Z tabulky č. 4 vyplývá, že největší silnou stránkou pro Českou spořitelnu, a. s. je vedoucí místo na trhu bank. Česká spořitelna, a. s. má dlouholetou tradici a její počátky sahají až do 19. století, kdy v roce 12. února 1825 vznikla v Praze Spořitelna Česká a dále v roce 1991 zahájila svou činnosti jako Česká spořitelna, a. s.

Pro tento bod analýzy SWOT byl vytvořen marketingový výzkum na téma: Proč si lidé vybrali Českou spořitelnu, a. s.? Dotazníkové šetření formou interviu proběhlo dne 15. 8. 2014 v Příbrami a dále byl proveden výzkum přes internetové stránky vyplnto.cz. Respondentů bylo celkem 50.

<sup>69</sup> Vlastní analýza.

**Graf č. 5 – Důvody výběru banky<sup>70</sup>**



Z grafického znázornění vyplývá, že si převážně lidé vybrali Českou spořitelnu, a. s. kvůli její dlouholeté tradici. V současné době se banky navzájem předhánějí a neustále inovují své produkty, ale lidé se stále ještě rozhodují podle tradic bank a dlouholetosti na trhu.

### **Slabé stránky**

Mezi nejvíce slabou stránku patří veškeré poplatky spojené nejen s produkty pro financování bydlení. V roce 2013 byl nejvíce kritizován poplatek za správu hypotečního úvěru. Částka tohoto poplatku mohla vyrůst až na 200 Kč měsíčně a to mohlo být u pětadvacetileté hypotéky až 60 tisíc Kč. Tato situace se již uklidnila, kdy v roce 2014 byl tento poplatek zrušen. V současném roce se řeší nejvíce poplatky u osobního účtu České spořitelny, a. s. Banka své zdražení odůvodňuje tím, že zohledňuje vyšší nákladů na transakci a také zvolený způsob komunikace klienta s bankou. Jedná se především o ceny položek, které nelze zpracovat automaticky (transakce na přepážce). Dále upozorňuje na finanční náklady spojené s rozvojem internetového bankovníctví. Největší zdražení bylo zaznamenáno u zasílání výpisu z osobního účtu z 9,50 Kč na 25 Kč a dále výběr hotovosti na pobočce z 65 Kč na 80 Kč.<sup>71</sup>

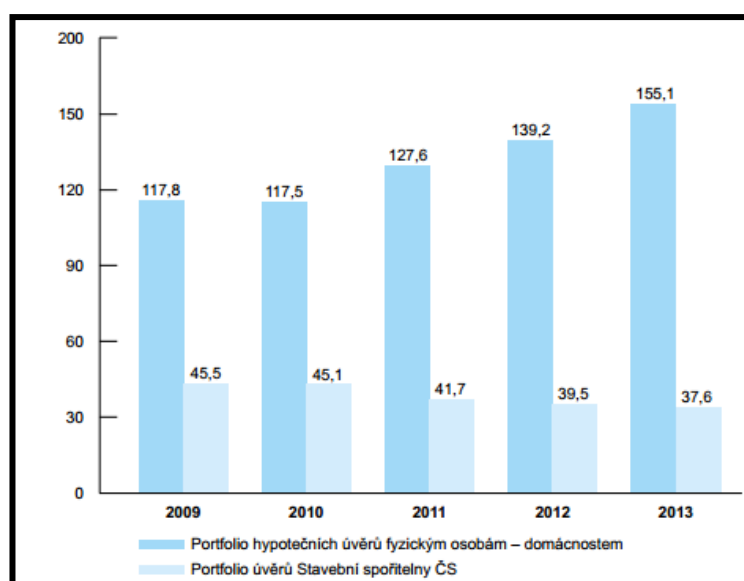
<sup>70</sup> Vlastní výzkum.

<sup>71</sup> Mesec.cz : *Česká spořitelna jde proti proudu a zvedá poplatky*. [online]. 2014. [cit. 2014-09-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/ceska-sporitelna-jde-proti-proudu-a-zveda-poplatky/>>.

## Příležitosti

Rozvoj objemu úvěrů v České spořitelně, a. s. pokračuje i nadále rychlým tempem. Již několik let si drží nízkou úrokovou sazbu u hypotečních úvěrů. Nejnižší průměrná úroková sazba se pohybuje okolo 2,88 %. Za zdařilé výsledky úrokové sazby může příznivá situace na trhu s nemovitostmi a zejména aktivní úvěrová politika České spořitelny, a. s., podpořená kvalifikovanými pracovníky. Ze statistických údajů lze konstatovat, že lidé v roce 2013 nejčastěji využili hypoteční úvěr právě od České spořitelny, a. s.<sup>72</sup>

**Graf č. 6 – Růst objemů úvěrů<sup>73</sup>**



Objem celkového portfolia u hypotečních úvěrů poskytnutým fyzickým osobám se zvýšil oproti roku 2012 o výrazných 11 % na 155,1 mld. Kč. Česká spořitelna, a. s. si několik let drží své hypoteční portfolio poměrně vysoko. Vzhledem k růstu bank na trhu je dobré toto portfolio hlídat, přinášet na trh stále nové akční nabídky a udržovat si svou nízkou úrokovou sazbu.

## Hrozby

V současné době je bankovní trh poměrně aktuální téma. Na trh vstupují nové a nízkonákladové banky, které se snaží oslovit některé klientské segmenty jinak, než bylo doposud zvykem a usilují o udržení pozice na trhu. Jejich cíl spočívá v tom, aby přilákali co nejvíce klientů od ostatních bank. Vytváří často přehledné a stručnější

<sup>72</sup> ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S. *Výroční zpráva 2013*. [online]. cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <[http://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obecne\\_informace/FSCS/CS/Prilohy/vz\\_2013.pdf](http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/vz_2013.pdf)>.

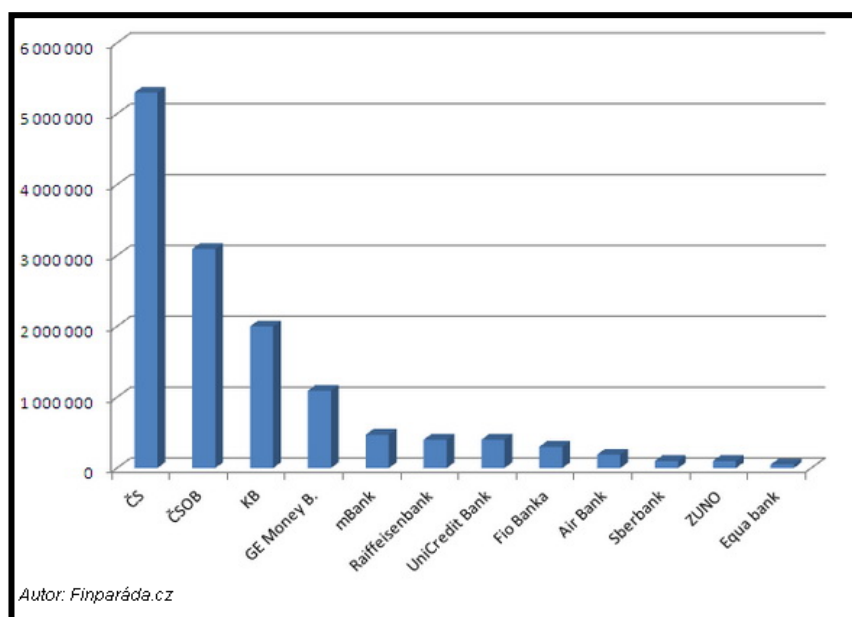
<sup>73</sup> ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S. *Výroční zpráva 2013*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <[http://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obecne\\_informace/FSCS/CS/Prilohy/vz\\_2013.pdf](http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/vz_2013.pdf)>.

poplatkové struktury. Z této situace vyplývá, že aktuální hrozbou každé banky je neudržení své stálé klientely. Průzkum společnosti STEM/MARK, který se konal v únoru a březnu v roce 2013 ukazuje, že by si Českou spořitelnu, a. s. vybralo 13 % obyvatel, avšak na přelomu léta v roce 2014 by si tuto banku vybralo o 2 % méně obyvatel.<sup>74</sup>

**Tabulka č. 5 - Počet klientů nových bank za rok 2013<sup>75</sup>**

Banka	Počet klientů
Air Bank	190 000
mBank	471 000
Fio Banka	300 000
Sberbank	100 000
ZUNO bank	100 000
Equa bank	50 000

**Graf č. 7 – Počet klientů českých bank za rok 2013<sup>76</sup>**



<sup>74</sup> Finance.cz : Čtvrtina Čechů chce změnit banku, nové banky táhnou nejvíce. [online]. 2014. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.novinky.cz/finance/336197-ctvrtina-cechu-chce-zmenit-banku-nove-banky-tahnou-nejvice.html>>.

<sup>75</sup> BURÁK, Z. Část klientů mezi bankami přeběhla, další o tom uvažují. [online]. Finparada.cz. 2013. [cit. 2014-11-10]. Dostupné z WWW: <http://www.finparada.cz/1655-Cast-klientu-mezi-bankami-cestuje.aspx>, vlastní zpracování.

<sup>76</sup> BURÁK, Z. Část klientů mezi bankami přeběhla, další o tom uvažují. [online]. Finparada.cz. 2013. [cit. 2014-11-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.finparada.cz/1655-Cast-klientu-mezi-bankami-cestuje.aspx>>.

## **Závěr SWOT analýzy**

Při strategii SO by měla Česká spořitelna, a. s. využít svých silných stránek a vytěžit maximum z příležitostí na trhu. Díky vysokému podílu na českém trhu a dlouholeté tradici zaujímá dominující část a je schopna si udržet stálou klientelu. Rozvoj objemu úvěru může navýšit inovací produktů a vylepšení dosavadních podmínek. Dále by měla Česká spořitelna, a. s. využívat v dostatečné míře svou značku a vylepšit svou dosavadní propagaci produktů na internetových stránkách, sociálních sítích a v reklamách. V rámci strategie ST by měla použít své silné stránky pro zamezení hrozeb, co nejvíce si udržet své stálé klienty a nabídnout jim ten nejprofesionálnější servis. Situace WO by měla odstranit slabiny pro vznik nových příležitostí. Jak již bylo zmíněno, pro Českou spořitelnu, a. s. by bylo dobré, aby uvedla nový produkt na trh. Zbývá strategie WT má za úkol omezit hrozby, které ohrožují slabé stránky pro vznik nových příležitostí. Česká spořitelna, a. s. sice snížila poplatky za správu hypotečního úvěru, ale navýšila poplatky u jiných produktů a transakcí. Příčina této strategie může být, že ztratí část klientely a bude stále zmiňována na sociálních sítích či internetových stránkách, jako banka, která má nejvyšší poplatky.

### 4.3 Bilance České spořitelny, a. s.

Bilance banky je nejdůležitější účetní výkaz, ve kterém zaznamenává svůj základní kapitál, dále veškerý majetek, pohledávky, závazky a jiné. Jak už již bylo zmíněno v teoretické části práce, aktiva se vždy musí rovnat pasivům. V následující tabulce jsou vybrány pro porovnání pouze základní položky bilance a následně znázorněny v grafickém provedení.<sup>77</sup>

**Tabulka č. 6 - Bilance České spořitelny pro rok 2013 (mil. Kč)<sup>78</sup>**

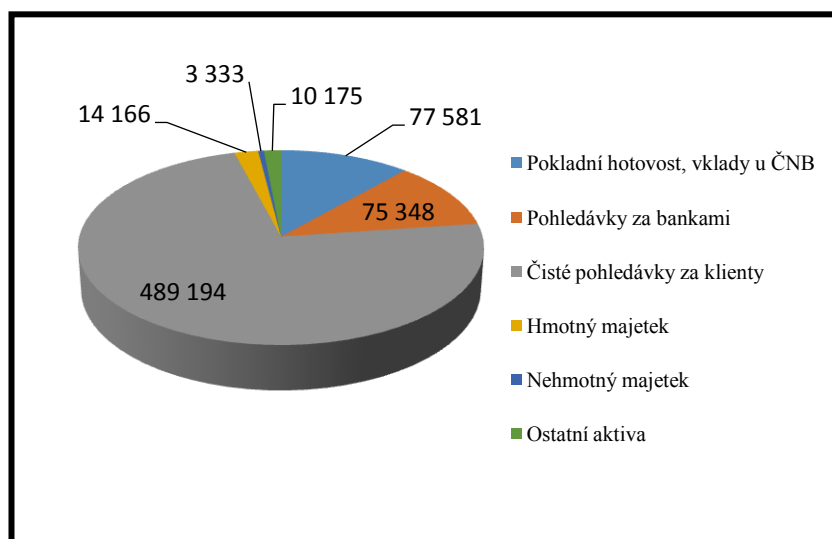
AKTIVA		PASIVA	
Pokladní hotovost, vklady u ČNB	77 581	Závazky k bankám	73 036
Pohledávky za bankami	75 348	Závazky ke klientům	713 977
Čisté pohledávky za klienty	489 194	Finanční závazky v reálné hodnotě	14 434
Aktiva k obchodování	26 550	Deriváty se zápornou reálnou hodnotou	24 446
Fin. aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	4 223	Emitované dluhopisy	26 550
Deriváty s kladnou reálnou hodnotou	22 113	Rezervy	2 594
Realizovatelná finanční aktiva	82 295	Daň splatná	414
Fin. aktiva držena do splatnosti, netto	154 720	Daň odložená	100
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	-	Ostatní závazky	10 100
Investice do nemovitostí	8 330	Podřízený dluh	2 096
Aktiva ve výstavbě	467	Vlastní kapitál	100 976
Hmotný majetek	14 166		
Nehmotný majetek	3 333		
Pohledávky ze splatné daně z příjmu	102		
Odložená daňová pohledávka	126		
Ostatní aktiva	10 175		
<b>Aktiva celkem</b>	<b>968 723</b>	<b>Pasiva celkem</b>	<b>968 723</b>

<sup>77</sup> ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Profil České spořitelny*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>>, vlastní zpracování.

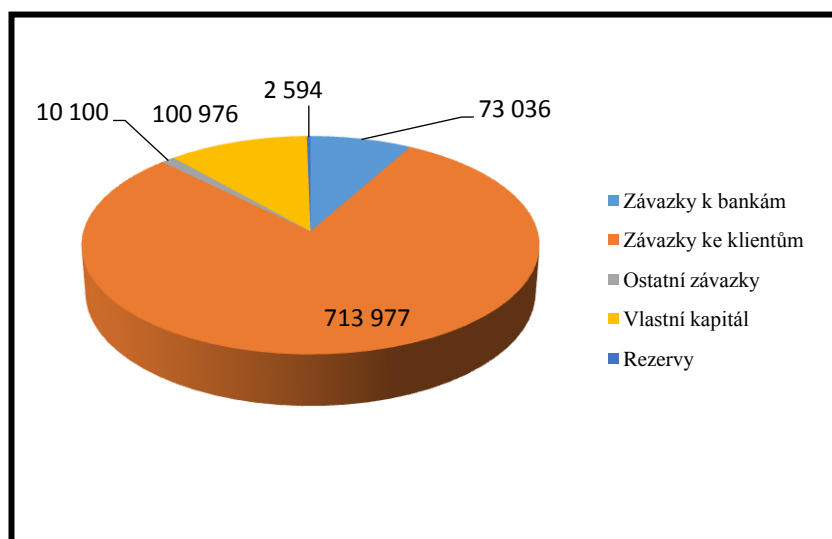
<sup>78</sup> Vlastní zpracování dle Výroční zprávy 2013 České spořitelny, a. s., viz Příloha č. XI.



**Graf č. 7 - Základní položky v aktivní bilanci České spořitelny, a. s.<sup>79</sup>**



**Graf č. 8 - Základní položky v pasivní bilanci České spořitelny, a. s.<sup>80</sup>**



Největší podíl získaly pohledávky ke klientům v aktivní stránce bilance a v pasivní stránce závazky ke klientům. Z porovnání těchto údajů bylo zjištěno, že Česká spořitelna, a. s. má více vkladů než poskytnutých úvěrů. Pro banku je toto postavení vyhovující, jelikož banka potřebuje peníze na úvěry, které získá z vkladů.

<sup>79</sup> Vlastní zpracování.

<sup>80</sup> Vlastní zpracování.

#### 4.4 Produkty řešící otázku financování bydlení<sup>81</sup>

*Hypotéka České spořitelny* – klasický účelový hypoteční úvěr od České spořitelny, a. s., který je podrobněji definován v kapitole 6.3 Komparace hypotečních úvěrů.

*Stavební spoření* – vhodné pro naspoření dětem k usnadnění vstupu do světa dospělých. Lidem v produktivním věku pomůže při řešení financování bydlení prostřednictvím příznivého úvěru na bydlení. Uspořené peníze může klient využít na cokoliv. Výhodou stavebního spoření je státní podpora, která činí 10 % z ročního optimálního vkladu. Optimální roční vklad je 20 000 Kč a státní podpora je 2 000 Kč. Vklady jsou bezpečně uloženy a jsou ze zákona pojištěny.

*Americká hypotéka* – neúčelový hypoteční úvěr, kdy klient nemusí uvést bance, na co peníze použije. Dále funguje na stejném principu jako klasická hypotéka a je to úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Tento produkt může klient využít na nákup zboží a služeb osobní potřeby, vypořádání společného jmění manželů při rozvodovém řízení, úhradu notářských a soudních poplatků a jiné. Nevýhodou jsou vyšší úrokové sazby, a proto je v praxi méně využívány.

*Úvěr ze stavebního spoření* – tento produkt může využít účastník stavebního spoření na financování bytových potřeb. Úvěr ze stavebního spoření lze využít dle nové nabídky banky po dvou letech spoření, ale musí dosáhnout alespoň 35 - 40 % z cílové částky a dosáhnout bodového hodnocení smlouvy o stavebním spoření ke dni hodnocení pro příslušný kalendářní měsíc.

*Úvěr od Buřinky* – tento úvěr slouží pro menší investice do bydlení. Výhodou tohoto úvěru je, že klient nemusí mít peníze naspořené na stavebním spoření a ani ručit svým domem nebo bytem, dále odečtení úroků od daňového základu, možnost výhodného pojištění a rychlé vyřízení. Pomocí tohoto úvěru si může zrekonstruovat bydlení nebo koupit byt, dům či pozemek.

---

<sup>81</sup> ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Profil České spořitelny*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/bydleni-d00019542>>.

## **5 MARKETINGOVÝ VÝZKUM SPOKOJENOSTI KLIENTŮ ČESKÉ SPOŘITELNY, A. S. ŘEŠÍCÍCH OTÁZKU FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ**

Aby byl naplněn jeden z cílů práce, byl proveden v období od 3. 10. 2014 do 23. 10. 2014 vlastní marketingový výzkum formou dotazníkového šetření. Dotazník by měl navazovat na poslední kapitolu bakalářské práce a měl by zaznamenat, jaké produkty pro financování bydlení lidé využívají nejčastěji a dále znázornit spokojenost klientů České spořitelny, a. s.

### **5.1 Projekt výzkumu**

Dotazníkového šetření se mohli zúčastnit pouze klienti České spořitelny, a. s., kteří v současné době řeší otázku financování bydlení prostřednictvím produktů této banky. Proto plánovaný počet oslovených je 100 respondentů.

#### **5.1.1 Metodický postup výzkumu**

- Výzkum je zaměřen pouze na fyzické osoby, kteří řeší otázku financování bydlení prostřednictvím bankovních produktů České spořitelny, a. s.
- Věková kategorie se pohybuje v rozmezí 18 - 65 let.
- Plánovaný počet oslovených - 100 respondentů.
- Dotazník bude umístěn na internetových stránkách vyplnto.cz, dále bude využita sociální síť facebook.com, popřípadě se provede dotazování ve formě interview před pobočkami České spořitelny, a. s.
- Dotazník se bude zaměřovat na otázky typu spokojenosti klientů s bankou, důvody výběru banky, využití bankovních produktů pro financování bydlení, důvody a účel výběru produktů a jiné.
- Respondenti mohou banku ohodnotit a na závěr napsat anonymní komentář k tomuto marketingovému výzkumu.

### 5.1.2 Předvýzkum

Předvýzkum bude proveden po sestavení dotazníku a bude uskutečněn u vzorku 10 lidí. Tento výzkum prokáže srozumitelnost a případně odhalí nedostatky, které budou následně odstraněny.

Z předvýzkumu byly zjištěny drobné nedostatky v definování odpovědí, kde nebylo uvedeno, zda respondent má na výběr více odpovědí nebo jen jednu. Následně bylo doplněno, že otázky č. 9, 10 a 11 jsou pro více odpovědí a otázka č. 5 je nepovinná.

### 5.1.3 Cíle a hypotézy výzkumu

Pro výzkum byly stanoveny dvě hypotézy. Hlavním cílem výzkumu je, zjistit jaké produkty pro účely financování bydlení se využívá nejčastěji, nastavit parametry pro analýzu a dále analyzovat spokojenost klientů s bankou.

**H1:** Nejčastěji využívají lidé pro financování bydlení hypoteční úvěr.

**H2:** 75 % klientů České spořitelny, a. s. by znovu využila tuto banku pro financování bydlení.

### 5.1.4 Struktura dotazníku

Dotazník obsahuje celkem 16 otázek a je nastaven převážně pro jednu odpověď, ale u otázek č. 9, 10 a 11 může respondent zvolit více odpovědí. Dotazník se spustí první otázkou, která se respondenta zeptá, zda je klientem České spořitelny, a. s. a řeší otázku financování bydlení pomocí bankovních produktů této banky. Pokud respondent odpoví, že není a neřeší bydlení prostřednictvím bankovních produktů, dotazník se ukončí s poděkováním za zájem o vyplnění a důvodem ukončení.

Dále následují čtyři identifikační otázky (otázky 2 - 5). Jsou to otázky zaměřené na pohlaví, věk, a zda je respondent pracující, nezaměstnaný, student nebo důchodce a jaká je jeho výše čistého měsíčního příjmu. Otázka na výši měsíčního příjmu není povinná. Respondent tedy mohl tuto otázku přeskočit.

Šestá a sedmá otázka zjišťuje, jak dlouho je klient u České spořitelny, a. s. a důvod výběru banky. V osmé otázce klient ohodnotí služby banky. Hodnocení je jednoduché a uvádí stupnici od jedné až do pěti, přičemž jednička je nejlepší a pětka nejhorší.

Devátá otázka je zaměřena na využití produktů řešící otázku financování bydlení a tato otázka je klíčová pro první stanovenou hypotézu marketingového výzkumu. Respondent u této otázky může zvolit více odpovědí nebo popřípadě uvést jiné produkty mimo nabídku.

Otázky č. 10 a 11 jsou zaměřené na důvod výběru a účel využití bankovních produktů. U těchto otázek mohl respondent opět zvolit více odpovědí. Otázka č. 12 slouží pro hodnocení zvoleného produktu. Hodnocení je opět jednoduché a uvádí stupnici od jedné až do pěti, přičemž jednička je nejlepší a pětka nejhorší.

Otázka č. 13 se respondenta dotazuje, zda by doporučil banku svým známým. Otázka č. 14 společně s otázkou č. 15 je klíčová pro druhou hypotézu marketingového výzkumu, přičemž se zjistí, zda by respondent využil v případě potřeby produkt pro financování bydlení znovu. Pokud respondent odpoví, že by využil, následuje otázka č. 15, ve které se zjišťuje, zda by klient zůstal u České spořitelny, a. s. Pokud respondent odpoví, že ne, končí dotazník otázkou č. 16, která je protikladem naší hypotézy a klient zde konstatuje, že pokud by potřeboval využít znovu produkt pro financování bydlení, obrátil by se na jinou banku.

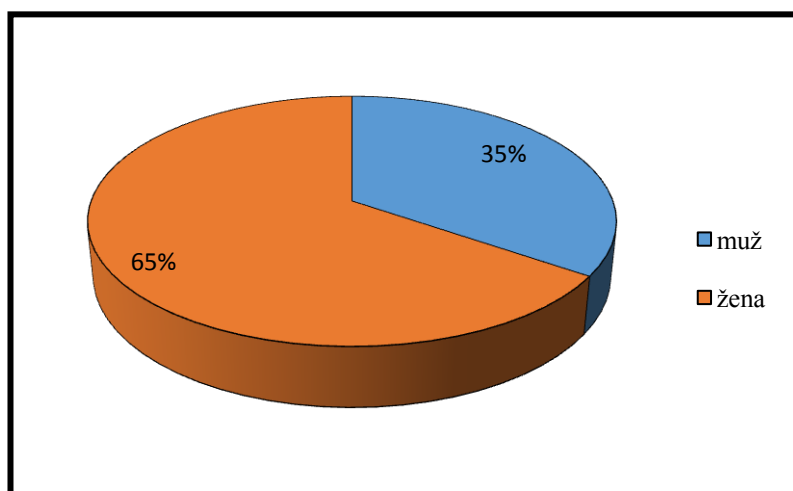
### **5.1.1 Výsledky výzkumu**

Celkem dotazník vyplnilo **113 respondentů**. Tento dotazník měl omezený počet respondentů, jelikož byl pouze pro klienty České spořitelny, a. s., kteří financují bydlení prostřednictvím bankovních produktů.

Dotazování proběhlo formou online dotazníku na stránkách [vyplnTo.cz](http://vyplnTo.cz), dále formou interwiev, který se uskutečnil před pobočkou banky v Praze 5 dne 20. 10. 2014.

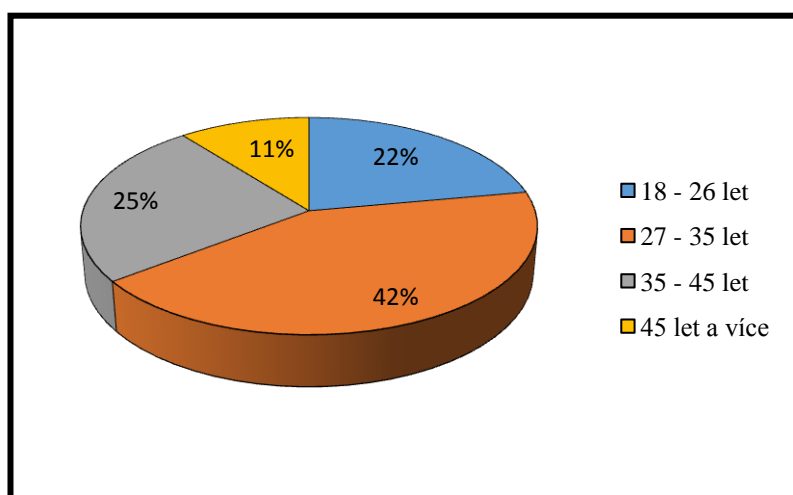
V následujících grafech jsou znázorněny důležité výsledky výzkumu. Otázky, které nebyly pro výzkum vysoce důležité, jsou pouze okomentovány či tabulkově doloženy.

**Graf č. 9 – Pohlaví respondentů:<sup>82</sup>**



Graf č. 9 znázorňuje identifikaci pohlaví respondenta. Dotazník vyplnilo 65 % žen a 35 % mužů.

**Graf č. 10 – V jaké věkové kategorii se pohybujete?<sup>83</sup>**

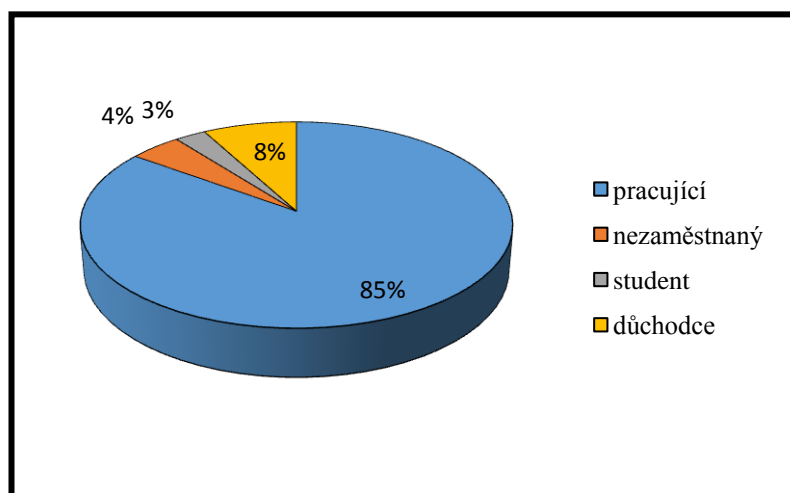


Lidé, kteří jsou u České spořitelny, a. s. a zároveň financují bydlení prostřednictvím bankovních produktů, jsou nejčastěji ve věkové kategorii 27 – 35 let. Druhá nejčastější věková skupina se pohybuje v rozmezí 35 – 45 let, 22 % respondentů se zařadilo do věkové skupiny 18 – 26 let a 11 % respondentů obsadilo věkovou skupinu v rozmezí 45 let až více.

<sup>82</sup> Vlastní výzkum.

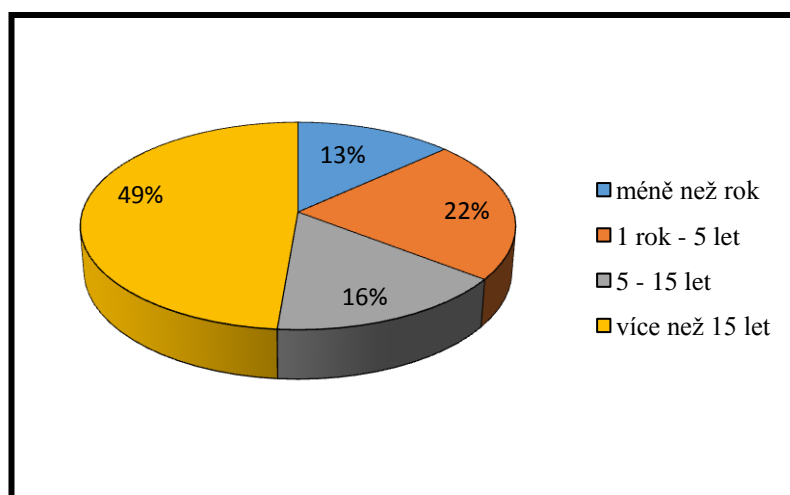
<sup>83</sup> Vlastní výzkum.

**Graf č. 11 – Jste pracující, nezaměstnaný, student či důchodce?**<sup>84</sup>



Z grafického znázornění vyplývá, že téměř většina respondentů je pracujících. Pokud respondent sdělil, že je pracující, zobrazila se následující nepovinná otázka na čistý měsíční příjem. Tuto otázku nechtělo vyplnit pouze 5 respondentů. Nejčastěji se žebříček příjmů pohyboval v rozmezí 20 – 25 tisíc Kč.

**Graf č. 12 – Jak dlouho jste klientem/klientkou ČS, a. s.?**<sup>85</sup>

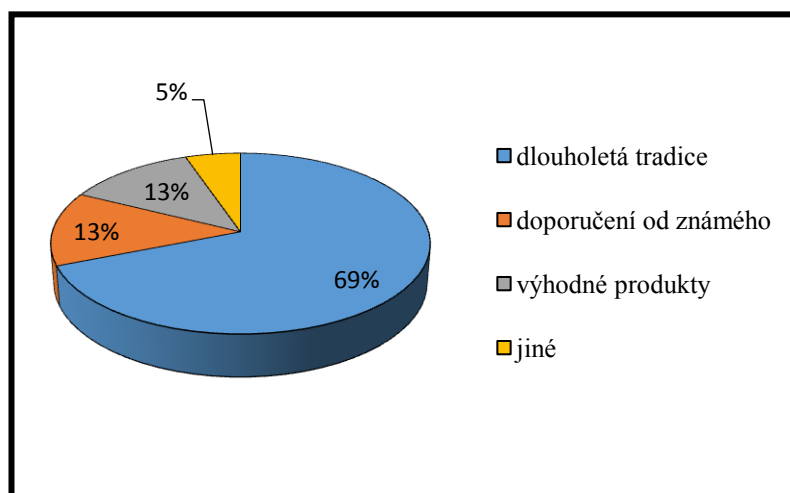


Z grafu č. 12 vyplývá, že Česká spořitelna, a. s. má převážně dlouholetou klientelu. Více než 15 let je u této banky 49 % respondentů. 22 % klientů je u banky rok až pět let, 16 % je klientem 5 až 15 let a pouze 13 % je u této banky méně než jeden rok.

<sup>84</sup> Vlastní výzkum.

<sup>85</sup> Vlastní výzkum.

**Graf č. 13 – Uved'te prosím důvod, proč jste si tuto banku vybral/a.**<sup>86</sup>



Tato otázka v dotazníku opět potvrdila marketingový výzkum na téma: Proč si lidé vybrali Českou spořitelnu, a. s., který je uveden v kapitole 4.2 Postavení na trhu a SWOT analýza České spořitelny, a. s. Z grafického znázornění vyplývá, že si lidé převážně vybrali Českou spořitelnu, a. s. z důvodu její dlouholeté tradice, 13 % respondentů z důvodu výhodných produktů a od doporučení známého a 5 % uvedlo jiný důvod.

**Tabulka č. 7 – Jak byste celkově ohodnotil/a služby této banky?**<sup>87</sup>

(hodnocení jako ve škole, 1 = nejlepší, 5 = nejhorší)

Hodnocení	Počet klientů	Průměr
1	17	17
2	54	108
3	36	108
4	4	16
5	2	10
<b>Celkem</b>	113	259
<b>Průměr</b>		<b>2,292035</b>

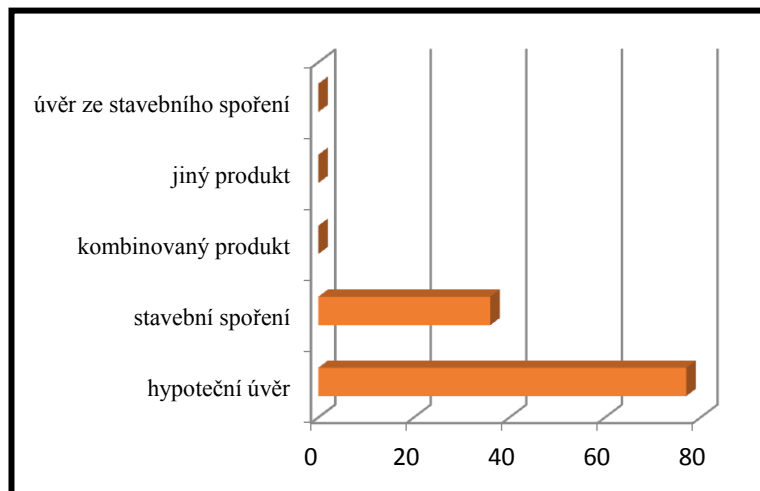
Respondenti mohli celkově ohodnotit služby banky. Česká spořitelna, a. s. získala průměrnou známku 2,29.

<sup>86</sup> Vlastní výzkum.

<sup>87</sup> Vlastní výzkum.



**Graf č. 14 – Jaké bankovní produkty jste využil/a pro financování vlastního bydlení?<sup>88</sup>**

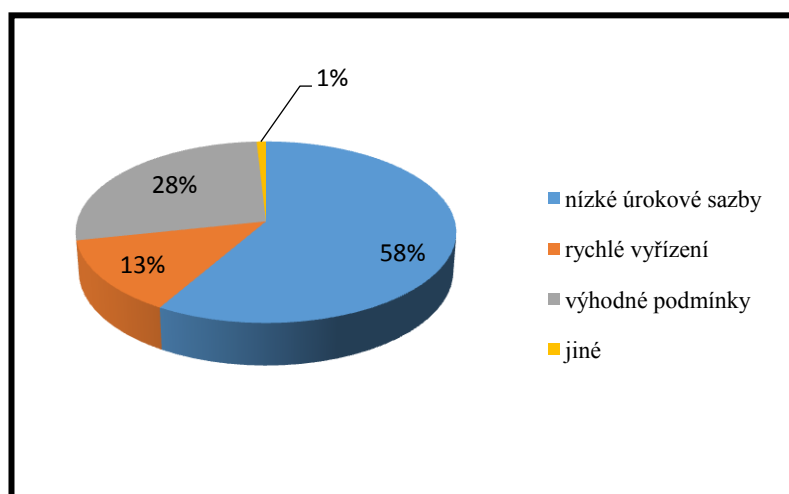


*Kombinované produkty = Hypoteční úvěr a stavební spoření, Hypoteční úvěr a kapitálové pojištění.*

*Stavební spoření = úspory myšlené na budoucí vlastní bydlení.*

Tato otázka je velmi důležitým podkladem pro závěrečnou praktickou část práce, ve které budou nejvyužívanější produkty komparovány mezi třemi bankami a zároveň pro hypotézu č. 1. Z výzkumu bylo zjištěno, že v současné době využívá 77 respondentů hypoteční úvěr pro financování vlastního bydlení a 36 respondentů využívá stavební spoření, jako produkt pro úspory na bydlení. Úvěr ze stavebního spoření, kombinované produkty a jiný produkt nevyužil ani jeden respondent.

**Graf č. 15 – Z jakého důvodu jste si vybral/a bankovní produkt?<sup>89</sup>**

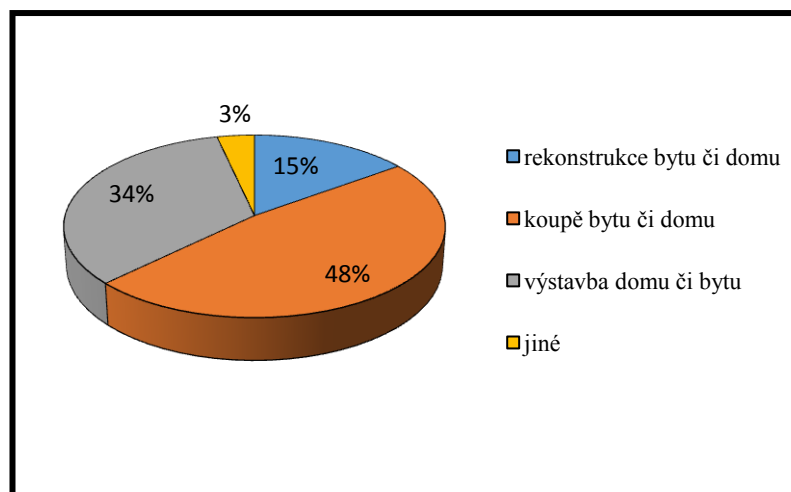


<sup>88</sup> Vlastní výzkum.

<sup>89</sup> Vlastní výzkum.

Z grafu č. 15 vyplývá, že nejčastěji si lidé vybrali bankovní produkt z důvodů nízkých úrokových sazeb, dalším důvodem jsou výhodné podmínky a rychlé vyřízení nebo jiný důvod výběru.

**Graf č. 16 – Na jakou potřebu jste využil/a produkty?<sup>90</sup>**



Graf č. 16 vyjadřuje, na jaký účel respondenti využili produkty pro financování bydlení. 48 % respondentů na koupi bytu či domu, 34 % na výstavbu domu či bytu, 15 % na rekonstrukci bytu či domu a pouhý 3 % na jiný účel.

**Tabulka č. 8 – Jak byste ohodnotil/a využitý produkt?<sup>91</sup>**

(hodnocení jako ve škole, 1 = nejlepší, 5 = nejhorší)

Hodnocení	Počet respondentů	Průměr
1	12	12
2	48	96
3	35	105
4	15	60
5	3	15
<b>Celkem</b>	113	288
<b>průměr</b>		2,548673

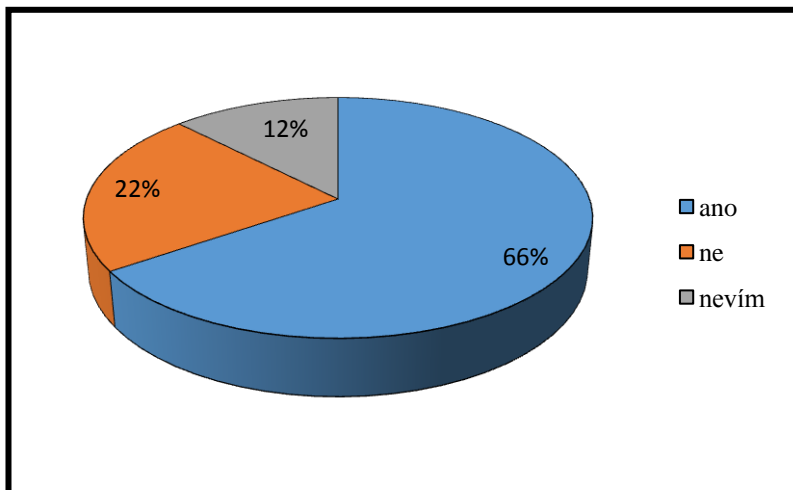
Respondenti mohli ohodnotit produkt, který využili pro financování bydlení, a průměrná známka činí 2,5. Znamka se v průměru týká všech produktů, jelikož

<sup>90</sup> Vlastní výzkum.

<sup>91</sup> Vlastní výzkum.

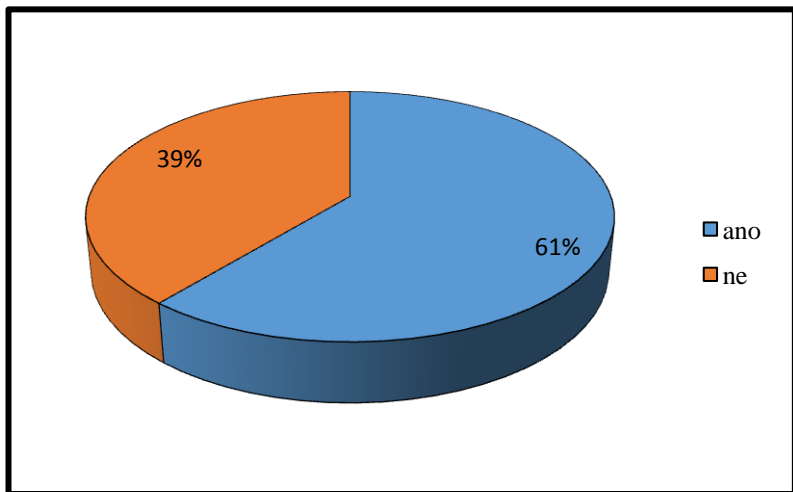
dotazník nebyl dále členěn na jednotlivé produkty. Z tohoto čísla vyplývá, že klienti jsou průměrně spokojeni se svými produkty sloužící pro financování bydlení.

**Graf č. 17 - Doporučil/a byste banku svým známým?<sup>92</sup>**



Převážná většina respondentů by doporučila banku svým známým. 22 % respondentů nikoliv a 12 % odpovědělo, že neví.

**Graf č. 18 – V případě potřeby využil/a byste někdy ještě další produkt pro financování bydlení?<sup>93</sup>**



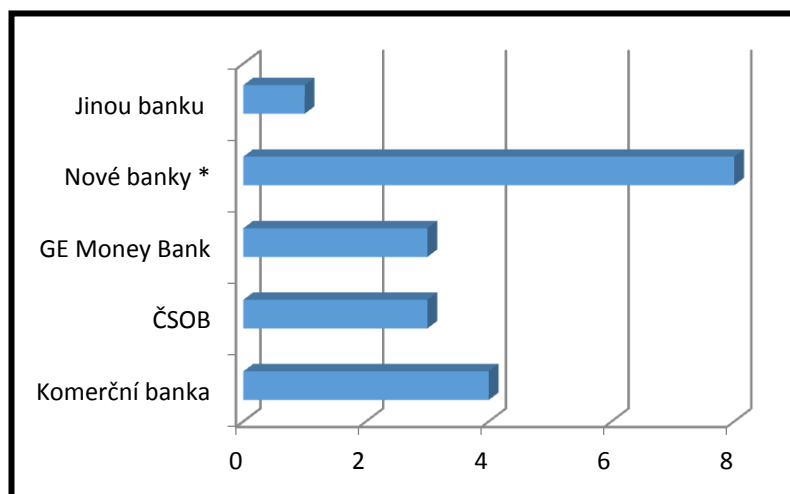
Z grafu č. 18 vyplývá, že 61 % respondentů by znovu využilo bankovní produkt pro financování bydlení a zbylých 39 % respondentů by již nevyužilo. Pokud respondent odpověděl ano, zobrazila se následující otázka: Bylo by to u České spořitelny, a. s.?

<sup>92</sup> Vlastní výzkum.

<sup>93</sup> Vlastní výzkum.

51 % respondentů odpovědělo ano, 27 % ne a zbylých 22 % možná. Tato otázka byla pro výzkum velmi důležitá, jelikož odpovídá na druhou stanovenou hypotézu. Pokud respondent odpověděl, že by nevyužil znovu České spořitelny, a. s., zobrazila se následující otázka: Jakou jinou banku byste zvolil/a? Odpovědi nám zobrazuje následující graf.

**Graf č. 19 – Pokud jste odpověděl ne, jakou jinou banku byste si zvolil/a?**<sup>94</sup>



\*Nové banky: Equa Bank, Zuno, Air Bank, mBank)

Nejčastěji by lidé využili Nové banky, které v současné době vznikají na trhu. Jeden respondent zmínil jinou banku a tou byla Sberbank. Komerční banku, a. s. by si vybrali 4 respondenti, ČSOB a GE Money Bank 3 respondenti.

<sup>94</sup> Vlastní výzkum.

## 5.2 Závěr a vyhodnocení hypotéz marketingového výzkumu

Z dotazníkového šetření lze charakterizovat základní identifikační údaje oslovených respondentů. Celkem vyplnilo dotazník 113 respondentů tedy o 13 více, než byl plánovaný počet. Z tohoto počtu tvoří 65 % ženy a 35 % muži. Nejpočetnější skupinou tvoří lidé ve věku 27 – 35 let. Celkem 96 respondentů je pracujících a jejich čistý měsíční příjem se nejčastěji pohybuje v rozmezí 20 – 25 tisíc Kč.

Dále bylo z dotazníku zjištěno, že větší část klientů České spořitelny, a. s., kteří financují vlastní bydlení je u banky více než 15 let a to z důvodu dlouholeté tradice. Respondent mohl i tuto banku ohodnotit. Spořitelna získala průměrnou známku 2,29 a většina klientů by jí doporučilo svým známým.

Marketingový výzkum byl pro praktickou část bakalářské práce velmi důležitý a hlavně navazující na poslední kapitolu, která komparuje nejvíce využívané produkty pro financování bydlení mezi třemi bankami. Ve výzkumu byly stanoveny dvě hypotézy, které se z části potvrdily.

### **Hypotéza č. 1 - Nejčastěji využívají lidé pro financování bydlení hypoteční úvěr**

Na tuto hypotézu je stanovena otázka č. 9 – Jaké bankovní produkty jste využil/a pro financování vlastního bydlení? Každý respondent měl na výběr následující možnosti: hypoteční úvěr, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, kombinované produkty a mohl uvést i jiný produkt. Tato hypotéza se potvrdila. Hypoteční úvěr využívá celkem 77 respondentů, stavební spoření má 36 respondentů, úvěr ze stavebního spoření, jiné a kombinované produkty nevyužil žádný respondent.

### **Hypotéza č. 2 - 75 % klientů České spořitelny, a. s. by znovu využila tuto banku pro financování bydlení**

Tuto hypotézu definují otázky č. 14 a 15. Otázka č. 14 – Využil/a byste v případě potřeby produkt pro financování bydlení znovu? Pokud klient odpoví, že by využil, následuje otázka č. 15 – Bylo by to u České spořitelny, a. s.? Respondent mohl odpovědět ano, ne nebo možná. Celkem 69 respondentů odpovědělo u otázky č. 14 ano a Českou spořitelnu, a. s. by znovu využilo 35 respondentů, 19 z nich odpověděli ne a odpověď možná zvolilo 15 respondentů. Tato hypotéza se s menší přesností také potvrdila a 65 % respondentů by využilo bankovní produkt pro financování bydlení u České spořitelny, a. s.

Úvěr ze stavebního spoření a kombinované produkty nevyužil ani jeden respondent a proto není nutné provést komparaci těchto produktů. Nejvíce respondenti využili hypoteční úvěr a druhé místo obsadilo stavební spoření, jako forma úspor na budoucí bydlení.

Z dotazníkového šetření byly dále zjištěny i jiné zajímavé výsledky:

- Volba banky – 69 % respondentů si převážně vybralo Českou spořitelnu, a. s. kvůli její dlouholeté tradici, 13 % respondentů z důvodu výhodných produktů a od doporučení známého a 5 % uvedlo jiný důvod.
- Nejčastěji si lidé vybrali bankovní produkt z důvodů nízkých úrokových sazeb. V současné době má velmi příznivé úrokové sazby hypoteční produkt a je tedy dle průzkumu nejvyužívanějším produktem.
- Respondenti převážně využili produkt na koupi bytu či domu, 34 % na výstavbu domu či bytu, 15 % na rekonstrukci bytu či domu a pouhé 3 % na jiný účel.
- 66 % respondentů by doporučila banku svým známým.
- Ze všech dotazovaných respondentů nikdo nevyužívá úvěr ze stavebního spoření, který se považuje za poměrně známý a využívaný produkt pro financování vlastního bydlení.

## 6 KOMPARACE PRODUKTOVÉ NABÍDKY PRO FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ VYBRANÝCH BANK S ČESKOU SPOŘITELNOU, A. S.

V této kapitole je provedena komparace třech největších bank na českém trhu. V následující kapitole jsou představeny další dvě největší banky. Pro komparaci České spořitelny, a. s. byla zvolena Komerční banka, a. s. a Československá obchodní banka, a. s. Jsou zde uvedeny základní informace, popis společností a jejich historie. Na závěr je provedena komparace nejvíce využívaných produktů pro financování bydlení těchto bank s produkty České spořitelny, a. s.

### 6.1 Komerční banka, a. s.



Komerční banka, a. s. je mateřskou společností Skupiny KB, dále je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale. Spadá mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy. Je univerzální bankou a poskytuje širokou nabídku služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví.<sup>95</sup>

#### Tabulka č. 9 - Základní informace společnosti<sup>96</sup>

<b>Název společnosti:</b>	Komerční banka
<b>Sídlo centrály:</b>	Na Příkopě 33, Praha 1, 114 07
<b>IČO:</b>	45317054
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost

<sup>95</sup> KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Základní informace*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>>.

<sup>96</sup> KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Základní informace*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>>, vlastní zpracování.

### 6.1.1 Historie a současnost firmy<sup>97</sup>

V roce 1990 byla Komerční banka, a. s. založena jako státní instituce a až v roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. Významný byl rok 2001, ve kterém Société Générale koupila 60% státní podíl v Komerční bance, a. s. Po tomto roce začala KB kromě své tradičně silné pozice na trhu podniků a municipalit výrazně rozvíjet aktivity také pro individuální zákazníky a podnikatele.

Tak jako Česká spořitelna, a. s. se i Komerční banka, a. s. aktivně zapojuje do různých soutěží mezi bankami a v letech 2003 - 2011 získala čtyři prestižní ocenění Banka roku, v soutěži organizované společností Fincentrum. V roce 2012 obhájila ocenění Banka roku 2012, dále se umístila na druhém místě v kategorii Nejdůvěryhodnější banka roku a v kategorii Hypotéka roku, a na třetím místě v kategorii Banka bez bariér. V současné době dle statistik za rok 2013 má Komerční banka, a. s. 1 589 000 klientů, 399 poboček a 729 bankomatů po celé České republice.

**Tabulka č. 10 – Současná situace Komerční banky, a. s. v číslech<sup>98</sup>**

<b>Aktiva celkem</b>	878 mld. Kč
<b>Počet klientů</b>	1 589 000
<b>Počet poboček</b>	399
<b>Počet bankomatů</b>	729
<b>Počet zaměstnanců</b>	7 706

### **Modrá pyramida – stavební spořitelna pro Komerční banku, a. s.<sup>99</sup>**

V roce 2006 odkoupila Komerční banka, a. s. zbývající 60% podíl v Modré pyramidě stavební spořitelně, a. s., čímž získala postavení třetí největší stavební spořitelnou v České republice.

V současné době je Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. moderní a dynamická společnost, zaměřující se na poskytování finančního poradenství. Poskytuje nejen stavební spoření a úvěry na bydlení, ale nabízí i řadu pojišťovacích produktů a přináší výhodné řešení pro klienty v podobě nových konceptů.

<sup>97</sup> KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Základní informace*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>>.

<sup>98</sup> KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Základní informace*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>>, vlastní zpracování.

<sup>99</sup> MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPORITELNA, A. S. *O nás*. [online]. [cit. 2014-10-23]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/o-nas/o-modre-pyramide>>.



### 6.1.2 Produkty řešící otázku financování bydlení<sup>100</sup>

*Hypoteční úvěr KB* – klasický účelový hypoteční úvěr od Komerční banky, a. s. který je podrobněji definován v kapitole 6.3 Komparace hypotečního úvěru.

*Flexibilní hypotéka* – klient u této hypotéky může rozhodovat o své výši měsíčních splátek. Umožňuje snížení splátek podle aktuální výše příjmů bez dodatečných poplatků, dále možnost rychlejšího předčasného spláčení, přerušování spláčení až na 3 měsíce a možnost odkladu splátek až na 12 měsíců.

*Hypotéka 2 v 1* – hypotéka a spotřebitelský úvěr v jednom. Hypotéka 2 v 1 je hypoteční úvěr s možností použití i na investice, u kterých není účel stanoven.

*Hypotéka dozadu* - tento úvěr je pro ty, kteří chtějí získat peníze na refundaci již vynaložených nákladů na bydlení.

*Překlenovací HÚ* – účelový úvěr sloužící k investici do nemovitosti, při čemž jeho spláčení je zajištěno z kapitálového životního pojištění KB nebo stavebního spoření u Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.

*Předhypoteční úvěr* – krátkodobý úvěr, který je poskytován v kombinaci s následným hypotečním úvěrem nebo překlenovacím hypotečním úvěrem.

*Úvěr na nemovitost* – úvěr na bydlení bez potřeby zajištění nemovitosti.

*Stavební spoření* – jeden z nejvýhodnějších produktů na trhu pro zhodnocení úspor při minimálním zisku.

*Dohoda o správě kupní ceny* – jistota při koupi nemovitosti, kdy kupující složí kupní cenu v dojednané výši bance, banka tuto částku převezme do správy a za sjednaných podmínek peníze vyplatí prodávajícímu.

---

<sup>100</sup> KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Hypotéky*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/index.shtml>>.

## 6.2 Československá obchodní banka, a. s.



Československá obchodní banka, a. s. (dále jen ČSOB) působí na českém trhu jako univerzální banka, která poskytuje služby všem klientským segmentům (fyzickým a právnickým osobám, malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům). V retailovém bankovníctví působí ČSOB pod základními obchodními značkami – ČSOB, Era a Poštovní spořitelna. Klienti jsou obsluhováni prostřednictvím poboček ČSOB, Era finančních center a v obchodních místech České pošty.<sup>101</sup>

**Tabulka č. 11 - Základní informace společnosti<sup>102</sup>**

<b>Název společnosti:</b>	Československá obchodní banka
<b>Sídlo centrály:</b>	Radlická 333/150, Praha 5, 150 57
<b>IČO:</b>	00001350
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost

### 6.2.1 Historie a současnost firmy<sup>103</sup>

Československá obchodní banka, a. s. byla založena v roce 1964, jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. V roce 1999 byla privatizována a jejím majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank. Její součástí se stala v roce 2000 Investiční a poštovní banka a po odkoupení minoritních podílů se v roce 2007 stala KBC Bank jediným akcionářem ČSOB. Československá obchodní banka, a. s. se může pyšnit nejnovějším oceněním Nejlepší banka roku v ČR pro rok 2014, které získala prostřednictvím časopisu Global Finance.

<sup>101</sup> ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S., *O společnosti ČSOB*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>>.

<sup>102</sup> ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S., *O společnosti ČSOB*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>>, vlastní zpracování.

<sup>103</sup> ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S., *O společnosti ČSOB*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>>.

V současné době dle statistik za rok 2013 má tato banka 2 900 000 klientů, 7 553 zaměstnanců, 249 poboček ČSOB, 74 finančních center Era, 3 100 poštovních spořitelén a 1 006 bankomatů.

**Tabulka č. 12 - Současná situace banky v číslech<sup>104</sup>**

<b>Aktiva celkem</b>	921 mld. Kč
<b>Počet klientů</b>	2 900 000
<b>Počet poboček</b>	249
<b>Počet bankomatů</b>	1 006
<b>Počet zaměstnanců</b>	7 553

### **Českomoravská stavební spořitelna, a. s. - stavební spořitelna pro ČSOB<sup>105</sup>**

Pokud klient bude chtít sjednat stavební spoření u ČSOB, obrací se na Českomoravskou stavební spořitelnu, a. s., ve zkratce ČMSS. Českomoravská stavební spořitelna, a. s. je největší stavební spořitelna v České republice. Od roku 1993 má více než 6,2 milionu uzavřených smluv o stavebním spoření a bezmála milion poskytnutých úvěrů na bydlení. Zastupuje ji více než 2 000 renomovaných finančních poradců.

#### **6.2.2 Produkty řešící otázku financování bydlení<sup>106</sup>**

*ČSOB hypotéka* - klasický účelový hypoteční úvěr od ČSOB, který je podrobněji definován v kapitole 6.3 Komparace hypotečního úvěru.

*Hypotéka s bonusem* – za řádné splácení a splnění dalších požadavků (min. délka úvěru 20 let a 3 až 5 let fixace) získá klient od banky bonus v podobě odpuštění části výše hypotéky.

*Bezstarostná hypotéka* – banka zajistí odhad nemovitosti, sjedná klientovi pojištění, vyřídí výpis z katastru nemovitosti.

*Hypotéka s garantovanou výší splátky* – banka zaručuje stejnou splátku po celou dobu trvání hypotéky.

<sup>104</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S., *O společnosti ČSOB*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>>, vlastní zpracování.

<sup>105</sup>ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S., *O ČMSS*. [online]. [cit. 2014-11-10]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>>.

<sup>106</sup>ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S., *Bydlení*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/default.aspx>>.

*Předhypoteční úvěr* – tento úvěr je poskytnut klientovi, který nesplňuje podmínky pro klasický úvěr ČSOB.

*Americká hypotéka* – neúčelová hypotéka, u které klient nemusí dokládat, na co získané peníze použije.

*Půjčka na lepší bydlení* – pokud klient plánuje pouze rekonstrukci či modernizaci, postačí mu tento úvěr, u kterého nemusí dokládat faktury při čerpání.

*Stavební spoření* – výhodné spoření, kdy klient získá státní podporu při pravidelném spoření po dobu 6 let a dále může využít úvěr ze stavebního spoření.

*Hypotéka bez dokládání příjmů* – při získání této hypotéky nemusí klient dokládat příjmy, což ocení zejména podnikatelé, jejichž výše příjmů uvedená v daňovém přiznání není dostačující pro získání hypotéky za standardních podmínek.

### 6.3 Komparace hypotečního úvěru

Z marketingového výzkumu ve formě dotazníkové šetření vyplynulo, že mezi nejčastěji využívaný produkt pro financování bydlení je hypoteční úvěr a tím se potvrdila jedna z hypotéz výzkumu. V této kapitole jsou analyzovány hypoteční úvěry **České spořitelny, a. s., Komerční banky, a. s. a Československé obchodní banky, a. s.** Následně jsou provedeny závěrečné kalkulace komparace a analýzy nevhodnějšího hypotečního úvěru pro modelového klienta.

Pro zvolenou komparaci je vybrán hypoteční úvěr od třech největších bank na trhu. Komparovány jsou tyto produkty: **ČSOB hypotéka, Hypotéka ČS a Hypotéka KB.** V práci je použit modelový klient, který chce využít hypoteční úvěr pro financování vlastního bydlení. V následující kapitole jsou analyzovány důležité informace klienta sloužící pro vypočítání předběžné kalkulace, provedena analýza úvěrů a závěrem je vyhodnocen nejlepší produkt řešící otázku financování bydlení modelového klienta.

Hypoteční úvěr ČS je poskytován osobám starších 18 let žijící na území České republiky, dále cizincům s trvalým pobytem v ČR a občanům členských zemí EU. Vyřízení této hypotéky je bez poplatků a u bytů je on-line ocenění zdarma. Dále nemusí klient nic jiného platit ze svých finančních prostředků, banka mu poskytne peníze v plné výši ceny nemovitosti. Hypotéku může klient splácet dle svých potřeb, v průběhu splácení. Dále lze využít možnost mimořádných splátek a dalších služeb. Pokud klient financuje družstevní byt a dřevostavby, a to i bez zástavy jinou nemovitostí, hypotéka mu pokryje i náklady související s investicí, jako jsou bankovní služby, ocenění nemovitosti, realitní a právní služby apod. V České spořitelně, a. s. funguje speciální kvalifikovaný hypoteční tým, který klientovi pomůže si nastavit systém dle individuálních potřeb. Upozorní ho na možná úskalí a provede ho celým procesem. K základnímu produktu lze zvolit i doplňkové služby: hypotéku s proměnou úrokovou sazbou a refinancování úvěrů za výhodných podmínek.<sup>107</sup>

Hypotéka ČSOB je poskytována osobám starších 18 let a ke dni konečné splatnosti úvěru klientův věk nesmí přesáhnout 70 let. Klient dále musí mít příjmy ze závislé činnosti, podnikání nebo jiný bankou uznatelný příjem. Žádat může sám nebo s více žadateli. Společně s ním mohou žádat manželé, rodiče a děti, příbuzní, druh

---

<sup>107</sup> ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Hypotéka České spořitelny*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00019160>>.

a družka a i lidé, kteří nejsou v příbuzenském vztahu, maximálně však 4 žadatelé ze dvou domácností. Jeden ze žadatelů musí být vlastníkem úvěrované nemovitosti nebo se jím stane v případě výstavby nové nemovitosti. Nemovitost se musí nacházet na území ČR a musí být pojištěna proti živelným rizikům. Jeho charakteristický rys je, že je to úvěr účelový. Klient může tuto hypotéku využít na koupi nemovitosti do osobního či družstevního vlastnictví, výstavbu nemovitosti, dále na rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti, úvěr na refinancování, konsolidaci či koupě nemovitosti v zahraničí. Výhodou tohoto úvěru je, že klient může svou nemovitost kdykoliv při splácení prodat a tím převést splátky na jinou osobu.<sup>108</sup>

Hypoteční úvěr KB je poskytován osobám starších 18 let, které žijí na území České republiky, dále cizincům s trvalým pobytem v ČR a občanům členských zemí EU. U manželů musí být alespoň jeden z nich občan ČR. Jeho nejvýznamnější charakteristika je, že je to úvěr účelový pro investice do nemovitostí. Prostřednictvím tohoto úvěru si může klient pořídit nemovitost do vlastnictví, vypořádat spoluvlastnické a dědické nároky k nemovitosti, koupit družstevní byt, předplatit nájemné, postavit nemovitost, dále může tento úvěr použít na rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti, provést konsolidaci a refundaci. Výhodou tohoto úvěru je, že lze hypotéku využít i na vedlejší náklady, a to až do 50 % výše úvěru.<sup>109</sup>

---

<sup>108</sup> ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S., *Podmínky pro poskytnutí hypotéky*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z WWW:<<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/Podminky-poskytnuti-hypoteky.aspx>>.

<sup>109</sup> KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Hypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z WWW:<<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/hypotecni-uver.shtml>>.

### 6.3.1 Modelová situace

Klient YX vlastní pozemek nedaleko města Příbram a rozhodl se postavit malý rodinný dům. Jako zástavu zvolí budoucí výstavbu. Odhad ceny budoucí nemovitosti je na 2 000 000 Kč. Čistý měsíční příjem činí 24 500 Kč. Klient je ochoten měsíčně splácet 10 000 Kč a zbylé peněžní prostředky si odkládat stranou pro případ nouze. V současné době má naspořeno z vlastních zdrojů 200 000 Kč.

#### Základní údaje pro kalkulaci

➤ Hodnota nemovitosti	2 000 000 Kč
➤ Vlastní pozemek	ano
➤ Čistý měsíční příjem	24 500 Kč
➤ Náklady na bydlení/měsíčně	2 000 Kč
➤ Vlastní zdroje	200 000 Kč
➤ Výše úvěru	1 800 000 Kč
➤ Fixační doba	5 let
➤ Splatnost úvěru	20 let

Pro modelového klienta byla vybrána fixační doba 5 let, jelikož jsou v současné době u této a delších fixací nejvýhodnější úrokové sazby. Doba splatnosti byla určena na 20 let. Klient má uspořeno z vlastních zdrojů 200 000 Kč, a proto podíl úvěru na zajištění by měl být 90 %.

Celkové výše úvěru činí 1 800 000 Kč. V současné době platí, že pokud je v zástavě vystavovaná nemovitost, tato nemovitost musí být zapsaná do katastru nemovitostí. To znamená, že musí mít alespoň základy, aby se do katastru zaevidovala.

Výpočet podíl úvěru na zajištění:<sup>110</sup>

$$LTV = \frac{1800000}{2000000} \times 100 = 90\%$$

<sup>110</sup> Vlastní zpracování.

### 6.3.2 Parametry komparovaných hypotečních úvěrů

Tabulka č. 13 znázorňuje základní parametry vybraných úvěrů, které banky zveřejňují na webových stránkách.

Je zde uvedena minimální a maximální výše úvěru. U komerční banky, a. s. a ČSOB je minimální výše úvěru 200 000 Kč a u České spořitelny, a. s. je minimální výše 500 000 Kč. Maximální výši úvěru nabízí všechny tři banky stejnou a to do 100 % hodnoty zastavěné nemovitosti. Jak už již bylo zmíněno v teoretické části práce, ne všichni klienti tuto výši úvěru mohou získat.

Dále banky poskytují různé výhody a slevy z úrokové sazby. Nejčastěji jsou poskytovány slevy z úrokové sazby za sjednané pojištění, sleva za splácení úvěru z aktivního osobního účtu, vyšší splatnosti a jiné. Výhodou může být vyřízení výpisu z katastru nemovitostí nebo online ocenění bytů zdarma.

Závěrem tabulky jsou základní poplatky týkající se zpracování, mimořádné splátky úvěru vedení a správy úvěru. V současné době mnoho bank zrušilo poplatek za správu a vedení úvěru. Tento poplatek má ze tří komparovaných bank zavedený pouze Československá obchodní banka, a. s.

Tabulka slouží pro znázornění, jak by klient měl postupovat při výběru produktů a bankovních institucí. Všechny tyto informace, které jsou z reklamních letáků či webových stránek, by si měl klient zpracovat a poté si nechat udělat jednotlivé kalkulace u vybraných bank.

Následně jsou tyto údaje komparovány a na základě přesnějších kalkulací jednotlivých bank je vyhodnocen nejvýhodnější bankovní produkt.



Tabulka č. 13 – Základní parametry hypotečních úvěrů<sup>111,112,113</sup>

Parametry	ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S.	ČSOB	KOMERČNÍ BANKA, A. S.
Min. výše úvěru	500 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč
Max. výše úvěru	až do 100 % hodnoty zastavěné nemovitosti.	až do 100 % hodnoty zastavěné nemovitosti.	až do 100 % hodnoty zastavěné nemovitosti.
Výhody/slevy	při zřízení hypotéky déle než 20 let a tří až pětileté fixace 0,3 % sleva z úrokové sazby, sleva z úrokové sazby 0,50 % za aktivní osobní účet, bez poplatku za vyřízení, u bytů on-line ocenění zdarma	sleva 0,1 % z úrokové sazby při sjednání pojištění úvěru a majetku, při výstavbě či rekonstrukci klient nemusí dokládat faktury, vyřízení výpisu z katastru nemovitostí	možnost čerpat již na základě návrhu na vklad zástavního práva, při uzavření ŽP sleva možnost snížení úrokové sazby
Doba fixace	1 - 5, 10 let	1 rok, 3 roky, 5, 7, 10, 15, 20 let	1 - 15 let
Min./max. splatnost	5 - 30 let	5 - 40 let	5 - 30 let
<b>Poplatky</b>			
Zpracování HÚ	zdarma	3 900 Kč	2 900 Kč
Správa a vedení HÚ	zdarma	150 Kč/měsíčně	zdarma
Mimořádná splátka v průběhu fixace	10 % z výše mimořádné splátky	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby	neuveдено

<sup>111</sup> ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Ceník pro Hypotéku ČS*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/cenik-d00019488>>, vlastní zpracování.

<sup>112</sup> ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S., *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx#hypouvery>>, vlastní zpracování.

<sup>113</sup> KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z: <<http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/hypotecni-uvery.shtml>>, vlastní zpracování.

V tabulce č. 14 jsou uvedeny roční úrokové sazby a měsíční splátky pro pětiletou fixaci. Tyto údaje byly zjištěny na pobočkách jednotlivých bank, kde byl zastoupen modelový klient. Banky provedly orientační nabídku hypotečního úvěru a zpracovaly klientovi kalkulace. Tyto kalkulace jsou součástí příloh práce.

**Tabulka č. 14 – Úrokové sazby a měsíční splátky při 5leté fixaci**<sup>114,115,116</sup>

Banka	Roční úroková sazba (v %)	Doba splatnosti		
		15	20	25
		Měsíční splátka (v Kč)		
<b>Hypotéka ČS</b>	3,29	12 550	10 107	8 663
<b>ČSOB hypotéka</b>	2,49	11 994	9 530	8 066
<b>Hypoteční úvěr KB</b>	3,59	12 948	10 523	9 099

Nejčastěji se lidé rozhodují na základě úrokové sazby, ale pokud chtějí vybrat vhodný produkt, neměli by posuzovat pouze úrokovou sazbu, ale také další podmínky úvěru. Dalšími podmínkami úvěru jsou především poplatky a jiné náklady spojené s hypotečním úvěrem.

V následující tabulce jsou porovnány základní měsíční poplatky u jednotlivých produktů vybraných bank. V současném roce upravily banky poplatek za zpracování úvěru. Pokud si klient založil hypoteční úvěr od 1. 3. 2013 až po současnost u České spořitelny, a. s. a od 1. 1. 2013 až po současnost u Komerční banky, a. s., má zdarma spravování a vedení úvěru. Dříve si banky účtovaly za správu a vedení hypotečního úvěru 150 Kč měsíčně. V tabulce jsou uvedeny pouze základní služby, které klient využil. Doplnující zpoplatněné služby, které klient může využít, jsou uvedeny v přílohách č. V, VI, VII.

<sup>114</sup> Vlastní zpracování dle kalkulace provedené v České spořitelně, a. s. viz Příloha č. II.

<sup>115</sup> Vlastní zpracování dle kalkulace provedené v ČSOB viz Příloha č. III.

<sup>116</sup> Vlastní zpracování dle kalkulace provedené v Komerční bance, a. s. viz Příloha č. IV.

**Tabulka č. 15 – Porovnání měsíčních poplatků (v Kč)<sup>117,118,119</sup>**

Poplatek/měsíčně	Hypoteční produkt		
	Hypotéka ČS	ČSOB hypotéka	Hypoteční úvěr KB
Spravování úvěru	ZDARMA	150	ZDARMA
Vedení běžného účtu	69	55	68
Případné pojištění *	-	-	-
<b>CELKEM</b>	<b>69</b>	<b>205</b>	<b>68</b>

*\*klient se může navíc pojistit pro případ - smrti, invalidity, pracovní neschopnosti a ztrátě zaměstnání (v kalkulaci nezapočítáno, jelikož klient pojištění odmítl.)*

V tabulce č. 16 jsou vyčísleny náklady spojené s pořízením úvěru, tedy jednorázové poplatky spojené s vyřízením úvěru. Je zde uvedeno první i druhé čerpání, jelikož modelový klient použije úvěr na výstavbu, při které nebude čerpat jednorázově.

**Tabulka č. 16 – Náklady spojené s pořízením úvěru (v Kč)<sup>120,121,122</sup>**

Poplatek	Hypoteční produkt		
	Hypotéka ČS	ČSOB hypotéka	Hypoteční úvěr KB
Zpracování a vyhodnocení žádosti	ZDARMA	3 900	2 900
První čerpání úvěru	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Druhé čerpání úvěru *	500	500	ZDARMA
<b>CELKEM</b>	<b>500</b>	<b>4 400</b>	<b>2 900</b>

*\*cena za druhé a každé další čerpání (klient bude tedy navíc platit 500 za každé čerpání peněz, které využije na výstavbu, bohužel nelze stanovit dopředu, kolikrát bude klient čerpat. Tato cena nebude započtena do kalkulace, ale bude se s tím počítat v závěru analýzy)*

<sup>117</sup> Vlastní zpracování dle ceníku České spořitelny, a. s. - Hypoteční úvěr, viz Příloha č. V.

<sup>118</sup> Vlastní zpracování dle sazebníku ČSOB, - Hypoteční úvěr, viz Příloha č. VI.

<sup>119</sup> Vlastní zpracování dle sazebníku Komerční banky, a. s. - Hypoteční úvěr, viz Příloha č. VII.

<sup>120</sup> Vlastní zpracování dle ceníku České spořitelny, a. s. - Hypoteční úvěr, viz Příloha č. V.

<sup>121</sup> Vlastní zpracování dle sazebníku ČSOB, - Hypoteční úvěr, viz Příloha č. VI.

<sup>122</sup> Vlastní zpracování dle sazebníku Komerční banky, a. s. - Hypoteční úvěr, viz Příloha č. VII.

### 6.3.3 Analýza nejvhodnějšího peněžního ústavu

V následující podkapitole je provedena celková analýza zvolených variant úvěrů. Tabulka č. 17 slouží pro znázornění měsíčních nákladů za hypoteční úvěr. Je zde uvedena měsíční splátka a ostatní měsíční náklady, ve kterých jsou zahrnuty údaje z tabulky č. 15.

**Tabulka č. 17 – Měsíční kalkulace (v Kč)<sup>123</sup>**

MĚSÍČNĚ	Hypotéka ČS	ČSOB hypotéka	Hypoteční úvěr KB
Pravidelná splátka	10 107	9 530	10 523
Ostatní měsíční náklady	69	205	68
<b>CELKEM</b>	<b>10 854</b>	<b>9 735</b>	<b>10 591</b>

V tabulce č. 18 jsou měsíční údaje rozpočítané pro celou dobu splatnosti úvěru. Klient zvolil splatnost po dobu 20 let. Je zde vykalkulováno přeplacení na úrocích a tyto dva údaje jsou následně sečteny. Celkový výsledek je konečným výpočtem v této kalkulaci, neboť se z této tabulky klient dozví, kolik přeplatí za 20 let splácení hypotečního úvěru.

**Tabulka č. 18 – Celková kalkulace za celou dobu splatnosti (v Kč)<sup>124</sup>**

ZA CELOU DOBU SPLATNOSTI	Hypotéka ČS	ČSOB hypotéka	Hypoteční úvěr KB
Ostatní měsíční náklady	16 560	49 200	16 320
Zaplacené úroky *	625 680	487 200	725 520
<b>CELKEM</b>	<b>642 240</b>	<b>536 400</b>	<b>741 840</b>

\*Zaplacené úroky = pravidelná splátka × 12 × 20 – 1 800 000

<sup>123</sup> Vlastní zpracování.

<sup>124</sup> Vlastní zpracování.

Česká spořitelna, a. s. zrušila poplatek za správu hypotečního úvěru, který v roce 2013 činil 150 Kč měsíčně. Co se týče úrokové sazby, vyšla jako druhá nejvýhodnější a to na 3,29 % (tabulka č. 14). Klient zaplatí měsíčně u této banky minimum na poplatcích. Za celou dobu splatnosti úvěru klient u této banky přeplatí 625 680 Kč na úrocích (tabulka č. 18). Do analýzy je třeba připočítat náklady spojené s poskytnutím úvěru a to je třeba podotknout, že klient u této banky zaplatí pouze za čerpání, jelikož banka ostatní poplatky zrušila. Druhé čerpání je zpoplatněné.

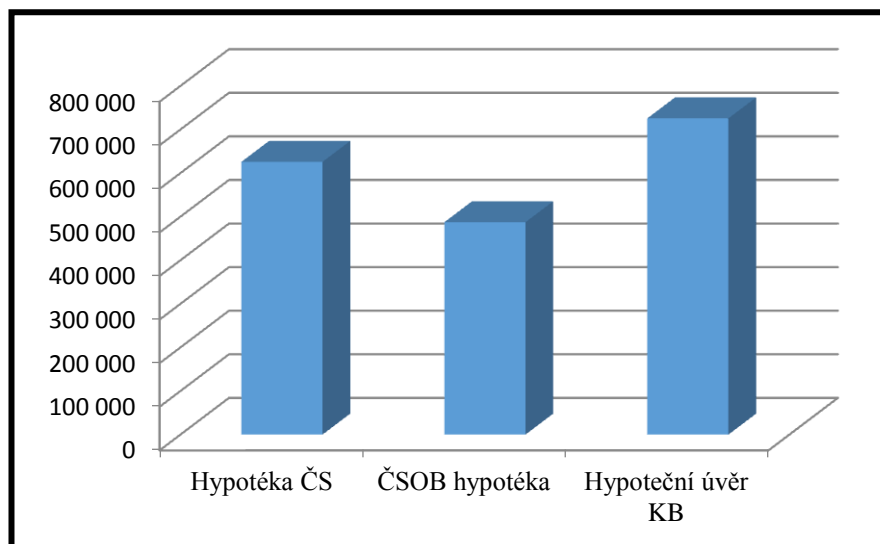
Hypoteční úvěr ČSOB poskytuje nejnižší úrokovou sazbu a to 2,49 % (tabulka č. 14). Tato banka prozatím nezrušila poplatek za správu úvěru a tento měsíční poplatek činí 150 Kč a to celkově zvýší měsíční poplatky spojené s úvěrem. Nevýhodou je, že si účtuje poplatek za zpracování a vyhodnocení úvěru, který činí 3 900 Kč. Dále je zde stejně jako u České spořitelny, a. s. poplatek za druhé a každé další čerpání úvěru. Klient přeplatí celkem na úrocích 487 200 Kč (tabulka č. 18), tedy nejméně z komparovaných bank. Náklady spojené s úvěrem jsou stejné jako u České spořitelny, a. s. Tato hypotéka vyšla nejvýhodněji z komparovaných hypotečních úvěrů.

Komerční banka, a. s. stejně jako Česká spořitelna, a. s. zrušila poplatek za správu úvěru. Tato banka poskytuje úrokovou sazbu 3,59 % a klient zaplatí celkově za úroky 725 520 Kč (tabulka č. 18), tedy nejvíce z komparovaných bank. Další nevýhodou je, že si účtuje poplatek za zpracování a vyhodnocení úvěru, který činí 2 900 Kč (tabulka č. 16). Tato banka obsadila v této komparaci třetí místo.

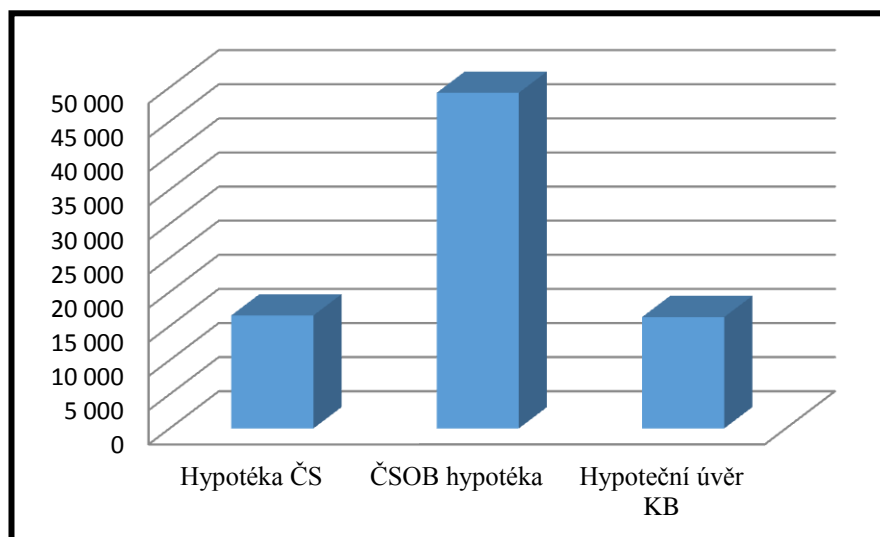
### 6.3.1 Závěrečné doporučení nejvýhodnější varianty

Z grafického znázornění vyplývá, že Československá obchodní banka, a. s. má nejnižší úrokovou sazbu. Klientovi byla poskytnuta úroková sazba 2,49 % a celkové přeplacení za úroky bylo vykalkulováno na 487 200 Kč.

**Graf č. 20 – Celkové přeplacení za úroky<sup>125</sup>**



**Graf č. 21 – Měsíční náklady za celou dobu splatnosti<sup>126</sup>**

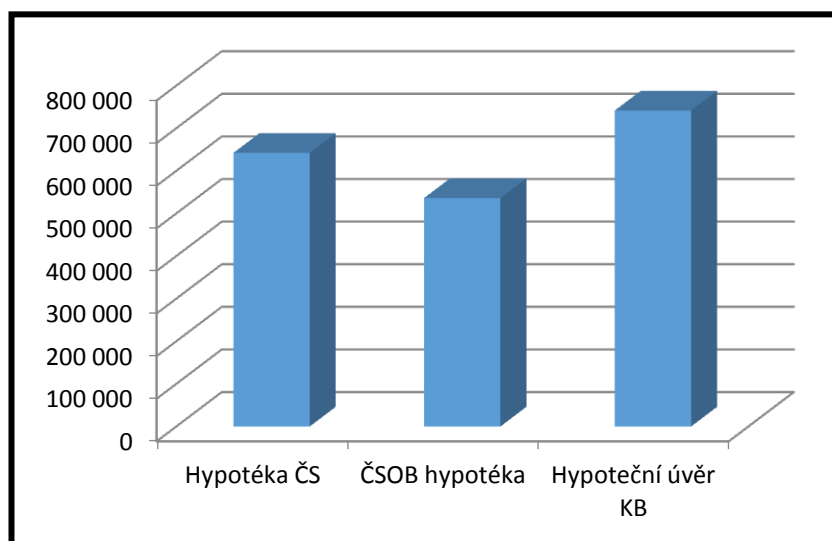


U České spořitelny, a. s. tyto náklady činí 16 560 Kč. U ČSOB celkové měsíční náklady za celou dobu splatnosti činí 49 200 Kč a u Komerční banky, a. s. klient zaplatí 16 320 Kč, tedy nejméně na měsíčních nákladech za hypoteční úvěr.

<sup>125</sup> Vlastní zpracování.

<sup>126</sup> Vlastní zpracování.

**Graf č. 22 – Celková výše přeplacení HÚ<sup>127</sup>**



Ze závěrečné analýzy vyplývá, že **nejméně výhodný produkt** pro financování bydlení poskytuje Komerční banka, a. s., u které klient celkově přeplatí za úvěr **741 840 Kč a poplatek za zpracování úvěru 2 900 Kč**. Druhé místo patří České spořitelně, a. s., u které klient přeplatí **642 240 Kč a první obsadila Československá obchodní banka, a. s., u které je navýšení 536 400 Kč**.

U Československé obchodní banky, a. s. bude klient měsíčně splácet 9 530 Kč měsíčně a přeplatí 536 400 Kč, tedy nejméně ve srovnání ostatních vybraných bank. Pokud se k této hypotéce připočítá čerpání, kdy klient bude čerpat přibližně 10 krát na výstavbu nemovitosti ( $10 \cdot 500 = 5000$  Kč za dobu výstavby) a poplatek za zpracování a vyhotovení úvěru 3 900 Kč, tak i přes tyto výdaje vychází tento hypoteční úvěr výhodněji než ostatní.

Modelový klient zvolil tuto banku nejen, že u této banky přeplatí nejmíň za úroky a veškeré poplatky, ale také za profesionalitu při vyřizování úvěru. Hodnotí velice kladně kvalifikaci zaměstnanců, vstřícnost a rychlost vyřízení.

Tato komparace je přínosem i pro lidi, kteří volí banku či produkt pouze z důvodu nízké úrokové sazby. Z příkladu vyplývá, že i když jsou v současné době nízké úroky, může se částka přeplacení vyšplhat i na téměř polovinu výše úvěru. Je třeba nutné, aby si klient sám přepočítal veškeré výdaje a aby mu byla v bance provedena podrobná kalkulace.

<sup>127</sup> Vlastní zpracování.

## 6.4 Komparace stavebního spoření

Z marketingového výzkumu ve formě dotazníkové šetření vyplynulo, že mezi druhý nejčastěji využívaný produkt pro financování bydlení je stavební spoření. V této kapitole jsou analyzovány parametry, podmínky, výnosy z vkladů jednotlivých stavebních spoření **Stavební spořitelny České spořitelny, a. s., Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. a Českomoravské stavební spořitelny, a. s.** (dále jen ČMSS). Následně jsou provedeny závěrečné kalkulace komparace a analýza nejvhodnějšího stavebního spoření pro modelového klienta.

Pro zvolenou kalkulaci byly vybrány tyto produkty: **Stavební spoření Optimal od Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s., Stavební spoření Multi 15 od ČMSS a Stavební spoření České spořitelny, a. s.** V práci byl použit modelový klient, který chce využít stavební spoření pro spoření na vlastní bydlení. V následující kapitole jsou analyzovány důležité informace klienta sloužící pro vypočítání předběžné kalkulace, provedena analýza vkladů a závěrem je vyhodnocen nejlepší produkt pro úspory na bydlení.

### 6.4.1 Modelová situace

Klient XY se rozhodl založit stavební spoření. Měsíčně by mohl vkládat 1 700 Kč. Pokud bude pravidelně spořit 1 700 Kč měsíčně, za dobu 6 let by vložil celkem 122 400 Kč. Prozatím bude spořit po dobu 6 let. Tato suma je rozhodující a povinná pro získání státní podpory. Zatím uvažuje využít tento produkt pouze jako formu spoření a neuvažuje o úvěru ze stavebního spoření.

### 6.4.2 Parametry komparovaného stavebního spoření

Stavební spoření Optimal od Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. je jedním z nejvýhodnějších prostředků na trhu pro zhodnocení úspor při minimálním riziku. Vklady jsou výhodně úročeny a navíc klient získá státní podporu. Stavební spoření může využívat čistě jako spořicí produkt a naspořené peníze použít na cokoli, co budete právě potřebovat, nebo ho může využít jako úvěr na pořízení či rekonstrukci svého bydlení.<sup>128</sup> V současné době nabízí Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. zúročení až 1,7 %. Avšak podmínkou pro získání tohoto produktu je, že si klient musí nastavit

---

<sup>128</sup> KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Spoření a investování*. [online]. [cit. 2014-17-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/sporeni-a-investovani/index.shtml>>.



cílovou částku na 200 000 Kč a tím se zvyšuje i první úhrada za zpracování produktu, která činí 1 % z cílové částky.<sup>129</sup>

Stavební spoření Multi 15 od ČMSS je jeden z nejvýhodnějších a nejbezpečnějších finančních produktů, který klientovi umožní výhodně zhodnotit úspory a je optimální i k financování bydlení. Spoření určené občanům i firmám k řešení stávající či budoucí bytové potřeby.<sup>130</sup> V současné době nabízí ČMSS zúročení až 1,3 %. Účastník je povinen pravidelně měsíčně ukládat na účet stavebního spoření minimálně 0,5 % z cílové částky.

Stavební spoření České spořitelny, a. s. je vhodné pro všechny. Dětem naspořené peníze usnadní vstup do světa dospělých. Lidé v produktivním věku ocení nejen výhodné spoření, ale také možnost příznivého úvěru na bydlení. Starším lidem stavební spoření poslouží jako rezerva pro klidné stáří.<sup>131</sup> Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. nabízí pouze 1% zúročení vkladů.

#### **6.4.3 Analýza nejvhodnějšího peněžního ústavu**

V této kapitole je provedena kalkulace jednotlivých stavebních spoření. Tabulka č. 19 znázorňuje základní informace pro výpočet, tedy měsíční vklady, dobu spoření a cílovou částku. Tabulka č. 20 znázorňuje roční poplatky (poplatek za uzavření smlouvy, poplatek za vedení účtu a poplatek za výpisy). Závěrečnou kalkulaci stavebního spoření znázorňuje tabulka č. 21, ve které jsou vykalkulovány údaje o celkovém naspoření po odečtení veškerých nákladů.

---

<sup>129</sup> Rozhovor s paní Ing. Irenou Finkovou, finanční poradce Modré pyramidy Fstavební spořitelny, a. s. ze dne 13. 11. 2014.

<sup>130</sup> ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S., *Stavební spoření*. [online]. [cit. 2014-17-10]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>>.

<sup>131</sup> ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Stavební spoření*. [online]. [cit. 2014-17-10]. Dostupné z WWW: <[http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open\\_product\\_79.xml](http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open_product_79.xml)>.

**Tabulka č. 19 - Základní informace pro výpočet stavebního spoření<sup>132</sup>**

	Stavební spoření Optimal	Stavební spoření Multi 15	Stavební spoření České spořitelny, a. s.
Měsíční vklad	1 700 Kč	1 700 Kč	1 700 Kč
Doba spoření	6 let	6 let	6 let
Cílová částka	136 000 Kč	136 000 Kč	136 000 Kč

Tabulka č. 20 znázorňuje, kolik klient přeplatí na poplatcích za rok. U Stavebního spoření Optimal od Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. přeplatí klient 325 Kč, u Stavebního spoření Multi 15 od ČMSS 330 Kč a u Stavebního spoření České spořitelny, a. s. 361,6 Kč.

**Tabulka č. 20 – Roční poplatky spojené s pořízením úvěru (v Kč)<sup>133,134,135</sup>**

Roční poplatky	Stavební spoření Optimal	Stavební spoření Multi 15	Stavební spoření České spořitelny, a. s.
Poplatek za vedení účtu	300 Kč	330 Kč	361,6 Kč
Poplatek za výpis	25 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
<b>Celkové poplatky</b>	<b>325 Kč</b>	<b>330 Kč</b>	<b>361,6 Kč</b>

V tabulce č. 21 se tyto poplatky vykalkulují na dobu 6 let, připočítají se k nim veškeré náklady s pořízením produktu. Tyto položky se dále porovnají s připsanými vklady a státní podporou. Připisované vklady jsou uvedeny v tabulce před i po zdanění. Z tabulky vyplyne, kolik klient celkem naspoří a jaký bude mít výnos ze stavebního spoření.

<sup>132</sup> Vlastní zpracování.

<sup>133</sup> MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S., *Sazebník úhrad Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. za poskytované služby pro fyzické osoby*. [online]. [cit. 2014-17-10]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby>>, vlastní zpracování.

<sup>134</sup> ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S., *Sazebník úhrad Českomoravské stavební spořitelny, a. s.* [online]. [cit. 2014-17-10]. Dostupné z WWW: <[https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/sazebnik\\_uhrad\\_1\\_1\\_2014.pdf](https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/sazebnik_uhrad_1_1_2014.pdf)>, vlastní zpracování.

<sup>135</sup> ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Ceník stavební spořitelny České spořitelny, a. s.* [online]. [cit. 2014-17-10]. Dostupné z WWW: <[http://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obchodni\\_informaceProdukty/Sazebnik/Spolecne/Prilohy/Sazebnik\\_SSCS\\_FO.pdf](http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obchodni_informaceProdukty/Sazebnik/Spolecne/Prilohy/Sazebnik_SSCS_FO.pdf)>, vlastní zpracování.

**Tabulka č. 21 - Kalkulace za celou dobu spoření (za 6 let)<sup>136,137,138</sup>**

	Stavební spoření Optimal	Stavební spoření Multi 15	Stavební spoření České spořitelny, a. s.
Celkové vklady	122 400 Kč	122 400 Kč	122 400 Kč
Úroky *	1 %	1,3 %	1 %
Státní podpora	12 335 Kč	12 323 Kč	12 003 Kč
Úroky před zdaněním	4 538 Kč	4 872 Kč	4 519 Kč
Úroky po zdanění (15 %)	3 946 Kč	4 310 Kč	3 822 Kč
<b>Celkem</b>	<b>138 681 Kč</b>	<b>139 033 Kč</b>	<b>138 225 Kč</b>
Roční poplatky celkem	1 950 Kč	1 980 Kč	2 170 Kč
Úhrada za uzavření smlouvy **	1 360 Kč	1 360 Kč	1 360 Kč
Ostatní poplatky ***	640 Kč	165 Kč	300 Kč
<b>Celkem náklady</b>	<b>3 950 Kč</b>	<b>3 505 Kč</b>	<b>3 830 Kč</b>
<b>Celkem naspořeno</b>	<b>134 731 Kč</b>	<b>135 528 Kč</b>	<b>134 395 Kč</b>
<b>Celkový výnos</b>	<b>12 331 Kč</b>	<b>13 128 Kč</b>	<b>11 995 Kč</b>

\*Informace získané z osobních setkání v jednotlivých stavebních spořitelích.

\*\*1 % z cílové částky.

\*\*\*Česká spořitelna, a. s. a Modrá pyramida a. s. si navíc účtuje ostatní poplatky za služby typu: vyhotovení a odeslání souhlasu a jiné administrativní náklady.

<sup>136</sup> Vlastní zpracování dle kalkulace provedené v Modré pyramidě stavební spořitelně, a. s. viz Příloha č. VIII.

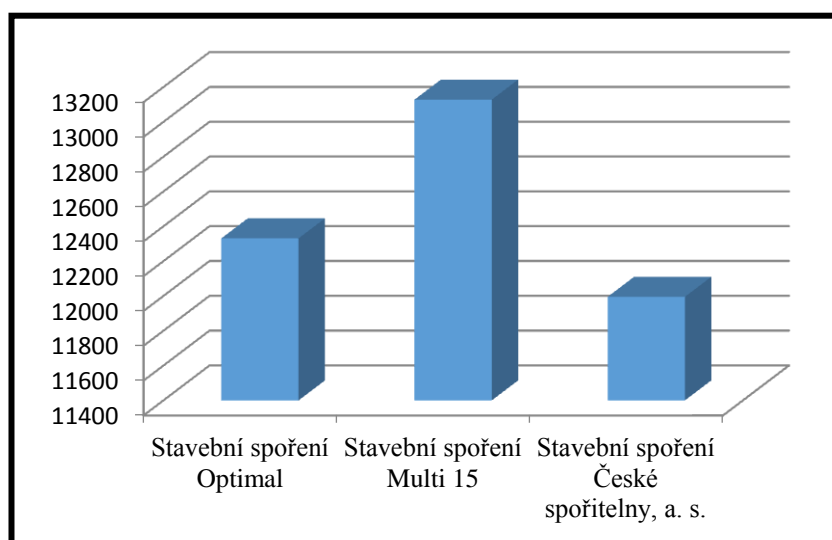
<sup>137</sup> Vlastní zpracování dle kalkulace provedené v ČMSS viz Příloha č. IX.

<sup>138</sup> Vlastní zpracování dle kalkulace provedené v České spořitelně, a. s. viz Příloha č. X.

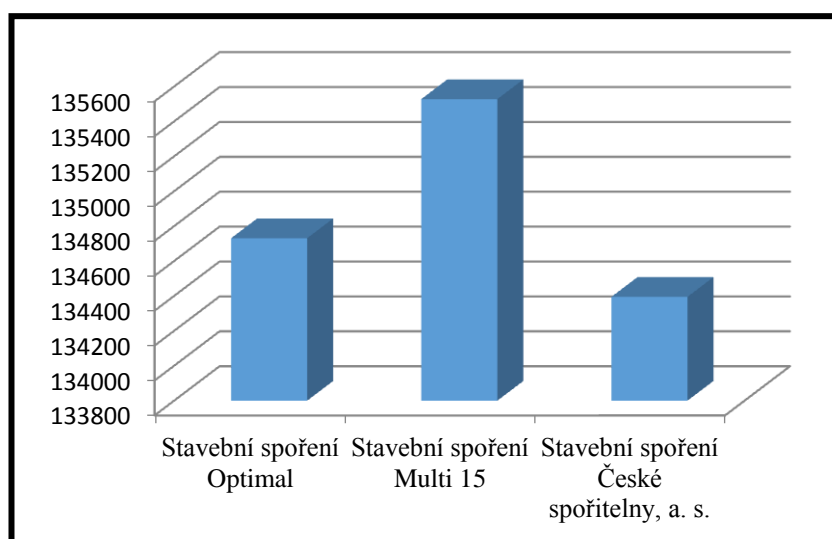
#### 6.4.4 Závěrečná doporučení nejvýhodnější varianty

Ze závěrečné kalkulace bylo zjištěno, že nejvýhodnější stavební spoření je u ČMSS, stavební spořitelny Československé obchodní banky, a. s. U této banky klient XY vloží 122 400 Kč a za 6 let spoření získá od banky výnos **13 128 Kč**. Jednotlivé výnosy jsou porovnány v následujícím grafu č. 23 - Výnos ze stavebního spoření.

Graf č. 23 – Výnos ze stavebního spoření<sup>139</sup>



Graf č. 24 – Naspořené peníze za 6 let<sup>140</sup>



<sup>139</sup> Vlastní zpracování.

<sup>140</sup> Vlastní zpracování.

Graf č. 24 znázorňuje naspořené peníze, které klient získá prostřednictvím stavebního spoření. Od této částky jsou odečtené poplatky a připočítané úroky a státní podpora. Klient naspoří nejvíce u ČMSS, která mu nabídka zúročení 1,3 % a celkově naspoří **135 528 Kč**

V současné době je stavební spoření méně výhodný produkt, ale i přesto ho dle výzkumu lidé využívají nejčastěji. Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. nabízí zhodnocení vkladů až do výše 1,7 %, ale tato akce je podmíněna tím, že si klient musí nastavit vyšší cílovou částku a tím zaplatí vyšší vstupní úhradu. Cílová částka musí být nastavena minimálně na 200 000 Kč. Komparace pro modelového klienta byla nastavena na cílovou částku 136 000 Kč, a tudíž nebyla splněna tato podmínka a Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. nám nabídla pouze 1% úročení z vkladů.

Českomoravská stavební spořitelna nabídla klientovi 1,3 %. Toto úročení nebylo ničím podmíněné a produkt od této stavební spořitelny vyšel pro klienta nejvýhodněji. Z kalkulace dále vyplynulo, že i když ČMSS má úroky 1,3 % a ostatní banky nabídly pouze 1 %, není navýšení natolik vysoké a všechny tři banky nabízejí produkty, které se od sebe příliš neliší.

## ZÁVĚR

Cílem práce bylo zhodnocení možností financování bydlení a komparace bankovních produktů České spořitelny, a. s. s jinými bankovními institucemi na trhu v České republice.

Práce je rozdělena do dvou částí. V první, teoretické části, byly popsány dle odborných literatur jednotlivé bankovní produkty pro financování bydlení. Ve druhé, praktické, která na ní navazuje, byla zaměřena pozornost na Českou spořitelnu, a. s. a byl proveden marketingový výzkum analýzy spokojenosti klientů České spořitelny, a. s. řešících otázku financování bydlení.

Marketingového výzkumu se zúčastnilo celkem 113 respondentů a výsledky jednoznačně prokázaly, že nejčastěji využívaným produktem pro financování bydlení je hypoteční úvěr. Z celkového počtu dotazovaných využilo hypoteční úvěr 77 respondentů. Druhé místo obsadilo stavební spoření, které využilo zbylých 36 respondentů.

Výzkum potvrdil hypotézu č. 1, že lidé pro financování bydlení nejčastěji využívají hypoteční úvěr.

Procento čerpání hypotečního úvěru bylo natolik vysoké, že byl tento produkt vybrán pro komparaci tří největších bankovních institucí na českém trhu. Těmi jsou: Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a.s. a Komerční banka, a. s.

Komparace proběhla na pobočkách vybraných bank, kdy autorka zastoupila modelového klienta a osobně žádala o hypoteční úvěr. Odhad nemovitosti byl stanoven na 2 000 000 Kč, a jelikož měl klient naspořeno 200 000 Kč, výše úvěru byla vykalkulována na 1 800 000 Kč. Jednotlivé kalkulace, které zahrnují veškeré podmínky produktů, úrokové sazby, poplatky a celkové náklady byly následně v práci porovnány.

Tato komparace je vhodná pro znázornění výběru banky i v praktickém životě, neboť někteří lidé porovnávají pouze úrokové sazby a zapomínají na ostatní podmínky produktu. Nejčastěji se lidé rozhodují na základě nízké úrokové sazby a přehlídí ostatní poplatky a náklady spojené s úvěrem, které někdy dokážou zvýšit přeplacení až o dvojnásobek.

Ze závěrečné analýzy vyplynulo, že nejméně výhodný hypoteční úvěr poskytuje Komerční banka, a. s., u které klient celkově přeplatí za produkt 741 840 Kč. Druhé

místo náleží České spořitelně, a. s., u které klient přeplatí 642 240 Kč a první obsadila Československá obchodní banka, a. s., u které je navýšení 536 400 Kč.

Aby byl splněn cíl práce, proběhlo i porovnání stavebního spoření, které obsadilo v marketingovém výzkumu druhé místo. Komparace proběhla na pobočkách vybraných stavebních spořitelen, kdy autorka zastoupila modelového klienta a osobně žádala o stavební spoření. Modelový klient zvolil minimální měsíční vklad 1 700 Kč po dobu 6 let. Bylo zjištěno, že nejvíce výhodný produkt nabízí ČMSS. U této stavební spořitelny klient vloží 122 400 Kč a za 6 let spoření získá od banky výnos 13 128 Kč. Této stavební spořitelně se blíží Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., u které klient na úrocích vydělá 12 331 Kč a nejméně lukrativní je pro klienta stavební spoření České spořitelny, a. s., kde výnos činí pouze 11 995 Kč.

Práce může být přínosem pro získání přehledu v bankovních produktech zabývajících se otázkou financování bydlení, rovněž však může sloužit jako metodika pro správný výběr peněžního ústavu.

Lze konstatovat, že bankami poskytnuté informace byly nepřehledné a autorka musela sama zjišťovat dodatečné informace na internetových stránkách či v zákonech. Také některé informační letáky jsou méně přehledné. Banky by neměly schovávat malým písmem důležité informace, které může klient přehlédnout.

# SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

## Literární zdroje

1. BLAŽEK, J. a UKLEIN J., *Bankovníctví*. Brno : Masarykova univerzita Brno, 1997. 48 s. ISBN 80-210-1715-5.
2. JANDA, J. *Spořit nebo investovat?* Praha : GRADA Publishing, a. s., 2011, 168 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
3. KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Praha : Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
4. KOCIÁNOVÁ, H. *Finanční gramotnost v kostce, aneb co Vás neměl kdo naučit*. Ostrava : ANAG, 2012, 150 s. ISBN 978-80-7263-767-6.
5. KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. Praha : Grada, 1999. 154 s. ISBN 80-7169-617-X.
6. PAVELKA, F. a OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha : Consultinvest, 2003. 151 s. 80-901486-7-3.
7. POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 2. vyd. Praha : C. H. Beck, 2006. 480 s. ISBN 978-80-7400-491-9.
8. PŮLPÁNOVÁ, S. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha : Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
9. REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P. a DVOŘÁK, P. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. aktualizované vyd. Praha: Management Press, 2012. 424 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
10. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha : Grada, 2000. 144 s. ISBN 80-7169-978-0.
11. SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha : GRADA Publishing, a. s., 2009, 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
12. ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví*. Praha : Vysoká škola finanční a správní, o. p. s., 2010. 256 s. ISBN 978-80-7408-029-6.
13. VICHNAROVÁ, L. a NOVÁKOVÁ J. *Stavíme, financování bydlení*. Brno: Era group spol. s. r. o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
14. ŽÁKOVÁ, PETROVÁ, H. *Financial Services in the Czech Republik*. Praha : Published by Multikulturní centrum Praha, o. s., 2006, 50 s. ISB 80-239-6727-4.



## Elektronické zdroje

1. Allpujcky.cz : *Australská hypotéka*. [online]. [cit. 2014-05-04]. Dostupné z WWW: <<http://allpujcky.cz/australska-hypoteka/>>.
2. Asociace českých stavebních spořitelů : *Historie stavebního spoření*. [online]. [cit. 2014-04-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>>.
3. BENEŠ, M. *Životní pojištění a hypotéka? Dost špatná kombinace*. [online]. iDnes.cz/finance, [cit. 2014-06-15]. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/zivotni-pojisteni-a-hypoteka-dost-spatna-kombinace-fx9-/uver.aspx?c=A030220\\_181812\\_fi\\_osobni\\_mir](http://finance.idnes.cz/zivotni-pojisteni-a-hypoteka-dost-spatna-kombinace-fx9-/uver.aspx?c=A030220_181812_fi_osobni_mir)>.
4. BURÁK, Z. *Část klientů mezi bankami přeběhla, další o tom uvažují*. [online]. Finparada.cz. 2013. [cit. 2014-11-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.finparada.cz/1655-Cast-klientu-mezi-bankami-cestuje.aspx>>.
5. ČECHLOVSKÁ, Š. *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky*. 2005, s. 87 – 91. Dostupné z WWW: <<http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>>
6. ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, *Celkový přehled počtu subjektů ke dni 01. 10. 2014*. [online]. 2014. [cit. 2014-04-29]. Dostupné z WWW: <[https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB24.SUBJECTS\\_COUNTS\\_2](https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB24.SUBJECTS_COUNTS_2)>.
7. ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, *Bankovní statistika*. [online]. Praha, 2014 [cit. 2014-09-20]. Dostupné z WWW: <[http://www.cnb.cz/cs/statistika/menova\\_bankovni\\_stat/bankovni\\_statistika/bank\\_stat\\_komentar.html](http://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni_statistika/bank_stat_komentar.html)>.
8. ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Ceník pro Hypotéku ČS*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/cenik-d00019488>>.
9. ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Ceník stavební spořitelny České spořitelny, a. s.* [online]. [cit. 2014-17-10]. Dostupné z WWW: <[http://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obchodni\\_informaceProdukty/Sazebnik/Spolecne/Prilohy/Sazebnik\\_SS\\_CS\\_FO.pdf](http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obchodni_informaceProdukty/Sazebnik/Spolecne/Prilohy/Sazebnik_SS_CS_FO.pdf)>.
10. ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Hypotéka České spořitelny*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00019160>>.
11. ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Profil České spořitelny*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>>.
12. ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S., *Stavební spoření*. [online]. [cit. 2014-17-10]. Dostupné z WWW: <[http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open\\_product\\_79.xml](http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open_product_79.xml)>.
13. ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S. *Výroční zpráva 2013*. [online]. cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <[http://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obecne\\_informace/FSCS/CS/Prilohy/vz\\_2013.pdf](http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/vz_2013.pdf)>.
14. ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S., *O ČMSS*. [online]. [cit. 2014-11-10]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/o-nas/o-cmss>>.
15. ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S., *Sazebník úhrad Českomoravské stavební spořitelny, a. s.* [online]. [cit. 2014-17-10].

- Dostupné z WWW: <[https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/sazebnik\\_uhrad\\_1\\_1\\_2014.pdf](https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/sazebnik_uhrad_1_1_2014.pdf)>.
16. ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S., *Stavební spoření*. [online]. [cit. 2014-17-10]. Dostupné z WWW: <<https://www.cmss.cz/stavebni-sporeni>>.
  17. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S., *Bydlení*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/default.aspx>>.
  18. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S., *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx#hypouvery>>.
  19. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S., *O společnosti ČSOB*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>>.
  20. ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S., *Podmínky pro poskytnutí hypotéky*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/Podminky-poskytnuti-hypoteky.aspx>>.
  21. Finance.cz : *Čtvrtina Čechů chce změnit banku, nové banky táhnou nejvíce*. [online]. 2014. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.novinky.cz/finance/336197-ctvrtina-cechu-chce-zmenit-banku-nove-banky-tahnou-nejvice.html>>.
  22. Finance.cz : *Úrokové sazby hypoték v roce 2008*. [online]. 2008. [cit. 2014-06-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/147570-urokove-sazby-hypotek-v-roce-2008/>>.
  23. Hypoindex.cz : *Hypoindex vývoj*. [online]. 2014. [cit. 2014-06-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>>.
  24. Hypoindex.cz : *Hypoindex vývoj- fitcentrum Hypoindex duben 2014:Čerstvý rekord pokoreň*. [online]. 2014. [cit. 2014-06-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/ficentrum-hypoindex-duben-2014-cerstvy-rekord-pokoren/>>.
  25. iDnes.cz/finanace : *Zkombinujte hypotéku s úvěrem ze stavebního spoření*. [online]. [cit. 2014-06-19]. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/zkombinujte-hypoteku-s-uverem-ze-stavebniho-sporeni\\_p07/uver.aspx?c=A090526\\_125137\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/zkombinujte-hypoteku-s-uverem-ze-stavebniho-sporeni_p07/uver.aspx?c=A090526_125137_uver_bab)>.
  26. KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a bankovní obchody*. Brno : Medelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2005. 104 s. Dostupné z WWW: <<http://mendelu.cz/>>.
  27. KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Hypotéky*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/index.shtml>>.
  28. KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Hypoteční úvěr*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/hypotecni-produkty/hypotecni-uver.shtml>>.
  29. KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Hypoteční úvěry*. [online]. [cit. 2014-09-10]. Dostupné z: <<http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/hypotecni-uvery.shtml>>.

30. KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Spoření a investování*. [online]. [cit. 2014-17-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/sporeni-a-investovani/index.shtml>>.
31. KOMERČNÍ BANKA, A. S., *Základní informace*. [online]. [cit. 2014-07-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>>.
32. Mesec.cz : *Česká spořitelna jde proti proudu a zvedá poplatky*. [online]. 2014. [cit. 2014-09-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/ceska-sporitelna-jde-proti-proudu-a-zveda-poplatky/>>.
33. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, *Hypoteční úvěry za roky 2002 – 2014*. [online]. 2014. [cit. 2014-10-30]. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/getmedia/014088ae-8f04-4a25-a25b-e72421400a4f/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014\\_23102014.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/014088ae-8f04-4a25-a25b-e72421400a4f/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014_23102014.pdf)>.
34. MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S. *O nás*. [online]. [cit. 2014-10-23]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/o-nas/o-modre-pyramide>>.
35. MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A. S., *Sazebník úhrad Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s. za poskytované služby pro fyzické osoby*. [online]. [cit. 2014-17-10]. Dostupné z WWW: <<https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby>>.
36. Novinky.cz : *Malé banky přetahují klienty velkým. Nováčci mají už 200 tisíc klientů*. [online]. 2013. [cit. 2014-11-22]. Dostupné z WWW: <<http://www.novinky.cz/finance/290266-male-banky-pretahuji-klienty-velkym-novacci-maji-uz-200-tisic-klientu.html>>.
37. Peníze.cz : *Novinky na hypotečním trhu v roce 2013*. [online]. 2013. [cit. 2014-03-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/hypoteky/252902-novinky-na-hypotecnim-trhu-v-roce-2013>>.

### **Legislativní dokumenty**

1. ČESKO. Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2013, částka 1, 336 s.
2. ČESKO. Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů (tiskový zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2014, částka 1, 272 s.

### **Ostatní zdroje**

1. Rozhovor s paní Ing. Irenou Finkovou, finanční poradce Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s., ze dne 13. 11. 2014.

## **SEZNAM ZKRATEK**

CB	Centrální banka
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
KB	Komerční banka
HÚ	Hypoteční úvěr

# SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A PŘÍLOH

## SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 - Zjednodušená struktura bilance bank.....	11
Tabulka č. 2 – Porovnání klasické hypotéky a hypotéky s kombinací .....	32
Tabulka č. 3 - Základní informace společnosti .....	33
Tabulka č. 4 – Analýza SWOT .....	35
Tabulka č. 5 - Počet klientů nových bank za rok 2013 .....	38
Tabulka č. 6 - Bilance České spořitelny pro rok 2013 (mil. Kč) .....	40
Tabulka č. 7 – Jak byste celkově ohodnotil/a služby této banky? .....	48
Tabulka č. 8 – Jak byste ohodnotil/a využitý produkt?.....	50
Tabulka č. 9 - Základní informace společnosti .....	55
Tabulka č. 10 – Současná situace Komerční banky, a. s. v číslech .....	56
Tabulka č. 11 - Základní informace společnosti .....	58
Tabulka č. 12 - Současná situace banky v číslech .....	59
Tabulka č. 13 – Základní parametry hypotečních úvěrů.....	65
Tabulka č. 14 – Úrokové sazby a měsíční splátky při 5leté fixaci.....	66
Tabulka č. 15 – Porovnání měsíčních poplatků (v Kč).....	67
Tabulka č. 17 – Měsíční kalkulace (v Kč) .....	68
Tabulka č. 18 – Celková kalkulace za celou dobu splatnosti (v Kč) .....	68
Tabulka č. 19 - Základní informace pro výpočet stavebního spoření .....	74
Tabulka č. 20 – Roční poplatky spojené s pořízením úvěru (v Kč).....	74
Tabulka č. 21 - Kalkulace za celou dobu spoření (za 6 let) .....	75

## SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Aktivní bankovní produkty v mld. Kč (Červenec 2014) .....	12
Graf č. 2 – Vývoj počtu hypotečních úvěrů (2002 - 2012) .....	22
Graf č. 3 – Vývoj úrokové sazby (2002 - 2014) .....	22
Graf č. 4 – Vývoj úrokové sazby (duben 2014) .....	23
Graf č. 5 – Důvody výběru banky .....	36
Graf č. 6 – Růst objemů úvěrů .....	37
Graf č. 7 – Počet klientů českých bank za rok 2013 .....	38
Graf č. 7 - Základní položky v aktivní bilanci České spořitelny, a. s. ....	41

Graf č. 8 - Základní položky v pasivní bilanci České spořitelny, a. s. ....	41
Graf č. 9 – Pohlaví respondentů: .....	46
Graf č. 10 – V jaké věkové kategorii se pohybujete? .....	46
Graf č. 11 – Jste pracující, nezaměstnaný, student či důchodce? .....	47
Graf č. 12 – Jak dlouho jste klientem/klientkou ČS, a. s.? .....	47
Graf č. 13 – Uveďte prosím důvod, proč jste si tuto banku vybral/a. ....	48
Graf č. 14 – Jaké bankovní produkty jste využil/a pro financování vlastního bydlení? .	49
Graf č. 15 – Z jakého důvodu jste si vybral/a bankovní produkt? .....	49
Graf č. 16 – Na jakou potřebu jste využil/a produkty? .....	50
Graf č. 17 - Doporučil/a byste banku svým známým?.....	51
Graf č. 18 – V případě potřeby využil/a byste někdy ještě další produkt pro financování bydlení? .....	51
Graf č. 19 – Pokud jste odpověděl ne, jakou jinou banku byste si zvolil/a?.....	52
Graf č. 20 – Celkové přeplacení za úroky .....	70
Graf č. 21 – Měsíční náklady za celou dobu splatnosti.....	70
Graf č. 22 – Celková výše přeplacení HÚ.....	71
Graf č. 24 – Naspořené peníze za 6 let.....	76

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. I – Analýza spokojenosti klientů ČS, a. s. ....	87
Příloha č. II – Kalkulace hypotečního úvěru od ČS, a. s. ....	89
Příloha č. III – Kalkulace hypotečního úvěru od ČSOB, a. s. ....	90
Příloha č. IV – Kalkulace hypotečního úvěru od KB, a. s. ....	91
Příloha č. V – Ceník pro Hypotéku ČS .....	92
Příloha č. VI – Sazebník ČSOB pro fyzické osoby – Hypoteční úvěr.....	93
Příloha č. VII – Sazebník KB pro občany – Hypoteční úvěr .....	95
Příloha č. VIII - Stavební spoření Optimal od Modré pyramidy, a. s. ....	96
Příloha č. IX - Stavební spoření Multi 15 od ČMSS .....	97
Příloha č. X - Stavební spoření České spořitelny, a. s. ....	98
Příloha č. XI – Výroční zpráva za rok 2013 České spořitelny, a. s. ....	99

## Příloha č. I – Analýza spokojenosti klientů ČS, a. s.

- 1) Jste klientem/klientkou České spořitelny, a. s. a řešíte v současné době bydlení prostřednictvím bankovních úvěrů ČS, a. s.?
  - ano
  - ne
- 2) Pohlaví:
  - muž
  - žena
- 3) V jaké věkové kategorii se pohybujete?
  - 18 – 26 let
  - 27 – 35 let
  - 35 – 45 let
  - 45 let a výše
- 4) Jste:
  - pracující
  - nezaměstnaný
  - student
  - důchodce
- 5) Pokud jste pracující, jaký je Váš čistý měsíční příjem? (nepovinná otázka)
  - méně jak 10 tisíc korun
  - 10 – 20 tisíc korun
  - 20 – 25 tisíc korun
  - více než 25 tisíc korun
- 6) Jak dlouho jste klientem/klientkou ČS, a. s.?
  - méně než rok
  - 1 rok – 5 let
  - 5 – 15 let
  - více než 15 let
- 7) Uved'te prosím důvod, proč jste si tuto banku vybral/a.
  - dlouholetá tradice
  - doporučení od známého
  - výhodné produkty
  - jiné
- 8) Jak byste celkově ohodnotil/a služby této banky? (Hodnocení jako ve škole, 1 = nejlepší, 5 = nejhorší)
  - 1
  - 2
  - 3
  - 4
  - 5
- 9) Jaké bankovní produkty jste využil/a pro financování vlastního bydlení? (možnost více odpovědí)
  - Hypoteční úvěr
  - Stavební spoření (úspory na bydlení)
  - Úvěr ze stavebního spoření

- Kombinovaný produkt (Hypoteční úvěr a stavební spoření, Hypoteční úvěr a kapitálové pojištění)
  - Jiný produkt, uveďte.....
- 10) Z jakého důvodu jste si vybral/a bankovní produkt? (možnost více odpovědí)
- nízké úrokové sazby
  - rychlé vyřízení
  - výhodné podmínky
  - jiné
- 11) Na jakou potřebu jste využil/a tyto produkty? (možnost více odpovědí)
- rekonstrukce bytu či domu
  - koupě bytu či domu
  - výstavba bytu či domu
  - jiné
- 12) Jak byste ohodnotil/a využitý produkt? (Hodnocení jako ve škole, 1 = nejlepší, 5 = nejhorší)
- 1
  - 2
  - 3
  - 4
  - 5
- 13) Doporučil/a byste banku svým známým?
- ano
  - ne
  - nevím
- 14) Využil/a byste v případě potřeby produkt pro financování bydlení znovu?
- ano
  - ne
- 15) Pokud jste odpověděl/a ano, bylo by to u České spořitelny, a. s.?
- ano
  - ne
  - možná
- 16) Pokud jste odpověděl/a ne, jakou jinou banku byste si vybral/a?
- Komerční banka
  - ČSOB
  - GE Money Bank
  - Nové banky (Equa Bank, Zuno, Air Bank, mBank.)
  - Jinou, uveďte.....



## Příloha č. II – Kalkulace hypotečního úvěru od ČS, a. s.

### Nabídka Hypotéky České spořitelny



I. Vaše údaje:			
Vlastní zdroje:	200.000,00 Kč	Cizí zdroje:	0,00 Kč
II. Údaje o Hypotéce ČS			
Účel úvěru:	výstavba	Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti:	2.000.000,00 Kč
Výše úvěru:	1.800.000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	90,00 %
Splatnost úvěru:	20 let	Doba fixace úrokové sazby:	5 let
Úroková sazba:	3,09 %	Měsíční splátka úvěru:	10.107,00 Kč

#### Hypotéka s prémii

Získejte slevu na úrokové sazbě 0,3% pro první období fixace a k tomu navíc finanční prémii ve výši až 4% z vyčerpané částky hypotéky, kterou můžete použít na cokoli.

Prémie je vyplácena poměrně na začátku druhého a každého dalšího období fixace úrokové sazby až do 20 let od podpisu úvěrové smlouvy.

Celková výše premie: **72.000,00 Kč**

Vyplacený bonus dle délky fixace následujícího období: **3 roky: 14.400,00 Kč, 4 roky: 19.200,00 Kč, 5 let: 24.000,00 Kč**

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
<b>Měsíční anuitní splátky v Kč:</b>	32.496,00	17.498,00	12.550,00	10.107,00	8.663,00	7.720,00

Výchozí úroková sazba

4,19 %

Sleva za hypotéku s premií

-0,30 %

Sleva za Pojištění schopnosti splácet

-0,20 %

Sleva za objem

-0,10 %

Sleva za splácení z aktivního účtu ČS

-0,50 %

Výsledná úroková sazba

3,09 %

**výchozí úroková sazba**

**je 3,2 % jelikož**

**kalkulace ostatních bank**

**je bez pojištění**

**schopnosti splácet.**

**3,29 %**

#### III. Poplatky

##### Jednorázové poplatky

Zrychlená výstavba

3.000,00 Kč

Hypotéka s premií

3.000,00 Kč

Expresní čerpání

2.000,00 Kč

Celková cena za služby

**8.000,00 Kč**

##### Měsíční poplatky

Poplatek za správu Hypotéky

ZDARMA

Pojištění schopnosti splácet hypotéku

671,00 Kč

Celkové měsíční poplatky za služby

**671,00 Kč**

Pokud nemáte uzavřené pojištění nemovitosti, rádi Vám jej rychle a jednoduše zajistíme při sjednání Vaší hypotéky.



## Příloha č. III – Kalkulace hypotečního úvěru od ČSOB, a. s.



### Údaje o klientovi

Jméno  
Telefon  
Email

11.11.2014 11:28:14  
ver 6.1.10 build 7  
verze sazeb 17/2014 - 3.11.2014

### Orientační propočten hypotečního úvěru

#### Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti  
Typ úvěru Hypotéka do 70 % LTV

#### Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	0 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	1 800 000 Kč

#### Úvěr

Požadovaná výše úvěru	1 800 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	-
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	70 %	Minimální hodnota zajištění	2 571 429 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240		

#### Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlednutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 11.11.2014 do 11.12.2014 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Základní úroková sazba	2,79 % p.a.	Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,30 % p.a.	
<b>Výsledná úroková sazba</b>	<b>2,49 % p.a.</b>	

(Složení odchylek: Vztah v ČSOB = -0,20, Inkaso = -0,10)

#### Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	9 530 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění nemovitosti/domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	9 530 Kč

#### Poplatky

Zpracování úvěru	0 Kč	Sleva 100 %
Zpracování odhadu	dle Sazebniku Banky	
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měs.	

#### Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	0 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	0 Kč
Povinná měsíční rezerva	2 382 Kč	Zůstatek příjmů	-12 062 Kč

#### Varianty splátky pro porovnání

		15 let	20 let	25 let
3 roky fixace	Úroková sazba	2,49 % pa	2,49 % pa	2,49 % pa
	Měsíční splátka úvěru	11 994 Kč	9 530 Kč	8 066 Kč
5 let fixace	Úroková sazba	2,49 % pa	<b>2,49 % pa</b>	2,49 % pa
	Měsíční splátka úvěru	11 994 Kč	<b>9 530 Kč</b>	8 066 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	2,59 % pa	2,59 % pa	2,59 % pa
	Měsíční splátka úvěru	12 079 Kč	9 618 Kč	8 157 Kč

Úrokové sazby uvedené v této nabídce jsou pouze orientační a závislé na vyhodnocení výsledků finanční bonity klienta a prověření v rejstřících dlužníků.

#### Kontaktní osoba

Jméno Jaroslava Plavcová  
Telefon 257011811  
Email japlavcova@csob.cz

## Příloha č. IV – Kalkulace hypotečního úvěru od KB, a. s.



Komerční banka  
Pobočka 100510  
Mukařovského 1985  
Praha 5  
15500

### Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 11.11.2014

#### I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	výstavba nemovitosti svépomocí
Typ nemovitosti	rodinný dům
Celková cena nemovitosti	2 000 000,00 Kč
Vlastní prostředky	200 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 800 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 800 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba	3,59 % p.a.
Výše měsíční splátky	9 099,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1 rok	4,09 % p.a.	13396	10994	9591	8688	-
3 roky	3,59 % p.a.	12948	10523	9099	8174	-
5 let	3,59 % p.a.	12948	10523	9099	8174	-
10 let	4,29 % p.a.	13578	11185	9792	8898	-

#### II. Ceny a poplatky

##### Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr *)	2 900,00 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - expresní	1 000,00 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – bytová jednotka / rodinný dům - standardní	3 500,00 Kč / 4 500,00 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za Čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za Spravování úvěru měsíčně	zdarma
Cena za Flexibilitu úvěru ***)	99,00 Kč / měsíčně

Komerční banka, a. s., se sídlem:  
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054  
ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODŮL B, VLOŽKA 1360



10050080966365

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 1.11.2014 TSS\_NABÍDKU.DOC 11.11.2014 10:23:13

## Příloha č. V – Ceník pro Hypotéku ČS



### Ceník pro Hypotéku ČS

1. Úroková sazba
2. Poskytnutí a správa úvěru
3. Volitelné služby
4. Pojištění
5. Nedodržení smluvních podmínek
6. Všeobecné služby
7. Vyhodnocení rizik spojených se zástavou

1. ÚROKOVÁ SAZBA	
Úroková sazba	od 2,69 % p. a.
Sazba úroků z prodlení	REPO sazba ČNB + 7 % p. a.
Garance úrokové sazby na 30 dní	zdarma

2. POSKYTNUTÍ A SPRÁVA ÚVĚRU	
Komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr včetně příslibu	zdarma
Správa úvěru*	měsíčně 150 Kč
Cena za 1. čerpání	zdarma
Cena za 2. a každé další čerpání	500 Kč
Cena za správu státní finanční podpory	měsíčně 50 Kč
Rezervace finančních prostředků u hypotečních úvěrů na koupi s dobou čerpání přesahující 6 měsíců, u hypotečních úvěrů na výstavbu, rekonstrukci a dostavbu s dobou čerpání přesahující 24 měsíců	0,5 % p. a.
Cena za nedočerpání celé výše úvěru**	5 % z nevyčerpané částky

\* Cena za správu úvěru se neuplatňuje u všech úvěrů sjednaných v období od 1. 3. 2013 do odvolání po celou dobu trvání úvěru.

\*\* Cena se uplatňuje u úvěrů schválených do 31. 5. 2014 a je vybírána v případě nedočerpání více jak 20% schválené výše úvěru.

3. VOLITELNÉ SLUŽBY	
Možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby bez sankce	měsíčně 200 Kč
Financování družstevního a obecního bytu	jednorázová cena 3 000 Kč
Hypotéka Komplet	jednorázová cena 3 000 Kč
Hypotéka s prémie	jednorázová cena 3 000 Kč
Variabilita splátek	jednorázová cena 3 000 Kč
Hypotéka až do 100 % hodnoty nemovitosti	jednorázová cena 3 000 Kč
Zrychlená výstavba	jednorázová cena 3 000 Kč
Překlenovací financování	jednorázová cena 3 000 Kč
Expresní čerpání	jednorázová cena uplatněná při využití služby 2 000 Kč
Financování montovaných domů	jednorázová cena 3 000 Kč
Dopředné refinancování	jednorázová cena 3 000 Kč
Obratová hypotéka pro podnikatele	jednorázová cena 3 000 Kč
Hypotéka na pronájem	jednorázová cena 3 000 Kč

## Příloha č. VI – Sazebník ČSOB pro fyzické osoby – Hypoteční úvěr

### Hypoteční úvěry

Sazebník za peněžní a obchodní služby poskytované fyzickým osobám Hypoteční bankou, a.s.  
Níže uvedené poplatky, odměny, úhrady nákladů a úroky se vztahují i na hypoteční úvěry sjednávané ČSOB jako zmocněncem jménem a na účet Hypoteční banky, a.s., členů skupiny ČSOB.

Příprava úvěru	
Garance úrokové sazby po dobu 30 dní	zdarma
Analýza rizik a hodnocení zajištění nemovitostí (slouží pouze pro vnitřní potřebu banky):	
Bytová jednotka – expresní ocenění bytu	zdarma
Bytová jednotka – s ekologickými podklady klíma	1 000 Kč
Bytová jednotka, obytný prostor – standardní ocenění	3 700 Kč
Rodinný dům nebo objekt pro individuální rekreaci (černé pozemky) a samostatný pozemek	4 700 Kč
Ostatní typy nemovitostí	6 000 Kč
Zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru	3 900 Kč
Poplatek je účtován pouze v případě schválení úvěru. Zahnuje kompletní posouzení a vyhodnocení úvěru a vytvoření smluvní dokumentace.	
Refinancování úvěru	
Je-li převážícím účelem úvěru refinancování úvěru z jiného peněžního ústavu, není účtován poplatek za zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru. Tvoří-li tento podíl refinancování 100 % nového úvěru, není účtován ani poplatek za Analýzu rizik a hodnocení zajištění nemovitostí.	
Požčení listu vlastnictví a snímku z katastru nemovitostí dálkovým přístupem (při sjednávání úvěru, před podpisem Smlouvy)	zdarma
Čerpání úvěru a mimořádné splátky	
První čerpání	zdarma
Druhé a každé další čerpání	900 Kč
Čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zápisného práva do katastru nemovitostí sjednané ve Smlouvě	1 000 Kč
Expresní čerpání	2 000 Kč
Uvolnění finančních prostředků následující den po podání návrhu na povolení čerpání při splnění smluvních podmínek.	
Platba do zahraničí (v Kč a v cizí měně) nebo do tuzemska (v cizí měně) související s čerpáním úvěru	1 500 Kč <sup>1)</sup>
1) Za každý převod a sražením SWIFT nebo SWA.	
Expresní protokol o stavu stavby (s ol. podklady klíma, slouží pouze pro vnitřní potřebu banky)	zdarma
Vyhotovení protokolu o stavu stavby Insaním odhadem banky (slouží pouze pro vnitřní potřebu banky)	1 500 Kč
Rezervace finančních prostředků	0,5 % p. a. z navyčarpané částky úvěru
Platí pro hypoteční úvěry se sjednanou dobou matného čerpání úvěru převyšující 6 měsíců. Platí pro hypoteční úvěry a převážícím účelem úvěru refinancování úvěru z jiného peněžního ústavu uzavřené od 1. 1. 2014 u čerpání úvěru převyšující 12 měsíců.	
Nadočerpání dohodnuté výše Předhypotečního úvěru nebo Americké hypotéky	zdarma
Nadočerpání více než 20 % z dohodnuté výše hypotečního úvěru nebo částky nad 1 mil. Kč	5 % z nedočerpaného objemu úvěru
Mimořádná splátka úvěru uskutečněním k datu změny úrokové sazby	zdarma
Mimořádná splátka úvěru nesjednané ve Smlouvě <sup>1)</sup>	5 % z výše mimořádné splátky / / každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, max. 25 % z výše mimořádné splátky
Mimořádná splátka úvěru sjednané ve Smlouvě <sup>1)</sup>	1 % ze sjednaného rámce mimořádných splátek jistiny
Mimořádná splátka úvěru s pevnou odchylkou sazby k sazbě PRIBOR nesjednané ve Smlouvě <sup>1)</sup>	2 % z výše mimořádné splátky
1) Úhrady nákladů se nevztahují na Americkou hypotéku a Předhypoteční úvěr.	
2) Celkový objem takto sjednaných mimořádných splátek nesmí překročit 50 % sjednané výše hypotečního úvěru.	
3) Mimořádná splátka úvěru uskutečněním k datu změny sazby PRIBOR, nebyla-li provedena v posledních 12 měsících od data uzavření Smlouvy nebo dodateku ke Smlouvě o použité sazby PRIBOR, pokud je dále poskytl.	
Správa úvěru	
Požčení listu vlastnictví a snímku z katastru nemovitostí dálkovým přístupem	200 Kč/úkon + správní poplatek <sup>1)</sup>

Československá obchodní banka, a. s.

| 12 |

<b>A   Účty a platby</b>	<b>B   Úvěry</b>	<b>C   Společná a investiční</b>	<b>D   Živní pojištění</b>	<b>E   Ostatní služby</b>	<b>F   Jiné nemovitostní služby a produkty</b>
	Spořicíbankní úvěry	Hypoteční úvěry			

Změna smluvních podmínek dle požadavku klienta	
Změna předměru zajištění nemovitosti provedená dodatkem ke Smlouvě	5 000 Kč
Ostatní změny provedené dodatkem ke Smlouvě nebo dohodou	3 000 Kč
Změna provedená oznámením banky	500 Kč
Poplatek je stanoven za každou změnu ve smluvním dokumentu řádnou dodatkem ke Smlouvě nebo oznámením banky.	
Vystavení prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva nebo vzdání se zástavního práva formou písemného prohlášení	1 000 Kč / úkon + správní poplatek *)
Zaslání oznámení banky při změně úrokových podmínek úvěru	zdarma
Vedení a správa úvěru <sup>1</sup>	150 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru s možností mimořádné splátky (jistiny v průběhu fixace) <sup>1,2</sup>	250 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo příspěvkem na úhradu úroků od ČMZRB <sup>1,2</sup>	220 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo příspěvkem na úhradu úroků od ČMZRB, s možností mimořádné splátky (jistiny v průběhu fixace) <sup>1,2,3</sup>	320 Kč
<p><sup>1</sup> Měsíční poplatek je stanoven za služby klientům, které souvisejí s vedením a správou úvěru a nejsou samostatně zaplatitelné dle tohoto Saazebníku (např. v případě samostatně napoplatitelné písemné komunikace ze strany banky na počínání klienta, telefonická komunikace ze strany banky na počínání klienta související s vedením a správou úvěru a státní služba Informační klientů bankovních služeb v její provozní době, která je k dispozici klientům). Poplatek se inkasuje za každý (zpracovaný) měsíc od uzavření Smlouvy do doby jejího splacení (jistiny a přetvářeného úvěru).</p> <p><sup>2</sup> V rámci této paušální náhrady nákladů je navíc zaplatitelná služba klientům spočívající v umožnění provedení mimořádných splátek úvěru v průběhu fixace za podmínek sjednaných ve Smlouvě. Platí pro Smlouvy, u kterých byla za pravidelnou měsíční náhradu nákladů sjednána možnost mimořádné splátky (jistiny v průběhu fixace).</p> <p><sup>3</sup> V rámci tohoto paušálního poplatku jsou navíc zaplatitelné služby klientům související s úkony banky při poskytování státní finanční podpory dle nařízení vlády č. 244/1985 Sb. nebo příspěvků pro mladé dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. Poplatek je inkasován měsíčně počínaje měsícem, ve kterém byla uzavřena smlouva o poskytnutí dotace dotátní bankou.</p>	
Přímá platba	400 Kč / položka
Poplatek na běžném účtu (jímno klientů hraje část splátky úvěru inkasem z účtu vedeného v ČSOB, vč. účtu ERA)	5 Kč
Zaslání výpisu v elektronické podobě	zdarma
Zaslání výpisu papírovou	30 Kč
Poskytnutí o výši zaplacených úroků	100 Kč / jč. DPH
Výzva k úhradě dlužné částky nebo plnění ostatních povinností:	
Informační SMS o nedosažení prostředků na účtu pro splátku úvěru	zdarma
První výzva	500 Kč
Druhá a každá další výzva	1 000 Kč
Úrok z prodání úhrady splátky (jistiny úvěru, úrok, poplatků, úhrad nákladů, smluvních pokut a odměn) <sup>4</sup>	zákonný úrok z prodání dle právních předpisů, jinak 15 % p. a.
Úrok z prodání úhrady splátky (jistiny úvěru) <sup>4</sup>	15 % p. a.
Úrok z prodání úhrady (úrok, poplatků, úhrad nákladů, smluvních pokut a odměn) <sup>4</sup>	ve výši úrokové sazby sjednané ve Smlouvě navyšené o 15 % p. a.
<p><sup>1</sup> Platný pro Smlouvy uzavřené od 1. 1. 2011.    <sup>2</sup> Platný pro Smlouvy uzavřené do 31. 12. 2010.</p>	
Poštovní (poplatek se rozumí náklady Hypoteční banky placené České poště, s.p., za dokumenty zaslání na vyzvání klienta, na základě podmínek Smlouvy nebo potvrzení banky)	15 Kč / dopis + poplatek České poště, s.p., (bez DPH)
Ostatní nadstandardní úkony související se správou dokumentace úvěru	500 Kč / úkon (vč. DPH)
Zahrnuje zejména vydání fotokopie dokladů, fyzické vyhotovení mimořádného výpisu z účtu, vystavení bankovní informace o klientovi nebo osobních údajích vedených o fyzické osobě atp.	
Úkony spojené s ukončením hypotečního úvěru	1 000 Kč
Zaslání polynu k výmazu zástavního nebo jiného práva z veřejného rejstříku (při ukončení úvěru, např. kasazní nemovitosti nebo rejstřík zástav)	500 Kč / úkon + správní poplatek *)
<p>Witoczná ustanovení: Písmem vlnách poplatků, úroků, odměn a úhrad nákladů je klient (dlužník). Přehled splatností jednotlivých poplatků a úhrad je k dispozici na internetové stránce <a href="http://www.hypocznibankauz.cz">www.hypocznibankauz.cz</a>. Pod výše uvedeným pojmem „Smlouva“ se rozumí Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru nebo Smlouva o poskytnutí Přehypotečního úvěru uzavřená mezi klientem a Hypoteční bankou, a.s.</p> <p><sup>1</sup> Tím se rozumí náklady Hypoteční banky, a.s., ve výši správního poplatku stanoveného právním předpisem.</p> <p>Výše uvedené poplatky, odměny, úroky se vztahují na hypoteční úvěry poskytnuté Československou obchodní bankou, a. s.</p>	

<b>ČSOB Pojištění hypotečních úvěrů</b>	
ČSOB poskytuje pojištění pro případ smrti nebo invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání a také ČSOB Majetkové pojištění k hypotéce. Ceny těchto pojištění se stanovují individuálně. Přechopení k pojištění je zdarma do 6 měsíců od podepsání smluvní dokumentace.	

## Příloha č. VII – Sazebník KB pro občany – Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry					
	Hypoteční úvěr	Flexibilní hypotéka	Překlenovací hypoteční úvěr	Hypotéka Dopředu Dozadu	Předhypoteční úvěr
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr **	2 900,-				2 000,-
Garance úrokové sazby	-	-	-	11 000,- **	-
Vydání příslibu úvěru	2 000,-				-
Spravování úvěru měsíčně ** (pro smlouvy, které byly uzavřeny nebo u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1. 1. 2013)	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Spravování úvěru měsíčně ** (pro smlouvy uzavřené do 31. 12. 2012)	150,- **	250,- **	150,-	150,- **	150,-
Flexibilita úvěru měsíčně	-	99,- **	-	-	-
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - standardní	3 500,- bytová jednotka / 4 500,- rodinný dům / individuálně ostatní typy nemovitosti				
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - expresní	1 000,- bytová jednotka / rodinný dům				
Vyhodnocení rizik spojených s čerpáním úvěru	individuálně				
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500,-				
Mimořádná splátka úvěru v okamžiku změny fixace úrokové sazby	zdarma				
Změna vesmlouvě - osobní údaje klienta, změna čísla účtu (pouze v rámci KB) pro splácení úvěru nebo změna formy výpisů	zdarma				
Změna vesmlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta	4 000,- **				
Změna v příslibu vymezených podmínek úvěru	500,-			-	-
Potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru (netýká se automaticky zasílaných potvrzení)	200,- + 21% DPH				
Vytisknutí a písemné potvrzení výše zůstatku na úvěrovém účtu	1 250,- + 21% DPH **				
Čerpání úvěru	zdarma				
Nenačerpání nebo nedočerpání úvěru (pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2013)	5% z navyčerpané částky úvěru **				
Výpis z úvěrového účtu elektronické formě	zdarma				
Služba zasílání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě	20,- měsíčně **				
Předčasné splacení	viz podmínky smlouvy				zdarma
Zasílání 1. upomínky - oznámení o neprovedení splátky úvěru	100,-				
Zasílání 2. a každé další upomínky při neprovedení splátky úvěru	500,-				

## Příloha č. VIII - Stavební spoření Optimal od Modré pyramidy, a. s.

Zadání		Stav účtu	
Popis	Hodnota	Popis	Hodnota
Datum založení	18.11.2014	Ke dni	18.11.2014
Původní cílová částka	200 000 Kč	Zůstatek	0,00 Kč
Původní tarif	OPTIMAL I. - Rychlá 3R	Parametr ohodnocení	0,00
Státní podpora	Ano	Saldo STP	0,00 Kč
Blokování vkladů při 40 % CČ	Ne	Nepřipsané úroky	0,00 Kč
Cíl simulace	Spoření		

### Spoření

Popis	Hodnota
Vklady	122 400,00 Kč
Státní podpora	12 335,00 Kč
Úroky	3 946,41 Kč
Poplatky	3 950,00 Kč
Celkem naspořeno	134 731,00 Kč
Úroková sazba	1,00 %
Délka spoření	72,05 měsíců
Úrokové zvýhodnění (bonus)	0,00 Kč

### Výpis spořicí

Obratový výpis překlenovacího úvěru

Obratový výpis přiděleného úvěru

Průběh stavebního spoření

27. výpis (1. roční)

úrok ve výši 200 Kč

9 zůstatků účtu

úrok 1,7% při prvním spoření - 100 Kč

<https://portal.mpss.cz/eKmen/SimulaceSB.aspx?id=469759>

18.11.2014



## Příloha č. IX - Stavební spoření Multi 15 od ČMSS



Stavební spoření

Výpočet byl předčasně ukončen, změňte parametry dospořování!		
<b>Základní informace</b>	Datum uzavření	18.11.2014
	Cílová částka	136 000,00 Kč
	VOP	01/14 Multi 15
	Typ klienta	S podporou
	Spoření ukončeno dne	16.12.2021
<b>Naspořená částka</b>	Vklady	122 400,00 Kč
	Úroky	4 310,00 Kč
	Odvedená daň z úroků	-562,30 Kč
	Státní podpora	10 323,00 Kč
	Úhrady	-3 505,00 Kč
	Celkem naspořeno	137 164,10 Kč
<b>Výnos ve fázi spoření</b>	Úroky	3 748,40 Kč
	Státní podpora	10 323,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	2 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady	-3 505,00 Kč
	Odvedená daň	-562,30 Kč
	Výnos	12 004,10 Kč
<b>Finanční náklady</b>	Úroky z vkladů	-3 748,40 Kč
	Odvedená daň z úroků	562,30 Kč
	Státní podpora ve fázi spoření	-10 323,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-2 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady ve fázi spoření	3 505,00 Kč
	Celkové finanční náklady	-12 004,10 Kč
<b>Celkové náklady</b>	Úložky ve fázi spoření	127 160,00 Kč
	St. podpora připsaná dodatečně	-2 000,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Náklady celkem	125 160,00 Kč

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření!

## Příloha č. X - Stavební spoření České spořitelny, a. s.



### Výsledek simulace stavebního spoření

Česká spořitelna, a.s.  
Klientské centrum

Zobrazeno pro:  
Příjmení:  
Jméno:

#### Údaje pro stavební spoření:

- Cílová částka: 136000,00 Kč
- Počátek spoření: 1.12.2014
- Konec spoření: 1.12.2020
- Požadavek na SP: Ano
- Dosažené bodové hodnocení: 629,10
- Pravidelná úložka: 1700,00 Kč
- Úroky celkem: 3822,60 Kč
- Vkladová úroková sazba: 1% p.a.

- Vklady na účet - celkem: 122400,00 Kč
- Pravidelné vklady: 122400,00 Kč
- Mimořádné vklady: 0,00 Kč
- Prémie: 0,00 Kč

- Úhrady - celkem: 3830,00 Kč
- Za vedení účtu: 2170,00 Kč
- Vstupní úhrada: 1360,00 Kč
- Ostatní: 300,00 Kč
- Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč

- Státní podpora - celkem: 12003,00 Kč
- Při ukončení spoření: 10003,00 Kč
- Doplatek: 2000,00 Kč

**Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!**

Operace byla přijata 12.11.2014

Česká spořitelna, a.s.  
Region Praha  
pobočka v Praze 4  
Opatovská 874, 149 00 Praha 4

- 14 -

4-2221 01/2002

Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62 PSC 140 00, IČ 45 24 47 82  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171

## Příloha č. XI – Výroční zpráva za rok 2013 České spořitelny, a. s.

### Aktiva

mil. Kč	Příloha	2013	2012
<b>Aktiva</b>			
1. Pokladní hotovost, vklady u centrální banky	5	77 581	22 501
2. Pohledávky za bankami, netto	6	75 348	65 320
3. Pohledávky za klienty	7	507 483	489 103
4. Opravné položky k pohledávkám za klienty	8	-18 289	-18 244
Čisté pohledávky za klienty		489 194	470 859
5. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů		30 773	48 098
a) Aktiva k obchodování	9	28 550	40 881
b) Finanční aktiva označená jako oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	10	4 223	7 205
6. Deriváty s kladnou reálnou hodnotou	11	22 113	26 781
7. Realizovatelná finanční aktiva	12	82 295	68 686
8. Finanční aktiva držena do splatnosti, netto	13	154 720	181 987
9. Účasti v přidružených společnostech a společně řízených podnicích		-	109
10. Investice do nemovitostí	14	8 330	9 581
11. Aktiva ve výstavbě	15	467	1 588
12. Hmotný majetek	16	14 168	14 594
13. Nehmotný majetek	17	3 333	3 208
14. Pohledávka ze splatné daně z příjmů		102	127
15. Odložená daňová pohledávka	27	126	119
16. Ostatní aktiva	18	10 175	8 907
<b>Aktiva celkem</b>		<b>968 723</b>	<b>920 403</b>

### Pasiva

mil. Kč	Příloha	2013	2012
<b>Pasiva</b>			
1. Závazky k bankám	19	73 036	44 344
2. Závazky ke klientům	20	713 977	688 624
3. Finanční závazky v reálné hodnotě		14 434	17 908
a) Závazky k obchodování	21	-	3
b) Finanční závazky označené jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů	22	14 434	17 903
4. Deriváty se zápornou reálnou hodnotou	23	24 446	26 358
5. Emitované dluhopisy	24	28 550	34 156
6. Rezervy	25	2 504	2 251
7. Daň splatná		414	127
8. Daň odložená	27	100	365
9. Ostatní závazky	26	10 100	10 698
10. Podřízený dluh	28	2 096	2 262
<b>Závazky celkem</b>		<b>867 747</b>	<b>827 091</b>
Vlastní kapitál		100 976	93 312
11. a) Vlastní kapitál náležející vlastníkům mateřské společnosti		100 660	93 180
Základní kapitál	30	15 200	15 200
Emisní ážio		11	11
Zákonný rezervní fond		3 812	3 803
Retranslační rezerva	31	-204	-487
Přecenění zajišťovacích derivátů	31	-95	91
Přecenění realizovatelných finančních aktiv	31	1 008	1 443
Nerozdělený zisk		80 928	73 129
12. b) Nekontrolní podíly	29	316	122
<b>Pasiva celkem</b>		<b>968 723</b>	<b>920 403</b>