

Obsah

Předmluva	8
1. Úvod – důležitost vlastního bydlení	9
1.1 Nemovitost – pohled z investičního hlediska	9
1.1.1 Investice, která neztrácí hodnotu	9
1.1.2 Možnost koupě z vlastních prostředků	10
1.1.3 Možnost koupě z cizích prostředků	11
1.2 Nákladnost nájemního bydlení	12
1.3 Co udělat před počátkem financování	13
1.3.1 Vlastní finanční zdroje	13
1.3.2 Výše měsíčního zatížení	14
1.3.3 Možnosti zajištění úvěrů	14
1.3.4 Podrobnější údaje o záměru	15
1.3.5 Jak přibližně určit výši záměru	15
2. Stavební spoření	19
2.1 Vznik a princip stavebního spoření	19
2.2 Státní podpora	20
2.3 Výhodnost pouhého spoření	22
2.4 Úvěry ze stavebního spoření	22
2.5 Překlenovací úvěry	25
2.5.1 Použití a význam	25
2.5.2 Podmínky překlenovacího úvěru	25
2.5.3 Porovnání překlenovacího úvěru s hypotečním úvěrem	27
2.6 Příklady financování pouze stavebním spořením	28
2.6.1 Naléhavá bytová potřeba	28
2.6.2 Bydlení v delším časovém horizontu	29
2.7 Vývoj stavebního spoření	30
3. Hypoteční úvěry	31
3.1 Podmínky dané zákonem	31
3.2 Typické podmínky dané bankou	32
3.2.1 Účelovost	33
3.2.2 Doba splatnosti	33
3.2.3 Úroková sazba	34
3.2.4 Zajištění úvěru	35
3.2.5 Prokázání schopnosti splácet	36
3.3 Příklad financování pouze hypotečním úvěrem	36
3.4 Ostatní možnosti financování bydlení	37
4. Státní podpory pro bydlení	39
4.1 Podpora stavebního spoření	39
4.2 Daňové odpočty	40

4.3	Podpora hypotečních úvěrů	40
4.3.1	Účelovost podpory	40
4.3.2	Výše podpory	41
4.3.3	Doba platnosti podpory	43
4.3.4	Limit pro výši úvěru	43
4.3.5	Vývoj hypotečních úvěrů	44
5.	Základní kombinace možných produktů	45
5.1	Stavební spoření jako doplněk k hypotečnímu úvěru	45
5.1.1	Možnost použití	45
5.1.2	Příklad	45
5.1.3	Výhody kombinace	46
5.2	Stavební spoření na splácení hypotečního úvěru	46
5.2.1	Možnosti použití	46
5.2.2	Příklad	47
5.2.3	Výhoda kombinace	48
5.3	Hypoteční úvěr a investice	49
5.4	Proč a jak kombinovat stavební spořitelny	51
5.5	Hypoteční úvěr a kapitálové životní pojištění	52
6.	Jak se postupuje při financování bydlení	55
6.1	Příklad	55
6.2	Určení orientační ceny	56
6.3	Návrh řešení	57
6.3.1	Stavební spoření	57
6.3.2	Vlastní prostředky	58
6.3.3	Hypoteční úvěr	59
6.3.4	Celkové cash-flow	60
7.	Jak získat úvěry	63
7.1	Obecné zásady při půjčování peněz	63
7.2	Účelovost	63
7.3	Bonita	65
7.4	Zajištění	66
7.4.1	Nemovitost	67
7.4.2	Ručitelé	67
7.5	Administrativní doložení	68
7.5.1	Osobní údaje klienta	68
7.5.2	Doklady k příjmu žadatele	68
7.5.3	Doklady k příjmu ručitele	69
7.5.4	Doklady k nemovitosti	69
8.	Následná péče o úvěry	71
8.1	Možnosti splácet hypoteční úvěr po pěti letech	71
8.2	Možnost splatit úvěr ze stavebního spoření předčasně	71
8.3	Rizika ohrožující majetek a příjem	72

8.3.1	Nutnost zajištění rizik	73
8.3.2	Zajištění příjmu	73
8.3.3	Zajištění majetku	74
9.	Dodatky	75
9.1	Hodnocení investičních příležitostí	75
9.1.1	Časová hodnota peněz	76
9.1.2	Porovnání budoucí hodnoty	78
9.1.3	Efektivní úrok	80
9.2	Přehled stavebních spořitelů a hypotečních bank	81
9.2.1	Přehled stavebních spořitelů	81
9.2.2	Přehled hypotečních bank	82
Doslov		83