

# Obsah

Předmluva .....	8
<b>1. Úvod – důležitost vlastního bydlení .....</b>	<b>9</b>
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
<b>2. Stavební spoření .....</b>	<b>19</b>
2.1 Vznik a myšlenka 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 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 .....	28
<b>3. Hypoteční úvěry .....</b>	<b>31</b>
3.1 Podmínky dané zákonem .....	31
3.2 Typické podmínky dané bankou .....	32
3.2.1 Účelovost .....	32
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
<b>4. Státní podpory pro bydlení .....</b>	<b>39</b>
4.1 Podpora stavebního spoření .....	39
4.2 Daňové odpočty .....	40
4.3 Podpora hypotečních úvěrů .....	40

4.3.1	Účelovost podpory .....	41
4.3.2	Výše podpory .....	41
4.3.3	Doba platnosti podpory .....	43
4.3.4	Limit pro výši úvěru .....	43
4.3.5	Velice levné zdroje .....	44
<b>5.</b>	<b>Základní kombinace možných produktů</b> .....	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
<b>6.</b>	<b>Jak se postupuje při financování bydlení</b> .....	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 .....	58
6.3.4	Celkové cash-flow .....	60
<b>7.</b>	<b>Jak získat úvěry</b> .....	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
<b>8.</b>	<b>Následná péče o úvěry</b> .....	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
<b>9.</b>	<b>Dodatky</b> .....	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
<b>Doslov</b>	.....	82