

Obsah

Předmluva	9
1. Vlastní bydlení	11
1.1 Důležitost bydlení	11
1.2 Možnosti řešení	11
1.3 Nemovitost jako investice	12
1.3.1 Hodnota nemovitosti	12
1.3.2 Investice do vlastního bydlení	13
1.3.3 Investice do nemovitosti a zisk	14
1.4 Nájem nebo vlastní bydlení	14
1.4.1 Flexibilita	15
1.4.2 Finanční náročnost nájmu	15
1.4.3 Finanční náročnost vlastního bydlení	16
1.4.4 Závazek platit	17
1.5 Možnost koupě nemovitosti z vlastních prostředků	18
2. Stavební spoření	21
2.1 Úvod ke stavebnímu spoření	21
2.2 Státní podpora	21
2.2.1 Pravidla státní podpory	22
2.2.2 Důsledky pravidel podpory	22
2.3 Fáze spoření	24
2.3.1 Zhodnocení peněz	25
2.3.2 Úvěr ze stavebního spoření	25
2.3.3 Příklady přidělení úvěru	26
2.4 Úvěr ze stavebního spoření	27
2.4.1 Výše úvěru	27
2.4.2 Splátka úvěru	27
2.4.3 Doba splácení	29
2.4.4 Úroková sazba	30
2.5 Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření	30
2.5.1 Účelovost	31
2.5.2 Bonita klienta	31
2.5.3 Zajištění	33
2.6 Překlenovací úvěr	34
2.6.1 Použití a význam	34
2.6.2 Podmínky překlenovacího úvěru	34
2.6.3 Měsíční zatížení	36

3. Hypoteční úvěry	38
3.1 Účelovost úvěru	38
3.2 Doba splatnosti	39
3.3 Úroková sazba	40
3.4 Splátka úvěru	42
3.5 Zajištění úvěru	45
3.5.1 70 % z hodnoty nemovitosti?	45
3.5.2 Odhadní cena	46
3.6 Bonita klienta	48
4. Státní podpory	49
4.1 Podpora hypotečních zástavních listů	49
4.2 Podpora k hypotečním úvěrům	51
4.2.1 Státní finanční podpora	51
4.2.2 Příspěvky pro mladé do 36 let	53
4.2.3 Výše podpory	54
4.2.4 Jak ovlivnit výši podpory	56
4.2.5 Historie a vývoj podpory	57
4.3 Podpora ke stavebnímu spoření a její promítnutí do levných úvěrů ...	57
4.3.1 Podpora z hlediska klienta	58
4.3.2 Podpora z hlediska spořitelny	59
4.3.3 Očekávané změny v podpoře	59
4.4 Daňové úspory	59
4.4.1 Pravidla podpory	60
4.4.2 Výše podpory	61
4.4.3 Příklad úspory	62
4.4.4 Pokles podpory v čase	62
5. Ostatní možnosti financování	64
5.1 Leasing nemovitostí	64
5.2 Družstevní financování	65
5.3 Cena půjčených peněz	66
5.4 Losování o nemovitost	67
5.5 Vlastní hotovost	69
5.6 Netržní úvěry (úvěry v rodině)	71
6. Vlastnosti úvěrů	73
6.1 Úvěry a inflace	73
6.1.1 Inflace a růst cen	73
6.1.2 Růst splátek	74
6.1.3 Inflace nám pomáhá	74
6.2 Úvěry a růst mezd	76
6.2.1 Průměrný růst mezd	76
6.2.2 Růst mezd – pomoc při splácení úvěrů	78

6.3	Cena hypotečních úvěrů	81
6.3.1	Kolik celkově zaplatíme	81
6.3.2	Efektivní úrok	82
6.3.3	Promítnutí podpor a poplatků do efektivního úroku	83
6.3.4	Efektivní úrok a současná hodnota peněz	86
6.4	Úvěry a možnost změn	89
6.4.1	Stavební spoření	89
6.4.2	Riziko změny sazby u hypoték	89
6.4.3	Jak se bránit růstu splátek	91
6.5	Jaký úvěr je výhodný?	91
6.6	Doba splatnosti úvěru	94
6.6.1	Kolik se zaplatí navíc – úvod	94
6.6.2	Čím déle, tím lépe	95
6.7	Obava z rizik – pojištění	98
6.7.1	Ztráta zaměstnání	99
6.7.2	Úmrtí a invalidita živatele	99
6.7.3	Dlouhodobá nemoc	100
7.	Kombinace produktů	101
7.1	Stavební spoření na splacení hypotečního úvěru	101
7.1.1	Možnosti použití	101
7.1.2	Příklad	101
7.1.3	Výhoda kombinace	103
7.1.4	Jiné modifikace	104
7.2	Stavební spoření jako doplněk hypotečního úvěru	105
7.3	Hypoteční úvěr + kapitálové životní pojištění	107
7.3.1	Běžná nabídka	107
7.3.2	Argumenty proti kombinaci	110
7.3.3	Porovnání	112
7.4	Nemovitost z úvěru a vlastní peníze do portfolia	116
7.4.1	Jisté investice	117
7.4.2	Rizikovější investice	118