

Předmluva	8
1. Vlastní bydlení	9
1.1 Nájem nebo vlastní bydlení	9
1.1.1 Výhody vlastního bydlení	9
1.1.2 Výhody nájemného	11
1.1.3 Co je levnější?	11
1.2 Jak si na bydlení naspořit	13
1.3 Je bydlení investice?	14
1.4 Bydlení a rodinný rozpočet	16
1.4.1 Bydlení umí ztročit rozpočet.....	16
1.4.2 Bydlení a další náklady	18
2. Produkty pro financování bydlení	20
2.1 Úvod	20
2.2 Stavební spoření	21
2.2.1 Stavební spoření – spořicí část	21
2.2.2 Standardní úvěry.....	23
2.2.3 Překlenovací úvěry	26
2.3 Hypotéky	30
2.3.1 Účelovost	30
2.3.2 Zajištění	30
2.3.3 Úroková sazba	31
2.3.4 Splátka, splatnost.....	34
2.3.5 Změna sazby	38
2.3.6 Možnosti splácení úvěru	39
3. Jak úvěry používat	40
3.1 Jak drahé jsou úvěry	41
3.1.1 Kolik se zaplatí navíc nám nic nefekne.....	42
3.1.2 Měřit cenu úrokovou sazbou?	43
3.1.3 Efektivní úrok	44
3.1.4 Jak efektivní úrok spočítat	44
3.1.5 Jak drahé jsou hypotéky	49
3.1.6 Jak drahé je stavební spoření	51
3.1.7 Závěr	59
3.2 Úvěr nebo vlastní peníze	60
3.2.1 Častý pohled klienta.....	61
3.2.2 Pohled finančníka	61
3.2.3 Důležitost výnosu investice	63
3.2.4 Porovnání z hlediska likvidity (volnosti)	65

3.2.5	Hrozící rizika	66
3.2.6	Jaké produkty použít.....	67
3.2.7	Jeden příklad z praxe.....	67
3.3	Nesplácíme předčasně	68
3.3.1	Pohled klienta	68
3.3.2	Pohled finanční	69
3.4	Vyšší úvěr je dražší	70
3.4.1	Srovnání výhodnosti	71
3.4.2	Finanční rozdíl	72
3.4.3	Další kritéria	73
3.4.4	Závěr.....	74
3.5	Jakou volit splatnost	74
3.5.1	Porovnání splatností	75
3.5.2	Jaký potřebujeme výnos	78
3.5.3	Volnost v rozpočtu.....	79
3.5.4	Splatnost 30 let	81
3.5.5	Závěr.....	82
3.6	Jakou volit fixaci	83
3.6.1	Co se děje na konci fixace úrokové sazby.....	83
3.6.2	Jak se chová banka na konci fixace	87
3.6.3	Jakou volit fixaci.....	91
3.7	Kombinace hypotéky a životního pojištění	94
3.7.1	Jak kombinace funguje	94
3.7.2	Příklad a ukázka výhodnosti	96
3.7.3	Jak správně porovnávat.....	101
3.7.4	Závěrečné doporučení	106
3.8	Stavební spoření při splácení hypotéky	108
3.8.1	Stavební spoření bez úvěru	109
3.8.2	Stavební spoření s úvěrem	110
3.8.3	Závěr.....	111

4.	Čeho se u úvěrů (ne)obávat	113
4.1	Úvěry a inflace	113
4.1.1	Výše inflace.....	114
4.1.2	Inflace a splátka	114
4.1.3	Inflace a výše úvěru	116
4.1.4	Závěr	118
4.2	Úvěry a růst mezd	118
4.2.1	Růst mezd v minulosti.....	118
4.2.2	Růst mezd a inflace	119
4.2.3	Kde se skrývá nebezpečí.....	122
4.3	Jak splátka může vyrůst	123
4.3.1	Co se děje na konci fixace.....	123
4.3.2	Co když banka nabídne vysokou úrokovou sazbu.....	124

4.3.3 Co když vzrostou sazby u všech bank.....	124
4.4 Bydlení a pojišťování	126
4.4.1 Nutnost pojištění	126
4.4.2 Pojištění majetku.....	128
4.4.3 Pojištění příjmu	129
5. Poradenské souvislosti a tabulky	134
5.1 Kolik vydělají naše investice	134
5.2 Tabulka splátek	138
5.3 Jednorázová investice	139
5.4 Pravidelná investice	140
5.5 Pokles hypotéky v čase	142