

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	13
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	17
2. Stavební spoření	20
2.1 Úvod ke stavebnímu spoření	20
2.2 Státní podpora	21
2.2.1 Výše podpory	21
2.2.2 Optimální vklad	21
2.2.3 Pravidelný vklad	22
2.2.4 Staré podmínky podpory	22
2.3 Úrok	23
2.4 Fáze spoření	23
2.4.1 Pravidelné spoření	23
2.4.2 Efektivní úrok	24
2.4.3 Jednorázový vklad	25
2.4.4 Efektivní úrok	26
2.5 Úvěr ze stavebního spoření	26
2.5.1 Výše úvěru	27
2.5.2 Splátka úvěru	27
2.5.3 Mimořádná splátka úvěru ze stavebního spoření	28
2.5.4 Doba splácení	29
2.5.5 Úroková sazba	30
2.6 Poskytnutí úvěru ze stavebního spoření	31
2.6.1 Účelovost	31
2.6.2 Bonita klienta	31
2.6.3 Zajištění	33
2.7 Překlenovací úvěr	34

2.7.1	Použití a význam	34
2.7.2	Podmínky překlenovacího úvěru	34
2.7.3	Měsíční zatížení	36
2.7.4	Nulový vlastní vklad	37
3.	Hypoteční úvěry	39
3.1	Účelovost úvěru	40
3.2	Doba splatnosti	41
3.3	Úroková sazba	42
3.4	Splátka úvěru	44
3.5	Zajištění úvěru	47
3.5.1	70 % z hodnoty nemovitosti?	47
3.5.2	Odhadní cena	48
3.6	Bonita klienta	50
4.	Státní podpory	51
4.1	Podpora hypotečních zástavních listů	51
4.2	Podpora k hypotečním úvěrům	53
4.2.1	Státní finanční podpora	53
4.2.2	Příspěvky pro mladé do 36 let	55
4.2.3	Výše podpory	56
4.2.4	Jak ovlivnit výši podpory	58
4.2.5	Historie a vývoj podpory	59
4.3	Podpora ke stavebnímu spoření a její promítnutí do levných úvěrů .	59
4.3.1	Podpora z hlediska klienta	60
4.3.2	Podpora z hlediska spořitelny	61
4.4	Daňové úspory	61
4.4.1	Pravidla podpory	61
4.4.2	Výše podpory	62
4.4.3	Pokles podpory v čase	64
5.	Ostatní možnosti financování	66
5.1	Leasing nemovitostí ²⁰	66
5.2	Družstevní financování ²¹	67
5.3	Cena půjčených peněz	68
5.4	Losování o nemovitost	69
5.5	Vlastní hotovost	71
5.6	Netržní úvěry (úvěry v rodině)	73
6.	Vlastnosti úvěrů	75
6.1	Úvěry a inflace	75
6.1.1	Inflace a růst cen	75
6.1.2	Růst splátek	76
6.1.3	Inflace nám pomáhá	76

6.2	Úvěry a růst mezd	78
6.2.1	Průměrný růst mezd	78
6.2.2	Růst mezd – pomoc při splácení úvěrů	80
6.3	Cena hypotečních úvěrů	83
6.3.1	Kolik celkově zaplatíme	83
6.3.2	Efektivní úrok	84
6.3.3	Promítnutí podpor a poplatků do efektivního úroku	85
6.3.4	Efektivní úrok a současná hodnota peněz	88
6.4	Úvěry a možnost změn	91
6.4.1	Stavební spoření	91
6.4.2	Riziko změny sazby u hypoték	91
6.4.3	Jak se bránit růstu splátek	93
6.5	Jaký úvěr je výhodný?	93
6.6	Doba splatnosti úvěru	96
6.6.1	Kolik se zaplatí navíc – úvod	96
6.6.2	Čím déle, tím lépe	97
6.7	Jakou volit dobu fixace	100
6.8	Obava z rizik – pojištění	102
6.8.1	Ztráta zaměstnání	102
6.8.2	Úmrtí a invalidita živitele	103
6.8.3	Dlouhodobá nemoc	103
7.	Kombinace produktů	105
7.1	Hypoteční úvěr a stavební spoření	105
7.1.1	Výhody stavebního spoření	105
7.1.2	Zajímavý výnos	105
7.1.3	Zaručený levný úvěr	106
7.1.4	Jak kombinaci použít	106
7.2	Stavební spoření jako doplněk hypotečního úvěru	108
7.3	Hypoteční úvěr + kapitálové životní pojištění	110
7.3.1	Běžná nabídka	110
7.3.2	Argumenty proti kombinaci	113
7.3.3	Porovnání	115
7.4	Nemovitost z úvěru a vlastní peníze do portfolia	118
7.4.1	Jisté investice	120
7.4.2	Rizikovější investice	121