

# 1BP328 Financování bydlení

Syllabus

verze 10. 9. 2019

**Témata, která jsou označena barevně**, jsou informativního charakteru a jejich detailní znalost nebude v závěrečném testu vyžadována.

## 1. Úvod

---

Specifika úvěrů na bydlení, hypotéka, stavební spořitelna, spotřebitelský úvěr, rozdíly mezi formální (zákonem definovanou) a v praxi používanou terminologií.

## 2. Typy úvěrů a jejich splácení

---

Účtování úroků na úvěrovém účtu, kapitalizace úroků.  
Typy úvěrů - anuitní, balonový, progresivní/degresivní splátka, splátka s konstantním úmorem, offsetová hypotéka, reverzní hypotéka, kombinovaná hypotéka.  
Státní podpora úvěrů - příspěvek ke splátce, podpora tvorby zdrojů.

## 3. Úvěrové riziko a jeho zajištění

---

Rizika spojená s úvěrováním  
Bonita dlužníka, úvěrové registry (BRKI, NRKI, SOLUS)  
Zajištění úvěru - dlužník, spoludlužník, ručitel, zástavní právo, katastr nemovitostí, vklad, zánik a výkon zástavního práva, pojištění.

## 4. Opakování finanční matematiky

---

Budoucí a současná hodnota peněz, rozdíl mezi budoucí hodnotou a úrokem, **odvození základních vzorců**, efektivní úrok, **výpočet v EXCELU**, IRR a RPSN.  
Kdy selhává RPSN, jak porovnat náklady na různé úvěry?

## 5. Regulace a omezení

---

Zákon o spotřebitelském úvěru - vymezení působnosti, RPSN, regulace poskytovatelů a zprostředkovatelů, odpovědné úvěrování, informační povinnosti, předčasné splacení úvěru, omezení sankcí při nesplacení.  
Doporučení ČNB - LTV, DTI, DSTI, zátěžový test žadatele

## 6. Hypoteční úvěry

---

Různé definice hypotečního úvěru  
**Historie**, typické vlastnosti hypotéky  
Zdroje pro poskytování hypoték - HZL  
Fixace úrokové sazby  
Refinancování a obstrukce

## 7. Historie a současnost stavebního spoření

---

Základní principy stavebního spoření

Svépomocná družstva a spolky, první komerční stavební spořitelna, německý model stavebního spoření.

Stavební spoření v Evropě: Německo - Riesterova reforma, Slovensko.

## 8. Úvod do stavebního spoření

---

Základní vlastnosti stavebního spoření, cílová částka, přidělení, úvěr ze stavebního spoření a úvěr překlenovací, varianty překlenovacích úvěrů.

Všeobecné obchodní podmínky - hlavní obsah, uzavření a ukončení smlouvy, změny smlouvy, přespoření.

## 9. Zákon o stavebním spoření a státní podpora

---

Rámcový obsah zákona, VOP, nárok na úvěr, podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření, úrokové sazby a možnost jejich změny, účelovost.

Státní podpora - výše a způsob výpočtu, smlouvy s nezletilými.

## 10. Specifické otázky stavebního spoření

---

Hodnotící číslo a jeho význam, důvod existence HČ, vlastnosti HČ a jak je využít pro zkrácení čekací doby na úvěr ze stavebního spoření.,

Finanční řízení stavební spořitelny - fond stavebního spoření, postupy při řešení nedostatku zdrojů.

Státní podpora a úrokové sazby.

## 11. Stavební spoření očima klienta

---

Zhodnocení vkladů na účtu stavebního spoření - metody porovnání, možnosti optimalizace.

Náklady na úvěr - metody porovnání, specifika výpočtu RPSN překlenovacích úvěrů.

## 12. Přehled trhu

---

- statistiky - hypotéky a stavební spoření
- vývoj úrokových sazeb
- vývoj obchodů (počty, objemy)