

1BP328 Financování bydlení

Syllabus

verze 20. 9. 2022

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

1. Úvod

Statistiky bydlení, 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. **Historie katastru nemovitostí**.

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 nesplácení. Doporučení a Opatření ČNB - LTV, DTI, DSTI, zátěžový test žadatele. Finanční arbitr.

6. Hypoteční úvěry

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

7. Historie a současnost stavebního spoření

Základní principy stavebního spoření. **Historie - svépomocná družstva a spolky, první komerční stavební spořitelna, německý model stavebního spoření.** Stavební spoření v Evropě: Německo - Riesterova reforma, Slovensko.

8. Zákon o stavebním spoření a státní podpora

Základní vlastnosti stavebního spoření, stavební spoření jako nástroj k zajištění výhodného úvěru na bydlení, stavební spořitelna, cílová částka, smlouva o stavebním spoření, úvěr ze stavebního spoření, přidělení, úrokové sazby na účtu stavebního spoření. Státní podpora, její výše a podmínky pro získání. Stavební spoření nezletilých, uzavírání a ukončování smluv.

9. Všeobecné obchodní podmínky, překlenovací úvěry

Všeobecné podmínky, jejich obsah, schvalování VOP. Ukončení smlouvy o stavebním spoření (výpověď, odstoupení). Přespoření cílové částky. Změny VOP. Varianty překlenovacích úvěrů – klasický, konstantní platby, se zvýšenými sazbami, splácený.

10. Finanční řízení stavební spořitelny

Přidělení jako nástroj pro řízení rovnováhy mezi vklady a úvěry. Fond stavebního spoření. Postup stavební spořitelny při nedostatku zdrojů (vkladů). Hodnotící číslo a jeho význam, důvod existence HČ, vlastnosti HČ a jak je využít pro zkrácení čekací doby na úvěr ze stavebního spoření. 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)