

Analýza hypotečních úvěrů Raiffeisenbank a.s. pro retailové klienty

Hana Bednaříková

Bakalářská práce
2011

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Hana BEDNAŘÍKOVÁ**

Osobní číslo: **M081488**

Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**

Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Analýza hypotečních úvěrů Raiffeisenbank, a. s. pro retailové klienty**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Vypracujte literární rešerši zaměřenou na problematiku hypotečních úvěrů v ČR.

II. Praktická část

- Analyzujte nabídku hypotečních úvěrů Raiffeisenbank, a. s.
- Navrhněte doporučení hypotečních produktů vybraným klientům.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

- [1] DVORÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
[2] POLOUČEK, S. Bankovníctví. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
[3] POLIDAR, V. Management bank a bankovních obchodů. 2. vyd. Praha: Ekopress, 1999. 449 s. ISBN 80-86119-11-4.
[4] REVENDA, Z., et al. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 4. vyd. Praha: Management Press, 2008. 627 s. ISBN 978-80-7261-132-4.
[5] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 124 s. ISBN 80-247-1098-6.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **4. dubna 2011**
Termín odevzdání bakalářské práce: **20. května 2011**

Ve Zlíně dne 4. dubna 2011

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí:
 - bez omezení;
 - pouze prezenčně v rámci Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:


- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohou užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 10.5.2011

..... 

⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Cílem bakalářské práce je analyzovat vybranou nabídku účelových hypotečních úvěrů Raiffeisenbank a.s. včetně porovnání s konkurencí.

Práce je rozdělena do dvou částí, kde v první jsou popsány základní pojmy týkající se oblasti hypotečních úvěrů. Praktická část je zaměřena na analýzu aktuální situace na Českém hypotečním trhu a trhu s nemovitostmi. Následuje rozbor vybraných účelových hypotečních úvěrů Raiffeisenbank, a.s. a nakonec srovnání s konkurencí na konkrétním modelovém příkladu.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, banka, úroková sazba, hypoteční zástavní listy, financování bydlení, nemovitost, bonita, zástavní právo

ABSTRACT

The goal of this work is to analyze selected special-purpose mortgage loans of Raiffeisenbank, a.s. including comparison with its competitors.

The work is divided into two parts, when the first describes the basic concepts relating to the mortgage loans. The practical part is focused on analyzing the current situation on the Czech mortgage market and housing market. Follow an analysis of selected special-purpose mortgage loans Raiffeisenbank, a.s. and finally compared with the competition on a specific model example.

Keywords: mortgage loan, bank, interest rate, mortgage bonds, housing finance, real property, financial standing, right of lien

Tímto bych chtěla poděkovat všem, kteří mi jakoukoliv měrou pomohli ke vzniku této práce. Především děkuji Ing. Blance Kameníkové za její odborné vedení a čas, který mi věnovala. Dále bych chtěla poděkovat také zaměstnancům Raiffeisenbank, a.s. za jejich vstřícný přístup a materiály potřebné ke zpracování bakalářské práce.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

.

OBSAH

ÚVOD	11
1 TEORETICKÁ ČÁST	12
1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ	13
2 HYPOTEČNÍ BANKY	14
2.1 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	14
2.1.1 Výhody hypotečních zástavních listů:	15
3 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY PRO FYZICKÉ OSOBY	16
3.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	16
3.2 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	16
3.2.1 Účelový hypoteční úvěr.....	16
3.2.2 Neúčelový hypoteční úvěr.....	17
3.2.3 Předhypoteční úvěr.....	17
3.2.4 Hypoteční úvěr bez dokládání příjmů	17
3.2.5 Variabilní hypotéka	17
3.2.6 Offsetová hypotéka.....	18
3.2.7 Hypoteční úvěr s životním pojištěním	18
3.3 POŽADAVKY NA ŽADATELE O HYPOTEČNÍ ÚVĚR	19
3.4 VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	19
3.4.1 Zástavní hodnota nemovitosti	19
3.4.2 Bonita klienta	20
3.5 DOBA SPLATNOSTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	21
3.6 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	21
3.6.1 Nemovitost	21
3.6.1.1 Odhad nemovitostí.....	22
3.6.2 Pojistná smlouva – pojištění nemovitosti.....	23
3.6.3 Pojistná smlouva – životní pojištění	23
3.6.4 Ostatní	23
3.7 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	23
3.8 SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	24
3.8.1 Fixní měsíční splátky	24
3.8.2 Individuální splácení	25
3.8.3 Jednorázové splacení.....	25
3.9 ÚROKOVÁ SAZBA	26
3.9.1 Výhody a nevýhody fixní a pohyblivé úrokové sazby.....	27
3.9.2 Úrokové sazby České národní banky	27
3.9.2.1 Diskontní sazba.....	27
3.9.2.2 Lombardní sazba	28
3.9.2.3 Repo sazba	28
3.9.2.4 Povinné minimální rezervy	28
3.9.2.5 PRIBOR.....	28

3.9.2.6	PRIBID.....	28
3.10	POPLATKY	29
3.11	STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	29
3.11.1	Podmínky získání státní podpory	30
3.11.2	Výplata státní podpory	30
3.11.3	Změna výše podpory	30
3.11.4	Pozastavení a obnova výplaty	31
3.11.5	Ukončení státní podpory	31
3.12	DAŇOVÉ ZVÝHODNĚNÍ	33
4	ŽIVOTNÍ CYKLUS HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	34
4.1	SETKÁNÍ.....	34
4.2	PODÁNÍ ŽÁDOSTI A UZAVŘENÍ ÚVĚROVÉ SMLOUVY	34
4.3	KONTROLA PLNĚNÍ ÚVĚROVÝCH PODMÍNEK	35
II	PRAKTICKÁ ČÁST	36
5	HISTORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR	37
6	AKTUÁLNÍ SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU V ČR.....	38
6.1	VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB	42
6.2	EMISE HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ	44
7	ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ.....	47
7.1	VÝVOJ CEN NEMOVITOSTÍ URČENÝCH K BYDLENÍ.....	47
7.2	NÁJEMNÍ BYDLENÍ.....	48
8	RAIFFEISENBANK, A.S.	49
8.1	HISTORIE RAIFFEISENBANK A.S.	49
8.2	SKUPINA RAIFFEISEN V ČR.....	50
9	ANALÝZA VYBRANÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ Z PORTFOLIA RAIFFEISENBANK, A.S.	51
9.1	HYPOTÉKA KLASIK.....	51
9.2	VARIABILNÍ HYPOTÉKA	52
9.3	OFFSET - HYPOTÉKA SE ZÁPOČTEM ÚSPOR	54
9.4	VÝHODY A NEVÝHODY VYBRANÝCH PRODUKTŮ RAIFFEISENBANK, A.S. – MODELOVÝ PŘÍKLAD	55
10	POROVNÁNÍ S KONKURENCÍ – MODELOVÝ PŘÍKLAD.....	58
10.1	LBBW BANK CZ A.S.	58
10.1.1	IQ plovoucí hypotéka	58
10.2	UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC, A.S.	60
10.2.1	Převratná hypotéka Individual s variabilní úrokovou sazbou	60

10.3 ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ	61
ZÁVĚR	64
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	65
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	70
SEZNAM OBRÁZKŮ	71
SEZNAM TABULEK.....	72
SEZNAM PŘÍLOH.....	74

ÚVOD

V dnešní době řeší mnoho lidí problematiku bydlení. Tuto otázku si kladou hlavně mladí lidé, kteří se chtějí osamostatnit a případně založit vlastní rodinu. Narážejí však na tu skutečnost, že cena nemovitostí je závratně vysoká a málokdo si může nemovitost pořídít z vlastních prostředků. Není se tedy čemu divit, že se stále více lidí rozhoduje pro financování vlastního bydlení využitím hypotečního úvěru. Je však třeba být obezřetný s výběrem vhodného hypotečního úvěru, jelikož se jedná o zadlužení na mnoho let.

Cílem mé bakalářské práce je analyzovat vybranou nabídku účelových hypotečních úvěrů Raiffeisenbank a.s. včetně porovnání s konkurencí na konkrétním modelovém příkladu. Pro toto porovnání jsem se rozhodla použít hypoteční úvěr s variabilní (pohyblivou) úrokovou sazbou, kterou v posledních letech začaly některé banky poskytovat.

Bakalářská práce je rozdělena na dvě na sebe navazující části, a to na teoretickou a praktickou. V teoretické části se zaměřím na vysvětlení nejdůležitějších pojmů týkajících se oblasti hypotečních úvěrů, přiblížím problematiku daňových úspor, státní finanční podpory, hypotečních zástavních listů i samotného procesu poskytnutí hypotéky.

Praktická část je věnována analýze hypotečního bankovníctví v České republice, tj. analýza hypotečního trhu včetně vývoje cen nemovitostí a nájemného či vysvětlení problematiky hypotečních zástavních listů. Následuje rozbor vybraných účelových hypotečních produktů Raiffeisenbank, a.s. včetně porovnání s konkurencí, a to LBBW Bank CZ a.s. a UniCredit Bank Czech republic, a.s.

Konkurence na hypotečním trhu je vysoká a proto se banky snaží své portfolio úvěrových produktů rozšiřovat a splnit tím potřeby a očekávání potenciálních klientů. Vyznat se však v široké škále úvěrových produktů, které nám jednotlivé banky nabízejí, není jednoduché. Mým hlavním záměrem proto je seznámit zájemce o tento druh financování bydlení s možnostmi, které mu můžou některé vybrané typy hypotečních úvěrů nabídnout.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ

Hypotéka je úvěr zajištěn nemovitým majetkem. Zastavování nemovitostí jako zdroj dlouhodobého financování má dlouhou tradici. Hypotéka jako forma zajištění půjček se vyvinula již v antickém Řecku. Vznik hypotečního úvěru jako zvláštního druhu obchodů a s tím související úprava hypotečních zástavních listů jsou však spojeny až s 18. stoletím.

V principu všechny banky působící v České republice mají své retailové služby a poskytují různé druhy úvěrů od klasických spotřebitelských přes americké hypotéky po emitování kreditních karet. Poskytování úvěrů je velmi důležitou činností banky. Právě úroky přijaté z poskytnutých úvěrů jsou základním a zpravidla největším zdrojem výnosů bank. Pro obchodní banku je proto úspěch či neúspěch v oblasti úvěrování z podnikatelského hlediska záležitostí klíčovou.

Objem úvěrů poskytovaných bankami je obvykle regulován centrálními bankami či orgány dohledu. Maximální možná výše poskytnutých úvěrů je zpravidla odvozována od kapitálu banky, zajištění úvěrů rezervami a opravnými položkami závisí na kvalitě úvěrů.

Hypoteční úvěry mohou poskytovat na základě udělené licence specializované hypoteční banky nebo některé velké univerzální banky. K tomuto podnikání musí mít banka zvláštní licenci a povolení České národní banky (se souhlasem ministerstva financí) k vydávání takzvaných hypotečních zástavních listů (více o hypotečních zástavních listech v následující kapitole).

Hypoteční úvěry v bilanci banky náleží na stranu aktiv a složení krytí záleží na typu banky, která jej poskytuje. U bank, pro které hypoteční bankovníctví nepředstavuje rozhodující obchodní činnost, jsou zdroje krytí (pasiva) klientské vklady. Banky primárně zaměřené na poskytování hypotečních úvěrů pak tyto úvěry kryjí především z emisí hypotečních zástavních listů.

[2, 3, 4, 9, 28, 29, 30]

2 HYPOTEČNÍ BANKY

Hypoteční banky jsou specializované úvěrové instituce, jejichž předmětem podnikání je poskytování dlouhodobých půjček, které jsou zajištěny nemovitým majetkem.

První hypoteční banky vznikly v Anglii. Do střední Evropy se začaly rozšiřovat až po skončení 7-leté války. Jejich podstatou je vznik úvěrového spolku, který půjčuje peníze zajištěné založenou půdou. První spolky (družstva) sloužily pouze pro její členy. Postupně se z nich začaly stávat hypoteční banky.

Hypoteční banky získávají finanční prostředky z přímých vkladů a také z emisí zástavních listů a vlastních obligací.

Klasické čistě hypoteční banky se dnes již prakticky nevyskytují. V průběhu posledních let došlo ke slučování hypotečních obchodů s jinými bankovními obchody, tzv. fúzí bank. Jedním z takových příkladů v Rakousku bylo pohlcení tehdejší monopolní hypoteční banky a vznik bankovní skupiny GiroCreditSparkasse.

[8]

2.1 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

Hypoteční zástavní listy jsou speciálním druhem dluhopisů emitovaných (hypotečními) bankami, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitosti. Banky zdroje získané emisí hypotečních zástavních listů mohou použít pouze na poskytování hypotečních úvěrů. Má je právo vydávat pouze banka, která získá povolení (licenci) od České národní banky. Další důležitou podmínkou je, že banka nesmí přijmout zajištění zástavním právem k nemovitosti, jejíž hodnota by činila méně než 70 % nominální hodnoty vydaného listu. Emitující banka vydává hypoteční zástavní listy až po vkladu zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí.

Před vydáním HZL musí jejich emitent, banka, poskytnout svým klientům hypoteční úvěry v takovém objemu, který v souhrnu převyšší objem vydávaných HZL, aby byl pokryt i z nich průběžně narůstající budoucí úrokový výnos.

Hypoteční zástavní listy nemají žádnou výpovědní lhůtu. Obchoduje se s nimi na pražské burze nebo na RM-Systému a lze je kdykoli v obchodní dny na těchto trzích prodat. Jsou k dispozici i pro retailovou klientelu. Pořizovací hodnota hypotečních zástavních listů (HZL) začíná obvykle na částce 10 tisíc korun.

Tržní cena tohoto dluhopisu je závislá na vývoji nabídky a poptávky a hlavně jí ovlivňuje vývoj základních ekonomických ukazatelů. Pokles tržní úrokové míry zvýhodňuje investice do HZL naopak při růstu inflace se peníze znehodnocují rychleji, investice se stávají méně výhodnými a cena HZL klesá.

2.1.1 Výhody hypotečních zástavních listů:

Jistota - jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva nemovitosti = bezpečná investice

Výnosnost – úrok je obvykle stanoven jako fixní. To znamená, že bude platit po celou dobu trvání hypotečního zástavního listu. Tento výnos je čistý, úrok nepodléhá dani z příjmu

Likvidita - patří mezi veřejně obchodovatelné cenné papíry, což umožňuje jejich majiteli, aby je kdykoli prodal.

Tento druh cenných papírů je určen investorům, kteří nechtějí riskovat. Nicméně zhodnocení finančních prostředků je než u spořicíh účtů či termínovaných vkladů.

[5, 12, 13, 46]

3 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY PRO FYZICKÉ OSOBY

Hypoteční úvěr je dlouhodobý účelový, ale i neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Tyto úvěrové obchody zajišťují zejména specializované hypoteční banky, obchodní banky či spořitelny. Jejich účelem může být koupě nemovitosti na území ČR i v zahraničí, financování družstevních bytů, výstavba či rekonstrukce nemovitostí určených k bydlení, refinancování úvěrů či půjček nebo na cokoliv, tzv. neúčelová hypotéka. [3, 14]

3.1 Právní úprava hypotečních úvěrů

Dle §28 odstavce 3 Zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb ze dne 1.4.2004. je hypoteční úvěr definován následovně:

Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.

Nemovitost, dle Zákona o dluhopisech, se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

[31]

3.2 Typy hypotečních úvěrů

Dnešní trh nabízí širokou škálu hypotečních úvěrů. Níže jsou popsány nejběžnější typy.

3.2.1 Účelový hypoteční úvěr

Účelové hypoteční úvěry můžeme rozdělit na rezidenční, tj. k pořízení bydlení klienta, a nerezidenční, které jsou k pořízení nemovitosti, ale za jiným účelem než k osobnímu bydlení klienta. Na základě tohoto členění vytvářejí banky produkty v různých modifikacích, s různými LTV (Loan To Value = poměr výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti) a dalšími parametry. [17]

3.2.2 Neúčelový hypoteční úvěr

Neúčelové hypoteční úvěry jsou úvěry zajištěné nemovitostí, které může klient použít na cokoliv, banka nepožaduje prokázání účelu. Od účelových hypotečních úvěrů se liší zejména nižší hodnota LTV (Loan To Value = poměr výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti), omezenou výší úvěru, vyšší úrokovou sazbou, jelikož jsou více rizikové. Tyto typy hypotečních úvěrů jsou nazývané jako americké či univerzální hypotéky. [17]

3.2.3 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr slouží k financování staveb, nemovitostí, na které dočasně není možné vložit zástavní právo (v okamžiku čerpání není možné mít zastavenou nemovitost). Tento typ úvěru může být použit pro financování dřevostavby, ekostavby, panelového systému, kdy průběh stavby neumožňuje zapsání rozestavěné nemovitosti do Katastru nemovitostí, koupě družstevního bytu apod. [18]

3.2.4 Hypoteční úvěr bez dokládání příjmů

Jak už je patrné z názvu, jedná se o hypoteční úvěr, kdy klienti nemusí dokládat příjmy, banka je nevyžaduje. Hodí se zejména pro podnikatele či osoby samostatně výdělečně činné, jejichž příjmy z podnikání nejsou dostatečné. Pro banku je klient, který nedokládá svůj příjem, rizikovější než klient, který své příjmy podloží potvrzením o příjmu od zaměstnavatele nebo daňovým přiznáním. Tomu také odpovídá mnohem vyšší úroková sazba než u standardního hypotečního úvěru, nízká hodnota LTV (cca 50%) a celkový poskytnutý limit (úvěrový rámec). [19]

3.2.5 Variabilní hypotéka

Jedná se o účelový i neúčelový hypoteční úvěr, jehož splácení neprobíhá anuitními splátkami s pevnou úrokovou sazbou, ale je úročen variabilní (plovoucí) úrokovou sazbou. Její výše je ovlivněna výší denního či měsíčního PRIBORu a pevné marže, kterou si určuje banka. Tento typ úvěru lze využít jako alternativu k leasingu, spotřebitelskému úvěru nebo k překlenutí krátkodobého finančního nedostatku, případně jako náhradu podnikatelského úvěru nebo ke konsolidaci stávajících závazků u jiných bank.

Tento typ úvěru je určen:

- lidem, kteří obchodují, investují a potřebují průběžně pohotové peníze,
- klientům s občasnými jednorázovými příjmy
- těm, kdo chtějí svůj úvěrový účet využívat pro vedení platebního styku

[14, 26]

3.2.6 Offsetová hypotéka

V překladu offset znamená bilanční mechanismus. Jedná se o hypotéku se zápočtem úspor. K úvěrovému účtu je ještě otevřen spořicí (bilanční) účet, který je úročen stejnou úrokovou sazbou jako hypoteční úvěr. O tyto úroky se poníží celková měsíční splátka úvěru. Finančními prostředky na spořicí (bilančním) účtu lze libovolně vybírat.

Příklad:

Klientovi byl poskytnut hypoteční úvěr ve výši 2 000 000,- Kč, při úrokové sazbě 6% p.a., s dobou splatnosti 30 let. Na spořicí (bilančním) účtu má po celou dobu depozita ve výši 500 000,- Kč.

Výpočet anuitní splátky:

$$a = D * \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}} \rightarrow a = 2000000 * \frac{0,06}{1 - (1 + 0,06)^{-30}} = 145297,82 \text{ Kč za rok}$$

$$\rightarrow 12108,15 \text{ Kč za měsíc}$$

Výpočet úroků z depozit:

$$\text{úrok} = \frac{\text{depozita} * \text{úroková sazba}}{100} \rightarrow \frac{500000 * 6}{100} = 30000 \text{ Kč za rok}$$

$$\rightarrow 2500 \text{ Kč za měsíc}$$

Z výše uvedených údajů vyplývá, že celková měsíční splátka za měsíc bude činit 9 608,15 Kč. Celková úspora tedy činí 2 500 Kč za měsíc.

[14]

3.2.7 Hypoteční úvěr s životním pojištěním

Je to typ hypotečního úvěru, kdy se po dobu splatnosti úvěru splácí bance pouze úroky z poskytnutého limitu úvěru a pojišťovně pojistné z pojistné smlouvy pro případ smrti či dožití, kterou klient musí mít uzavřenou. Pojistná částka musí dosahovat minimálně výše hypotéky. Po skončení splatnosti hypotečního úvěru je tento úvěr jednorázově splacen z pojistné smlouvy. [14, 27, 46]

3.3 Požadavky na žadatele o hypoteční úvěr

O hypoteční úvěr pro fyzické osoby mohou žádat:

- občané České republiky či občané jakéhokoliv jiného státu, žijících v ČR
- osoba starší 18 let, maximálně do věku 65 či 70 let, záleží na bance
- osoba způsobilá právním úkonům

Každá osoba žádající o hypoteční úvěr se musí identifikovat pomocí platného dokladu o jejich právní subjektivitě. Občan České republiky se prokazuje občanským průkazem a zahraniční osoba pasem (cestovní, služební či diplomatický).

Počet žadatelů o hypoteční úvěr je omezen. Většinou banky limitují počet žadatelů na maximální počet 4 osob. Manželé musí vstoupit do hypotečního úvěru společně, pokud nemají zúžené společné jmění manželů.

[6, 14, 15, 16]

3.4 Výše hypotečního úvěru

Každá banka má stanovený minimální a maximální limit úvěru, který je ochotna půjčit danému klientovi. Nicméně maximální možnou výši úvěru ovlivňují hlavně 2 faktory:

- Zástavní hodnota nemovitosti – úvěry jsou poskytované pouze do určité hodnoty zastavené nemovitosti, může být až 100 %
- Bonita klienta – schopnost klienta hradit své závazky (posuzuje se výše příjmů a měsíčních výdajů)

3.4.1 Zástavní hodnota nemovitosti

Jedním z faktorů, které ovlivňují nejen výši hypotečního úvěru je hodnota zastavené nemovitosti. Banky poskytují limit úvěru pouze do určité výše hodnoty nemovitosti. Stanovuje se určité procento, které je ochotna danému klientovi poskytnout, tzv. LTV (loan to value = poměr výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti). Např. tržní hodnota zastavené nemovitosti činí 1 000 000,- Kč, klientovi tedy bude poskytnut celkový limit úvěru, v případě hypotéky do 70% LTV, ve výši 700 000,- Kč.

Nejčastěji se poskytuje hypotéka do 70% LTV, ale může být až 100%. Obecně platí, čím více se výše úvěru blíží ke 100% hodnoty nemovitosti, tím se zvyšují nároky bank na celkovou bonitu klienta, jsou vyšší úrokové sazby či další různé omezující podmínky. Pro banku je takový úvěr rizikovější. V případě, že klient přestane splácet své závazky, bance by se nemusela vrátit celá půjčená částka a ztráta by byla o to větší, pokud by došlo k poklesu cen na trhu s nemovitostmi.

3.4.2 Bonita klienta

Jednou z prvních věcí, o kterou se všechny banky zajímají, je zda žadatel bude schopen úvěr řádně splácet. Při posuzování bonity se postup výpočtu u jednotlivých bank může lišit. Posuzuje se typ hypotéky, věk žadatele, výše jeho příjmů či kvalita zajištění hypotéky. Po odečtení splátek hypotéky a všech ostatních pravidelných výdajů, například splátky dalších úvěrů, platby pojištění, leasingů, alimentů apod., musí klientovi zůstat ještě dostatek finančních prostředků na obživu.

Metody zjištění minimálního požadovaného příjmu mohou být následující:

- banky vycházejí z životního minima, navyšovaném o různě vypočítávanou rezervu nebo
- splátka nesmí překročit určité stanovené procento celkových příjmů žadatele

Jelikož metody výpočtu bonity klienta se u jednotlivých bank liší, budou i podmínky bank na daného klienta jiné. Například v jedné bance poskytnou klientovi limit úvěru ve výši 1 000 000 Kč a v jiné třeba dvojnásobek.

Pro posouzení bonity klienta je třeba, aby byly doloženy příjmy, a to:

- Potvrzení od zaměstnavatele o výši příjmů případně doplněné o výplatní lístky nebo výpisy z bankovního účtu
- Ověřená kopie daňového přiznání doplněná např. o ověřenou kopii živnostenského listu nebo výpis z obchodního rejstříku a potvrzení z finančního úřadu o bezdlužnosti

[7, 14, 15, 16, 36, 37]

3.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr, jehož doba splatnosti je delší než 1 rok. Zpravidla je maximální délka splatnosti 30 let. Obecně platí, že čím je delší splatnost hypotečního úvěru, tím nižší pravidelné měsíční splátky. Nicméně s delší splatností zaplatíme bance více na úrocích, čímž se úvěr prodraží.

Pokud se žadatel rozhoduje o délce splatnosti úvěru, musí přihlídnout ke své aktuální finanční možnosti. Musí také brát v úvahu, že hypoteční úvěr je dlouhodobá záležitost. Během splácení může dojít k mnoha událostem, které mohou ovlivnit včasné splácení hypotečního úvěru. Může to být výpadek příjmů v domácnosti (mateřská, ztráta zaměstnání, dlouhodobá nemoc apod.) nebo může dojít k nárůstu úrokových sazeb a po skončení doby fixace se tato změna negativně projeví ve výši měsíční splátky.

Raději volit delší splatnost hypotečního úvěru a tvořit si finanční rezervu, která se případně může použít pro částečnou úhradu hypotečního úvěru k termínu změny fixace úrokové sazby.

Je třeba brát také v úvahu, že maximální doba splatnosti je omezena také věkem žadatele. Banky zpravidla poskytují hypoteční úvěr do věku žadatele max. 65 až 70 let. Počítají s tím, že v důchodovém věku se klientovy finanční možnosti zhorší.

[14, 15, 16, 32]

3.6 Zajištění hypotečního úvěru

3.6.1 Nemovitost

Jak už vyplývá z názvu úvěru, význam slova hypotéka znamená zástavní právo k nemovitosti. Hypoteční úvěr je tedy vždy zajištěn nemovitostí. Tato nemovitost (budova či pozemek) se musí nacházet na území České republiky a musí být zapsána na katastru nemovitostí. Vhodnou zástavou jsou pouze nemovitosti dokončené a zkolaudované. Lze ručit i objektem rozestavěným, a to v případě, je-li účelem úvěru dostavba tohoto objektu. Pro banku je také důležitá vhodnost této zástavy. To znamená, zda na ní neváznou jiná zástavní práva, věcná břemena či jiné omezení, které by mohli omezit nebo znemožnit realizaci zástavy. Mohou mít negativní dopad na výši odhadní ceny nemovitosti nebo být i

úplnou překážkou úvěru (např. věcné břemeno doživotního užívání nemovitosti). Výjimkou může být zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou, a to pouze v případě jejího písemného souhlasu. Pokud je nemovitost ve spoluvlastnictví více osob, všechny tyto osoby jsou uvedeny v zástavní smlouvě a všechny ji i podepisují. Zastavovaná nemovitost nemusí být nutně ve vlastnictví žadatele o úvěr. V rámci jednoho úvěrového případu lze zastavit i více nemovitostí.

Doklady k nemovitosti, u níž má být zřízeno zástavní právo:

- Výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví)
- Snímek katastrální mapy
- Ocenění nemovitosti (odhad obvyklé ceny nemovitosti)
- Nabývací titul (např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, rozhodnutí o dědictví)
- Pojistná smlouva (obvykle až jako podmínka čerpání úvěru)

3.6.1.1 Odhad nemovitostí

Existují dva základní druhy ocenění, a to:

- Administrativní oceňování
- Tržní oceňování

Pro účel hypotéky se vyžaduje tržní ocenění nemovitosti, to je stanovení současné ceny obvyklé. Jedná se o cenu, za kterou lze takovou nebo srovnatelnou nemovitost v dané lokalitě snadno prodat. Cena zohledňuje lokalitu, ve které se nemovitost nachází, ale také předpokládané faktory, které mohou mít v budoucnu vliv na odhadní cenu nemovitosti.

Mimo odhadní ceny současné se stanovuje také odhadní cena budoucí. Ta se provádí v případě, že oceňovaná nemovitost je nemovitost ve výstavbě nebo ve větší rekonstrukci a cena takto stanovená je za předpokladu řádného dokončení stavby, tj. kolaudačním rozhodnutím.

Ocenění nemovitosti provádí znalec podle metodiky hypoteční banky pro potřebu poskytnutí úvěru.

3.6.2 Pojistná smlouva – pojištění nemovitosti

Další formou zajištění hypotečního úvěru je pojistná smlouva – pojištění nemovitosti, která slouží jako zástava. Tato pojistná smlouva musí být vinkulována ve prospěch banky. To znamená, že výplata pojistného, např. v případě pojistné (škodní) události, je vyplacena bance, jakožto třetí osobě. Tyto finanční prostředky jsou za splnění určitých podmínek vráceny klientovi nebo jsou použity pro částečné umoření hypotečního úvěru. Mít uzavřenou pojistnou smlouvu, která je vinkulována ve prospěch banky, je povinné zajištění úvěru.

3.6.3 Pojistná smlouva – životní pojištění

Hypoteční úvěr může být dále zajištěn pojistnou smlouvou – životní pojištění. Toto pojištění musí být sjednáno pro případ smrti a opět vinkulováno ve prospěch banky. Toto zajištění není povinné.

3.6.4 Ostatní

Dnes již méně používanými formami je dozajištění úvěrů bianco směnkou (vystavuje jí příjemce úvěru ve prospěch banky, u které zůstávají po celou dobu úvěru), notářský zápis o uznání dluhu či pojištění proti neschopnosti splácení apod.

[14, 15, 16, 6, 9, 33, 34, 35]

3.7 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze čerpat jednorázově či postupně dle potřeb klienta za splnění určitých podmínek. Ty jsou dány účelem hypotečního úvěru. Co však banky budou vždy vyžadovat při prvním čerpání je doložení

- podepsané zástavní smlouvy a zřízení zástavního práva k nemovitosti, popř. předložení návrhu na vklad zástavního práva potvrzeného katastrálním úřadem, což značně urychlí proces získání finančních prostředků pro klienta, jelikož se nečeká na ukončení řízení vkladu zástavního práva na katastru nemovitostí
- listu vlastnictví
- pojistné smlouvy – pojištění nemovitosti včetně vinkulace ve prospěch banky

Mezi další omezující podmínky, které banky mohou požadovat je čerpání maximálně do aktuální hodnoty zastavené nemovitosti nebo doložení účelu (např. kupní smlouvu, rozpočtové náklady stavby).

Po dobu čerpání hypotečního úvěru se hradí pouze úroky z celkově vyčerpané částky. Hypoteční úvěr je anuitně splácen po ukončení období čerpání.

[14, 15, 16]

3.8 Splácení hypotečního úvěru

3.8.1 Fixní měsíční splátky

Nejrozšířenějším typem splácení úvěru je fixní anuitní splácení. Úvěr je splácen pevně stanovenou splátkou, která se skládá z jistiny a úroku. Výše této splátky je neměnná po celou dobu fixace úrokové sazby. Délka této fixace může být od 1 až do 30 let (záleží na každém bankovním domě).

V průběhu splácení hypotečního úvěru je možné dluh umořit částečnou mimořádnou splátkou nebo úplným splacením. V případě změny fixace úrokové sazby je toto částečné umoření nebo úplné splacení zdarma. V jiných termínech si banky účtují sankční poplatek.

Vzorec pro výpočet anuitní splátky:

$$a = D * \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

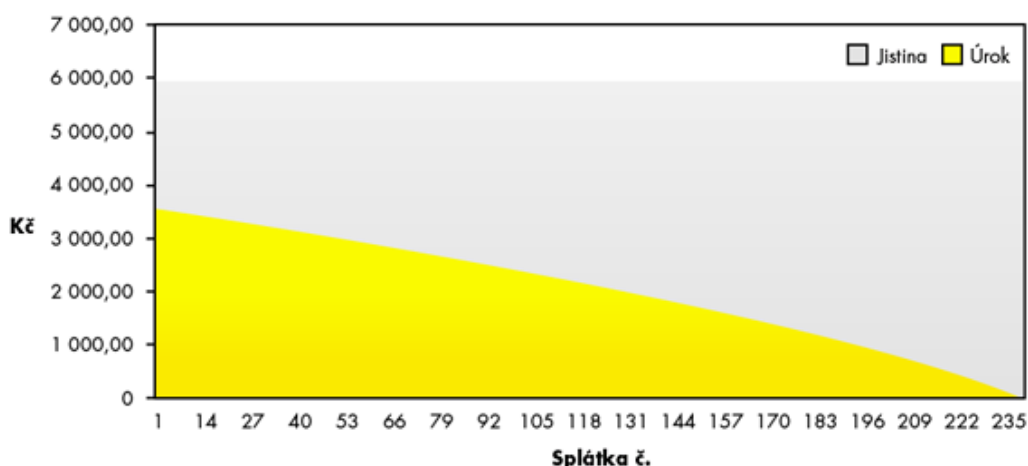
a – anuitní splátka

D – aktuální hodnota nesplacené výše úvěru (poskytnutý limit úvěru)

i – úroková sazba

n – počet období úročení

Průběh anuitního splácení znázorňuje následující obrázek.



Obrázek 1 Průběh anuitního splácení hypotečního úvěru [14]

3.8.2 Individuální splácení

U této formy splácení neexistuje možnost fixace, tj. stanovení výše úrokové sazby, která je po určité časové období neměnná. Úvěr je umořován splátkami, které nemají pevně stanovenou výši. Tu ovlivňuje výše úrokové sazby, která je závislá na vývoji mezibankovní úrokové sazby PRIBOR, za niž si mezi sebou půjčují peníze banky.

Jelikož výši úrokové sazby není možné určit, neexistuje pro tento typ splácení splátkový plán. Nicméně výpočet probíhá stejně jako u splácení s pevnou úrokovou sazbou. V případě, že hypoteční úvěr je umořován měsíčně, výpočet se musí každý měsíc aktualizovat, abychom získali výši splátky platnou pro daný měsíc.

3.8.3 Jednorázové splacení

Tato forma splácení se používá u hypotečního úvěru s životním pojištěním. Je to typ hypotečního úvěru, kdy se po dobu splatnosti úvěru splácí bance pouze úroky z poskytnutého limitu úvěru a pojišťovně pojistné z pojistné smlouvy pro případ smrti či dožití, kterou klient musí mít uzavřenou. Pojistná částka musí dosahovat minimálně výše hypotéky. Po skončení splatnosti hypotečního úvěru je tento úvěr jednorázově splacen z pojistné smlouvy.

Výpočet měsíčních úroků:

$$\dot{U} = \frac{K * i}{100 * 12}$$

Ú – měsíční úrok

K – poskytnutý limit úvěru

i – roční úroková sazba

[14, 15, 16, 23]

3.9 Úroková sazba

Společně s cenou peněz zaujímají úroky důležité místo v obchodě. Pro věřitele, půjčovatele peněz, je úrok výnosem. Naopak pro dlužníka, vypůjčovatele, nákladem. Jinými slovy se jedná o peněžitou odměnu za půjčení peněz.

Měřítkem je úroková míra, což je podíl na půjčené částce v procentech za určité časové období, nejčastěji za jeden rok (per annum).

Výši úrokové sazby pro hypoteční úvěry ovlivňuje několik faktorů. Jedná se například o **rizikovost klienta**. Čím rizikovější klient, tím vyšší úroková sazba. Každá banka má své vlastní interní systémy pro hodnocení klientů (ratingové), na základě kterých stanovují výši úrokových sazeb, za které jsou ochotny úvěr danému klientovi poskytnout. Dále výši úrokové sazby ovlivňuje **délka splatnosti úvěru**. Dlouhodobější úvěry mají vyšší úrok než krátkodobé, jelikož jsou pro banku rizikovější - dlouhodobé snížení její likvidity. Dalším ovlivňujícím faktorem je **velikost úvěru**. Zpravidla vyšší úvěry mají nižší úrokové sazby než nižší úvěry.

Také **typ hypotečního úvěru** má zásadní vliv na výši nabízených úrokových sazeb. Účelový hypoteční úvěr má nižší úrokovou sazbu než neúčelový. Pro banku je tento typ hypotečního úvěru rizikovější, a proto za něj vyžaduje mít více zapláceno.

Na změnu a úroveň úrokových měr mají také vliv inflace, poptávka po úvěrech, měnová politika, vývoj úrokových měr na zahraničním trhu apod.

Při sjednání hypotečního úvěru je třeba počítat s tím, že úroková sazba není platná po celou dobu hypotečního úvěru, ale pouze po určité **fixační období**. Toto období může být např. 1, 2, 3, 5 nebo i 15 let. Po dobu platnosti úrokové sazby máme jistotu, že se nám nezmění splátka. Také výše úroků se liší dle jednotlivých fixačních období. Obecně platí, že nejnižší úroky se nabízejí u kratších fixací. U nich lze lépe odhadnout, jak se bude vyvíjet úroveň úrokových sazeb na trhu.

Po skončení fixačního období banky zasílají klientům novou nabídku úrokových sazeb na další období. Výše nových úrokových sazeb se může lišit oproti předcházejícímu období, a to jak ve směru nahoru tak také dolů.

Dnešní trh neposkytuje pouze hypotéky s pevnou úrokovou sazbou, ale některé banky, ve svém portfoliu, nabízí také hypotéky s variabilní úrokovou sazbou. Podstata je v tom, že úroková sazba se upravuje vždy k stanovenému datu dle určené směrodatné sazby. V České republice se jedná o pohyblivou úrokovou sazbu PRIBOR. Tento typ úrokové sazby slouží ke krytí úrokových rizik. V porovnání s fixní úrokovou sazbou, je méně riziková jak z pohledu banky tak i klienta. Výše úrokové sazby se pohybuje dle aktuálních podmínek na trhu, což neplatí u fixní úrokové sazby.

[6, 7, 8, 39]

3.9.1 Výhody a nevýhody fixní a pohyblivé úrokové sazby

	Hypotéka s pevnou úrokovou sazbou	Hypotéka s pohyblivou úrokovou sazbou
Výhody	neměnná výše splátky po celou dobu fixace úrokové sazby	výše splátky úroků odpovídá aktuálním podmínkám na trhu
	širší škála doplňkových služeb	nižší úrokové sazby oproti pevným úrokovým sazbám
	možnost odkladu splátek	možnost přechodu na fixovanou sazbu
	hypotéky až na 100 % LTV	snadnější mimořádné splátky úvěru
Nevýhody	riziko zvýšení úrokové sazby v době změny fixace	nejednotná výše sazby a z ní plynoucí riziko nárůstu splátky
	omezená možnost předčasného splacení	vyšší nároky na bonitu žadatelů
	klient nemůže profitovat z poklesu sazeb na trhu	vyžaduje, aby klient sledoval dění na trhu

Tabulka 1 Výhody a nevýhody fixní a pohyblivé úrokové sazby [46]

3.9.2 Úrokové sazby České národní banky

3.9.2.1 Diskontní sazba

Jedná se o úrokovou míru, za kterou si banky mohou uložit peníze u České národní banky. Je to jeden z nástrojů ČNB. Obvykle tato úroková sazba představuje dolní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu.

3.9.2.2 Lombardní sazba

Jedná se o úrok z lombardního úvěru. Tento úvěr poskytuje ČNB komerčním bankám a je zajištěn zástavou cenných papírů. Lombardní sazba představuje horní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu.

3.9.2.3 Repo sazba

Repo operace jsou hlavním měnovým nástrojem ČNB, kterým ovlivňují množství peněz v ekonomice. Jedná se o emisi cenných papírů ČNB komerčním bankám, která tyto cenné papíry od ČNB koupí. Podstatou tohoto obchodu je, že ČNB, se zavazuje po určité době tyto cenné papíry opět odkoupit. Cenou tohoto obchodu pro komerční banku je úrok, tzv. Repo sazba. Obchod trvá nejčastěji 2 týdny, proto se také nazývá 2T repo.

3.9.2.4 Povinné minimální rezervy

Povinná minimální rezerva je stanovený objem finančních prostředků, který musí všechny banky v ČR s platnou bankovní licencí držet na svém účtu v Zúčtovacím centru ČNB (tzv. clearingový účet). Povinná minimální rezerva je stanovena na 2 % z objemu primárních závazků dané banky nebo stavební spořitelny v předchozím období.

3.9.2.5 PRIBOR

Prague InterBank Offered Rate (pražská mezibankovní nabídková sazba). Jedná se o úrokovou sazbu, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Ovlivňuje výši úroků u hypotečních úvěrů. Může být jednodenní, týdenní, čtrnáctidenní, 1, 2, 3, 6 a 9 měsíční a roční.

3.9.2.6 PRIBID

Prague Interbank Bid Rate. Jedná se o průměrnou úrokovou sazbu, za kterou si české banky mohou ukládat peníze u jiných českých bank.

[23, 24]

3.10 Poplatky

Důležitým rozhodujícím faktorem, při výběru hypotečního úvěru jsou také poplatky, které jsou spojeny s poskytnutím, správou či předčasným splacením úvěru. Mnohdy se jedná o nemalé položky.

Důležitým ukazatelem, jak je pro klienta hypotéka výhodná či nikoliv, je hodnota RPSN. Jedná se o roční procentní sazba nákladů. Tento ukazatel zohledňuje veškeré náklady spojené s úvěrem, tzn. úrokovou sazbu, poplatky, pojištění atd. Banky jsou povinny tento údaj zveřejňovat.

Mezi nejběžnější poplatky, se kterými se může klient setkat, je poplatek za poskytnutí hypotečního úvěru, za vedení úvěrového účtu (správní poplatek) nebo běžného účtu (mnoho bank ukládá klientovi povinnost, že si u ní musí s hypotékou zřídit také běžný účet).

Načasování předčasného splacení hypotečního úvěru je také důležité, aby se úvěr zbytečně neprodražil. K termínu změny fixace úrokové sazby se za předčasné splacení hypotečního úvěru neúčtuje žádný sankční poplatek. V jiný termín se již jedná o nemalou částku.

S pořízením hypotečního úvěru jsou spojeny také jiné poplatky, než jen ty, které se zaplatí bance. Jedná se o poplatky za výpis z katastru nemovitostí, ocenění nemovitosti, úředně ověřování podpisů (nutné u zástavních smluv) apod. Tyto poplatky by měly hrát důležitou roli, i v případě, že se klient rozhodne refinancovat hypoteční úvěr jinou bankou.

[14, 15, 16, 39, 40]

3.11 Státní finanční podpora hypotečních úvěrů

Státní finanční podpora hypoték je poskytována dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů (novelizováno nařízením vlády č. 32/2004 Sb.) a v České republice jí zprostředkovávají například:

- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Komerční banka, a.s.
- Raiffeisenbank a.s.
- UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

- Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

3.11.1 Podmínky získání státní podpory

Státní finanční podpora je poskytována pouze jedné fyzické osobě nebo manželům max. do věku 36 let, kteří splácejí úvěr. V úvěru nesmí být další osoby, jako např. druh, družka, či jiné osoby z důvodu zvýšení bonity klienta. Dále tato osoba nebo manželé nesmí být vlastníky jiné nemovitosti k bydlení.

Hypoteční úvěr se státní podporou může být poskytnut pouze na koupi bytu či domu s jednou bytovou jednotkou (při refinancování nárok na podporu zaniká). Tato nemovitost musí být starší více jak 2 roky (měřeno od kolaudace) a příjemce podpory zde musí po dobu poskytnutí podpory trvale bydlet.

Žádost o podporu musí být bance předána nejdříve v den podpisu úvěrové smlouvy a nejpozději v den prvního čerpání úvěru.

3.11.2 Výplata státní podpory

Po podpisu smlouvy banka jedno vyhotovení zasílá na Ministerstvo pro místní rozvoj včetně elektronického požadavku pro její výplatu. Pokud nejsou zjištěny žádné důvody bránící zahájení výplaty, jsou mezi 20. - 30. dnem v daném měsíci odeslány bance finanční prostředky pro výplatu podpory, které banka následně převede na příslušný účet příjemce podpory. Ta je vždy vyplácena zpětně za předchozí měsíc a s první výplatou obdrží příjemce i podporu za období od 1. splátky úvěru do data podpisu smlouvy o podpoře.

3.11.3 Změna výše podpory

Výše podpory se odvíjí od průměrné úrokové sazby všech úvěrů s podporou, přičemž průměr počítá Ministerstvo pro místní rozvoj a to vždy za období od 1.2. předchozího roku do 31.1. roku aktuálního. Banka je povinna výši podpory aktualizovat. Výše státní podpory je aktualizována vždy k termínu konce platnosti úrokové sazby, nejpozději po 5 letech a příjemci podpory tuto skutečnost oznamuje banka.

Procento výše podpory pro jednotlivá období (dle NV č. 249/2002 Sb.):

Období	Procento podpory
1.9.2002 - 31.1.2003	3 %
1.2.2003 - 31.1.2004	2 %
1.2.2004 - 31. 1.2005	1 %
1.2.2005 - 31. 1.2009	0 %
1.2.2009 - 31. 1.2010	1 %
1.2.2010 - 31. 1.2011	1 %
1.2.2011 - 31. 1.2012	0 %

3.11.4 Pozastavení a obnova výplaty

K pozastavení výplaty podpory dochází v případě prodlení se splácením hypotečního úvěru, k němuž je podpora poskytována. Pokud doba pozastavení výplaty nepřesáhne 6 měsíců, jsou měsíční příspěvky za dobu pozastavení podpory zpětně vyplaceny společně s první výplatou po její obnově. Pokud však přesáhne pozastavení výplatu dobu více jak 6 měsíců, příspěvky nejsou zpětně vyplaceny a dochází k přepočtu výše podpory.

3.11.5 Ukončení státní podpory

Státní finanční podpora může zaniknout:

uplynutím doby, na kterou je sjednána (maximálně 10 let)

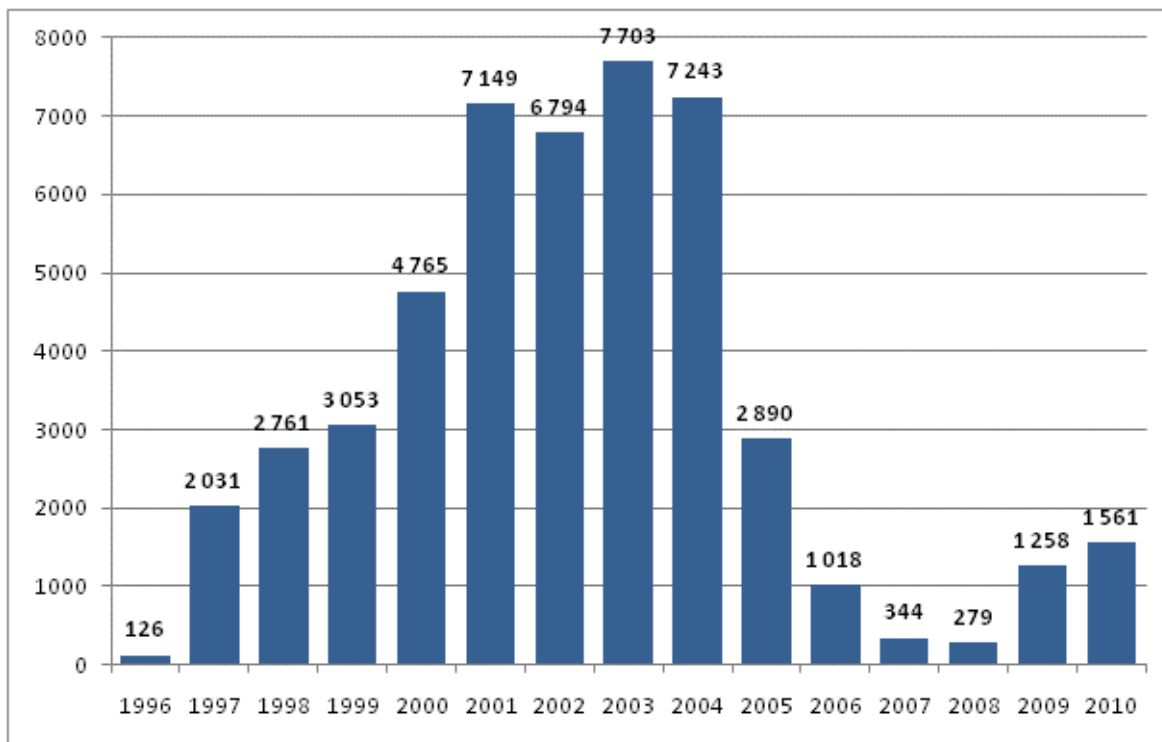
splácením hypotečního úvěru, ke kterému je poskytována

výpovědí ze strany příjemce podpory

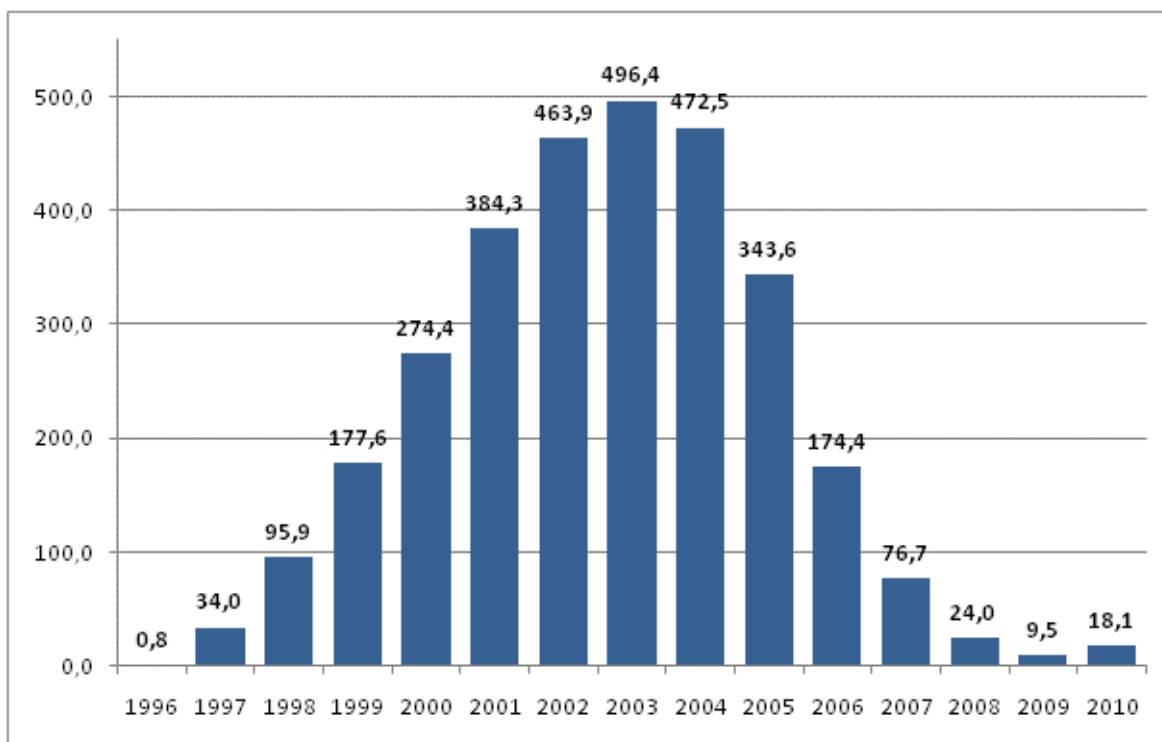
výpovědí ze strany banky z důvodu porušení podmínek

Pokud státní finanční podpora zanikne z důvodu porušení podmínek, je příjemce povinen vrátit vyplacené příspěvky podpory, případně je předepsáno také penále.

[21, 22]



Graf 1 Počet bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou [22]



Graf 2 Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům (v mil. Kč) [22]

3.12 Daňové zvýhodnění

Jednou z výhod úvěrového financování bydlení je možnost snížit si o zaplacené úroky základ daně z příjmů. Odpočet úroků z hypotéky nebo úvěru ze stavebního spoření lze uplatnit pouze po splnění určitých podmínek. Daňové zvýhodnění hypoték a úvěrů ze stavebního spoření má za cíl posílit motivaci občanů, aby se sami individuálně postarali o své bydlení.

Informace o podmínkách a výši částek, o které si lze snížit základ daně z příjmů fyzických osob, pojednává § 15 zákona č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.

Úroky z úvěru si od základu daně mohou odečíst pouze fyzické osoby. Dle zákona se musí jednat o hypoteční úvěr (tj. úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti) nebo úvěr ze stavebního spoření nebo úvěr poskytnutý v souvislosti s těmito úvěry. Lze si také odečíst úroky z tzv. překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření, tzv. předhypotečních úvěrů a jiných úvěrových produktů poskytnutých na základě smlouvy, z níž je zřejmé, že byly poskytnuty v souvislosti s hypotečním úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření. Musí se jednat o úvěru použitých pouze na financování bytových potřeb, tj. koupě bytu, domu, výstavba, rekonstrukce apod. Úroky z jiných typů hypotečních úvěrů (neúčelové úvěry, úvěry zajištěné jinak než zástavním právem k nemovitosti atd.) od základu daně odečíst nelze, zákon to neumožňuje.

Odečítají se úroky zaplacené v roce, za které se podává daňové přiznání. V případě, že je více účastníků úvěrové smlouvy, může odpočet úroků ve svém daňovém přiznání uplatnit buď jedna z nich, anebo každá z nich, a to rovným dílem a jsou zároveň vlastníkem či spoluvlastníkem daného předmětu bytové potřeby. Dále předmět bytové potřeby musí poplatník ve zdaňovacím období užívat k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů.

Celková částka, o kterou lze snížit základ daně, nesmí překročit 300 000 Kč. Pokud úroky nebyly placeny po celý rok, nesmí uplatňovaná částka překročit 25 000 Kč za každý měsíc placení úroků.

Pro uplatnění odpočtu úroků z hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření je třeba k daňovému přiznání přiložit originál potvrzení o poskytnutém úvěru a výši zaplacených úroků. [20]

4 ŽIVOTNÍ CYKLUS HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

4.1 Setkání

Klient, který se uchází o hypoteční úvěr, se musí na banku obrátit se žádostí o jeho poskytnutí. Doporučuje se nejprve osobní kontakt s hypotečním poradcem, kde potenciální klienti získají základní informace o podmínkách poskytnutí hypotečního úvěru. Jedná se zejména o tyto informace:

- výše úvěru
- doba splatnosti úvěru
- účel úvěru
- dokumenty, které je potřeba předložit k žádosti o úvěr
- orientační propočet hypotečního úvěru, ze kterého se klienti dozví, jaký příjem potřebují na úvěr, který požadují, a kolik bude činit měsíční splátka

[14, 15, 16, 17, 46]

4.2 Podání žádosti a uzavření úvěrové smlouvy

Pokud si klient, na základě získaných informací, vybral hypoteční úvěr, podá si písemnou žádost o poskytnutí hypotečního úvěru včetně dokumentů, které je třeba s touto žádostí předložit (nečastěji potvrzení o příjmu včetně výpisů z bankovního účtu a odhad financované nemovitosti). Tato žádost obsahuje hlavně tyto data:

- údaje o klientovi
- druh hypotečního úvěr
- účel hypotečního úvěru
- požadovanou částku včetně měny
- délku fixace úrokové sazby
- celkovou splatnost hypotečního úvěru

Na základě těchto údajů dojde k prověření bonity klienta (schopnosti klienta splácet hypoteční úvěr). Výsledkem je příprava úvěrové smlouvy nebo zamítnutí žádosti klienta.

V případě, že klient souhlasí se stanovenými podmínkami, podepisuje úvěrovou smlouvu, která musí obsahovat:

- limit poskytnutého úvěru
- úrokovou sazbu platnou pro první úrokové období, výše splátka, délka splatnosti
- účel úvěru
- podmínky čerpání úvěru
- číslo účtu pro splácení
- způsob zajištění úvěru, specifikace nemovitosti
- sankční podmínky v případě neplnění podmínek dle úvěrové smlouvy a všeobecných obchodních podmínek

[6, 14, 15, 16, 17, 46]

4.3 Kontrola plnění úvěrových podmínek

Po podpisu úvěrové smlouvy a v průběhu čerpání či dočerpání hypotečního úvěru banky provádí kontrolu plnění úvěrových podmínek, která se zaměřuje zejména:

- schopnost klienta dostat svým peněžním závazkům (zda jsou závazky hrazeny řádně a včas)
- účelové použití úvěru
- další podmínky vyplývající z úvěrové smlouvy (např. doložení do stanoveného termínu kolaudační rozhodnutí, doklad o splacení závazků, apod.)

Pokud jsou při kontrole zjištěny nedostatky, přistoupí banka dle závažnosti k nápravným opatřením, například smluvní pokuta, zvýšení úrokové sazby nebo může požadovat okamžité jednorázové splacení úvěru.

Těmito kontrolami chtějí banky předejít případným problémům, kdy by návratnost úvěru mohla být ohrožena. Může se jednat o případy, kdy klient není schopen dostat svým závazkům. V případě, že banky včas nezasáhnou a nenavrhnou možné řešení této situace, mohla by o zástavu a tím celkovou pohledávku přijít.

[6]

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 HISTORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR

Historie hypotečních úvěrů začala v ČR v roce 1995, kdy Česká národní banka udělila první licence k vydávání hypotečních zástavních listů. Úrokové sazby se oproti dnešním podmínkám pohybovaly okolo 15 % a v následujících dvou letech stouply až ke 20%. Hypoteční bankovníctví mezi lidmi nebylo příliš rozšířené a právě z tohoto důvodu se do konce roku poskytlo necelých 30 miliard Kč hypoték.

Situaci nezlepšilo ani zavedení státního příspěvku k úrokům z hypoték. Získání hypotečního úvěru se zajímavým úrokem bylo možné pouze v cizí měně. Touto cestou se však nevzdala Česká republika.

V českých podmínkách nehrálo zadlužení rodin v období let 1945 až 1990 žádnou významnou roli. Jedním z ovlivňujících faktorů mohlo být to, že zde neexistovala téměř žádná nabídka. Na trhu z bank působily pouze spořitelna (nyní Česká spořitelna), ostatní funkční banky (Československá obchodní banka či Živnostenská banka) neprovozovaly retailové služby, působily spíše jako agenti státu, zejména v zahraničí. Úvěrování podniků zajišťovala Československá státní banka. Převážná většina poskytnutých úvěrů byly státem organizované novomanželské půjčky (25 let, úročení pod 1%), popřípadě také státem organizované půjčky na individuální bytovou výstavbu.

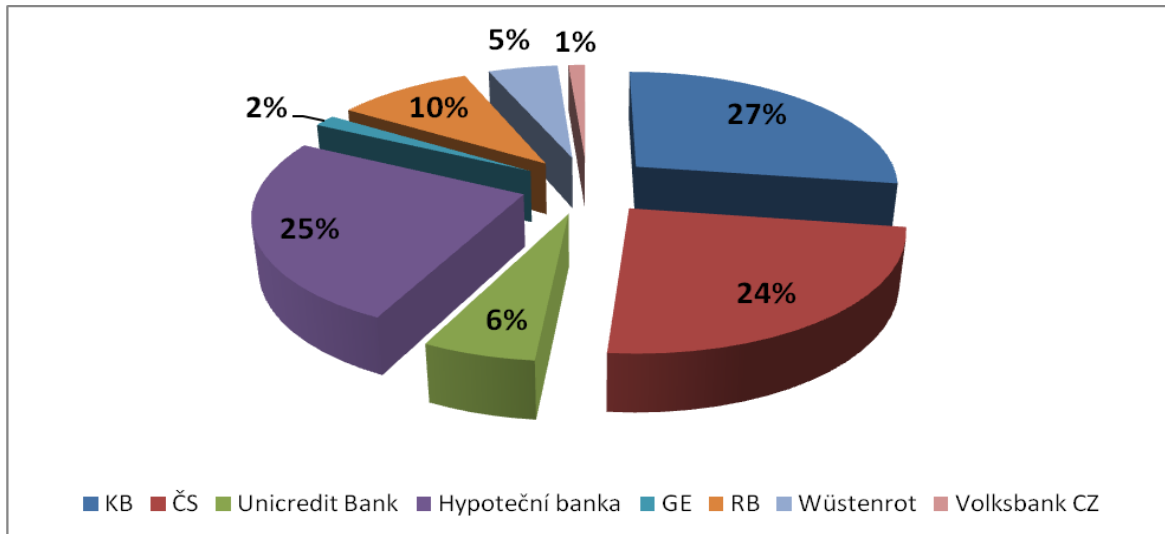
[4, 6, 11]

6 AKTUÁLNÍ SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU V ČR

V současné době poskytuje na Českém trhu hypoteční úvěry následujících 16 bank:

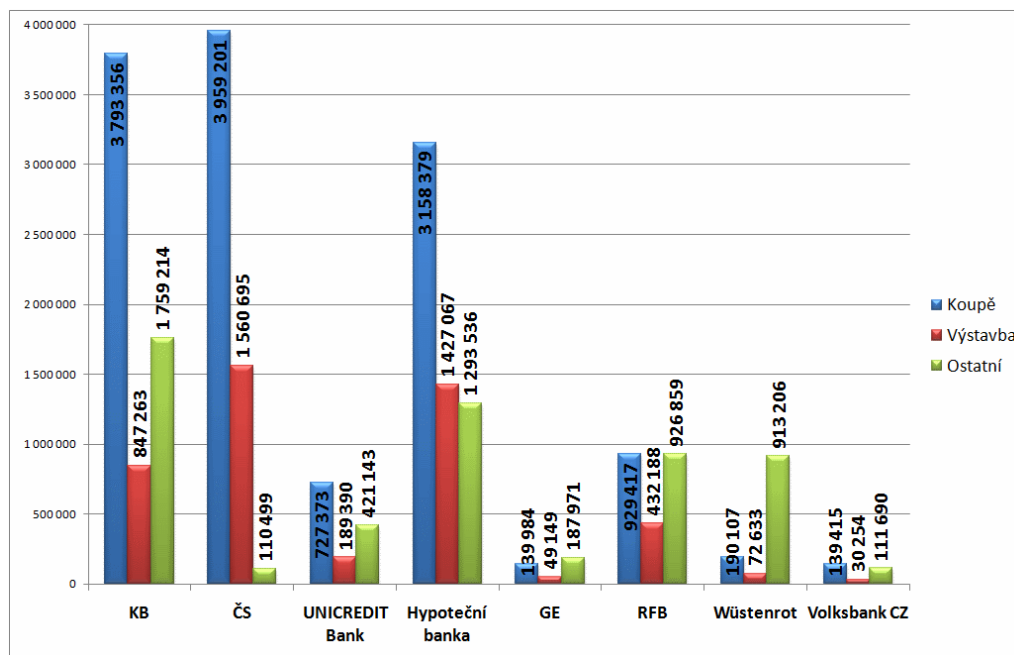
- Hypoteční banka, a.s.
- Wüstenrot hypoteční banka a.s.
- Citibank Europe plc, organizační složka
- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- GE Money Bank, a.s.
- ING Bank N.V.
- BRE Bank S.A., organizační složka podniku (mBank)
- Komerční banka, a.s.
- LBBW Bank CZ a.s.
- Oberbank AG pobočka Česká republika
- Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank, a.s.
- Volksbank CZ, a.s.
- UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
- Waldwiertler Sparkasse von 1842

Z výše uvedených bank zaujímá největší tržní podíl ve výši 27% objemu poskytnutých hypotečních úvěrů Komerční banka, a.s., následuje Hypoteční banka, a.s. s podílem ve výši 25% a Česká spořitelna, a.s. s podílem ve výši 24%.



Graf 3 Procentuální podíl hypotečních bank na Českém trhu dle počtu poskytnutých hypotečních úvěrů za první čtvrtletí roku 2011 [46]

Následující graf nám znázorňuje na jaký účel a v jakém objemu byly hypoteční úvěry poskytnuty za 1. čtvrtletí roku 2011. Jak je patrné, nejvíce se poskytoval hypoteční úvěr na koupi nemovitosti. Tento typ účelu převládá oproti jiným účelům zejména u předních bank, jako je Komerční banka, a.s., Česká spořitelna, a.s. a Hypoteční banka, a.s., jejichž podíl na trhu s hypotékami je nejvyšší. Za zmínku však stojí i ostatní banky. Jejich tržní podíl sice zaujímá menší procento, nicméně jejich neúčelové hypoteční úvěry a ostatní úvěry jsou na trhu velmi žádané. Třeba taková Raiffeisenbank, a.s. se umístila na 3. místě v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů pro neúčelové potřeby.

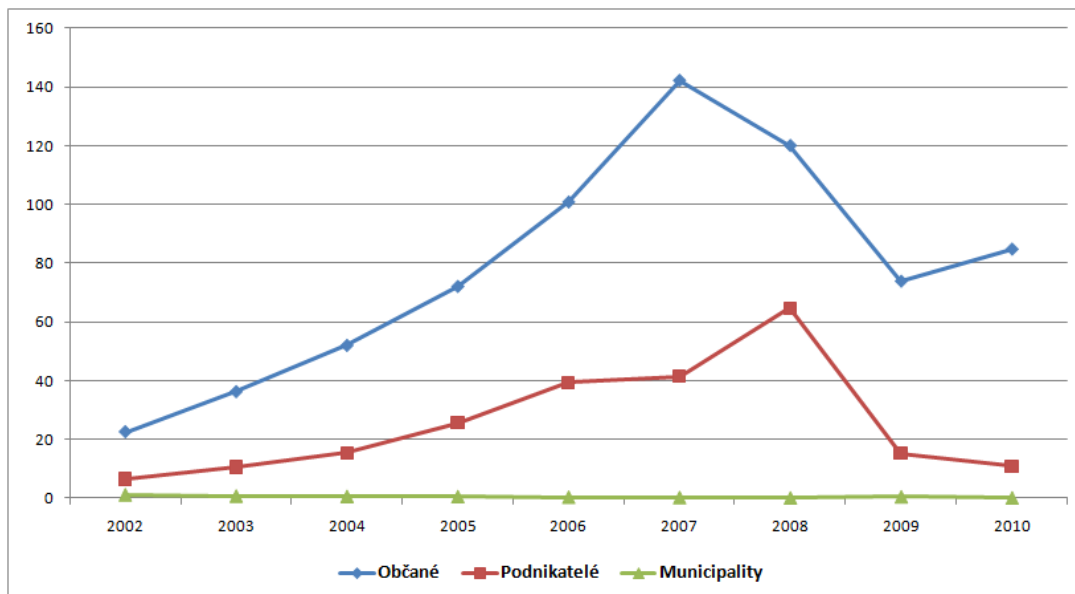


Graf 4 Srovnání jednotlivých bank v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v tis. Kč dle jednotlivých účelů za 1. čtvrtletí roku 2011 [46]

Pokud se ohlédneme na vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů v čase, od roku 2002 strmě stoupala hodnota poskytnutých hypotečních úvěrů zhruba o 40% oproti předchozímu roku. Tento růst byl způsoben trvalým poklesem inflace, zpevněním koruny a s těmito faktory spojený pokles úrokových sazeb se odrazil na trvalém nárůstu poskytnutých hypoték.

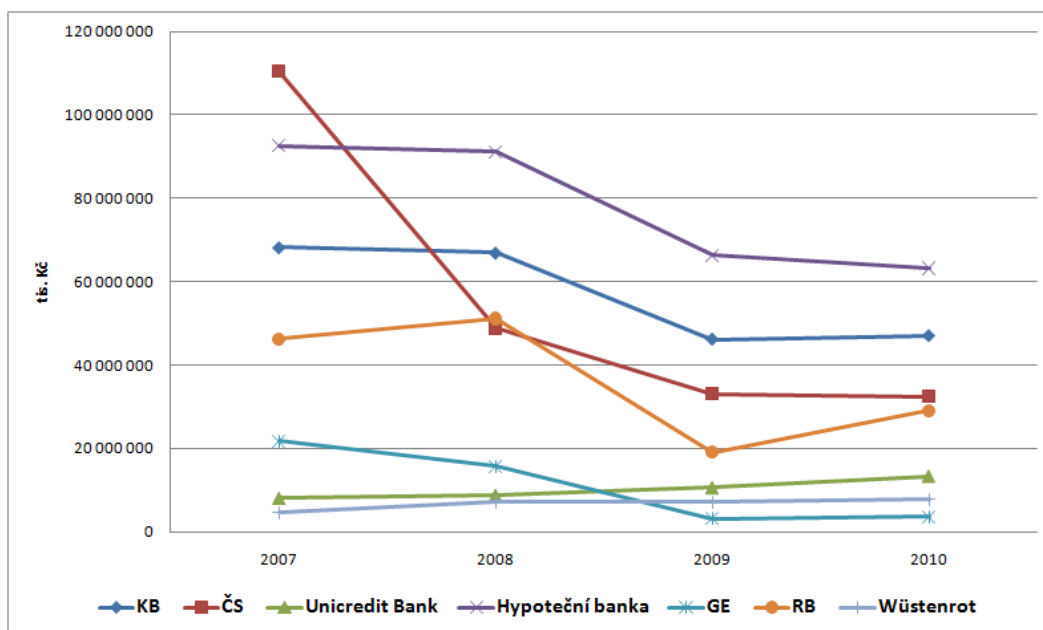
Růst se zastavil až v roce 2007. Od této doby došlo k poklesu. Na konci roku 2008 činil propad ve srovnání s rokem 2007 necelých 16% a v roce 2009 se již jednalo o pokles o necelých 40%. Tato situace byla způsobena hospodářskou krizí, která Českou republiku zasáhla. Příčiny jsou spojeny s hypoteční krizí, která vypukla v roce 2007 v USA. Několikaletý růst cen nemovitostí a poskytování hypoték nebonitním klientům způsobilo neschopnost splácení těchto úvěrů a bankám následný problém s prodejem zastavených nemovitostí, které byly silně nadhodnoceny. USA má velmi silnou ekonomiku a její oslabení pocítil celý svět.

Jak je zřejmé, hypoteční trh se znovu začíná oživovat a objem poskytovaných úvěrů fyzickým osobám se od roku 2009 opět navyšuje. Naopak menší pokles je stále patrný u hypotečních úvěrů pro podnikatele.



Graf 5 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2002 do roku 2010 v mld. Kč [41]

Také je zajímavé srovnání jak tato hospodářská krize zasáhla jednotlivé banky. Téměř většinu bank klesl objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Největší propad zaznamenala Česká spořitelna, a to pokles o téměř 56%. Výjimku tvoří pouze Raiffeisenbank, a.s., UniCreditBank a Wüstenrot. Wüstenrot dokonce stoupl objem poskytnutých hypotečních úvěrů o 60%.

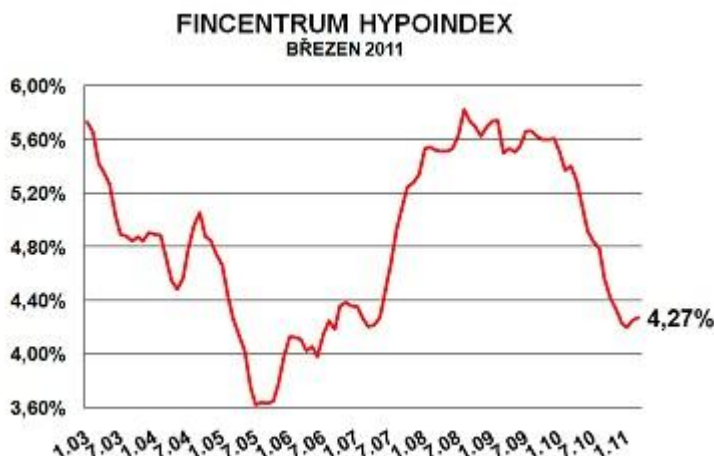


Graf 6 Poskytnuté hypoteční úvěry v letech 2007 – 2010 dle jednotlivých vybraných bank v tis. Kč [46]

6.1 Vývoj úrokových sazeb

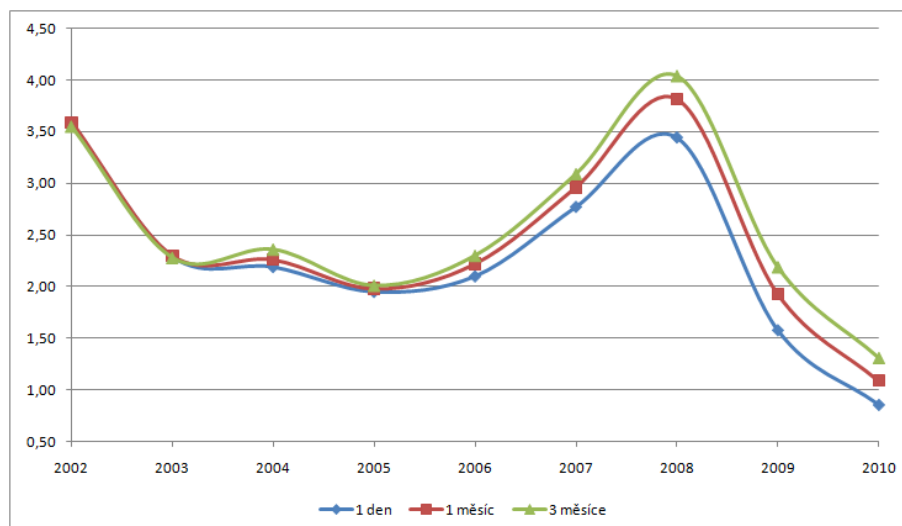
Pře rokem 2003 se úrokové sazby pohybovaly až ke 20%. Na základě této skutečnosti stát některé druhy úvěrů podporoval, viz. předchozí kapitola. Úrokové sazby se v letech 2003 až 2007 postupně dostaly na jednu z nejnižších úrovní v Evropě a vliv státní podpory se díky snížení sazeb snížil; jedinou podstatnou podporou, zbyla možnost odpočtu úroků od základu daně z příjmů. Ale je možné, že i toto zvýhodnění bude zrušeno. Přední představitelé vlády uvažují o zrušení daňového odpočtu úroků z hypotéky.

Finanční krize, která v ČR vypukla v roce 2007 měla vliv mimo jiné také na výši úrokových sazeb. Vzhledem k situaci, která vznikla v USA, byly banky opatrnější v poskytování hypotečních úvěrů, což způsobilo prudký růst úrokových sazeb.

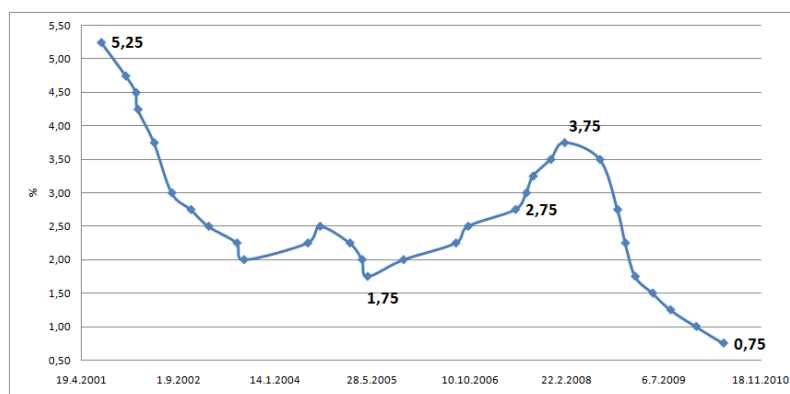


Graf 7 Vývoj úrokových sazeb od ledna 2003 do ledna 2011 [42]

Na zvýšení úrokových sazeb pro klienty mělo vliv také zvýšení úrokových sazeb na mezibankovním trhu. Následující grafy znázorňují vývoj úrokové sazby PRIBOR (denní, 1M a 3M) a 2T REPO. Jak je patrné, snížení PRIBOR sazby na mezibankovním trhu a 2T REPO nemělo v roce 2008 vliv na snížení celkových úrokových sazeb, za který jsou banky ochotny poskytnout hypoteční úvěr. Větší pokles nastal až v roce 2010. Důvodem proč banky v letech 2008 a 2009 držely své úrokové sazby tak vysoko byla obava z neschopnosti klientů splácet své závazky řádně a včas.



Graf 8 Vývoj vybraných úrokových sazeb PRIBOR v letech 2002 – 2010 [11]



Graf 9 Vývoj 2T REPO sazby od rok 2001 [11]

Jak je dále patrné, PRIBOR sazba má stále klesající tendenci. V případě 2T REPO je úroková sazba vyhlášená ČNB od 7.5.2010 v neměnné výši 0,75% a prozatím její změnu nechystá. Zda toto bude mít vliv i na nabízené úrokové sazby hypotečních úvěrů je nejisté. Dle finančních analytiků budou banky opatrnější v poskytování hypotečních úvěrů. Nicméně není vyloučenou, že se zachovají podobně jako nyní - budou preferovat dosažení co největšího obrátu.

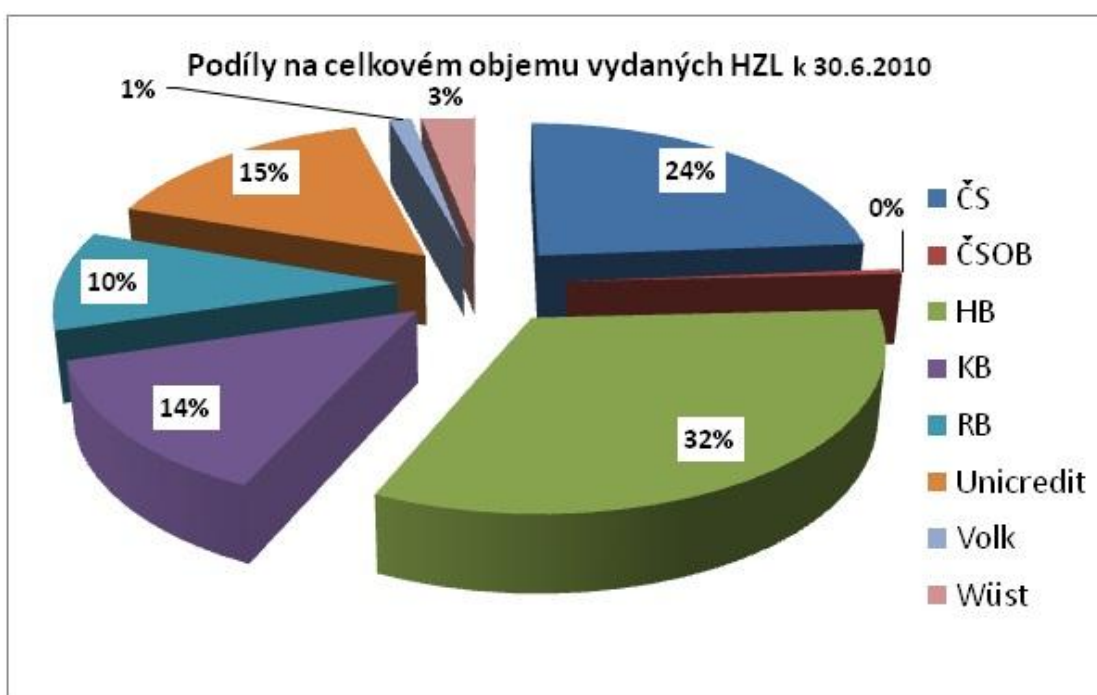
Žadatelé o hypoteční úvěr v ČR mají spíše zájem o úrokové sazby na pevnou fixační dobu, která jim zaručí stálou výši splátky po určité období. Zájem je zejména o fixace 3 a 5 let. I když variabilní úroková sazba je nižší o cca 1% oproti fixní sazbě, o tento typ hypotéky není příliš velký zájem. I přesto poskytovatelů hypoték s plovoucí úrokovou sazbou neustále roste. V současné době nabízí tento druh hypotéky 5 českých bank, a to Raiffeisenbank, a.s., LBBW Bank, Oberbank, UniCredit Bank a GE Money Bank.

6.2 Emise hypotečních zástavních listů

Na objem poskytnutých hypotečních úvěrů dané banky má také vliv množství emitovaných hypotečních zástavních listů.

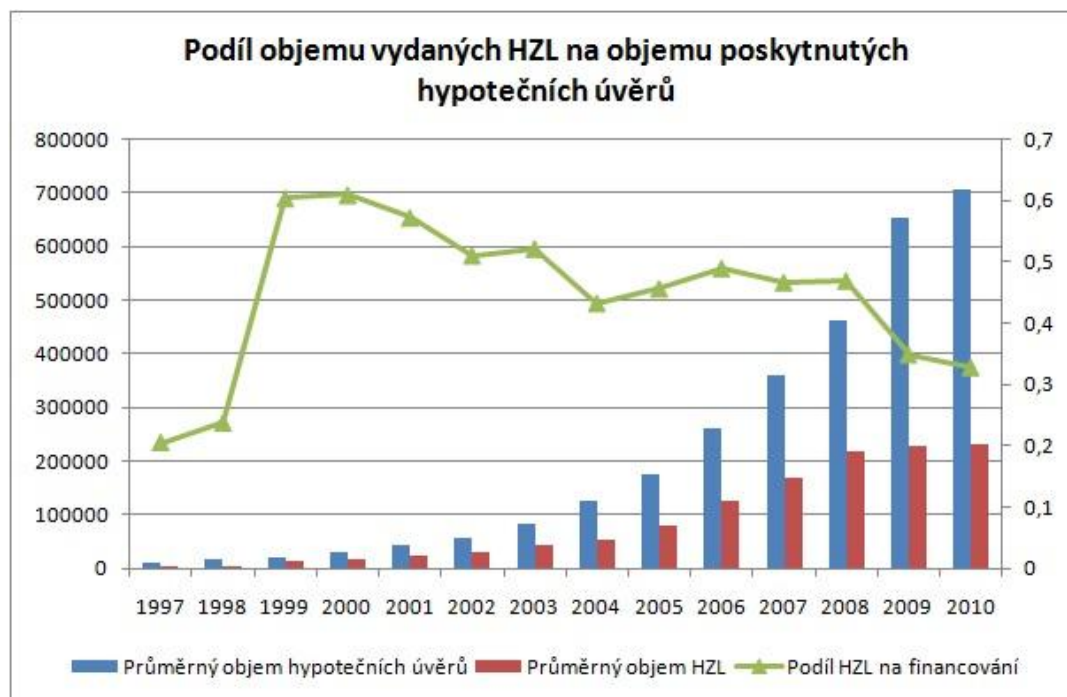
První banka, která dostala licenci na vydávání HZL a poskytování hypotečních úvěrů byla Hypoteční banka, která v roce 1996 (ještě pod názvem Českomoravská hypoteční banka, a.s.) vydala první českou emisi HZL. Její objem byl jedna miliarda korun, splatnost 5 let a jednalo se o veřejnou emisi. Postupně se k ní přidaly i další banky.

Následující graf zobrazuje podíly jednotlivých bank na celkovém objemu vydaných HZL



Graf 10 Podíly na celkovém objemu vydaných HZL k 30.6.2010 [41]

Do konce roku 2001 díky nízkému objemu poskytnutých hypotečních úvěrů bylo provedeno několik dalších emisí a to bankami Komerční banka, a.s., České spořitelny, a.s. a nyníšších UniCredit Bank a RaiffeisenBank. Nicméně to však byla i doba, kdy podíl HZL na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů byl nejvyšší v celé historii. Tento podíl kulminoval v roce 2000, kdy dosáhl v průměru 61 % a od té doby už jen klesá.



Graf 11 Podíl objemu vydaných HZL na objemu poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 1997 do roku 2010 [11]

Významnější nárůst objemu vydaných HZL nastal od roku 2002, kdy se hypoteční trh začal ve velké míře rozvíjet. HZL jako zdroj financování se stal pro banky atraktivnější.

Kromě růstu hypotečního trhu měly na vývoj objemu emitovaných HZL zásadní vliv také legislativní změny, z nichž nejvýznamnější byly úpravy zákonů v oblasti daní.

Z důvodu podpory prodeje hypotečních úvěrů bylo od roku 1995 ustanoveno osvobození úrokových příjmů z HZL od daně z příjmů. Získání zdrojů k financování hypotečních úvěrů vydáním HZL bylo tak pro banky levnější. Nutnou podmínkou však bylo, že ke krytí závazků z těchto HZL mohou být použity pouze pohledávky z účelových hypotečních úvěrů. Toto ustanovení bylo zrušeno v roce 2004 s tím, že ke krytí mohou být použity i pohledávky z neúčelových hypotečních úvěrů včetně americké hypotéky. Jelikož prvotním záměrem vydávání HZL byla podpora bydlení, došlo v roce 2006 k další změně a ke krytí mohly být použity pohledávky pouze z účelových hypotečních úvěrů. To způsobilo, že banky v roce 2005 ve velké míře začaly emitovat tyto HZL, aby si vytvořily rezervu do budoucna a mohly tak poskytovat americké hypotéky financované prostřednictvím HZL s úrokovým výnosem osvobozeným od daně z příjmů. V tomto roce činil objem nových emisí rekordních 80 mld. Kč, což byl trojnásobný nárůst oproti předchozímu roku 2004.

Druhý a dosud nepřekonaný rekordní objem 137 mld. vydaných HZL přišel v roce 2007. Opět za tím byla změna legislativy. Od roku 2008 došlo ke konečnému zrušení daňového zvýhodnění úrokových výnosů z HZL a tím významnému zdražení takto získaných zdrojů pro financování hypotečních úvěrů. Banky tedy ve velkém emitovali HZL z důvodu zajištění levnějších prostředků pro financování hypotečních úvěrů.

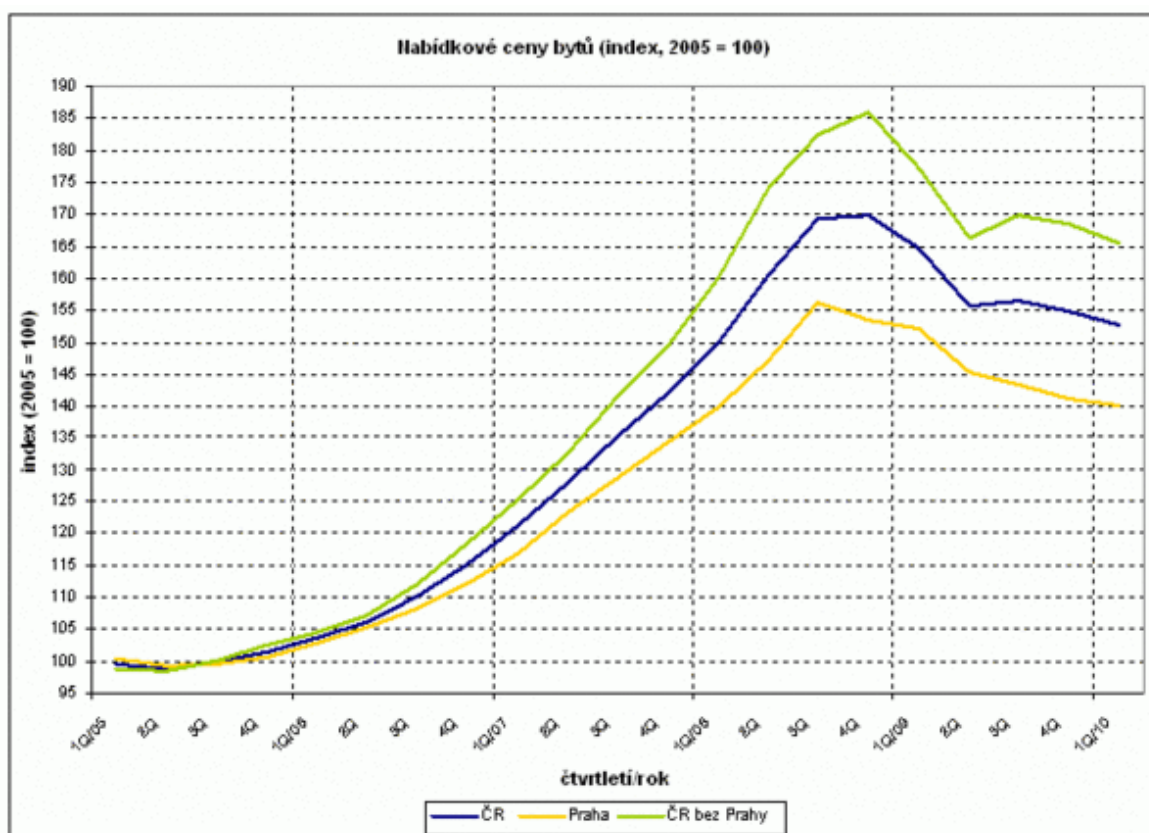
Vzhledem k těmto daňovým úsporám se v dohledné době neočekává emise většího objemu HZL. I přes tuto skutečnost k těmto emisím dochází. Naposledy své HZL emitovala Raiffeisenbank, a.s. v celkovém objemu 0,5 mld. Kč s výnosem 3,3% p.a. Tato emise byla vyprodána za 1,5 hodiny od zahájení prodeje.

[46]

7 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

7.1 Vývoj cen nemovitostí určených k bydlení

Od roku 2005 hodnota nemovitostí pravidelně rostla. Realitní společnosti využívali zvýšené poptávky, ceny nemovitostí byly uměle navyšovány a nekorespondovaly s reálnou cenou. Tento zvýšený zájem o koupi nemovitostí lze vysvětlit dobrým sociálním zázemím občanů, stabilnímu zaměstnání a především silné populaci koupěschopných. Rostoucí trend je názorně zaznamenán v následujícím grafu.



Graf 12 Vývoj cen nemovitostí v letech 2006 – 2010 [44]

Tento trend strmě pokračoval až do roku 2009. V tomto roce došlo k prasknutí pomyslné realitní bubliny a recesi na finančních trzích. V souvislosti s nárůstem nezaměstnanosti (ČSÚ uvádí nárůst nezaměstnanosti o 3,3% v roce 2009) přistoupili občané k omezením výdajů a tím i došlo ke snížení poptávky na realitním trhu.

Ceny nemovitostí meziročně klesly v období let 2009 až 2010 o 17%. K tak velkému poklesu cen nemovitostí dopomohly i spekulace nad tím, až jak hluboko mohou ceny klesnout a kde se nachází pomyslné dno.

V roce 2009 došlo k pozastavení výstavby většiny komerčních projektů a výstavba v oblasti bydlení byla minimalizována.

Pokles cen nemovitostí se v současné době ustálil na hladině, která je ve stejné výši, jako byla v roce 2007. Splasknutí realitní bubliny mělo překvapivě i za následek jednu zásadní pozitivní věc. Hodnota ceny nemovitosti opět odráží kvalitu a bonitu nemovitosti. Tyto skutečnosti si zájemci o koupi nemovitosti uvědomují a je to jednou z významných faktorů při rozhodování nad koupí.

Nadále přetrvává snížená poptávka u koupě novostavby. Zde spíše převládá trend investování do rodinného domu než do bytů. Pro koupi rodinných domů se pohybuje cenová hladina pořád na vyšší hodnotě.

Dá se předpokládat, že v následujícím roce dojde ke stagnaci cenové hladiny prodeje bytů a v závislosti na růstu ekonomiky země by mohlo dojít ke zvýšení zájmu o nákup nemovitosti a tím i pozvolné navyšování cenové hladiny.

7.2 Nájemní bydlení

V současném stagnujícím trendu cen nemovitostí by se dalo předpokládat, že bude růst poptávka po nájemném bydlení a tím i růstu nájmu. V situaci, kdy si občané zatím nemohou být zcela jisti stabilitou v zaměstnání, připadá výhodnější řešit problém bydlení formou nájmu. Občan tak nemá povinnost se v delším období zavázat splácením úvěru a případné výkyvy v příjmech může operativně řešit výměnou lokality, velikosti bytu. Ceny nájmu oproti roku 2009 v ČR průměrně klesly dle ČSÚ o 12%. Hlavním důvodem je hlavně snaha majitelů nevyužívaných nemovitostí nabídnout je k pronájmu a tím se zásobí trh novými nabídkami, je zde patrný převis nabídky nad poptávkou.

Zcela samostatný trend je patrný u regulovaného nájemného. Od roku 2011 došlo k jeho deregulaci a tím ke srovnání na hladinu nájemného tržního. Poptávka v této oblasti je v současné době na nízké úrovni.

8 RAIFFEISENBANK, A.S.



Obrázek 2 Logo Raiffeisenbank, a.s. [14]

Raiffeisenbank má hlavní sídlo v Rakousku ve Vídni. Raiffeisenbank, a.s. v České republice je pouze její dceřinou společností. Ve Vídni byla tato banka založena v roce 1927, nicméně historie sahá až do roku 1862. V tomto roce vznikla první družstevní banka ve městě Anhausen, založena Friedrichem Wilhelmem Raiffeisen (1818-1888). Po něm byla následně pojmenována celá skupina Raiffeisen.



Obrázek 3 Friedrich Wilhelm Raiffeisen [25]

Emblémem a tradiční ochrannou známkou skupiny Raiffeisen jsou dvě zkřížené koňské hlavy (tzv. Giebelkreuz). Je symbolem ochrany rodin shromážděných pod společnou střechou před zlem a životním ohrožením.

8.1 Historie Raiffeisenbank a.s.

Raiffeisenbank a. s. nabízí v České republice velké množství bankovních služeb pro retailovou i korporátní klientelu. Její dynamický rozvoj se odráží také v celé řadě ocenění a celkovému růstu aktiv. Svou činnost v České republice zahájila v roce 1993. V roce 2006 byla zahájena fúze s eBankou, která byla dokončena v roce 2008. Své služby poskytuje v síti více než 100 poboček a klientských center.

Raiffeisenbank v roce 2009 vykazala čistý zisk ve výši 1,99 miliardy korun, což představuje meziroční nárůst o 42%. V prvním pololetí roku 2010 dosáhl zisk banky 930 milionů korun, rostly jí přitom jak klientské vklady, tak i úvěry. Podle celkových aktiv ve výši 192 miliard korun je Raiffeisenbank 5. největší bankou v České republice.

Raiffeisenbank a.s. je také držitelem několika ocenění. V anketě MasterCard Banka roku získala Raiffeisenbank potřetí za poslední čtyři roky titul "Nejdynamičtější banka roku", nejlepším účtem roku bylo vyhlášeno eKonto. V soutěži Zlatá koruna banka získala první místa v kategorii přímé bankovníctví, hypotéka a podnikatelský účet.

Majoritním akcionářem je s 51 procenty rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG (RBI), která vznikla v říjnu 2010 spojením Raiffeisen International a části RZB. Majoritním vlastníkem Raiffeisen Bank International je RZB se 78,5 %.

Raiffeisenbank a.s. se mimo svých obchodních aktivit zabývá také veřejně prospěšnými aktivitami, zahrnujících např. oblast kultury, vzdělávání či charitativní projekty.

8.2 Skupina Raiffeisen v ČR

Raiffeisenbank a.s. je součástí Raiffeisen Bank International AG, která vznikla v říjnu 2010 spojením Raiffeisen International a části RZB.

Do skupiny Raiffeisen náleží:

Raiffeisen - Leasing, s.r.o. – v ČR založena v roce 1994, specializuje se na poskytování leasingových služeb pro firmy i jednotlivce

Raiffeisen stavební spořitelna - v ČR založen v září roku 1993.

UNIQA pojišťovna, a.s. – je držitelem univerzální pojišťovací licence, která jí umožňuje podnikat ve všech oblastech neživotních i životních odvětví. Přímou na pobočkách Raiffeisenbank lze uzavřít některé druhy pojištění UNIQA.

[14, 25]

9 ANALÝZA VYBRANÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ Z PORTFOLIA RAIFFEISENBANK, A.S.

Vybrané hypoteční úvěry Raiffeisenbank, a.s. včetně porovnání s konkurencí si namodelujeme na základě následujících dat.

O hypoteční úvěr žádá mladý pár ve věku 28 a 32 let. Jejich společné příjmy činí 45 000,- Kč. Nevlastní žádnou nemovitost a ani nemají žádné jiné výdaje (závazky u jiných bank, splátkových společností apod.).

Kupují bytovou jednotku o velikosti 3 + 1 s užitnou plochou 90 m² v Olomouci, po rekonstrukci a s dobrou dostupností do centra v ceně 2 200 000,- Kč. Žádají o hypoteční úvěr ve výši 1 650 000,- Kč, což odpovídá 75% hodnoty zastavené nemovitosti, se splatností 20 let a s případnou fixací na 3 roky. Mají naspořenou částku, která bude použita pro úhradu zbytku kupní ceny. V následujících měsících očekávají další mimořádný příjem ve výši 100 000,- Kč.

Jelikož nejsou manželé, nemají nárok na státní finanční podporu.

V modelových situacích je počítáno s úrokovými sazbami v základní výši. Každá z porovnávaných bank nabízí různé slevy na těchto úrokových sazbách, např. za převod platebního styku nebo uzavření pojistné smlouvy u banky, apod. S těmito výhodami nepočítám.

Raiffeisenbank, a.s. nabízí účelové i neúčelové hypoteční úvěry v různých modifikacích. Na základě výše uvedených parametrů, žadatelům namodelujeme tyto typy hypotečních úvěrů:

- Hypotéka Klasik
- Variabilní hypotéka
- Offset - hypotéka se zápočtem úspor

9.1 Hypotéka Klasik

Jedná se o účelový hypoteční úvěr, s tím že, 20 % z výše poskytnutého limitu úvěru může být čerpáno neúčelově (platí pouze u úvěrů nad částku 1 880 000 Kč).

Parametry:

Limit úvěru	300 tis. - 12 000 tis. Kč
LTV	do 90% LTV
Splatnost	5 - 30 let
Typ splácení	anuitní
Sazba	fixní - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15

Hypotéka Klasik – modelový příklad

Základní podmínky	
Účel	koupě nemovitosti
Celková cena nemovitosti	2 200 000,- Kč
Výše hypotečního úvěru	1 650 000,- Kč
LTV	75%
Typ splácení	anuitní
Doba platnosti (fixace) úrokové sazby	3 roky
Splátky hypotečního úvěru	
Doba splatnosti úvěru / Počet splátek	20 let / 240
Požadovaný minimální příjem	22 868,- Kč
Úroková sazba p.a.	5,59%
Výše měsíční splátky	11 434,- Kč
Ceny a poplatky	
Cena za zpracování hypotečního úvěru	0,- Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	2 000,- Kč
Cena za čerpání hypotečního úvěru	0,- Kč
Cena za vedení a správu hypotečního úvěru	150,- Kč/měsíc
Poplatek za mimořádnou splátku	po 12-ti řádně úhrazených splátkách do výše 25% zdarma

Tabulka 2 Orientační propočet Raiffeisenbank, a.s. – hypoteční úvěr Klasik [zdroj vlastní]

9.2 Variabilní hypotéka

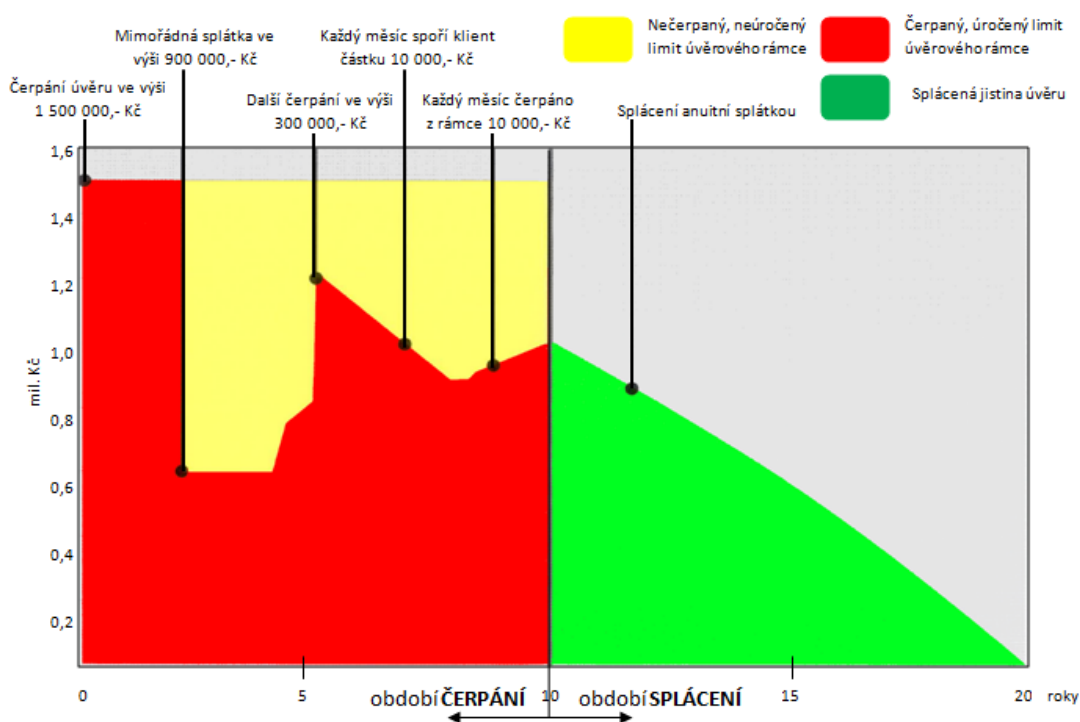
Variabilní hypotéka RB funguje na stejném principu jako kontokorentní úvěr zajištěný zástavou k nemovitosti. Po splnění podmínek čerpání se klientovi nastaví na jeho běžném účtu úvěrový rámec, který může libovolně čerpat, snižovat vyčerpanou částku vklady na účet, čerpat opakovaně, odložit splátku apod. Úvěr může být čerpán jak účelově tak i neúčelově.

Variabilní úroková sazba je na bázi jednodenní PRIBOR úrokové sazby a pevné marže. Každý den je z vyčerpané výše úvěru počítán úrok dle aktuálních podmínek a na konci měsíce je klientovi zaúčtován součet těchto úroků.

Všeobecné parametry:

Limit úvěru	300 tis. - 5 000 tis. Kč - neúčelový 300 tis. - 8 000 tis. Kč - účelový
LTV	do 50% LTV - neúčelový do 75% LTV - účelový
Splatnost	10 - 20 let
Výše úrokové sazby	denní PRIBOR + pevná marže

Tento „kontokorent“ může klient využívat pouze polovinu doby celkové splatnosti hypotečního úvěru. To znamená, že pokud celková splatnost hypotečního úvěru činí 20 let, což je maximální možná splatnost úvěru, může vyčerpaný limit úvěru libovolně využívat pouze po dobu 10 let. V tomto období je úvěr úročen variabilní úrokovou sazbou. Po uplynutí tohoto období, pokud si sám nezažádá o ukončení čerpání úvěru, přejde úvěr do režimu anuitního splácení. Klientovi je zaslána nabídka fixních úrokových sazeb na další období (fixace 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 a 15 let). V případě, že si nezvolí, je automaticky nastavena 3 letá fixace. V případě přechodu na anuitní splácení již není možné přejít zpět do režimu úročení pohyblivou úrokovou sazbou.



Obrázek 4 Splácení variabilní hypotéky – ukázkový příklad [zdroj vlastní]

Variabilní hypotéka – modelový příklad

Základní podmínky	
Účel	koupe nemovitosti
Celková cena nemovitosti	2 200 000,- Kč
Výše hypotečního úvěru	1 650 000,- Kč
LTV	75%
Typ splácení	variabilní
Doba platnosti (fixace) úrokové sazby	není
Splátky hypotečního úvěru	
Doba splatnosti úvěru / Počet splátek	20 let
Požadovaný minimální příjem	21 760,- Kč
Úroková sazba p.a.	3,6% + denní PRIBOR 0,75% = 4,35%*
Výše měsíční splátky	10 130,- Kč**
Splácení	úrok + nepravidelné mimořádné vklady
Ceny a poplatky	
Cena za zpracování hypotečního úvěru	8 250,- Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	2 000,- Kč
Cena za čerpání hypotečního úvěru	0,- Kč
Cena za vedení a správu hypotečního úvěru	150,- Kč/měsíc
Možnost mimořádných splátek	v období čerpání úvěru zdarma, jinak jako produkt Klasik

* údaje jsou orientační v závislosti na vývoji denní úrokové sazby PRIBOR

** Výše splátky je platná za předpokladu, že klient bude poskytnutou hypotéku pravidelně umořovat (forma anuitního splácení)

Tabulka 3 Orientační propočty Raiffeisenbank, a.s. – Variabilní hypotéka [zdroj vlastní]

9.3 Offset - hypotéka se zápočtem úspor

Detailním popisem této hypotéky jsem se zabývala v teoretické části. Raiffeisenbank, a.s. je aktuálně jedinou bankou, která tento typ hypotečního úvěru nabízí. Jako první s ní na český trh přišla mBank, ale v polovině roku 2010 tento typ úvěru přestala poskytovat.

Všeobecné parametry:

Limit úvěru	300 tis. - 5 000 tis. Kč
LTV	do 90% LTV
Splatnost	5 - 30 let
Typ splácení	anuitní
Sazba	fixní - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15

Offsetová hypotéka – modelový příklad:

Základní podmínky	
Účel	koupě nemovitosti
Celková cena nemovitosti	2 200 000,- Kč
Výše hypotečního úvěru	1 650 000,- Kč
LTV	75%
Typ splácení	anuitní
Doba platnosti (fixace) úrokové sazby	3 roky
Splátky hypotečního úvěru	
Doba splatnosti úvěru / Počet splátek	20 let / 240
Požadovaný minimální příjem	23 150,- Kč
Úroková sazba p.a.	5,74%
Výše měsíční splátky	11 575,-
Ceny a poplatky	
Cena za zpracování hypotečního úvěru	0,- Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	2 000,- Kč
Cena za čerpání hypotečního úvěru	0,- Kč
Cena za vedení a správu hypotečního úvěru	150,- Kč/měsíc
Poplatek za mimořádnou splátku	po 12-ti řádně úhrazených splátkách do výše 25% zdarma

Tabulka 4 Orientační propočet Raiffeisenbank, a.s. – hypoteční úvěr Offset [zdroj vlastní]

Offsetová hypotéka pozbývá svého významu, pokud klient nemá volné depozita, o které si může snížit celkovou splátku. Jelikož naši žadatelé očekávají v dohledné době s příjmem 100 000,- Kč, který mohou případně použít pro částečnou mimořádnou splátku, mohl by pro ně tento typ hypotečního úvěru být atraktivní. Následující tabulka znázorňuje, jak se změní splátka hypotečního úvěru, pokud využijí tento typ hypotečního úvěru.

Offsetový splátkový plán	
Výše naspořené částky	100 000,- Kč
Úroková sazba p.a.	5,74%
Anuita s offsetem	11 575,- Kč
Měsíční výnos	478,- Kč
Splátka po odečtení úroku z naspořené částky	11 097,- Kč

Tabulka 5 Offsetový splátkový plán produktu Raiffeisenbank a.s. [zdroj vlastní]

9.4 Výhody a nevýhody vybraných produktů Raiffeisenbank, a.s. – modelový příklad

V případě, že hladina úrokových sazeb se nebude zvyšovat a zůstane na stejné úrovni či bude klesat, doporučuji klientovi využití variabilní hypotéky. Hladina úrokové sazby je

nejnižší oproti ostatním produktům. V případě, že úroková sazba bude neměnná, klient na úrocích za období 12 měsíců zaplatí cca 70 728,- Kč, a to za předpokladu, že bude zasílat splátku ve výši 10 130 Kč. Pokud tuto hodnotu srovnáme s hypotečním úvěrem Klasik, kdy klient zaplatí za prvních 12 měsíců na úrocích cca 91 065,- Kč, se jedná o úsporu 20 337,- Kč, což není zanedbatelná částka. Nesmíme také zapomenout na výhodu tohoto produktu a tím je vkládání mimořádných splátek v jakékoliv výši a tím ovlivňovat celkovou výši zaplacených úroků. Úspora by v tomto případě byla mnohem vyšší. Další možností tohoto úvěru je, že klient může hradit pouze úroky z vyčerpané částky a prostředky, které může vložit na umoření dluhu, investuje. Zhodnocené finanční prostředky následně použije pro snížení čerpaného úvěrového rámce v polovině doby splácení hypotečního úvěru, kdy dojde k ukončení období čerpání a hypoteční úvěr bude nadále splácen pravidelnými anuitními splátkami s pevnou úrokovou sazbou. Nevýhodou a také rizikem je, že nemusí dojít ke zhodnocení těchto finančních prostředků natolik, aby se tato možnost klientovi vyplatila. Případně může být investice záporná a to by mohlo být pro klienta likvidační. V případě, že by hradil pouze úroky z vyčerpané částky a úvěr by přešel po 10 letech na anuitní splácení, činila by měsíční splátka 16 980,- Kč.

Pokud srovnáme variabilní hypotéku s offsetem, opět se nám dle zadaných parametrů více vyplatí variabilní hypotéka. Pokud budeme uvažovat o tom, že po celou dobu 12 měsíců bude mít klient na bilančním účtu depozita ve výši 100 000,-, zaplatí bance za toto období celkem na úrocích 87 793,- Kč, což je o cca 17 069,- Kč více než zaplatí u variabilní hypotéky.

Nicméně výše uvedené propočty jsou pouze orientační a můžou být značně zkreslené díky variabilitě úrokové sazby.

V porovnání těchto 3 produktů se dle aktuálních podmínek jeví nejlépe variabilní hypotéka, následně offsetová hypotéka a hypoteční úvěr Klasik. Offsetová hypotéka v porovnání s hypotečním úvěrem Klasik se vyplatí klientovi více i přes to, že je úročena vyšší úrokovou sazbou. Je to právě díky depozitům, o jejichž úroky si může snížit celkovou měsíční splátku. V případě depozit ve výši 100 000,- Kč činí měsíční výnos cca 478,- Kč a měsíční úspora ve srovnání s hypotékou Klasik je cca 244,- Kč za měsíc.

I když na celé čáře vítězí variabilní hypotéka, jedná se o velmi rizikový hypoteční produkt. V případě, že úrokové sazby na mezibankovním trhu klesají, o to nižší úroky bude klient

platit. Naopak pokud úroková sazba bude stoupat, klientovi se hypoteční úvěr může značně prodražit, než kdyby zvolil úvěr s fixní úrokovou sazbou. Pokud se klient pro tento typ hypotečního úvěru rozhodne, měl by sledovat vývoj úrokových sazeb, aby případně mohl včas zareagovat a přejít na splácení s pevnou úrokovou sazbou.

10 POROVNÁNÍ S KONKURENCÍ – MODELOVÝ PŘÍKLAD

V následující části srovnáme Variabilní hypotéku Raiffeisenbank, a.s. s jinými bankovními domy, a to LBBW Bank CZ a.s. a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. na modelovém příkladu, který jsme si již představili.

10.1 LBBW Bank CZ a.s.



Obrázek 5 Logo LBBW Bank CZ a.s. [17]

LBBW Bank CZ a.s. je středně velká, universální komerční banka, která poskytuje produkty a služby v oblastech firemního, osobního, investičního a mezinárodního bankovníctví a také v oblasti aktivit na finančních trzích. Na českém trhu působí od roku 1991. V roce 2008 byla LBBW Bank vyhlášena jako 3. Nejdynamičtější banka roku v soutěži „Banka roku“. [17]

10.1.1 IQ plovoucí hypotéka

Jedná se o hypoteční úvěr, kde měsíční výše splátky je složena z neměnné výše jistiny a variabilní úrokové sazby, skládající se z pevné marže + 1M PRIBOR platnou v den splátky. Výše pevné jistiny se vypočítá následovně:

$$Jistina = \frac{\text{poskytnutý limit úvěru}}{\text{celkový počet měsíčních splátek}}$$

Díky tomuto způsobu stanovení splátky je dluh rychleji umořován a klient hradí každý měsíc nižší úroky než je tomu u anuitního splácení. Jelikož výše splátky je každý měsíc jiná, banka o výši následující splátky vždy klienta předem písemně informuje.

Kdykoliv je také možné přejít na anuitní splácení s fixní úrokovou sazbou. Tento krok je však již nevratný.

Všeobecné parametry:

Limit úvěru	min. 250 tis. Kč, max. 12 500 tis. Kč
LTV	do 90% LTV
Splatnost	max. 30 let
Typ splácení	variabilní
Sazba	pevná marže + 1M PRIBOR

IQ plovoucí hypotéka – modelový příklad:

Základní podmínky	
Účel	koupe nemovitosti
Celková cena nemovitosti	2 200 000,- Kč
Výše hypotečního úvěru	1 650 000,- Kč
LTV	75%
Typ splácení	variabilní
Doba platnosti (fixace) úrokové sazby	není
Splátky hypotečního úvěru	
Doba splatnosti úvěru / Počet splátek	20 let
Požadovaný minimální příjem	neuveдено
Úroková sazba p.a.	2,22% + 1M PRIBOR 0,98% = 3,20%*
Výše měsíční splátky	Úrok + 6 875,- Kč
Splácení	úrok + neměnná výše jistiny
Ceny a poplatky	
Cena za zpracování hypotečního úvěru	9 000,- Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	4 800,- Kč
Cena za čerpání hypotečního úvěru	0,- Kč
Cena za vedení a správu hypotečního úvěru	150,- Kč/měsíc
Možnost mimořádných splátek	zdarma 2x za rok

* údaje jsou orientační v závislosti na vývoji měsíční úrokové sazby PRIBOR

Tabulka 6 Orientační propočet LBBW Bank – IQ plovoucí hypotéka [zdroj vlastní]

10.2 UniCredit Bank Czech Republic, a.s.



Obrázek 6 Logo Logo UniCredit Bank Czech Republic, a.s [46]

UniCredit Bank Czech Republic, a.s. vznikla spojením HVB Bank Czech Republic a.s. a Živnostenské banky, a.s. dne 5. listopadu 2007. Nabízí širokou škálu produktů pro firemní zákazníky i privátní klientelu. Je jednou z nejsilnějších bank na trhu v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování Corporate Finance. Má také silnou pozici v oblasti akvizičního financování a ve financování komerčních nemovitostí. [46]

10.2.1 Převratná hypotéka Individual s variabilní úrokovou sazbou

Jedná se o hypoteční úvěr, který je hrazen pravidelnými anuitními splátkami, ale s variabilní úrokovou sazbou skládající se z pevné marže + 1M PRIBOR. Pokud zájemce požádá o tento typ hypotečního úvěru, banka mu garantuje vypočítanou výši úroku po dobu 14 dnů. Výše úrokové sazby se nemění, pokud se 1M PRIBOR sazba změní v toleranci do $\pm 10\%$. To znamená, pokud výše úrokové sazby 1M PRIBOR je stanovena ve výši 2,2%, úroková sazba a výše splátky se nezmění, pokud úroková sazba vzroste nebo klesne o méně jak 0,22%. V případě, že úroková sazba vzroste, klient na takto stanovené výši úrokové sazby může za rok ušetřit až 3 630,- Kč. Naopak pokud úroková sazba bude klesat, klientovi se o tuto částku hypoteční úvěr prodraží.

Klient má také možnost přejít na fixní úrokovou sazbu a případně ke dni změny fixace úrokové sazby opět přejít zpět na splácení variabilní úrokovou sazbou.

Všeobecné parametry:

Limit úvěru	min. 200 tis. Kč, max. neomezeno
LTV	do 85% LTV
Splatnost	max. 30 let
Typ splácení	variabilní
Sazba	pevná marže + 1M PRIBOR

Převratná hypotéka Individual s variabilní úrokovou sazbou – modelový příklad:

Základní podmínky	
Účel	koupe nemovitosti
Celková cena nemovitosti	2 200 000,- Kč
Výše hypotečního úvěru	1 650 000,- Kč
LTV	75%
Typ splácení	variabilní
Doba platnosti (fixace) úrokové sazby	není
Splátky hypotečního úvěru	
Doba splatnosti úvěru / Počet splátek	20 let
Požadovaný minimální příjem	neuveдено
Úroková sazba p.a.	1,43% + 1M PRIBOR 2,02%= 3,45%*
Výše měsíční splátky	9 151,- Kč*
Splácení	úrok + jistina
Ceny a poplatky	
Cena za zpracování hypotečního úvěru	2 500,- Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	3 500,- Kč
Cena za čerpání hypotečního úvěru	0,- Kč
Cena za vedení a správu hypotečního úvěru	150,- Kč/měsíc
Možnost mimořádných splátek	max. 4x za rok za poplatek ve výši 1% z mimořádné splátky

* údaje jsou orientační v závislosti na vývoji měsíční úrokové sazby PRIBOR a pouze v případě zvýšení či snížení 1M PRIBORu o více jak 10%

Tabulka 7 Orientační propočet UniCredit Bank - Převratná hypotéka Individual s variabilní úrokovou sazbou [zdroj vlastní]

10.3 Závěrečné zhodnocení

Výhodnost či nevýhodnost jednotlivých hypotečních úvěrů s variabilní úrokovou sazbou si ukážeme jak na ročních nákladech za první rok tak zejména celkově zaplacených úrocích (cena úvěru), jelikož stanovení splátek hypotečního úvěru se liší u každého porovnávaného produktu. Také chci upozornit na tu skutečnost, že dnes určit výši úrokové sazby není možné, jelikož výše úroků je ovlivněna úrokovou sazbou na mezibankovním trhu. Z tohoto důvodu jsou výpočty pouze orientační.

Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem Raiffeisenbank, a.s.	
Splátka hypotečního úvěru	121 560,- Kč
Příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru	9 738,- Kč
Cena za zpracování hypotečního úvěru	8 250,- Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	2 000,- Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	1 800,- Kč
Celkem	123 872,- Kč
Zaplacené úroky za rok	56 009 Kč
Celkem zaplacené úroky	823 342 Kč

Tabulka 8 Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – Raiffeisenbank, a.s.

[zdroj vlastní]

Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem LBBW Bank a.s.	
Splátka hypotečního úvěru	134 943,- Kč
Příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru	7 150,- Kč
Cena za zpracování hypotečního úvěru	9 000,- Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	4 800,- Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	1 800,- Kč
Celkem	143 393,- Kč
Zaplacené úroky za rok	26 906 Kč
Celkem zaplacené úroky	538 114 Kč

Tabulka 9 Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem LBBW Bank a.s. [zdroj

vlastní]

Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	
Splátka hypotečního úvěru	109 812 Kč
Příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru	7 712 Kč
Cena za zpracování hypotečního úvěru	2 500 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	3 500 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	1 800 Kč
Celkem	109 900 Kč
Zaplacené úroky za rok	31 824 Kč
Celkem zaplacené úroky	636 479 Kč

Tabulka 10 Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem UniCredit Bank Czech Republic, a.s. [zdroj vlastní]

Na základě výše uvedených údajů je patrné, že je pro nás nejvýhodnější hypoteční úvěr od UniCredit Bank, pokud jako hodnotící ukazatel použijeme celkové roční náklady. Nejméně si ze svého rozpočtu finančních prostředků klienti ukrojí, je nejméně nákladný. Ve srovnání s úvěrem od LBBW Bank, je zde úspora až 33 493,- Kč. Nicméně v případě, že budeme mít k dispozici volné finanční prostředky, které budeme chtít použít na částečné umoření dluhu, musíme počítat s poplatkem ve výši 1% z mimořádně vložené částky. Dle zadaných údajů klienti očekávají mimořádné příjmy ve výši 100 000,- Kč. Pokud by je použili pro částečnou úhradu hypotéky, činil by poplatek 1 000,- Kč. I přes tyto dodatečné náklady je hypoteční úvěr stále výhodný.

Nicméně výhodnost či nevýhodnost hypotečního úvěru určuje cena hypotečního úvěru, což jsou celkově zaplacené úroky. Po této stránce se jasným vítězem stává úvěr od LBBW Bank. Za rok na úrocích klienti zaplatí 26 906,- Kč, což je o 29 103,- Kč méně než zaplatíme Raiffeisenbank, a.s. Ten je v tomto porovnání nejdražší.

U všech 3 porovnávaných hypotečních úvěrů je možné přejít na anuitní splácení s pevnou úrokovou sazbou. Pouze UniCredit Bank však umožňuje opětovný přechod na variabilní splácení, a to k termínu konce fixace úrokové sazby. Což je opět velkou výhodou.

Musíme však vyzdvihnout také hypotéku od Raiffeisenbank, a.s. Nabízený produkt funguje na principu kontokorentního úvěru. Díky této skutečnosti jej lze libovolně čerpat a splácet. To umožňuje rychlejší splácení hypotečního úvěru a produkt je ve finále pro klienta levnější v porovnání s konkurenčními úvěry a tím padám výhodnější.

ZÁVĚR

Vysoká konkurence na hypotečním trhu nutí banky přicházet na tento trh s novinkami v oblasti hypoték. Možnými lákadly jsou nízké úrokové sazby, nulový poplatek za předčasné splacení hypotečního úvěru, vedení úvěrového účtu zdarma, ale také na v České republice dosud neznámé typy hypoték. Pro nezaujatého jedince, který se rozhoduje financovat své bydlení hypotečním úvěrem, je velmi složité vyznat se v této spleti hypotečních úvěrů. Proto jsem se snažila v teoretické části přiblížit problematiku hypotečních úvěrů a proniknout do současné nabídky různých typů hypoték na českém trhu. Nechybí také detailní rozbor hypotečního úvěru od požadavků na žadatele, možnosti čerpání, splácení až po vysvětlení možností daňového zvýhodnění či poskytnutí finanční podpory.

Dalším cílem byl rozbor portfolia vybraných účelových hypotečních úvěrů Raiffeisenbank, a.s., na který jsem se zaměřila v praktické části. Touto ukázkou jsem chtěla zájemce o hypoteční úvěr seznámit a na modelovém příkladu demonstrovat výhody a nevýhody jednotlivých typů hypotečních úvěrů, které mu tato banka může nabídnout. Následně nechybělo srovnání s konkurencí, pro které jsem si vybrala hypotéku s variabilní úrokovou sazbou. Na Českém trhu se jedná o „mladý“ produkt, který v případě příznivého vývoje úrokových sazeb může patřit mezi žádané hypoteční produkty.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografická publikace

- [1] POLIDAR, V. *Management úvěrových obchodů bank*. 2. vyd. Praha: ECONOMIA, 1992. ISBN 80-85378-04-3.
- [2] POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7.
- [3] ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví II*. 2. vyd. Praha: Bankovní akademie, 1998. ISBN 80-238-9685-7.
- [4] SMRČKA, L. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Kamil Mařík – Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-41-2.
- [5] REVENDA, Z., et al. *Penežní ekonomie a bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Management Press, 1996. ISBN 978-80-7261-132-4.
- [6] Bankovní institut, a.s. *Bankovníctví*. Praha : Bankovní institut, a.s., 2005. ISBN 80-7265-080-7
- [7] KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. Brno : Computer Press, a.s., 2005. ISBN 80-251-0882-1
- [8] KRÁL, M. *Bankovníctví I*. 6. vyd. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2008. ISBN 978-80-7318-776-7.
- [9] REVENDA, Z. a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Management Press, 1996. ISBN 80-85943-06-9.

Elektronické zdroje

- [10] BUREŠ, J. *Investujeme.cz* [online]. 18.9.2007 [cit. 2011-02-11]. Poroste hypoteční trh i nadále? Dostupné z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/poroste-hypotecni-trh-i-nadale/>>.
- [11] *Česká národní banka* [online]. 2011 [cit. 2011-05-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.cnb.cz/>>.
- [12] *Finance.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-02-16]. *Hypoteční zástavní listy*. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/hypotecni-zastavni-listy/>>.

- [13] Cenné papíry [online]. 2011 [cit. 2011-02-16]. *Hypoteční zástavní listy*. Dostupné z WWW: <<http://www.cennypapir.cz/hypotecni-zastavni-listy/>>.
- [14] *Raiffeisenbank, a.s.* [online]. 2011 [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.rb.cz/>>.
- [15] *Komerční banka, a.s.* [online]. 2011 [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/>>.
- [16] *Česká spořitelna, a.s.* [online]. 2011 [cit. 2011-02-16]. Dostupné z WWW: <http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=subportal01>.
- [17] *LBBW Bank CZ a.s.* [online]. 6. 4. 2010 [cit. 2011-04-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.lbbw.cz/>>.
- [18] *Hypoteční banka a.s.* [online]. 2011 [cit. 2011-04-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/>>.
- [19] *hypoindeX.cz* [online]. 28.11.2008 [cit. 2011-04-07]. Hypotéka bez doložení příjmů: Připlatíte si! Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindeX.cz/clanky/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu-priplatite-si/>>.
- [20] BUKAČ, P. *Měšec.cz* [online]. 1.3.2007 [cit. 2011-04-07]. Snižte si daně o úroky z hypotéky! Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/snizte-si-dane-o-uroky-z-hypoteky/>>.
- [21] *Hypoteční úvěr* [online]. 9.11.2008 [cit. 2011-04-10]. Státní finanční podpora hypoték. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecniuver.net/clanky/103-statni-financi-podpora-hypotek.html>>.
- [22] *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2011 [cit. 2011-04-10]. Hypoteční úvěry s přiznanou státní finanční podporou. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-\(1\)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financi-podpor](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-(1)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financi-podpor)>.
- [23] *finance.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-04-10]. Úrokové sazby České národní banky. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/bankovnictvi/sazby-cnb/>>.
- [24] *finance.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-04-10]. Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit - PRIBOR, PRIBID.

- Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/bankovnictvi/sazby-cnb/pribor-pribid/>>.
- [25] *Raiffeisenbank International* [online]. 2011 [cit. 2011-04-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.rbinternational.com/>>.
- [26] BOUŠOVÁ, K. *peníze.cz* [online]. 13.3.2007 [cit. 2011-05-07]. Hypotéka jako kontokorent či s pevným úrokem? Ale ano! Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/18689-hypoteka-jako-kontokorent-ci-s-pevnym-urokem-ale-ano!>>.
- [27] ZÁMEČNÍK, P. *Nášepeníze.cz* [online]. 25.3.2010 [cit. 2011-05-07]. Offsetová hypotéka: Chcete spořit s hypotékou? Žádný problém! Dostupné z WWW: <<http://www.nasepenize.cz/offsetova-hypoteka-chcete-sporit-s-hypotekou-zadny-problem-6518>>.
- [28] ČECHLOVSKÁ, Š. *Aplikované právo* [online]. 2005 [cit. 2010-04-07]. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. Dostupné z WWW: <<http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>>.
- [29] MORAVEC, J. *Dům a byt* [online]. 18.5.2006 [cit. 2011-05-07]. Hypotéka krok za krokem I. (Co to hypotéka je). Dostupné z WWW: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-i-co-to-hypoteka-je_16282.html>.
- [30] DAVIDOVÁ, P., HEŘMÁNEK, J. *ČNB* [online]. 20.5.2005 [cit. 2011-05-07]. Hypotéky převažují. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2005/cl_05_050520b.html>.
- [31] *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2004 [cit. 2011-05-07]. Zákon č. 190/2004 Sb. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2005/cl_05_050520b.html>.
- [32] SVAČINA, L. *Hypotéky* [online]. 17.10.2008 [cit. 2011-05-07]. Hypotéky převažují. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/jak-dlouhou-dobu-splatnosti-hypoteky-si-nastavit/>>.

- [33] MORAVEC, J. *Dům a byt* [online]. 24.9.2006 [cit. 2011-05-11]. Hypotéka krok za krokem IV. (Zajištění úvěru). Dostupné z WWW: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-v-zajisteni-uveru_18137.html>.
- [34] MORAVEC, J. *Dům a byt* [online]. 22.4.2008 [cit. 2011-05-11]. Hypotéka krok za krokem XVIII. (Podklady k žádosti - nemovitost). Dostupné z WWW: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-xviii-podklady-k-zadosti-nemovitost_20088.html>.
- [35] MORAVEC, J. *Dům a byt* [online]. 27.10.2006 [cit. 2011-05-11]. Hypotéka krok za krokem VI. (Odhad nemovitosti a cena obvyklá). Dostupné z WWW: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-vi-odhad-nemovitosti-a-cena-obvykla_18261.html>.
- [36] MORAVEC, J. *Dům a byt* [online]. 25.11.2006 [cit. 2011-05-11]. Hypotéka krok za krokem VII. (Výše hypotéky a délka hypotéky). Dostupné z WWW: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-vii-vyse-hypoteky-a-delka-hypoteky_18367.html>.
- [37] MORAVEC, J. *Dům a byt* [online]. 29.8.2006 [cit. 2011-05-11]. Hypotéka krok za krokem IV. (Prokazování bonity). Dostupné z WWW: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-iv-prokazovani-bonity_18038.html>.
- [38] MORAVEC, J. *Dům a byt* [online]. 7.1.2007 [cit. 2011-05-11]. Hypotéka krok za krokem VIII. (Úroky a jejich fixace). Dostupné z WWW: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-viii-uroky-a-jejich-fixace_18502.html>.
- [39] ZÁMEČNÍK, P. *Měšec.cz* [online]. 21.9.2004 [cit. 2011-05-11]. Snižte si daně o úroky z hypotéky! Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/snizte-si-dane-o-uroky-z-hypoteky/>>.
- [40] ZIKA, M. *penize.cz* [online]. 13.3.2007 [cit. 2011-05-07]. RPSN, úroková sazba a koeficient navýšení aneb jak vybrat nejvýhodnější úvěr. Dostupné z WWW: <[http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/18689-hypoteka-jako-kontokorent-ci-s-pevnym-urokem-ale-ano!](http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/18689-hypoteka-jako-kontokorent-ci-s-pevnym-urokem-ale-ano!>)>.

- [41] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2011 [cit. 2011-05-11]. Hypoteční úvěry pro občany, podnikatele a obce. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-\(1\)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-pro-obcany--podnikatele-a-obce](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-(1)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-pro-obcany--podnikatele-a-obce)>.
- [42] SVAČINA, L., *Hypoindex.cz* [online]. 20.4.2011 [cit. 2011-05-11] Hypoindex březen 2011: Během čtvrtletí banky poskytly hypotéky za 22 miliard. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-brezen-2011-behem-ctvrtleti-banky-poskytly-hypoteky-za-22-miliard/>>.
- [43] HOZMAN, L. *Finance.cz* [online]. 6.4.2011 [cit. 2011-05-11]. Jak banka stanovuje úrokovou sazbu hypoték? Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/304705-jak-banka-stanovuje-urokovou-sazbu-hypotek-/>>.
- [44] *Český statistický úřad* [online]. 2011 [cit. 2011-05-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.
- [45] *UniCredit Bank Czech Republic, a.s.* [online]. 2011 [cit. 2011-05-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.unicreditbank.cz/cz/uvod.html>>.

Ostatní zdroje

- [46] Interní zdroje Raiffeisenbank, a.s.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

RPSN	Roční procentuální sazba nákladů
ČNB	Česká národní banka
HZL	Hypoteční zástavní listy
a.s.	Akciová společnost
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
1M PRIBOR	Měsíční úroková sazba PRIBOR
p.a.	Per annum
RB	Raiffeisenbank, a.s.
ČS	Česká spořitelna, a.s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
HB	Hypoteční banka, a.s.
KB	Komerční banka, a.s.
UniCredit	UniCredit Bank Czech republic, a.s.
Volk	Volksbank CZ, a.s.
Wüst	Wüstenrot hypoteční banka a.s.
GE	GE Money Bank, a.s.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Průběh anuitního splácení hypotečního úvěru [14]	25
Obrázek 2 Logo Raiffeisenbank, a.s. [14]	49
Obrázek 3 Friedrich Wilhelm Raiffeisen [25]	49
Obrázek 4 Splácení variabilní hypotéky – ukázkový příklad [zdroj vlastní]	53
Obrázek 5 Logo LBBW Bank CZ a.s. [17]	58
Obrázek 6 Logo Logo UniCredit Bank Czech Republic, a.s [46]	60

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Počet bytů pořízených s přiznanou státní finanční podporou [22]	32
Graf 2 Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům (v mil. Kč) [22]	32
Graf 3 Procentuální podíl hypotečních bank na Českém trhu dle počtu poskytnutých hypotečních úvěrů za první čtvrtletí roku 2011 [46]	39
Graf 4 Srovnání jednotlivých bank v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v tis. Kč dle jednotlivých účelů za 1. čtvrtletí roku 2011 [46]	40
Graf 5 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2002 do roku 2010 v mld. Kč [41]	41
Graf 6 Poskytnuté hypoteční úvěry v letech 2007 – 2010 dle jednotlivých vybraných bank v tis. Kč [46]	41
Graf 7 Vývoj úrokových sazeb od ledna 2003 do ledna 2011 [42]	42
Graf 8 Vývoj vybraných úrokových sazeb PRIBOR v letech 2002 – 2010 [11]	43
Graf 9 Vývoj 2T REPO sazby od rok 2001 [11].....	43
Graf 10 Podíly na celkovém objemu vydaných HZL k 30.6.2010 [41].....	44
Graf 11 Podíl objemu vydaných HZL na objemu poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 1997 do roku 2010 [11].....	45
Graf 12 Vývoj cen nemovitostí v letech 2006 – 2010 [44].....	47

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Výhody a nevýhody fixní a pohyblivé úrokové sazby [46]	27
Tabulka 2 Orientační propočet Raiffeisenbank, a.s. – hypoteční úvěr Klasik [zdroj vlastní]	52
Tabulka 3 Orientační propočet Raiffeisenbank, a.s. – Variabilní hypotéka [zdroj vlastní]	54
Tabulka 4 Orientační propočet Raiffeisenbank, a.s. – hypoteční úvěr Offset [zdroj vlastní]	55
Tabulka 5 Offsetový splátkový plán produktu Raiffeisenbank a.s. [zdroj vlastní]	55
Tabulka 6 Orientační propočet LBBW Bank – IQ plovoucí hypotéka [zdroj vlastní]	59
Tabulka 7 Orientační propočet UniCredit Bank - Převratná hypotéka Individual s variabilní úrokovou sazbou [zdroj vlastní]	61
Tabulka 8 Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – Raiffeisenbank, a.s. [zdroj vlastní]	62
Tabulka 9 Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem LBBW Bank a.s. [zdroj vlastní]	62
Tabulka 10 Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem UniCredit Bank Czech Republic, a.s. [zdroj vlastní]	62

SEZNAM PŘÍLOH

- PŘÍLOHA P I: Orientační propočet hypotečního úvěru Klsik – Raiffeisenbank, a.s.
- PŘÍLOHA P II: Vzorový splátkový plán hypotečního úvěru Klasik za prvních 12 měsíců – Raiffeisenbank, a.s.
- PŘÍLOHA P III: Orientační propočet hypotečního úvěru Variabilní hypotéka účelová – Raiffeisenbank, a.s.
- PŘÍLOHA P IV: Vzorový splátkový plán hypotečního úvěru Variabilní hypotéka účelová za prvních 12 měsíců v případě anuitního spláčení - Raiffeisenbank, a.s.
- PŘÍLOHA P V: Orientační propočet hypotečního úvěru Offset – Raiffeisenbank, a.s.
- PŘÍLOHA P VI: Vzorový splátkový plán hypotečního úvěru Offset za prvních 12 měsíců bez zápočtu úspor - Raiffeisenbank, a.s.
- PŘÍLOHA P VII: Vzorový splátkový plán hypotečního úvěru Offset za prvních 12 měsíců se zápočtem úspor - Raiffeisenbank, a.s.
- PŘÍLOHA P VIII: Orientační propočet hypotečního úvěru IQ plovoucí hypotéka – LBBW Bank CZ a.s.
- PŘÍLOHA P IX: Vzorový splátkový plán hypotečního úvěru IQ plovoucí hypotéka za prvních 12 měsíců – LBBW Bank CZ a.s.
- PŘÍLOHA P X/1: Orientační propočet hypotečního úvěru Převratná hypotéka Individual s variabilní úrokovou sazbou – UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
- PŘÍLOHA P X/2: Orientační propočet hypotečního úvěru Převratná hypotéka Individual s variabilní úrokovou sazbou – UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
- PŘÍLOHA P X/3: Orientační propočet hypotečního úvěru Převratná hypotéka Individual s variabilní úrokovou sazbou – UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
- PŘÍLOHA P XI: Vzorový splátkový plán hypotečního úvěru Převratná hypotéka Individual s variabilní úrokovou sazbou za prvních 12 měsíců – UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

PŘÍLOHA P I: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

KLASIK – RAIFFEISENBANK A.S.



ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru KLASIK

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva 2 200 000,00 Kč

Požadovaný hypoteční úvěr 1 650 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV) 75,00% z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru Koupě (vč. vypořádání maj. poměrů)

Požadovaná doba splácení 20

10

Fixace úrokové sazby na období (v letech) 3

Kalkulováno pro počet žadatelů 2

Čistý měsíční příjem všech žadatelů 45 000,00 Kč

Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů Kč

Další varianty délky splácení (v letech):

	20	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	22 868,-	63 171,-	35 961,-	27 122,-	22 868,-	18 924,-
Měsíční anuitní splátka:	11 434,-	31 586,-	17 981,-	13 561,-	11 434,-	9 462,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	5,59%					
Úroková sazba garantována zdarma do	15.6.2011					

---	---
---	---

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke snížení zde uvedených příjmů či výše úvěru a údaje o Hlavním žadateli jsou správné.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 45000 Kč	3 246 800,-	1 175 300,-	2 064 700,-	2 737 600,-	3 246 800,-	3 923 600,-
Maximální možná výše anuity při příjmu 45000 Kč	22 500,-	22 498,-	22 500,-	22 499,-	22 500,-	22 500,-

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	---	---
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?	ANO
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 094 202,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?	NE
Měsíční max. platba úroku v období čerpání v Kč:	7 686,-	Příjmy kalkulované % z obrátů?	NE
		Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:	----

**) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)*

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Hlavní žadatel (klient)	Korespondenční adresa	Současné zaměstnání
Jméno a příjmení: hh	Ulice a č.p.: zz	Sektor zaměstnání: finance
Kontaktní telefon: gg@	Město/Obec: zz	Typ zaměstnání: zaměstnanec
E-mail: gg@rb.cz	Okres: Olomouc	Počet let v zaměstnání: 10
Vzdělání: střední s maturitou		
Rodinný stav: ženatý/vdaná		

Podpis klienta

Poradce

Jméno a příjmení: _____
Společnost: _____
Provizní číslo: _____
Kontakt: _____

Raiffeisenbank a.s.

Příjmení a jméno: _____
pracovníka RB: _____
HC/pobočka: _____
Kontakt: _____

Podpis

Podpis, datum

Zpracováno dne: 16.5.2011 verze 20110509

**PŘÍLOHA P II: VZOROVÝ SPLÁTKOVÝ PLÁN HYPOTEČNÍHO
ÚVĚRU KLASIK ZA PRVNÍCH 12 MĚSÍCŮ – RAIFFEISENBANK,
A.S.**

Měsíc	Jistina	Úrok	Splátka	Aktuální zůstatek
1	3 748 Kč	7 686 Kč	11 434 Kč	1 646 252 Kč
2	3 765 Kč	7 669 Kč	11 434 Kč	1 642 487 Kč
3	3 783 Kč	7 651 Kč	11 434 Kč	1 638 704 Kč
4	3 801 Kč	7 634 Kč	11 434 Kč	1 634 903 Kč
5	3 818 Kč	7 616 Kč	11 434 Kč	1 631 085 Kč
6	3 836 Kč	7 598 Kč	11 434 Kč	1 627 249 Kč
7	3 854 Kč	7 580 Kč	11 434 Kč	1 623 395 Kč
8	3 872 Kč	7 562 Kč	11 434 Kč	1 619 523 Kč
9	3 890 Kč	7 544 Kč	11 434 Kč	1 615 633 Kč
10	3 908 Kč	7 526 Kč	11 434 Kč	1 611 725 Kč
11	3 926 Kč	7 508 Kč	11 434 Kč	1 607 799 Kč
12	3 945 Kč	7 490 Kč	11 434 Kč	1 603 854 Kč

PŘÍLOHA P III: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

VARIABILNÍ HYPOTÉKA ÚČELOVÁ – RAIFFEISENBANK A.S.



ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru: ▼

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva: **2 200 000,00 Kč**

Požadovaný hypoteční úvěr: **1 650 000,00 Kč**

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV): **75,00%** z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru: ▼

Požadovaná doba splácení: **20**

z toho období čerpání (využívání kontokorentního rámce): **10**

Fixace úrokové sazby na období (v letech): ▼

Kalkulováno pro počet žadatelů: **2**

Čistý měsíční příjem všech žadatelů: **45 000,00 Kč**

Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů: **Kč**

Další varianty délky splácení (v letech):

	20	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	37 639,-	---	---	64 723,-	37 639,-	24 799,-
Měsíční anuitní splátka:	16 981,-	---	---	30 649,-	16 981,-	10 306,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	<i>ANO</i>	---	---	<i>NE</i>	<i>ANO</i>	<i>ANO</i>
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	4,35%	Pozn. - Úroková sazba je závislá na sazbě Pribor (sazba za peníze na mezibankovním trhu) a může se měnit denně. Pokud by se PRIBOR pohyboval na svém dlouhodobém průměru, byla by výše úrokové sazby 6,60%.				
Úroková sazba garantována zdarma do	15.6.2011					

---	---
---	---

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke snížení zde uvedených příjmů či výše úvěru a údaje o Hlavním žadateli jsou správné.

Doplňující informace:

---	---	---	---	---	---
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	---	---	---	---
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	8 250,-	---	---	---	---
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 105 504,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?	---	---	NE
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	5 981,-	---	---	---	---
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)		Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:	---	---	4,75%

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Hlavní žadatel (klient)	Korespondenční adresa	Současné zaměstnání
Jméno a příjmení: hh	Ulice a č.p.: zz	Sektor zaměstnání: finance
Kontaktní telefon: gg@	Město/Obec: zz	Typ zaměstnání: zaměstnanec
E-mail: gg@rb.cz	Okres: Olomouc	Počet let v zaměstnání: 10
Vzdělání: střední s maturitou		
Rodinný stav: ženatý/vdaná		

Podpis klienta

Poradce	Raiffeisenbank a.s.
Jméno a příjmení:	Příjmení a jméno pracovníka RB:
Společnost:	HC/pobočka:
Provizní číslo:	Kontakt:
Kontakt:	
Podpis	Podpis, datum

PŘÍLOHA P IV: VZOROVÝ SPLÁTKOVÝ PLÁN HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU VC

Měsíc	Jistina	Úrok	Splátka	Aktuální zůstatek
1	4 324 Kč	5 981 Kč	10 306 Kč	1 645 676 Kč
2	4 340 Kč	5 966 Kč	10 306 Kč	1 641 336 Kč
3	4 356 Kč	5 950 Kč	10 306 Kč	1 636 980 Kč
4	4 372 Kč	5 934 Kč	10 306 Kč	1 632 608 Kč
5	4 387 Kč	5 918 Kč	10 306 Kč	1 628 221 Kč
6	4 403 Kč	5 902 Kč	10 306 Kč	1 623 818 Kč
7	4 419 Kč	5 886 Kč	10 306 Kč	1 619 398 Kč
8	4 435 Kč	5 870 Kč	10 306 Kč	1 614 963 Kč
9	4 451 Kč	5 854 Kč	10 306 Kč	1 610 512 Kč
10	4 467 Kč	5 838 Kč	10 306 Kč	1 606 044 Kč
11	4 484 Kč	5 822 Kč	10 306 Kč	1 601 561 Kč
12	4 500 Kč	5 806 Kč	10 306 Kč	1 597 061 Kč

PŘÍLOHA P V: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU OFFSET – RAIFFEISENBANK A.S.



ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru KLASIK - OFFSET - hypotéka se zápočtem úspor

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva 2 200 000,00 Kč

Požadovaný hypoteční úvěr 1 650 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV) 75,00% z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru Koupě (vč. vypořádání maj. poměrů)

Požadovaná doba splácení 20

Fixace úrokové sazby na období (v letech) 3

Kalkulováno pro počet žadatelů 2

Čistý měsíční příjem všech žadatelů 45 000,00 Kč

Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů Kč

Předpokládaný počáteční zůstatek spořicího účtu 100 000,00

Další varianty délky splácení (v letech):

	20	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	23 150,-	63 400,-	36 207,-	27 386,-	23 150,-	19 237,-
První měsíční anuitní splátka snížená o bilanční výnos (offset):	11 097,-	31 222,-	17 625,-	13 215,-	11 097,-	9 140,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	5,74%					
Úroková sazba garantována zdarma do	15.6.2011					

---	---
Porovnání "HU Klasik" a "HU Klasik OFFSET" (měsíčně)	194,74 Kč. Offset je vhodný

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke snížení zde uvedených příjmů či výše úvěru a údaje o Hlavním žadateli jsou správné.

Doplňující informace:

---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	---	---
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	---	---
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 059 627,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?	NE
Měsíční max. platba úroku v období čerpání v Kč:	7 893,-	Příjmy kalkulované % z obrátu?	NE
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)		Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:	5,74%

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společenstvem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Hlavní žadatel (klient)	Korespondenční adresa	Současné zaměstnání
Jméno a příjmení: hh	Ulice a č.p.: zz	Sektor zaměstnání: finance
Kontaktní telefon: gg@	Město/Obec: zz	Typ zaměstnání: zaměstnanec
E-mail: gg@rb.cz	Okres: Olomouc	Počet let v zaměstnání: 10
Vzdělání: střední s maturitou		
Rodinný stav: ženatý/vdaná		

Podpis klienta

Poradce

Raiffeisenbank a.s.

Jméno a příjmení: _____
Společnost: _____
Provizní číslo: _____
Kontakt: _____

Příjmení a jméno
pracovníka RB: _____
HC/pobočka: _____
Kontakt: _____

Podpis

Podpis, datum

Zpracováno dne: 16.5.2011 verze 20110509

**PŘÍLOHA P VI: VZOROVÝ SPLÁTKOVÝ PLÁN HYPOTEČNÍHO
ÚVĚRU OFFSET ZA PRVNÍCH 12 MĚSÍCŮ BEZ ZÁPOČTU ÚSPOR –
RAIFFEISENBANK, A.S.**

Měsíc	Jistina	Úrok	Splátka	Aktuální zůstatek
1	3 682 Kč	7 893 Kč	11 575 Kč	1 646 318 Kč
2	3 700 Kč	7 875 Kč	11 575 Kč	1 642 617 Kč
3	3 718 Kč	7 857 Kč	11 575 Kč	1 638 900 Kč
4	3 736 Kč	7 839 Kč	11 575 Kč	1 635 164 Kč
5	3 753 Kč	7 822 Kč	11 575 Kč	1 631 411 Kč
6	3 771 Kč	7 804 Kč	11 575 Kč	1 627 639 Kč
7	3 789 Kč	7 786 Kč	11 575 Kč	1 623 850 Kč
8	3 808 Kč	7 767 Kč	11 575 Kč	1 620 042 Kč
9	3 826 Kč	7 749 Kč	11 575 Kč	1 616 217 Kč
10	3 844 Kč	7 731 Kč	11 575 Kč	1 612 373 Kč
11	3 862 Kč	7 713 Kč	11 575 Kč	1 608 510 Kč
12	3 881 Kč	7 694 Kč	11 575 Kč	1 604 629 Kč

**PŘÍLOHA P VII: VZOROVÝ SPLÁTKOVÝ PLÁN HYPOTEČNÍHO
ÚVĚRU OFFSET ZA PRVNÍCH 12 MĚSÍCŮ SE ZÁPOČTEM ÚSPOR
– RAIFFEISENBANK, A.S.**

Měsíc	Jistina	Úrok	Úrok z depozit	Úrok cel- kem	Splátka	Aktuální zůsta- tek
1	3 682 Kč	7 893 Kč	478 Kč	7 415 Kč	11 575 Kč	1 646 318 Kč
2	3 700 Kč	7 875 Kč	478 Kč	7 397 Kč	11 575 Kč	1 642 617 Kč
3	3 718 Kč	7 857 Kč	478 Kč	7 379 Kč	11 575 Kč	1 638 900 Kč
4	3 736 Kč	7 839 Kč	478 Kč	7 361 Kč	11 575 Kč	1 635 164 Kč
5	3 753 Kč	7 822 Kč	478 Kč	7 344 Kč	11 575 Kč	1 631 411 Kč
6	3 771 Kč	7 804 Kč	478 Kč	7 326 Kč	11 575 Kč	1 627 639 Kč
7	3 789 Kč	7 786 Kč	478 Kč	7 308 Kč	11 575 Kč	1 623 850 Kč
8	3 808 Kč	7 767 Kč	478 Kč	7 289 Kč	11 575 Kč	1 620 042 Kč
9	3 826 Kč	7 749 Kč	478 Kč	7 271 Kč	11 575 Kč	1 616 217 Kč
10	3 844 Kč	7 731 Kč	478 Kč	7 253 Kč	11 575 Kč	1 612 373 Kč
11	3 862 Kč	7 713 Kč	478 Kč	7 235 Kč	11 575 Kč	1 608 510 Kč
12	3 881 Kč	7 694 Kč	478 Kč	7 216 Kč	11 575 Kč	1 604 629 Kč

PŘÍLOHA P VIII: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU IQ PLOVOUCÍ HYPOTÉKA – LBBW BANK CZ A.S.

LB≡BW

Orientační nabídka hypotečního úvěru LBBW Bank CZ a.s.

IQ Hypotéka na bydlení a rekreaci

Parametry požadovaného hypotečního úvěru s pohyblivou úrokovou sazbou			
Výše hypotečního úvěru	1 650 000 Kč	1M PRIBOR ³⁾	0,98%
Zástavní hodnota nemovitosti	2 200 000 Kč	Marže	2,22%
Doba splatnosti v letech	20	Celková úroková sazba ³⁾	3,20%
Poplatek za zpracování hypotečního úvěru ¹⁾	9 000 Kč	Pravidelná měsíční splátka jistiny	6 875 Kč
Poplatek za správu hypotečního úvěru ²⁾	150 Kč	Poslední splátka jistiny	6 875 Kč
Min.celkové příjmy žadatele/ a spolužadatelů	45 000 Kč	Celkem zaplacené úroky ⁴⁾	538 114 Kč

¹⁾ Jednorázový poplatek

²⁾ Pravidelný měsíční poplatek

³⁾ Celková úroková sazba se skládá ze sazby 1M PRIBOR a marže, přičemž sazba 1M PRIBOR se v průběhu splácení hypotečního úvěru aktualizuje na měsíční bázi, vždy k datu splátky. Výše uvedená sazba 1M PRIBOR a celková sazba mají pouze orientační hodnotu a odpovídají úrovním úrokových sazeb 1M PRIBOR na počátku právě probíhajícího měsíce.

⁴⁾ Částka celkem zaplacených úroků je pouze orientační, neboť skutečná výše jednotlivých splátek úroků závisí na aktuální výši úrokových sazeb skládající se z aktuální sazby 1M PRIBOR + marže.

Orientační splátkový kalendář dle požadovaných parametrů hypotečního úvěru			
Předpokládaný termín ukončení čerpání hypotečního úvěru	1.6.2012	Datum splatnosti	2.6.2031

Průběh splácení úroků hypotečního úvěru															
Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾	Datum splátky	Splátka úroku ⁴⁾
01.07.11	4 400,00	01.04.15	3 575,00	02.01.19	2 750,00	03.10.22	2 053,33	01.07.26	1 100,00	01.04.30	284,17				
01.08.11	4 527,72	04.05.15	3 912,33	01.02.19	2 731,67	01.11.22	1 843,11	03.08.26	1 189,83	02.05.30	265,22				
01.09.11	4 508,78	01.06.15	3 302,44	01.03.19	2 532,44	01.12.22	1 888,33	01.09.26	1 027,89	03.06.30	254,22				
03.10.11	4 634,67	01.07.15	3 520,00	01.04.19	2 784,83	02.01.23	1 994,67	01.10.26	1 045,00	01.07.30	205,33				
01.11.11	4 182,44	03.08.15	3 851,83	02.05.19	2 765,89	01.02.23	1 851,67	02.11.26	1 095,11	01.08.30	208,39				
01.12.11	4 308,33	01.09.15	3 367,22	03.06.19	2 835,56	01.03.23	1 711,11	01.12.26	974,72	02.09.30	195,56				
02.01.12	4 576,00	01.10.15	3 465,00	01.07.19	2 464,00	03.04.23	1 996,50	04.01.27	1 122,00	01.10.30	159,50				
01.02.12	4 271,67	02.11.15	3 676,44	01.08.19	2 709,06	02.05.23	1 736,78	01.02.27	906,89	01.11.30	151,56				
01.03.12	4 111,56	01.12.15	3 314,06	02.09.19	2 776,89	01.06.23	1 778,33	01.03.27	889,78	02.12.30	132,61				
02.04.12	4 517,33	04.01.16	3 864,67	01.10.19	2 498,83	03.07.23	1 877,33	01.04.27	966,17	02.01.31	113,67				
01.05.12	4 076,11	01.02.16	3 165,56	01.11.19	2 652,22	01.08.23	1 693,61	03.05.27	977,78	03.02.31	97,78				
01.06.12	4 338,28	01.03.16	3 260,89	02.12.19	2 633,28	01.09.23	1 780,78	01.06.27	868,39	03.03.31	68,44				
02.07.12	4 319,33	04.04.16	3 802,33	02.01.20	2 614,33	02.10.23	1 761,83	01.07.27	880,00	01.04.31	53,17				
01.08.12	4 161,67	02.05.16	3 114,22	03.02.20	2 679,11	01.11.23	1 686,67	02.08.27	919,11	02.05.31	37,89				
03.09.12	4 557,67	01.06.16	3 318,33	02.03.20	2 327,11	01.12.23	1 668,33	01.09.27	843,33	02.06.31	18,94				
01.10.12	3 850,00	01.07.16	3 300,00	01.04.20	2 475,00	02.01.24	1 760,00	01.10.27	825,00						
01.11.12	4 243,56	01.08.16	3 391,06	04.05.20	2 702,33	01.02.24	1 631,67	01.11.27	833,56						
03.12.12	4 360,89	01.09.16	3 372,11	01.06.20	2 275,78	01.03.24	1 559,56	01.12.27	788,33						
01.01.13	3 934,33	03.10.16	3 461,33	01.07.20	2 420,00	02.04.24	1 701,33	03.01.28	847,00						
01.02.13	4 186,72	01.11.16	3 119,11	03.08.20	2 641,83	02.05.24	1 576,67	01.02.28	726,61						
01.03.13	3 764,44	01.12.16	3 208,33	01.09.20	2 303,89	03.06.24	1 662,22	01.03.28	708,89						
01.04.13	4 148,83	02.01.17	3 402,67	01.10.20	2 365,00	01.07.24	1 437,33	03.04.28	786,50						
01.05.13	3 996,67	01.02.17	3 171,67	02.11.20	2 503,11	01.08.24	1 572,39	02.05.28	673,44						
03.06.13	4 376,17	01.03.17	2 943,11	01.12.20	2 250,72	02.09.24	1 603,56	01.06.28	678,33						
01.07.13	3 696,00	03.04.17	3 448,50	04.01.21	2 618,00	01.10.24	1 435,50	03.07.28	704,00						
01.08.13	4 073,06	02.05.17	3 012,78	01.02.21	2 138,89	01.11.24	1 515,56	01.08.28	620,28						
02.09.13	4 184,89	01.06.17	3 098,33	01.03.21	2 121,78	02.12.24	1 496,61	01.09.28	644,11						
01.10.13	3 774,83	03.07.17	3 285,33	01.04.21	2 330,17	02.01.25	1 477,67	02.10.28	625,17						
01.11.13	4 016,22	01.08.17	2 959,61	03.05.21	2 385,78	03.02.25	1 505,78	01.11.28	586,67						
02.12.13	3 997,28	01.09.17	3 144,78	01.06.21	2 144,39	03.03.25	1 300,44	01.12.28	568,33						
02.01.14	3 978,33	02.10.17	3 125,83	01.07.21	2 200,00	01.04.25	1 329,17	02.01.29	586,67						
03.02.14	4 087,11	01.11.17	3 006,67	02.08.21	2 327,11	02.05.25	1 401,89	01.02.29	531,67						
03.03.14	3 559,11	01.12.17	2 988,33	01.09.21	2 163,33	02.06.25	1 362,94	01.03.29	479,11						
01.04.14	3 688,50	02.01.18	3 168,00	01.10.21	2 145,00	01.07.25	1 276,00	03.04.29	544,50						
02.05.14	3 902,56	01.02.18	2 951,67	01.11.21	2 197,56	01.08.25	1 345,06	02.05.29	460,78						
02.06.14	3 883,61	01.03.18	2 737,78	01.12.21	2 108,33	01.09.25	1 326,11	01.06.29	458,33						
01.07.14	3 615,33	02.04.18	3 109,33	03.01.22	2 299,00	01.10.25	1 265,00	02.07.29	454,67						
01.08.14	3 845,72	02.05.18	2 896,67	01.02.22	2 002,61	03.11.25	1 371,33	01.08.29	421,67						
01.09.14	3 826,78	01.06.18	2 878,33	01.03.22	1 916,44	01.12.25	1 146,44	03.09.29	443,67						
01.10.14	3 685,00	02.07.18	2 955,33	01.04.22	2 102,83	02.01.26	1 290,67	01.10.29	359,33						
03.11.14	4 033,33	01.08.18	2 841,67	02.05.22	2 083,89	02.02.26	1 231,39	01.11.29	378,89						
01.12.14	3 405,11	03.09.18	3 105,67	01.06.22	1 998,33	02.03.26	1 095,11	03.12.29	371,56						
02.01.15	3 672,00	01.10.18	2 618,00	01.07.22	1 980,00	01.04.26	1 155,00	02.01.30	330,00						
02.02.15	3 732,06	01.11.18	2 879,56	01.08.22	2 027,06	04.05.26	1 250,33	01.02.30	311,67						
02.03.15	3 353,78	03.12.18	2 952,89	01.09.22	2 008,11	01.06.26	1 043,78	01.03.30	273,78						

⁴⁾ Splátky úroku jsou uvedeny v Kč a mění se v závislosti na změně úrokové sazby 1M PRIBOR. Uvedené splátky úroku mají pouze orientační význam a odpovídají úrovni úrokových sazeb 1M PRIBOR na počátku právě probíhajícího měsíce.

Tato nabídka byla vyhotovena pro klienta

Kontaktní telefon klienta:

Datum vyhotovení nabídky: 12.5.2011

Tato nabídka je pouze orientační, banka není povinna hypoteční úvěr poskytnout.

**PŘÍLOHA P IX: VZOROVÝ SPLÁTKOVÝ PLÁN HYPOTEČNÍHO
ÚVĚRU IQ PLOVOUCÍ HYPOTÉKA ZA PRVNÍCH 12 MĚSÍCŮ –
LBBW BANK CZ A.S.**

Měsíc	Jistina	Úrok	Splátka	Aktuální zůstatek
1	6 875 Kč	4 400 Kč	11 275 Kč	1 646 318 Kč
2	6 875 Kč	4 528 Kč	11 403 Kč	1 642 617 Kč
3	6 875 Kč	4 509 Kč	11 384 Kč	1 638 900 Kč
4	6 875 Kč	4 635 Kč	11 510 Kč	1 635 164 Kč
5	6 875 Kč	4 182 Kč	11 057 Kč	1 631 411 Kč
6	6 875 Kč	4 308 Kč	11 183 Kč	1 627 639 Kč
7	6 875 Kč	4 576 Kč	11 451 Kč	1 623 850 Kč
8	6 875 Kč	4 272 Kč	11 147 Kč	1 620 042 Kč
9	6 875 Kč	4 112 Kč	10 987 Kč	1 616 217 Kč
10	6 875 Kč	4 517 Kč	11 392 Kč	1 612 373 Kč
11	6 875 Kč	4 076 Kč	10 951 Kč	1 608 510 Kč
12	6 875 Kč	4 338 Kč	11 213 Kč	1 604 629 Kč

PŘÍLOHA P X/1: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU PŘEV RATNÁ HYPOTÉKA INDIVIDUAL S VARIABILNÍ ÚROKOVOU SAZBOU – UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC, A.S.



Nabídka hypotečního úvěru s garancí úrokové sazby

Vyhotoveno dne: 13.05.2011

Poskytovatel úvěru: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Jméno bankéře: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

telefon: [REDACTED]

ID žádosti: 46943

Nabídka pro klienta: [REDACTED]

Jsme rádi, že jste projevil zájem o hypoteční úvěr v naší bance. Níže naleznete souhrn informací o Vámi požadovaném úvěru.

PRODUKT

Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual

PARAMETRY POŽADOVANÉHO ÚVĚRU

Účel úvěru: Investice do nemovitosti k vlastnímu bydlení (dům nebo max. 4 bytové jednotky)

Výše úvěru:	1.650.000 CZK	Doba splatnosti:	20 let (241 splátek do 25.06.2031)
Fixní období :	Variabilní sazba – fixní období není definováno	Zajištění úvěru:	Zástavní právo k nemovitosti
Poměr ceny nemovitosti a výše úvěru ¹	75,00 %	Hodnota zajištění:	2.200.000 CZK

ÚROKOVÁ SAZBA

1. Základní úroková sazba ke dni vystavení tohoto dokumentu činí 3,45 % p.a.

2. Ze základní úrokové sazby jsou odečteny tyto slevy

Typ slevy	Sleva z úrokové sazby	Úspora měsíčně	Orientační úspora v Kč celkem
Aktivní balíček	0,45 %	376 CZK	90.240 CZK ³ za dobu trvání úvěru

Výsledná úroková sazba hypotečního úvěru ke dni vystavení tohoto dokumentu činí 3,00 % p.a.² Úroková sazba je tvořena referenční sazbou BMR a přírážkou. Přírážka k referenční sazbě BMR je rezervována ve výši 1,98 % p.a. Tato přírážka je rezervována do 27.05.2011 včetně.

Náš tip: pro snížení úrokové sazby můžete využít tyto slevy:

Typ slevy	Sleva z úrokové sazby	Úspora měsíčně	Orientační úspora v Kč celkem
Jednorázové pojištění Cardif	0,50 %	407 CZK	24.420 CZK ³ za dobu trvání pojištění (5 let)

RPSN⁴ představuje 3,37 % p.a.

PŘÍLOHA P X/2: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU PŘEV RATNÁ HYPOTÉKA INDIVIDUAL S VARIABILNÍ ÚROKOVOU SAZBOU – UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC, A.S.

Celková částka splatná při splnění předpokladů uvedených v tomto dokumentu činí 2.260.594 CZK

MĚSÍČNÍ SPLÁTKA

Měsíční splátka úvěru při **anuitní formě** splácení bude **9.151 CZK**.

Celkové měsíční náklady na splátku úvěru, poplatky a produkty spojené s úvěrem budou 9.470,00 CZK. Tyto náklady zahrnují i poplatek za konto, které Vám umožňuje využívání dalších bankovních služeb kromě hypotečního úvěru.

Náš tip: Chtěl byste měsíčně splácet jinou částku? Následující tabulka obsahuje alternativní výši splátky Vašeho úvěru pro případ jiné doby splatnosti. Podívejte se sám, jaká měsíční výše splátky by Vám vyhovovala a jaká doba splatnosti této splátce odpovídá.

Splatnost	Splátka	Sazba
10	15.933 CZK	3,00 %
15	11.395 CZK	3,00 %
20	9.151 CZK	3,00 %
25	7.825 CZK	3,00 %
30	6.957 CZK	3,00 %

Maximální výše měsíční splátky spočítaná na základě Vámi sdělených informací o příjmech a výdajích je 27.120 CZK. Pokud byste chtěl splácet měsíčně vyšší částku, bylo by nutné navýšit příjmy, např. přidáním spolužadatele o úvěr apod.

Splátkový kalendář pro dobu splatnosti úvěru tvoří přílohu č.1.

POPLATKY

Poplatek za zpracování úvěru:	2 500 CZK	Poplatek za vedení úvěrového účtu:	200 CZK
Poplatek za vedení Vámi zvoleného účtu pro splácení úvěru:	119 CZK	Účet, z něž bude úvěr splácen:	Konto MOZAIKA
Náklady na pojištění nemovitosti:	dle podmínek klientem zvolené pojišťovny	Úhrada za sepsání zástavní sml. notářem:	Není požadováno
Úhrada za ocenění nemovitosti ⁵	Max. 3 500 CZK	Náklady na životní/úvěrové pojištění:	Není požadováno
Poplatek za čerpání na návrh na vklad	Není požadováno	Poplatek za administraci státního příspěvku	Není požadováno

Náš tip: pojištění CARDIF Vám poskytne ochranu pro případ neschopnosti splácet. V případě jednorázového pojištění CARDIF navíc vedle jistoty, kterou Vám přináší pojistka, získáváte i velmi zajímavou slevu z úrokové sazby.

Typ pojištění	Pojistné	Pojištění rizika
jednorázové pojištění na 60 měsíců	jednorázová částka 45.375 CZK	Úmrtí a pracovní neschopnost nebo úmrtí a nedobrovolná ztráta zaměstnání (pouze pro zaměstnance) nebo úmrtí a invalidita III. stupně
pravidelné měsíční pojistné - soubor A	578 CZK měsíčně	smrt z důvodu nemoci nebo úrazu plná invalidita z důvodu nemoci nebo úrazu pracovní neschopnost z důvodu nemoci nebo úrazu

PŘEDČASNÉ SPLACENÍ

Mimořádnou splátku lze provést maximálně **čtyřikrát** v jednom kalendářním roce. S touto splátkou je spojen poplatek ve výši **1%** z výše mimořádné splátky.

PLATNOST ÚROKOVÉ SAZBY

Přirážka k referenční sazbě BMR je v uvedené výši rezervována do **27.05.2011** včetně za těchto předpokladů:

- nedojde ke změně požadovaných parametrů úvěru (typ produktu, výše úvěru, doba splatnosti)
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění úvěru, bude dle odhadu zpracovaného v souladu s metodikou banky alespoň ve výši 2.200.000 CZK
- budete využívat některé z Osobních Kont Banky dle svého výběru, na němž bude vykázán **měsíční kreditní**

PŘÍLOHA P X/3: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU PŘEV RATNÁ HYPOTÉKA INDIVIDUAL S VARIABILNÍ ÚROKOVOU SAZBOU – UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC, A.S.

obrat ve výši minimálně 11.896 CZK

- nejpozději do 27.05.2011 včetně do banky doručíte kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněnou a podepsanou žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a Vámi podepsána smlouva o poskytnutí úvěru a příslušné zajišťovací smlouvy

Ke změně úrokové sazby dochází vždy se změnou výše referenční úrokové sazby BMR, která je denně aktualizována a zveřejňována na internetových stránkách banky (www.unicreditgroup.cz). V případě takovéto změny budete informován dopisem z Banky.

V případě zájmu máte možnost změnit typ sazby z variabilní na fixní vždy ke dni splatnosti každé splátky. Tuto změnu je pouze nutno oznámit 30 dnů předem.

VYSVĚTLIVKY

BMR - Base Mortgage Rate

¹ Poměr ceny nemovitosti a výše úvěru se může změnit, pokud bude nemovitost oceněna na jinou hodnotu než byla uvedena (tj. 2.200.000 CZK)

² Za podmínek uvedených v sekci Platnost úrokové sazby

³ Za předpokladu stejné anuitní splátky po celou dobu splatnosti.

⁴ RPSN představuje roční procentní sazbu nákladů – tzn. procento z dlužné částky, které zaplatíte za rok na splátkách, poplatcích a dalších výdajích spojených s úvěrem.

⁵ Úhrada přímo zpracovatelem odhadu po zhotovení odhadu. Uvedená cena je orientační a záleží na složitosti ocenění, lokalitě, druhu nemovitosti apod. V případě nestandardního provedení stavby, složitosti, nebo požadavku na výpočet ceny současné a budoucí může dojít k navýšení až o 20%. Cena neobsahuje cestovní výdaje odhadce.

EVROPSKÝ STANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÍ PŘEHLED

Tyto standardizované informace jsou součástí "Dobrovolného kodexu chování pro poskytování informací o úvěru na bydlení před uzavřením smlouvy", jehož kopii můžete získat na kterémkoli obchodním místě Unicredit Bank

Tento dokument není právně závaznou nabídkou. Údaje, které obsahuje, jsou poskytnuty v dobré víře a odpovídají konkrétnímu popisu nabídky, kterou by za současných tržních podmínek banka učinila na základě údajů poskytnutých jí klientem. S ohledem na vývoj trhu může dojít ke změně těchto údajů. V případě dalšího jednání o poskytnutí úvěru může banka učinit různé kroky za účelem posouzení bonity a důvěryhodnosti žadatele a výsledná zjištění mohou v konkrétním případě ovlivnit následnou nabídku, která se může lišit od zde uvedených údajů. Poskytnutí těchto údajů nezavazuje banku k poskytnutí úvěru.

UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Na Příkopě 858/20, 111 21, Praha 1, IČ: 64948242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608

Děkujeme za Váš čas, věříme, že Vás naše nabídka zaujala a těšíme se na další schůzku s Vámi.

**PŘÍLOHA P XI: VZOROVÝ SPLÁTKOVÝ PLÁN HYPOTEČNÍHO
ÚVĚRU PŘEV RATNÁ HYPOTÉKA INDIVIDUAL S VARIABILNÍ
ÚROKOVOU SAZBOU ZA PRVNÍCH 12 MĚSÍCŮ – UNICREDIT
BANK CZECH REPUBLIC, A.S.**

Měsíc	Jistina	Úrok	Splátka	Aktuální zůstatek
1	6 875 Kč	4 400 Kč	11 275 Kč	1 646 318 Kč
2	6 875 Kč	4 528 Kč	11 403 Kč	1 642 617 Kč
3	6 875 Kč	4 509 Kč	11 384 Kč	1 638 900 Kč
4	6 875 Kč	4 635 Kč	11 510 Kč	1 635 164 Kč
5	6 875 Kč	4 182 Kč	11 057 Kč	1 631 411 Kč
6	6 875 Kč	4 308 Kč	11 183 Kč	1 627 639 Kč
7	6 875 Kč	4 576 Kč	11 451 Kč	1 623 850 Kč
8	6 875 Kč	4 272 Kč	11 147 Kč	1 620 042 Kč
9	6 875 Kč	4 112 Kč	10 987 Kč	1 616 217 Kč
10	6 875 Kč	4 517 Kč	11 392 Kč	1 612 373 Kč
11	6 875 Kč	4 076 Kč	10 951 Kč	1 608 510 Kč
12	6 875 Kč	4 338 Kč	11 213 Kč	1 604 629 Kč