

Analýza hypotečních úvěrů v ČR

Petra Bednaříková

Bakalářská práce
2009



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav podnikové ekonomiky
akademický rok: 2008/2009

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petra BEDNAŘÍKOVÁ**
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Analýza hypotečních úvěrů v ČR**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Na základě literární rešerše charakterizujte a kriticky zhodnoťte problematiku poskytování hypotečních úvěrů v ČR. Popište vývoj hypotečních úvěrů v ČR.

II. Praktická část

- Analyzujte aktuální situaci na trhu s hypotečními úvěry v ČR
- Závěrem posudte výhody a nevýhody poskytnutí hypotečního úvěru a formulujte doporučení pro potenciální klienty.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

- [1] BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. Jak správně na hypotéky. Praha: Consultinvest, 1997. 124 s. ISBN 80-901486-5-4
- [2] KROH, M. Jakl si vzít úvěr. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617
- [3] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2004. 123 s. ISBN 80-247-1097-8
- [4] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 94 s. ISBN 978-80-7366-079-6
- [5] WATERHOUSE, Price. Základy bankovníctví. 1. vyd. Praha: Management Press, 1996. 195 s. ISBN 80-85943-02-6

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Aleš Skopalík
Ústav podnikové ekonomiky
Datum zadání bakalářské práce: 19. června 2009
Termín odevzdání bakalářské práce: 21. srpna 2009

Ve Zlíně dne 19. června 2009



doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



prof. Ing. Jiří Polách, CSc.
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zabývá hypotečními úvěry v České republice. Práce je rozdělena do dvou hlavních částí – teoretické a praktické části. V teoretické části práce jsou popsány hypoteční úvěry obecně, především jejich stručná historie, charakteristika a druhy. Práce se dále zabývá i hypotečním bankovníctvím a hypotečními zástavními listy, které představují nedílnou součást hypotečního úvěru. Dále se zde popisují úvěrové postupy bank, faktory ovlivňující hypoteční úvěry a okrajově také stavební spoření. Praktická část je věnována aktuální situaci na hypotečním trhu, vývoji v roce letošním i minulém. Tato část práce upozorňuje na důležité parametry, které by měl každý žadatel o úvěr znát. Jsou zde srovnány jednotlivé produkty vybraných bankovních institucí. Praktický příklad poukazuje na důležitost sledování aktuální promo akce u Hypoteční banky.

Klíčová slova: banka, hypoteční úvěr, úroková sazba, doba splatnosti, fixace, zástava nemovitosti, financování bydlení, ručení, splátka

ABSTRACT

This bachelor thesis is focused on mortgages in the Czech Republic. The thesis is divided into two main parts, theoretical and practical. First part of this thesis has theoretical character and describes mortgages in general, including brief history, their characteristics and kinds. The thesis also discussed about mortgage banking and mortgage bond, which are an integral part of mortgages. This part is also deal with bank lending practices, the factors affecting the mortgages and even marginally building savings. Practical part is devoted the current situation in the mortgage market, its trends in this and previous year. This part of thesis draws attention to the major parameters that every applicant for a mortgage should know. There are also compared individual products of selected banking institutions. Practical example points to the importance of monitoring the current promo events of Hypotecni banka.

Keywords: bank, mortgage, interest rate, maturity, fixation, pledge of real estate, housing finance, liability, instalment

PODĚKOVÁNÍ

Na tomto místě bych chtěla poděkovat všem, bez kterých by tato práce nikdy nevznikla.

Děkuji především svému vedoucímu bakalářské práce, panu Ing. Alešovi Skopalíkovi, za jeho odborné vedení a věnovaný čas při tvorbě mé bakalářské práce.

Speciální poděkování patří také paní Miriam Zmeškalové, finanční makléřce Hypoteční banky, a. s. ve Zlíně, za cenné rady, odborné připomínky a poskytnuté materiály potřebné ke zpracování práce.

OBSAH

ÚVOD	9
1 TEORETICKÁ ČÁST	11
1 HISTORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	12
2 HYPOTEČNÍ BANKY	14
2.1 STRUKTURA HYPOTEČNÍ BANKY	14
2.1.1 Výkonný řídicí výbor.....	14
2.1.2 Akvizice.....	14
2.1.3 Zpracování dokumentů.....	15
2.1.4 Schválení úvěru.....	15
2.1.5 Dokumentace.....	15
2.1.6 Skladování	15
2.1.7 Prodej.....	15
2.1.8 Správa	15
2.1.9 Marketing	15
2.2 DRUHY VÝNOSŮ HYPOTEČNÍ BANKY	16
2.2.1 Poplatek za zpracování úvěru.....	16
2.2.2 Poplatek za správu úvěru	16
2.2.3 Čistý úrokový výnos	16
2.2.4 Zisk a zdroje z prodeje.....	17
3 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	18
4 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	20
4.1 ZÁKONNÉ UPRAVENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	20
4.2 DRUHY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	21
4.2.1 Hledisko časové.....	21
Hypoteční úvěr krátkodobý a střednědobý.....	22
Hypoteční úvěr dlouhodobý.....	22
4.2.2 Hledisko úvěrovaného objektu	22
Hypoteční úvěry poskytované na bytové účely.....	22
Hypoteční úvěry poskytované na nebytové účely	22
4.2.3 Hledisko úvěrovaného subjektu.....	23
4.2.4 Hledisko výše úvěru.....	23
4.2.5 Hledisko možnosti kombinace.....	23
5 ÚVĚROVÉ POSTUPY	24
5.1 PROCES ZÍSKÁVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	24
5.1.1 Fáze před-přípravná	24
5.1.2 Fáze přípravná	24
5.1.3 Fáze schvalovací	25
5.1.4 Fáze realizační	25

5.2	POSUZOVÁNÍ BONITY KLIANTA.....	26
5.3	STANOVENÍ VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	27
5.4	ČERPÁNÍ ÚVĚRU.....	27
5.5	SPLÁCENÍ ÚVĚRU	28
5.6	VÝŠE ÚROKOVÉ SAZBY	29
5.6.1	Úrokové sazby na trhu	30
5.6.2	„Kvalita“ klienta.....	30
5.6.3	Doba splatnosti hypotečního úvěru.....	30
5.6.4	Doba fixace.....	30
5.6.5	Konkurenční prostředí hypotečních bank.....	30
5.6.6	Druh produktu	30
5.6.7	Nový klient nebo konce fixace.....	31
5.7	ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	31
5.8	PODPORY HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ NA BYDLENÍ	32
5.8.1	Kdo má na podporu nárok?.....	32
5.8.2	Daňové odpisy	32
6	STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	33
II	PRAKTICKÁ ČÁST.....	35
7	AKTUÁLNÍ SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU ČR.....	36
7.1	PODÍL HYPOTEČNÍCH BANK NA TRHU ČR V ROCE 2008	36
7.2	ROK 2008 NEBYL PRO HYPOTÉKY PŘÍZNIVÝ.....	38
7.3	POROVNÁNÍ OBJEMU POSKYTNUTÝCH HYPOTÉK V LETECH 2008 A 2009.....	41
7.4	SNIŽOVÁNÍ ÚROKOVÝCH SAZEB NA ČESKÉM HYPOTEČNÍM TRHU.....	42
8	DŮLEŽITÉ PARAMETRY PRO VÝBĚR HYPOTÉKY.....	44
8.1	ZVOLIT HYPOTÉKU ČI ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ?.....	46
9	SROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	48
9.1	HYPOTEČNÍ BANKA	48
9.2	KOMERČNÍ BANKA	51
9.3	RAIFFEISENBANK	53
9.4	ČESKÁ SPOŘITELNA	56
9.5	MBANKA.....	57
9.6	GE MONEY BANK.....	58
9.7	VÝSLEDKY ANALÝZY TRHU S HYPOTEČNÍMI ÚVĚRY	59
10	JAK SLEVY DOKÁŽÍ OVLIVNIT SPLÁTKY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	61

10.1	KLASICKÁ HYPOTÉKA.....	62
10.2	SLEVA ZA ÚČET U ČSOB.....	63
10.3	SLEVA ZA POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI U ČSOB.....	64
10.4	SLEVA V RÁMCI AKCE LETNÍ NABÍDKA.....	65
	ZÁVĚR.....	68
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	71
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	76
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	77
	SEZNAM GRAFŮ.....	78
	SEZNAM TABULEK.....	79
	SEZNAM PŘÍLOH.....	80

ÚVOD

Pojem hypoteční úvěr je především spojován s pořizováním vlastního bydlení, popř. investicemi do nemovitostí. Se zajišťováním bydlení se ve svém životě setkal nebo teprve setká snad každý člověk. Otázku investice do vlastního bydlení řeší mladí lidé převážně mezi dvaceti až třiceti lety. V tomto věku mnoho lidí nedisponuje dostatečným množstvím potřebných financí na koupi vlastního domu či bytu v hodnotě větší i než dva miliony korun, proto jsou nuceni využít možnosti půjčky od vybrané bankovní instituce – nejčastěji právě v podobě hypotečního úvěru.

Jedná se tedy o zásadní problém, který lidé řeší, a který ve většině případů ovlivňuje jejich životy na dlouhé roky. Vlastní bydlení dodává člověku pocit jistoty a bezpečí, a dá se říci, že ovlivňuje i do určité míry kvalitu lidského života. Bydlení, které je nedůstojné a nepřiměřené, vytváří sociální bariéry ve společnosti. Z těchto důvodů zcela logicky vyplývá, že bydlení představuje jednu z nejdůležitějších vynaložených životních investic.

Důležitost bydlení si samozřejmě uvědomuje i stát, který se do této problematiky angažuje v rámci bytové politiky. Pozitivní přístup státu k bytové problematice se odráží v růstu životní úrovně obyvatelstva daného státu.

Dnešní doba je charakteristická vysokou konkurenceschopností trhu, což s sebou přináší velké množství si podobných produktů, ve kterých se málo zkušený člověk jen velmi těžce může orientovat. Ani trh s hypotečními úvěry není výjimkou, proto jsem se ve své práci rozhodla tento trh prozkoumat. Mým cílem je tedy zmapovat a zhodnotit trh s hypotečními úvěry v České republice.

Práci rozdělím do dvou na sebe navazujících okruhů – teoretické a praktické části. Teoretická část bude rozdělena do šesti kapitol. První kapitola bude věnována historii hypotečních úvěrů, protože hypoteční bankovníctví nemá u nás tak dlouhodobou tradici, jako ve světě. Na tuto část přímo navážu kapitolou pojednávající o hypotečních bankách. Ve třetí kapitole se budu zabývat hypotečními zástavními listy, bez jejichž existence by nemohly být hypoteční úvěry vůbec poskytovány. Samotné problematice hypotečních úvěrů budu věnovat celou čtvrtou kapitolu, ve které definuji jejich zákonné ustanovení a také jejich možné členění. Budu se také zabývat úvěrovými postupy, kterými musí klient projít, aby mu byla žádost o úvěr pozitivně vyřízena. Tuto teoretickou část zakončím krátkou kapitolou zabývající

se stavebním spořením, které lidé také velmi často využívají při financování, popř. spolufinancování bydlení.

V praktické části své práci jsem si položila tři hlavní cíle, na které se budu snažit odpovědět, a těmi jsou:

- **zmapovat a zhodnotit trh s hypotečními úvěry v České republice,**
- **upozornit žadatele na důležité parametry týkající se problematiky hypotečních úvěrů,**
- **srovnat hypoteční produkty jednotlivých bank.**

Součástí práce tak bude již zmiňované zmapování hypotečního trhu v České republice a také popis aktuální situace s vývojem úrokových sazeb a dopady finanční krize na hypoteční trh. Upozorním i na důležité parametry, které hrají značný vliv při správném výběru hypotečního úvěru, ať už se bude jednat o výši úrokové sazby, či délku doby fixace, aj. Práci zakončím srovnáním hypotečních produktů poskytovaných na českém hypotečním trhu, a také pro objasnění dané problematiky přidám řešené příklady.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 HISTORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Půjčování peněz, nejenom na zajištění vlastního bydlení, je s lidstvem spjata již od nepaměti. Je doloženo, že k půjčování peněz za úplatu docházelo již ve starém Egyptě, ze kterého byl tento „výnosný obchod“ převzat i do antického Řecka a Říma. Ovšem samotné počátky historie hypotečních úvěrů jsou spojeny s jinou oblastí – Babylonskou říší, a datují se do období před více než 3 tisíci let.

Dalším důležitým milníkem lidstva byl středověk. V tomto období bylo zdrojem dlouhodobých veřejných úvěrů zastavování nemovitostí a jejich následný pronájem. Vliv církve byl v této době natolik enormní, že bylo nepřipustné, aby byla vrácena větší částka peněz, než byla původně půjčena – to zabraňovalo obohacování se z úroků, tzv. lichvě. Proto se také půjčováním peněz začali zabývat Židé, na které se toto křesťanské dogma nevztahovalo.

Během 14. století začínají vznikat v Itálii první bankovní domy. V českých zemích se bankovníctví začíná rozvíjet až o tři století později, a to koncem 17. století. Toto období je spojeno s rozpadem feudálních vztahů, a co je podstatné, došlo i ke zrušení nevolnictví. Tyto události měly tak za následek rozvoj obchodů s pozemky, což bylo spojeno i s rostoucí poptávkou po penězích.

V roce 1824 se na českém území objevuje první peněžní ústav, jehož existence trvá až do dnes, a tím je Česká spořitelna. Mezi její tehdejší činnosti lze zahrnout i investice do rolnických nemovitostí, které byly zajištěny zástavním právem k těmto nemovitostem. Po založení České spořitelny následovaly i další bankovní instituce – Hypoteční banka království Českého, Hypoteční banka markrabství Moravského či Slezský zemský pozemkový úřad. Koncem 19. století vznikla Zemská banka království Českého, která plnila funkci ústřední banky a zároveň vydávala hypoteční zástavní listy na financování komunálních úvěrů, poskytovala také hypoteční půjčky na průmyslové objekty.

Období po první světové válce je charakterizováno rozvojem bankovníctví na území nově vzniklé Československé republiky. V období mezi lety 1918 – 1922 zde vzniklo 16 nových bankovních institucí, tento rozmach byl způsoben i inflačním tlakem a nadbytkem peněz, které bylo nutno někam umístit.

Pro hypoteční úvěry bylo v této době charakteristické, že byly poskytovány do výše 1/2 hodnoty domu a 2/3 hodnoty zemědělských a lesních pozemků. Tyto limity byly stano-

veny zákonem pouze pro zemské ústavy a spořitelny, u ostatních peněžních ústavů bylo možné získat úvěr i o 10% vyšší.

Během okupace byla česká ekonomika podřízena zájmu Říše. Lze jednoznačně říci, že říšské banky začaly usilovat o dobře prosperující české banky, a proto je pro toto období charakteristické, že začala fáze postupného slučování českých a říšských bank.

Období po roce 1948 je typické snahou o postupnou centralizaci, která byla spojena s procesem znárodnování akciových bank. Tato bankovní reforma byla dovršena v 50. letech a měla za následek vznik jednotné bankovní soustavy, kterou tvořily Státní banka československá a Investiční banka společně se státními spořitelny. Dá se říci, že období plánované ekonomiky je černým obdobím hypotečních úvěrů na českém trhu, v této době hypoteční úvěry totiž zmizely nejen z ekonomické praxe, ale i z právního řádu.

Počátky renesance hypotečního úvěrování začínají po roce 1989. První bankou, která získala licenci na emitování hypotečních zástavních listů, byla Československá obchodní banka v roce 1995. Tato doba ještě ovšem není pro hypotéky příznivá, je to způsobeno jednak vysokou úrokovou sazbou, která se pohybovala v rozmezí 12 – 14%, ale i nezkušeností obyvatelstva.

Po roce 1999 se situace na hypotečním trhu razantně změnila a to díky poklesu ceny peněz, který zapříčil příznivé podmínky pro snižování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, a to pod hranici 10%. Toto snížení úrokových sazeb mělo za následek, že vzrostl zájem investorů o vydané hypoteční zástavní listy. Další podporou hypotečního úvěrování se stal i nenávratný státní příspěvek, který byl rozšířen na obce či bytová družstva.

Postupně od konce 90. let tak docházelo k ožívání ekonomiky, jež mělo za následek narůstající zájem o hypoteční úvěry, až do situace, kterou známe dnes. [10]

2 HYPOTEČNÍ BANKY

Hypoteční banky lze definovat, jako specializované úvěrové instituce, jejichž předmětem podnikání je poskytování dlouhodobých půjček, které jsou kryty nemovitostmi.

Hypoteční banky získávají své finanční zdroje z přímých vkladů a také z emise zástavních listů a obligací. Emise zástavních listů a vlastních obligací slouží k tomu, aby byla překonána nerovnováha vzniklá v případě nečekaného výběru přímých vkladů. Doba splatnosti zástavních listů i obligací je velmi dlouhá – někdy i více než 30 let. Pokud má banka přebytek likvidity, umísťuje své volné zdroje na mezibankovní trh s cílem maximalizovat svůj zisk. Tato činnost bank je z důvodů bezpečnosti přísně regulována státem.

V současné době se již s čistě hypoteční bankou neseťkáme. Tato skutečnost je způsobena růstem konkurence na bankovním trhu. Hypoteční banky byly donuceny zabývat se poskytováním i ostatních bankovních služeb, takže se z nich postupem času staly univerzální banky. Dalším řešením v boji proti konkurenci byla možnost fúze s již existující univerzální bankou. [7]

2.1 Struktura hypoteční banky

Hypoteční banka, či dceřiná společnost komerční banky, jejíž specializací jsou hypoteční úvěry, má často tuto následující strukturu.

2.1.1 Výkonný řídicí výbor

Výkonný řídicí výbor, nazývaný též obdobný orgán, představuje nejdůležitější orgán banky. Z tohoto výboru je formulována strategie a filozofie banky, má za úkol postarat se o to, aby banka měla schválenou úvěrovou politiku, aby správně fungovaly její základní systémy, a aby byly dodržovány stanovené postupy.

2.1.2 Akvizice

V útvaru akvizice jsou přijímány žádosti o úvěr, proto se jedná o hlavní kontaktní a informativní místo pro všechny žadatele o úvěr.

2.1.3 Zpracování dokumentů

V tomto útvaru jsou zpracovávány všechny dokumenty, které klient předloží bance v průběhu schvalovacího procesu.

2.1.4 Schválení úvěru

O schvalování úvěru rozhoduje úvěrový útvar. Dříve zpracované informace jsou vyhodnoceny a rozhoduje se o tom, zda bude žadateli úvěr poskytnut.

2.1.5 Dokumentace

Tento útvar spravuje všechny dokumenty, které jsou podmínkou pro čerpání úvěru.

2.1.6 Skladování

Úkolem tohoto útvaru je „skladovat“ nově čerpané úvěry, a to po dobu 24 měsíců.

2.1.7 Prodej

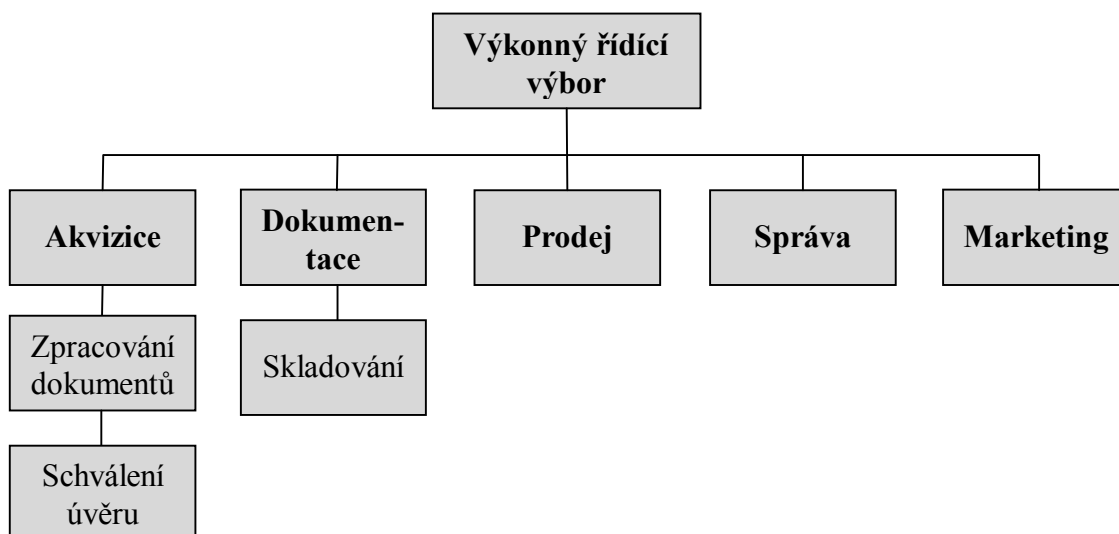
Útvar prodeje vytváří typy hypotečních produktů odpovídající požadavkům žadatele. Tento útvar odpovídá i za správné předání všech dokumentů s úvěrem spojených žadateli.

2.1.8 Správa

V tomto útvaru je spravován úvěr jménem investora, a to po celou dobu jeho trvání. Útvar dbá na inkasa splátek od dlužníka a jejich následný převod žadateli o úvěr.

2.1.9 Marketing

Povinností marketingového útvaru je mimo klasických marketingových činností i zodpovědnost za řízení rizika úrokových sazeb, za sjednávání podmínek s investory, za koordinaci nákupu a prodeje úvěru, za cenovou strategii apod.



Obr. 1 – Struktura hypoteční banky

2.2 Druhy výnosů hypoteční banky

2.2.1 Poplatek za zpracování úvěru

Z poplatku za zpracování úvěru jsou kryty náklady za služby, jako je přijetí a zpracování žádosti, zpracování dokumentace, vyplacení prostředků klientovi po schválení úvěru. Výše poplatku obvykle představuje necelé jedno procento z částky poskytnutého úvěru. Z tohoto poplatku je také hrazena provize pro jednatele při použití externích pracovníků.

2.2.2 Poplatek za správu úvěru

Tento poplatek je vybírán po celou dobu existence úvěru a jsou jím hrazeny náklady na inkaso splátek jistiny a úroku, jejich převod investorovi, kryje daňové náklady, a dále i náklady na vymáhání úvěrů v případě neplnění závazků dlužníky, až po realizaci zástavy. Částka poplatku se pohybuje od 0,25% až 0,50% úvěru a závisí na poskytnutých službách.

Bankou jsou účtovány i další poplatky, jako např. penále v případě opoždění splátky, sankční poplatek z nekrytého šeku atd.

2.2.3 Čistý úrokový výnos

Z úvěrů, které jsou klientům poskytovány, plyne bance úrok.

2.2.4 Zisk a zdroje z prodeje

Výše úrokové sazby se může po dobu poskytování hypotečního úvěru měnit. Touto změnou může bance vzniknout zisk nebo případná ztráta. Banky se proti působení tohoto negativního vlivu chrání různými způsoby, např. používají opce a swapy. [2]

3 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY

Z charakteristiky hypotečních úvěrů vyplývá, že to jsou úvěry dlouhodobé, tudíž tyto úvěry představují pro banku dlouhodobé pohledávky, a jedná se tak o investice vynaložené na delší časové období. Pro to, aby banky mohly poskytovat hypoteční úvěry, potřebují dlouhodobé zdroje jejich krytí. Tímto zdrojem se stalo vydávání hypotečních zástavních listů.

Přesné znění definice hypotečních zástavních listů nalezneme stejně tak, jako definici hypotečního úvěru v Zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb.

Definice hypotečních zástavních listů § 28 odstavec 1, 2

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat. Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice (dále jen "emitent hypotečních zástavních listů"). [18]

Dále hypoteční zástavní listy podléhají také Zákonu o cenných papírech č. 591/1992 Sb. Hypoteční zástavní listy jsou tedy dlužní úpisy, které mohou být vydávány pouze bankami, které k této činnosti obdržely povolení od České národní banky se souhlasem ministerstva financí.

Z uvedené definice vyplývá, že odlišnost hypotečních zástavních listů od ostatních dluhopisů spočívá v tom, že jejich jmenovitá hodnota, a to včetně úroků, je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitému majetku. Těchto dluhopisů by ovšem nemělo být v oběhu více než 70% z celkové hodnoty všech zástav vystavených ve prospěch emitující banky. [18]

Zdroje, které banky získávají z emise a prodeje hypotečních zástavních listů, jsou používány na poskytování hypotečních úvěrů. Jistou výjimku zde představuje tzv. náhradní krytí hypo-

tečních úvěrů. Pod pojmem náhradní krytí se rozumí investování zdrojů získaných emisí hypotečních zástavních listů do jiných cenných papírů, minimálně stejně kvalitních, jako jsou samotné hypoteční zástavní listy. Česká právní úprava za takové cenné papíry považuje zejména státní dluhopisy a pokladniční poukázky vydávané Českou národní bankou. Za náhradní krytí jsou též považovány vklady u České národní banky a hotovost v pokladně hypoteční banky. Výše náhradního krytí nesmí překročit 10% celkového objemu emise hypotečních zástavních listů.

Z úroků získaných z poskytnutých hypotečních úvěrů, jsou pak bankou vypláceny úroky majitelům hypotečních zástavních listů. Ze splátek hypotečních úvěrů banka vytváří fondy, z kterých po uplynutí doby splatnosti vyplácí držitelům hypotečních zástavních listů i patřičnou jmenovitou hodnotu těchto listů. [5]

Hospodaření a emise hypotečních zástavních listů je důkladně sledováno dozorčími orgány a často se stává, že je vedeno odděleně od ostatních aktivit vydávající banky. Hypoteční zástavní listy tedy představují vysoce kvalitní cenný papír, který je několikanásobně zajišťován zástavním právem k nemovitosti, hypotečním úvěrem, kvalitou celkového hospodaření emitující banky, státními podporami a garancemi.

Hypoteční zástavní listy jsou vydávány na dobu určitou a to nejčastěji s dobou splatnosti 5 až 15 let. Po uplynutí doby splatnosti jsou od majitelů vykupovány zpět a vrací se jim suma peněz, na kterou zní nominální hodnota hypotečního zástavního listu.

Držitelům hypotečních zástavních listů jsou v pravidelných intervalech, minimálně však jednou za rok, vypláceny úroky, které jsou osvobozeny od zdanění.

Hypoteční zástavní listy představují velmi dobrou formu dlouhodobého spoření, navíc jejich vysoká kvalita a bezpečnost uložení peněz je zárukou poměrně snadné prodejnosti na burzách i před dobou jejich splatnosti. [5]

4 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Po celém světě je hypoteční úvěr chápán především jako úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavou k nemovitosti. Avšak toto konkrétní vymezení se může v různých zemích lišit. České hypoteční zákonodárství je inspirováno právní úpravou Spolkové republiky Německo. Německá právní úprava definuje hypoteční úvěr nepřímou, tzn. že definuje činnosti, které jsou hypotečním bankám povoleny. Hypoteční úvěr je zde vyjádřen jako: „poskytování úvěrů na tuzemské nemovitosti a vydávání dlužných úpisů (hypotečních zástavních listů) na základě získaných hypoték.“ Oproti tomu v anglosaských zemích jsou hypoteční úvěry poskytovány i na zástavu hmotné věci, jako je třeba zboží, popř. dobytek. [5,6]

4.1 Zákonné upravení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr byl definován Zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb., tento zákon vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do Evropské unie, tedy 1. květnem 2004.

Definice hypotečního úvěru § 28 odstavec 3

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.

Zákon o dluhopisech dále uvádí, že nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Před novelizací zákona se hypoteční úvěry vztahovaly pouze na nemovitosti nacházející se na území České republiky.

Další důležitou změnou, kterou novela Zákona o dluhopisech přinesla, bylo pojetí pojmu hypoteční úvěr. Dříve musely být splněny dvě základní náležitosti, pro udělení hypotečního úvěru:

- úvěr musel být použit pouze na investici do nemovitosti,
- úvěr musel být jistěn zástavou nemovitosti.

V dnešní době lze hypotečním úvěrem financovat jakoukoli investici, tzn. že lze poskytnout i neúčelový úvěr, podmínkou však stále zůstává, že investice musí být kryta zástavním právem k nemovitosti. [11]

Za objekt hypotečního úvěru k investici do nemovitosti může být považován např.:

- stavební pozemek,
- nemovitost, která slouží k bydlení (rodinný dům či bytová jednotka),
- nemovitost sloužící k rekreaci,
- polyfunkční dům (bytový, provozní),
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku, atd.),
- podnikatelské objekty.

4.2 Druhy hypotečních úvěrů

Tak jako u klasických komerčních úvěrů se i u hypotečních úvěrů setkáváme s jejich členěním a to hned z několika hledisek. Nejvíce se vyskytující hledisko je hledisko času, úvěrovaného objektu a úvěrovaného subjektu. Dalším neméně významným hlediskem členění je hledisko způsobu jejich krytí. [5]

4.2.1 Hledisko časové

Navzdory tomu, že pro hypoteční úvěry je charakteristická jejich dlouhodobost, v praxi je možné se setkat i se všemi ostatními druhy.

Hypoteční úvěr krátkodobý a střednědobý

Krátkodobým úvěrem se obvykle rozumí druh úvěru s dobou splatnosti do jednoho roku, splatnost střednědobého úvěru spadá do intervalu od 1 do 5 let. S takto krátkou dobou splatnosti jsou spojeny i vysoké měsíční splátky, proto se tyto druhy hypotečních úvěrů v praxi téměř nevyskytují.

Hypoteční úvěr dlouhodobý

Dlouhodobé hypoteční úvěry se zpravidla vyznačují splatností od 5 do 40 let. Nejžádanější jsou při tom úvěry s dobou splatnosti 20 let. Toto zjištění dokazuje vztah mezi velikostí splátky, velikostí úroku a dobou splatnosti.

4.2.2 Hledisko úvěrovaného objektu

Toto hledisko členění bývá v literatuře často označeno pod pojmem členění podle účelu. Objekt neboli účel důvodu poskytnutí hypotečního úvěru zde představují dvě skupiny, a to:

Hypoteční úvěry poskytované na bytové účely

Hypoteční úvěry poskytované na bytové účely jsou určeny pro bytovou výstavbu, koupi či rekonstrukci nebo jsou výlučně spojeny s úvěrováním pozemkového vlastnictví a vlastnictví nemovitostí. U těchto druhů úvěrů se můžeme setkat i s označením pravé hypoteční úvěry nebo účelové hypoteční úvěry. Tímto druhem úvěru lze i financovat – *koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu* apod., žadatel však musí ručit další nemovitostí, kterou má ve vlastnictví.

Hypoteční úvěry poskytované na nebytové účely

Hypoteční úvěry poskytované na nebytové účely jsou známy i pod pojmem nepravé, neúčelové hypoteční úvěry, ale v praxi jsou nejčastěji označeny názvem Americká hypotéky. Ve své podstatě lze Americkou hypotéku označit jako druh spotřebního úvěru zajištěného nemovitostí. Banky obvykle nabízejí nižší úrokovou sazbu než u klasických spotřebitelských úvěrů, ale zpravidla vyšší než u účelového hypotečního úvěru. [5,7]

4.2.3 Hledisko úvěrovaného subjektu

- Hypoteční úvěry pro fyzické osoby, které jsou starší 18 let s průkazem totožnosti a trvalým pobytem na území České republiky nebo s průkazem o povolení pobytu občana státu Evropské Unie. Žadatel musí být po dobu trvání hypotečního úvěru v produktivním věku.
- Hypoteční úvěry pro právnické osoby (tento druh hypotečního úvěru není v praxi příliš častý, protože málokterá právnická osoba splňuje podmínky pro získání úvěru).
- Hypoteční úvěry pro obce a města.

4.2.4 Hledisko výše úvěru

Hypoteční úvěry můžeme rozlišit i podle maximální výše, kterou může klient získat. Maximální výše hypotečního úvěru je daná hodnotou nemovitosti, vybraným druhem hypotečního úvěru a v neposlední řadě příjmy klienta. Tato hodnota je daná procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. U Americké hypotéky se hodnota pohybuje kolem 70% ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se setkáváme s úvěry do výše 70%, 85%, 90% nebo dokonce i 100%.

4.2.5 Hledisko možnosti kombinace

V některých bankách existuje možnost kombinace hypotečního úvěru s jinými produkty. Jedná se především o stavební spoření, životní pojištění či hypoteční zástavní listy.

Tyto varianty nabízejí možnost, že klient splácí bance například jenom úroky z hypotéky a následně jednorázově hypotéku, nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo hypotečních zástavních listů. [12]

Další způsob, jak lze dělit hypoteční úvěry, je jejich splácení či podle doby splatnosti. Obě tyto možnosti jsou více popsány v následující kapitole úvěrové postupy.

5 ÚVĚROVÉ POSTUPY

5.1 Proces získávání hypotečního úvěru

Žadatel o hypoteční úvěr musí projít procesem přesně stanovených a na sebe navazujících postupů. Tento proces je často označován jako životní cyklus hypotečního úvěru. Samotný proces se skládá ze tří po sobě následujících fází: fáze přípravná, fáze schvalovací a fáze realizační. V praxi často fázi přípravnou předchází fáze před-přípravná. [5]

5.1.1 Fáze před-přípravná

V této části životního cyklu hypotečního úvěru si klient vybírá vhodnou banku. Při rozhodování žadatel často klade požadavky na vyšší úrokové sazby, poplatky za vedení účtu a poplatky za posouzení žádosti o úvěr. Aby výběr banky byl co nejobektivnější, klient by měl vybírat minimálně z pěti bank. Obyčejnému člověku by tento průzkum bankovních produktů zabral tři pracovní dny, proto se v praxi můžeme často setkat s činností tzv. nezávislých finančních poradců. [13]

Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru

- doložení výše příjmů žadatelů, spoludlužníka či ručitele (daňové priznání, potvrzení příjmu od zaměstnavatele),
- ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky.

Banka musí požadovat i doklady o nemovitosti a to v případě, že je úvěr použit na investici do nemovitosti. Při koupi nemovitosti je třeba kupní smlouva (smlouva o budoucí kupní smlouvě) a výpis z katastru nemovitostí. Jedná-li se o výstavbu, rekonstrukci či opravu, jsou zapotřebí tyto dokumenty: stavební povolení (s nabytím právní moci), projektovou dokumentaci, rozpočet stavby, smlouvy s dodavateli, výpis z katastru nemovitostí (existence a vlastnictví stavebního pozemku či nemovitosti). [14]

5.1.2 Fáze přípravná

V této etapě klient podává žádost o poskytnutí úvěru, případně o poskytnutí příslibu úvěru. Banka po klientovi požaduje základní informace o jeho osobě, případně o spolužadatelích,

o jeho platebních schopnostech, o možných zárukách, které může klient poskytnout, o účelu, na který bude úvěr využit, o požadované výši úvěru, době jeho splatnosti a o jeho závazcích plynoucích převážně z dříve přijatých úvěrů. Klient musí dát bance souhlas s používáním jeho osobních dat. Může se stát, že přípravná fáze může trvat i déle než dva měsíce, z nich pak nejdelší dobu obvykle zabírá ocenění zastavované nemovitosti, které trvá nejvýše 5 dnů. [5]

5.1.3 Fáze schvalovací

Součástí této fáze je vypracování a podpis úvěrové smlouvy. U dokumentů, které byly klientem předloženy, se kontroluje jejich správnost a úplnost údajů. Banka zde posuzuje míru úvěrového rizika a stupeň jeho zajištění, dále vypracovává podmínky poskytnutí a splácení úvěru. Samotné schvalování úvěru bývá několikastupňové, jednotlivé žádosti jsou posuzovány kolektivně úvěrovými výbory, konečným schválením jsou poté pověřeni konkrétní pracovníci. Pokud klient předložil požadované dokumenty v pořádku, kladné vyřízení schvalovací fáze trvá 2 až 3 dny. [5]

5.1.4 Fáze realizační

Realizační fáze nastává po podpisu hypoteční smlouvy, kdy se vklad zástavního práva zaznamenává do katastru nemovitostí. Dochází zde ke splnění podmínek čerpání a splácení úvěru a k jejich kontrole. [5]



Obr. 2 – Fáze životního cyklu úvěru [5]

5.2 Posuzování bonity klienta

Hypoteční úvěry jsou poskytovány bankou žadateli jako dočasná půjčka, která musí být žadatelem v patřičném termínu splacena, navíc jsou hypoteční úvěry poskytovány ze zdrojů, které byly bance dočasně svěřeny do péče. Z těchto důvodů je zcela logické, že banka chce mít jistotu, že budoucí dlužník je schopen poskytnutý úvěr včetně úroků splatit.

Posuzujeme-li platební schopnost u žádostí o hypoteční úvěry nepodnikatelské, setkáváme se s těmito třemi subjekty: žadatel, spolužadatel a ručitel.

Za žadatele neboli budoucího dlužníka se považuje ten, kdo podá žádost o úvěr a je realizátorem záměru investovat do nemovitosti.

Spolužadatel či budoucí spoludlužník je tak osoba, která je do realizace investovat do nemovitosti určitým způsobem zapojena. Jedná se o osoby spřízněné se žadatelem – manželé nebo manželky vystupují jako spolužadatelé automaticky. Ostatní blízcí příbuzní, ale i cizí osoby se spolužadateli stávají, jen ze svého dobrovolného rozhodnutí.

Ručitelem může být fyzická nebo právnická osoba, která se k ručení za úvěr zaváže.

Při posuzování platební schopnosti u žádosti o hypoteční úvěr podnikatelský, mohou vůči bance vystupovat: žadatel a dlužník.

Žadatel o úvěr může být buď fyzická osoba (zaměstnanec), podnikatel nebo osoba právnická. V České republice může být pod pojmem právnická osoba označena veřejná obchodní společnost, společnost komanditní, společnost s ručením omezeným, akciová společnost anebo družstvo. Právnické osoby mohou být i veřejnoprávního charakteru, především obce.

Prakticky tytéž osoby mohou vystupovat vůči bance jako ručitelé. [6]

Žadatel o úvěr musí prokázat dostatečnou výši čistých příjmů vzhledem ke svým nutným výdajům a odhadnuté výši splátek úvěru plus určitou rezervu. U příjmů plynoucích ze závislé činnosti požadují banky potvrzení o těchto příjmech za posledních 3 – 6 měsíců. Dosahuje-li žadatel příjmy z podnikání, musí předložit daňové přiznání zpravidla za poslední dvě zdaňovací období, a to se všemi přílohami. Vykazuje-li příjmy z jiných zdrojů, vyžaduje banka předložit i doklady, ze kterých výše takových příjmů plyne a dobu jejich trvání. [8]

Banky hodnotící bonitu žadatelů o úvěr by se měly soustředit na hodnocení jeho právních poměrů, důvěryhodnosti a hospodářské situace.

Platební schopnost klienta představuje schopnost splácet hypoteční úvěr a je prokazována porovnáním jeho příjmů s velikostí splátek hypotečního úvěru. Ke splácení úvěru nelze však použít všechny příjmy, kterými klient disponuje. Banka posuzuje dostatečnost příjmů klienta tak, že od jeho celkových příjmů odečte výdaje, které vynakládá na běžný chod domácnosti (jídlo, nájem, doprava, apod.), tzv. životní minimum a dalších výdajů (jiná splátka úvěru, půjčky, alimony, platba životního pojištění, apod.).

5.3 Stanovení výše hypotečního úvěru

Z teoretického pohledu by měla maximální možná výše hypotečního úvěru dosahovat hodnoty, kterou představuje cena nemovitosti sloužící jako zástava. Pokud by nastala situace, že příjemce hypotečního úvěru by se stal platebně neschopným a nebyl tedy schopný dále hypoteční úvěr splácet, může hypoteční banka na základě zástavního práva nesplacený dluh uhradit z výnosu z prodeje této nemovitosti. [4]

Stanovení výše hypotečního úvěru závisí na těchto faktorech:

- výši disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru,
- hodnotě nemovitosti,
- ceně financování předmětu – pouze u účelových úvěrů. [1]

5.4 Čerpání úvěru

Hypoteční úvěry je možno čerpat dvěma způsoby a to jednorázově či postupně. Možná varianta splácení se odvíjí i od účelu, na který bude úvěr využit.

Klient volí jednorázové čerpání v případě, kdy je z úvěru financována koupě již existující nemovitosti, nebo pokud je hypoteční úvěr použit na splacení jiného dříve poskytnutého úvěru.

Hypoteční úvěry jsou definovány jako úvěry účelové, proto se častěji přistupuje k postupnému čerpání úvěru, které probíhá bezhotovostní formou. Bezhotovostní forma splácení představuje proplácení faktur nebo úhrady, které ze závazků plynou, navíc zvyšuje možnost kontroly účelu čerpání úvěru. Postupné čerpání hypotečního úvěru se sjednává tehdy, pokud je z úvěru financována výstavba či rekonstrukce nemovitosti. [5,8]

5.5 Splácení úvěru

Doba splatnosti může dosahovat už i 40 let. Nejkratší dobu splatnosti stanovují banky na 5 let. Nejužívanější je pak splatnost 20 let. Splatnost ovšem nesmí být delší než doba životnosti nemovitosti, kterou má banka v zástavě. Zároveň je omezena věkem odchodu do důchodu nejstaršího žadatele, tedy v rozmezí od 60ti až 70ti let života.

Tabulka popisuje výši splátky hypotečního úvěru ve výši 1 000 000 Kč pro danou dobu splatnosti a úrokovou sazbu. [3]

Tab.1 – Výše splátky hypotečního úvěru

Splatnost (v letech)					
Sazba (v %)	5	10	15	20	30
3,00	17 970	9 660	6 910	5 550	4 220
3,50	18 190	9 890	7 150	5 800	4 490
4,00	18 420	10 120	7 400	6 060	4 770
4,50	18 640	10 360	7 650	6 330	5 070
5,00	18 870	10 610	7 910	6 600	5 370
5,50	19 100	10 850	8 170	6 880	5 680
6,00	19 330	11 100	8 440	7 160	6 000
6,50	19 570	11 350	8 710	7 460	6 320
7,00	19 800	11 610	8 990	7 750	6 650
7,50	20 040	11 870	9 270	8 060	6 990
8,00	20 280	12 130	9 560	8 360	7 340
8,50	20 520	12 400	9 850	8 680	7 690
9,00	20 760	12 670	10 014	9 000	8 050

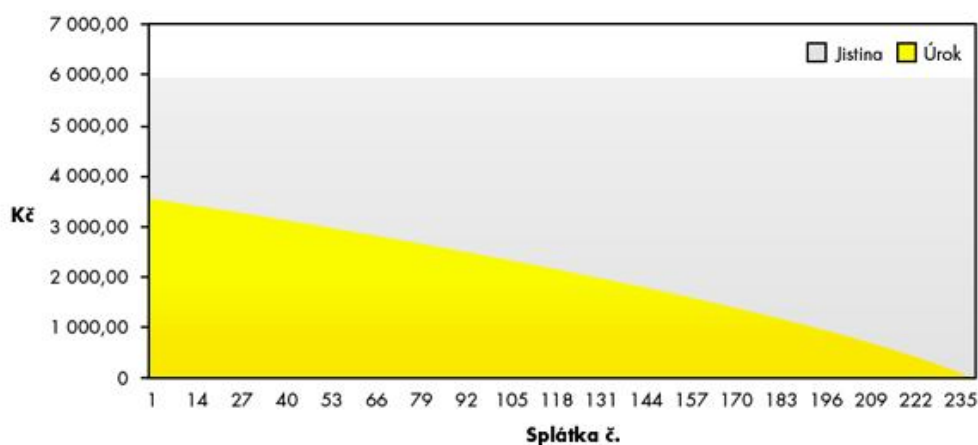
Na splácení úvěru má vliv způsob jeho čerpání, tudíž i splácení může být jednorázové nebo postupné, popř. může se jednat o kombinaci uvedených způsobů.

Průběžné splácení představuje nejčastější způsob, jak splácet hypoteční úvěr a to formou pravidelných konstantních měsíčních anuit. Tato konstantní výše zůstává pouze po dobu, po kterou je fixována úroková sazba z úvěru, protože při změně úrokové sazby se mění odpovídajícím způsobem i výše anuity. [8]

Jednorázové splacení se používá pouze ve speciálních případech hypotečních úvěrů a v praxi se u střednědobých a dlouhodobých úvěrů téměř nevyužívá. Nejčastější případ se vyskytuje ve spojitosti s pojištěním, eventuelně i stavebním spořením. K jednorázovému splacení hypotečního úvěru může dojít i neplánovaně např. úmrtím klienta. [8]

Hypoteční úvěry mohou být spláceny i těmito způsoby:

- **progresivní**, kdy klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují,
- **degresivní**, kdy je klientem zpočátku placena vyšší částka, která se mu postupně snižuje,
- **anuitní**, kdy klient po celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky, tento typ splácení je nejčastější a výše měsíční splátky se během fixace úrokové splátky nemění.



Obr. 3 – Anuitní splátka [19]

5.6 Výše úrokové sazby

Cena, která se platí za úvěr, je složena ze zaplacených úroků spočítaných z úrokové sazby, ale také poplatků. Pokud se mají porovnat úroky zaplacené za 2 různé úvěry s různými dobami splatnosti, je lepší vyjádřit zaplacené úroky pomocí efektivní úrokové sazby, za kterou banka poskytuje úvěr.

Úroková sazba, která je stanovena bankou, není stejná po celou dobu splácení úvěru. Sjednává se na pevné, předem stanovené období, na tzv. dobu fixace. Délka doby fixace bývá nejčastěji 5 let, ale v poslední době se začalo prosazovat i kratší období (1 nebo 2 roky) nebo naopak delší (až 30 let). Jakmile doba fixace skončí, banka stanovuje novou úrokovou sazbu podle aktuální situace na trhu. Se změnou úrokové sazby je spojena i změna výše anuitních splátek. [9]

Úrokovou sazbou se rozumí sazba, která je sjednána mezi bankou a klientem ještě před podpisem úvěrové smlouvy. Výše úrokové sazby závisí na aktuální nabídce banky, kdy banka nabídne klientovi určitou sazbu a klient buď nabídku přijme či odmítne. Výše nabídnuté úrokové sazby závisí především na těchto faktorech:

5.6.1 Úrokové sazby na trhu

Výše úrokové sazby z hypotečních úvěrů je ovlivněna sazbami dluhopisů, protože právě dluhopisy jsou zdrojem peněz pro banky, proto velmi záleží na tom, jak draze nebo levně hypoteční banka tyto zdroje koupí.

5.6.2 „Kvalita“ klienta

Banka musí minimalizovat riziko nesplacení úvěru, proto si velmi dobře prověřuje i klienty s dlouhotrvajícími stabilními příjmy.

5.6.3 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Čím delší je doba splatnosti, tím větší riziko banka podstupuje, protože je víc času na to, aby se cokoli na straně klienta změnilo. Proto se banka proti těmto rizikovým obchodům jistí vyšší úrokovou sazbou.

5.6.4 Doba fixace

Výše úrokové sazby je ovlivněna i tím, jak dlouho bude pevná, tj. neměnná a za jakou dobu se změní. Kratší doba fixace s sebou přináší nižší úrokovou míru, oproti tomu za delší dobu fixace klient musí připlatit v podobě vyšší úrokové míry, a tudíž vyšších splátek.

5.6.5 Konkurenční prostředí hypotečních bank

Vysoká konkurenceschopnost mezi bankami se odráží i na poklesu úrokové míry.

5.6.6 Druh produktu

V dnešní době banky nabízejí více druhů hypotečních úvěrů. Jednotlivé nabízené produkty se od sebe liší např. cenou, banky dále nabízejí hypoteční úvěry od 70% hodnoty nemovitosti a úvěry do 100% hodnoty nemovitosti.

5.6.7 Nový klient nebo konce fixace

Banky často nabídnou různé úrokové sazby pro nové klienty a pro klienty, kterým právě skončila doba fixace. Ve snaze se novému klientovi zalíbit, banky nabízejí nižší úrokovou sazbu.

Klient, kterému skončila doba fixace, měl možnost pouze jedenkrát po dobu splácení úvěru přestoupit k jiné bance, a tím tak ušetřit na splátkách hypotéky. Tato nepřesnost v zákoně o daních z příjmu byla velmi kritizována, a proto nově Ministerstvo financí umožnilo několikanásobné refinancování hypoték. Pokud se tedy klient rozhodne přestoupit po druhé, popř. vícekrát, už neztrácí nárok na daňový odpočet úroků z hypotečního úvěru. [3, 36]

5.7 Zajištění hypotečního úvěru

Nutnou podmínku pro poskytnutí hypotečního úvěru představuje zajištění zástavním právem k nemovitosti. Pokud je hypoteční úvěr čerpán na koupi či výstavbu nemovitosti, objektem úvěru bývá přímo zastavovaná nemovitost. Pokud je hypoteční úvěr čerpán jako neúčelový, tak v zástavě může být i jiná nemovitost či dokonce více nemovitostí, jedinou podmínkou je, že se zastavovaná nemovitost musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

V zákoně je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, tzn. že úvěr musí být zajištěn nemovitostí minimálně na 143%. Stane-li se, že banky poskytují úvěry do vyšší hodnoty, musí se najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou hranici.

Na nemovitost, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí být uvaleno jiné zástavní právo třetí osoby, tj. věcné břemeno dožití, či jiné zástavní právo (pokud nejde o refinancování úvěru).

Nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu. Do zástavy však lze dát i rozestavěnou nemovitost, ta však musí být zapsaná v katastru nemovitostí. Do katastru nemovitostí lze zapsat rozestavěnou stavbu, pouze za předpokladu, že je již postaveno jedno nadzemní podlaží. Banka poté uvolňuje peníze postupně, podle toho, jak roste cena nemovitosti v důsledku její výstavby. [15]

5.8 Podpory hypotečního úvěrování na bydlení

Státní podporu hypotečního úvěrování na bydlení představuje poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru a zvýhodněných úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení.

Ještě v minulém roce nebyla státní podpora vyplácena, v letošním roce začala být podpora opět vyplácena. Důvodem proto byla výše úrokové sazby, která dosáhla úrovně 5,6% ročně. O dotaci se žádá přímo v bance a je v podobě 1%, resp. -1% z úroků.

Výše úrokové dotace se každoročně stanovuje na základě průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku.

Podporu hypotečního úvěrování na bydlení upravuje nařízení vlády:

- č. 249/2002 Sb.
- č. 33/2004 Sb.

5.8.1 Kdo má na podporu nárok?

Jednou z podmínek přidělení příspěvku k hypotečnímu úvěru je věk žadatele, který nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let. V případě manželů nesmí ani jeden z nich překročit tuto věkovou hranici.

Další podmínku tvoří skutečnost, že žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána. Tento byt či rodinný dům se musí nacházet na území České republiky, musí být nejméně dva roky starý a po dobu poskytování žádosti sloužit k trvalému bydlišti žadatele. [17]

5.8.2 Daňové odpisy

Od základu daně z příjmů fyzických osob lze odečíst částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru sníženou o státní podporu. Výše této částky ovšem nesmí překročit 300 000 Kč na jednu domácnost. Podmínkou pro tento odpočet je, aby ten, kdo si úroky odečítá, měl trvalé bydliště v úvěrované nemovitosti. Odpočet úroků lze provést pomocí daňového přiznání a potvrzení o výši úroků vystaví na požádání banka. [17]

6 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření nabízí jednoduchou a efektivní variantu spoření, jak pro fyzické, tak i právnické osoby. Principem je kolektivní způsob ukládání finančních prostředků jeho účastníků, zatímco jedni spoří a druzí už mohou čerpat úvěr.

Princip stavebního spoření je velmi jednoduchý. Po založení smlouvy o stavebním spoření, začne klient ukládat své volné finanční prostředky na účet stavebního spoření. Výsledná částka se poté skládá z uspořené částky, státní podpory a úroků získaných od stavebního spořitelny.

Minimální doba spoření je dána zákonem a trvá 24 měsíců, po uplynutí této doby má klient u většiny bank nárok na úvěr ze stavebního spoření. Tento úvěr je využíván na bytové potřeby a jsou mu přiděleny výhodnější úrokové sazby než u úvěrů hypotečních.

Vklady do stavebního spoření jsou úročeny běžnou úrokovou sazbou. Avšak to, co dělá stavební spoření zajímavou formu investování, jsou již zmiňované státní příspěvky.

Nárok na státní podporu mají pouze fyzické osoby. Výše státní podpory představuje 15% z roční uspořené částky, maximálně však z 20 000 Kč. Přesáhne-li klient částku 20 000 Kč v jednom roce, automaticky se mu převádí do roku následujícího (musí mít ve smlouvě označeno, že žádá o přiznání státní podpory).

Stavební spoření je spoření účelové, tudíž účastník spoření může naspořené prostředky použít pouze na financování bytových potřeb. Zákon však umožňuje výjimku – dovoluje naspořenou částku spolu s částkou státního příspěvku použít na cokoli, podmínkou je, že doba spoření musí přesáhnout 6 let.

Jistoty stavebního spoření

- stavební spoření minimalizuje nepříznivé vlivy vývoje na trhu – úrokové sazby z vkladů i úvěrů jsou pevně dané po celou dobu trvání spoření,
- činnost stavebních spořitelen je přesně definována zákonem, navíc spořitelny podléhají stálému dohledu ministerstva financí,
- vklady stavebního spoření jsou ze zákona pojištěny,

- požádá-li účastník stavebního spoření o úvěr ze stavebního spoření je mu nabídnut nízký úrok,
- měsíční splátky a splácení úvěru jsou propočítány předem.

Výnosy plynoucí ze stavebního spoření

- státní podpora = 15% z ročně uspořené částky,
- státní podpora je přidělována bez ohledu na věk,
- možnost osvobození úroků a státní podpory od daně z příjmů fyzických osob,
- úročení úspor až 2,5% p.a.,
- při šestiletém spoření čistý úrokový výnos až 7,04%. [20]

II. PRAKTICKÁ ČÁST

7 AKTUÁLNÍ SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU ČR

V současné době tvoří český hypoteční trh 16 bankovních institucí poskytujících hypoteční úvěry.

- Hypoteční banka
- Česká spořitelna
- Komerční banka
- Citibank
- Československá obchodní banka
- GE Money Bank
- ING Bank N. V.
- mBank
- Poštovní spořitelna
- LBBW Bank CZ a. s.
- Oberbank AG
- Raiffeisenbank
- Volksbank CZ
- UniCredit Bank
- Waldvieler Sparkasse von 1842
- Wüstenrot hypoteční banka a. s.

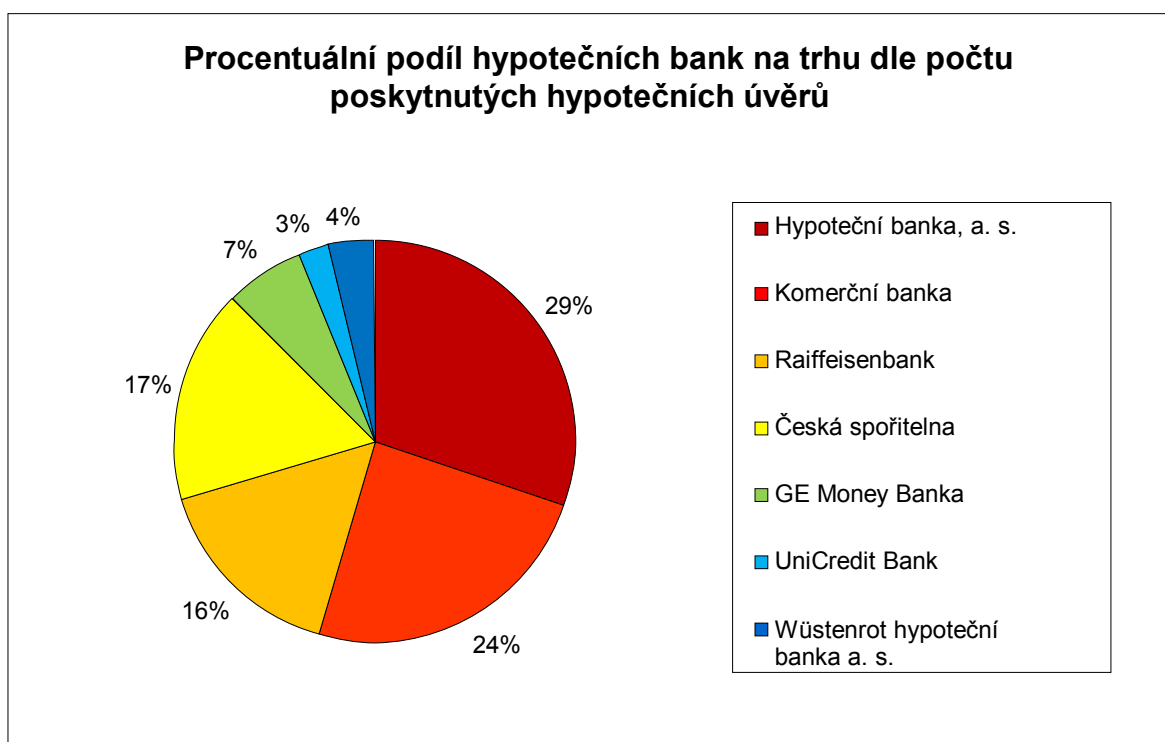
7.1 Podíl hypotečních bank na trhu ČR v roce 2008

Z výše uvedených bankovních institucí jsou nejvýznamnější čtyři banky – Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka a Raiffeisenbank. Tyto bankovní ústavy poskytly v minulém roce občanům 56 373 hypotečních úvěrů v objemu 101 mld. Kč, což představuje 89% trhu.

*Tab. 2 – Počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů
v jednotlivých bankách [35]*

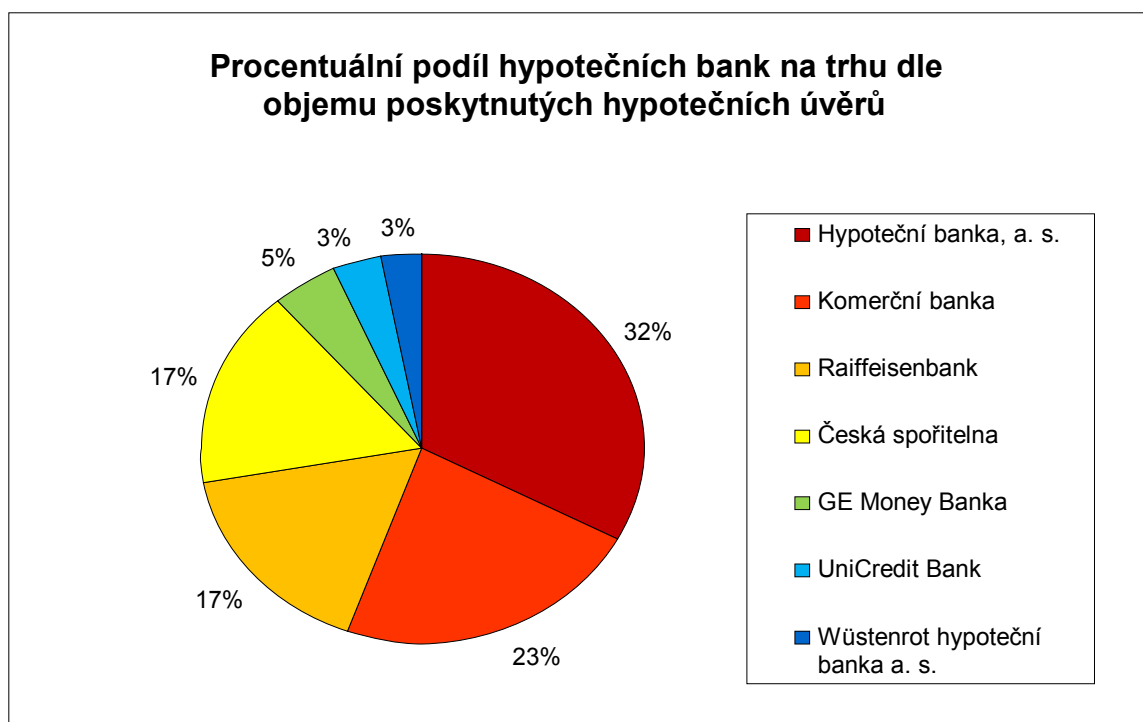
Banka	Počet (v ks)	Objem (v mil. Kč)
Hypoteční banka, a. s.	19 577	37 241
Komerční banka	15 564	25 831
Raiffeisenbank	10 243	19 129
Česká spořitelna	10 989	18 847
GE Money Banka	4 221	5 736
UniCredit Bank	1 637	3 955
Wüstenrot hypoteční banka a. s.	2 266	3 188
Celkem	64 497	113 927

Následující graf znázorňuje podíl jednotlivých hypotečních bank na českém trhu podle počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2008. Z grafu vyplývá, že nejvíce nových klientů požádalo o hypoteční úvěr u Hypoteční banky, a to 19 577 klientů, což představuje 29% podíl na trhu. Hypoteční banku následuje Komerční banka s 15 564 novými úvěry, která zabírá 24% podíl na trhu. Třetí místo patří České spořitelně, která uzavřela 10 989 nových úvěrů a zaujala tak 17% podíl na trhu. Těsně za Českou spořitelnou stojí Raiffeisenbank s pokrytím trhu 16% a 10 243 nově uzavřenými úvěry.



Graf 1 – Procentuální podíl hypotečních bank na trhu dle počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2008

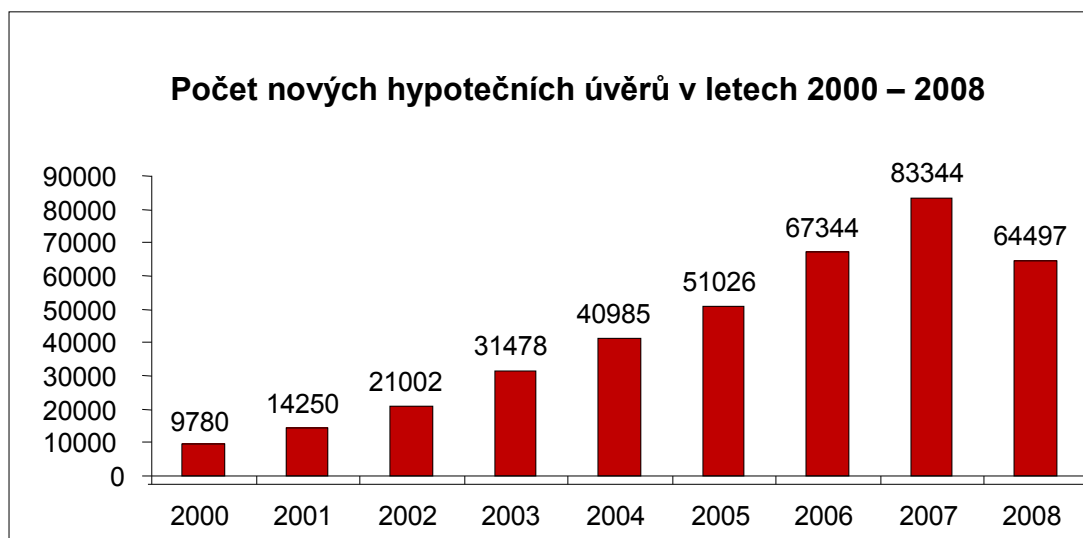
Další graf znázorňuje procentuální podíl hypotečních bank na trhu dle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2008. Jak logicky vyplývá z grafu předešlého, největší objem hypotečních úvěrů, a to 37 241 mil. Kč, vydala Hypoteční banka, čímž obsadila 32% trhu. Tržní objem 23% zabírá Komerční banka, která v roce 2008 vydala hypoteční úvěry v objemu 25 831 mil. Kč. O třetí místo se dělí Raiffeisenbank s Českou spořitelnou, obě tyto bankovní instituce pokrývají 17% trhu.



Graf 2 – Procentuální podíl hypotečních bank na trhu dle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2008

7.2 Rok 2008 nebyl pro hypotéky příznivý

Celý rok 2008 je spojen s poklesem zájmu o hypoteční úvěry. Nepříznivý vývoj na trhu s hypotékami je způsobem i porovnáváním s nadprůměrně úspěšným rokem 2007, porovnáme-li tyto dvě období, vidíme 23% pokles. Příčinou ochladnutí zájmů o hypoteční úvěry je, že se lidé v roce 2007 hypotékami „předzásobili“. Velký zájem o hypoteční úvěry v roce 2007 byl zapříčiněn očekávaným zvýšením DPH na stavební materiál a práce, a růstem úrokových sazeb. ČNB, která se snažila naplnit inflační cíle, zvýšila základní úrokovou sazbu na 3,75%, a ta se odrazila i do výše rostoucích sazeb hypotečních úvěrů.



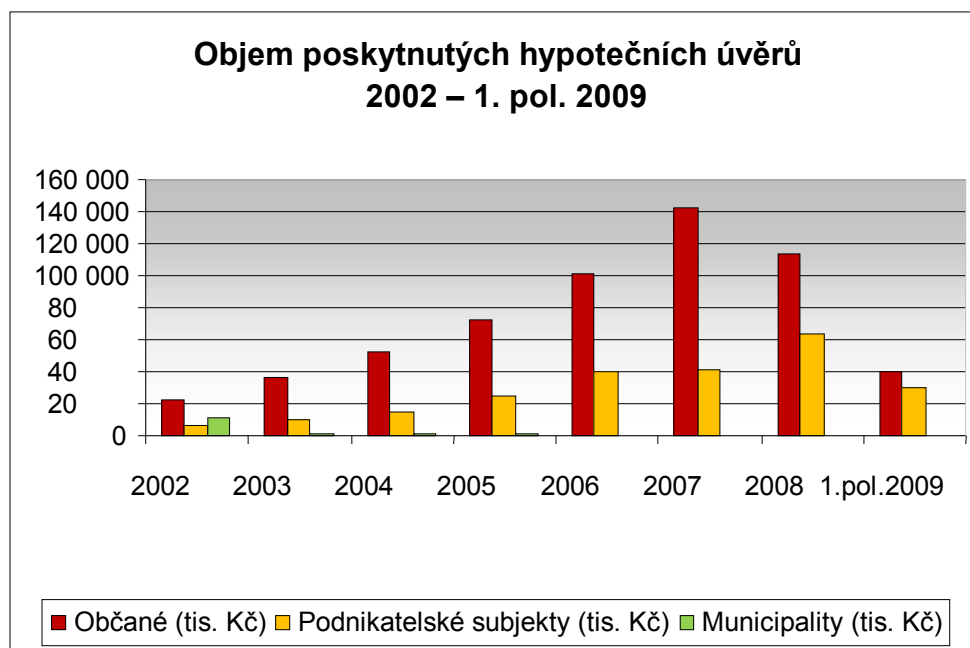
Graf 3 – Počet nových hypotečních úvěrů v letech 2000 – 2008 [18]

Druhá polovina roku je spojena s důsledky finanční krize, která dopadla na celý bankovní sektor. Příčiny krize lze hledat v USA, které byly v roce 2007 postiženy subprime hypotéky. Několikaletý prudký růst cen nemovitostí a nedostatečné řízení rizika spojeného s politikou nízkých úrokových sazeb a následným obchodováním se sekuritizovanými netransparentně oceněnými hypotékami a podobnými aktivitami, zapříčinily korekci předchozího ekonomického růstu, což mělo za následek hospodářský úpadek srovnatelný s krizí 30. let.

Krize likvidity byla vystřídána krizí nedůvěry, která způsobila zamrznutí mezibankovních trhů. Následná hospodářská krize nepříznivě ovlivnila i hypoteční trh. Kromě obav z budoucího ekonomického vývoje, byl pokles poptávky po hypotečních úvěrech způsoben i spekulacemi s poklesem cen nemovitostí, úrokových sazeb a přísnějšími podmínkami bank pro poskytování hypoték. [38]

Tab. 3 – Objem poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2002 – 2009 [18]

Objem poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2002 – 2009				
Období	Občané (tis. Kč)	Podnikatelské subjekty (tis. Kč)	Municipality (tis. Kč)	Celkem (tis. Kč)
2002	22 532	6 543	11 234	30 310
2003	36 212	10 580	803	47 596
2004	51 959	15 490	675	68 126
2005	72 068	25 624	627	98 320
2006	100 839	39 407	412	140 659
2007	142 288	41 485	278	184 052
2008	113 927	64 222	161	178 310
1. pol.2009	39 699	29 688	201	69 589



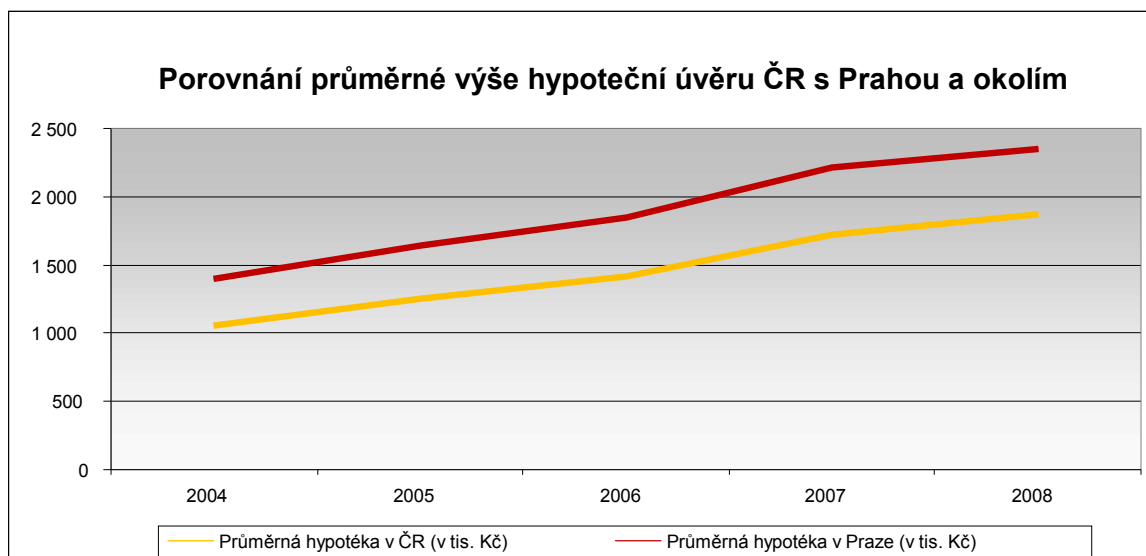
*Graf 4 – Objem poskytnutých hypotečních úvěrů pro občany,
podnikatelské subjekty a municipality v letech 2002 – 1. pol. 2009*

Tabulka zobrazuje stav hypotečních úvěrů čerpaných na území České republiky po celý rok 2008 rozčleněných podle jednotlivých krajů. Z tabulky vyplývá, že za rok 2008 bylo celkově uzavřeno 66 448 hypotečních úvěrů v hodnotě smluvní jistiny za 178 310 603 tis. Kč. Nejvíce žádostí o hypoteční úvěr podávali občané Prahy, největší hodnota smluvní jistiny byla zaznamenána u pražských podnikatelských subjektů. Oproti tomu, mezi občany nejméně žádali o hypoteční úvěr jak obyvatelé, tak i podnikatelské subjekty Vysočiny.

Největší zájem o hypoteční úvěry je tradičně v Praze. Obyvatelé hlavního města a jeho okolí žádají o hypotéky o třetinu vyšší, což je asi v průměru o půl milionu více, než u ostatních obyvatel České republiky. V posledních letech se postupně zvyšovala průměrná výše hypotečních úvěrů i délka splatnosti. Od roku 2004 vzrostla průměrná hypotéka o 80% – za tuto skutečnost může fakt, že rostly ceny nemovitostí. Průměrná doba splatnosti se prodloužila na necelých 25 let a průměrný věk žadatele o hypoteční úvěr vzrostl na 34,6 let. [36]

Tab. 4 – Průměrná hypotéka v České republice, v Praze a průměrná doba splatnosti v letech 2004 – 2008 [38]

Průměr	2004	2005	2006	2007	2008
Průměrná hypotéka v ČR (v tis. Kč)	1 052	1 251	1 414	1 725	1 874
Průměrná hypotéka v Praze (v tis. Kč)	1 398	1 644	1 851	2 212	2 356
Průměrná délka splatnosti úvěru (v letech)	19,8	20,7	22,1	24,1	24,7



Graf 5 – Porovnání průměrné hypotéky v České republice s Prahou a okolím

7.3 Porovnání objemu poskytnutých hypoték v letech 2008 a 2009

V prvním pololetí letošního roku klienti bank načerpali více než 23,5 tisíce úvěrů v celkovém objemu více než 40 miliard Kč. Porovnáme-li letošní dosažené výsledky za první pololetí roku s čísly ze stejného období loňského roku, je zde patrná až třetinová ztráta. Je tedy zřetelné, že i nadále pokračuje klesající trend trhu s hypotečními úvěry.

Tab. 5 – Porovnání objemu poskytnutých hypoték v letech 2008 a 2009

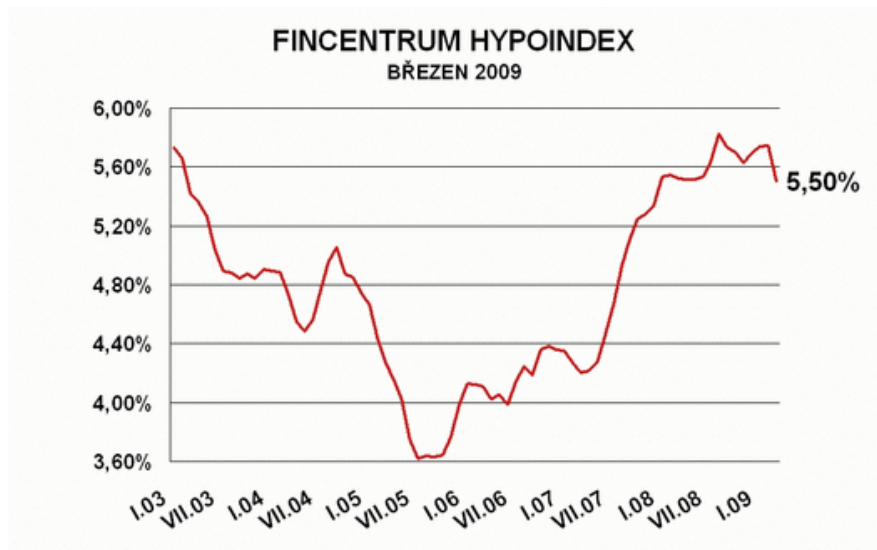
Kategorie	Rok	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Σ pololetí
Počet	2008	4 817	4 686	5 448	6 510	6 096	7 078	34 635
	2009	2 675	3 204	4 417	4 443	4 106	4 764	23 609
	2009/2008	55,53%	68,37%	81,08%	68,25%	67,36%	67,31%	68,17%
Objem (v mil. Kč)	2008	8 211	8 397	9 818	11 627	10 570	12 408	61 031
	2009	4 595	5 573	7 506	7 548	6 802	8 109	40 133
	2009/2008	55,96%	66,37%	76,45%	64,92%	64,35%	65,35%	65,76%

Poslední aktuální čísla za červenec tohoto roku už zaznamenávají další meziroční propad trhu, tentokrát o více než 50%. [38]

7.4 Snížování úrokových sazeb na českém hypotečním trhu

V měsíci dubnu tohoto roku došlo k dlouho očekávanému snížení úrokových sazeb ČNB, které mělo zapůsobit na hypoteční trh jako „obleva“. Navzdory tomuto snížení nedošlo k požadovanému oživení trhu s hypotečními úvěry, a tento trh tak nadále pokračoval v klesajícím tempu zprostředkovaných hypotečních úvěrů. Existuje několik důvodů, proč klesá počet a objem poskytovaných hypoték. Může se jednat o obezřetnost bank, kdy banky omezují některé typy produktů a přísněji posuzují žadatele, či vyčkávání na pokles úrokových sazeb a cen nemovitostí u klientů. Josef Rajdl, analytik společnosti Fitcentrum, uvádí jako jeden z dalších důvodů poklesu úrokových sazeb reakci na změnu ceny peněz na mezi-bankovním trhu.

Po dlouhou dobu se úrokové sazby držely okolo 5,75%, avšak v březnu některé banky začaly poskytovat významné slevy na úrokových sazbách. Výše úrokové sazby v jednoleté fixaci je stále nejdražší – 5,76% při poklesu o necelé 0,2 procentního bodu. O něco více zlevnila pětiletá fixace a to na 5,37%. [20]



Graf 6 – Průměrné úrokové sazby poskytnutých hypoték od roku 2003 do března 2009 [37]

Začátkem srpna bankovní rada ČNB opětovně snížila úrokové sazby, tentokrát o čtvrt procentního bodu. Základní úroková sazba tedy klesla na 1,25%, což představuje rekordní nejnižší hodnotu, které kdy bylo dosaženo. Dále se předpokládá, že úrokové sazby by již pod tuto hranici neměly klesat. Důvodem k novému snížení úrokových sazeb bylo posilování koruny a další zhoršení makroekonomických dat, které souvisí s dopady finanční krize. Na hypotečním trhu podle analytika společnosti Fitcentrum, Josefa Rajdla, lze očekávat další pokles sazeb hypotečních úvěrů, a to z důvodu, že banky nyní úvěrují jen prověřené klienty či úvěry zajišťují v hodnotě výrazně převyšující hodnotu úvěru. Analytici tak odhadují, že bude pokračovat postupný klesající trend, který by mohl napomoci zastavení klesajícího vývoje hypotečního trhu. Ovšem k významnějšímu poklesu pod 5% může dojít až v delším časovém horizontu. [35]

Nejnovější zveřejněné výsledky průměrných úrokových sazeb za měsíc červenec, poukázaly na špatný dřívější úsudek analytiků – sazby opět rostou, navzdory klesajícímu zájmu o hypotéky, jejich současná průměrná výše je 5,66%. V rámci meziročního srovnání lze mluvit o poklesu sazeb, protože v druhé polovině roku 2008 se tyto sazby pohybovaly kolem 5,82%. V současnosti kromě zvýšení průměrné úrokové sazby se zvýšila i variabilita těchto sazeb, proto se klientům vyplatí hledat levnější banky, neboť např. v průměrných sazbách pětiletých fixací činí i více než 1,25 procentního bodu, u jednoletých fixací i 2 procentní body. [37]

8 DŮLEŽITÉ PARAMETRY PRO VÝBĚR HYPOTÉKY

Výše úrokové sazby, je při výběru hypotéky důležitá, ale nemělo by se zapomínat na délku fixace i na poplatky, zvláště pokud si klient hypotéku vybírá sám.

- **Žadatel o úvěr by měl mít našetřeno**

Současná finanční situace klienta významnou mírou ovlivňuje žádost o hypoteční úvěr. Klient může disponovat určitou naspořenou částkou, poté má možnost část hodnoty nemovitosti financovat z této částky. Pokud nic našetřeného nemá, od banky si musí půjčit na celou pořizovanou nemovitost.

Nastane-li situace, že klient nemá nic našetřeno, banka mu dává možnost čerpat tzv. 100% hypotéky, což znamená hypotéky do 100% hodnoty zástavy nemovitosti. Důležitou podmínkou pro získání 100% hypotéky je výše příjmu klienta, protože měsíční splátka ovlivní výši pravidelných výdajů. Další nevýhodu u 100% hypotéky představuje vyšší úrok než u hypoték, které nejsou čerpány do celé výše hodnoty nemovitosti.

Pokud klient disponuje s naspořenými finančními prostředky, nabízí se mu více možností při výběru druhu hypotečního úvěru. Může čerpat např. 70%, 85% či 90% hypotéku, které sebou nesou výhodnější úrokovou sazbu než 100% hypotéka.

- **Délka fixace**

Délka fixace představuje dobu, po kterou klient platí stále stejnou částku pevně dané úrokové sazby. Tuto dobu si klient volí sám, záleží na nabídce banky – většinou od 1 roku do 15 let. V současné době se u některých bank můžeme setkat s možností doby fixace až na 30 let.

Dlouhá doba fixace má kromě jistoty stejné výše úroků i jistou nevýhodu, která spočívá v nemožnosti předčasného splacení či mimořádné splátky bez poplatků. Tuto možnost banky nabízejí pouze ve chvíli, kdy končí doba fixace.

Mezi další faktory spojené s rozhodováním o délce doby fixace lze zařadit možný pokles či růst průměrných úrokových sazeb. V období, kdy úrokové sazby trvale rostou, se raději doporučuje kratší doba fixace na jeden až tři roky, v opačném případě je výhodnější zvolit dobu delší od pěti let výše.

- **Délka doby splácení – čím déle budeme splácet, tím více bance zaplatíme na úrocích**

V současné době se doba splatnosti prodlužuje i na 45 let (umožňuje mBank), ale většina bank se přiklání k době splatnosti v rozmezí 30ti až 40ti let.

Od délky splatnosti je odvozena i výše měsíčních splátek, pokud si tedy klient může dovolit vyšší částku, volí kratší dobu splatnosti. Za předpokladu, že se klient rozhodne nezatěžovat rodinný rozpočet vysokými splátkami, je po něho výhodnější doba splatnosti delší. Volba doby splatnosti, by neměla být opomíjena, má totiž vliv na celkovou sumu, kterou bance klient zaplatí na úrocích i na poplatku za vedení účtu.

- **Poplatky spojené s hypotečním úvěrem**

Poplatky jsou jedním z dalších důležitých kritérií, jež ovlivňují výběr hypotečního úvěru. Jelikož se s nimi klient setkává po celou dobu splácení, ať už je jedná o poplatek za ocenění nemovitosti a vyřízení úvěru na začátku, či po celou dobu trvání to můžou být poplatky za opakované čerpání, za změny podmínek ve smlouvě či sankční poplatky. Ovšem největší podíl představují poplatky za vedení účtu.

- **Ocenění nemovitosti**

Ocenění nemovitosti, která budu předmětem zástavy je jedním z prvních poplatků, který si banka účtuje. Banky často k této službě nabízejí své vlastní odhadce a výše poplatku může dosazovat i několik tisíc Kč.

- **Vyřízení úvěru**

Často označovaný jako startovací poplatek se odvíjí od výše úvěru a je počítán procentní sazbou z celkové výše hypotéky a stanovuje se u něj minimální a maximální hranice. Minimální hodnota dosahuje 6 000 Kč, maximální se může pohybovat i přes 30 000 Kč, tyto hodnoty představují asi 0,75% – 0,8% z úvěru a jsou odvozeny od výše požadované sumy. V současné době se některé banky rozhodly tento poplatek zrušit, což se jeví jako velmi dobře zvolený marketingový tah. Klient vidí sumu, kterou ušetří bez tohoto poplatku, avšak už nevidí konečnou sumu, vzniklou poplatkem za vedení účtu.

- **Vedení účtu**

Jedinou bankou, která si za vedení účtu nic neúčtuje je mBank, s nejvyšší sumou se setkáváme u České spořitelny a to 200 Kč, ostatní banky si účtují poplatek 150 Kč.

Tab. 6 – Porovnání poplatků za vedení účtu a vyřízení úvěru

	Příklad 1	Příklad 2
Výše hypotéky	2 000 000 Kč	3 000 000 Kč
Splatnost	20 let	30 let
Poplatek za vyřízení úvěru (0,8% z výše úvěru)	16 000 Kč	24 000 Kč
Vedení účtu (měsíční poplatek 150 Kč)	36 000 Kč	54 000 Kč
Vedení účtu (měsíční poplatek 200 Kč)	48 000 Kč	72 000 Kč

Pro přehlednost je počítáno s neměnnými poplatky po celou dobu trvání hypotéky.

- **Sankční poplatky**

Tyto poplatky mohou představovat poplatky, za zaslání upomínky bankou v okamžiku, kdy klient přestane úvěr splácet. S dalšími sankčními poplatky se klient setká, když chce poslat mimořádnou splátku nebo také pokud se rozhodne úvěr předčasně splatit, před koncem fixace úrokové sazby. Sankční poplatky jsou stanoveny bankou individuálně podle konkrétní situace. [22]

- **Promo akce bank**

V současné době poklesu zájmu o hypoteční úvěry se banky snaží všemožně nalákat klienty na své produkty, proto se velmi oblíbeným stalo pořádání časově omezených promo akcí bank. Může se jednat o slevy na poplatcích (za vyřízení úvěru, správu hypotečního účtu, mimořádnou splátku, apod.), či různé slevy z úrokové sazby (za pojištění nemovitosti, za běžný účet vedený v dané bance).

8.1 Zvolit hypotéku či úvěr ze stavebního spoření?

Jedním z hlavních kritérií při rozhodování o volbě mezi hypotékou a úvěrem ze stavebního spoření je vhodná nemovitost k zástavě. Mezi další důležitá kritéria lze zahrnout výši částky, kterou si chce klient půjčit, o jaký typ nemovitosti se jedná atd.

Hlavní předpoklad pro získání hypotečního úvěru je jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti, a to bez výjimky. Oproti tomu úvěr ze stavebního spoření, respektive překle-

novací úvěr, může být i bez zajištění a to v případě nižších částech – obvykle max. do 500 000 Kč. Dalším důležitým předpokladem pro získání hypotečního úvěru je bonita klienta. Stavební spořitelny mají obvykle nároky na bonitu klienta nižší, často se stává, že klient, který neuspěl v bance, dostal možnost u stavební spořitelny.

Na první pohled by se mohlo zdát, že úvěry ze stavebního spoření nabízejí výhodnější výši úroků. Je důležité si ovšem uvědomit, že v překlenovací části klient platí úroky nejen z půjčených peněžních prostředků, ale i ze svých vlastních naspořených. Z toho jasně plyne, že je důležité sledovat a porovnávat výsledné RPSN, což představuje úhrn všech poplatků a ostatních nákladů, které musí klient (dlužník) při řádném plnění povinností vyplývajících z úvěrové smlouvy zaplatit bance vedle jistiny v souvislosti s poskytnutým úvěrem za celou dobu trvání svého závazku, vyjádřený procentuálním podílem z dlužné částky za období jednoho roku.

Úvěr ze stavebního spoření se od hypotečního úvěru odlišuje i v garanci úrokové sazby. Úvěr ze stavebního spoření garantuje stejný úrok po celou dobu splácení, kdežto u hypotečního úvěru se setkáváme s fixními obdobími. V dnešní době se už i v překlenovací fázi objevuje zafixování úrokových sazeb a v úvěrových podmínkách je zakotvena možnost měnit úroky po určité, předem stanovené době.

Nesmí se opomíjet ani typ pořizované nemovitosti. V případě výstavby nemovitosti, kdy se nejedná o stavbu na klíč, se často vyplatí hypotéka. Ta totiž umožňuje čerpat úvěr i bez doložených faktur, což u úvěru ze stavebního spoření není možné. Jedná-li se ovšem o koupi družstevního bytu, je výhodnější uvažovat o úvěru ze stavebního spoření. Koupě družstevního bytu představuje koupi určitého podílu na domě, což je pro zástavu nemovitosti zcela nevhodné. Pokud klient nemá do zástavy jinou nemovitost, je úvěr ze stavebního spoření jediným možným řešením.

Zvažuje-li klient možnost předčasného splacení úvěru v kterémkoli okamžiku, je pro něj vhodnější úvěr ze stavebního spoření, nabízí totiž možnost splacení kdykoliv, a to bez sankce. U hypotečních úvěrů je předčasná splátka zdarma pouze k datu fixace, v jiném období je předčasné splacení velmi drahé. [23]

9 SROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

9.1 Hypoteční banka

Hypoteční banka se objevila na českém trhu 10. ledna 1991 jako univerzální banka regionálního charakteru. Od září 1995 získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů a stala s první bankou specializovanou na hypoteční úvěry v České republice. Od června roku 2000 se jejím majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a. s..

Mezi její činnosti patří poskytování hypotečních úvěrů a s nimi spojené vedení běžných účtů, vydávání hypotečních zástavních listů, provádění transakcí na mezibankovním peněžním trhu. V současné době nabízí nejvíce hypotečních produktů na trhu. [26]

- **Společné parametry Hypoték**

Minimální výše úvěru je od 300 000 Kč při možnosti splácet až 40 let. Banka nabízí fixaci úrokové sazby na 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 i 30 let, v těch obdobích banka garantuje stejnou výši úroku. Existuje zde možnost volby mezi fixní úrokovou sazbou a sazbou P plus – je to druh sazby, který je tvořen roční sazbou PRIBOR a odchylkou, kterou stanoví banka. Každoročně je sazba upravena bankou dle aktuální výše sazby PRIBOR. Je vždy pevně daná odchylka na dobu 5 let. Existuje zde možnost kombinace hypotéky se stavebním spořením nebo s kapitálovým životním pojištěním. Banka nabízí možnost všech tří způsobů splácení – progresivní, degresivní i anuitním, ovšem progresivní způsob není možné využít u všech typů hypoték.

- **Klasický hypoteční úvěr**

Tato hypotéka je určena pro občany starší 18 let s trvalým pobytem v České republice. Klient může hypotéku využít nejen na koupi nemovitosti, ale i na opravy, rekonstrukce a refinancování. Minimální hodnota hypotéky je stanovena bankou, ale její maximální výše je ovlivněna možností klienta úvěr splácet.

Banka nabízí klientovi výběr ze tří možností, a to hypotéku do 70%, 85% nebo do 100% zástavní hodnoty nemovitosti. Pocítí-li klient čerpající 85% hypotéku potřebu, má možnost část úvěru přesahující 70% ceny nemovitosti kdykoli splatit bez sankcí a poplatků. Nedosahuje-li zůstatek úvěru při změně fixace 70%, bude tento úvěr automaticky převeden na úrokové podmínky klasického hypotečního úvěru. Lze splácet anuitním, progresivním

i degresivním způsobem. 100% hypotéka je určena pro úvěry nad 70% hodnoty pořizované nemovitosti. Při této hypotéce, lze využít jen degresivního a anuitního způsobu splácení, není zde možné čerpání progresivní. Výše hypotéky je limitována pouze schopností klienta splácet.

- **Hypotéka bez poplatku**

Pro tuto hypotéku je charakteristické, že umožňuje snížit počáteční náklady spojené s jejím získáním. Vzniklé náklady na pořízení hypotéky jsou přeneseny do úrokové sazby, což klientovi umožňuje snížit daňový základ o náklady spojené i s pořízením hypotéky. Je poskytována pro úvěry s vyšší fixní úrokovou sazbou, než jsou 3 roky.

- **Hypotéka bez doložení příjmů**

Je ideální hypotékou pro ženy, kterým končí mateřská dovolená či nově začínající podnikatele, navíc není potřeba standardní potvrzení o příjmu ani daňové přiznání. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč, maximální 5 000 000 Kč. Minimální zástavní hodnota nemovitosti, jako zajištění úvěru musí být 1 000 000 Kč, většinou se bere 50% hodnoty nemovitosti nebo se ručí více nemovitostmi. Úvěr není možno splácet progresivními splátkami.

- **Hypotéka zpětně**

Nabízí možnost proplacení i již dříve čerpaných vlastních prostředků (12 měsíců zpětně), které klient použil na financování objektu, na který nyní žádá o úvěr. Lze ji kombinovat se všemi ostatními typy hypoték.

- **Hypotéka na družstevní bydlení**

Používá se na investici do nemovitosti v družstevním vlastnictví na území České republiky, kde předmětem zajištění musí být jiná nemovitost, než je objekt úvěru.

- **Hypotéka pro cizince**

Představuje dlouhodobý účelový úvěr, který lze použít na investici do nemovitosti, určený fyzickým osobám, jež vykazují příjem ze závislé činnosti nebo z podnikání. Nabízí možnost pro cizince získat hypotéku na pořízení nemovitosti v České republice. Možnost progresivního splácení u tohoto druhu úvěru není povolena.

- **Americká hypotéka**

U Americké hypotéky, stejně tak jako u ostatních hypotečních úvěrů, nabízí Hypoteční banka garanci úrokové sazby na dobu 30 dnů. Charakteristickým rysem Americké hypotéky je, že nabízí klientovi výhodnější úrokové sazby oproti klasickým spotřebitelským úvěrům. [27]

Tab. 7 – Výhody a nevýhody úvěrů od Hypoteční banky

Název produktu	Výhody	Nevýhody	Pro koho je určena
Klasický hypoteční úvěr	nízká úroková sazba už od 5,09%		úvěr pro rodiny i jednotlivce
Hypotéka bez poplatku	možnost přenesení počátečních nákladů spojených s pořízením hypotéky do úrokové sazby	vyšší úroková sazba a s tím spojená vyšší měsíční splátka	úvěr pro rodiny i jednotlivce
Hypotéka bez doložení příjmů	žadatel nemusí dokládat své příjmy	nejvyšší úroková sazba až 8,44%, vyšší nároky na klienta	pro ty, kdo nechtějí, či nemohou dokázat výši svých příjmů (podnikatelé, ženy v domácnosti)
Hypotéka zpětně	proplacení již dříve čerpaných finančních prostředků na financování objektu	vyšší úroková sazba, a s tím spojená měsíční splátka	úvěr pro rodiny i jednotlivce
Hypotéka na družstevní byt	lze ručit jinou nemovitostí, než na kterou se úvěr vztahuje	žadatel musí vlastnit nemovitost k zastavení (chata, garáž, apod.)	pro majitele družstevního bytu
Hypotéka pro cizince	umožňuje cizincům vlastnit nemovitost na území ČR či členského státu EU	oproti českým žadatelům vyšší úrokové sazby	pro cizince, kteří si chtějí na území ČR pořídit nemovitost
Americká hypotéka	lze použít na cokoli, je výhodnější než spotřebitelský úvěr	vysoká úroková sazba až 8,64 %	pro ty klienty, kteří potřebují finanční prostředky a mohou ručit nemovitostí

Tab.8 – Klasický úvěr od Hypoteční banky

Klasický hypoteční úvěr (hodnota nemovitosti)	Výhody	Nevýhody
do 70%	doba splatnosti až 40 let, při 5tileté fixaci úroková sazba od 5,09%	klient musí mít našetřeno min. 30 % z hodnoty nemovitosti
do 85%	klientovi stačí našetřit jen 25 % z ceny pořizované nemovitosti	doba splatnosti 30 let
do 100%	klient nemusí disponovat, žádnou naspořenou sumou	až o 1% vyšší úroková sazba – od 6,39 %

9.2 Komerční banka

Služby Komerční banky, která je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale, využívá téměř 1,58 mil. klientů. Těmto klientům nabízí komplexní služby drobného, podnikového i investičního bankovníctví. Kromě těchto aktivit je schopna nabídnout i penzijní pojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry i pojištění.

Kvalitu této banky dokazují úspěchy v prestižních soutěžích, jako například MasterCard „Banka roku 2007“, „Firemní banka roku 2007“. [32]

- **Hypotéka pro občany – Flexibilní hypotéka**

Komerční banka poskytuje hypotéku do 85% a 100% z ceny zastavených nemovitostí, s podmínkou, že klient musí mít veden i běžný účet u banky. Žadatel o úvěr má možnost z úvěru financovat i vedlejší náklady související s investicemi do nemovitosti např. kuchyňská linka, vestavěné skříně, projektovou dokumentaci atd., celková výše těchto nákladů ovšem nesmí převýšit 50% objemu hypotečního úvěru.

Minimální výše úvěru je 200 000 Kč se splatností 30 let. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně po dva roky od podpisu smlouvy a čerpání je nutno zahájit nejpozději 9 měsíců od podpisu smlouvy o úvěru.

Banka vypočítá úrokovou sazbu dle bonity klienta, ten také může snižovat či zvyšovat splátky podle jeho aktuální finanční situace. Délka doby fixace úrokových sazeb je 1, 10 a 15 let. Možnost částečného či úplného předčasného splacení úvěru bez sankčních poplatků, se nabízí pouze při skončení platnosti úrokové sazby. Pokud klient uzavře životní pojištění Komerční pojišťovny, a. s., banka mu nabídne snížené úrokové sazby.

- **Hypotéka 2 v 1**

Podstatou hypotéky 2 v 1 je možnost, že hypotéku lze použít nejen na investice do nemovitostí, ale současně i na investice, u kterých není účel stanoven. Z neúčelové části úvěru může být pořízen např. nákup vybavení bytu, elektroniky, podmínkou je, že se musí jednat o financování vlastních bytových potřeb. Neúčelová část úvěru by měla tvořit maximálně 20% z hodnoty celého úvěru, avšak nejvíce lze neúčelově čerpat pouze 400 000 Kč.

- **Hypotéka Dopředu Dozadu**

Hypotéka Dopředu Dozadu je určena pro ty klienty, kteří chtějí mít schválenou hypotéku, ještě před výběrem konkrétní nemovitosti nebo pro ty, kteří potřebují získat peníze na refundaci již vynaložených nákladů. Banka zafixuje úrokové sazby klientovi až po dobu 9 měsíců.

- **Překlenovací hypoteční úvěr**

Jedná se o úvěr sloužící k investování do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a.s. nebo stavebního spoření uzavřeného u Modré pyramidy stavební spořitelny. U tohoto úvěru se splácí po dobu trvání obchodu jen úroky. Jistina se splácí jednorázově nebo postupně ze stavebního spoření či z kapitálového životního pojištění. Tento úvěr je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která musí být pojištěna.

- **Hypotéka bez příjmů**

Hypotéka je poskytována v případě, kdy klient není schopen nebo nechce doložit výši svých příjmů, ale jeho finanční situace mu i přesto umožňuje hypotéku splácet. Banka pro získání úvěru stanovila několik podmínek: účelem úvěru musí být financování vlastní nemovitosti, minimální hodnota zastavené nemovitosti je 1 milion Kč a výše hypotéky může dosáhnout maximální 60% hodnoty zastavené nemovitosti (maximálně však 5 milionů Kč). [33]

Tab. 9 – Výhody a nevýhody úvěrů od Komerční banky

Název produktu	Výhody	Nevýhody	Pro koho je určena
Flexibilní hypotéka	nízká úroková sazba už od 5,39 %		úvěr pro rodiny i jednotlivce
Hypotéka 2 v 1	část hypotéky lze čerpat i neúčelově	vyšší úroková sazba a s tím spojená vyšší měsíční splátka	Pro ty, kteří si chtějí hypotékou financovat i zařízení nemovitosti
Hypotéka bez příjmů	žadatel nemusí dokládat své příjmy	nejvyšší úroková sazba, vyšší nároky na klienta	pro ty, kdo nechtějí, či nemohou dokázat výši svých příjmů (podnikatelé, ženy v domácnosti)
Hypotéka Dopředu Dozadu	hypotéka je schválena před výběrem konkrétní nemovitosti	klient musí do 9 měsíců vybrat nemovitost (vhodný pozemek), vysoký poplatek za garanci úrokové sazby	pro ty, kteří chtějí mít schválenou hypotéku dříve
Překlenovací hypoteční úvěr	jistina úvěru je splácena z kapitálového životního pojištění nebo stavebního spoření	žadatel musí vlastnit nemovitost k zastavení (chata, garáž, apod.)	pro majitele družstevního bytu

9.3 Raiffeisenbank

Raiffeisenbank se objevila na českém trhu v roce 1993 a od této doby poskytuje široké spektrum bankovních služeb pro soukromé osoby i podnikatele. V roce 2006 byla zahájena fúze s bankou, která byla dokončena v roce 2008. V současné době patří mezi nejrychleji rostoucí banky na českém trhu.

V nejprestižnější české anketě MasterCard Banka roku byla Raiffeisenbank vyhlášena „Bankou roku 2008“ a její účet eKonto získat cenu účet roku 2008. Mezi další významná ocenění patří cena časopisu Euromoney – „Nejlepší banka ve střední a východní Evropě“ a tuto cenu získala i od časopisů Global Finance a The Banker. První místo banka obdržela i v soutěži Zlatá koruna. [28]

- **Společné znaky hypotečních produktů Raiffeisenbank**

Raiffeisenbank poskytuje hypotéku i bez dokladu o příjmu a po dobu výstavby nejsou vyžadovány žádné faktury. Všechny vstupní poplatky a mimořádná splátka jsou zdarma. Doba fixace úrokové sazby je na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 či 15 let. Jako jedna z mála bank na trhu

umožňuje klientovi koupit nemovitost i v zahraničí. Svým klientům nabízí pojištění nemovitosti i životní pojištění – pojištění Raiffeisen TRIGA PLUS.

- **Hypotéka Klasik**

Minimální výše hypotéky je 250 000 Kč a je poskytována až na 100% zástavy hodnoty nemovitosti se splatností od 5 do 30 let. Vstupní poplatek a mimořádná splátka při změně fixace jsou zdarma.

- **Hypotéka Klasik Plus**

Je novým typem hypotečního úvěru, který umožňuje financovat takové záměry, pro které není možné dočasně použít pořízovanou nemovitost k zajištění hypotečního úvěru. Hypotéka Klasik Plus je tvořena dvěma na sobě závislými úvěry. Nejdříve je poskytnut nezajištěný úvěr na dobu až 24 měsíců, který je po zřízení zástavního práva k nemovitosti následně splacen hypotečním úvěrem. Nezajištěný úvěr je poskytován až do 4 mil. Kč.

- **Hypotéka Naruby**

Tato hypotéka je určena pro žadatele, kteří doposud nemají vybranou nemovitost, je schválena ještě před výběrem. Je zde nabídnuta šestiměsíční doba, během které klient může najít vhodnou nemovitost.

- **Hypotéka Profit**

Je určena na financování komerčních nemovitostí (nebytový dům s bytovými jednotkami, administrativní budova, apod.), která bude později použita k pronájmu. Na splácení hypotéky lze použít i budoucí příjmy z nájemného, tyto příjmy jsou přičítány k běžným příjmům klienta již v okamžiku, kdy o hypotéku žádá. Hypotékou je možné financovat až do 70% zástavní hodnoty nemovitosti s dobou splatnosti 20 let.

- **Hypotéka Minimax**

Hypotékou lze splatit spotřebitelské úvěry, půjčky od fyzických osob, kontokorentní úvěry, hypotéky a ostatní finanční instrumenty.

- **Variabilní hypotéka**

Variabilní hypotéka představuje neúčelovou i účelovou hypotéku s kontokorentním rámcem. Výše úvěru od 300 000 – 5 000 000 Kč se splatností 10 až 20 let.

- **Hypotéka Equi**

Hypotéka je určena pro žadatele, kteří nechtějí či nemohou doložit své příjmy. Nabízí se volby mezi účelovou či neúčelovou hypotékou, k žádosti o hypotéku stačí doložit pouze odhad nemovitosti.

- **Americká hypotéka Univerzál**

Je výhodnou hypotékou na koupi a financování čehokoli, v současné době Raiffeisenbank nabízí výhodnější úrokovou sazbu, sdělí-li klient, na jaký účel chce hypotéku čerpat. Minimální výše úvěru je 150 000 Kč se splatností až 20 let. [29]

Tab. 10 – Výhody a nevýhody úvěrů od Raiffeisenbank

Název produktu	Výhody	Nevýhody	Pro koho je určena
Hypotéka Klasik	nižší úroková sazba od 5,69 %	nejvyšší úroková sazba na trhu	úvěr pro rodiny i jednotlivce
Hypotéka Klasik Plus	pořizovaná nemovitost nemusí sloužit po celou dobu splácení k zástavě	vysoké úroky v době, kdy financovaná nemovitost neslouží k jistění až 9,29%	
Hypotéka Naruby	hypotéka je schválena před výběrem konkrétní nemovitosti	vyšší náklady na garanci úrokové sazby	pro ty, kteří chtějí mít schválenou hypotéku dříve
Hypotéka Profit	financování komerčních nemovitostí, do příjmů žadatele jsou zahrnuty i budoucí příjmy z investice plynoucí	úroková sazba od 7,39%	pro klienty, kteří chtějí financovat nemovitost, která neslouží k bydlení (nebytový dům s bytovými jednotkami, administrativní budova, apod.) a bude později určena k pronájmu
Hypotéka Minimax	hypotékou lze splatit ostatní úvěry	vyšší úroková sazba – klient splácí úvěr úvěrem	pro klienty, kteří potřebují splatit více úvěrů
Variabilní hypotéka	je rozdělena na účelovou a neúčelovou část	účelová a neúčelová část se úročí zvlášť	pro ty, kdo chtějí hypotékou vybavit nemovitost
Hypotéka Equi	žadatel nemusí dokládat své příjmy	nejvyšší úroková sazba až 10,09%, vyšší nároky na klienta	pro ty, kdo nechtějí, či nemohou dokázat výši svých příjmů (podnikatelé, ženy v domácnosti)

9.4 Česká spořitelna

Česká spořitelna je nedílnou součástí českého bankovního trhu, její počátky sahají až do roku 1825. V roce 2000 se stala členem silné středoevropské společnosti Erste Group. Česká spořitelna se dá definovat jako moderní univerzální banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy, města a obce. V současné době Česká spořitelna spravuje účty 5,3 milionu klientů. [30]

- **Hypotéka na bydlení – Ideální hypotéka**

Umožňuje sestavení hypotéky podle osobních potřeb klienta s možností v průběhu splácení, kdykoliv hypotéku přizpůsobit. Česká spořitelna dovoluje změnit výši splátky nebo ji dokonce odložit, podle aktuálních potřeb klienta.

Minimální výše Ideální hypotéky není stanovena a lze ji využít až do 100% hodnoty nemovitosti se splatností 30 let. Je garantována pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 a 20 let. Banka nabízí jen možnost anuitního splácení a úvěr je možné částečně i zcela splatit, úvěr bez sankce pouze k datu změny úrokové sazby.

Ideální hypotékou lze financovat i zpětně všechny prokazatelné náklady související se záměrem. Česká spořitelna umožňuje komplexní finanční zajištění s využitím služeb Pojišťovny České spořitelny.

- **Hypotéka na investice**

Je určena k financování koupě nemovitosti za účelem jejího pronájmu či podnikání – provozna, činžovní dům, penzion nebo restaurace, koupě pozemku atd. Ke zvýšení bonity klienta jsou k jeho současným finančním prostředkům přičteny i finanční prostředky z investice plynoucí. Hypotéku lze získat až do výše 90% hodnoty zastavené nemovitosti, žadatel ovšem musí disponovat minimálně s 15% podílem celkových nákladů. Maximální či minimální výše hypotéky není stanovena.

- **Hypotéka na cokoliv – Hypotéka v hotovosti České spořitelny**

Hypotékou lze financovat pořízení zboží, služeb či studium v zahraničí. Minimální výše úvěru je 150 000 Kč a maximální hodnota je omezena hodnotou zastavěné nemovitosti a schopností klienta splatit úvěr. Úvěr je možné získat jen do 90% hodnoty zastavěné nemovitosti a maximální doba splatnosti je 20 let. [31]

Tab. 11 – Výhody a nevýhody úvěrů od České spořitelny

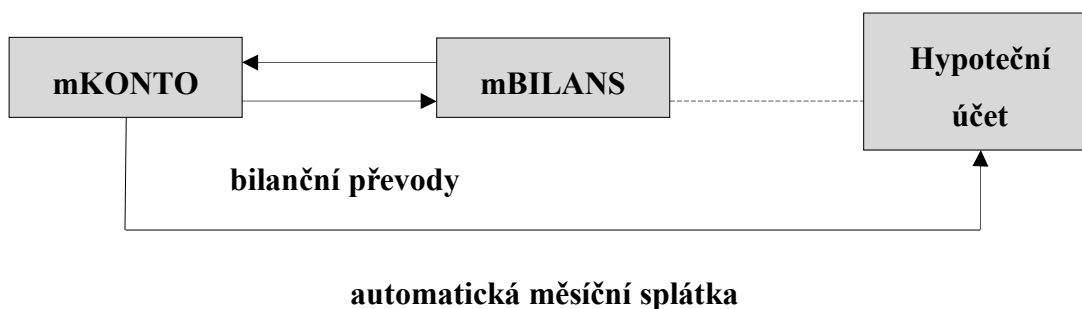
Název produktu	Výhody	Nevýhody	Pro koho je určena
Ideální hypotéka	sestavení hypotéky podle osobních potřeb klienta, úroková sazba od 5,19%	banka nabízí klientovi k úvěru služby, jejichž cena značně ovlivní měsíční splátku	úvěr pro rodiny i jednotlivce
Hypotéka na investice	hypotéku lze získat až do výše 90% zastavěné nemovitosti	vysoké úroky v době, kdy financovaná nemovitost neslouží k jistění až 9,29%	je určena pro ty, kteří chtějí začít podnikat
Hypotéka na cokoliv	k financování zboží, služeb, apod.	je nutno ručit nemovitostí	pro ty klienty, kteří potřebují finanční prostředky a mohou ručit nemovitostí

9.5 mBanka

Tato nová moderní banka vstoupila na český bankovní trh 25. listopadu 2007, jako součást silné finanční skupiny Commerzbank. Svými nulovými poplatky si za první rok své existence získala 150 000 klientů. [25]

- **mHypotéka**

mHypotéka bývá často označována, jako revoluční projekt na českém trhu s hypotékami. Toto označení si získala díky tomu, že zatím jako jediná hypotéka umožňuje **funkci Bilančního mechanismu – mBilans**. Princip bilančního mechanismu spočívá v tom, že úroky jsou placeny pouze z rozdílu mezi průměrným zůstatkem na bilančním účtu klienta a aktuální výší hypotéky (platí pouze pro hypotéky s variabilní úrokovou sazbou).



Obr. 4 – Bilanční mechanismus [24]

Aktuální výše jistiny – Průměrný zůstatek na mBilans = základ po výpočet úroků

1 000 000 Kč – 200 000 Kč = 800 000 Kč – úroky jsou placené pouze z této částky

Výhodou mBilans je tak fakt, že snižuje základ pro výpočet úroků a banka navíc nabízí on-line přehled o výši dosud splacených a nesplacených úroků.

mHypotéka umožňuje dobu splatnosti úvěru až na 45 let a při podání žádosti nepožadují dokládání příjmů, ale vyžadují čestné prohlášení o příjmu.

Už zvykem u mBanky se staly nulové poplatky, není tomu jinak ani u její hypotéky. Poplatek za zpracování úvěru, poplatek za vedení úvěrového účtu, poplatek za změny z fixní úrokové sazby na variabilní nebo naopak, poplatek za čerpání úvěru to vše zdarma. Zdarma jsou i mimořádné splátky či celkové splacení úvěru.

Banka umožňuje výběr ze dvou typů úrokových sazeb, a to fixní a variabilní. Fixní úroková sazba je na 1, 2, 3, 4 nebo 5 let. Variabilní úroková sazba se počítá na základě PRIBORu a marže banky. Klient má přehled o tom, z čeho se úrok skládá. Výhodou u této sazby je její aktuálnost, a proto je také nižší než fixní úroková sazba. [24]

Tab. 12 – Výhody a nevýhody úvěru od mBank

Název produktu	Výhody	Nevýhody	Pro koho je určena
mHypotéka	hypotéka bez poplatků	vyšší úroková sazba než u konkurence	úvěr pro rodiny i jednotlivce

9.6 GE Money Bank

GE Money Bank tvoří významnou součást divize GE. Je to univerzální banka s orientací jak na občany, tak i na malé a střední podniky.

- **GE Money Bank Hypotéka**

Banka nabízí možnosti využití HypoExpresu, kdy výše hypotéky je schválena už do 3 hodin a předběžné schválení dokonce do 5 minut.

Hypotéky jsou poskytovány do 80% z tržní ceny nemovitosti, minimální výše hypotéky 300 000 Kč a doba splatnosti 30 let.

Měsíční splátky jsou anuitní s fixací úrokové sazby na 1, 3, 5 nebo 10 let při garanci úrokové sazby 30 dní. Banka umožňuje platbu mimořádné splátky v průběhu fixace bez poplatků a nabízí proplacení investic do nemovitosti až 3 roky nazpět. Existuje zde možnost rozpustit poplatek za zpracování a vedení hypotéky v úrocích, což optimalizuje daňový základ. V neposlední řadě banka nabízí možnost pojištění nemovitosti a pojištění schopnosti splácet.

- **Hypotéka Naopak**

Umožňuje schválení hypotéky dříve než získání nemovitosti. Banka nabídne klientovi neodvolatelný smluvní příslib o poskytnutí hypotečního úvěru. Poté má klient ještě čas na hledání ideální nemovitosti – nejvíce však na 9 měsíců.

Tab. 13 – Výhody a nevýhody úvěrů od GE Money Bank

Název produktu	Výhody	Nevýhody	Pro koho je určena
GE Money Bank Hypotéka	velmi rychlé schválení hypotéky		úvěr pro rodiny i jednotlivce
Hypotéka Naopak	hypotéka je schválena před výběrem konkrétní nemovitosti	vyšší náklady na garanci úrokové sazby	pro ty, kteří chtějí mít schválenou hypotéku dříve

9.7 Výsledky analýzy trhu s hypotečními úvěry

Výběr správného hypotečního úvěru není jednoduchý, jak dokazují předešlé charakteristiky jednotlivých hypotečních úvěrů nabízených na českém trhu. Banky se snaží postavit hypotéku především na aktuálních přáních svých klientů. Následující tabulka ukazuje výši úrokové sazby, při pětileté fixaci (pětiletá doba fixace je v ČR nejpoužívanější) a době splatnosti 30 let.

*Tab. 14 – Porovnání úrokových sazeb
v jednotlivých bankách*

Název	Úroková sazba
Hypoteční banka	5,49 %
Komerční banka	5,39 %
Raiffeisenbank	6,69 %
Česká spořitelna	5,19 %
mBanka	6,55 %
GE Money Bank	5,35 %

Nejnižší úrokovou sazbu z vybraných bankovních institucí nabízí Česká spořitelna, a to 5,19% p.a.. V této úrokové sazbě už však nejsou započítány služby, které banka klientovi k Ideální hypotéce nabídne. Konečná suma těchto služeb může klientovi navýšit měsíční splátku až o několik tisíc Kč.

Nejhůře v tomto srovnání dopadla Raiffeisenbank spolu s mBankou. Výše úrokové sazby u Raiffeisenbank se vyšplhala až na hodnotu 6,69%. Banka se snaží tuto vysokou úrokovou sazbu kompenzovat nulovými poplatky za vyřízení úvěru či mimořádnou splátku. Stejnou strategii volí i druhá z bank a to mBanka. Ta poskytuje zdarma všechny poplatky, a to i za vedení účtu nebo čerpání úvěru.

Jak můžeme vidět v tabulce Hypoteční banka, Komerční banka a GE Money Bank uvádějí velmi podobné úrokové sazby a to od 5,35 % p.a.. V této fázi by měl už zájemce o hypoteční úvěr navštívit jednotlivé bankovní domy a měl by požádat hypotečního specialistu o orientační propočet hypotečního úvěru. Hypoteční specialista upozorní klienta také na aktuální promo akce probíhající v konkrétní bance a stanoví výslednou výši úrokové sazby spolu s měsíční splátkou. Od hypotečního specialisty by si měl klient vyžádat sazebník poplatků – uvedené tři banky si shodně měsíčně účtují 150 Kč za vedení účtu. Rozdíl může nastat v účtování poplatků za ocenění nemovitosti, zasílání výpisů z úvěrového účtu, za navýšení splátky apod.

10 JAK SLEVY DOKÁŽÍ OVLIVNIT SPLÁTKY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Následující příklad znázorňuje, jak jednoduše se dá manipulovat s výší splátky hypotečního úvěru. Žadatel o hypoteční úvěr by se neměl soustředit jen na výši úrokové sazby a s tím spojenou výší splátek, ale měl by se i informovat o slevách a akcích, které jednotlivé banky nabízejí. Jak dokazuje příklad dobrý přehled o promo akcích, může klientovi ušetřit i více než 200 000 Kč.

Zadání příkladu

Mladá rodina ze Zlínska se rozhodla pořídit si vlastní nemovitost, a to rodinný dům. Jelikož rodina nedisponuje potřebnými finančními prostředky pro jeho výstavbu, rozhodla se požádat o hypoteční úvěr.

Rodinu tvoří:

- *Ing. Martin Vašek, věk 29 let, zaměstnaný jako logistik u společnosti P+B, s.r.o. s průměrným měsíčním příjmem 25 000 Kč,*
- *Ing. Marcela Vašková, věk 28 let, na mateřské dovolené s příjmem 7 600 Kč,*
- *Dvoječata Martin a Marcela – 10 měsíců.*

Odhadovaná cena nemovitosti je 2 500 000 Kč, Vaškovi mají našetřeno 500 000 Kč, proto se rozhodli požádat o úvěr ve výši 2 000 000 Kč.

O hypoteční úvěr se rozhodli požádat v Hypoteční bance, a. s. ve Zlíně. Mladá rodina si přála, co nejnižší splátky, proto požadovali, co nejdelší dobu splatnosti – 40 let. Podmínkou splatnosti do 40 let je poskytnutí úvěru ve výši 70% hodnoty nemovitosti (maximální výše úvěru by musela dosahovat 1 750 000 Kč), tudíž tento úvěr banka zamítla.

Další možnou alternativou by bylo nabídnout další nemovitost do zástavy (dům rodičů, chatu, atd.), s touto možností rodina ovšem nesouhlasila.

Proto hypoteční specialistka manželům doporučila úvěr poskytnutý na 85% hodnoty nemovitosti se splatností 30 let, který banka poskytuje se stejnou výší úrokové sazby pro obě uvažované alternativy.

10.1 Klasická hypotéka

Údaje o hypotečním úvěru:

Účel úvěru	výstavba nemovitosti	Typ splácení	anuitní
Výše hypotéky	2 000 000 Kč	Podíl úvěru na zajištění	85%
Min. hodnota zajištění	2 352 942 Kč	Doba fixace	3 roky FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky/ Počet splátek	30 let / 360
Měsíční splátka	11 658,80 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem	29 594,80 Kč

Výsledná úroková sazba: 5,74 % p. a.

Další možnosti splátky pro porovnání:

Délka hypotéky	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka	21 944	16 598	14 030	12 570	11 659	Nelze
Potřebný čistý měsíční příjem	41 937	35 522	32 440	30 688	29 595	Nelze

Finanční situace rodiny:

Měsíční čisté příjmy celkem:	32 600,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	27 262,80 Kč
splátka hypotéky:	11 658,80 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
Pojištění Ú+N+D:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	200,00 Kč
životní minimum:	15 254,00 Kč
povinná minimální rezerva:	2 332,00 Kč
Zůstatek příjmů:	3 005,20 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být **maximální výše hypotéky až 2 429 000,00 Kč.**

10.2 Sleva za účet u ČSOB

Jelikož rodina vlastní běžný účet u ČSOB, hypoteční specialista poukázala na možnost slevy 0,15% p. a. z úrokové sazby.

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky/ Počet splátek	30 let / 360
Měsíční splátka	11 469,10 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem	29 367,10 Kč

Promo akce banky:

Sleva z úrokové sazby celkem:	0,15 % p.a.
z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.

Výsledná úroková sazby: 5,59 % p. a.

Další možnosti splátky pro porovnání:

Délka hypotéky	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka	21 795	16 437	13 860	12 390	11 469	Nelze
Potřebný čistý měsíční příjem	41 758	35 236	32 236	30 472	29 367	Nelze

Finanční situace rodiny:

Měsíční čisté příjmy celkem:	32 600,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	27 073,10 Kč
splátka hypotéky:	11 469,10 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
Pojištění Ú+N+D:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	200,00 Kč
životní minimum:	15 254,00 Kč
povinná minimální rezerva:	2 294,00 Kč
Zůstatek příjmů:	3 232,90 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být **maximální výše hypotéky až 2 469 000,00 Kč**. Rodina měsíčně ušetří na úrocích **189,10 Kč**, při době splatnosti hypoteční úvěru 30 let rodina ušetří **68 076 Kč**.

10.3 Sleva za pojištění nemovitosti u ČSOB

Hypoteční specialista upozornila žadatele na možnost pojištění nemovitosti u ČSOB, s tímto pojištěním je spojena sleva 0,10% p.a. z úrokové sazby.

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky/ Počet splátek	30 let / 360
Měsíční splátka	11 343,30 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem	29 837,30 Kč

Promo akce banky:

<i>Sleva z úrokové sazby celkem:</i>	0,25 % p.a.
z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.
z toho za pojištění ČSOB:	0,10 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 5,49% p.a.

Další možnosti splátky pro porovnání:

Délka hypotéky	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka	21 695	16 331	13 747	12 270	11 343	Nelze
Potřebný čistý měsíční příjem	42 259	35 822	32 721	30 948	29 837	Nelze

Finanční situace rodiny:

Měsíční čisté příjmy celkem:	32 600,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	27 568,30 Kč
splátka hypotéky:	11 343,30 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
Pojištění Ú+N+D:	621,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	200,00 Kč
životní minimum:	15 254,00 Kč
povinná minimální rezerva:	2 269,00 Kč
Zůstatek příjmů:	2 762,70 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být **maximální výše hypotéky až 2 406 000,00 Kč**. Rodina měsíčně ušetří na úrocích **315,50 Kč**, při době splatnosti hypoteční úvěru 30 let rodina ušetří **113 580 Kč**.

10.4 Sleva v rámci akce Letní nabídka

Rodina se rozhodla požádat o hypoteční úvěr v době, kdy v Hypoteční bance probíhá akce Letní nabídka. Hypoteční banka v rámci akce Letní nabídka nabízí slevu 0,10% p.a. za každý započatý milion. Proto hypoteční specialista nabídne rodině navýšit hypotéku o 20 000 Kč, které by představovaly neúčelový úvěr, tím pádem by rodině vznikla sleva 0,30 % p.a. z úrokové sazby k již už nabídnutým slevám.

Údaje o hypotečním úvěru:

Účel úvěru	výstavba nemovitosti
Výše hypotéky	2 020 000 Kč
Z toho neúčelově	20 000 Kč
Min. hodnota zajištění	2 376 471,70 Kč

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky/ Počet splátek	30 let / 360
Měsíční splátka	11 079,70 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem	29 507,70 Kč

Promo akce banky:

<i>Sleva z úrokové sazby celkem:</i>	0,25 % p.a.
z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.
z toho za pojištění ČSOB:	0,10 % p.a.
<i>Individuální sleva</i>	0,30 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 5,19% p.a.

Další možnosti splátky pro porovnání:

Délka hypotéky	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka	21 613	16 175	13 544	12 034	11 080	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem	42 148	35 622	32 465	30 653	29 508	nelze

Finanční situace rodiny:

Měsíční čisté příjmy celkem:	32 600,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	27 291,70 Kč
splátka hypotéky:	11 079,70 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
Pojištění Ú+N+D:	608,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	200,00 Kč
životní minimum:	15 254,00 Kč
povinná minimální rezerva:	2 216,00 Kč
Zůstatek příjmů:	3 092,30 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být **maximální výše hypotéky až 2 489 000,00 Kč**. Rodina měsíčně ušetří na úrocích **579,10 Kč**, při době splatnosti hypoteční úvěru 30 let rodina ušetří **208 476 Kč** při využití všech nabízených slev.

Jak dokazuje následující příklad, první vypočítaná úroková sazba nemusí být vždy konečná. Od původní úrokové sazby 5,74% vyšla sazba podstatně nižší 5,19%. Tady se ovšem klient musí zamyslet, jestli je nabízená sleva pro něj výhodná. Může se stát, že v konečném výpočtu, může být sice úroková sazba o poznání nižší než sazba konkurence, ale nabízená sleva může klienta vyjít draž než vyšší úroková sazba. [38]

ZÁVĚR

V úvodu své práce jsem si položila za **cíl zmapovat a zhodnotit trh s hypotečními úvěry v České republice**. V České republice existuje 16 bankovních domů a 6 spořitelen zabývajících se problematikou financování bydlení. Mezi nejvyhledávanější bankovní domy poskytující hypoteční úvěry patří Hypoteční banka, a.s., která v roce 2008 poskytla 19 577 hypotečních úvěrů o celkovém objemu 37 241 milionů Kč. Na druhém místě se umístila Komerční banka s počtem 15 654 poskytnutých hypotečních úvěrů v objemu 25 831 milionů Kč a třetí místo obsadila Raiffeisenbank, které v loňském roce poskytla 10 243 hypotečních úvěrů za 19 129 milionů Kč. Nejvíce o hypoteční úvěry žádali obyvatelé hlavního města Prahy, oproti tomu nejméně o hypoteční úvěry žádali obyvatelé Vysočiny.

Situace na trhu s hypotékami v roce 2008 nebyla příliš příznivá. Jedním z důvodů tohoto vývoje je skutečnost, že se lidé v roce 2007 hypotékami „předzásobili“. Velká poptávka po hypotečních úvěrech byla zapříčiněna několika faktory: zákonem o deregulaci nájemného, změnou výše úrokových sazeb či zvýšením DPH stavebního materiálu. Jako další významný důvod poklesu zájmu o hypoteční úvěry, lze označit celosvětovou finanční krizi. Lidé se kromě nepříznivého ekonomického vývoje obávají např. spekulací, které jsou spojeny s poklesem cen nemovitostí a úrokových sazeb.

Bohužel ani výsledky letošního roku nejsou nijak příznivé, zájem o hypoteční úvěry klesl o více než polovinu v porovnání s loňským obdobím. Pokles množství poskytnutých hypotečních úvěrů může být zapříčiněn zvýšenou obezřetností bank, které začaly žadatele o úvěr přísněji posuzovat, či vyčkáváním žadatelů na pokles úrokových sazeb a cen nemovitostí u klientů.

K příznivějšímu vývoji poptávky po hypotečních úvěrech by mělo přispět i několikanásobné snížení základní úrokové sazby v první polovině letošního roku až na rekordní minimum. Od základní úrokové sazby je odvozena i úroková sazba hypotečního úvěru, avšak analytické předpokládají výrazné snížení úrokové sazby hypotečních úvěrů až v delším časovém období.

Dříve než žadatel o hypoteční úvěr navštíví banku, měl by být obeznámen s důležitými parametry, týkající se problematiky hypotečních úvěrů. Tuto skutečnost, jsem si dala jako druhý cíl své práce. Každý uchazeč o hypoteční úvěr by měl být už předem obeznámen s pojmy, které jsou s úvěrem spojeny. Podstatný vliv na konečnou splátku úvěru má

výše úrokové sazby a úroková sazba je také to jediné, co často klienti porovnávají. Důležité je znát i pojmy jako je např. délka fixace a doba splatnosti.

Délka fixace znamená, že po předem stanovenou dobu banka klientovi zaručuje nezměněnou úrokovou sazbu. Délka fixace se pohybuje v rozmezí 1 – 15 let, poslední dobou se na trhu objevuje i třicetiletá doba fixace. Nejžádanější délka fixace byla za poslední období 5 let, ale v posledních pár měsících klienti začali upřednostňovat fixaci na 3 roky.

Délka splatnosti představuje období, během kterého bude klient úvěr splácet. Doba splatnosti výrazně ovlivňuje výši měsíčních splátek a je ovlivněna věkem žadatele, ten by měl totiž úvěr splatit ve svém produktivním věku, tedy do 65 let. Průměrná doba splatnosti je v České republice 20 let.

Před uzavřením hypoteční smlouvy by měl klient také znát sazebník poplatků. U většiny bank se platí za správu hypotečního účtu od 150 do 250 Kč měsíčně. Dále by měl mít klient přehled, kolik si banka kalkuluje za ocenění nemovitosti (může se jednat i o sumu přesahující 15 000 Kč) či vyřízení úvěru (většinou 8 000 Kč).

Jako poslední cíl **jsem si stanovila srovnat produkty jednotlivých bank**. Bankovní instituce nabízejí velmi podobné produkty, které se často téměř i shodně jmenují (Hypotéka 2 v 1, Hypotéka bez doložení příjmů, apod.). Při výběru ideální hypotéky musí klient reálně zvážit své možnosti: věk, výši měsíčního příjmu, dobu splatnosti, rodinný stav. Nejrychlejší způsob, jak získat hypotéku „šitou na míru“ klientovým potřebám, je navštívit nezávislého hypotečního makléře. Ten dá klientovi přehled o aktuální situaci na hypotečním trhu. Doporučí žadateli, co je pro něj výhodné a naopak, čemu by se měl vyvarovat.

Trendem poslední doby, jsou promo akce. Banky, které nemohou příliš výrazně ovlivnit výši úrokové sazby, velmi rády nabízejí slevy právě z této sazby. Může se jednat o časově omezenou slevovou nabídku, či o slevu, kterou klient získá, pokud má u banky veden běžný účet, či výhodné pojištění nemovitosti. Výhodné promo akce umožní klientovi ušetřit i více než 200 000 Kč.

Jelikož promo akce spousta lidí nesleduje, rozhodla jsem se na ně upozornit ve svém praktickém příkladu. Jako modelový vzor jsem si zvolila mladou rodinu ze Zlínska, která se rozhodla požádat o úvěr Hypoteční banku. Za pomoci hypoteční specialistky, byli obeznámeni s množstvím slev, díky kterým ušetřili více než 200 000 Kč.

Doporučení:

Hypoteční úvěr je velký závazek, ke kterému se člověk zaváže na téměř celou svou produktivní část života, proto by rozhodnutí mělo být důkladně zváženo. Myslím, že délka závazku představuje jednu z jeho hlavních nevýhod. Další faktem hovořícím proti tomuto typu závazku, je skutečnost, že málokterá rodina může oželeť své měsíční příjmy o částku pohybující se v rozmezí 15 000 Kč. Nevýhodu vidím i ve strachu a nedůvěře obyvatel se dlouhodobě zavázat bankovní instituci.

Mezi hlavní výhodu hypotečního úvěru vidím skutečnost, že kvalitní bydlení je známkou kvalitního života. I když výše měsíčních splátek člověka omezuje, existuje zde možnost daňového odpočtu 300 000 ročně.

Myslím, že vzhledem k opětovnému růstu úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, by zájemci o vlastní bydlení měli ještě pár měsíců vyčkat na příznivější podmínky, popř. další výhodné promo akce.

Pár rad na závěr:

- příliš nízká úroková sazba je často spojena s příliš vysokými poplatky za nabízené doplňkové služby,
- je lepší mít už předem něco našetřeno, banka totiž nabídne výhodnější úrokovou sazbu,
- vyplatí se sledovat promo akce bank, dobře zkombinované promo akce ušetří klientovi i statisíce Kč,
- aby výběr hypotečního úvěru byl objektivní, je správné navštívit alespoň 5 bank,
- klient by neměl sledovat jen hodnotu úrokové sazby, ale zároveň by se měl zaměřit i na poplatky s hypotečním úvěrem spojené.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

- [1] RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr. *Finanční matematika pro každého*. 3. rozš. vyd. Praha 7 : Grada Publishing, 2001. 259 s. ISBN 80-247-9015-7.
- [2] WATERHOUSE, Price. *Základy bankovníctví*. 1. vyd. Praha : Management Press, 1996. 195 s. ISBN 80-85943-02-6.
- [3] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha 7 : Grada Publishing, 124 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [4] KROH, Michael. *Jakl si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha 7 : GRADA Publishing, 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617.
- [5] PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. [s.l.] : Hospodářská komora České republiky, 1995. 80 s.
- [6] BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka, PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky*. Praha : Consultinvest, 1997. 124 s. ISBN 80-901486-5-4.
- [7] KRÁL, Miloš. *Bankovníctví*. 4. upr. vyd. Zlín : Zlín : Univerzita Tomáše Bati, 2004. 190 s. ISBN 80-7318-251-3.
- [8] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. vyd. Praha : Linde Praha, a. s. - Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hařínkové a Jana Tuláčka, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X
- [9] SYROVÝ, Petr, NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Grada Publishing, a. s., 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- [10] VENCOVSKÝ, František, et al. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, a.s. , 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.

Elektronické zdroje

- [11] *Finance.cz : Co je to hypoteční úvěr?* [online]. 2008 [cit. 2008-12-08]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/>>. ISSN 1213-4325.

- [12] *Finance.cz : Typy hypotečních úvěrů* [online]. 2000 [cit. 2009-03-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>>. ISSN 1213-4325.
- [13] *Váš hypoteční poradce : Tipy a rady pro výběr hypotéky - co se běžně nedozvíte* [online]. 2008 [cit. 2009-03-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.vas-hypotecni-poradce.cz/Tipy-a-Rady.html>>.
- [14] *Finance.cz : Doklady k vyřízení hypotéky* [online]. 2008 [cit. 2009-03-17]. Dostupný z WWW: <Doklady k vyřízení hypotéky>. ISSN 1213-4325.
- [15] *Finance.cz : Zajištění hypotečního úvěru* [online]. 2000 [cit. 2009-03-17]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>>. ISSN 1213-4325.
- [16] *Finance.cz : Podpora hypoték* [online]. 2000 [cit. 2009-05-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/podpory/>>. ISSN 1213-4325.
- [17] *Měsíc.cz : Výše státní podpory hypotečního úvěru* [online]. 1999 [cit. 2009-03-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/texty/vyse-statni-podpory-hypotecniho-uveru/>>. ISSN 1213-4414.
- [18] *Portál veřejné správy České republiky* [online]. 2003 [cit. 2009-05-04]. Dostupný z WWW: <http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/.c/313/.ce/10821/.p/8411/_s.155/701?PC_8411_number1=190/2004&PC_8411_p=28&PC_8411_l=190/2004&PC_8411_ps=10#10821>.
- [19] *Raiffeisenbank - Banka inspirovaná klienty : Anuitní splátky* [online]. 2008 [cit. 2009-05-13]. Dostupný z WWW: <<http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/hypoteky-raiffeisenbank/splaceni-hypoteky/fixni-mesicni-splatky/>>.
- [20] *KV - finanční konzultace : Stavební spoření* [online]. 2008 [cit. 2009-05-13]. Dostupný z WWW: <<http://www.fkv.cz/stavebni-sporeni.php>>.

- [21] *ZÁMEČNÍK, Petr. Finance.aktuálně.cz : Sazby hypoték: Dlouho očekávané snížení je tu!* [online]. 2009 [cit. 2009-05-08]. Dostupný z WWW: <<http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=635347>>.
- [22] *iDnes.cz : Poplatky u hypoték: správnou volbou můžete ušetřit až desítky tisíc* [online]. 2008 , 8. října 2008 [cit. 2009-05-11]. Dostupný z WWW: <http://finance.idnes.cz/poplatky-u-hypotek-spravnou-volbou-muzete-usetrit-az-desitky-tisic-1i5-/uver.asp?c=A081005_161229_uver_bab>.
- [23] *Novinky.cz : Finanční poradna: Jak zaplatit nové bydlení aneb Hypotéka versus úvěr ze stavebního spoření* [online]. 2009 , 7.5.2009 [cit. 2009-05-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/168071-financni-poradna-jak-zaplatit-nove-bydleni-aneb-hypoteka-versus-uver-ze-stavebniho-sporeni.html>>.
- [24] *mBanka : mHypotéka* [online]. 2009 [cit. 2009-05-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.mbank.cz/osobni/mhypoteka/>>. *V - finanční konzultace : Stavební spoření* [online]. 2008 [cit. 2009-05-13]. Dostupný z WWW: <<http://www.fkv.cz/stavebni-sporeni.php>>.
- [25] *mBanka : O nás* [online]. 2009 [cit. 2009-05-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.mbank.cz/mbank/>>. *ka : O nás* [online]. 2009 [cit. 2009-05-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.mbank.cz/mbank/>>.
- [26] *Hypoteční banka : O bance* [online]. 2009 [cit. 2009-05-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/informace-o-bance/>>.
- [27] *Hypoteční banka : Produkty a služby* [online]. 2009 [cit. 2009-05-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/produkty-a-sluzby/>>.
- [28] *Raiffeisenbank - Banka inspirovaná klienty : Základní informace o bance* [online]. 2009 [cit. 2009-05-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.rb.cz/o-bance/profil-banky/>>. *Banka inspirovaná klienty : Základní informace o bance* [online]. 2009 [cit. 2009-05-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.rb.cz/o-bance/profil-banky/>>.

- [29] *Raiffeisenbank - Banka inspirovaná klienty : Hypotéka* [online]. 2009 [cit. 2009-05-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/>>.
- [30] *Česká spořitelna : Profil České spořitelny* [online]. 2009 [cit. 2009-05-12]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/menu/cs/banka/nav10002_profil>.
- [31] *Česká spořitelna : Úvěrové produkty* [online]. 2009 [cit. 2009-05-12]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/menu/cs/bydleni/nav00137_uverove_produkty>.
- [32] *Komerční banka : Základní informace* [online]. 2009 [cit. 2009-05-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/com/profile/index.shtml>>.
- [33] *GE Money CZ : Naše společnosti GE Money Bank* [online]. 2009 [cit. 2009-05-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/nase-spolecnosti/spolecnosti/ge-money-bank>>.
- [34] *GE Money CZ : Hypotéky* [online]. 2009 [cit. 2009-05-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/hypoteky>>.
- [35] *Novinky.cz : ČNB srazila úrokové sazby téměř na dno, níže nikdy nebyly* [online]. 2009 , 6. 8. 2009 [cit. 2009-08-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.novinky.cz/ekonomika/175689-cnb-srazila-urokove-sazby-temer-na-dno-nize-nikdy-nebyly.html>>.
- [36] *Idnes.cz : Ministerstvo financí otočilo – hypotéky převádějte, o slevu na dani nepřijdete* [online]. 2009 , 19. 8. 2009 [cit. 2009-08-19]. Dostupný z WWW: <http://ekonomika.idnes.cz/ministerstvo-financi-otocilo-hypoteky-prevadejte-o-slevu-na-dani-neprijdete-1wv-ekonomika.asp?c=A090819_1243189_ekonomika_vem>.

- [37] Hypoindex.cz : Úrokové sazby letí nahoru [online]. 2009 , 19. 8. 2009 [cit. 2009-08-19]. Dostupný z WWW: <<http://hypoindex.cz/clanky/hypoindex-cervenec-2009-urokove-sazby-leti-nahoru/>>.

Ostatní zdroje

- [38] Interní zdroje Hypoteční banky, a.s..

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

RPSN Roční procentuální sazba nákladů

ČNB Česká národní banka

p.a. Per annum (měsíčně)

DPH Daň z přidané hodnoty

a. s. Akciová společnost

PRIBOR Prague InterBank Offered Rate

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 – Struktura hypoteční banky	16
Obr. 2 – Fáze životního cyklu úvěru [5]	25
Obr. 3 – Anuitní splátka [19]	29
Obr. 4 – Bilanční mechanismus [24].....	57

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 – Procentuální podíl hypotečních bank na trhu dle počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2008	37
Graf 2 – Procentuální podíl hypotečních bank na trhu dle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2008	38
Graf 3 – Počet nových hypotečních úvěrů v letech 2000 – 2008 [18].....	39
Graf 4 – Objem poskytnutých hypotečních úvěrů pro občany, podnikatelské subjekty a municipalitu v letech 2002 – 1. pol. 2009	40
Graf 5 – Porovnání průměrné hypotéky v České republice s Prahou a okolím.....	41
Graf 6 – Průměrné úrokové sazby poskytnutých hypoték od roku 2003 do března 2009 [37]	43

SEZNAM TABULEK

Tab.1 – Výše splátky hypotečního úvěru	28
Tab. 2 – Počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých bankách [35]	36
Tab. 3 – Objem poskytnutých hypotečních úvěrů za roky 2002 – 2009 [18]	40
Tab. 4 – Průměrná hypotéka v České republice, v Praze a průměrná doba splatnosti v letech 2004 – 2008 [38]	41
Tab. 5 – Porovnání objemu poskytnutých hypoték v letech 2008 a 2009	42
Tab. 6 – Porovnání poplatků za vedení účtu a vyřízení úvěru	46
Tab. 7 – Výhody a nevýhody úvěrů od Hypoteční banky	50
Tab.8 – Klasický úvěr od Hypoteční banky	51
Tab. 9 – Výhody a nevýhody úvěrů od Komerční banky	53
Tab. 10 – Výhody a nevýhody úvěrů od Raiffeisenbank	55
Tab. 11 – Výhody a nevýhody úvěrů od České spořitelny	57
Tab. 12 – Výhody a nevýhody úvěru od mBank	58
Tab. 14 – Porovnání úrokových sazeb v jednotlivých bankách	60

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Hypoteční úvěry poskytnuté v roce 2008 krajům

Příloha P II: Vybrané fixace úrokových sazeb

Příloha P III: Vybrané základní poplatky

Příloha P IV: Přehled poplatků za vyřízení hypotéky a vedení účtu u jednotlivých bank I

Příloha P V: Přehled výše vybraných poplatků u jednotlivých bank II

Příloha P VI: Podrobná struktura hypoteční banky

PŘÍLOHA P I: HYPOTEČNÍ ÚVĚRY POSKYTNUTÉ V ROCE 2008
KRAJŮM

Úvěry pro:	Občany		Podnikatelské sub.		Municipality		Celkem	
	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
Celkové údaje pro jednotlivé kraje								
Praha	16 596	39 646 355	712	52 528 853	0	0	17 308	92 175 208
Středočeský	3 923	6 399 602	98	1 620 100	8	66 975	4 029	8 086 677
Jihočeský	4 451	7 730 259	150	932 748	3	9 605	4 604	8 672 612
Plzeňský	3 731	5 843 475	65	670 790	1	5 000	3 797	6 519 265
Karlovarský	2 188	2 874 971	86	847 385	1	1 200	2 275	3 723 556
Ústecký	3 208	4 297 932	86	576 494	0	0	3 294	4 874 426
Liberecký	2 565	4 108 785	77	832 179	2	26 700	2 644	4 967 664
Královéhradecký	4 054	6 347 586	50	1 174 171	2	13 500	4 106	7 535 257
Pardubický	3 676	6 128 087	57	273 359	3	28 700	3 736	6 430 146
Vysočina	2 147	2 926 052	44	181 718	0	0	2 191	3 107 770
Jihomoravský	6 261	10 597 643	196	2 395 585	0	0	6 457	12 993 228
Zlínský	2 694	3 535 263	59	432 898	0	0	2 753	3 968 161
Olomoucký	3 509	5 320 996	56	380 635	1	9 690	3 566	5 711 321
Moravskoslezský	5 494	8 170 170	194	1 375 141	0	0	5 688	9 545 311
Celkem	64 497	113 927 177	1930	64 222 056	21	161 370	66 448	178 310 603

PŘÍLOHA P II: VYBRANÉ FIXACE ÚROKOVÝCH SABEZ

Banka	Fixace na 1 rok	Fixace na 5 let
Česká spořitelna - Ideální hypotéka	5,29%	5,19%
ČSOB - Hypotéka na 85%	5,69%	5,49%
ČSOB - Hypotéka na družstevní byt	5,69%	5,49%
ČSOB - Hypotéka na 100%	6,69%	6,49%
ČSOB - Hypotéka bez dokládání příjmů	8,14%	7,94%
GE Money Bank Hypotéka	5,45%	5,35%
Ge Money Bank 85%-100% hz	6,30%	6,20%
Hypoteční banka - Hypoteční úvěr 85%	5,69%	5,49%
Hypoteční banka - Hypoteční úvěr 100%	6,69%	6,49%
Hypoteční banka - Hypoteční úvěr na družstevní bydlení	5,69%	5,49%
Hypoteční banka - Hypoteční úvěr bez doložení příjmů	8,14%	7,94%
Hypoteční banka - Hypoteční úvěr i IŽP	5,69%	5,49%
Hypoteční banka - Hypoteční úvěr pro cizince	7,09%	6,89%
Komerční banka – Klasik	5,19%	4,99%
Komerční banka – Plus	6,19%	5,99%
LBBW Bank - Účelový hypoteční úvěr	5,33%	5,12%
LBBW Bank - IQ Hypotéka na bydlení a rekreaci bez doložení příjmů	7,32%	7,12%
Poštovní spořitelna do 85% hz	5,69%	5,49%
Poštovní spořitelna - Účelový hypoteční úvěr bez dokládání příjmů	7,64%	7,44%
Poštovní spořitelna - Účelový hypoteční úvěr HUF 100	6,49%	6,29%
Poštovní spořitelna - Hypoteční úvěr na družstevní bydlení	5,69%	5,49%
Potovní spořitelna - Účelový hypoteční úvěr - HUF 70	5,69%	6,49%
Raiffeisenbank – Klasik	5,34%	6,14%
Raiffeisenbank – Profi	7,04%	7,84%
Raiffeisenbank - Hypoteční úvěr bez doložení příjmů	8,72%	8,75%
UniCredit Bank - HÚ INDIVIDUAL START	5,55%	5,05%
UniCredit Bank - HÚ INDIVIDUAL do 100%	6,63%	6,13%
Volksbank do 75% hz	5,29%	5,14%
Volksbank 75-100% hz	6,29%	6,13%
Wüstenrot hypoteční banka do 70% hz	5,24%	5,14%
Wüstenrot hypoteční banka 70-85%	5,74%	5,54%
mBanka		5,48%
Citi bank - Hypotéka bez doložení příjmů	8,39%	8,19%
Citi bank - Hypoteční úvěru 70%	5,94%	5,74%
Česká pojišťovna - Hypotéka České pojišťovny	5,54%	5,54%
Waldviertler Sparkasse von 1842	5,70%	5,70%

PŘÍLOHA P III: VYBRANÉ ZÁKLADNÍ POPLATKY

Banka	Ocenění nemovitosti odhadcem banky (v Kč)	Vyřízení hypotéky (v Kč)	Vedení účtu (v Kč za měsíc)
Česká spořitelna	on-line zdarma	Zdarma	200
ČSOB	3 900-4 600*	0,8 % z výše úvěru (min. 8 000, max. 25 000)	150
GE Money Bank	3 000-5 000	0,8 % z výše úvěru (min. 8 000, max. 25 000)	150
Hypoteční banka	1 600-4 000**	0,8 % z výše úvěru (min. 8 000, max. 25 000)	150
Komerční banka	3 500-4 500	2 900	150***
LBBW Bank	3 000-6 000****	0,4 % z výše úvěru (min. 9 000, max. 25 000)	150
Poštovní spořitelna	3 900-4 600*	0,8 % z výše úvěru (min. 8 000, max. 25 000)	150
Raiffeisenbank	2 000	Zdarma	150
UniCredit Bank	3 500-5 500	0,8 % z výše úvěru (min. 8 000, max. 30 000)	150
Volksbank	externí odhadce	0,75 % z výše úvěru (min. 6 000, max. 25 000)	150
Wüstenrot hypoteční banka	2 500-4 800	0,8 % z výše úvěru (min. 8 000, max. 25 000)	150

**PŘÍLOHA P IV: PŘEHLED POPLATKŮ ZA VYŘÍZENÍ HYPOTÉKY
A VEDENÍ ÚČTU U JEDNOTLIVÝCH BANK I**

Banka	Poplatek za vyřízení hypotéky (v Kč)	Poplatek za vedení účtu (v Kč)
Česká spořitelna	Zdarma	200
ČSOB	0,8 % z výše úvěru, min. 8 tisíc, max. 25 tisíc	150
GE Money Bank	0,8 % z výše úvěru, min. 8 tisíc, max. 25 tisíc	150
Hypoteční banka	0,8 % z výše úvěru, min. 8 tisíc, max. 25 tisíc	150
Komerční banka	2 900	150
mBank	Zdarma	Zdarma
Raiffeisenbank	Zdarma	150
UniCredit Bank	0,8 % z výše úvěru, min. 8 tisíc, max. 30 tisíc	150
Volksbank	0,75 % z výše úvěru, min. 6 tisíc, max. 25 tisíc	150
Wüstenrot hypoteční banka	0,8 % z výše úvěru, min. 8 tisíc, max. 25 tisíc	150

PŘÍLOHA P V: PŘEHLED VÝŠE VYBRANÝCH POPLATKŮ U JEDNOTLIVÝCH BANK II

Přehled výše vybraných poplatků u jednotlivých bank

Banka	Ocenění nemovitosti odhadcem banky (v Kč)	Opakované čerpání úvěru (v Kč)	Změna podmínek ve smluvní dokumentaci z podnětu klienta (v Kč)	Nedočerpání úvěru (v Kč)
Česká spořitelna	zdarma*	první tři zdarma, každé další 500	500 - 5 000	5 % z nevyčerpané částky, pokud nedočerpáno více jak 10 % úvěru
ČSOB	3 000 - 4 600**	první tři zdarma, každé další 500	2 000 - 10 000	5 % z nevyčerpané částky, pokud vyčerpano méně než 50 % úvěru nebo pokud zbývá čerpat více než 1 mil. korun
GE Money Bank	indiv., smluvní odhadci	500	3 000	zdarma
Hypoteční banka	3 000 - 4 600***	první tři zdarma, každé další 500	2 000 - 10 000	5 % z nevyčerpané částky, pokud vyčerpano méně než 50 % úvěru, nebo pokud zbývá čerpat více než 1 mil. korun
Komerční banka	3 500 - 4 500	zdarma	2 000	zdarma
mBank	banka informace neposkytla	zdarma	300 - 1 500	zdarma
Raiffeisenbank	2 000	první čtyři zdarma, každé další 500	3 000	zdarma
UniCredit Bank	indiv., externí odhadci	zdarma	2 000 - 5 000	1 % z nedočerpané částky za každý započatý rok od data dočerpání do data refixu
Volksbank	indiv., externí odhadci	první tři zdarma, každé další 600	0,25 % z částky úvěru, min. 2 000, max. 10 000	0,25 % z částky úvěru v případě více než 5 % nedočerpané výše úvěru, min. 2 000, max. 10 000
Wüstenrot hypoteční banka	3 500 - 4 800	zdarma	1 000	3 % z nevyčerpané výše úvěru, pokud nevyčerpano více než 20 % dohodnuté výše úvěru

* v případě on-line ocenění bytu přímo na pobočce

** zdarma v případě využití Expresního odhadu ceny nemovitosti přímo na pobočce podle tzv. cenové mapy

*** zdarma v případě Expresního ocenění bytu

Zdroj: banky, webové stránky mBank

PŘÍLOHA P VI: PODROBNÁ STRUKTURA HYPOTEČNÍ BANKY

