

# Projekt financování bytových potřeb pro konkrétní klienty

Bc. Alena Müllerová

---

Diplomová práce  
2013



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Alena MÜLLEROVÁ, DiS.**  
Osobní číslo: **M10576**  
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Finance**  
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Projekt financování bytových potřeb pro konkrétní klienty**

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Proveďte průzkum literárních zdrojů a zpracujte teoretické poznatky týkající se řešené problematiky.

#### II. Praktická část

- Analyzujte stav na trhu hypotečních úvěrů v ČR.
- Analyzujte kritéria pro volbu hypotečního úvěru z pohledu dlužníka.
- Na základě analýzy vyberte finanční produkty vhodné pro modelové dlužníky.
- Zhodnoťte získané poznatky a zformulujte závěrečná doporučení.

### Závěr

Rozsah diplomové práce: cca 70 stran  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac.a rozšíř.vyd. Praha: Linde, 2005. 681s. ISBN 80-7201-515-X.  
RADOVÁ, Jarmila et al. Finanční matematika pro každého. 5.přeprac.vyd. Praha: Grada, 2005. 286 s. ISBN 80-2471-230-X.  
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5.přeprac.vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.  
VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jiří Polách  
Ústav financí a účetnictví  
Datum zadání diplomové práce: 21. června 2013  
Termín odevzdání diplomové práce: 12. srpna 2013

Ve Zlině dne 21. června 2013

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*



Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.  
*ředitel ústavu*

## PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Betu na vědomí, že:

- odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému;
- na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

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

(1) Vysoké školy současně zveřejňují disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků zprávené a výsledků obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikační práce, kterou spravuje. Zároveň zveřejňují seznamy jmenů příslušných vysokých škol.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odvráceně zveřejněné v obhajobě musí být také dostupné při pracovních dňů před konáním obhajoby zveřejňují k nahlédnutí veřejnosti v místě určeném místním předpsem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracovních vysokých škol, kde se na konat obhajoba práce. Každý z nich se zveřejňuje práce prozatím na své úklady výpry, výpry nebo recenzování.

(3) Platí, že zveřejnění práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

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

(3) Do práva autorského nebo souvisejícího díla nebo dílečky či součástí díla, které je dílem jiného nebo nepřímého kopírování nebo obchodního proměnění, výpry nebo k jinému účelu dílo vytvořeno dílem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho přímého vztahu ke škole nebo školství či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

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

(1) Školní nebo školní dílo vzniklé ve vzdělávacím zařízení mají za specifických podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Účastní-li autor školního díla také rovněž jinými díly, mohou se tyto díly účastnit uzavření obdobných smlouvy jako díla z této ustanovení § 35 odst. 3. Závazek neexistuje.

- podle § 60<sup>8</sup> odst. 2 a 3 mohou užit své dílo – diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a použité informační zdroje jsem citovala;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 20.7.2013



<sup>8</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o ochraně oděrných známkách, ustanovení zvláštní ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Škola dílo

(1) Není-li uvedeno jinak, máže autor: *Knihkupec* díla své dílo užit či poskytnout právní licencí, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo *Knihkupec* či *Knihkupec* zaměstnavatele zaměstnanec.

(2) Škola má *Knihkupec* či *Knihkupec* zaměstnanec právo oprávněný přebírat, aby mu autor *Knihkupec* díla z vyjádřila pro *Knihkupec* a související s užitím díla či poskytnutí licencí podle odstavce 2 přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přiměřeně k výše vyjádřila *Knihkupec* nebo *Knihkupec* či *Knihkupec* zaměstnavatele zaměstnanec z užití *Knihkupec* díla podle odstavce 1.

## **ABSTRACT**

Téma mé Diplomové práce je „Projekt financování bytových potřeb pro konkrétní klienty“. V teoretické části analyzuji stav na trhu hypotečního úvěru v ČR. V praktické části provádím analýzu kritérií pro volbu hypotečního úvěru z pohledu dlužníka a na základě analýzy navrhuji finanční produkty vhodné pro modelové dlužníky.

Klíčová slova: hypotéka, financování,

## **ABSTRACT**

A theme of my diploma work is „A project of financing of a housing needs pro concrete clients“. In a teoretical part I'm gong to analyzing a state of a Czech mortgage market. In a practial part I'm going to analyzing criteria for a choice of a mortgage in a point of view of debtors and after that I'm going to propose suitable financing products for model debtors.

Keywords: a mortgage, financing

Děkuji panu Ing. Jiřímu Poláchovi za odborné vedení mé diplomové práce, za jeho cenné rady a připomínky a za jeho ochotu a čas, který mi věnoval.

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

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>11</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>12</b>
<b>1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR</b> .....	<b>13</b>
1.1 TYPY HYPOTÉK.....	14
1.1.1 Standardní hypotéka .....	14
1.1.2 Stoprocentní hypotéka.....	14
1.1.3 Americká hypotéka.....	14
1.1.4 Australská hypotéka .....	14
1.1.5 Variabilní hypotéka .....	15
1.1.6 Offsetová hypotéka.....	15
1.1.7 Hypotéka na pronájem.....	15
1.1.8 Předhypoteční úvěr.....	15
1.1.9 Hypotéka s neúčelovou částí .....	16
1.1.10 Kombinovaná hypotéka.....	16
1.1.11 Hypotéka bez dokládání příjmů .....	16
1.1.12 Bonus a kontokorent.....	16
1.2 VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	16
1.3 SPLÁCENÍ .....	17
1.3.1 Anuitní splácení .....	18
1.3.2 Progresivní splácení .....	18
1.3.3 Degresivní splácení .....	19
1.4 ZPŮSOBY ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	19
1.5 FIXACE A ÚROKY .....	19
1.5.1 Fixace .....	19
1.5.2 Úroková sazba .....	20
1.6 POPLATKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM.....	22
1.6.1 Odhad .....	22
1.6.2 Zpracování úvěru.....	22
1.6.3 Vedení úvěrového hypotečního účtu .....	22
1.6.4 Roční potvrzení o zaplacených splátkách .....	23
1.6.5 Poplatek za mimořádnou splátku v období fixace .....	23
1.6.6 Další poplatky .....	23
1.6.7 Bez poplatků.....	24
1.7 DAŇOVÉ ÚLEVY.....	24
1.8 STÁTNÍ PODPORA.....	24
1.8.1 Výše státní podpory .....	24
1.8.2 Podmínky poskytnutí státní podpory.....	25
1.9 POSKYTOVATELÉ HYPOTÉK .....	25
1.9.1 Nebankovní hypotéka.....	25



1.10	KDO MŮŽE HYPOTÉKU ZÍSKAT .....	26
1.11	REGISTRY .....	26
1.11.1	Registr úvěrů .....	26
1.11.2	Registr dlužníků .....	27
1.12	POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ NEMOVITOSTI NA HYPOTÉKU .....	28
1.12.1	Před podáním žádosti o úvěr .....	28
1.12.2	Po podání žádosti o úvěr .....	28
1.12.3	Po vyčerpání úvěru .....	29
1.13	REFINANCOVÁNÍ HYPOTÉKY .....	29
<b>2</b>	<b>DALŠÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....</b>	<b>30</b>
2.1	ÚVĚR 300 .....	30
2.1.1	Podmínky úvěru .....	30
2.1.2	Zajištění úvěru .....	30
2.1.3	Splácení úvěru .....	30
2.1.4	Využití úvěru .....	31
2.1.5	Úroky .....	31
2.2	ÚVĚR NA POŘÍZENÍ BYDLENÍ.....	32
2.2.1	Podmínky úvěru .....	32
2.2.2	Podmínky pro žadatele .....	32
2.3	STAVEBNÍ SPOŘENÍ .....	33
2.3.1	Podstata stavebního spoření .....	33
2.3.2	Meziúvěr neboli překlenovací úvěr .....	34
2.3.3	Úroky .....	34
2.3.4	Poskytování stavebního spoření .....	34
2.3.5	Použití peněz ze stavebního spoření .....	35
2.3.6	Státní podpora .....	35
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>37</b>
<b>3</b>	<b>HYPOTEČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICCE .....</b>	<b>38</b>
3.1	VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU V ČESKÉ REPUBLICCE .....	38
3.2	INSTITUCE POSKYTUJÍCÍ HYPOTÉKY V ČESKÉ REPUBLICCE.....	41
3.3	VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB .....	42
3.4	PODÍL NA HYPOTEČNÍM TRHU .....	44
3.4.1	Banky .....	44
3.4.2	Stavební spořitelny .....	45
3.4.3	Statistiky MMR .....	46
3.5	OBJEM REFINANCOVANÝCH HYPOTÉK .....	46
3.5.1	Garance úrokové sazby při refinancování .....	50
3.6	NESPLACENÉ HYPOTÉKY .....	50
<b>4</b>	<b>KRITÉRIA VÝBĚRU HYPOTÉKY .....</b>	<b>52</b>
4.1	KRITÉRIA KLIENTA .....	52
4.1.1	Kritéria při rozhodování o úvěru na bydlení .....	52
4.1.2	Výše úrokové sazby .....	53

4.1.3	Doba fixace úrokové sazby .....	56
4.1.4	Doba splatnosti hypotečního úvěru a výše splátek.....	57
4.1.5	Předčasné splacení hypotečního úvěru.....	60
4.1.6	Poplatky za vyřízení úvěru a vedení úvěrového účtu .....	62
4.2	KRITÉRIA BANKY.....	63
<b>5</b>	<b>NÁVRH FINANCOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB PRO KONKRÉTNÍ KLIENTY.....</b>	<b>64</b>
5.1	PŘÍKLAD.....	64
5.1.1	Spoření .....	64
5.1.1.1	Spořicí účet .....	65
5.1.1.2	Stavební spoření.....	65
5.1.2	Spotřebitelský úvěr.....	66
5.1.3	Půjčka na lepší bydlení.....	67
5.1.4	Hypoteční úvěr .....	67
5.1.4.1	Standardní hypotéka.....	67
5.1.4.2	Hypotéka bez doložení příjmů s vyšším úrokem.....	71
5.1.5	Úvěr ze stavebního spoření .....	72
<b>6</b>	<b>ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ .....</b>	<b>74</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>75</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>76</b>
	<b>ELEKTRONICKÉ ZDROJE .....</b>	<b>77</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>84</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>85</b>
	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>86</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>87</b>

## ÚVOD

Do krize v roce 2008 ceny nemovitostí neustále rostly, až dosahovaly závratných částek. Po roce 2008 došlo k propadu cen a nemovitosti se staly dostupnější pro větší množství lidí.

Na druhou stranu s krizí bylo spojeno propouštění a lidé tak neměli finanční prostředky na pořízování nemovitostí.

Pro oživení ekonomiky a následné zvýšení zájmu o nemovitosti snižovala centrální banka úrokové sazby.

Proto máme v současné době historicky nejnižší úrokové sazby u hypotečních úvěrů a enormní zájem o pořízování vlastního bydlení.

Při rozhodování o pořízení vlastního bydlení je však potřeba myslet na budoucnost a zvážit jaký nejlepší způsob financování vlastního bydlení zvolit tak, abychom se v případě nečekané události nedostali do problémů se splácením a náš sen o vlastním bydlení tak mohl skončit šťastně.

Možností financování vlastního bydlení je celá řada. Záleží na každém konkrétním klientovi, na jeho finančních možnostech a také na jeho přístupu k riziku. Protože s každou možností je spojeno určité riziko. Někdy větší, někdy menší.

V teoretické části své diplomové práce popíši hypoteční úvěr a další možnosti financování.

V praktické části se budu zabývat vývojem hypotečního trhu v České republice. Dále pak kritérii, kterými se lidé při rozhodování o způsobu financování řídí a v neposlední řadě na konkrétním příkladu navrhuju nejvhodnější způsob financování bytových potřeb.

Věřím, že má diplomová práce bude pro klienty, kteří uvažují o financování vlastního bydlení, stručným návodem podle čeho se při volbě financování vlastního bydlení řídit a podle čeho se rozhodovat tak, aby si vybrali tu nejlepší možnou variantu.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěry patří ke klasickým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům.

V české bankovní praxi začaly banky ve větší míře poskytovat hypoteční úvěry až po roce 1995, kdy vstoupila v platnost legislativní úprava hypotečního bankovníctví (zákon č. 84/1995 Sb.)

Za hypoteční úvěr se dle úpravy v zákoně o dluhopisech považuje úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti (která se musí nacházet na území České republiky, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor), i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. (Dvořák, 2005, s. 527)

V minulosti byly hypoteční úvěry pouze na financování nemovitostí. Nyní už jsou hypoteční úvěry v zásadě na cokoli. Můžeme si brát tzv. americké hypotéky, kdy dáváme do zástavy nemovitost a kdy pomocí úvěru financujeme např. vybavení nemovitosti, auto či dovolenou.

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Není možné, aby se za hypotéku ručilo např. ručiteli, jako je tomu u stavebního spoření. (Syrový, 2009, s. 30)

Proto vzniká problém při financování např. družstevního bytu pomocí hypotečního úvěru. Není nutné používat hypotéky pouze na koupi bytu, ale je možné ji použít i na koupi družstevního podílu. Což je právně vzato něco jiného. Problém vzniká při zajištění úvěru, protože družstevním bytem se za hypoteční úvěr nedá ručit. Proto je nutné dát do zástavy jinou nemovitost, která je v osobním vlastnictví. (Syrový, 2009, s. 31)

## 1.1 Typy hypoték

### 1.1.1 Standardní hypotéka

Její podstatou je to, že si půjčíte méně, než kolik na koupi nemovitosti potřebujete. Lépe řečeno, že banka dostane do zástavy byt či dům vyšší hodnoty, než kolik peněz půjčí. Klient může standardní hypotéku získat:

- když kupuje, staví nebo opravuje byt či dům a má vlastní úspory
- když kromě financování nemovitosti dá do zástavy ještě nějakou jinou
- když tržní odhad hodnoty nemovitosti převyšuje cenu, za kterou byt či dům kupuje (Vichnarová, 2007, s. 4)

### 1.1.2 Stoprocentní hypotéka

Je určena těm, kdo nemají vlastní hotovost nebo ji chtějí investovat třeba do rekonstrukce koupeného bytu. Banka vám půjčí až tolik, na kolik vaši nemovitost ocení jí pověřený znalec. A tady je háček: pokud kupujete luxusní dům (jehož výstavba stále skutečně hodně peněz) v málo žádané lokalitě, může být tržní odhad nižší než cena, kterou prodávající požaduje. Když se s ním dohodnete na slevě, budete muset i ke stoprocentní hypotéce přiložit vlastní úspory či zastavit jinou nemovitost. Stoprocentní hypotéka má o něco vyšší úrokovou sazbu. (Vichnarová, 2007, s. 5)

### 1.1.3 Americká hypotéka

Vlastně nejde o hypotéku v pravém slova smyslu. Jedná se spíše o neúčelový úvěr, který však bance zajišťujete tím, že dáte do zástavy nemovitost. Peníze pak můžete použít na cokoli: začít s nimi podnikat, zrekonstruovat bydlení nebo vyrazit na cestu kolem světa. V případě americké hypotéky platíte poměrně vysoký úrok. (Vichnarová, 2007, s. 5)

### 1.1.4 Australská hypotéka

Funguje na principu, že čím vyšší hypotéka, tím větší sleva na úrokové sazbě. To přitom už dávno patří k obecným zásadám úvěrování, že když si člověk půjčuje více, odmění ho banka lepší sazbou. (Hovorka, 2012a)

### 1.1.5 Variabilní hypotéka

Jde o hypotéku s variabilní, tedy proměnlivou sazbou. Ta se může v závislosti na vývoji sazeb na mezibankovním trhu měnit třeba každý měsíc.

Vzhledem k ekonomickému poklesu a následné stagnaci v posledních letech jsou tyto sazby na rekordně nízkých úrovních, proto lze na českém trhu najít hypotéku začínající na sazbě 1,99 %. (Hovorka, 2012a)

### 1.1.6 Offsetová hypotéka

Offsetová hypotéka je určena lidem, kteří potřebují úvěrem zafinancovat své bydlení, zároveň mají ale volné peníze a chtějí si je ponechat jako rezervu. Mohou je totiž pomocí offsetové hypotéky zhodnotit více než na běžném spořicímu účtu, zároveň je ale stejně jako na tomto spořicímu produktu mají stále k dispozici.

Ke zhodnocení u offsetové hypotéky dochází tak, že se úroky z hypotečního úvěru počítají jen z rozdílu úvěru a uložených peněz. Když si tedy někdo půjčí 2 miliony korun a k tomu si v bance uloží 700 tisíc, bude platit úrok jen z 1,3 milionu korun.

Výměnou za poskytnutí takové výhody banky zvyšují o několik desetin procentního bodu sazbu u offsetového hypotečního úvěru oproti klasické hypotéce. (Hovorka, 2012a)

### 1.1.7 Hypotéka na pronájem

V případě financování koupě nemovitosti sloužící k pronájmu banka umožňuje variantu tzv. Buy to Let (započítání příjmů z budoucího pronájmu). U této varianty je možné započítat do příjmů žadatele příjmy z budoucího pronájmu, a to 60 % obvyklého nájemného stanoveného externím odhadcem banky. Externí odhadce současně posoudí, zda je nemovitost v dané lokalitě pronajimatelná. (Creative commons, 2013b)

### 1.1.8 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr je typ spotřebitelského úvěru, který je určen pro financování investic do nemovitostí. Je poskytován v kombinaci s následným hypotečním úvěrem. Umožňuje realizovat investiční záměr klientům, kteří na přechodnou dobu nemají k dispozici nemovitost vhodnou k zajištění hypotečního úvěru a mají zájem o poskytnutí hypotečního úvěru. (Creative commons, 2013b)

### **1.1.9 Hypotéka s neúčelovou částí**

Tato hypotéka je úvěr, který lze použít nejen na investice do nemovitosti, tzv. „účelová část“, ale současně i na financování, jehož účel banka nesleduje, tj. „neúčelovou část“, ale mělo by být spojeno s nemovitostí, např. pro financování vnitřního vybavení nemovitosti, jako je nábytek, osvětlení apod. (Creative commons, 2013b)

### **1.1.10 Kombinovaná hypotéka**

Hypotéka kombinovaná s investičním životním pojištěním – jde o takový typ hypotéky, kdy klient hypoteční bance splácí jen úroky a zbytek „splácí“ (investuje) do produktu IŽP. (Creative commons, 2013b)

### **1.1.11 Hypotéka bez dokládání příjmů**

Tyto hypotéky jsou v praxi dražší než ostatní a banka je zpravidla ochotna klientovi půjčit maximálně 50% až 60% ceny nemovitosti.

### **1.1.12 Bonus a kontokorent**

V nabídkách bank lze najít i další hypoteční speciality.

Například ČSOB v květnu 2012 představila Hypotéku s bonusem, kterou se snaží klienty motivovat, aby od ní na konci fixačního období pomocí refinancování nepřecházeli ke konkurenci. Z hypotéky na minimálně dvacet let splatnosti banka slibuje vrátit pět procent z půjčené částky, pokud klient hypotéku v bance také doplatí. Zároveň je omezena možnost předčasného splacení - nárok na bonus zůstane jen těm klientům, kteří na konci fixačního období nesplatí více jak pětinu zbývajících dluhu. (Hovorka, 2012a)

## **1.2 Výše hypotečního úvěru**

Podle zákona č. 84/1995 Sb. je stanovená hranice poskytnutí hypotečního úvěru a to ve výši 70% ceny zastavěné nemovitosti, pokud hypoteční úvěr bude financován prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Některé banky však umožňují i 100%. Finanční obnos jsou banky schopné žadateli o hypotéku poskytnout na základě určitých podmínek:



- minimální výše 100 000,- Kč
- maximální výše v Kč mnohdy není omezena, je ale omezena výší LTV (loan-to-value, zástavní hodnota nemovitosti, kterou stanovuje smluvní odhadce bank) - banky v dnešní době poskytují hypotéku až do 100%.

U neúčelové hypotéky (americké) je maximální výše úvěru 65 - 75% hodnoty nemovitosti. U hypotéky bez prokazování příjmů je hranice úvěru 50 - 60 % hodnoty nemovitosti. (Creative commons, 2013c)

### 1.3 Splácení

Doba splatnosti hypotečních úvěrů je determinována opět schopností příjemce úvěru splácet úvěr po celou dobu splatnosti (což je třeba brát v úvahu zejména u fyzických osob) a rovněž životností nemovitosti, která slouží jako zástava k zajištění úvěru. Pokud se jedná o účelový úvěr, neměla by splatnost úvěru přesahovat ani životnost toho, co je předmětem financování z úvěru.

Doba splatnosti úvěru je ovšem omezena i ekonomickou výhodností pro klienta – příjemce úvěru. S rostoucí dobou splatnosti na jedné straně sice klesá výše jednotlivých splátek úvěrů, na druhé straně se však zvyšuje celkový objem placených úroků. Vliv doby splatnosti na výši anuity se ovšem postupně snižuje (mezní snížení splátky v důsledku přírůstku doby splatnosti se snižuje). O významnějším poklesu splátek lze hovořit přibližně do 20÷25 let splatnosti, další růst doby splatnosti se ve výši splátek již projeví nevýznamně, na druhé straně ovšem rostou celkové zaplacené úroky. (Dvořák, 2005, s.529)

Doba splatnosti hypotéky se pohybuje mezi 5 - 30ti lety. (Hypotéky, 2009)

Zpravidla maximální doba splatnosti hypotéky je 40 let, nicméně na takovou dobu vám banka rozloží splátky v případě, že je vám méně než třicet let. Existuje totiž podmínka toho, že hypotéku je třeba splatit nejpozději do sedmdesáti let věku žadatele. (Poncarová, 2013)

Splácení hypotéky může proběhnout jednorázově, ale většinou se splácí v měsíčních splátkách. Nejčastěji jsou splátky anuitní, to znamená, že výše splátek se v čase nemění (výše splátek se ale může měnit v závislosti na změně úrokové sazby).

Dále existují splátky progresivní (jejich výše v čase roste) a degresivní (jejich výše v čase klesá). (Hypotéky, 2009)

Výši roční anuity můžeme vypočítat:

$$a_{p.a.} = \frac{HU * i_{p.a.} (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1}$$

kde  $a_{p.a.}$  je roční výše anuity

$HU$  je výše hypotečního úvěru

$i_{p.a.}$  je roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo

$n$  je doba splatnosti v letech (Radová, 2005, s. 173)

Měsíční anuita:

$$a_{p.m.} = \frac{HU * i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n12}}{(1 + i_{p.m.})^{n12} - 1}$$

kde  $a_{p.m.}$  je měsíční výše anuity

$HU$  je výše hypotečního úvěru

$i_{p.m.}$  je měsíční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo

$n12$  je doba splatnosti v měsících (Radová, 2005, s. 174)

### 1.3.1 Anuitní splácení

Jde o nejčastější formu splácení. V průběhu trvání platnosti úrokové sazby platíte stále stejnou splátku. Zpočátku je však větší část peněz splátkou úroku, jen menší část je splátkou samotného dluhu, postupem času se poměr mění – úrok se zmenšuje. Pro běžného klienta to má ten důsledek, že v počátku platí vyšší úroky, ale protože o ty si může snížit daňový základ, ušetří zpočátku víc na daních. (Vichnarová, 2007, s. 6)

### 1.3.2 Progresivní splácení

Zprvu je splátka nižší, časem stoupá. Hodí se pro lidi, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou – třeba pro ty, kdo jsou na začátku pracovní kariéry, nebo pro páry, kdy jeden z partnerů nepracuje, například je na rodičovské dovolené; očekávají však, že se situace

časem změny a budou moci počítat se dvěma příjmy. Velkou výhodou je potřeba nižších příjmů na počátku hypotéky. (Vichnarová, 2007, s. 7)

### **1.3.3 Degresivní splácení**

Jedná se o opak progresivního splácení. Nejprve klient posílá bance vysokou splátku, ta se časem snižuje. Při stejné době splatnosti klient celkově zaplatí na úrocích méně než při anuitním splácení. Model vhodný například pro starší lidi, kteří očekávají, že se bude jejich příjem snižovat, když třeba jeden odejde do důchodu. (Vichnarová, 2007, s. 7)

## **1.4 Způsoby čerpání hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěry mohou být čerpány jednorázově či postupně, přičemž u jednotlivých případech se způsob odvíjí od účelu, na jaký je úvěr poskytován.

### **Jednorázové čerpání**

Používá se v případech, kdy je z úvěru financována koupě již existujícího objektu (např. nemovitosti, nebo pokud je hypoteční úvěr použit na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru.

### **Postupné čerpání**

Sjednává se tehdy, pokud je z úvěru financována výstavba či rekonstrukce nemovitosti. Úvěr je v tomto případě poskytován postupně na úhradu nákladů spojených s výstavbou či rekonstrukcí. (Dvořák, 2005, s. 530)

## **1.5 Fixace a úroky**

### **1.5.1 Fixace**

Kdyby si banka s klientem na počátku sjednala podmínky, podle kterých by smlouva probíhala v budoucích desetiletích stále stejně, jedna strana by na tom zaručeně prodělala. Aby se tak nestalo, stanovují finanční ústavy úrok vázaný na určité období, takzvanou fixaci úrokové sazby. Kdo si sjedná úrok na rok, má jinou sazbu než ten, kdo si ho pevně domluví na pět či deset let. Fixace je doba, kterou si banka s klientem předem dohodne a během které má klient jistotu, že se na podmínkách smlouvy nebude nic měnit. (Vichnarová, 2007, s. 8)

Kratší fixace je vhodná v případě, že odborníci očekávají pokles úrokových sazeb. Nebo při předpokladu předčasného splacení úvěru. Delší fixaci je vhodné naopak volit tehdy, když se mluví o brzkém růstu úrokových sazeb. (Vichnarová, 2007, s. 8)

Jak to probíhá:

Na konci fixace banka nabízí novou úrokovou sazbu. Z hlediska splácení úvěru to znamená, že se mění:

- výše splátky a s ní
- výše zaplaceného úroku
- tím pádem se mění i případné daňové odpočty (Srový, 2009, s. 83)

Splátka nejvíce narůstá pro hypotéky, které:

- mají delší dobu splatnosti, nebo
- mají kratší dobu fixace

Je to dáno tím, že při splatnosti 10 let a při fixaci 5 let jsme v polovině doby splácení a máme už hodně splaceno. Navíc nám chybí do konce splatnosti jenom 5 let, splátka obsahuje velký podíl jistiny a minimální podíl úroků a proto příliš nenarůstá.

A naopak. Pro krátkou fixaci a dlouhou splatnost je splátka z velké části tvořena úroky, proto se růst úrokových sazeb výrazně promítá do růstu splátky. (Srový, 2009, s. 86)

### 1.5.2 Úroková sazba

Asi nejdůležitějším kritériem při výběru úvěru je výše úrokové sazby. (Hypotéky, 2009)

Úroková sazba závisí zejména na:

- **Účelu úvěru**

Nejnižší úrokové sazby jsou pro úvěry, které jsou na vlastní bydlení. Tyto úvěry jsou pro banky nejméně rizikové, proto je mohou poskytovat levněji.

Dražší jsou úvěry, které se poskytují na pronájem nemovitosti. Zde je pro banku vyšší riziko. Záleží totiž na tom, jak se bude dařit tyto nemovitosti pronajímat a jaký z nich bude mít majitel zisk. (Srový, 2009, s. 31)

Stejně tak dražší jsou úvěry poskytované jako americké hypotéky.

Nejdražší jsou hypotéky, které jsou bezúčelové. (Srový, 2009, s. 31)

- **Době fixace**

Fixace určuje dobu, po kterou banka nesmí klientovi měnit úrokovou sazbu. Stanovuje se na 1 rok, 3, 5, 10 nebo 15 let. Na konci fixace má klient možnost splatit hypotéku nebo její část bez sankcí. Při krátkodobé době fixace je úroková sazba nižší. Dlouhodobá fixace zase znamená větší nejistotu ohledně výše úrokové sazby v budoucnu. Proto je nejoblíbenější doba fixace na 5 let. Čím delší je doba splácení, tím je vyšší úroková sazba. Neúčelová hypotéka je dražší než hypotéka účelová. (Hypotéky, 2009)

- **Výši zajištění úvěru**

Pokud banka půjčuje na nemovitost v hodnotě 2 mil. Kč jenom 1 mil. Kč, klient se na financování podílí svými vlastními penězi. To dává bance vyšší jistotu, že bude ochoten splácet. Navíc má banka jistotu, že v případě nutnosti prodeje na ni zůstane dost peněz a celá pohledávka bude uhrazena.

V nabídce úrokových sazeb banky můžete najít např.

- uvedené sazby platí pro hypoteční úvěry do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti
- pro úvěr ve výši 70 ÷ 85 % zastavené nemovitosti je sazba navýšena o 0,2 % nebo
- pro úvěr nad 85 % ceny nemovitosti je sazba navýšena o 0,4 %.

(Srový, 2009, s. 33)

- **Bonitě („kvalitě“) dlužníka**

Banky zpravidla požadují prokázání příjmů klientů, kteří splácí hypoteční úvěr. Buď chtějí znát příjmy nebo chtějí znát platební morálku u jiného peněžního ústavu.

V některých případech banky nabízejí nižší úrokové sazby, pokud je z jejich hlediska dlužník „kvalitnější“. Pokud má životní pojištění, pak jsou ochotny mu nějakou desetinku procentního bodu slevit. (Srový, 2009, s. 33)

## 1.6 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

### 1.6.1 Odhad

Ještě než podepíšete, budete muset zaplatit odhadci, který určí cenu zastavované nemovitosti. Cena je někdy stanovena paušálně, někdy se odvíjí od ceny nemovitosti. (Vichnarová, 2007, s. 10)

### 1.6.2 Zpracování úvěru

Další bude poplatek za zpracování úvěru. Zaplatíte ho ve chvíli, kdy budete mít vyřízeny všechny náležitosti a budete konečně smlouvu o hypotečním úvěru podepisovat, to znamená že v případě, kdy banka váš požadavek zpracuje a hypotéku neposkytne, poplatek platit nebudete. Poplatek banka stanoví podle sazebníku. (Vichnarová, 2007, s. 10)

### 1.6.3 Vedení úvěrového hypotečního účtu

Kromě poplatku za zpracování úvěru čeká klienta ještě poplatek za vedení úvěrového hypotečního účtu. (Vichnarová, 2007, s. 10)

Většina bank v České republice požaduje od běžných spotřebitelů za "vedení úvěrového účtu" či "správu úvěru" obvykle 50 až 100 korun v případě spotřebitelských úvěrů a 150 korun v případě hypoték, které jsou speciálním druhem úvěru.

Banky argumentují, že chtějí jen zaplatit náklady související s úvěrem, případně že speciální účet je technicko-organizační podmínkou pro poskytnutí úvěru.

Podle rozhodnutí německého nejvyššího soudu z roku 2011 je vedení speciálního "úvěrového účtu" výhradně v zájmu banky, která jej používá pro technicko-organizační záležitosti související se zaúčtováním jednotlivých splátek. Na rozdíl od banky přitom klient (dlužník) takový speciální účet nepotřebuje a tato služba mu ani nic nepřináší, proto by za ni podle soudu neměl platit zvláštní poplatek. Případné náklady související se správou úvěru by měla banka započítat do samotné výše splátek, tedy do úrokové sazby.

První banka v Česku tak vrátila klientovi měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu. Jde o průlomové rozhodnutí, které může spustit lavinu vracení sporného paušálu, jehož účtování je podle rozhodnutí německého nejvyššího soudu z roku 2011 v rozporu s unijní legislativou. (Hovorka, 2012b)

#### 1.6.4 Roční potvrzení o zaplacených splátkách

Naopak oprávněný je podle soudu případný poplatek za roční potvrzení o zaplacených splátkách, pokud jej klient vyžaduje, typicky pro uplatnění daňových úlev u finančního úřadu. (Hovorka, 2012b)

#### 1.6.5 Poplatek za mimořádnou splátku v období fixace

Tento poplatek, nebo spíše sankce, není, pravda, úplně běžný, ale je zajímavé podívat se, kolik po vás banka bude chtít peněz v případě, že se ve vašem životě objeví neočekávaná událost a vy budete muset hypotéku splatit předčasně v období fixace.

Je třeba říci, že ve stanovení výše tohoto poplatku jsou banky hodně kreativní. Takřka zcela platí, že co banka, to jiný přístup. Přístup se dělí na pro klienta srozumitelný a méně srozumitelný. Srozumitelný je ten, kdy banka prostě uvádí, že zaplatíte několik procent z výše mimořádné splátky (čím déle před koncem fixace tím více zaplatíte).

Méně srozumitelnou variantou je to, že banka si sice řekne například 5 % z výše mimořádné splátky, za tím ale dodá, že si naučtuje 5 % za každý rok před koncem fixačního období.

Pokud dopředu tušíte, že budete chtít v průběhu fixace provést nějakou mimořádnou splátku (např. vám skončí stavební spoření), můžete využít nabídku některých bank, které toto za zvýšení ceny umožňují. (Hovorka, 2011)

#### 1.6.6 Další poplatky

- když stavíte, můžete peníze čerpat třeba v deseti částech, jen první dvě až tři však budou zadarmo
- když chcete, aby banka poslala peníze na účet prodávajícími dříve, než bude v katastru zapsáno zástavní právo k nemovitosti, opět zaplatíte; říká se tomu čerpání při návrhu na vklad zástavního práva
- když chcete změnit podmínky (třeba prodloužit splatnost nebo změnit harmonogram prací) a potřebujete, aby banka vyhotovila dodatek k úvěrové smlouvě, připravte si další peníze. (Vichnarová, 2007, s. 12)

### 1.6.7 Bez poplatků

Některé banky nabízejí hypotéku i bez poplatků. Poplatky jsou rozpočítány do splátek. Stanovené poplatky spojené s uzavřením a správou tak neplatíte předem, jsou zahrnuty v úrocích, a lze si je tedy odečíst z daňového základu. (Vichnarová, 2007, s. 10)

## 1.7 Daňové úlevy

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru sníženou o státní podporu lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob, a to až do výše 300 000 Kč ročně. Podmínkou je, aby ten, kdo si úrok odečítá, měl trvalé bydliště v úrokované nemovitosti. (Creative commons, 2013b)

## 1.8 Státní podpora

Státní podpora hypotečních úvěrů se na rozdíl od předchozí úlevy netýká všech. Je určena lidem mladším 36 let a směřována je na starší bydlení. Díky obecně nízkým úrokovým sazbám klesla už v roce 2005 na nulu, a tak se na ni při uzavírání nových smluv poněkud zapomíná. Ti, kdo splňují podmínky dané nařízením vlády č. 249/2002 Sb., by proto o podporu měli požádat. Pozor, jde to jen do prvního čerpání úvěru, později není možné žádost podat. (Vichnarová, 2007, s. 22)

### 1.8.1 Výše státní podpory

Podpora má formu tzv. úrokové dotace. Její výše se odvíjí od průměrné výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů v předešlém roce. Pokud v budoucnu vzrostou sazby hypoték, mohou mít ti, kdo si o tuto formu podpory požádali, až o 4 % nižší roční úrok. (Vichnarová, 2007, s. 22)

Průměrnou sazbu úroku stanovuje Ministerstvo financí. Úprava se provede vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku takto:

1. při průměrné sazbě úroku 10 % a více čtyři procentní body,
2. při průměrné sazbě úroku nižší než 10 % a vyšší nebo rovné 9 % tři procentní body,
3. při průměrné sazbě úroku nižší než 9 % a vyšší nebo rovné 8 % dva procentní body,



4. při průměrné sazbě úroku nižší než 8 % a vyšší nebo rovné 7 % jeden procentní bod,
5. při průměrné sazbě úroku nižší než 7 % se podpora neposkytuje.

**V současné době je státní podpora hypotečního úvěru 0 %.** (Internet info, 2013)

### **1.8.2 Podmínky poskytnutí státní podpory**

Příspěvky podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. se poskytnou, jestliže

1. žadatel v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvků nedovrší 36 let,
2. žadatel není k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvků vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu, vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, který byl zakoupen s pomocí úvěru, k němuž jsou žádané příspěvky podle tohoto nařízení,
3. k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvků uplynuly nejméně 2 roky od nabytí vlastnictví k bytu nebo rodinnému domu s jedním bytem prvním vlastníkem,
4. byt nebo rodinný dům s jedním bytem jsou na území České republiky. (Česko, 2013)

## **1.9 Poskytovatelé hypoték**

Činnost vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti dle §1 odst.1 zákona o bankách č. 21/1992Sb. To znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů. (Finance media, 2013)

V dnešní době bývají hypoteční úvěry poskytovány převážně bankami a zprostředkovány hypotečními makléři či finančními poradci. (Creative commons, 2013b)

### **1.9.1 Nebankovní hypotéka**

Přísná kritéria bank, znamenají pro spoustu klientů zamítnutí úvěru z důvodů nedostatečné bonity, byť se ve většině případů jedná o drobné klopýtnutí ze strany klienta, banku však toto nezajímá. (icard, 2011)

Klient, který potřebuje svoji situaci řešit nemá jiné řešení, než se obrátit na nebankovní sektor.

V nabídce amerických hypoték bankám začínají konkurovat nebankovní společnosti, které úvěry poskytují za podobných podmínek, ale mnohem rychleji a co je nejdůležitější bez nahlížení do registrů a také bez prokazování příjmů. (icard, 2011)

## 1.10 Kdo může hypotéku získat

Banky mají také různé požadavky na uchazeče o úvěr. O hypotéku může žádat jeden nebo více žadatelů. (Hypotéky, 2009)

Žadatelem může být jak fyzická, tak právnická osoba nebo obce a města. Podmínkou je plnoletost a občanství ČR nebo průkaz o povolení pobytu člena státu Evropských společností. Banky pak posuzují platební morálku žadatele (žadatelů) a jeho bonitu (schopnost dostat závazkům). Důvodem pro odmítnutí poskytnutí hypotéky je nejčastěji nedostatečná bonita nebo nevhodná zástavba. (Hypotéky, 2009)

Je tedy nutné prokázat dostatečnou výši příjmů ze závislé činnosti (zaměstnání), podnikání, nájemného nebo různých sociálních dávek (starobní důchod, invalidní důchod, rodičovský příspěvek). (Creative commons, 2013a)

## 1.11 Registry

### 1.11.1 Registr úvěrů

Centrální registr úvěru (CRÚ) je informační systém, který soustřeďuje informace o úvěrových závazcích fyzických osob podnikatelů a právnických osob a umožňuje operativní výměnu těchto informací mezi účastníky CRÚ.

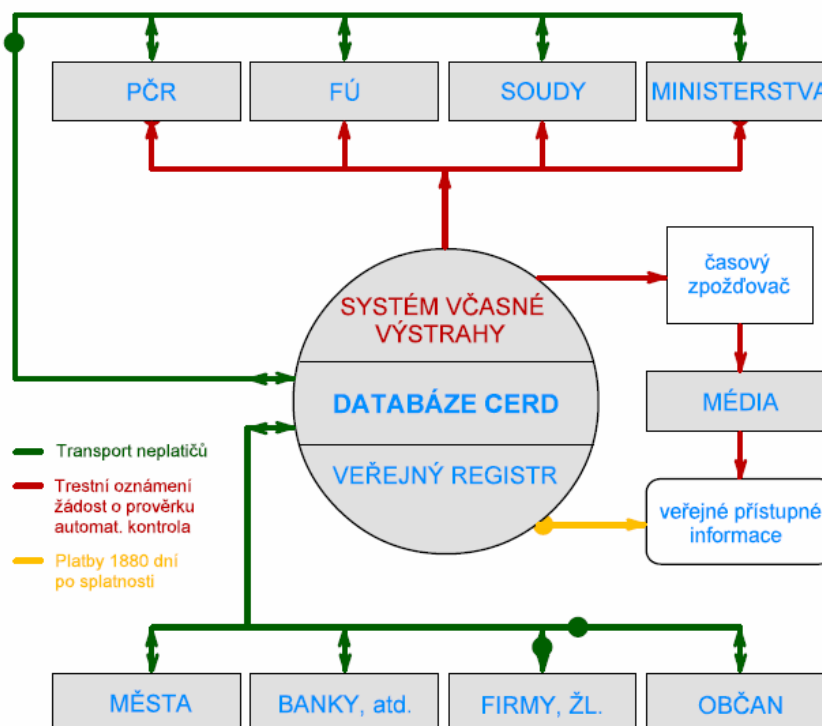
Účastníky CRÚ jsou všechny banky a pobočky zahraničních bank, působící na území České republiky a další osoby, stanoví-li tak zvláštní zákon.

Povinností účastníka CRÚ je provádění pravidelné měsíční aktualizace databáze CRÚ. Přístup k informacím je umožněn jednotlivým účastníkům a České národní bance jako provozovateli CRÚ. (Mejstřík, 2008, s.279)

### 1.11.2 Registr dlužníků

Centrální registr dlužníků (CERD) je největším bankovním a nebankovním registrem na světě. Jeho databáze jsou tvořeny z národních registrů a jsou vzájemně propojovány. Cílem tohoto registru je ochránit obchodní subjekt před špatnou investicí, nebo naopak výrazně zvýšit vymahatelnost pohledávek. Díky systému CERD dlužník nemá šanci vyhnout se závazkům vystěhováním se do jiného státu nebo zneužívat běžné praxe, že ho v zahraničí nikdo žalovat nebude.

System je napojen na státní instituce a napomáhá shromažďovat informace pro trestní řízení nebo získávání důkazů pro soudní rozhodnutí či přidělování státních veřejných zakázek. System se postupně stává nedílnou užitečnou součástí všech firem a podnikajících osob, kterým záleží na dobrém jménu své firmy a svoji solventnost chrání minimalizací vzniku nedobytných pohledávek a nenávratných ztrát. (Central register of debtors Inc, 2013a)



Obrázek 1 Jak funguje centrální registr dlužníků

(Central register of debtors, 2013b)

## 1.12 Postup při pořizování nemovitosti na hypotéku

Konkrétní postup, podle kterého hypoteční úvěr zařídíte, se liší podle toho, jakým způsobem své budoucí bydlení kupujete. Jde o to, jestli kupujete hotovou stavbu, nebo teprve stavět budete, i o to, zda nakupuje přímo od majitele, developerské společnosti nebo přes realitní kancelář. (Vichnarová, 2007, s. 23)

Úvahy o financování pomocí hypotéky můžeme rozdělit na zhruba tři etapy:

### 1.12.1 Před podáním žádosti o úvěr

Tato etapa v sobě zahrnuje pro klienta výběr banky, která mu úvěr poskytne. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou její garantované doby. Často se stává, že klient obejde několik institucí, než narazí na tu, u které je schopen vyhovět všem požadavkům a úvěr získat.

Klient bývá při návštěvě banky seznámen se základními informacemi o hypotečních úvěrech a měl by obdržet i seznam všech dokladů, které budou v jeho konkrétním případě potřebné pro schválení úvěru (ČTK, © 2013a):

- doložení výše příjmů (daňové priznání, potvrzením příjmu od zaměstnavatele) žadatelů, případně spoludlužníků či ručitelů
- ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky
- další doklady: někdy též vinkulaci životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky (ČTK, © 2013b)

Nedílnou součástí by měl být též orientační propočet, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet.

Až budou všechny doklady, včetně dokladů o výši příjmu, zkompletovány, klient vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí úvěru. (ČTK, © 2013a)

### 1.12.2 Po podání žádosti o úvěr

Po podání žádosti si banka nechává určitý čas na zpracování žádosti. Pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient je seznámen se smluvními dokumenty. (ČTK, © 2013a)

Po splnění podmínek (např. vinkulace pojistek, zapsání zástavního práva do katastru – někdy postačuje pouze podání návrhu na zápis do katastru) může začít úvěr čerpat. V průběhu čerpání, což může být v případě stavby i rok a déle, splácíte bance pouze úroky z vyčerpané částky. (ČTK, © 2013a)

### 1.12.3 Po vyčerpání úvěru

Po vyčerpání úvěru klient obdrží oznámení o ukončení čerpání a definitivní výši anuitní splátky, pokud je úvěr splácen tímto způsobem. Začnete splácet úroky a umořovat jistinu.

(ČTK, © 2013a)

## 1.13 Refinancování hypotéky

Refinancování hypotéky je splacení již existujícího hypotečního úvěru (meziúvěru) u jedné banky (spořitelny) novým hypotečním úvěrem (meziúvěrem) od jiné banky (spořitelny). (Creative common, 2013d)

Důvodů pro refinancování hypotéky může existovat hned několik. Prvním z nich je možnost získání výhodnější úrokové sazby, než tomu je u vaší současné hypotéky či banky. Úroková sazba se fixuje na několik let, je tedy pochopitelné, že se během té doby situace na hypotečním trhu změní. Dalším aspektem, který rozhoduje o refinancování hypotéky, je doba splatnosti. Chcete svou hypotéku splatit nebo naopak prodloužit dobu jejího splácení a snížit si tak své měsíční splátky? Oboje je možné. Splatnost hypotéky může být stanovena až na 40 let, záleží však na konkrétní bance.

Často klienti chtějí upravit nějaké konkrétní podmínky hypoteční smlouvy, i to je možné provést v rámci refinancování. Jedná se například o přechod z pohyblivé sazby na fixní, navýšení hypotečního úvěru nebo zrušení určitých sjednaných položek, kterých u jiné banky už nebude třeba. (WordPress, 2012)

Nejvýhodnější je k refinancování hypotéky využít možnosti splatit celou dlužnou částku v době fixace úrokové sazby původního úvěru. Tímto je proces splacení zdarma, tj. nehrozí Vám sankce za předčasné splacení úvěru). (Creative common, 2013d)

## 2 DALŠÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

### 2.1 Úvěr 300

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje mladým lidem do 35 let věku nízkoúročené úvěry na pořízení bydlení. Vychází přitom z Nařízení vlády 616/2004 Sb. schváleného 1. 12. 2004 ve znění pozdějších novel. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011a)

#### 2.1.1 Podmínky úvěru

Úvěr poskytne Státní fond rozvoje bydlení mladým lidem

- žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, přitom není rozhodující, který z manželů podá žádost o úvěr;
- samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě. Může jít i o dítě osvojené.

Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011a)

#### 2.1.2 Zajištění úvěru

Fond si podobně jako banka zajišťuje návratnost poskytnutých úvěrů. Proto požaduje některou z forem zajištění splácení úvěru, nejčastěji formou závazku ručitele. S žadatelem může však být dohodnuta i jiná standardní forma zajištění. Zajištění zástavou na nemovitosti zpravidla ponechává hypoteční bance, aby nebránil složit potřebnou finanční částku z více zdrojů. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011a)

#### 2.1.3 Splácení úvěru

Na žádost příjemce úvěru může být počátek splácení jistiny úvěru odložen nejdéle na dobu deseti let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato. Po dobu tohoto odkladu příjemce splácí pouze úrok. Celková doba splatnosti však nesmí překročit 20 let.

Ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů může Fond povolit přerušování splácení jistiny úvěru, nejdéle však na dobu dvou let. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011a)

V takovém případě se doba splatnosti úvěru prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušení splácení. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011a)

#### 2.1.4 Využití úvěru

- výstavba bytu podle zákona o vlastnictví bytů;
- výstavba bytu v rodinném domě;
- výstavba bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení;
- koupě bytu;
- koupě rodinného domu s jedním bytem;
- úhrada za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu;
- úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu.

Velikost bytu nebo rodinného domu není limitována.

V případě, že byt je pořizován výstavbou nebo koupí, bude v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 tis. Kč za každé narozené dítě (nebo osvojené). Dotace na narozené dítě je snížena na základě žádosti.

#### Úvěr nelze poskytnout:

- je-li žadatel, jeho manžel nebo manželka vlastníkem bytu, bytového domu, rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu;
- téže osobě opakovaně;
- na výstavbu nebo pořízení bytu, na který byl úvěr Státním fondem rozvoje bydlení již poskytnut. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011a)

#### 2.1.5 Úroky

Úroky z poskytnutého úvěru nelze podle zákona č. 586/1992 Sb. odečíst od základu daně z příjmu. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011a)

## 2.2 Úvěr na pořízení bydlení

Program úvěrů na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu pro fyzické osoby, které byly postiženy povodněmi.

Podmínky programu vychází z Nařízení vlády č. 396/2002 Sb. – úvěry na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu fyzickými osobami postiženými povodněmi.

Tyto úvěry byly původně určeny na zmírnění následků povodně v roce 2002.

Nařízení bylo novelizováno tak, že lze tuto formu pomoci poskytovat i nadále. Na rok 2012 má Fond pro případné živelné pohromy v programu úvěru fyzickým osobám vyčleněno 7 milionů korun. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011b)

### 2.2.1 Podmínky úvěru

- maximální výše úvěru je 850 000 Kč
- úroková sazba 2 % ročně po celou dobu splácení
- splatnost 20 let
- zajištění ručitelem nebo exekutorským zápisem a následně i zástavním právem k nemovitosti (Státní fond rozvoje bydlení, 2011b)

### 2.2.2 Podmínky pro žadatele

- žadatel byl ke dni vyhlášení krizového stavu vlastníkem domu, bytu
- žadatel trvale bydlel v odstraňované nemovitosti a byl zde hlášen k trvalému pobytu
- stavebním úřadem bylo vydáno rozhodnutí o odstranění stavby obsahující sdělení, že k odstranění stavby dochází v důsledku povodně či v souvislosti se záchrannými pracemi.

Prostředky úvěru lze použít na výstavbu nebo koupi rodinného domu, bytu do vlastnictví žadatele. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011b)

Tento program je aktivní, úvěry se stále poskytují.

Čerpání úvěru probíhá oproti fakturám, které jsou zasílány Českomoravské záruční a rozvojové bance, a.s., která pro nás čerpání provádí a zajišťuje kontrolu faktur.



Pokud je úvěr určen na koupi bytu/domu, tak čerpání probíhá oproti Kupní smlouvě, kde musí být uvedeno financování ze strany SFRB.

Po dobu čerpání úvěru se splácí úroky, které banka předepisuje čtvrtletně.

Po ukončení čerpání úvěru prostřednictvím banky je případ vrácen Fondu, který určí na základě vyčerpané části anuitní splátku a dále smlouvu spravuje. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011b)

## 2.3 Stavební spoření

Hlavní myšlenkou stavebního spoření je možnost získat levný úvěr na bydlení. Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba, která uzavřela písemnou smlouvu o stavebním spoření (za nezletilé uzavírá smlouvu zákonný zástupce). Za uzavření smlouvy o stavebním spoření si stavební spořitelny účtují poplatek, který se pohybuje kolem 1 % z cílové částky. Poté klient začne spořit. (Creative commons, 2013f)

### 2.3.1 Podstata stavebního spoření

Hlavní podstatou stavebního spoření je levný úvěr, úročený 3–6 %, na který má klient ze zákona nárok při splnění tří podmínek:

- dosažením určité výše hodnoticího čísla (dle podmínek konkrétní stavební spořitelny), které se odvíjí od toho, kolik a jak často klient spoří
- splněním naspoření určitého procenta z cílové částky (kolem 40 %)
- spořením po určitou dobu (obvykle minimálně kolem 2 let)

Samozřejmě musí ale také splnit schopnost splácet úvěr, tedy tzv. bonitu a dostatečné zajištění (dle výše a typu úvěru někdy bez zajištění, zpravidla však musí mít zajištění pomocí ručitelů, příp. se stavební spořitelně dává do zástavy nemovitost). (Creative commons, 2013f)

### 2.3.2 Meziúvěr neboli překlenovací úvěr

Pokud však klient potřebuje prostředky na financování bydlení dříve, než splní tyto podmínky, i tato situace se dá řešit. Jde o tzv. meziúvěr neboli překlenovací úvěr. Na jeho přidělení ale klient nemá nárok ze zákona, vše závisí na posouzení stavební spořitelny. Úroková sazba tohoto druhu úvěru je ale vyšší než z klasického úvěru ze stavebního spoření, klient splácí úroky z výše meziúvěru (ale nesplácí jistinu) a dále také dospořuje, aby splnil podmínku naspoření určitého procenta vlastních prostředků z cílové částky a byl mu přidělen úvěr ze stavebního spoření, čímž by začal splácet i jistinu (musí ale splnit i ostatní podmínky pro přidělení úvěru) a skladba splátky by se změnila: místo úroků z meziúvěru a dospořování by hradil úrok z přiděleného úvěru a umořoval by jistinu (zbývající dluh). Produkt bývá nastaven tak, aby se celkové finanční zatížení klienta před přidělením cílové částky a po něm příliš nelišilo. Doba do přidělení tedy bývá při poskytnutí překlenovacího úvěru delší, než při samotném spoření. Klient může vyššími úločkami tuto dobu ovlivnit (zkrátit). (Creative commons, 2013f)

### 2.3.3 Úroky

Úroky z úvěru ze stavebního spoření je možné si odečíst od základu daně a to až do výše 300 000 Kč na rodinu ročně. (Creative commons, 2013f)

### 2.3.4 Poskytování stavebního spoření

Stavební spoření je považováno za jeden z nejbezpečnějších a nejvýhodnějších finančních produktů na českém trhu. Právo provozovat stavební spoření mají pouze specializované banky na základě zvláštního oprávnění a zároveň zákon omezuje obchodní aktivity stavebních spořitelen. Navíc klient již při podpisu smlouvy přesně ví, kolika procenty se mu budou prostředky úročit, jaké jsou podmínky pro státní podporu a jaká bude úroková sazba případného úvěru. Výnosnost smluv o stavebním spoření se při zpětném přepočtu pohybuje kolem 6 % ročně a to vše téměř bez jakéhokoliv rizika. Svoji výnosností se tak dá srovnávat s investicí na kapitálovém trhu, ovšem pouze při spoření optimálních částek. (Creative commons, 2013f)

### 2.3.5 Použití peněz ze stavebního spoření

Naspořené peníze lze po uplynutí vázací doby použít bez jakéhokoliv omezení, částku získanou jako úvěr pouze na účely stanovené zákonem jako koupi, výstavbu či opravy ubytovacích prostor či jejich pevně vestavěného vybavení (např. ústředního topení). Prostředky získané úvěrem smí klient využít na stanovené účely i ve prospěch osoby blízké. Pokud se klient rozhodne stavební spoření ukončit před uplynutím vázací doby a vybrat peníze, může tak učinit, ale ztrácí veškerou státní podporu a případně musí zaplatit i pokutu ve výši 0,5 % z cílové částky. (Creative commons, 2013f)

### 2.3.6 Státní podpora

Od 1. 1. 2011 vešla v účinnost novela zákona o stavebním spoření a o daních z příjmu. Od tohoto data stát podporuje tuto formu spoření státní podporou ve výši 10 % z vložené částky, a to až do výše 2 000 Kč ročně (při uložení částce 20 000 Kč ročně). Státní podpora za rok 2010, tedy připsaná v roce 2011, má ale jedno specifikum. Připsaná státní podpora bude zdaněna o 50 %. Od roku 2011, tedy připsaná dotace v roce 2012, klient již dostane max. státní dotaci 2 000 Kč. Další změnou od 1. 1. 2011 je zdanění výnosu o 15 %.

Jednotlivé platby je možné poukázat buď v měsíčním intervalu, v ročním intervalu, nebo nepravidelně. Ke své naspořené částce klient obdržel ještě státní podporu ve výši 15 % z ročně uspořené částky, maximálně však 3 000 Kč. Optimální ročně uspořená částka je tedy 20 000 Kč. Navíc jsou vklady a státní podpory úročeny 1–2 % p. a., dle smlouvy o stavebním spoření. Nárok na státní podporu však vzniká pouze při dodržení vázací doby 6 let, tzn. že klient peníze nemůže vybrat dříve než za 6 let. To platí pro smlouvy uzavřené po 1. 1. 2004 do 31. 12. 2010. U smluv uzavřených před tímto datem byla státní podpora ve výši 25 % z ročně uspořené částky, nejvíce však 4 500 Kč (optimální roční částka je 18 000 Kč) a vázací doba byla 5 let.

Na státní podporu nemají nárok právnické osoby.

Státní podpora se připisuje na rodné číslo, takže 1 osoba nemůže pobírat více státních podpor ze stavebního spoření, ale smluv může mít kolik chce. Výjimkou je situace, kdy účastník stavebního spoření, který pobírá na svoji smlouvu státní podporu, další spořicí smlouvu se státní podporou zdědí. (Creative commons, 2013f)

Po uplynutí vázací doby si buď může klient peníze vybrat a použít je podle svého uvážení, nebo může spořit dál, dokud nedosáhne cílové částky. Ta se ale dá zvýšit a tím se prodlouží možnost spoření se státní podporou. Další výhodou je, že po uplynutí vázací doby si klient může peníze vybrat kdykoliv. Z rozdílu staré a nové cílové částky však opět zaplatí poplatky pohybující se kolem 1 %. (Creative commons, 2013f)

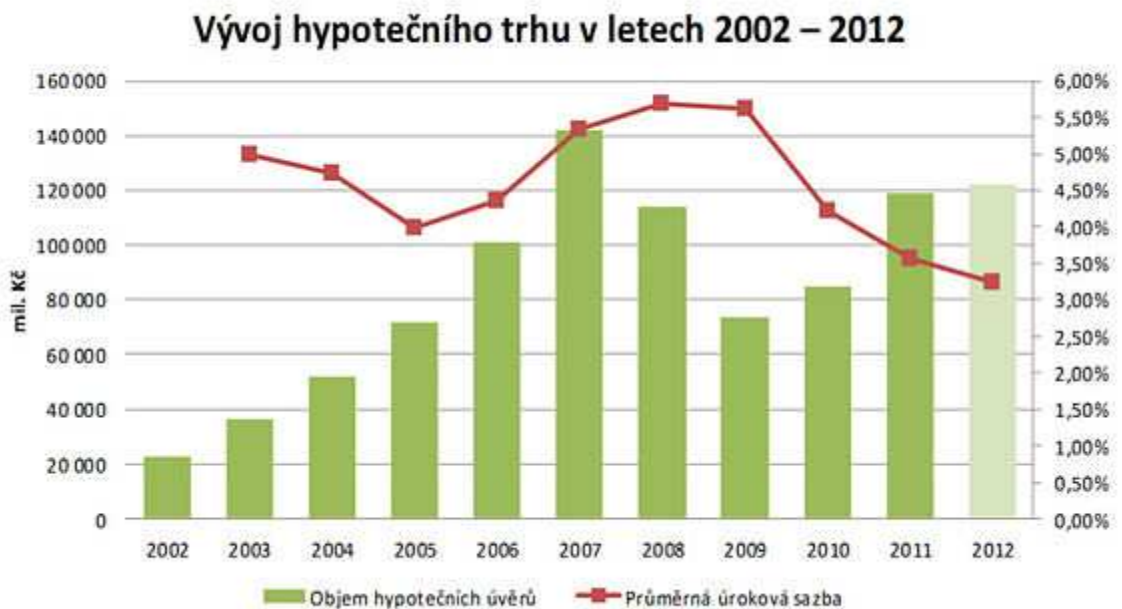
## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

### 3 HYPOTEČNÍ TRH V ČESKÉ REPUBLICE

#### 3.1 Vývoj hypotečního trhu v České republice

Podle oficiálních statistik Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) vzrostl hypoteční trh v České republice meziročně o více než 2%. (Nacher, 2013)

Díky nízkým úrokovým sazbám a stabilním cenám nemovitostí je podle Hypoteční banky současné období tím nejvýhodnějším pro pořízení bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru. (Nacher, 2013)

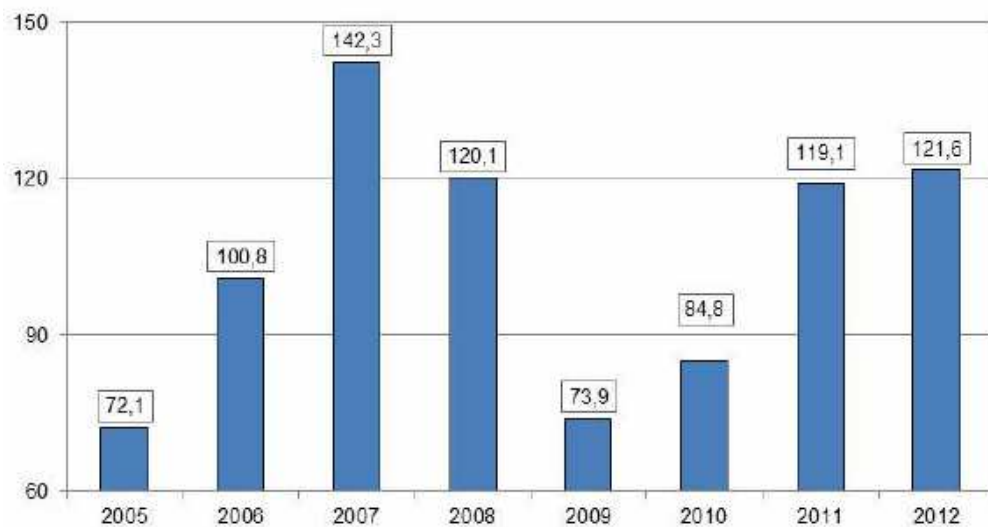


Obrázek 2 Objem hypotečních úvěrů v uplynulých letech a průměrná úroková sazba v prosinci roku 2012 (Hypoteční banka, 2013a)

Lidé v roce 2012 prostřednictvím hypoték nejvíce financovali koupi starších nemovitostí. Ve velkých městech preferovali starší byty do 60 m<sup>2</sup>, naopak v obcích a na venkově lidé nejraději bydlí v rodinných domcích s rozlohou do 135m<sup>2</sup>.

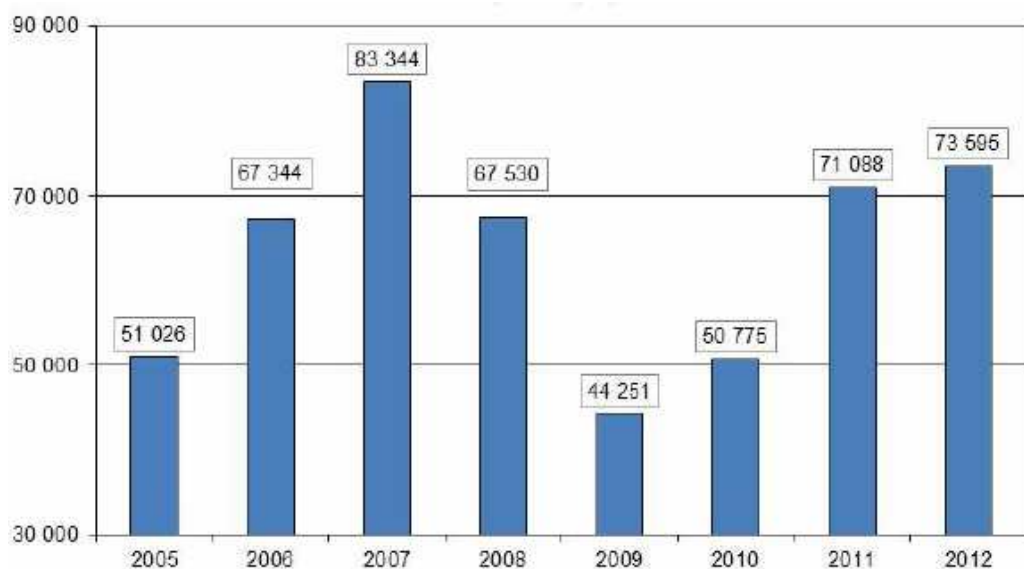
V Praze je obecně díky akčním nabídkám developerů zájem především o byty v novostavbách o velikosti do 60m<sup>2</sup>. (Nacher, 2013)

Banky podle MMR v roce 2012 poskytly hypoteční úvěry v celkovém objemu 121,6 miliard korun. Jde tak o druhý nejúspěšnější rok v historii hypotečního trhu v České republice. (Nacher, 2013)



Obrázek 3 Hypoteční úvěry poskytnuté občanům v letech 2005÷2012, objem (mld. Kč) (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013b)

V roce 2012 financovalo své vlastní bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru přes 73 tis. klientů. (Nacher, 2013)



Obrázek 4 Hypoteční úvěry poskytnuté občanům v letech 2005÷2012, počet (ks) (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013b)

Největší objem hypoték celkem banky poskytly s velkým odstupem v Praze. Nacher, 2013)

tabulka 1 Stav hypotečních úvěrů k 31.12.2012

(Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013a)

Úvěry pro: Celkové údaje pro jednotlivé kraje	Občany		Podnikat. subjekty		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)
Praha	170 651	344 600 216	5 255	236 618 175	36	401 915	175 942	581 620 307
Středočeský	40 871	59 320 509	767	4 830 117	45	836 255	41 683	64 986 880
Jihočeský	38 973	55 370 051	1 141	6 439 852	89	1 187 494	40 203	62 997 395
Plzeňský	36 843	49 262 993	575	3 795 088	81	840 380	37 499	53 898 462
Karlovarský	18 056	21 674 583	698	3 885 579	24	184 777	18 778	25 744 937
Ústecký	30 617	37 500 379	986	5 502 875	64	406 176	31 667	43 409 430
Liberecký	25 436	34 945 498	825	6 084 803	39	538 938	26 300	41 569 239
Královéhradecký	42 685	55 590 756	591	4 387 767	97	820 428	43 373	60 798 953
Pardubický	34 758	46 964 404	683	3 955 093	150	1 323 217	35 591	52 242 715
Vysočina	21 740	26 315 567	496	2 476 163	60	373 408	22 296	29 165 138
Jihomoravský	65 110	96 072 010	1 609	15 547 876	108	1 252 699	66 827	112 872 587
Zlínský	28 013	34 215 319	617	4 390 077	33	245 554	28 663	38 850 949
Olomoucký	33 857	44 482 371	592	3 379 736	81	638 605	34 530	48 500 711
Moravskoslezský	51 781	69 889 399	1 718	8 966 218	42	476 935	53 541	79 332 551
nespecifikováno	6 837	12 778 906	289	805 979	0	0	7 126	13 584 885
<b>Celkem</b>	<b>646 228</b>	<b>988 982 962</b>	<b>16 842</b>	<b>311 065 398</b>	<b>949</b>	<b>9 526 781</b>	<b>664 019</b>	<b>1 309 575 140</b>

Nejvyšší průměrnou hypotéku si berou lidé právě v Praze (2 150 000 Korun) a naopak nejnižší jsou poskytovány ve Zlínském kraji (1 351 000 Korun).

Společně s úvěry ze stavebního spoření dosáhly celkem úvěry na bydlení v celé České republice v roce 2012 objemu přibližně 166 miliard korun. (Nacher, 2013)



### 3.2 Instituce poskytující hypotéky v České republice

Hypoteční úvěry v České republice poskytuje 23 bank a nebankovních institucí:

Akcenta

Česká spořitelna

Českomoravská stavební spořitelna

Československá obchodní banka

Equa bank

Evropsko-ruská banka

Fio banka

GE money bank

Hypoteční banka

Komerční banka

LBBW Bank CZ

mBank

Modrá pyramida stavební spořitelna

Oberbank AG

Poštovní spořitelna

Raiffeisenbank

Raiffeisenbank im Stiftland eG

Sberbank CZ

Stavební spořitelna České spořitelny

UniCredit bank

Waldviertler Sparkasse von 1842 AG

WPB Capital, spořitelní družstvo

Wüstenrot hypoteční banka (Merkury Project, 2013)

### 3.3 Vývoj úrokových sazeb

Dle ukazatele Fincentrum Hypoindex se aktuálně průměrná sazba poskytnutých hypoték pohybuje na úrovni 3,17 procenta. Ještě před dvěma lety byl přítom průměr 4,5 procenta, a začátkem krizového roku 2009 dokonce převyšoval 5,5 procenta. (Pelantová, 2013)



Obrázek 5 Průměrná úroková sazba (Fincentrum, 2013b)

Důvodem pro pokles úrokových sazeb ovšem není jen pokles úroků na mezibankovním trhu, ale podle Zprávy ČNB o finanční stabilitě 2012/2013 je důvodem i pokles marží u úvěrů na bydlení.

Úrokové sazby na mezibankovním trhu klesají dlouhodobě. Důvodem je uvolněná měnová politika České národní banky, která drží klíčové úrokové sazby na rekordně nízkých úrovních. Sazby na mezibankovním trhu tvoří náklady na zdroje, které banky dále poskytují svým klientům mimo jiné prostřednictvím hypotečních úvěrů. (Zámečník, 2013a)

tabulka 2 Aktuální sazby mezibankovního trhu rok 2013 (ČNB, 2013d)

Termín	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen
PRIBOR						
1 den	0,19	0,20	0,18	0,18	0,18	0,18
1 měsíc	0,33	0,33	0,31	0,31	0,31	0,31
1 rok	0,86	0,83	0,78	0,76	0,76	0,76

Pro hypoteční úvěry musí banka zajistit i zdroje dlouhodobější než roční. K tomu zpravidla slouží emise hypotečních zástavních listů. V současnosti jsou ale i dlouhodobé úrokové sazby na rekordně nízkých hladinách.

Druhým významným důvodem nízkých sazeb hypotečních úvěrů je pokles marží bank. Tu způsobuje silná konkurence a boj i o refinancující klienty.

Marže bank u nově poskytnutých úvěrů na bydlení podle Zprávy ČNB o finanční stabilitě 2012/2013 poklesly na rekordní minimum a od roku 2010 opět klesají i marže u stávajících úvěrů (postupně splácené úvěry s vyšší marží jsou nahrazovány úvěry s nižší marží). (Zámečník, 2013a)

**GRAF V.4****Marže z bankovních úvěrů domácnostem na bydlení**  
(v procentních bodech p.a.)

Pramen: ČNB

graf 1 Vývoj marží úvěrů na bydlení (Zámečník, 2013a)

### 3.4 Podíl na hypotečním trhu

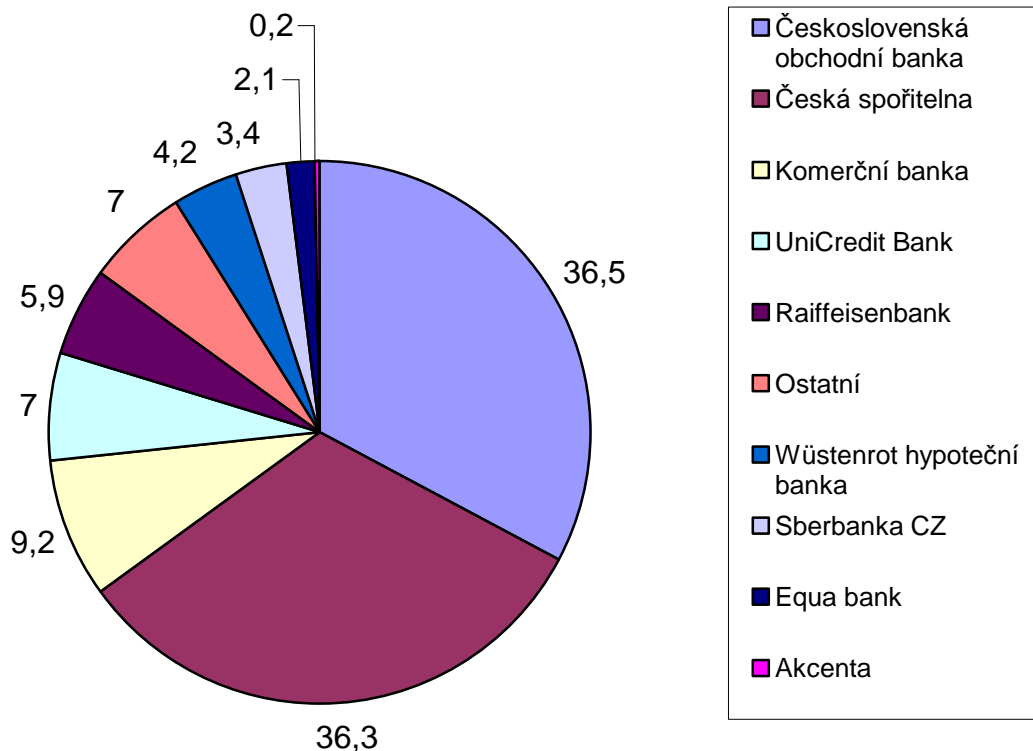
Za posledních pět let došlo k posunu tržních podílů na hypotečním trhu. (Pelantová, 2013)

#### 3.4.1 Banky

Hypoteční banka je jedničkou na trhu, která spolu s Českou spořitelnou a Komerční bankou drží 85procentní podíl. (Pelantová, 2013)

Podle MMR podíl největšího hráče – Hypoteční banky – mezi roky 2008 a 2012 klesl z téměř třetiny na třicet procent. (Pečený, 2013)

Z dat MMR za rok 2012 vyplývá, že **Hypoteční banka** již popáté obsadila pozici hypoteční jedničky na českém trhu v nové produkci, když v roce 2012 poskytla úvěry na bydlení v celkové výši 36,5 miliard korun. (Hypoteční banka, 2013b)



graf 2 Podíl na hypotečním trhu v roce 2012 v mld. Kč

**Česká spořitelna** se v roce 2013 hodlá dostat na první místo před Hypoteční banku a druhý dubnový den roku 2013 začala jednat. Před několik týdnů spořitelna oznámila, že nabízí sazbu ve výši 2,79 procenta, což je vůbec nejméně, co kdy měla v nabídce.

Na jaro 2013 se však přichystalo více bank. **Komerční banka** v tiskové zprávě slíbila hypotéku za 2,99 procenta a bez poplatků.

E-mailové schránky novinářů zaplnila **Equa bank** zprávou, že klienti, kteří budou u ní refinancovat, se mohou v dubnu 2013 dostat až na 2,69 procenta. (Pelantová, 2013)

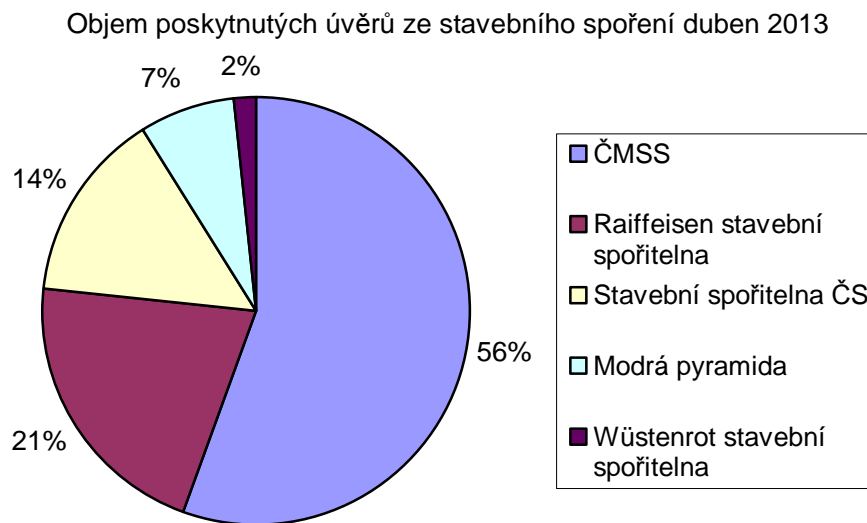
Tržní podíl **Raiffeisenbank** se za poslední roky smrškl z téměř sedmnácti procent na 5,9 procenta.

Naopak **UniCredit Bank** mezi lety 2008 a 2012 svůj tržní podíl zdvojnásobila na více než sedm procent. (Pečený, 2103)

**Axa Bank** ukončí do konce roku 2013 svou činnost v Česku. Klientům nabídne přechod ke konkurenční UniCredit Bank. Na tuzemském trhu se Axa do budoucna zaměří jen na aktivity v pojištění, zajištění na stáří a investování. Banka od svého vstupu do Česka před třemi lety získala 90 tisíc klientů a zaměřila se hlavně na spořicí účty. Od léta 2012 začala i s hypotékami, ale zde získala jen několik stovek klientů. (Mafra, 2013)

### 3.4.2 Stavební spořitelny

Úvěrová produkce stavebních spořitelen roste v roce 2013 již 4 měsíce v řadě a tentokrát meziročně o 17 %. Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v dubnu 2013 dosáhl částky 4,64 mld. Kč. Z celkové sumy 4,64 mld. Kč největší podíl (56 %) tvoří úvěry Českomoravské stavební spořitelny (2,58 mld. Kč). Druhé místo opět vybojovala Raiffeisen stavební spořitelna, která poprvé v historii poskytla bezmála 1 mld. Kč (0,99 mld. Kč/21 %) následovaná Stavební spořitelnou ČS (0,67 mld. Kč/14 %), Modrou pyramidou (0,33 mld. Kč/7 %), Wüstenrot stavební spořitelnou (0,08 mld. Kč/2 %). (AČSS, 2013)



graf 3 Objem poskytnutých úvěrů ze stavebních spoření (AČSS, 2103)

### 3.4.3 Statistiky MMR

Co se týče publikovaných objemů, tak jde o to, že ve statistikách MMR nejsou zahrnuty zdaleka všechny banky:

#### Banky reportující své výsledky

Data ministerstvu reportují pouze Hypoteční banka, Česká spořitelna, GE Money Bank, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Wüstenrot hypoteční banka, Sberbank.

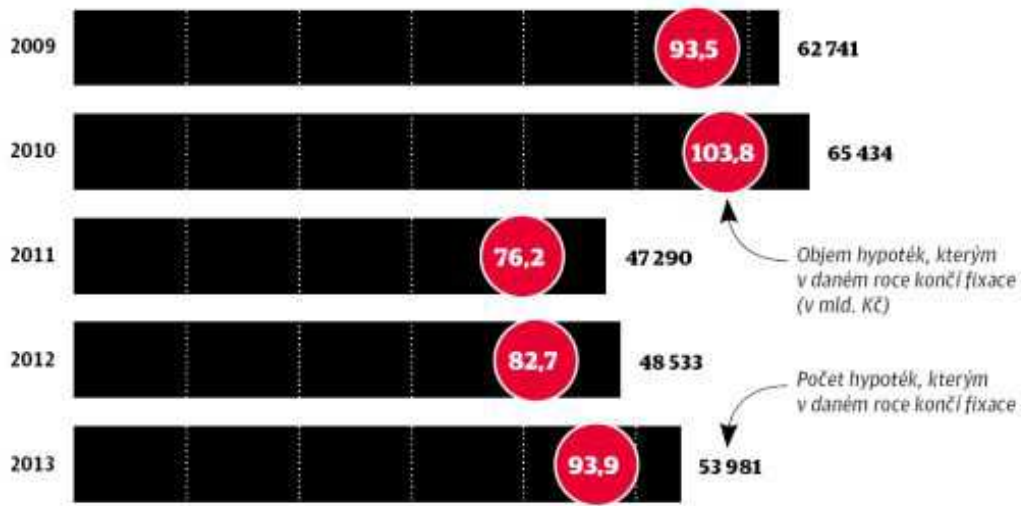
#### Banky, které nereportují své výsledky

Banky, které nereportují MMR své výsledky, jsou: Equa bank, LBBW Bank, mBank, AXA Bank, Oberbank, Fio banka a Waldviertel Sparkasse Bank (Economia, 2013)

## 3.5 Objem refinancovaných hypoték

Jak je možné, že v době zpomalující ekonomiky a rostoucí nezaměstnanosti si lidé tolik půjčují na bydlení? Především díky refinancování. Přetáhne-i banka klienta od konkurence, vykáže ho jako nový objem. Dle odhadů takové obchody tvoří až třetinu celkového objemu. (Pelantová, 2103)

Refinancování hypoték se v roce 2013 bude týkat až sto tisíc klientů. Banky si tedy rozdělí zhruba sto miliard korun, které potečou ze změn finančních domů v rámci hypotečních úvěrů. (Hrušková, 2013b)



Obrázek 6 Objem hypotečních úvěrů, kterým v daném roce končí fixace a mohou se bez pokuty refinancovat (Pelatnová, 2013)

Mnoho lidí při refinancování hypotéky uvažuje o změně banky, ale často se k tomu nakonec nerozhodnou. Důvodem jsou hlavně finanční náklady spojené s novým úvěrem. Leci kdy si klienti připlatí například za vyřízení úvěru, čerpání úvěru, různá potřebná pojištění, vedení nového úvěru nebo nový odhad nemovitosti. Banky se právě snaží tyto překážky eliminovat, ruší různé poplatky a nabízejí slevové akce

Banky tvrdí, že refinancované hypotéky tvoří 20 až 25 procent, přesná čísla však odmítají sdělit. Refinancování tvořilo pravděpodobně větší podíl, než by se mohlo zdát. (Hrušková, 2013b)

Rok 2007 byl nejúspěšnějším rokem vůbec, dohadem zhruba polovina všech sjednaných hypoték v roce 2012 tvoří ty refinancované. Před pěti lety byly sjednány hypotéky v celkovém objemu 142 miliard korun převážně s pětiletou fixací. Co se týká objemů, tak rok 2012 dokonce co do počtu hypoték předčil úspěšný rok 2007. (Hrušková, 2013a)

Jestliže v roce 2012 bylo refinancováno zhruba 27 % celkové produkce poskytnutých hypoték, pro rok 2013 se očekává, že tento podíl ještě vzroste a bude se pohybovat zhruba na úrovni 28 – 30 % celkové produkce. V lednu 2013 tedy celková hodnota nově poskytnutých hypoték dosáhla zhruba 6 miliard Kč a 2,4 mld. Kč banky půjčily na splacení dříve poskytnutých hypoték. (Fincentrum, 2013a)



Obrázek 7 Struktura produkce vykazovaných hypoték (mld. Kč)  
(Fincentrum, 2013a)

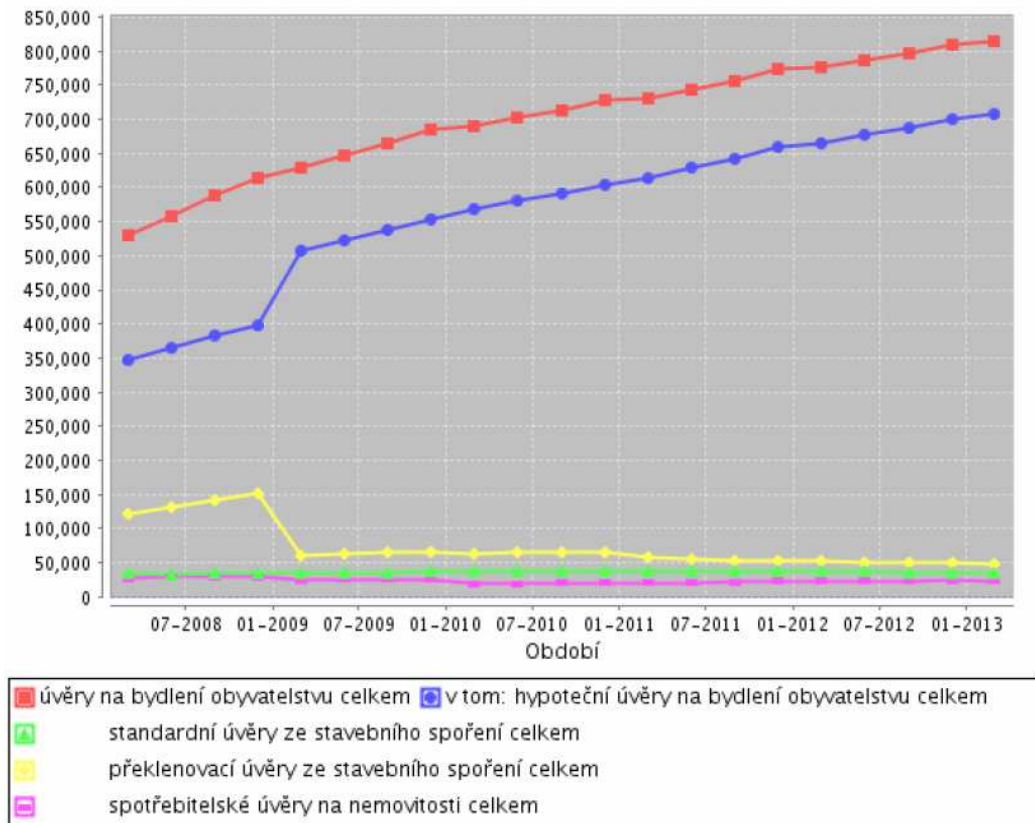
Vzhledem k počtu uzavřených nebo refinancovaných hypotečních úvěrů, nás bude pravděpodobně čekat další úspěšný hypoteční rok 2017.

Například Hypoteční banka totiž uvedla, že v roce 2012 byl uzavřen rekordní počet hypoték s pětiletou fixací. Podle předsedy představenstva Hypoteční banky tvořily pětileté fixace více jak 75 procent ze všech hypotečních úvěrů. Za pět let se tedy dočkáme dalšího boomu v oblasti refinancování.

Otázkou je, kam se vyvinou úrokové sazby u hypotečních úvěrů a zda bude rok 2017 nejúspěšnějším hypotečním rokem vůbec, nebo se zařadí jen mezi ty průměrné. (Hrušková, 2013a)



Finanční domy nyní vyostřují boj o klienty s hypotékou a už několik měsíců tlačí úrokové sazby na nová minima. Zatímco spotřebitelské úvěry jsou rekordně drahé, půjčky týkající se bydlení se staly snadným trikem, jak přilákat nové klienty. (Pelantová, 2013)



Obrázek 8 Rezidenti – úvěry domácnostem včetně NISD v mil. Kč (Česká národní banka, 2013a)

Hlavním důvodem je kromě nízkých úrokových sazeb především fakt, že si z hypotečního koláče chtějí ukousnout i malé banky.

Jednu z nejostřejších kampaní na téma refinancování hypoték rozjela UniCredit Bank. Společnost navíc nedávno svolala tiskovou konferenci, kde oznámila, že rok 2013 je ve znamení rekordního refinancování ve výši sto miliard korun, neboť končí fixace 80 až 100 tisícům hypoték.

Equa bank coby nováček na hypotečním trhu zase spočítala, že fixace letos končí u 113 tisíc hypoték, z toho zhruba 20 procent by mohlo být skutečně refinancováno. Hraje se tudíž o 40 miliard. (Pelantová, 2013)

A do třetice Hypoindex pro týdeník Euro spočítal, že v roce 2013 končí fixace 34 tisícům hypoték v objemu zhruba 61 miliard korun. Zahrnul ovšem jen tři a pětileté fixace, neboť ty představují drtivou většinu ze všech poskytovaných.

Proč se jednotlivá čísla liší? Pokud klientovi končí fixace a zůstane u své banky tento obchod se neobjeví ve statistikách. Například v roce 2008 si klienti vzali zhruba deset tisíc hypoték s jednoletou fixací. O rok později, když těmto úvěrům fixace končila, ale drtivá většina zůstala u své banky. Kromě toho, že úrokové sazby tehdy nebyly nijak zázračné, trh pocítil dopady krize zákazník s hypotékou byl pro banku ne úplně žádoucí. (Pelantová, 2013)

### **3.5.1 Garance úrokové sazby při refinancování**

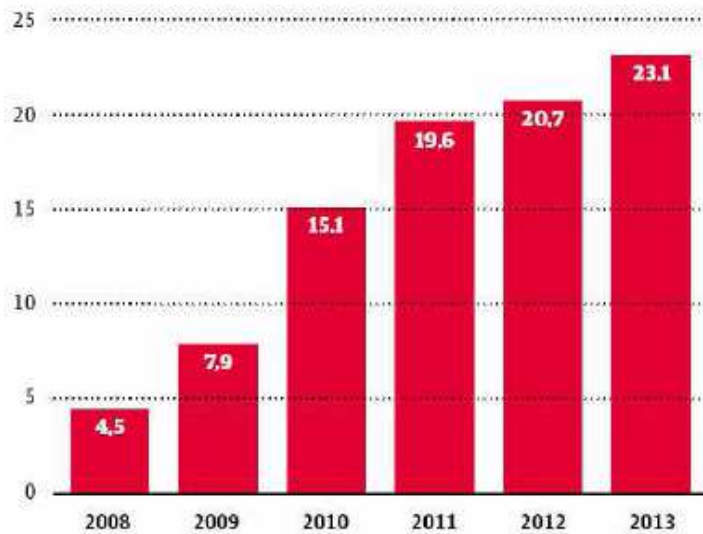
Refinancování hypoték je pro banky už více jak rok velmi zajímavý byznys. O klienty se perou nejen různými akcemi, ale také dlouhou garancí úrokové sazby. Výhodnou úrokovou sazbu si můžete zajistit až rok dopředu, zvláště pokud jste svůj úvěr do teď řádně spláceli.

Průměrná úroková sazba se podle Fincentrum Hypoindex pohybuje kolem 3,21 procenta a rozhodně se momentálně vyplatí pětiletá fixace.

Garance úrokové sazby spočívá v tom, že i když vám končí fixace například až v listopadu, už teď si můžete zajistit aktuální nízkou sazbu. I když by se náhodou stalo, že sazby o něco klesnou, pořád se vyplatí využít nabízené garance. Ti, kteří totiž letos refinancují hypotéku s pětiletou fixací, měli pořizovací úrokovou sazbou 5,45 procenta. (Hrušková, 2013d)

## **3.6 Nesplacené hypotéky**

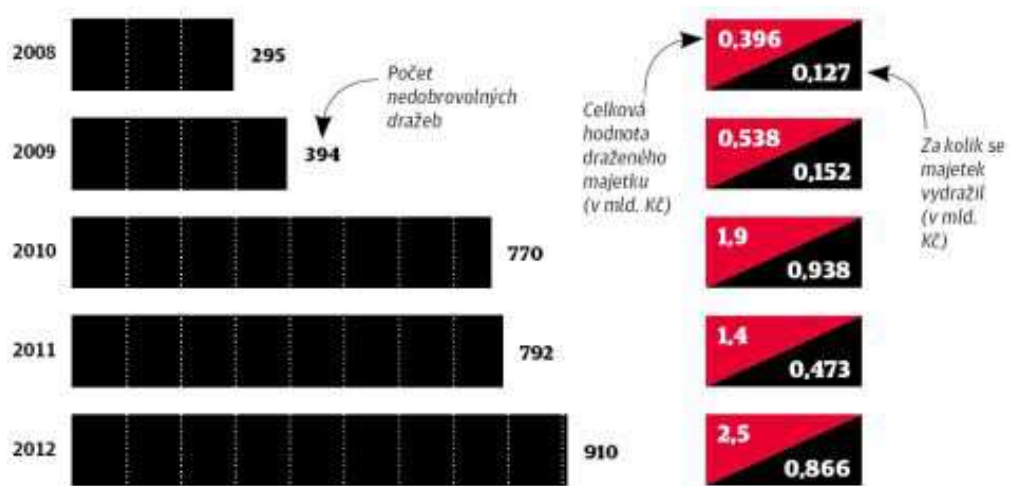
Jakkoli banky tvrdí, že objem nesplacených hypoték neznamená žádné riziko, situace různá není. Ze statistik České národní banky vyplývá, že lidé už ke konci února 2013 na hypotékách nespláceli více než třiatdvacet miliard, což je meziročně o tři miliardy více. (Pelantová, 2013)



Obrázek 9 Objem nesplacených hypoték ke konci února roku 2013 (mld. Kč)

(Pelantová, 2013)

Byznys vycítily i dražební společnosti. Stačí se podívat na veřejně dostupnou databázi nedobrovolných dražeb nemovitostí a do kolonky navrhovatel zadat banku. Najít lze desítky případů. V roce 2012 se třeba podle statistik Centrální adresy, což je informační systém o dražbách, dostal do aukcí nemovitý majetek v hodnotě 2,5 miliardy korun. Nakonec se vydražil za bezmála 900 milionů korun. (Pelantová, 2013)



Obrázek 10 Nedobrovolné dražby nemovitého majetku (Pelantová, 2013)

Za první čtvrtletí roku 2013 bylo zatím 627 nedobrovolných dražeb nemovitého majetku a celková hodnota draženého majetku dosáhla 1,033 mld. Kč. Majetek se vydražil za 628 milionů Kč. (Česká pošta, 2013)

## 4 KRITÉRIA VÝBĚRU HYPOTÉKY

Kritérií pro výběr hypotéky je celá řada. Klienti a banky sledují každá jiná kritéria při rozhodování o pořízení či udělení hypotečního úvěru.

### 4.1 Kritéria klienta

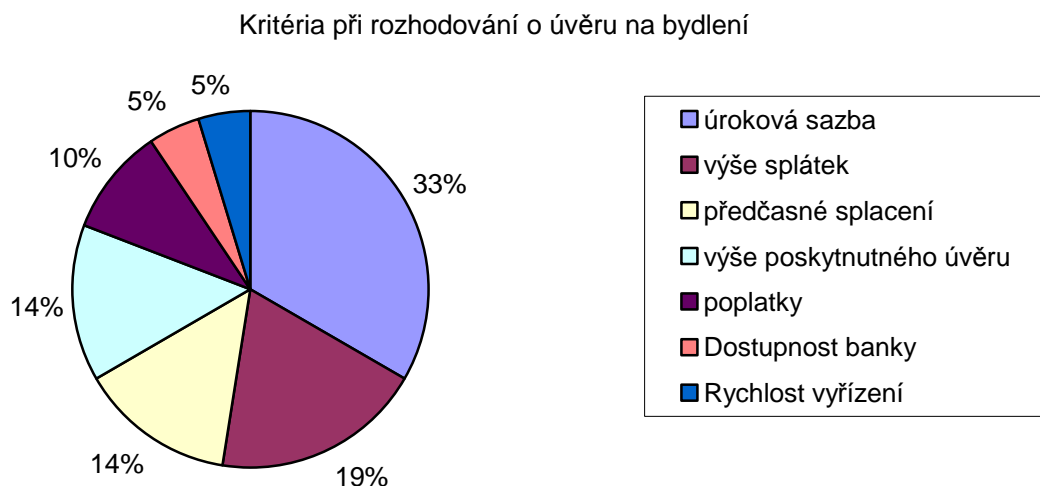
Každý klient preferuje jiné kritérium, které závisí na jeho věku, příjmu, rodinném stavu, zaměstnání atd.

Mezi nejběžnější kritéria patří LTV (poměr úvěru k hodnotě nemovitosti), výše hypotéky, výše měsíčních splátek, doba splatnosti hypotéky, úroková sazba, délka fixace, poplatky za vedení úvěrového účtu a vyřízení hypotéky, možnost předčasného splacení hypotečního úvěru zdarma nebo povinný běžný účet.

Samozřejmě se klienti rozhodují i podle dalších osobních kritérií jako je např. důvěra v banku nebo bankovního poradce, dostupnost banky, rychlost vyřízení úvěru atd.

#### 4.1.1 Kritéria při rozhodování o úvěru na bydlení

Abych zjistila, jakými kritérii se klienti při rozhodování o výběru hypotéky řídí, provedla jsem průzkum na základě dotazníků.



graf 4 Kritéria při rozhodování o úvěru na bydlení

Při rozhodování o úvěru na bydlení se 33% z dotázaných rozhoduje podle úrokové sazby, 19% podle výše splátek, 14% preferuje možnost předčasného splacení hypotečního úvěru.

U 14% dotázaných rozhoduje výše poskytnutého úvěru. 10% dotázaných se rozhoduje podle poplatků, které si banka účtuje za vyřízení hypotečního úvěru nebo vedení hypotečního účtu a shodně po 5% se klienti rozhodují o hypotečním úvěru podle dostupnosti banky a rychlosti vyřízení úvěru.

#### **4.1.2 Výše úrokové sazby**

Úroková sazba je při rozhodování o hypotečním úvěru je pro klienty nejdůležitějším kritériem.

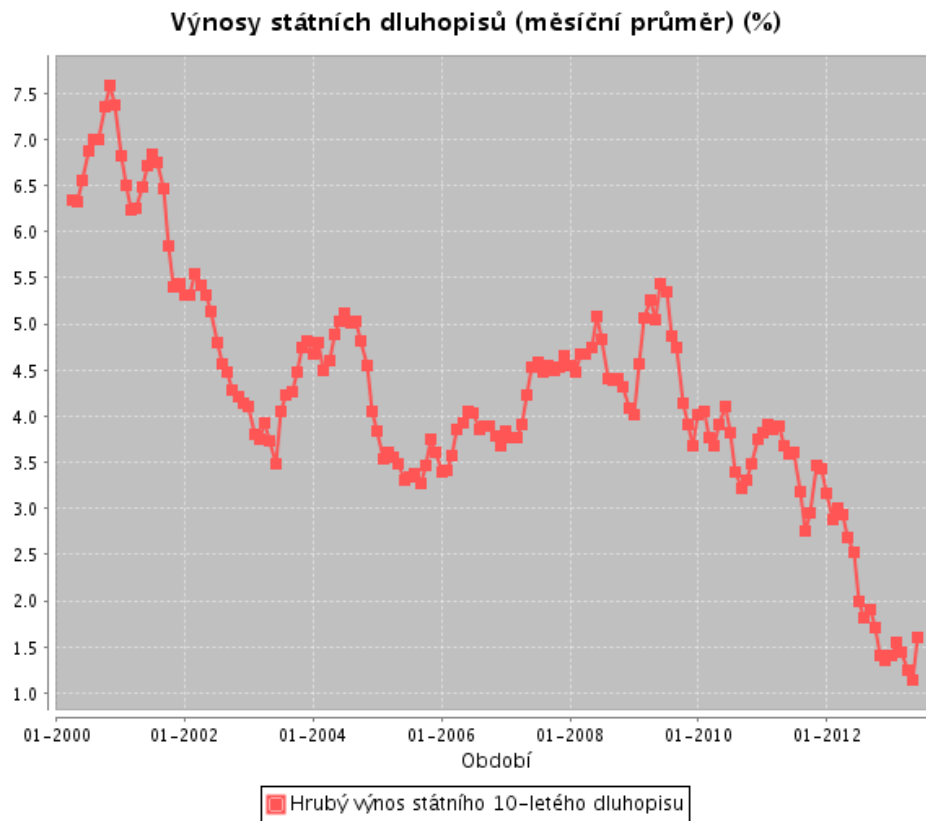
Hypoteční úrokové sazby ovlivňuje hned několik různých faktorů.

##### **Cena zdrojů**

Samozřejmě hlavní položkou, která tvoří výši úrokových sazeb, je cena zdrojů na mezibankovním trhu.

Hypoteční úvěry jsou dlouhodobým finančním závazkem, a proto o ceně zdrojů na mezibankovním trhu rozhodně nevypovídá jen základní úroková sazba vyhlášená ČNB. Ta je spojena především s krátkodobými sazbami. Pokud ČNB mění základní sazbu, jedná se spíše o indikátor možného budoucího vývoje inflace. 2T repo sazba hypotéky přímo neovlivňuje. Jedná se předně o indikátor inflace.

Pro zjištění trendu, kterým se budou hypoteční úrokové sazby pohybovat, nás zajímají spíše úrokové sazby na dluhopisových trzích. Pokud zde sazby rostou, pak je vysoce pravděpodobné, že můžete v brzké době čekat růst také u úrokových sazeb dlouhodobých úvěrů, kam hypotéky patří. (Vojtíšek, 2011)



Obrázek 11 Vývoj úrokových sazeb na dluhopisových trzích (ČNB, 2013e)

### Riziková marže

Do výše úrokové sazby také vstupuje riziková marže a částečně se z úrokových výnosů musí pokrýt i administrativní náklady spojené se získáním klientů. U neúčelových úvěrů mají banky dlouhodobou zkušenost s nižší platební morálkou svých klientů, a proto obvykle nastavují rizikovou marži vyšší než v případě účelových úvěrů. Pokud banka zná účel použití finančních prostředků, v zástavě je kvalitní nemovitost a zdroje pro splácení jsou transparentní, takové úvěry získávají nižší rizikovou marži a celková sazba je tak výhodnější. (Vojtíšek, 2011)

### Tržní prostředí

V neposlední řadě je důležité i celkové tržní prostředí. Riziková marže závisí na účelu úvěru i nezaměstnanosti. (Vojtíšek, 2011)

Aktuální úrokové sazby banky zveřejňují na svých internetových stránkách, ale většinou banky nabízí konkrétní úrokovou sazbu až po osobní návštěvě. Proto se může nakonec dohodnutá úroková sazba lišit oproti zveřejněné úrokové sazbě.

tabulka 3 Úrokové sazby hypotečních úvěrů některých bank k 11.7.2013

<b>Aktuální úrokové sazby podle doby fixace</b>			
<b>Banka</b>	<b>1 rok</b>	<b>3 roky</b>	<b>5 let</b>
ČSOB	4,19 %	2,89 %	2,99 %
Komerční banka	4,09 %	2,99 %	2,99 %
Česká spořitelna	3,94 %	3,24 %	3,04 %
GE Money bank	3,44 %	2,79 %	2,79 %
UniCredit bank	3,89 %	2,74 %	2,99 %
Raiffesensbank	3,99 %	2,79 %	2,89 %
Equa bank	4,09 %	2,69 %	2,69 %
mBank	3,16 %	2,97 %	2,94 %
Fio banka	3,19 %	2,84 %	2,79 %
LBBW	3,66 %	2,87 %	3,22 %

Např. u ČSOB je úroková sazba platná po akční slevě, která je závislá na výši úvěru, maximálně 0,40 % pro úvěry nad 3 miliony korun včetně. Akce platí pro nové hypotéky od 3. října 2012 do odvolání. ČSOB také nabízí odměnu za věrnost. Svým klientům odpustí 5 % z výše úvěru, když u banky zůstanou po celou dobu splácení hypotéky.

U Equa Bank je sazba u účelové hypotéky ovlivněna tím, kolik procent z hodnoty nemovitosti si plánujete vypůjčit, délkou platnosti úrokové sazby a výši hypotečního úvěru.

Fio banka upozorňuje, že výše uvedené úrokové sazby jsou minimální, tj. s nejnižší možnou rizikovou přírůzkou a s využitím veškerých poskytovaných slev. Výslednou sazbu stanovuje Fio banka pro každý hypoteční úvěr individuálně dle konkrétních podmínek. Banka také poskytuje slevu za refinancování 0,50 % a slevu při úvěru nad 2 milióny 0,20%. (Hrušková, 2013c)

Sazby hypoték UniCredit Bank jsou nadále na velmi nízké úrovni, například úrokové sazby hypoték s tříletou fixací začínají již na 2,89 %, u hypoték v objemu nad 3 milióny Kč ještě o desetinu procenta níž, tj. 2,79 %. (Hrušková, 2013c)

### 4.1.3 Doba fixace úrokové sazby

Při fixaci úrokové sazby banky zohledňují také to, na jakou výši si hypotečního úvěru chceme pořídit. Jinou úrokovou sazbu nám banka nabídne v případě, že si bereme hypoteční úvěr na 100% hodnoty nemovitosti nebo méně.

Čím vyšší úvěr k ceně nemovitosti nám banka poskytuje, tím vyšší jsou úroky, protože banka podstupuje vyšší riziko nesplácení hypotečního úvěru.

tabulka 4 Příklady úrokových sazeb podle LTV v roce 2013

LTV	Fixace	Úroková sazba
100 %	1 rok	5,39
	3 roky	4,09
	5 let	4,19
70 %	1 rok	4,19
	3 roky	2,89
	5 let	2,99

Klienti si mohou úrokovou sazbu zafixovat i na delší období než je 5 let. Nejdelší období, na které banky umožňují zafixovat si úrokovou sazbu je 30 let.

tabulka 5 Délka fixace úrokové sazby u vybraných bank v roce 2013

Banka	Max. délka fixace úrokové sazby
ČSOB	15 let
Komerční banka	15 let
Česká spořitelna	20 let
GE Money bank	5 let
UniCredit bank	10 let
Raiffesenbank	10 let
Equa bank	5 let
mBank	5 let
Fio banka	5 let
LBBW	20 let

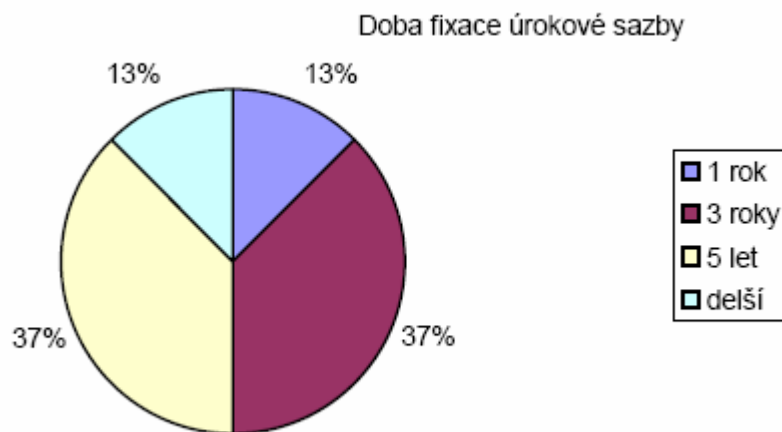


Banky nabízí lepší úroky pro úvěry s kratší dobou splatnosti a delší dobou fixace.

V současné době jsou úrokové sazby na historicky nejnižších úrovních, proto je výhodné zafixovat si úrokovou sazbu na delší období. Nejvýhodnější úrokové sazby jsou u fixace úroků z hypotečních úvěrů na 3 nebo 5 let. Úroky u hypotéky s fixací do 1 roku nebo nad 5 let jsou již výrazně vyšší.

S dlouhým obdobím fixace je však spojeno riziko poplatků v případě, že budeme chtít splatit úvěr předčasně v průběhu fixace úrokové sazby.

Z dotazníků vyplývá, že 37% dotázaných preferuje dobu fixace úrokové sazby 3 a 5 let. Shodně po 13% dotázaných by zvolilo dobu fixace úrokové sazby v délce trvání 1 rok a nebo delší než 5 let.



graf 5 Doba fixace úrokové sazby

#### 4.1.4 Doba splatnosti hypotečního úvěru a výše splátek

Úroková sazba ovlivňuje výši měsíčních splátek hypotečního úvěru. Klient tak může ušetřené peníze investovat jiným způsobem.

Obecně platí, že čím delší splatnost, tím menší splátka úvěru a obráceně. Pro klienty je samozřejmě dlouhá splatnost, a tedy nízká splátka, na první pohled atraktivní. Jenže každá mince má dvě strany. Čím delší si klient nastaví splatnost úvěru, tím více v konečném důsledku za úvěr zaplatí. (Svačina, 2008)

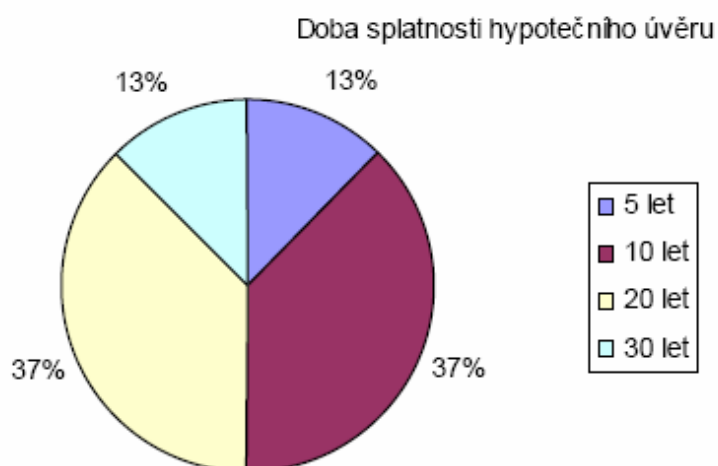
Klienti se při stanovení doby splatnosti hypotečního úvěru a výše splátek rozhodují především podle své momentální finanční situace a podle očekávané situace v budoucnosti.

Je nutné si před uzavřením hypoteční smlouvy spočítat, zda je pro nás výhodnější platit nižší měsíční splátky, ušetřené peníze spořit nebo investovat a při konci fixace úrokové sazby splatit část úvěru najednou. Nebo se rozhodneme splatit úvěr rychleji, tím platit nižší úroky ale vyšší měsíční splátky.

tabulka 6 Maximální délka splatnosti hypotečního úvěru u vybraných bank rok 2013

Banka	Max. délka splatnosti hypotečního úvěru
ČSOB	40 let
Komerční banka	30 let
Česká spořitelna	30 let
GE Money bank	30 let
UniCredit bank	30 let
Raiffesenbank	30 let
Equa bank	35 let
mBank	40 let
Fio banka	30 let
LBBW	30 let

Z dotázaných 37% preferuje dobu splatnosti hypotečního úvěru 10 nebo 20 let. Shodně po 13% dotázaných by zvolilo dobu splatnosti hypotečního úvěru do 5 let nebo až 30 let.



graf 6 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Příklad:

Klient se rozhoduje o pořízení hypotečního úvěru ve výši 3 mil. Kč, se splatností 20 nebo 30 let.

tabulka 7 Příklad placení hypotečního úvěru

Fixace	Úrok	Splatnost	Splátka	Zaplaceno celkem
1 rok	4,19	20 let	18 481,00 Kč	4 435 440,00 Kč
		30 let	14 653,00 Kč	5 275 080,00 Kč
3 roky	2,89	20 let	16 473,00 Kč	3 953 520,00 Kč
		30 let	12 471,00 Kč	4 489 560,00 Kč
5 let	2,99%	20 let	16 623,00 Kč	3 989 520,00 Kč
		30 let	12 632,00 Kč	4 547 520,00 Kč

V případě fixace úrokové sazby na rok 1 může mít klient, se splatností úvěru 30 let, nižší splátky o 3 828,00 Kč. Za 1 rok tak klient může ušetřit až 45 936,00 Kč (když nebudeme zohledňovat inflaci) za 10 let to již může být, při neměnné úrokové sazbě, 459 360,00 Kč. Pokud by klient tyto volné peněžní prostředky investoval např. při úrokové sazbě 4,5% může za 10 let ušetřit až 480.031 Kč. Tyto volné peníze může klient použít na splátku úvěru při konci fixace nebo je může investovat. Na druhou stranu při delší splatnosti klient zaplatí více za celý úvěru o 839 640,00 Kč.

Při fixaci úrokové sazby na 3 roky bude mít klient, při splatnosti 30 let, nižší měsíční splátku o 4 002,00 Kč. Za 3 roky může klient ušetřit až 144 072,00 Kč, za 10 let při neměnné úrokové sazbě 480 240,00 Kč. Za úvěr zaplatí při splatnosti 30 let o 536 000,00 Kč.

Při fixaci úrokové sazby na 5 let bude mít klient, při splatnosti 30 let, nižší měsíční splátku o 3 991,00 Kč. Za 5 let může klient ušetřit až 239 460,00 Kč, za 10 let při neměnné úrokové sazbě to může být již 478 920,00 Kč. Za úvěr zaplatí při splatnosti 30 let o 558 000,00 Kč.

#### 4.1.5 Předčasné splacení hypotečního úvěru

Z provedeného průzkumu jsme zjistila, že kritérium předčasného splacení je pro klienty také důležité.

Při konci fixace úrokové sazby může klient bezplatně splatit část úvěru nebo si může změnit výši úrokové sazby, změnit výši splátek nebo změnit délku fixace úrokové sazby.

V průběhu fixace úrokové sazby si banky účtují poplatky za předčasné splacení hypotečního úvěru.

tabulka 8 Poplatek za předčasné splacení hypotéky během fixace úrokové sazby rok 2013

<b>Banka</b>	<b>Poplatek za předčasné splacení hypotečního úvěru</b>
ČSOB	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, max. 25 % z výše mimořádné splátky
Komerční banka	úroky do konce fixace
Česká spořitelna	10 % z výše mimořádné splátky
GE Money bank	5 % p. a. do konce úrokového období z předčasně splacené jistiny
UniCredit bank	5 % za rok
Raiffesbank	10 % z objemu mimořádně splacené částky nebo 1 % z objemu mimořádně splacené částky v případě neúčelových hypotečních úvěrů
Equa bank	10 % z výše splátky
mBank	0 Kč do výše 20 % nesplacené jistiny, 3 % z objemu mimořádné splátky překračující 20 % nesplacené jistiny
Fio banka	2 % z objemu splátky za každý započatý rok do konce období fixace Pokud si klient vybral k hypotéce službu Mimořádná splátka, může složit mimořádnou splátku ve výši až 20 % sjednané výše úvěru ročně bez poplatku mimo datum změny pevné úrokové sazby. Tato služba je zcela zdarma.
LBBW	5 % p.a. z předčasně splacené částky do konce období fixace, min. 5.000 Kč; 0 % z předčasně splacené částky odpovídající částce získané z dotace Státního fondu životního prostředí v rámci programu "Zelená úsporám"

Poplatky spojené s předčasným splacením hypotečního úvěru mimo datum změny úrokové sazby bývají často nemalé. Proto pokud klient ví, že získá během doby trvání fixace finance, které může použít na splacení části nebo celého hypotečního úvěru, měl by uvažovat o bance, která poplatky za předčasné splacení neúčtuje nebo umožňuje, jako např. Fio banka, sjednat si službu, která umožňuje předčasné splacení části nebo celého úvěru zdarma.

tabulka 9 Předčasné splacení hypotečního úvěru zdarma, rok 2013

<b>Banka</b>	<b>Předčasné splacení zdarma</b>
ČSOB	ne (ano pouze u americké hypotéky)
Komerční banka	ne
Česká spořitelna	ne
GE Money bank	ne
UniCredit bank	ne (ano pouze u účelového hypotečního úvěru Flexi)
Raiffesensbank	ano (u 6 z 8 hypotečních úvěrů)
Equa bank	ano
mBank	ano
Fio banka	ano
LBBW	ne

Například klient z výše uvedeného příkladu se rozhodne 1 rok před koncem 5-ti leté fixace uhradit 1 mil. Kč.

tabulka 10 Příklady poplatků za předčasné splacení hypotečního úvěru

<b>Banka</b>	<b>Poplatek za předčasné splacení hypotečního úvěru</b>
ČSOB	50.000 Kč
Komerční banka	40.134 Kč
Česká spořitelna	100.000 Kč
GE Money bank	50.000 Kč
UniCredit bank	50.000 Kč
Raiffesensbank	10.000 ÷ 100.000 Kč
Equa bank	100.000 Kč
Fio banka	20.000 Kč
LBBW	50.000 Kč

Výpočet úroku = jistina x úroková sazba x počet dní / 360\*100

= 1000000x2,99x360 / 360\*100 = 3.344,48\*12 = 40.134 Kč úroky za rok.

Z výše uvedeného vyplývá, že pro klienta je výhodnější uhradit bance roční úroky než platit poplatky za předčasné splacení úroku.

#### 4.1.6 Poplatky za vyřízení úvěru a vedení úvěrového účtu

Banky si za vyřízení hypotečního úvěru účtují různé poplatky. Jedná se zejména o poplatek za zpracování hypotečního úvěru, znalecký posudek. Další poplatky jsou spojeny také s čerpáním hypotečního úvěru: poplatek za čerpání hypotečního úvěru, povolení čerpání hypotečního úvěru, expresní čerpání, nedočerpání dohodnuté výše úvěru. Poplatky jsou také spojeny se správou úvěru: vedení a správa úvěru, výpis z hypotečního úvěru atd.

tabulka 11 Výše poplatků za vyřízení hypotečního úvěru

Banka	Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru
ČSOB	0,4 % z poskytnutého úvěru, min. 2.000 Kč, max. 10.000 Kč
Komerční banka	2.000÷2.900 Kč
Česká spořitelna	0
GE Money bank	6.000 Kč
UniCredit bank	2.500 Kč; nebo 1% z objemu úvěru min. 8.000 Kč
Raiffesensbank	3% z výše úvěru, min. 9.000 Kč, max. 150.000 Kč; nebo 0,5% z objemu úvěru, min. 3.000 Kč
Equa bank	2.800 Kč nebo 4.900 Kč; nebo 1,25% z výše úvěru (min. 5.000 Kč, max. 20.000 Kč)
Fio banka	0
LBBW	0,25% z hypotečního úvěru, min. 2.900 Kč

tabulka 12 Poplatky za vedení hypotečního úvěru

<b>Banka</b>	<b>Poplatek za vedení hypotečního úvěru</b>
ČSOB	150 Kč / měsíc
Komerční banka	0
Česká spořitelna	97 Kč ÷ 150 Kč / měsíc
GE Money bank	0
UniCredit bank	200 Kč / měsíc
Raiffeisenbank	50 Kč / měsíc
Equa bank	0
Fio banka	0
LBBW	150 Kč / měsíc

I na poplatcích se dá výrazně ušetřit. V současné době banky vedou boj o klienty a proto banky nabízí některé z výše uvedených služeb zdarma. Proto si klient musí před uzavřením hypotečního úvěru ověřit, které poplatky si banka účtuje a které nikoliv.

## 4.2 Kritéria banky

Maximální výše hypotečního úvěru je ovlivňována následujícími faktory: výší disponibilních zdrojů dlužníka využitelných ke splácení dluhu, cenou zástavy (zastavované nemovitosti), resp. výše zadlužené části, cenou financovaného hypotečního úvěru, která se stanovuje odborným znaleckým posudkem. Pro poskytnutí hypotečního úvěru musí žadatel splnit bankou požadovaná kritéria, mezi která patří: bonita klienta, kvalita investičního záměru, cena nemovitosti. Klient musí bance při žádosti o hypoteční úvěr prokázat dostatečné příjmy, nabídnout vhodné zajištění nemovitosti a předložit příslušné doklady vyplývající z konkrétního účelu úvěru (např. kupní smlouvu, stavební povolení atd.). Jednou z podmínek získání hypotečního úvěru je i založení běžného účtu u banky, u které žádáme o hypoteční úvěr. Nejdůležitějším kritériem pro schválení hypotéky je stabilní finanční příjem žadatele. Některé banky mají daný limit příjmu, pod který při schválení hypotéky nepůjdou. Například Raiffeisenbank vyžaduje, aby součet čistých měsíčních příjmů všech žadatelů byl nejméně 45 tisíc korun, u Poštovní spořitelny můžete uspět jen s příjmem minimálně 30 tisíc korun. Wüstenrot stoprocentní hypotéku neposkytne pouze jednomu žadateli, vždy musí být minimálně dva. (Mafra, 2012)

## 5 NÁVRH FINANCOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB PRO KONKRÉTNÍ KLIENTY

### 5.1 Příklad

Klientka ve věku 44 let, která žije sama se svým synem, v bytě 2+1, uvažuje o koupi bytu 3+1. Klientka je svobodná matka.

Zvažuje jakým způsobem financovat nové bydlení.

Prodejem bytu 2+1 může získat částku cca 1.200.000 Kč. Nový byt o velikosti 3+1 chce koupit za cca 1.600.000 Kč.

Uvažuje tedy o půjčce na bydlení 400.000 Kč.

Její příjem činí 18.000 Kč měsíčně. Její měsíční náklady jsou cca 15.000 Kč. Zbývá ke spoření 3.000 Kč/měsíc. Úspory klientka nemá žádné.

Vzhledem k tomu, že klientka může ušetřit měsíčně pouze 3.000 Kč, můžeme považovat za nejdůležitější kritérium klientky při volbě hypotéky výši měsíčních splátek.

A protože klientka chce bytovou situaci vyřešit co nejrychleji, je dalším důležitým kritériem pro výběr způsobu financování rychlost poskytnutí úvěru.

Ve své práci budu používat údaje z ČSOB. V případě, že by klientka chtěla využít jinou banku je možné postupovat podle níže uvedeného a zjistit jaké splátky a podmínky by klientka získala u jiných bank.

#### 5.1.1 Spoření

Můžeme se podívat na příklad, že by si klientka chtěla na koupi bytu naspořit, aby si nemusela brát úvěr ani půjčku.

Nevýhodou tohoto způsobu financování bydlení je nemožnost pořídit si vlastní bydlení ihned, ale čekat, až si na bydlení našetříme a také možnost, že ceny bytů za dobu, kdy budeme spořit porostou. Výhodou je naopak pro někoho skutečnost, že si nemusí brát úvěr.

Záleží na přístupu klientky k riziku. Méně rizikový způsob spoření je formou spořicího účtu, termínovaného vkladu nebo např. stavebního spoření. Rizikovější způsob spoření je investice do akcií nebo třeba dluhopisů.



### 5.1.1.1 Spořicí účet

Úrokové sazby u spořicího účtu se v současné době pohybují v rozmezí 0,05 ÷ 1,6 %.

Kdyby si klientka odkládala pravidelně 3.000 Kč měsíčně na spořicí účet, při úrokové sazbě 1,6%, mohla by za 1 rok naspořit cca 36.264 Kč:

$$S_x = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right)$$

kde  $S_x$  je celková naspořená částka za rok

$m$  je počet vkladů v rámci jednoho úrokového období

$x$  je spořená částka

$i$  je roční úroková sazba (Radová, 2005, s.82)

$$S_x = 12 \cdot 3000 \cdot \left(1 + \frac{12-1}{2 \cdot 12} \cdot 0,016\right) = 36.264 \text{ Kč}$$

Aby ušetřila částku 400.000 Kč musela by šetřit cca 11 let.

Vzhledem k tomu, že se úroky spořicího účtu neustále snižují, není spoření formou spořicího účtu pro klientku vhodnou volbou financování bytových potřeb.

### 5.1.1.2 Stavební spoření

Stavební spoření by mohlo být pro klientku velmi vhodným nástrojem pro naspoření požadovaných 400.000 Kč na koupit bytu.

Výhodou stavebního spoření je vysoký úrok a relativně nízké riziko spojené se stavebním spořením.

Ovšem se stavebním spořením je dobré začít v předstihu, když klientka ví, že si bude chtít koupit nemovitost a nechce si brát žádný úvěr, protože nejkratší doba spoření je 6 let.

Klientka si však chce nemovitost koupit co nejdříve, aby mohla synovi pořídit samostatný pokoj, proto by musela stavební spoření kombinovat s úvěrem ze stavebního spoření, nebo s překlenovacím úvěrem.

Pokud by klientka spořila 3.000 Kč měsíčně, s cílovou částkou 400.000 Kč a efektivní úrokovou sazbou 5%, naspořila by za 6 let, včetně úroků:

$$S = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

(Radová, 2005, s.106)

$$S = 12 \cdot 3000 \cdot \left(1 + \frac{12-1}{2 \cdot 12} \cdot 0,05\right) \cdot \frac{(1+0,05)^6 - 1}{0,05} = 250.480 \text{ Kč}$$

Za uzavření smlouvy a vedení účtu by klientka zaplatila jednorázový poplatek 8.310 Kč.

Státní podpora činí 10% z ročně naspořené částky, max. 2000 Kč za rok. Za každý rok šetření, protože našetří více jak 36.000 Kč ročně, případně klientce státní podpora 2.000 Kč, tj. 12.000 Kč za 6 let.

Úroky z vkladů, včetně úroků ze státní podpory podléhají zvláštní sazbě daně (srážkové dani) ve výši 15%, státní podpora je od daně osvobozena. Prémie a bonusy jsou od daně osvobozeny.

Budu vycházet ze situace, že klientka za 6 let naspoří 250.480 Kč, od toho odečte 8.310 Kč za poplatky, přičte 12.000 Kč jako státní podporu, odečte daň z úroků cca 5.172 Kč a zjistíme, že za 6 let spoření by klientka naspořila cca 248.998 Kč.

Stavební spořitelny klientům vyplácí ještě bonusy..

### 5.1.2 Spotřebitelský úvěr

Protože klientka uvažuje, že si na pořízení bydlení půjčí pouze 400.000 Kč, mohla by uvažovat i o spotřebním úvěru. Banky poskytují spotřebitelské úvěry do výše až 6 mil. Kč (Citibank) s délkou splácení až 180 měsíců. Ovšem spotřebitelské úvěry jsou velmi drahé a úroky u spotřebitelských úvěrů mohou dosahovat až k 18%. Proto ani spotřebitelský úvěr není pro klientu vhodným nástroj pro financování svých bytových potřeb.

### 5.1.3 Půjčka na lepší bydlení

Touto půjčkou může klientka získat až 600.000 Kč bez zajištění nemovitosti. Roční úrokové sazby se pohybují v rozmezí od 7,9%. Splatnost půjčky maximálně 12 let. Banka bude požadovat doložení příjmů. Vzhledem k výši úroků a krátké době splatnosti, kdy by měsíční splátky představovaly cca 4.530 Kč, není tato varianta financování bytových potřeb pro klientku vhodná, protože uvažuje se spořením max. 3.000 Kč měsíčně.

### 5.1.4 Hypoteční úvěr

Klientka uvažuje, že si na byt v hodnotě 1.600.000 Kč půjčí pouze 400.000 Kč, to představuje LTV 25%.

U hypotečního úvěru vyvstává pro klientku další důležité kritérium a to je délka splácení, která je u klientky omezena jejím věkem na maximální dobu 26 let.

#### 5.1.4.1 Standardní hypotéka

Jak jsem již uváděla výše, v současné době je nejvhodnější čas pro pořízení hypotéky, protože úroky u hypotečních úvěrů jsou na historických minimech. Další výhodou hypotečního úvěru oproti ostatním formám financování vlastního bydlení je možnost odečtu zaplacených úroků od základ daně.

Klientka však jako samoživitelka s relativně nízkým příjmem bude pro banku představovat větší riziko spojené s neschopností splácet hypoteční úvěr. Banka bude požadovat doložení příjmů.

Výhodou pro klientku je skutečnost, že vlastní byt, který prodává a bude vlastníkem bytu, který kupuje. Současně bude banka zohledňovat skutečnost, že si klientka půjčuje pouze 25% z hodnoty kupovaného bytu, tudíž má banka kvalitní zástavu.

Budu porovnávat dvě varianty, aby klientka mohla zhodnotit, zda si pořídit hypotéku na maximálně dlouhou dobu s nízkými splátkami, nebo raději platit vyšší splátky a hypotéku zaplatit rychleji.

**Varianta A** představuje hypotéku s maximální možnou dobou splácení, tj. 26 let (hypotéka musí být splacena do věku 70 let žadatele).

**Varianta B** je se splátkou do 3.000 Kč, které může klientka maximálně měsíčně splácet.

tabulka 13 Varianty běžného hypotečních úvěrů podle délky splatnosti k 27.7.2013

	<b>Varianta A</b>	<b>Varianta B</b>
Výše úvěru	400.000 Kč	400.000 Kč
LTV	25 %	25 %
Délka fixace	5 let	5 let
Úrok	2,99 %	2,99 %
Měsíční splátka	1.846 Kč	2.917 Kč
Doba splácení	26 let	14 let
<b>Zaplaceno celkem za hypotéku</b>	<b>575.952 Kč</b>	<b>490.056 Kč</b>
Úroky zaplacené v 1. roce splácení	11.819 Kč	11.643 Kč
Poplatek za vyřízení hypotéky	2.000 Kč	2.000 Kč
Odhad	3.500 Kč	3.500 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	150 Kč/měsíc, tj. 1.800 Kč/rok tj. 46.800 Kč za 26 let	150 Kč/měsíc, tj. 1.800 Kč/rok tj. 25.200 Kč za 15 let
Pojištění hypotečního úvěru	individuální	individuální

Varianta A

Pokud se klientka rozhodne pro delší dobu splácení a nižší splátky, ušetří měsíčně 1.071 Kč. Nejdříve spočítám kolik klientka ušetří za 26 let.

Nejdříve si zjistíme, kolik ušetří za 1 rok splácení hypotéky:

$$S' = a(1+i) \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

kde  $S'$  je naspořená částka, budoucí hodnota anuity

$a$  je výše úložky, která je ukládána vždy na počátku úrokového období (roku)

$n$  je počet úrokových období (let), ve kterých se spoří

$i$  je roční úroková sazba (Radová, 2005, s.91)

Za 1 rok splácení hypotéky s nižší splátkou a delší dobou splatnosti může klientka ušetřit 12.946 Kč:

$$S_x = 12 \cdot 1071 \cdot \left(1 + \frac{12-1}{2 \cdot 12} \cdot 0,016\right) = 12.946 \text{ Kč}$$

Výpočtem jsem zjistila, že by klientka mohla ušetřit za celou dobu splácení hypotéky, tedy za 26 let, 419.998 Kč:

$$S' = 12.946(1+0,016) \frac{(1+0,016)^{26} - 1}{0,016} = 419.998 \text{ Kč}$$

Když by chtěla ušetřené peníze použít na splátku hypotéky, mohla by za 14 let šetření splatit:

$$S' = 12.946(1+0,016) \frac{(1+0,016)^{14} - 1}{0,016} = 204.576 \text{ Kč}$$

Za 14 let, tedy doba trvání kratší hypotéky, by mohla ušetřit 204.576 Kč. Tyto peníze může použít po 14 letech k úhradě hypotéky se splatností na 26 let.

Po 14-letech by měla splaceno již  $1.46 \times 12 \times 14 = 310.128$  Kč.

Spolu s uspořenými penězi by mohla při konci fixace snížit svou hypotéku jednorázově na:

$575.952 - 310.128 - 204.576$  Kč, tzn. zůstalo by jí k úhradě 61.248 Kč.

Varianta B

Na druhou stranu v případě hypotéky s kratší dobou splácení ušetří klienta rychlejším splácením hypotečního úvěru 85.896 Kč, plus ušetří 25.200 Kč za poplatky spojené s vedením hypotečního účtu, tj. celkem 111.096 Kč.

Klientka však nebude mít během splácení hypotečního úvěru žádnou finanční rezervu.

Částka 111.096 Kč je podstatně nižší než částka 204.576 Kč, kterou si klienta může za 14 let naspořit v případě, že bude mít nižší splátky za hypoteční úvěr.

V průběhu splácení hypotéky může dojít k různým situacím, kdy může klientka přijít např. o zaměstnání a bude potřebovat hotovost. Pokud se tak stane, může využít rezervu, kterou si ušetřila.

Odečet úroků z daňového základu na daň z příjmů fyzických osob

Klientka je zaměstnána, s platem 17.000 Kč měsíčně, odpočty na poplatníka 2.070 Kč měsíčně a na dítě 1.117 Kč měsíčně. Vzhledem k nízké mzdě a odpočtům na poplatník a dítě, však klientka neplatí měsíční zálohy na daň z příjmu ze závislé činnosti a proto si nemůže zaplacené úroky od daně odečíst.

Můžeme si zde však ukázat jakou výši úroků by si mohla klientka odečíst od základu daně v prvním roce splácení hypotečního úvěru.

Úroky pro odpočet na dani zaplacené v prvním roce splácení hypotečního úvěru u hypotečního úvěru na 26 let vypočítáme podle níže uvedeného vzorce (počítáme s měsíčním úrokem, proto roční úrok vydělíme počtem kalendářních měsíců v roce, tj.  $12 = 0,0299/12=0,00249$ ).

$$U_{r+1} = a_{pm} \cdot \left( 1 - \left( \frac{1}{1 + i_{pm}} \right)^{n \cdot 12 - r} \right)$$

kde  $U_{r+1}$  je objem výše úroků zaplacených v prvním roce splácení

$a_{pm}$  je měsíční výše anuity

$i_{pm}$  je měsíční úroková sazba z úvěru

$n \cdot 12 - r$  je doba v měsících od termínu T, do splatnosti úvěru (Radová, 2005, s.179)

Úroky v prvním měsíci spočítáme tedy:

$$U_{r+1} = 1846 \cdot \left( 1 - \left( \frac{1}{1 + 0,00249} \right)^{26 \cdot 12 - 0} \right) = 997 \text{ Kč}$$

Úroky ve druhém měsíci spočítáme:

$$U_{r+1} = 1846 \cdot \left( 1 - \left( \frac{1}{1 + 0,00249} \right)^{26 \cdot 12 - 1} \right) = 995 \text{ Kč}$$

stejně postupujeme v dalších měsících.

Výsledné úroky pro odečet na dani za první rok splácení jsou tedy celkem:

$$997 + 995 + 993 + 990 + 988 + 986 + 984 + 982 + 980 + 976 + 975 + 973 = 11.819 \text{ Kč}$$

Klientka by si mohla odečíst od daňové základy v prvním roce splácení 11.819 Kč.

#### 5.1.4.2 Hypotéka bez doložení příjmů s vyšším úrokem.

Pokud by klientka nedostala hypotéku z důvodu nízkého příjmu, může požádat o hypotéku bez doložení příjmů. Tato hypotéka je však již s podstatně vyšším úrokem. Ale i přesto je úrok u hypotéky bez dokládání příjmů nižší než u spotřebitelského úvěru.

tabulka 14 Varianty hypotéky bez dokládání příjmů podle délky splatnosti k 27.7.2013

	Varianta A	Varianta B
Výše úvěru	400.000 Kč	400.000 Kč
LTV	25 %	25 %
Délka fixace	5 let	5 let
Úrok	4,49 %	4,49 %
Měsíční splátka	2.175 Kč	2.924 Kč
Doba splácení	26 let	16 let
<b>Zaplaceno celkem za hypotéku</b>	<b>678.600 Kč</b>	<b>561.408 Kč</b>
Úroky zaplacené v 1. roce splácení	17.791 Kč	17.602 Kč

Poplatek za vyřízení hypotéky	2.000 Kč	2.000 Kč
Odhad	3.500 Kč	3.500 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	150 Kč/měsíc, tj. 1.800 Kč/rok tj. 46.800 Kč za 26 let	150 Kč/měsíc, tj. 1.800 Kč/rok tj. 28.800 Kč za 15 let
Pojištění hypotečního úvěru	individuální	individuální

### 5.1.5 Úvěr ze stavebního spoření

Podmínkou poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je spoření po dobu 24 měsíců. Nejkratší možnou dobou spoření je 6 let.

Budu vycházet z výše uvedeného příkladu stavebního spoření s tím, že klientka za 6 let naspoří 248.998,- Kč.

#### Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření je možné poskytnout až po 2 letech spoření. Dále je potřeba naspořit 40÷45% z cílové částky. Do výše úvěru 500.000 Kč není požadováno zajištění úvěru. Úvěr ze stavebního spoření je možné kdykoliv bez sankcí splatit.

V případě cílové částky 400.000 Kč, by klientka získala úvěr ze stavebního spoření po naspoření 40÷45 % z cílové částky, tj. po naspoření 160.000÷180.000 Kč.

Když bude klientka spořit 3.000 Kč měsíčně, bude mít na úvěr ze stavebního spoření nárok za 4 roky a 2 měsíce, kdy naspoří cca 165.736 Kč včetně úroků, minus 8.310 Kč za poplatky, plus 8.000 Kč jako státní podporu, minus daň z úroků cca 3.260 Kč, celkem tedy naspoří cca 162.166 Kč.

Stavební spořitelna poskytne úvěr ze stavebního spoření jako rozdíl cílové a naspořené částky, v tomto případě tedy  $400.000 - 162.166 = 237.834$  Kč.

Podle zvolené tarifní varianty se vypočítají splátky úvěru, např. 0,6% úvěru ze stavebního spoření, tj.  $0,6\% \text{ z } 237.834 \text{ Kč} =$  výše měsíční splátky úvěru 1.427 Kč.

Při úroku 2,95% bude klientka splácet úvěr 17,5 let.



$$n = \frac{\ln\left(1 - \frac{D \cdot i}{a}\right)}{\ln v}$$

kde  $n$  je doba splatnosti

$D$  je výše dluhu

$a$  je konstantní annuita předem daná

$i$  je roční úroková sazba

$v$  je diskontní faktor (Radová, 2005, s.136)

$$n = \frac{\ln\left(1 - \frac{237834 \cdot 0,0295}{1427 \cdot 12}\right)}{\ln 0,997} = 17,5$$

tabulka 15 Splácení úvěru ze stavebního spoření

Výše úvěru	237.834 Kč
Úrok	2,95 %
Měsíční splátka	1.427 Kč
Doba splácení	17,5 let
<b>Zaplaceno celkem za úvěr</b>	<b>299.670 Kč</b>
Zpracování žádosti o úvěr	0 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	330 Kč/rok, tj. 5.775 Kč za 17,5 let

Úvěr ze stavebního spoření je pro klientku vhodný. Měsíčně může spořit  $3.000 - 1.427 = 1.573$  Kč a ročně tak ušetří až 19.014 Kč, za 14 let může úvěr bez sankcí splatit a ještě bude mít měsíční rezervu pro případ potřeby.

$$S_x = 12 \cdot 1573 \cdot \left(1 + \frac{12-1}{2 \cdot 12} \cdot 0,016\right) = 19.014 \text{ Kč}$$

$$S' = 19014 (1 + 0,016) \frac{(1 + 0,016)^{14} - 1}{0,016} = 300.464 \text{ Kč}$$

Výše splátky úvěru ze stavebního spoření i délka splácení vyhovují kritériím klientky.

## 6 ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ

Hlavní kritéria klientky jsou maximální výše měsíční splátky 3.000 Kč, maximální délka splácení 26 let a rychlost vyřízení úvěru.

Nejvýhodnějším způsobem financování je v současné době pro klientku hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření.

Vzhledem k výše uvedeným kritériím doporučuji klientce k financování vlastního bydlení hypoteční úvěr a to i proto, že úroky u hypotečních úvěrů jsou na historických minimech.

Porovnávala jsem hypoteční úvěry s maximální splatností, tj. 26 let a se splatností 14 let, která odpovídá splátkám kolem 3.000 Kč, což je maximum, co může klientka měsíčně splácet.

U hypotečního úvěru zaplatí za úvěr ve výši 400.000 Kč celkem 575.952 Kč, tj. přeplatí 175.952 Kč. Na druhou stranu, díky nízkým splátkám může měsíčně šetřit 1.071 Kč, tj. za 14 let naspoří 204.576 Kč, za 26 let naspoří až 419.998 Kč.

Pokud po 14-ti letech splatí část hypotečního úvěru naspořenými penězi, zbude jí hypoteční úvěr ve výši 61.248 Kč.

U hypotéky se splatností 14 let by měla splátky 2.917 Kč, zaplatila by celkem 490.056 Kč, tj. přeplatila by pouze 90.056 Kč. Ale neměla by žádnou finanční rezervu, protože by všechny volné peněžní prostředky měsíčně dávala na splátku hypotečního úvěru.

Úvěr ze stavebního spoření je pro klientku vhodný v případě, že odloží nákup bytu o 4 roky a 2 měsíce. Potom bych klientce doporučila úvěr ze stavebního spoření, protože u stavebního spoření má nárok na státní podporu.

Jiné formy financování bydlení jsou pro klientku drahé a klientce bych je nedoporučovala.

## ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem se zabývala volbou vhodného způsobu financování bytových potřeb a kritérii, která ovlivňují rozhodování při volbě financování bytových potřeb..

Financování bytových potřeb je možné provést různými způsoby.

Někdo si pořídí nemovitost z vlastních prostředků bez použití úvěru, jiní využijí k financování bydlení úvěr nebo půjčku.

Nejčastějšími kritérii při rozhodování o volbě financování jsou výše úrokové sazby a výše splátky úvěru.

Nejlepší volbou financování vlastního bydlení je v současné době hypoteční úvěr nebo stavební spoření, protože úrokové sazby u hypotečních úvěrů jsou velmi nízké.

Výhodou úvěru je, že je možné ušetřené nebo volné peníze investovat anebo použít na opravy nemovitostí, či pořízení nového vybavení nemovitosti.

Investice do nemovitostí je jednou z nejbezpečnějších forem investice. I přesto, že si nemovitost pořídíme na úvěr.

Vždy by ale měla mít nemovitost vyšší hodnotu, než úvěr, abychom v případě nečekané události měli úvěr z čeho splatit.

Proto je potřeba při uvažování o pořízení nemovitosti zvážit také atraktivitu místa, kde si chceme nemovitost pořídit a uvažovat i o tom, jestli i v budoucnu bude lokalita stejně žádaná a nebude problém s prodejem nemovitosti.

Při rozhodování o volbě financování záleží v konečném důsledku na každém jednotlivci a na jeho představách a požadavcích.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

ČESKO. Vláda. Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. In: Zákon, verze 4.0.44.387 – ProfiData01.

Předpisy k 2.1.2013 (do částky 1/2013 Sb.). © PS Bárta s.r.o. 1994-2013

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přepracované vyd. Praha: LINDE, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

MEJSTRÍK, Michal et al. *Základní principy bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2008. 628 s. ISBN 978-80-246-1500-4.

RADOVÁ, Jarmila et al. *Finanční matematika pro každého*. 5. vyd. Praha: GRADA, 2005. 288 s. ISBN 08-247-1230-X

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. přepracované vyd. Praha: GRADA, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

## ELEKTRONICKÉ ZDROJE

Advisor Media s.r.o. Jak získat hypotéku. *Porad.cz* [online]. © 2008 – 2013 [cit.

28.1.2013]. Dostupné z: <http://osobni-finance.porad.cz/pujcky-a-uvery/navod/jak-ziskat-hypoteku.html>

Asociace českých stavebních spořitelén. Refinancování tvoří až třetinu poskytovaných hypoték. *Acss.cz* [online]. 29.5.2013 [cit. 9.7.2103]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/acss-v-mediich/refinancovani-tvori-a-tretinu-poskytovanych-hypotek/>

Central register of debtors Inc. Přístup do registru dlužníků. *Centralniregistrdluzniku.cz*

[online]. 2013a [cit. 2013-01-17]. Dostupné z: <http://www.centralniregistrdluzniku.cz/pristup-do-registru-dluzniku.htm>

Central register of debtors Inc. Jak funguje registr CERD. *Centralniregistrdluzniku.cz*

[online]. 2013b [cit. 2013-01-21]. Dostupné z: <http://www.centralniregistrdluzniku.cz/jak-funguje-cerd.htm>

Cesky internet. Kupujeme nemovitost na hypotéku. *Ceskestavby.cz* [online]. 5.1.2012

[cit. 23.1.2013]. Dostupné z: <http://www.ceskestavby.cz/clanky/kupujeme-nemovitost-na-hypoteku-20599.html>

Creative commons. Hypoteční úvěr: Žadatel o hypotéku. *Wikipedie.cz* [online]. 1.1.2013a [cit. 27.1.2013]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypot%C3%A9%20%Dn%C3%AD\\_%C3%BA\\_v%C4%9Br](http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypot%C3%A9%20%Dn%C3%AD_%C3%BA_v%C4%9Br)

Creative commons. Hypoteční úvěr: Typy hypotečních úvěrů. *Wikipedie.cz* [online]. 1.1.2013b [cit. 27.1.2013]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypot%C3%A9%20%Dn%C3%AD\\_%C3%BA\\_v%C4%9Br](http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypot%C3%A9%20%Dn%C3%AD_%C3%BA_v%C4%9Br)

Creative commons. Hypoteční úvěr: Výše úvěru. *Wikipedie.cz* [online]. 1.1.2013c [cit. 27.1.2013]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypot%C3%A9%20%Dn%C3%AD\\_%C3%BA\\_v%C4%9Br](http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypot%C3%A9%20%Dn%C3%AD_%C3%BA_v%C4%9Br)Best regards

Creative commons. Hypoteční úvěr: Refinancování hypotéky. *Wikipedie.cz* [online]. 1.1.2013d [cit. 27.1.2013]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypot%C3%A9%20%Dn%C3%AD\\_%C3%BA\\_v%C4%9B%20best\\_regards](http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypot%C3%A9%20%Dn%C3%AD_%C3%BA_v%C4%9B%20best_regards)

Creative commons. Světová finanční krize 2008. *Wikipedie.cz* [online]. 1.1.2013e [cit. 4.2.2013]. Dostupné z: [http:// http://cs.wikipedia.org/wiki/Sv%C4%9Btov%C3%A1\\_finan%C4%8Dn%C3%AD\\_krize\\_2008](http://http://cs.wikipedia.org/wiki/Sv%C4%9Btov%C3%A1_finan%C4%8Dn%C3%AD_krize_2008)

Creative commons. Stavební spoření. *Wikipedie.cz* [online]. 30.1.2013f [cit. 15.2.2013]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD\\_spo%C5%99en%C3%AD](http://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD)

Česká národní banka. ARAD Systém časových řad. *Cnb.cz* [online]. © 2013a [cit. 30.5.2013]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=3&p\\_sort=1&p\\_des=50&p\\_sestuid=13291&p\\_uka=7%2C8%2C9%2C10%2C11&p\\_strid=ABBAF&p\\_od=200801&p\\_do=201303&p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=1&p_des=50&p_sestuid=13291&p_uka=7%2C8%2C9%2C10%2C11&p_strid=ABBAF&p_od=200801&p_do=201303&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C)

Česká národní banka. ARAD Systém časových řad. *Cnb.cz* [online]. © 2013b [cit. 30.5.2013]. Dostupné z: [http:// www.cnb.cz /cnb/STAT.ARADY\\_ PKG.VYSTUP? p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=12864&p\\_uka=6%2C7%2C8%2C9%2C10 &p\\_strid=AABAA&p\\_od=200401&p\\_do=201304&p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=12864&p_uka=6%2C7%2C8%2C9%2C10&p_strid=AABAA&p_od=200401&p_do=201304&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C)

Česká národní banka. Seznamy regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu. *Cnb.cz* [online]. © 2013c [cit. 30.6.2013]. Dostupné z: [https:// apl.cnb.cz / apljerrsdad / JERRS.WEB24.SUBJECTS\\_COUNTS\\_2](https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB24.SUBJECTS_COUNTS_2)

Česká národní banka. [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_trhy/penezni\\_trh/pribor/prumerne.jsp?year=2013&show=Spustit+sestavu](http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/prumerne.jsp?year=2013&show=Spustit+sestavu). *Cnb.cz* [online]. 9.7.2013d [cit. 9.7.2013]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/ cs /financni\\_ trhy /penezni\\_trh/pribor/denni.jsp](http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/denni.jsp)

Česká národní banka. Výnosy státních dluhopisů (měsíční průměr) (%). *Cnb. cz* [online]. 16.7.2013e [cit. 16.7.2013]. Dostupné z: [http://www.cnb.cz/cnb/ STAT.ARADY\\_ PKG. VYSTUP?p \\_ period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=450&p\\_uka=5&p\\_strid= EBA &p\\_od = 2000 01 &p\\_do=201312&p\\_lang=CS&p\\_format=4&p\\_decsep=%2C](http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=450&p_uka=5&p_strid=EBA&p_od=200001&p_do=201312&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C)

Česká pošta. Statistiky dražeb. *Centralniadresa.cz* [online]. © 2013 [cit. 30.5.2013]. Dostupné z: <http://www.centralniadresa.cz/cadr/cadr07002.do?dispatch=vyhledej&rok=2013&datumOd=01.01&datumDo=31.12>

Česká spořitelna, a.s. Fact Sheet: Realitní trh a financování bydlení. *Csas.cz* [online]. 03/2013 [cit. 6.6.2013]. Dostupné z: [http://www.csas.cz/static\\_interne\\_t/cs/Obecne\\_informace/FSCS/CS/Prilohy/fact\\_sheet\\_reality.pdf](http://www.csas.cz/static_interne_t/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/fact_sheet_reality.pdf)

ČTK. Jaký je průběh vyřizování hypotečního úvěru? *Financninoviny.cz* [online]. © 2013a [cit. 28.1.2013]. Dostupné z: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/vyrizeni-uveru/>

ČTK. Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru. *Financninoviny.cz* [online]. ©2013b [cit. 28.1.2013]. Dostupné z: <http://osobni-finance.financninoviny.cz/hypoteky/informace/hypoteky-pruvodce/doklady-k-vyrizeni/>

Economia, a.s., Hospodářské noviny. *Fpweb.ihned.cz* [online]. 31.5.2013 [cit. 11.6.2013]. Dostupné z: <http://fpweb.ihned.cz/c1-59959520-mapa-tuzemskeho-hypotecniho-trhu>

Finance media a.s. Kdo ho poskytuje? *Finance.cz* [online]. [2013] [cit. 27.1.2013]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>

Fincentrum a.s. Banky a stavební spořitelny v lednu rozpůjčovaly 11,5 mld. Kč. *Hypoin-dex.cz* [online]. 25.2.2013a [cit. 6.6.2013]. Dostupné z: <http://www.hypoin-dex.cz/banky-a-stavebni-sporitelny-v-lednu-rozpujcovaly-11-5-mld-kc/>

Fincentrum a.s. Hypoindex vývoj. *Hypoindex.cz* [online]. 9.7.2013b [cit. 9.7.2013]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

GE Money Bank, a.s. 2012: Konsolidovaná výroční zpráva. *Gemoney.cz* [online]. 31.3.2013 [cit. 6.6.2013]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/documents/cz/press/gemb-vyrocn-zprava-2012.pdf>

HOVORKA, Jiří. Nové hypotéky na českém trhu. Revoluce, nebo jen trik? In: *Aktualne.cz* [online]. 19.10.2012a [cit. 27.1.2013]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/ekonomika/vase-penize/clanek.phtml?id=760223>

HOVORKA, Jiří a Petr KUČERA. Průlom: První banka vrátila poplatky za úvěrový účet. *In: Aktualne.cz* [online]. 11.9.2012b [cit. 28.1.2013]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/finance/penize/clanek.phtml?id=757052>

HOVORKA, Jiří. Kolik stojí hypotéka? *In: Mese.cz* [online]. 26.4.2011 [cit. 15.2.2013]. Dostupné z: <http://www.mese.cz/clanky/kolik-stoji-hypoteka/>

HRUŠKOVÁ, Monika. Hypotéky loni brali lidé útokem. Úspěšný rok bude i 2017. *Hypindex.cz* [online]. 29.1.2013a [cit. 14.6.2013]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-loni-brali-lide-utokem-dalsi-uspesny-rok-bude-2017/>

HRUŠKOVÁ, Monika. Refinancujete? Banky se předhánějí, která vám nabídne lepší akci. *Hypindex.cz* [online]. 2.4.2013b [cit. 14.6.2013]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/refinancujete-banky-se-predhaneji-ktera-vam-nabidne-lepsi-akci/>

HRUŠKOVÁ, Monika. Změny v úrokových sazbách u hypoték. Pětiletá fixace od 2,73 %. *Hypindex.cz* [online]. 8.1.2013c [cit. 11.7.2013]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/zmeny-v-urokovych-sazbach-u-hypotek-petileta-fixace-od-2-73/>

HRUŠKOVÁ, Monika. Úroková sazba při refinancování je jako podpultové zboží. *Hypindex.cz* [online]. 8.4.2013d [cit. 16.7.2013]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/urokova-sazba-pri-refinancovani-je-jako-podpultove-zbozi/>

Hypoteční banka, a.s. Český hypoteční trh má za sebou další mimořádně úspěšný rok, lidé nejvíce investovali do starších nemovitostí. *Hypotecnibanka.cz* [online]. © 2013a [cit. 6.6.2013]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/cesky-hypotecni-trh-ma-za-sebou-dalsi-mimoradne-us/>

Hypoteční banka, a.s. MMR: Hypoteční trh v roce 2012 vzrostl o více než 2 % a dosáhl objemu 121,6 miliard korun. *Hypotecnibanka.cz* [online]. © 2013b [cit. 6.6.2013]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/obchodni-vysledky-cr/mmr-hypotecni-trh-v-roce-2012-vzrostl-o-vice-nez-2/>

Hypotéky. Co je hypotéka. *Hypoteky-online.cz* [online]. © 2009 [cit. 10.7.2013]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/co-je-hypoteka/>



Hypoteky-srovnani.eu. Průvodce vyřízením hypotéky: Jak získat hypotéku? *Hypoteky-srovnani.eu* [online]. © 2011 – 2013 [cit. 23.1.2013]. Dostupné z: <http://hypoteky-srovnani.eu/pruvodce-vyrozenim-hypoteky-jak-ziskat-hypoteku/>

iCard.cz. Nebankovní hypotéky šlapou bankám na paty. *Nebankovnihypotekyuvery.cz* [online]. 11.7.2011 [cit. 21.7.2013]. Dostupné z: <http://www.nebankovni-hypoteky-uvery.cz/nebankovni-hypoteky-slapou-bankam-na-paty>

Internet info s.r.o. Výše státní podpory hypotečního úvěru. *Mesec.cz* [online]. © 1998 – 2013 [cit. 28.1.2013]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/vyse-statni-podpory-hypotecniho-uveru/>

Komerční banka. Komerční banka oznámila solidní obchodní výsledky: Čistý zisk za první čtvrtletí roku 2013 dosáhl v obtížném prostředí 3,2 miliardy Kč. *Kb.cz* [online]. 7.5.2013a [cit. 11.6.2013]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/tiskove-centrum/informace-z-trhu/obcane/komercni-banka-oznamila-solidni-obchodni-vysledky-cisty-zisk-za-prvni-ctvrtleti-roku-2013-dosahl-v-obtiznem-prostredi-32-miliardy-kc-1613.shtml>

MAFRA, a.s. Axa Bank v Česku končí, firma se chce zaměřovat hlavně na pojišťování. *Ekonomika.idnes.cz* [online]. 22.5.2013 [cit. 30.6.2013]. Dostupné z: [http://ekonomika.idnes.cz/axa-bank-v-cesku-konci-0ta-/ekoakcie.aspx?c=A130522\\_124242\\_ekoakcie\\_neh](http://ekonomika.idnes.cz/axa-bank-v-cesku-konci-0ta-/ekoakcie.aspx?c=A130522_124242_ekoakcie_neh)

MAFRA, a.s. Bydlet ve vlastním a bez úspor? Jde to se stoprocentní hypotékou. *Finance.idnes.cz* [online]. 4.4.2012 [cit. 21.7.2013]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/100-procentni-hypoteky-bez-uspor-dmb-/uver.aspx?c=A120402\\_135630\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/100-procentni-hypoteky-bez-uspor-dmb-/uver.aspx?c=A120402_135630_uver_bab)

Merkury Project s.r.o. Hypotéky na bydlení - přehled a porovnání. *Banky.cz* [online]. © 2013 [cit. 8.7.2013]. Dostupné z: <http://www.banky.cz/prehled-a-porovnaní-hypoteky-na-bydlení>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Hypoteční úvěry poskytnuté v krajích ČR. *Mmr.cz* [online]. 24.1.2013a [cit. 30.6.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/9e3803d3->

e595-4eea-95fa-833f495642b9/Stav-hypotecnich-uveru-k-31-12-2012\_kraje\_2501\_ar.pdf

<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky->

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Vybrané údaje o bydlení 2012. *Mmr.cz* [online].

16.5.2103b [cit. 30.6.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/6035d611->

ac2b-4de4-9e4b-580d1f6e10cf/vybrane-udaje-bydleni-2012.pdf

NACHER, Patrik. MMR: Hypoteční trh v roce 2012 vzrostl o více než 2 % a dosáhl obje

mu 121,6 miliard korun. *Bankovnipoplatky.com* [online]. 28.1.2013 [cit. 30.6.2013]. Do

stupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/mmr-hypotecni-trh-v-roce-2012-vzrostl-o->

vice-nez-2-a-dosahl-objemu-121-6-miliard-korun-19524

PEČENÝ, Zdeněk. Banky si chtějí přerozdělit hypoteční trh. *Zpravy.e15.cz* [online].

20.3.2013 [cit. 8.7.2013]. Dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/>

banky-si-chteji-prerozdelit-hypotecni-trh-967390

PELANTOVÁ, Petra. Poperte se! *Klub.mf.cz* [online]. 6.5.2013 [cit. 17.5.2013]. Dostupné

z: <http://pdfstamper.zive.cz/DefaultTydenikEuro.aspx?open=1&did=130518200039n63U>

PONCAROVÁ, Jana. Jak Vybrat Správnou Hypotéku V Roce 2013. *Bydleme.cz* [online].

10.1.2013 [cit. 10.7.2013]. Dostupné z: <http://www.bydleme.cz/jak-vybrat-spravnou->

hypoteku -v-roce-2013/

ROZKOŠNÝ, Petr. Hypotéka na výstavbu – v roce 2013 pro vás s výraznou úsporou pe-

něž. In: *Penizenavic.cz* [online]. 31.12.2012 [cit. 23.1.2013]. Dostupné z: <http://www.>

penizenavic.cz/clanky/hypoteka-na-vystavbu-v-roce-2013-pro-vas-s-vyraznou-usporou-

penez

Státní fond rozvoje bydlení. ÚVĚR 300. *Sfrb.cz* [online]. © 2011a [cit. 15.2.2013]. Do

stupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/podpora-mladych/uver-300/>

Seznam.cz, a.s. Průvodce procesem poskytnutí hypotéky. *Sfinance.cz* [online]. © 2013 [cit.

21.7.2103]. Dostupné z: <http://www.sfinance.cz/pruvodce-procesem-poskytnuti-hypoteky/>

t1231

Státní fond rozvoje bydlení. Úvěr na pořízení bydlení. *Sfrb.cz* [online]. © 2011b [cit.

15.2.2013]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/povodne/uver-na-porizeni-bydleni/>

SVAČINA, Luboš. Jak dlouhou dobu splatnosti hypotéky si nastavit? *Hypindex.cz* [online]. 17.10.2008 [cit. 16.7.2013]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/jak-dlouhou-dobu-splatnosti-hypoteky-si-nastavit/>

VOJTÍŠEK, Vladimír. Úroková sazba hypotéky pod lupou. *Finance.cz* [online]. 10.2.2011 [cit. 16.7.2103]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/297840-urokova-sazba-hypoteky-pod-lupou/>

WordPress. Důvody pro refinancování hypotéky. *Refinancovani-hypoteka.cz* [online]. 15.11.2012 [cit. 27.1.2013]. Dostupné z: <http://www.refinancovani-hypoteka.cz/15-duvody-pro-refinancovani-hypoteky/>

ZÁMEČNÍK, Petr. ČNB: Banky odírají hypoteční klienty méně. *Hypindex.cz* [online]. 20.6.2013a [cit. 9.7.2013]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/cnb-banky-odiraji-hypotecni-klienty-mene/>

ZÁMEČNÍK, Petr. Končí vám fixace úrokové sazby hypotéky? Ideální čas k refinancování. *Finance.idnes.cz* [online]. 28.3.2013b [cit. 10.7.2013]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/jak-refinancovat-hypoteky-kdyz-konci-fixace-fmf-/inv.aspx?c = A1\\_30326\\_151417\\_inv\\_sov](http://finance.idnes.cz/jak-refinancovat-hypoteky-kdyz-konci-fixace-fmf-/inv.aspx?c = A1_30326_151417_inv_sov)

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek 1 Jak funguje centrální registr dlužníků .....	27
Obrázek 2 Objem hypotečních úvěrů v uplynulých letech a průměrná úroková sazba v prosinci roku 2012 (Hypoteční banka, 2013a) .....	38
Obrázek 3 Hypoteční úvěry poskytnuté občanům v letech 2005÷2012, objem (mld. Kč) (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013b).....	39
Obrázek 4 Hypoteční úvěry poskytnuté občanům v letech 2005÷2012, počet (ks) (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013b).....	39
Obrázek 5 Průměrná úroková sazba (Fincentrum, 2013b) .....	42
Obrázek 6 Objem hypotečních úvěrů, kterým v daném roce končí fixace a mohou se bez pokuty refinancovat (Pelatnová, 2013) .....	47
Obrázek 7 Struktura produkce vykazovaných hypoték (mld. Kč) (Fincentrum, 2013a).....	48
Obrázek 8 Rezidenti – úvěry domácnostem včetně NISD v mil. Kč (Česká národní banka, 2013a) .....	49
Obrázek 9 Objem nesplacených hypoték ke konci února roku 2013 (mld. Kč) .....	51
Obrázek 10 Nedobrovolné dražby nemovitého majetku (Pelantová, 2013) .....	51
Obrázek 11 Vývoj úrokových sazeb na dluhopisových trzích (ČNB, 2013e) .....	54

**SEZNAM TABULEK**

tabulka 1 Stav hypotečních úvěrů k 31.12.2012 .....	40
tabulka 2 Aktuální sazby mezibankovního trhu rok 2013 (ČNB, 2013d) .....	42
tabulka 3 Úrokové sazby hypotečních úvěrů některých bank k 11.7.2013 .....	55
tabulka 4 Příklady úrokových sazeb podle LTV v roce 2013 .....	56
tabulka 5 Délka fixace úrokové sazby u vybraných bank v roce 2013 .....	56
tabulka 6 Maximální délka splatnosti hypotečního úvěru u vybraných bank rok 2013.....	58
tabulka 7 Příklad placení hypotečního úvěru .....	59
tabulka 8 Poplatek za předčasné splacení hypotéky během fixace úrokové sazby rok 2013 .....	60
tabulka 9 Předčasné splacení hypotečního úvěru zdarma, rok 2013.....	61
tabulka 10 Příklady poplatků za předčasné splacení hypotečního úvěru .....	61
tabulka 11 Výše poplatků za vyřízení hypotečního úvěru .....	62
tabulka 12 Poplatky za vedení hypotečního úvěru.....	63
tabulka 13 Varianty běžného hypotečních úvěrů podle délky splatnosti k 27.7.2013 .....	68
tabulka 14 Varianty hypotéky bez dokládání příjmů podle délky splatnosti k 27.7.2013 .....	71
tabulka 15 Splácení úvěru ze stavebního spoření .....	73

**SEZNAM GRAFŮ**

graf 1 Vývoj marží úvěrů na bydlení (Zámečník, 2013a).....	43
graf 2 Podíl na hypotečním trhu v roce 2012 v mld. Kč.....	44
graf 3 Objem poskytnutých úvěrů ze stavebních spoření (AČSS, 2103).....	46
graf 4 Kritéria při rozhodování o úvěru na bydlení.....	52
graf 5 Doba fixace úrokové sazby.....	57
graf 6 Doba splatnosti hypotečního úvěru .....	58

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I            Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2013

Příloha P II            Dotazník

## PŘÍLOHA P I: HYPOTEČNÍ ÚVĚRY ZA ROKY 2002 AŽ 2013

Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2013

	I.- HÚ za příslušný rok				II.- HÚ dle objektu úvěru				III.- HÚ dle účelu úvěru					
	Z toho				Počet HÚ na bydlení (ks)	Smluvní jistina HÚ na bydlení (tř. Kč)	Počet HÚ ostatních (ks)	Smluvní jistina HÚ ostatních (tř. Kč)	Počet HÚ na koupi (ks)	Smluvní jistina HÚ na koupi (tř. Kč)	Počet HÚ na výstavbu (tř. Kč)	Smluvní jistina HÚ na výstavbu (tř. Kč)	Počet HÚ ostatních (ks)	Smluvní jistina HÚ ostatních (tř. Kč)
	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tř. Kč)	Počet HÚ se SP celkem (ks)	Smluvní jistina HÚ se SP (tř. Kč)										
<b>rok 2002</b>														
Občané	21 002	22 532 310	4 425	5 310 602	19 333	19 708 444	1 669	2 823 864	10 562	10 074 348	7 624	9 068 544	2 816	3 359 416
Podnikatelské subjekty	430	6 543 409	60	521 001	172	1 992 004	258	4 550 500	193	1 080 430	179	4 267 938	58	1 195 032
Municipality	113	1 234 448	169	1 578 878	87	948 887	26	285 560	3	21 853	101	1 122 639	9	89 956
<b>celkem</b>	<b>21 545</b>	<b>30 310 167</b>	<b>4 654</b>	<b>7 410 481</b>	<b>19 592</b>	<b>22 650 235</b>	<b>1 953</b>	<b>7 659 930</b>	<b>10 758</b>	<b>11 176 640</b>	<b>7 904</b>	<b>14 489 121</b>	<b>2 883</b>	<b>4 644 404</b>
<b>rok 2003</b>														
Občané	31 478	38 212 394	6 498	7 017 861	28 910	32 057 890	2 568	4 154 513	16 106	17 300 170	9 611	12 071 504	5 761	6 840 719
Podnikatelské subjekty	626	10 580 917	37	420 190	312	5 591 198	314	4 989 719	262	1 529 582	238	6 566 333	126	2 485 001
Municipality	61	803 636	89	1 059 305	48	629 282	13	174 354	2	6 064	57	784 572	2	12 370
<b>celkem</b>	<b>32 165</b>	<b>47 596 947</b>	<b>6 624</b>	<b>8 497 356</b>	<b>29 270</b>	<b>38 278 360</b>	<b>2 895</b>	<b>9 318 586</b>	<b>16 370</b>	<b>18 836 446</b>	<b>9 906</b>	<b>19 422 409</b>	<b>5 889</b>	<b>9 338 090</b>
<b>rok 2004</b>														
Občané	40 985	51 959 481	5 903	6 658 415	37 039	45 688 232	3 945	6 271 250	21 159	25 989 734	10 943	15 605 680	8 883	10 364 089
Podnikatelské subjekty	774	15 490 896	7	288 890	409	4 912 634	385	10 578 261	359	2 194 910	320	8 543 525	95	4 752 461
Municipality	56	675 628	65	637 790	42	105 893	14	569 735	1	3 000	54	672 028	1	600
<b>celkem</b>	<b>41 815</b>	<b>68 126 005</b>	<b>5 975</b>	<b>7 585 095</b>	<b>37 490</b>	<b>50 706 759</b>	<b>4 324</b>	<b>17 419 246</b>	<b>21 519</b>	<b>28 187 644</b>	<b>11 317</b>	<b>24 821 213</b>	<b>8 979</b>	<b>15 117 150</b>
<b>rok 2005</b>														
Občané	51 026	72 068 812	1 827	2 158 203	46 625	61 365 208	4 401	10 703 603	31 890	43 877 605	14 780	22 572 451	4 356	5 616 756
Podnikatelské subjekty	1 323	25 624 119	4	47 879	781	11 400 521	540	14 223 599	607	3 767 178	560	14 016 528	164	7 840 413
Municipality	39	627 468	29	975 289	35	591 468	4	36 000	3	29 498	33	441 870	3	156 100
<b>celkem</b>	<b>52 388</b>	<b>98 320 399</b>	<b>1 860</b>	<b>3 181 371</b>	<b>47 441</b>	<b>73 357 197</b>	<b>4 945</b>	<b>24 963 202</b>	<b>32 500</b>	<b>47 674 281</b>	<b>15 363</b>	<b>37 030 849</b>	<b>4 523</b>	<b>13 615 269</b>
<b>rok 2006</b>														
Občané	67 344	100 839 667	1 066	1 468 032	61 784	91 890 850	5 560	8 948 837	44 083	65 642 127	18 109	28 818 108	5 152	6 379 452
Podnikatelské subjekty	1 807	39 407 635	0	0	1 143	22 985 470	694	16 422 165	656	5 105 339	945	24 841 776	206	9 460 520
Municipality	38	412 456	0	0	26	313 725	12	98 733	1	31 717	37	380 741	0	0
<b>celkem</b>	<b>69 189</b>	<b>140 659 760</b>	<b>1 066</b>	<b>1 468 032</b>	<b>62 953</b>	<b>115 190 045</b>	<b>6 236</b>	<b>25 469 735</b>	<b>44 740</b>	<b>70 779 183</b>	<b>19 091</b>	<b>54 040 625</b>	<b>5 358</b>	<b>15 839 972</b>
<b>rok 2007</b>														
Občané	83 344	142 288 621	224	240 610	76 180	130 034 564	7 164	12 254 357	54 492	95 829 329	20 724	35 094 410	8 128	11 365 182
Podnikatelské subjekty	2 383	41 485 900	0	0	1 718	17 465 889	665	24 020 011	612	6 723 344	1 572	21 642 083	199	13 120 493
Municipality	30	278 126	1	12 000	17	129 258	13	148 870	4	17 720	25	253 408	1	7 000
<b>celkem</b>	<b>85 757</b>	<b>184 052 949</b>	<b>225</b>	<b>252 610</b>	<b>77 915</b>	<b>147 629 711</b>	<b>7 842</b>	<b>36 423 238</b>	<b>55 108</b>	<b>102 570 393</b>	<b>22 321</b>	<b>56 989 861</b>	<b>8 328</b>	<b>24 492 675</b>
<b>rok 2008</b>														
Občané	67 530	120 090 230	167	193 610	56 066	99 097 083	8 431	14 830 114	36 872	68 197 887	13 753	23 856 758	13 872	21 872 533
Podnikatelské subjekty	2 119	64 733 752	0	0	1 089	23 937 056	841	40 285 000	526	12 962 355	1 111	33 806 733	293	17 452 968
Municipality	21	161 370	0	0	10	74 170	11	67 200	2	16 000	17	141 015	2	4 355
<b>celkem</b>	<b>69 670</b>	<b>184 985 352</b>	<b>167</b>	<b>193 610</b>	<b>57 165</b>	<b>123 108 289</b>	<b>9 283</b>	<b>55 202 314</b>	<b>37 400</b>	<b>81 176 242</b>	<b>14 881</b>	<b>57 804 506</b>	<b>14 167</b>	<b>39 329 856</b>
<b>rok 2009</b>														
Občané	44 251	73 851 478	994	1 303 427	39 385	65 900 887	4 273	6 806 661	26 626	45 051 514	9 619	16 900 791	8 006	11 899 173
Podnikatelské subjekty	932	15 341 422	0	0	626	5 061 594	284	10 242 310	351	2 855 406	506	6 884 639	75	5 601 377
Municipality	46	556 895	0	0	11	124 300	35	432 595	1	5 000	45	551 895	0	0
<b>celkem</b>	<b>45 229</b>	<b>89 749 795</b>	<b>994</b>	<b>1 303 427</b>	<b>40 022</b>	<b>71 086 781</b>	<b>4 592</b>	<b>17 481 566</b>	<b>26 978</b>	<b>47 911 920</b>	<b>10 170</b>	<b>24 337 325</b>	<b>8 081</b>	<b>17 500 550</b>
<b>rok 2010</b>														
Občané	50 775	84 772 855	1 086	1 399 069	45 300	75 738 089	4 732	7 958 769	29 361	48 103 815	10 187	18 397 097	11 227	18 291 943
Podnikatelské subjekty	1 256	10 924 915	0	0	989	5 626 614	252	5 343 943	319	2 745 569	672	5 538 602	65	2 640 724
Municipality	17	163 728	0	0	3	52 625	14	111 103	2	49 000	15	114 728	0	0
<b>celkem</b>	<b>52 048</b>	<b>95 861 498</b>	<b>1 086</b>	<b>1 399 069</b>	<b>46 382</b>	<b>81 317 328</b>	<b>4 998</b>	<b>13 413 815</b>	<b>29 682</b>	<b>50 898 404</b>	<b>11 074</b>	<b>24 050 427</b>	<b>11 292</b>	<b>20 932 667</b>
<b>rok 2011</b>														
Občané	71 088	119 077 140	391	499 777	64 306	107 906 433	5 830	9 498 632	40 604	66 247 465	13 486	25 401 507	16 998	27 428 168
Podnikatelské subjekty	1 623	22 007 129	0	0	1 300	9 048 062	292	12 888 036	411	6 670 799	1 086	9 604 165	126	5 732 165
Municipality	10	113 206	0	0	2	9 416	8	103 790	1	349	9	112 857	0	0
<b>celkem</b>	<b>72 721</b>	<b>141 197 475</b>	<b>391</b>	<b>499 777</b>	<b>65 608</b>	<b>116 963 911</b>	<b>6 130</b>	<b>22 490 458</b>	<b>41 016</b>	<b>72 918 613</b>	<b>14 581</b>	<b>35 118 529</b>	<b>17 124</b>	<b>33 160 333</b>
<b>rok 2012</b>														
Občané	73 595	121 598 198	142	182 235	65 656	108 711 831	6 133	10 162 495	40 530	65 003 063	14 058	25 514 888	19 007	31 080 235
Podnikatelské subjekty	1 134	23 672 519	0	0	749	6 093 371	353	16 726 891	292	6 658 624	717	8 805 696	125	8 208 199
Municipality	16	209 619	0	0	4	17 100	12	192 519	1	14 662	14	150 847	1	44 080
<b>celkem</b>	<b>74 745</b>	<b>145 480 324</b>	<b>142</b>	<b>182 235</b>	<b>66 609</b>	<b>114 822 302</b>	<b>6 498</b>	<b>27 081 895</b>	<b>40 823</b>	<b>71 676 379</b>	<b>14 789</b>	<b>34 471 431</b>	<b>19 133</b>	<b>39 332 514</b>
<b>rok 2013 - 1. pololetí</b>														
Občané	44 154	71 787 191	12	15 960	39 206	63 839 861	4 125	6 622 228	22 508	35 988 239	8 202	14 568 583	13 444	21 240 369
Podnikatelské subjekty	673	12 373 400	0	0	474	4 077 721	184	8 232 639	162	2 817 092	457	5 236 914	54	4 319 394
Municipality	29	354 057	0	0	20	198 167	9	155 870	11	125 471	18	228 586	0	0
<b>celkem</b>	<b>44 856</b>	<b>84 514 648</b>	<b>12</b>	<b>15 960</b>	<b>39 700</b>	<b>68 115 769</b>	<b>4 318</b>	<b>15 010 737</b>	<b>22 681</b>	<b>38 930 802</b>	<b>8 677</b>	<b>20 024 083</b>	<b>13 498</b>	<b>25 559 763</b>

Pozn.: od roku 2006 se připojil do systému další hypoteční ústav, výchozí pozice byla dodatečně zahrnuta do r. 2008. Data jsou dostupná pouze za I. oddíl - 1. a 2. sloupec (hypoteční úvěry celkem), a III. oddíl, což ovlivňuje některé celkové součty  
Pramen: hypoteční banky



**PŘÍLOHA P II: DOTAZNÍK****Dotazník pro diplomový projekt****Financování vlastního bydlení****1. Jaký úvěr pro financování bydlení preferujete?**Hypoteční úvěr Stavební spoření **2. Jaká kritéria jsou pro Vás rozhodující při rozhodování o úvěru na bydlení?**Úroková sazba Výše poskytnutého úvěru Výše splátek Možnost předčasného splacení úvěru Poplatky za vyřízení hypotečního úvěru a vedení hypotečního úvěru Dostupnost banky Rychlost vyřízení 

Jiné – napište jaké

**3. Jakou dobu fixace úrokové sazby úvěru byste zvolili?**1 rok 3 roky 5 let 

Jinou – napište jakou

**4. Jakou dobu splatnosti úvěru byste zvolili?**1 rok 5 let 10 let 15 let 20 let

30 let

Jinou – napište jakou

**5. Jakou výši úvěru byste požadovali?**

100 % z ceny nemovitosti

90% z ceny nemovitosti

80% z ceny nemovitosti

70% z ceny nemovitosti

60% z ceny nemovitosti

50% a nižší

**6. U jaké finanční instituce byste o úvěr požádali?**

Komerční banka

ČSOB

GE Money bank

Česká spořitelna

UniCredit bank

Raiffeisenbank

Wüstenrot hypoteční banka

Sberbank CZ

Equa bank

Akcenta

Fio banka

mBank

Ostatní – uveďte

**7. Na co byste úvěr použili?**

Koupě domu

Koupě bytu

Refinancování

Rekonstrukce

Děkuji za Váš čas a vyplnění dotazníku.

V Kroměříži 27.6.2013

Alena Müllerová