Analýza hypotečních úvěrů pro retailovou klientelu ve společnosti Raiffeisenbank

Šimon Černý
Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Šimon ČERNÝ
Osobní číslo: M10090
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Management a ekonomika
Forma studia: prezenční

Téma práce: Analýza hypotečních úvěrů pro retailovou klientelu ve společnosti Raiffeisenbank

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

• Provedte průzkum literárních pramenů a zpracujte teoretické poznatky z problematiky hypotečních úvěrů pro retailovou klientelu.

II. Praktická část

• Analyzujte nabídku konkrétní banky na hypotečním trhu pro retailovou klientelu a zhodnotte význam jednotlivých úvěrových variant.

• Na základě kritické analýzy vyslovte doporučení pro výběr hypotečního úvěru pro zvoleného zákazníka.

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

Seznam odborné literatury:

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: 22. února 2013
Termín odevzdání bakalářské práce: 17. května 2013

Ve Zlíně dne 22. února 2013

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitel ústavy
PROHLÁŠENÍ AUTORA

BAKLÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplňení dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;

- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,

- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;

- podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

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

(1) Vysoká škola nevykládá zveřejněnou disertační, diplomovou, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně poslání argumentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou zajišťuje. Způsob zveřejňování stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdány uchazečem k obhajobě musí být účinně při pracovních dnešních konání obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výtisky, odcopy nebo rozmaženiny.

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

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

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

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

(1) Škola nebo školák či vzdělávací zařízení mají za obvyklý podmíněn právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odporučí-li autor takového díla udělit zvolení bez vůleho důvodu, mohou se tyto osoby domáchat náhradu chybějícího projekta jeho vůle a soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zásadně nedotčeno.
• podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);

• pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. ke nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

• jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použitě informační zdroje jsem citoval/a;

• odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahrana do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 28.4.2013

[Signature]

---

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

(2) Není-li jeho náhodou jinak, může autor školního díla své dílo užít i poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jím autor školního díla z výdělu jím dosaženého v souvisejnosti s užitím díla i poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřené příspěv na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělu dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.
ABSTRAKT

Bakalářská práce se zabývá problematikou hypotečních úvěrů pro fyzické osoby. Hlavním cílem bude provést srovnání různých typů hypotečních úvěrů u společnosti Raiffeisenbank, a.s. a na základě výsledků vybrat nejvhodnější hypoteční úvěr pro retailového klienta za účelem koupě nemovitosti. V práci budou vysvětleny základní pojmy týkající se oblasti hypotečních úvěrů, stejně jako popis současné situace na trhu hypoték. Představena bude také nabídka společnosti a samotná implementace na modelovém klientovi u společnosti Raiffeisenbank. V závěru práce bude doporučení pro koupi bytu.

Klíčová slova: Fixace úrokové sazby, hypoteční banky, hypoteční úvěr, nemovitost, Raiffeisenbank

ABSTRACT

The bachelor’s thesis deals with the issue of mortgage loans for individuals. The main goal is to compare various types of mortgage loans extended by the firm Raiffeisenbank, a.s. and to select the most suitable mortgage loan for the purchase of a property for a retail client. The thesis will explain basic terms from the area of mortgage loan and describe the current situation on the mortgage market. Raiffeisenbank’s offer will be presented, together with the offer's implementation for Raiffeisenbank’s model client. A recommendation for the purchase of an apartment will be presented at the end of the thesis.

Keywords: Interest rate fixation, mortgage banks, mortgage loan, real estate, Raiffeisenbank
OBSAH

ÚVOD ................................................................................................................................................. 10
1 TEORETICKÁ ČÁST .......................................................................................................................... 11
   1 HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ ........................................................................... 12
   2 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH BANK ...................................................................... 14
      2.1 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY ......................................................................................... 14
3 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ ....................................................................................................... 16
   3.1 ÚČELOVÝ HYPOTEČNÍ ÚVĚR PRO FYZICKÉ OSOBY ..................................................... 16
      3.1.1 Standardní hypotéka ........................................................................................................ 16
      3.1.2 100% hypotéka .............................................................................................................. 16
      3.1.3 Hypotéka bez dokládání příjmů ...................................................................................... 16
   3.2 NEÚČELOVÝ HYPOTEČNÍ ÚVĚR PRO FYZICKÉ OSOBY ................................................ 16
      3.2.1 Americká hypotéka ........................................................................................................ 17
   3.3 SPECIÁLNÍ TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ ....................................................................... 17
      3.3.1 Předhypoteční úvěr ....................................................................................................... 17
4 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY ......................................................................................................................... 18
   4.1 PRINCIP HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ ......................................................................................... 18
      4.1.1 Nájem jako alternativa vlastního bydlení ................................................................. 18
      4.1.2 Riziko nesplacení hypotéky ........................................................................................ 19
   4.2 ÚCEL HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU ............................................................................................ 20
   4.3 ŽADATELÉ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .................................................................................... 21
   4.4 VÝBĚR HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU ......................................................................................... 21
   4.5 ZAJÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI ..................................................................................................... 22
   4.6 ÚROKOVÁ SAZBA .................................................................................................................. 22
      4.6.1 Pevná a pohyblivá úroková sazba .............................................................................. 25
   4.7 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU ....................................................................................... 26
      4.7.1 Jednorázové .................................................................................................................. 26
      4.7.2 Postupné ....................................................................................................................... 26
   4.8 SPLÁCENI ................................................................................................................. 26
      4.8.1 Jednorázové splácení ................................................................................................... 27
      4.8.2 Průběžné splácení ......................................................................................................... 27
   4.9 FIXACE .................................................................................................................................. 29
      4.9.1 Délka fixace a vliv na úrokovou sazbu ....................................................................... 29
   4.10 POPLATKY ............................................................................................................................ 30
5 DAŇOVÉ ÚLEVY ............................................................................................................................... 32
   5.1 STÁTNÍ PODPORA ................................................................................................................ 32
II PRAKTIKÁ ČÁST ............................................................................................................................. 34
6 PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI RAIFFEISENBANK ..................................................................... 35
   6.1 POSTAVENÍ RAIFFEISENBANK NA HYPOTEČNÍM TRHU V ČR ........................................ 36
   6.2 NABÍDKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OD RAIFFEISENBANK ................................................ 37
      6.2.1 Hypotéka Klasik ............................................................................................................ 37
      6.2.2 Offset – hypotéka se zápočtem úspor ........................................................................... 38
6.2.3 Americká hypotéka univerzál ............................................. 39
6.2.4 Variabilní hypotéka .......................................................... 40
6.2.5 Equi hypotéka – bez dokládání příjmů ................................ 41
7 SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU V ČR V ROCE 2012 ............. 43
8 MODELOVÁ SITUACE .............................................................. 49
9 ORIENTAČNÍ PROPOČTY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .................. 51
10 POSTUP PŘI VYŘIZOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU ............... 53
   10.1 PO PODPISU SMLUVNÍCH DOKUMENTŮ ......................... 53
   10.1.1 Podepsání zástavní smlouvy ....................................... 53
   10.2 ČERPÁNÍ HYPOTÉKY ...................................................... 54
   10.3 ŽIVOT S HYPOTÉKOU ...................................................... 55
       10.3.1 Splácení ............................................................... 55
       10.3.2 Změna úrokové sazby ............................................. 56
       10.3.3 Životní situace ...................................................... 56
11 NÁVRHY A DOPORUČENÍ ......................................................... 58
   ZÁVĚR ........................................................................... 60
   SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY ........................................... 61
   SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK ......................... 68
   SEZNAM OBRÁZKŮ ............................................................... 69
   SEZNAM TABULEK ................................................................ 70
   SEZNAM PŘÍLOH ................................................................ 71
ÚVOD

Hypoteční úvěr je v současnosti jedním z převažujících způsobů financování nemovitostí. Spolu s tím jsou spojeny značné výhody i rizika, které klient v tomto dlouhodobém vztahu podstupuje.

Současná doba však pořizování nemovitostí na hypotéku spíše přeje. Na trhu je velká konkurence, ve které se banky snaží zaujmout stále náročnější zákazníky. Ti jsou zároveň stále více obeznámeni se svými možnostmi, například refinancováním hypoték, takže banky se jim snaží vyjít maximálně vstříc. To spolu s nízkými cenami nemovitostí způsobilo rekordně nízké sazby na konci roku 2012 a druhý nejúspěšnější rok co se týče objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

Cílem této práce však není srovnání produktů různých hypotečních bank, ale pouze různých typů hypoték od společnosti Raiffeisenbank a vysvětlení jednotlivých důvodů a motivů pro jejich užití.

Vysvětleny budou teoretické pojmy, které jsou nezbytné pro správné pochopení a orientaci v oblasti a samozřejmě bude provedena implementace na modelovém klientovi s následným doporučením.

Součástí práce bude představení společnosti Raiffeisenbank, stejně jako podrobná analýza současného hypotečního trhu zejména roku 2012, co týče objemů, tržního podílu a dalších odpovídajících ukazatelů.

Bakalářská práce může sloužit potenciálnímu zájemci o hypotéku jako ucelený a přehledný popis důležitých pojmů z oblasti trhu hypotečních úvěrů.
I. TEORETICKÁ ČÁST
HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ

Hypotéka v dnešním chápání se vyvíjela poměrně dlouhou dobu a dnešní princip krytí v podobě hypotečních zástavních listů se objevuje až v 18. století, avšak princip úvěru na základě zastavení nemovitosti je známý již z antického Řecka.

Ve středověku pokračuje stejný princip, kdy panovníci kvůli snazšímu přístupu k úvěrům zastavovali svoje hrady, kláštery a města.

A právě od 18. století je využit princip hypotečních zástavních listů, kdy v německých zemích vznikaly místní spolky sdružující majitele rytířských statků pro snazší získávání půjček. Svým členům poskytovaly hypotekářní zápůjčky, které byly kryty emitováním dluhopisů – hypotečních zástavních listů. (Král’, 2009, s. 49)

Na našem území byla založena první hypoteční banka roku 1865 s názvem Hypoteční banka Království českého. V této době docházelo k dynamickému rozvoji českého průmyslu, který tvořil více než 70% průmyslu celého Rakouska-Uherska, avšak diskriminační přístup Rakouskouherské banky ohledně nízkého počtu filiálek v českých zemích (17 ze 76) si vyžadoval vznik ryze českých bankovních ústavů.

V období před první světovou válkou existovalo na našem území šest zemských a hypotečních bank, zatímco do konce 20. let 20. stol. se jejich počet ustálil na čtyřech – Zemská banka, Hypoteční a zemědělská banka moravská, Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav a Hypoteční banka česká (do r. 1921 Hypoteční banka Království českého)

Během krize ve 30. letech 20. stol. se hypoteční půjčky staly stabilizačním prvkem československé ekonomiky, protože byly dostupnější než většina jiných druhů úvěrů. Za okupační během 2. světové války byl tento bankovní sektor pozastaven, ale v podstatě již zlikvidován, protože ani po válce nedošlo k původnímu obnovení. Státní spořitelna sice poskytovala ve zvláštních případech účelové půjčky, kde docházelo k jejich zajištění zástavním právem k nemovitosti, avšak zákonná úprava z roku 1964 ukončila hypoteční bankovnictví na další tři desetiletí.

Hypoteční bankovnictví bylo formálně obnoveno v roce 1990 zákonem č. 530/1990 Sb. Mimo jiné zde bylo stanoveno, že HZL může vydávat pouze banka nebo spořitelna, která má licenci od Ministerstva financí a půjčky nesměly přesáhnout 60% hodnoty zastavené nemovitosti. V tomto roce získala jako první licenci ČSOB, ale pro nefunkčnost kapitálového trhu a slabé právní zázemí byly první úvěry poskytnuty až roku 1995, kdy vstoupil...
v platnost zákon č. 84/1995 Sb. Ten například přenesl kompetenci v udělování licencí hypotečním bankám z Ministerstva financí na ČNB a zvýšil hodnotu půjček na 70% hodnoty zastavené nemovitosti.

Přesto 90. léta nelze považovat z hlediska poskytování hypotečních úvěrů za významné období, zejména při srovnání s předválečnou situací. Způsobené to bylo zejména vysokými úrokovými sazbami, které se například v roce 1996 pohybovaly kolem 13,4% p.a. a dalšími vlivy, jako krátká existence kapitálového trhu či nedostatečná informovanost obyvatelstva. Podporu pro hypotéky jistě přinesla novela zákona z roku 1998, která umožnila odečíst část úroků zaplacených z hypotéky ze základu daně.


Vstup ČR do Evropské unie znamená další rozšíření pro podmínky poskytování hypoték, například zajištění zástaním právem k nemovitosti nacházející se na území jiného členského státu EU. (Čechlovská, 2005; Polouček, 2006, s. 381)
2 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH BANK

Hypoteční banky jsou specializované instituce, které se orientují na poskytování úvěrů do bytových nemovitostí nebo jiných investic s tím, že tyto úvěry jsou zajištěny zástavním pravem k nemovitosti.

Mezi hlavní činnost hypotečních bank patří úvěrování nemovitostí jak v oblasti bydlení, tak i financování nemovitostí v produktivních oblastech, jako je průmysl, zemědělství nebo služby. Kvůli dlouhodobému charakteru těchto úvěrů je třeba zvolit specifické formy financování.

Mezi zdroje financování hypotečních úvěrů patří dvě základní skupiny cizích zdrojů:

- Emise hypotečních zástavních listů, které tvoří většinu zdrojů k financování hypotečních úvěrů. Emise je ovšem povolena jen na speciální licenci ČNB.
- Dlouhodobé vklady či úvěry od ostatních bank. Při financování tímto způsobem není vyžadována licence k provozování hypotečního bankovnictví. Teoreticky tak může poskytnout hypotéku banka, která nemá speciální hypoteční licenci, protože ta je vázána na emisi HZL, nikoliv na poskytnutí hypotečních úvěrů.

Hypoteční banky mohou investovat část zdrojů z emise HZL do bezrizikových finančních instrumentů, například státních dluhopisů nebo dluhopisů centrálních bank. (Kašparovská, 2010, s. 24)

2.1 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou jeden z typů cenných papírů, dluhopisů, které mohou emitovat pouze hypoteční banky se speciální licencí od ČNB. Hypoteční banky tímto získávají zdroje na poskytování hypotečních úvěrů. Nominální hodnota HZL, včetně úroků, je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Princip spočívá v tom, že investoři si pořídí emitované dluhopisy a banka tím získá zdroje na poskytování hypoték svým klientům. Z úroků, které banka získá při běžných splátkách hypotečních úvěrů od svých klientů, vyplácí část úroků majitelům HZL, tedy investorům. (Hypoteční banka, © 2012a)

Pro investory je pořízení HZL velice bezpečná investice, jelikož tyto dluhopisy jsou kryty reálnými nemovitostmi, ke kterým má banka zástavní právo. V případě nesplacení hypotečního úvěru banka také disponuje přednostním pravem k uspokojení před ostatními věřiteli.
Dále banka nesmí přijmout zajištění zástavním právem k nemovitosti, jejíž hodnota by byla méně než 70 % nominální hodnoty emitovaného listu. Emitující banka vydává HZL až po vkladu zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. (Polouček, 2009, s. 292)

Vzhledem k nízkému riziku jsou hypoteční zástavní listy považovány za velmi bezpečnou investici, tudíž i úrokové výnosy jsou poměrně nízké. Hodí se proto pro konzervativnější investory stejně jako pro drobné střední investory, jelikož minimální částka emise je nízká, kolem 10 000 Kč. (refinancovat-hypoteku, 2011)


Nákup je možné provést na veřejném kapitálovém trhu nebo v emitující bance.

Podle české legislativy není emise HZL vyžadována jako jediný zdroj financování hypotečních úvěrů, takže se tím snižuje prostor pro emisi dalších HZL. Banky k financování hypoték využívají i svoji přebytečnou likviditu. (Polouček, 2006, s. 379)
3 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Hypotéka je velmi široký pojem, který se dále dělí a je nutné ho specifikovat. V této práci je použito základní dělení podle účelovosti hypotečních úvěrů, protože se jedná podle literatury o nejčastější dělení. V praxi je ale možné nalézt i jiná členění, například podle způsobu splácení, výše LTV, a jiné. Tyto pojmy budou v práci zmíněny, ale nevychází z nich základní členění.

3.1 Účelový hypoteční úvěr pro fyzické osoby

Účelovost u hypotečních úvěrů znamená využít daného úvěru na řešení bytové otázky.

3.1.1 Standardní hypotéka

Výše hypoteční půjčky je v každém případě menší, než hodnota pořizované nemovitosti, často 70%. Banka tak získává do zástavy byt nebo dům vyšší hodnoty, než kolik činí výše hypotéky. Je to záruka, že v případě nesplácení banka nemovitost beze ztrát prodá, a také je výhodou nejnižší možný úrok.

3.1.2 100% hypotéka

Slouží pro klienty, kteří nedisponují žádnou finanční hotovostí a veškeré finance na pořízení nemovitosti řeší hypotečním úvěrem. Banka půjčí výši, na kterou nemovitost ocení jí pověřený znalec. Kvůli vyššímu riziku pro banku je tato půjčka kompenzována vyšší úrokovou sazbou pro klienta.

3.1.3 Hypotéka bez dokládání příjmů

Tato hypotéka je určena pro lidi, kteří nechtějí z různých důvodů dokládat svoje příjmy, například podnikatelé, kteří by nemuseli splňovat podmínky bank. Nebo také proto, že člověk má i jiné příjmy než oficiální. V tomto případě ovšem banka požaduje čestné prohlášení, že příjmy žadatele jsou dostatečné nejen na pokrytí splátek, ale i na běžné životbytí. Výše úrokové sazby je samozřejmě vyšší a úvěr je poskytován pouze od 50-70% zástavní hodnoty nemovitosti. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 4-6)

3.2 Neúčelový hypoteční úvěr pro fyzické osoby

Neúčelovost v sobě zahrnuje prvky spotřebitelských úvěrů, avšak způsob ručení se výrazně liší.
3.2.1 Americká hypotéka
Peníze z této půjčky lze použít na cokoli, ne pouze na řešení vlastního bydlení. Často se tedy jedná o úvěr na rozjezd vlastního podnikání. Jelikož je tato půjčka kryta zástavním pravem k nemovitosti, jedná se o levnější úvěr než v případě klasických spotřebitelských úvěrů, avšak ve srovnání s předchozími typy hypoték je úroková sazba poměrně vysoká, avšak nespornou výhodu je možnost kdykoliv zaplatit mimořádnou splátku, což je v případě účelových hypoték penalizováno. Banka také nepůjčí 100% hodnoty zastavené nemovitosti. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 4-6)

3.3 Speciální typy hypotečních úvěrů

3.3.1 Předhypoteční úvěr
Princip předhypotečního úvěru spočívá ve financování nemovitostí, které jsou běžně financovatelné hypotečním úvěrem, avšak dočasně není možné tuto nemovitost zastavit ve prospěch banky (např. družstevní byt, privatizace bytů, koupě nemovitosti v dražbě, apod.). Podmínkou pro poskytnutí předhypotečního úvěru je uzavření smlouvy o hypotečním úvěru, který následně splatí předhypoteční úvěr. Po dobu splatnosti předhypotečního úvěru jsou spláceny pouze úroky, jistina je jednorázově splacena z hypotečního úvěru.

Doba pro čerpání předhypotečního úvěru je omezena, často na 12-24 měsíců, během nichž musí klient převést nemovitost do svého vlastnictví a zastavit ve prospěch banky. Pak již splácí klasický hypoteční úvěr, tedy jistinu i úroky. (Felcman, 2006; Hypoteční banka, © 2012b)
4 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

V této kapitole se podrobněji zaměříme na problematiku hypotečních úvěrů a v jednotlivých podkapitolách budou podrobně rozebrány.

4.1 Princip hypotečních úvěrů

Jedním z primárních cílů hypotečních úvěrů je řešení vlastního bydlení. Většinou se tím řeší právě tato otázka, ale z jiného úhlu pohledu se dá hypotéka využít jako prostředek na investici do bydlení, která se dá například pronajímat.

Můžeme ale pořízení vlastního bydlení brát jako svoji osobní investici, která nám sice nepřinese zisk, ale snižuje nám oportunitní náklady, které bychom museli vynakládat na nájem.

4.1.1 Nájem jako alternativa vlastního bydlení

Nájem se dá považovat za skoro jedinou alternativu k vlastnímu bydlení. Obě varianty mají svoje výhody, ale z hlediska hypotečních úvěrů se zaměříme na vlastní bydlení a poukážeme na jeho výhodu oproti nájmu, zejména z dlouhodobého investičního hlediska.

Na nájem se dá dívat jako na placenou službu, kterou jednorázově spotřebujeme, avšak nesplácíme tím žádné vlastnické právo.
Z pozice majitele bytu se už diváme na pronajímanou nemovitost jako na investici, která musí vydělávat, minimálně pokrýt inflaci a kopirovat růst ceny nemovitostí. Počítejme tedy s původním nájmem 10 000 Kč a ročním přírůstkem 2%, stejně jako smyšlená hodnota inflace a tržního růstu hodnoty nemovitostí. Každý rok se bude částka nájmu mírně zvyšovat, ale s postupem času bude růst vyšší v důsledku exponenciálního trendu. V porovnání s hypotečními splátkami, které zůstávají konstantní, platíme za nájem více než za hypotéku, přestože neinvestujeme do svého bydlení. Hypoteční splátky budou jednoho dne splaceny, ale nájem je třeba platit neustále. Následující graf zobrazuje situaci, kdy máme půjčku 1,5 mil. Kč při úrokové sazbě 6%. Jelikož dnes je možné hypoteční úvěr zafixovat při téměř poloviční sazbě, splátky hypotéky mohou být výrazně nižší než samotný nájem a vzniklý rozdíl zvýhodňuje tím více alternativu s hypotékou. (Syrový, 2004, s. 15–17)

4.1.2 Riziko nesplacení hypotéky

V případě, že klient není schopen spláct hypotéku, nastává pro něj i pro banku série vyjednávání, která v krajině případě končí i prodejem nemovitosti a uhrazení vzniklých závazků u bance.

Především je třeba banku včas informovat o své situaci a snažit se najít řešení, které bývá individuální. I pro banku je jednodušší pozměnit klientovi podmínky úvěrové smlouvy – za což se však také platí – než zastavenou nemovitost prodávat. Řešením tedy může být například prodloužení doby splatnosti hypotéky a tím rozvolnění a snížení měsíčních splátek.

Při krátkodobém řešení situace však může být dočasné snížení výše splátky hypotéky nebo přerušení splácení na určitou dobu. Přerušení však zahrnuje pouze jistinu, úroky jsou spláčeny stále. A zejména při prvních letech hypotéky tvoří významnou část splátky. Další
možností může být třeba pojištění neschopnosti splácet nebo přistoupení další osoby k dluhu, často rodinného příslušníka.

Zásada ovšem je nepůjčovat si na splátky jinde, například pomocí spotřebitelského nebo jiného úvěru, protože z takové dluhové pasti klientovi už ani banka nepomůže, přestože při počáteční platební neschopnosti by byla ochotná k mnoha kompromisům.

Pokud bychom porovnávali závazek platit hypotéku nebo nájem, v obou případech v krajní situaci přijde klient o střechu nad hlavou. Bydlení na úvěr i v nájmu je stejně zavazující z hlediska povinnosti platit.

U hypotéky je nemovitost zastavena ve prospěch banky a v situaci, kdy klient není schopen platit svoje závazky, je možné ji prodat. (Buřínská, 2012a; Jarošová, 2007)

4.2 Účel hypotečního úvěru

Ještě poměrně nedávno platilo, že hypotéky sloužily pouze na investice do bydlení a zároveň musely být zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Druhá podmínka stále platí, ale omezení ohledně investice do bydlení bylo zrušeno po vstupu v platnost zákona 190/2004 Sb. (Syrový, 2004, s. 40)

Jen díky tomu mohly banky začít poskytovat neúčelové hypotéky, známější jako tzv. „americké“ hypotéky. To umožnilo použití úvěru v podstatě na cokoliv a to za podstatně nižší úrokové sazby, než v případě klasických spotřebních úvěrů, jelikož úvěr je jen zástavním právem k nemovitosti.

Pokud se ale zaměříme na účelové hypotéky, které se používají na pořízení nemovitosti a patří k nejrozšířenějším hypotečním úvěrům, je v jejich užití několik podmínek. Účelovost hypotéky je také prvek, který má vliv na nižší úrokové sazby než v případě neúčelových, resp. amerických hypoték.

Účel tedy může být následující:

- **koupě nemovitosti** (např. pozemku, rodinného domu, bytu včetně příslušenství - garáž, sklep atd.)
- **koupě objektů pro individuální rekreaci** (chaty, chalupy atd.)
- **financování výstavby a stavebních úprav nemovitosti** (stavba, rekonstrukce, ná stavba, přístavba)
- **koupě družstevního bytu**
• vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků (SJM, dědictví, apod.)
• konsolidace dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitostí
• refundace (zpětné proplacení) klientem již zaplacené investice do nemovitosti

(Komerční banka, © 2012; LBBW Bank, © 2012; Česká spořitelna, 2009)

4.3 Žadatelé hypotečního úvěru

Banky samozřejmě hypoteční úvěr neposkytnou komukoliv. Jejich podmínky se sice mohou mírně lišit, ale obecně se jedná o tyto požadavky na fyzickou osobu:

• občan starší 18 let (hypotéka musí být splacena do 70 let věku)
• způsobilost k právním úkonům
• občan České republiky nebo jakéhokoliv jiného státu s povolením k trvalému pobytu v ČR
• počet žadatelů maximálně 4 osoby žijící nejvýše ve dvou domácnostech
• příjmy ze závislé činnosti, podnikání nebo jiný bankou uznatelný příjem

(Raiffeisenbank, © 2008-2012a; ČSOB, 2012a; GE Money, © 2001-2012)

4.4 Výběr hypotečního úvěru

Na českém hypotečním trhu v současnosti působí 16 hypotečních bank, avšak jejich podmínky se mohou pro různé klienty lišit. Až na výjimky totiž banky v současné době snižují požadavky na příjmy žadatelů, takže hypotéky se stávají i díky nižším úrokovým sazbám dostupnější. Každá banka má také vlastní metodiku výpočtu bonity a je na jejím vyhodnocení, jestli jsou klientovy příjmy dostatečné pro poskytnutí hypotečního úvěru. V rámci několika bank může být rozdíl mnoha tisíc korun. Pro jistou banku třeba nehraje důležitou roli počet lidí v domácnosti, ale tzv. dluhová služba. Tedy poměr dluhů k celkovým příjmům domácnosti.

Ať už se klienti rozhodnou pro jakoukoli banku, mělo by to být rozhodnutí promyšlené a zodpovědné, protože hypotéka je dlouhodobý závazek. (Buřinská, 2012b)
4.5 Zajištění nemovitostí

K zajištění je možno využít financovanou nebo jinou nemovitost nacházející se na území České republiky (členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor), je také možné ručit i více nemovitostmi najednou. Pokud je úvěr čerpán na dokončení rozestavěné stavby, je možné ručit i jí. Při koupi pozemku na hypoteční úvěr se taktéž ručí tímto pozemkem. Komplikace s ručením může zkomplikovat například věcné břemeno či problémy se zajištěním práva přístupu k nemovitosti, takže ne všechny nemovitosti jsou k zajištění vhodné.

Zajištění nemovitosti velmi úzce souvisí s odhadní cenou a také s výší poskytnuté úrokové sazby na hypoteční úvěr. Banky totiž půjčují klientům hypoteční úvěr v určité procentuální hodnotě zastavené nemovitosti, například 70% nebo dokonce i 100%. Alternativní název pro tuto hodnotu je LTV – Loan To Value. Čím menší hodnotu zastavené nemovitosti po bance žádáme, tím jsme méně rizikoví a snižuje to výši úroku. V případě neschopnosti splácet banka v krajině případě zastavenou nemovitost prodá a těžko může počítat s prodejem v původní částce, proto si riziko v LTV 100 hypoték kompenzuje vyšší úrokovou sazbou. (Polouček, 2006, s. 377)

Problémem však je častý nesoulad mezi odhadní cenou nemovitosti a cenou pořízení. Může se stát, že klient chce pořídit nemovitost za 2 miliony korun a disponuje 400 tisíci Kč. Teoreticky by mu to mělo stačit na 80% hypotéku. Avšak banka, než půjčí peníze, udělá vlastní posudek odhadu ceny nemovitosti a určí jej pouze na 1,7 mil., a na tuto částku po-skrytne 80% úvěr, což je 1 360 000 Kč. Spolu s klientovými 400 000 Kč to zdaleka nestačí na nemovitost za 2 miliony korun. Proto je nutné v takových případech mít větší finanční rezervu.

Důvodem pro nižší ocenění ze strany banky je jednak snaha nepřecenit hodnotu při nálém poklesu cen na trhu nemovitostí nebo také má na toto vliv daná lokalita. Na dopravně špatně dostupných místech nebo v oblastech s vysokou nezaměstnaností budou ceny nemovitostí klesat. (Syrový, 2004, s. 47-49)

4.6 Úroková sazba

Na úrokovou sazbu má vliv mnoho faktorů, které souvisí s bonitou klienta, avšak obecně se dá říct, že ve srovnání s dalšími typy úvěrů patří hypoteční úvěry mezi nízko úročené
Půjčky. Je to způsobeno relativně malým rizikem bank, které po celou dobu splácení disponují klientovým zástavním právem k dané nemovitosti.

Trend úroků podle hypoindexu byl po mnoho let klesající, na tehdejším minimu se ocitly v červenci 2005 a pak byly na vzestupu zejména kvůli stavebnímu boomu a vysoké poptávce. Vše trvalo do srpna 2008, kdy byly sazby na předkrizovém maximu a poté dále padaly, přičemž na dosavadním minimu, 3,17%, se ocitly v prosinci 2012. (Hrušová, 2012; Svačina, 2008)

Samotná výše úrokové sazby je však velice individuální věc, která je každému klientovi vypočítávána na míru a je tedy běžné, že různí žadatelé mohou na stejný produkt dostat jiné podmínky. Například pokud kupujete nemovitost přes developera, je dobré využít jeho služeb při zprostředkování hypotéky. Developer jako silný partner je schopen u banky vyjednat klientovi lepší než průměrnou sazbu úvěru hypotéky. Také čas vyřízení se v ideálním případě může zkrátit na pár dnů až týden. (Brdková, 2012)

Mezi faktory ovlivňující výši úrokové sazby tedy patří:

- **Úrokové sazby na trhu**

Úrokové sazby z hypotečních úvěrů jsou vzájemně ovlivněny úrokovými sazbami dluhopisů, které jsou zdrojem peněz pro banky. Výše sazby tedy mimo jiné určena i tím, jak výhodně banka tyto dluhopisy nakoupí.

- **„Kvalita“ klienta**

Banky jsou samozřejmě mnohem ochotnější půjčit klientovi, který má vysoké, stabilní a do budoucna jisté příjmy. Zároveň nízké splátky a velkou hodnotu zástavy proti výši hypotečního úvěru. Tímto způsobem banky snižují riziko nesplacení a jsou ochotny půjčit levněji, tedy s nižší úrokovou sazbou. Také sjednané životní pojištění je faktor, který zvyšuje „kvalitu“ klienta a některé banky na základě toho nabídnou nižší sazby.

- **Doba splatnosti hypotečního úvěru**

Délší doba splatnosti znamená pro banky vyšší riziko, že se změní situace na straně klienta a to samozřejmě znamená vyšší úrokovou sazbu.

- **Doba fixace**

Doba, během které banka nemůže klientům zvýšit úrokovou sazbu, kterou si s klientem předtím vyjednala, má přímo úměrný vliv na výši úrokové sazby. Za kratší dobu tedy
bude menší a za delší naopak. Důvod je stejný jako v předchozím bodě, tedy že delší doba znamená větší nejistotu pro banku, která stejně jako nikdo neví, jaká bude na trhu situace.

Výjimkou jsou však jednoleté úrokové sazby, které jsou často dražší než tři nebo pětiletá fixace.

- **Konkurenční prostředí hypotečních bank**

Čím více bank na daném trhu působí, tím je tendence na snižování úrokových sazeb výraznější.

- **Druh produktu**

I v rámci hypotečních úvěrů existuje několik produktů, které se vzájemně liší, a podle toho se odvíjí i jejich sazba. Obecně opět platí, že čím větší jistotu banky mají, tím po-skytují nižší úrokové sazby, takže 70% hypotéka bude levnější než 100%, stejně jako účelová než neúčelová. Také progresivní splácení hypotéky, kde se splátky klientovi zvyšují, bude většinou dražší oproti anuitnímu. Banky tak vyhodnocují vyšší riziko u splátek, které se navyšují a klienti se snáze mohou dostat od platebních problémů.

- **Nový klient nebo konec fixace**

Velmi výrazně se může lišit nabídnutá úroková sazba pro nového klienta a klienta, kterému právě skončila například první fixace, a chtěl by za stejných podmínek pokračo-vat, protože se situace na trhu téměř nezměnila. Takový klient může být často nemile překvapen, když dostane nabídku na vyšší sazbu. Banky se totiž snaží „zalíbit“ novým klientům a sazby jim nabídnou nízké, ovšem po skončení fixačního období nabídnu horší podmínky, jelikož předpokládají, že klient nechce mít práci a náklady s přechodem k jiné bance a bude s návrhem souhlasit. (Syrový, 2004, s. 42)

Banky také často lákají nové klienty na svoje hypoteční úvěry, kde zdůrazňují velmi nízkou úrokovou sazbu, ovšem před ní je slovo „od“. Například „od 3,18% p.a.“. Vzhledem k tomu, že úrok je velmi individuální záležitost každého klienta, je zřejmé, že pouze klienti s největším scoringem mají šanci takto výhodné sazby dosáhnout.

Také je třeba zdůraznit skutečnost, že podle výše úrokových sazeb se hned nedá srovnávat výhodnost jednotlivých hypotečních úvěrů, protože často hypotéky s nejnižší úrokovou
sazbou mají v sobě skryté jiné poplatky, na kterých si banka kompenzuje svoji „štědrost“ v podobě nízkých úroků.

Přesto je tu další vliv, a to sazba, která je v dané době běžně dosažitelná na trhu. Hypoteční bankovnictví je velmi konkurenční prostředí a banky se vzájemně hlídají a tržní samoregulace bance neumožní stanovit výrazně vyšší sazby, než nabízí konkurence. (Syrový, 2004, s. 42)

4.6.1 Pevná a pohyblivá úroková sazba

Další možností pro určení úrokové sazby je plovoucí nebo také pohyblivá úroková sazba. Hypotéky s variabilní, respektive plovoucí úrokovou sazbou, mají tuto sazbu fixovánu na krátkou dobu, například měsíc či rok. Výše této sazby se odvozuje od sazby PRIBOR, tedy tržní úrokové sazby, za kterou si banky mezi sebou půjčují peníze a kterou vyhlašuje Česká národní banka. (Smutný, 2010)

Nejčastější je sazba PRIBOR 1M, tedy měsíční půjčka, za kterou si banka půjčí peníze. K této sazbě se připočte marže banky, která bývá fixní, kolem dvou procent, nebo ji banka stanoví individuálně podle výše zástavy.

Tyto sazby jsou sice momentálně nižší než klasické fixace a začínají být mezi klienty preferované, ovšem chybí jistota výše měsíčního splácení, proto se doporučuje klientům s vyššími finančními rezervami pro případné výkyvy. (Buřínská, 2011)

Výhodou také je skutečnost, že když variabilní sazby přestanou být výhodné, není problém jej změnit na klasickou fixaci. Podmínky bank se sice mírně liší, ale v zásadě to všechny povolují. (Smutný, 2010; Prčík a Sitařová, 2012)

V současné situaci, kdy jsou úrokové sazby na minimu a další posun směrem dolů je značně omezený, se nabízí spíše dlouhodobá fixace. Pravděpodobná je i varianta dlouhodobého setrvání na nízkých úrokových hodnotách. Zde by byla zase preference variabilní sazby.

**PRIBOR - Prague InterBank Offered Rate** je pražská mezibankovní nabídková sazba. Jedná se o úrokovou sazbu, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezi-bankovním trhu. Sazba je kalkulována každý den ČNB na základě kotací referenčních bank. (Česká národní banka, © 2003-2012; ČSOB, 2012b)
4.7 Čerpání hypotečního úvěru

Ať už peníze bude klient čerpat jednorázově nebo postupně, vždy to bude bezhotovostně, tedy převodem na účet.

4.7.1 Jednorázové

Jednorázové čerpání má opodstatnění například při koupi již postavené nemovitosti, kdy tyto peníze přijdou přímo na účet prodávajícího. Další možností je takto financovat již dřívě poskytnuté úvěry a hypotékou je konsolidovat.

4.7.2 Postupné

Postupné čerpání je sjednáno v případě, že se nemovitost teprve staví a nebo se rekonstruuje. Banka postupně úvěrem hradí náklady spojené s touto stavební činností, a pokud je tato nemovitost zároveň zastavena pro potřeby hypotečního úvěru, potom musí platit, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne zastavitelnou hodnotu nemovitosti nebo její procentuální část. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 53)

4.8 Splácení

Podobně jako čerpání úvěru můžeme rozdělit i splácení. Doba splácení se na bankovním trhu pohybuje mezi pěti a v krajním případě i čtyřiceti lety. Při přílišném rozvolnění doby splatnosti se sice platí měsíčně poměrně malé splátky oproti stejně velké půjčce s kratší dobou splatnosti, ovšem v závěru je hypotéka mnohem více „přeplacená“ na úrocích. Kratší hypotéka než pět let zase nemá smysl, protože výška splátek by byla neúměrně vysoká.

Ideální doba splatnosti se zpravidla pohybuje kolem 20 let, jelikož máme ideální poměr měsíčních splátek a úroků a také neprodlužujeme splácení závazku. Oproti tomu třicetiletá hypotéka již není příliš výhodná, jelikož měsíční splátka se téměř neliší od 20 nebo dokonce 25leté splatnosti, pouze však prodlužujeme splatnost a „přeplácíme“ úvěr na úrocích. To je vysvětlení skutečnosti, že hypotéky na 20 let jsou mezi klienty nejoblíbenější. (Syrový, 2004, s. 41)

Na Obrázku 2 je znázorněna situace, kde je poskytnutý hypoteční úvěr na 600 tisíc korun při úrokové sazbě 6%. 
4.8.1 Jednorázové splácení

Jedná se o málo využívanou, nicméně poměrně zajímavou variantu, jejíž význam je ve spojení s pojištěním nebo stavebním spořením.

Principiálně se jedná pouze o placení úroků z dané hypotéky, přičemž splatnost jistiny je předem dána k určitému datu, kdy klient získá finanční prostředky, například z ukončeného stavebního spoření či dostane vyplacené životní pojištění. Díky tomu, že klient platí pouze úroky z hypotéky, snižuje si tím daňový základ a současně zhodnocuje prostředky, které průběžně vkládá do finančních produktů jako například do zmíněného stavebního spoření.

4.8.2 Průběžné splácení

Tento typ splácení je samozřejmě nejčastější, ovšem i v rámci průběžného splácení se vyskytují určitě rozdíly, které je třeba specifikovat.

- **Anuitní** - Jedná se o nejčastější typ splácení, kdy se po celou dobu platí stále stejná částka. Během prvních splátek se platí vyšší část úroků, což má výhodné pro odpočet daní, nicméně s dalšími splátkami se úroky a s nimi spojená daňová úspora snižují a splácí se v rámci konstantní výše splátky vyšší podíl jistiny. Splátky se počítají podle vzorce:

\[
a = D \times \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}
\]  

(1)
Při anuitním splácení dochází v čase nejdříve z velké části k úmoru úroku a v menší míře jistiny, ovšem postupem času se tato tendence mění. Ke konci splácení je prakticky umožnena pouze jistina. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 6)

Další vzorec udává výpočet poslední splátky.

\[ b = \left( D - a \times \frac{1-(1+i)^{-n_0}}{i} \right) \times (1+i)^{n_0+1} \]

kde
- \( D \) je výše dluhu
- \( a \) je měsíční výše anuity
- \( n \) je doba splatnosti
- \( n_0 \) je přirozené číslo, které předchází \( n \)

- **Progresivní** - Nejprve jsou splátky nižší a postupem času se zvyšují. Je to málo využívaný způsob pro retailovou klientelu, častěji je u financování korporátního, kdy firma čeká v budoucnu vyšší příjmy. Stejně tak ovšem může uvažovat i například klient na začátku pracovní kariéry, kdy postupem času očekává vyšší příjmy nebo jeden z partnerů momentálně nepracuje z důvodu rodičovské dovolené, ale
v budoucnu může očekávat opětovné příjmy. Výhoda je zejména díky nižší potřebě příjmů na počátku hypotéky, ale nevýhodou je vyšší úroková sazba.

- **Degresivní** - Je to opak progresivního splácení. Klient prvně platí vyšší částky, které se mu postupně snižují. Při této variantě klient zaplatí méně na úměr úroků při stejně době splatnosti hypotéky než v případě anuitního splácení. Výhodné je to například pro lidi staršího věku, kteří v důchodu mohou očekávat pokles svých příjmů, když jeden z nich přestane pracovat. Je nutné zmínit, že banky trvají na ukončení splácení hypotéky v produktivním věku, takže v tomto případě musí být ale spoň jeden z partnerů výdělečně činný.

(Polouček, 2006, s. 380; Polouček, 2009, s. 378; Zámečník, 2011)

![](image.png)

Obrázek 4 Degresivní splácení úvěru ve výši 2 mil.

Kč s úrokovou sazbou 2,86 % (Švorba, 2012)

### 4.9 Fixace

Fixace je klientem zvolená doba, během které nemůže být ze strany banky změněna úvěrová smlouva a tím i různé podmínky, jako například úroková sazba, výše měsíčních splátek či různé poplatky související s vedením účtu. Klient ovšem má možnost úvěrovou smlouvu změnit, ovšem děje se tak za finanční poplatek.

#### 4.9.1 Délka fixace a vliv na úrokovou sazbu

Důvodem pro fixaci je skutečnost, že hypoteční úvěr je zpravidla velmi dlouhodobý a není jednoduché stanovit pevně dané úrokové sazby například na 30 let dopředu, protože pokud úrokové sazby vlivem trhu po čase klesnou, prodělával by klient, který na dlouhá desetiletí
„zafixoval“ na vysoké sazbě. Při růstu úroků by zase prodělávala banka, proto se stanovují časové úseky 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15, 20, 25, 30 let (každá banka má svoje podmínky) a během nich se sazby nemění. Dochází tak ke snížení úrokového rizika. Čím je doba fixace delší, tím je úroková sazba vyšší a úvěr tak dražší, s výjimkou jednoleté úrokové sazby, která je často dražší než tři nebo pětiletá fixace. Konzervativní klienti mohou preferovat delší fixaci, pokud nechtějí riskovat růst sazeb v následujících letech. Stejně tak má význam vybrat delší dobu fixace, pokud se na hypotečním trhu očekává nárůst sazeb. Naopak kratší fixace je vhodná při očekávaném snížení sazeb, ale i při očekávání vkladu mimořádné splátky, třeba při skončení stavebního spoření.

V době ukončení fixační doby má klient právo učinit mimořádnou splátku, což je v průběhu fixace zpoplatněno poměrně vysokou částkou, která je zpravidla tím větší, čím je delší doba do konce tohoto fixačního období. Také může přejít ke konkurenční bance a úvěr splácet u ní, tzv. refinancovat, protože pokud nebude vyjednávat o lepší úrokové sazbě, zejména po skončení prvního části fixačního období, tak se mu splátky prodraží. V tomto případě je dobré ukázat stávající bance nabídku, kterou pro jeho individuální situaci vypočítala konkurenční banka a snažit se vyjednávat nebo změnit banku.

Klienti nejčastěji volí pětileté nebo tříleté fixace, protože nabízí velmi výhodný poměr úroku a času. (Syrový, 2004, s. 43-44; Vichnarová a Nováková, 2007, s. 8)

4.10 Poplatky

Měsíční splátky rozhodně nejsou posledními výdaji, které v souvislosti s hypotečním úvěrem musí klient platit. Poplatků je totiž mnoho, a ne každá banka účtuje všechny poplatky a také je rozdílná metodika takového účtování, takže v závěru je velmi obtížné srovnávat jednotlivé nabídky.

V čem se shodne mnoho bank, je poplatek za vedení úvěrového účtu. Přestože od něj banky pomalu upouštějí vlivem silícího tlaku ze strany klientů, stále se vyskytuje, a to v téměř shodné výši 150 Kč. Některé banky ovšem deklarují, že neúčtují klientům v souvislosti s hypotékou žádné poplatky. Není to tak docela pravda, jelikož „rozpouští“ poplatky v navýšené úrokové sazbě. Avšak kdyby tato metodika byla přijata všemi bankami, pro klienta by to znamenalo jednoznačně transparentnější a jasnější rozhodování. Výhodou ovšem může být skutečnost, že „díky“ vyšším úrokům si klienti mohou odečíst větší
částku z daňového základu a snížit si výslednou daňovou povinnost, protože poplatky jako takové jsou samozřejmě daňově neuznávány. (Svačina, 2010)

Dalším stále se vyskytujícím poplatkem je poplatek za zpracování úvěru. Jeho částka je daná buď fixně, nebo jako procentuální část z poskytnutého úvěru, přičemž je dán horní a dolní limit, aby v jednom případě netratila banka a ve druhém klient. Čerpání na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí je poplatek v situaci, kdy prodávající spěchá s prodejem a vyžaduje zaslání peněz na svůj účet ještě před změnou zápisu v katastru nemovitostí. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 9-10)

Poplatků je však celá řada, obecně jsou účtovány při změně úvěrové smlouvy, kdy klient jednostranně mění podmínky. Nebo při odhadu ceny nemovitosti. Tomu se dá ovšem předělit jednak nákupem nemovitosti u developera, která má u banky silnou vyjednávací pozici a dostává tak jiné podmínky, nebo využitím různých akcí ze strany hypotečních bank, kdy promíjí určité poplatky. (Brdková, 2012)
5 DAŇOVÉ ÚLEVY

Snížení základu daně o úroky zaplacené na hypotečních splátkách je podpora vlastního bydlení ze strany státu, kterou může nárokovat prakticky každý. Dříve tato možnost byla administrativně náročnější, protože každý si musel daňové přiznání v případě nároku podávat sám. Posledních několik let však pouze stačí do 15. února dodat mzdové účtárně v zaměstnání potvrzení z banky o výši úroků, které klient v loňském roce zaplatil. V případě samostatného podání je na vše čas až do konce března, avšak je třeba požádat účtárnou o potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti za rok 20XX (vždy předchozí kalendářní rok). V případě OSVČ se tato sleva uplatňuje v daňovém přiznání. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 18-20)

Daňová úspora však neznamená celou částku zaplacených úroků, ale pouze 15% z této částky. Dříve v případě progresivního zdanění příjmů byl výpočet složitější a záleželo, v jakém pásmu byl klient zdaněný. Platilo, že čím více klient vydělával a tedy více odváděl na daních, tím větší podíl si mohl snížit ze základu daně.

Horním limitem pro uplatnění daňové úlevy je hranice je výše úroků 300 000 korun ročně, maximálně však 25 000 korun za každý měsíc splácení, což pro běžné klienty představuje dostatečnou rezervu. (Aktuálně.cz, 2012; Gola, 2012)

5.1 Státní podpora

Kvůli nízkým sazbám není v současné době státní podpora hypotečních příjmů příliš aktuální téma, protože mimo podmínky stanovené nařízením vlády č. 249/2002 Sb. je rozhodující průměrná výše úrokových sazeb nově poskytnutých hypoték v předchozím roce. Dolní limit je 5% úroková sazba, přičemž sazby jsou mnohem nižší.

Princip spočívá v poskytování příspěvků k úrokům z hypotečních úvěrů ve výši 1-4%. Při 8% a vyšší úrokové sazbě z hypotečního úvěru lze čerpat maximální 4% podporu.

Přestože jsou sazby v současnosti velmi nízké, tři, kdo splňují dané podmínky, by měli o podporu požádat, jelikož o tuto možnost definitivně přicházejí po prvním čerpání úvěru. Žádost se podá u příslušné hypoteční banky, která je zmocněna Ministerstvem pro místní rozvoj, nejpozději v den započetí čerpání úvěru. (Veškrna, 2011)

Podmínky jsou následující:

- koupě starší nemovitosti, minimálně 2 roky po kolaudaci
- žadatel o dataci nesmí překročit věk 36 let v roce žádosti o dotaci (u manželů ani jeden z partnerů)
- žadatelé nedisponují žádnou další nemovitostí
- nemovitost se nachází na území ČR a po dobu čerpání podpory bude sloužit k trvalému bydlení žadatele
- podpora je poskytována pouze k hypotéce, která nepřekročí u bytu částku 800 tis. Kč a u rodinného domu 1,5 mil. Kč; část úvěru překračující limity nebude dotována
- podpora je poskytována maximálně po dobu 10 let

(Vichnarová a Nováková, 2007, s. 22)
II. PRAKTICKÁ ČÁST
6 PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI RAFFEISENBank

Rakouská bankovní společnost Raiffeisenbank má velmi dlouhou historii, která sahá až do roku 1886, kde působila jako regionální družstevní spořitelna a banka, která půjčovala družstevním společnostem v Rakousku.

Jméno nese podle svého zakladatele, Friedricha Wilhelma Raiffeisena.

„Emblémem a tradiční ochrannou známkou skupiny Raiffeisen je zvláštní architektonický prvek: dvě zkřížené koňské hlavy (tzv. Giebelkreuz). Giebelkreuz, který již po staletí zdobí štíty mnoha budov v Evropě, je symbolem ochrany rodin shromážděných pod společnou střechou před zlem a životním ohrožením.“ (Raiffeisenbank, © 2008-2012b)

Samotná působnost v ČR je od roku 1993. Raiffeisenbank a.s. je 100% dcerinou společnosti skupiny Raiffeisen. Banka poskytuje bankovní služby pro retailovou klientelu, korporace, ale i služby privátního bankovnictví. Další služby zahrnují „komplexní nabídku bankovních a investičních produktů, profesionální investiční poradenství a individuální přístup privátního bankéře ke klientovi založený na důvěře a diskrétnosti.“ (Raiffeisenbank, © 2012)

V roce 2008 byla dokončena integrace s eBankou a banka tak posílila svůj tržní podíl.


Výukové zdroje: 35

Obrázek 5 Logo Raiffeisen
Samotná Raiffeisenbank, a.s. patří do skupiny Raiffeisen Bank International AG, která byla založena v roce 2010 spojením Raiffeisen International a části RZB. Na českém trhu působí ve skupině ještě další členové:

- Raiffeisen - Leasing, s.r.o.
- Raiffeisen stavební spořitelna
- Raiffeisen penzijní společnost
- UNIQA pojišťovna, a.s.

Představenstvo banky má 5 členů, přičemž předseda a zároveň generální ředitel je Mario Drosc. Dozorčí rada je devítičlenná, její předseda je Herbert Stepic. (Raiffeisenbank, 2012)


### 6.1 Postavení Raiffeisenbank na hypotečním trhu v ČR

Podle Přílohy P I za uplynulý rok 2012 společnost Raiffeisenbank poskytla hypoteční úvěry za zhruba 8,5 miliardy Kč. Průměrná výše hypotéky byla 2,2 milionu Kč se splatností 20 let. Zhruba třetina ze všech poskytnutých hypoték směřovala na koupě nové nemovitosti, 15 % na výstavbu a výrazně rovněž vzrostl zájem o refinancování úvěru.

Raiffeisenbank tímto získala tržní podíl v hodnotě 6,9%.
6.2 Nabídka hypotečních úvěrů od Raiffeisenbank


Pro všechny typy hypoték platí několik společných znaků.

Zajištění: HÚ musí být zajištěn nemovitostí (banka musí disponovat zástavním právem), která se nachází na území ČR a je určena k rekreaci nebo bydlení. U žádosti na neúčelovou hypotéku musí být zastavená nemovitost zkolaudována, u výstavby lze akceptovat i nedostavěnou, pokud je tak uvedena v Katastru nemovitostí.

Pojištění: Nemovitost v zástavě musí být pojištěna a vinkulována ve prospěch banky. V případě sjednaného životního pojištění je sleva 0,1% na úrokové sazbě.

Dále jsou tu společné požadavky týkající se žadatele. Ten musí být:

- občan České republiky, EU nebo jakéhokoliv jiného státu, u něhož je kladně posouzena možnost úspěšného vymáhání dlužných pohledávek
- starší 18 let
- maximální hranice věku žadatele k plánovanému doplacení úvěru je obvykle 70 let
- počet žadatelů maximálně 4 osoby (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

6.2.1 Hypotéka Klasik

Tato hypotéka je svojí podstatou zcela standardní hypotékou. Banka dává příslib nulového vstupního poplatku a každý rok možnost mimořádných splátek zdarma. To je však po splnění 12 řádně uhrazených splátek a s omezením do výše 25% z nesplacené jistiny. Za těchto podmínek je tedy zrušena častá podmínka možnosti „beztretně“ splácet i před koncem řádného fixačního období. Při nesplnění podmínek řádného splácení je také možnost mimořádné splátky, avšak s poplatkem 10% z objemu této mimořádné splátky.

Výhodná je tato hypotéka v případě výstavby, kdy klient nemusí dokládat bance faktury, které by banka proplácela přímo dodavatelům, ale stačí pouze Protokol o stavu stavby a po skončení prací doložení dokončení nemovitosti. Peníze tak přijdou přímo na klientův účet a ten se sám vyrovná se svými dodavateli. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)
Fixaci lze zvolit na 1-15 let nebo variabilní.

Tuto hypotéku je možné využít na:

- koupi nemovitosti
- koupi nemovitosti v zahraničí
- financování družstevních bytů - úhrada za převod členských práv či úhrada členského podílu
- výstavbě nemovitosti
- rekonstrukci nemovitosti
- refinancování půjček a úvěrů použitých na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti
- vypořádání majetkových poměrů - např. při rozvodu, dědické, vypořádání SJM
- je možná i kombinace výše uvedených účelů

Výše hypotéky je až do 100% zástavní hodnoty nemovitosti. Navíc při výši úvěru nad 1 880 000 Kč je možné až 20% částky použít neúčelově, tedy bez dokládání faktur bance.

Splatnost je limitována 5 až 30 lety. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

6.2.2 Offset – hypotéka se zápočtem úspor

Unikátní hypotéka, kterou v současné době nabízí pouze Raiffeisenbank. Princip je takový, že při splácení HÚ má klient založený spořičí účet s nulovým úročením, kam přesune své úspory a měsíční úroky z hypotéky mu nejsou účtovány klasicky z nesplaceného úvěru, ale pouze z rozdílu tohoto úvěru a výše vlastních úspor na spořicím účtu. Čím větší má klient rezervu volných finančních prostředků, tím více ušetří na úrocích a sníží si i reálnou úrokovou sazbu. Zároveň je tato rezerva maximálně likvidní, klient může peníze kdykoliv bez sankcí vybrat, čímž si však zhorší podmínky splácení. Příklad na webových stránkách společnosti Raiffeisenbank (Raiffeisenbank, © 2008-2013) vše prakticky odráží: „Klient má hypotéku na 2 mil. Kč se splatností 20 let a úrokom 6 % p.a. Zvolil hypotéku Klasik Off-

Obrázek 6 Princip Offsetové hypotéky (Příloha XI)
set. Na spořicí účet uložil svou finanční rezervu ve výši 400 000 Kč. Anuitní splátka úvěru činí 14 328,62 Kč. V prvním měsíci splácení se úrok nespočítá z dlužných 2 mil Kč, ale jen z 1,6 mil Kč. Anuitní splátka tak bude každý měsíc nižší o 2 000 Kč - za prvních deset let klient ušetří na úročích 240 000,- Kč.“ (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

Navíc je zápočet úspor možný až do 100% výše nesplacené jistiny. Tedy vklad na spořicím účtu ve výši nesplacené jistiny znamená, že klient neplatí žádné úroky, protože rozdíl úvěru a vkladu, ze kterého se vypočítává úrok, je nulový.

Tuto hypotéku lze zřídit na konci fixačního období k Hypotéce Klasik a již zřízená offsetová hypotéka lze ve stejném období vrátit zpět. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

Možné je využít na:

- koupi nemovitosti v ČR i v zahraničí
- úhradě členských práv či členského podílu v bytovém družstvu
- výstavbě nemovitostí k bydlení či rekreaci
- rekonstrukci nemovitostí
- vypořádání majetkových poměrů ve vztahu k nemovitostí
- refinancování úvěrů a půjček použitých na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitostí
- uvedené účely lze libovolně kombinovat

LTV zde činí až 90%, stejně jako u Klasického HÚ je 20% hodnoty možné využít neúčelově. Splatnost je od 5 do 30 let.

Mezi jisté nevýhody lze považovat omezená fixační doba pouze na 1, 2 a 3 roky, stejně jako povinnost vést přes RB platební styk. To je ale pochopitelné vzhledem k zápočtu úspor ze spořicího účtu RB. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

6.2.3 Americká hypotéka univerzální

Americká hypotéka od Raiffeisenbank má téměř shodné podmínky jako konkurenční americké hypotéky. Samozřejmě je neúčelovost, tedy možnost s tímto HÚ financovat jiné potřeby, než týkající se zajištění bydlení. To samozřejmě obecně znamená téměř dvojnásobnou úrokovou sazbu oproti klasické hypotéce. Raiffeisenbank však nabízí i jistý hybrid, kvazi-účelovou hypotéku, kde klient získá slevu na úrokové sazbě, pokud deklaruje účel užití.

„Klient je oprávněn úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání úvěru. O záměru provést mimořádnou splátku úvěru je třeba Raiffeisenbank a.s. ("Raiffeisenbank") infor-
movat předem způsobem, který je za tímto účelem dohodnut ve smlouvě, kterou se sjednává spotřebitelský úvěr("smlouva o úvěru"). Pro případ předčasného splacení úvěru nebo jeho části má Raiffeisenbank právo na náhradu nutných a objektivně odůvodněných nákladů, které jí v přímé souvislosti s předčasným splacením vznikly. Výše náhrady nákladů však nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru, přesahuje-li doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem úvěru jeden rok. Není-li tato doba delší než jeden rok, nesmí výše náhrady nákladů přesáhnout 0,5 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru.“ (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

Tyto podmínky jsou důsledkem zákona o spotřebitelském úvěru, který definuje hypoteční úvěr do 1 880 000 Kč, který není poskytnutý na účely bydlení, jako spotřebitelský úvěr. Klient tam má vyšší práva na informovanost, stejně jako možnost do 14 dnů odstoupit od smlouvy. (Bukač, 2012)

Výše HÚ je poskytnuta maximálně do 70% LTV, splatnost činí 5 až 20 let a je zde limitována minimální výše úvěru na částku 300 000 Kč. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

6.2.4 Variabilní hypotéka

Variabilní hypotéka je běžně chápána jako klasická hypotéka, přičemž slovo „variabilní“ znamená způsob fixace, která není určena časově, ale v závislosti na variabilitě sazby PRIBOR.

Zde je však variabilní hypotéka chápána s ještě širším významem. Prakticky se jedná o neúčelovou hypotéku s kontokorentním rámcem. Tento HÚ je velmi variabilní (proto název), jelikož umožní libovolně a opakovaně čerpat finanční prostředky po sjednanou dobu, odkládat splátky a podobně. Z hlediska banky je však v této benevolenci vyšší riziko, proto je možná půjčka pouze do 50% LTV a za výrazně vyšší úrok. Přesto je možná výše HÚ až do 5 mil., v případě účelové verze dokonce 8 mil.

Banka však od klientů vyžaduje určité nakládání s tímto produktem. Tím je třeba jistá výše měsíčního kreditního obratu, proto je téměř nutné aktivně používat i běžný účet od RB. Zároveň není úvěr určen jen k postupnému čerpání bez jakékoliv úhrady z klientovy strany.
Výhodou je také možnost zdarma kdykoliv úvěr splatit, je však nutné informovat banku, která by si to také mohla vyložit jako nečinnost v kreditním obratu, za což jsou sankce. Zároveň lze jednoduše převést úvěr na běžně anuitní splácení.

Splatnost činí 10 až 20 let.

V praxi si klient určí období čerpání úvěru (kontokorentu) a období splácení, kdy se z HÚ stane běžná hypotéka s anuitními splátkami.

Obrázek 7 Princip variabilní hypotéky RB (Příloha XII)

Výhodou je tedy zminěná vysoká variabilita, která se dá využít i jako levnější kontokorentní úvěr, a to díky zastavené nemovitosti. (Raiffeisenbank, © 2008-2013; Příloha XII)

6.2.5 Equí hypotéka – bez dokládání příjmů

Poslední popisovaná hypotéka je opět z řady jak účelové, tak i neúčelové varianty. Je „určená žadatelům, kteří nemohou nebo nechtějí doložit svůj příjem standardně požadovaným způsobem a chtějí si koupit nemovitost nebo získat volné finanční prostředky.“ (Raiffeisenbank, © 2008-2013)
Klienti nemusí prokazovat svoje příjmy. V případě OSVČ by to bylo daňovými přiznáními, u zaměstnanců výplatními páskami nebo potvrzením o příjmu. Zde stačí pouze Prohlášení o příjmech.

Vyšší riziko pro banku opět dovoluje poskytnout výši úvěru jen do 50% LTV, přičemž splatnost je 5 až 20 let. Neúčelová verze této hypotéky je vůbec nedražším HÚ, který je v této práci srovnáván. (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

Pro lepší pochopení je v následující tabulce uvedeno srovnání.

Tabulka 2 Srovnání parametrů různých typů HÚ od Raiffeisenbank (Raiffeisenbank, © 2008-2013)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Typ HÚ</th>
<th>Splatnost</th>
<th>Fixace</th>
<th>LTV</th>
<th>Výše HÚ</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hypotéka Klasik</td>
<td>5-30 let</td>
<td>1-15 let, var. 1M</td>
<td>100%</td>
<td>Není určeno</td>
</tr>
<tr>
<td>Offset</td>
<td>5-30 let</td>
<td>1, 2, 3 roky</td>
<td>90%</td>
<td>Není určeno</td>
</tr>
<tr>
<td>Americká hypot.</td>
<td>5-20 let</td>
<td>1-15 let</td>
<td>70%</td>
<td>Min. 300 tis Kč</td>
</tr>
<tr>
<td>Variabilní hypot.</td>
<td>10-20 let</td>
<td>Přirážka k PRIBOR 1M 3,40 - 4,70 %</td>
<td>50%</td>
<td>300 tis.-8 mil. Kč</td>
</tr>
<tr>
<td>Equí</td>
<td>5-20 let</td>
<td>1-15 let</td>
<td>50%</td>
<td>Není určeno</td>
</tr>
</tbody>
</table>
7 SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU V ČR V ROCE 2012


Počet sjednaných hypoték činil 73 832.

Souhrnně se jedná o druhý nejúspěšnější rok, za r. 2007, kdy poskytnutý objem činil 146,1 mld. bez refinančního očištění. (Svačina, 2013)

Obrázek 8 Vývoj hypotečního trhu v letech 2002–2012 (Hrušová, 2013)

Prosinec 2012 byl rekordně nejúspěšnějším měsícem v historii hypotečního trhu v ČR, kdy banky poskytly HÚ za 13,1 mld., což je i více než v souhrnně rekordním roce 2007. Právě v tomto měsíci byly i sazby hypoindexu na dosavadním minimu 3,17%, což přímo souvisí s rekordní poptávkou po hypotečních produktech. (Svačina, 2013)
Ze sjednaných fixací je patrný trend tříletých a variabilních fixací, které nahradily nejoblíbenější pětileté. První dvě zmíněné varianty mají zpravidla i nejnižší úrokové sazby.
V první polovině roku přitom sazby stabilně rostly, takže absolutní rekord 3,17% je překvapující. Samotný obrat nastal v květnu a od té doby byl pozorovatelný stabilní sestup.

![Diagram hypotečních úrokových sazeb](image1.png)

Obrázek 12 Vývoj hypotečních úrokových sazeb (Golem finance, © 2012-2013)

V obrázku 9 je zobrazen zřejmě nejznámější graf průměrné výše hypotečního úvěru, Hypoindex, spolu s dalšími. Těmi jsou Index nabídkových cen GOFI 70, 85, 100. Tyto hodnoty jsou sestavovány na základě průměrných nabídkových cen fixace na 5 let a LTV 70, 85, 100%. Zatímco Hypoindex je „vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou
objemy poskytnutých úvěrů. Výpočet tedy bere v potaz podíl banky na hypotečním trhu s tím, že čím větší tento podíl je, tím více banka ovlivňuje celkovou hodnotu FINCENTRUM HYPOINDEXu." (iDNES.cz, 2007)

Podle Zámečníka (Zámečník, 2013) je úspěch hypotečního roku 2012 postaven na třech pilířích: „úspěšném roce 2007, nízkých úrokových sazbách a odložené poptávce po nemo-

Díky nejsilnějšímu roku 2007, kdy zároveň mezi klienty převládal zájem o pětileté fixace, se vyskytoval velké množství refinancujících hypoték v roce 2012. To byla zároveň i příležitost pro nové menší banky, které se chopily iniciativy a zvýšily svůj tržní podíl. Neustále rostoucí konkurencí prostředí na českém hypotečním trhu se tím také podílelo na stále dostupnějších hypotečních úvěrech. Svoji roli mají i jednotlivé akce hypotečních bank ve snaze získat více klientů.

Dalším impulsem však bylo jednoznačné snížení sazeb ČNB prakticky na nulu, stejně jako klesající sazby na mezibankovním trhu. Referenční sazby PRIBOR se tak dostaly na velmi nízké hodnoty, což je důvod pro zvýšenou poptávku na variabilní fixace, které jsou vázány na tyto sazby. (Zámečník, 2013)

Na trhu financování bydlení HÚ také dlouhodobě konkurují a vítězí nad úvěry za stavební-
ho spoření. Samotná změna prvenství nastala v roce 2002, kdy hypoteční trh v ČR byl velmi omezený, zatímco podmínky stavebního spoření disponovalo velmi výhodnými 

Obrázek 13 Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR (Golem finance, © 2012-2013b)
Z hlediska konkurenčního podílu je často užívané rozdělení hypotečního trhu na TOP 3 a TOP 5. Do první trojice patří tři nejsilnější banky na trhu hypotečních úvěrů, což v současné době jsou Hypoteční banka jako absolutní jednička, dále Komercni banka a Česká spořitelna. Poslední jmenovaná banka byla dlouhou dobu jedničkou, ale v posledních letech ztratila nejen prvenství, ale i místo v TOP 3.

TOP 5 zahrnuje stejné banky plus Raiffeisenbank a UniCredit Bank.

Tržní podíly nejsilnějších hráčů poslední dobou spíše posilují, a to i přes vstup nových poskytovatelů HÚ.

Podle serveru Golem finance (Golem finance, 2012b) je „Vysoká koncentrace tržních podílů TOP 3 v prvním čtvrtletí je způsobena těmito faktory:

- Výrazným nárůstem HB a ČS, stabilním výkonem KB
- Eliminaci hypoteční obchodní aktivity Raiffeisenbank
- Stagnaci tržního podílu menších subjektů (Wuestenrot, GE Money Bank)

K výše uvedenému je třeba podotknout, že aktuální situace rekordně nízkých úrokových sazeb velkým bankám nahrává. Jejich důležitou konkurenční výhodou jsou vysoké objemy klientských vkladů, které jsou dlouhodobě jedním z nejlevnějších zdrojů financování a zároveň umožňují bankám úvěrově expandovat i s ohledem na požadavky na kapitálovou přiměřenost ze strany centrální banky. Hypotéky mají v těchto bankách zelenou a tomu odpovídá i jejich marketingová podpora. Příkladem budiž Hypotéka s bonusem od ČSOB nebo čertovská hypotéka Komercni banky.“ (Golem finance, 2012b)

Zároveň je zde otevřená snaha České spořitelný a Komérční banky sesadit z pozice jedničky Hypoteční banku.

Zajímavý je také trend malých bank (LBBW Bank, mBank, Oberbank, Equa bank, Fio banka, Waldviertler Sparkasse WSPK a AXA Bank) které i přes poměrně nízký podíl na trhu, cca. 5%, expandují v objemech poskytnutých hypotečních úvěrů, a to díky silnému roku 2012. Samotná Equa Bank je ze zmíněných poskytovatelů velkým překvapením, a to díky objemům HÚ v hodnotě cca. 1 mld. Kč. (Golem finance, 2012a)

Na českém trhu se prostřednictvím třetích stran prodá 65 – 70 % z celkového objemu poskytovaných hypoték. Tato externí distribuce je však odlišná od politiky každé banky. Některé banky dokonce hypoteční úvěry nabízí výhradně prostřednictvím vlastní pobočkové sítě.
Trend tržních podílů TOP 3 a TOP 5 od roku 2001 zobrazuje následující graf.

V roli čekatelů na vstup na hypotéční trh jsou ZUNO a Air Bank, kteří plánují expanzi na rok 2013. (Hypoindex, 2012)

V USA je podle jistých ukazatelů hypotéční trh v určité fázi oživení. Soukromé komerční hypotéční úvěry v držení životních pojišťoven vytvořily celkový výnos z 2,31% ve třetím čtvrtletí roku 2012. To je zlepšení oproti 1,56% výnosnosti, které bylo dosaženo v každém z prvních dvou čtvrtletí. Tyto údaje jsou od Life Comps Commercial Mortgage Performance Index. Díky těmto faktorům spolu s nižší hodnotou 10-letých státních dluhopisů, které klesly o dva bazické body na 1,65%, situace působí k celkové vyšší výnosnosti. (Real Estate Weekly News, 2013)
8  MODELOVÁ SITUACE

Pro účely modelace parametrů na poskytnutí hypotečních úvěrů byla vybrána situace, kdy 
žadatel

- zaměstnanec
- administrativní pracovník
- VŠ vzdělání
- 35 let
- bez dalších finančních závazků

a spolužadatelka (manželka)

- zaměstnankyně
- 33 let
- bez dalších finančních závazků

Žadatelé mají dvě děti, žáky základní školy, ve věku 7 a 9 let.

Průměrné čisté příjmy rodiny činí 45 000 Kč/měsíc = 540 000 Kč/rok

Pořizují si nemovitost ve Zlíně

- Byt 4+kk
- osobní vlastnictví
- 100m²
- cena 3 920 000 Kč

Žadatelé mají jisté úspory, proto jejich hypoteční úvěr bude činit jen 50% LTV. Hlavním 
důvodem pro tuto hodnotu je skutečnost, že některé typy hypotečních úvěrů od Raiffeisen-
bank jsou poskytovány jen do 50% zástanvní hodnoty nemovitosti. Jedná se o přizpůsobení 
z hlediska srovnatelnosti jednotlivých typů HÚ. Ze stejného důvodu byla sjednocena i 
splatnost HÚ z původních 25 let na 20 let, jelikož Americká hypotéka a Equi hypotéka jsou 
limitovány právě tímto časovým horizontem.

Vzhledem k variantě offsetové hypotéky je nutné předpokládat, že žadatelé musí dispono-
vat značnou finanční rezervou, které činí až 100% úvěry, tedy 1 960 000 Kč. Pro rodinu 
žadatele je poměrně nepravděpodobné, že by tyto prostředky získaly vlastním úsilím. Proto 
bude předpokládáno, že tyto finanční prostředky byly získány dědictvím.

Hypoteční úvěr

- 1 960 000 Kč
- 50% LTV
- splatnost 20 let
- fixace 3 roky

Dále jsou uvedeny předpokládané měsíční výdaje domácnosti žadatele, ze kterých je patrné, že disponibilní čisté příjmy rodiny v hodnotě 45 000 Kč budou stačit rodině k běžnému živobytí i při splátce hypotečního úvěru.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kategorie</th>
<th>Výdaje (Kč)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Potraviny</td>
<td>8 000</td>
</tr>
<tr>
<td>Elektrina</td>
<td>1 100</td>
</tr>
<tr>
<td>Bytové služby (teplo, voda, ...</td>
<td>3 000</td>
</tr>
<tr>
<td>Telefon + internet</td>
<td>2 500</td>
</tr>
<tr>
<td>Zábava</td>
<td>4 000</td>
</tr>
<tr>
<td>Kapesné</td>
<td>500</td>
</tr>
<tr>
<td>Provoz automobilu + MHD</td>
<td>3 000</td>
</tr>
<tr>
<td>Oblečení</td>
<td>2 500</td>
</tr>
<tr>
<td>Stavební spoření</td>
<td>1 670</td>
</tr>
<tr>
<td>Ostatní</td>
<td>3 000</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Σ 29 270 Kč

Nyní je tedy patrné, že výdaje nepřesáhly příjmy a na splátku úvěru je stále k dispozici 15 730 Kč. Nicméně při běžném provozu domácnosti se tu nenabízí mnoho finančních prostředků k odložení na mimořádné výdaje, které tato kalkulace nezahrnuje.

Rodina by musela v případě mimořádných výdajů snížit jisté položky výdajů, které nemají vyložené fixní charakter.
9 ORIENTAČNÍ PROPOČTY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

V hypotečním centru Raiffeisenbank ve Zlíně byly 1.3.2013 vytvořeny orientační propočty na různé typy hypotečních úvěrů. Parametry jsou popsány v předchozí kapitole.


Dluhová služba „Vyjadřuje poměr všech splátek klienta vůči jeho celkovým příjmům (např. čistý příjem činí 20 000 Kč; splátky úvěrů jsou 5 000 Kč; dluhová služba je 25 %).“ (Raiffeisenbank, ©2013)

Orientační propočty také ve všech případech zahrnovaly slevy, které jsou podmíněny aktivním využíváním dalších finančních produktů společnosti. Konkrétně se jedná o 1% slevu ze závazku využívat běžný účet RB k platbě hypotéky a zároveň na tomto účtu zajistit kreditní obrat ve výši 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 další debetní operace měsíčně. V případě neplnění banka do 3 měsíců zvýší úrokovou sazbu o 1,5% p.a.

Další sleva zahrnuje 0,2% při sjednaném pojištění právě u RB. Pojištění je vždy povinné, ale sleva náleží pouze při jeho zřízení ve společnosti.

Poslední kalkulovaná sleva činí 0,1% a je poskytnuta za sjednané stavební spoření RSTS.

Pojištění není součástí anuitní platby hypotečního úvěru, ale je placeno jednorázově na konci roku. V případě této modelové situace činí 4500 Kč. Tato výše není tedy zohledněna v úrokové sazbě, ale pouze v RPSN.

V následující tabulce budou zobrazeny 3 sledované proměnné – anuita, úroková sazba a RPSN. Celkem je k dispozici 9 modelací pro 5 typů hypoték. U Equi hypoték bez dokládání příjmů a Variabilní hypotéky jsou varianty jak účelová, tak neúčelová. V případě Offsetové hypotéky zase varianty s různou výší započtených úspor.
Tabulka 3 Srovnání hypotečních úvěrů (vlastní zpracování dle Příloh II-X)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Typ hypotečního úvěru</th>
<th>Anuita</th>
<th>RPSN</th>
<th>Úrok sazba</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hypotéka klasická</td>
<td>13 251 Kč</td>
<td>5,5%</td>
<td>5,29%</td>
</tr>
<tr>
<td>Americká hypotéka Univerzál</td>
<td>15 898 Kč</td>
<td>8,0%</td>
<td>7,59%</td>
</tr>
<tr>
<td>Variabilní hypotéka</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>účelová</td>
<td>11 805 Kč</td>
<td>0,1%</td>
<td>3,93%</td>
</tr>
<tr>
<td>neúčelová</td>
<td>13 963 Kč</td>
<td>0,1%</td>
<td>5,93%</td>
</tr>
<tr>
<td>Equi hypotéka - bez dokládání příjmu</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>účelová</td>
<td>14 065 Kč</td>
<td>6,7%</td>
<td>6,02%</td>
</tr>
<tr>
<td>neúčelová</td>
<td>17 283 Kč</td>
<td>9,6%</td>
<td>8,72%</td>
</tr>
<tr>
<td>Offset - hypotéka se zápočtem úspor</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>300 000 Kč</td>
<td>10 626 Kč</td>
<td>3,0%</td>
<td>3,69%</td>
</tr>
<tr>
<td>1 000 000 Kč</td>
<td>8 447 Kč</td>
<td>1,1%</td>
<td>3,69%</td>
</tr>
<tr>
<td>1 960 000 Kč</td>
<td>5 773 Kč</td>
<td>0,1%</td>
<td>3,69%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Výše je vidět rozdíl mezi jednotlivými zkoumanými veličinami, které v mezních případech dosahují více než trojnásobku, konkrétně v případě anuitní měsíční platby u neúčelové verze Equi hypotéky (17 283 Kč) ve srovnání s nejlevnější Offsetovou hypotékou (5 773 Kč).

Pochopitelně se nedá proporčně porovnávat výše úrokové sazby nebo RPSN vůči výši anuitity. Analogicky řečeno – dvojnásobná výše úrokové míry (RPSN) neznamená dvojnásobně vyšší anuitu.

RPSN 0,1% u Variabilní hypotéky platí v případě, kdy klient nemá z kontokorentního rámce vyčerpané žádné finanční prostředky.

Zřejmě nejzajímavější je situace v případě offsetové hypotéky, kde si Raiffeisenbank drží na trhu monopol. Výše úrokové sazby je stejná ve všech případech, 3,69%, tedy ať už má klient na spořícím účtu banky 300 tis. Kč nebo celou výši zapůjčené částky. Avšak výše úspor má vliv na placené měsíční anuitě, protože úroky se počítají z rozdílu dloužné částky a výše úspor. Tento rozdíl je v posledním případě nulový, proto je RPSN pouze 0,1%, tedy téměř nulové. Zcela nulová být sazba nemůže kvůli rizikové přirážce banky.

Vůbec nejdražší hypotékou je pochopitelně neúčelová verze Equi hypotéky bez dokládání příjmů. Pro banku je zde vyšší riziko kompenzováno vyšším požadovaným výnosem.
10 POSTUP PŘI VYŘIZOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

V této kapitole bude prakticky popsáno, jaké kroky a úkony musí obvykle klient provést po schválení žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru.

10.1 Po podpisu smluvních dokumentů

V této fázi musí klient podat závazní smlouvu na katastr nemovitostí. V první řadě se jedná o návrh na vklad podepsaný bankou aktuálními vlastníky. Podpisy nemusejí být ověřené. Jeden potvrzený návrh si klient převezme a následně jej předá své bance, dva zbývající jsou pro potřeby katastrálního úřadu.

Dále pak následuje podepsaná zástavní smlouva (podepisují všichni vlastníci), jejíž podpisy už musí být úředně ověřeny. To lze provést u advokáta, notáře, na Czech Pointu nebo na matrice. Podpis musí být proveden vždy před příslušnou osobou až na místě. Klient si opět nechá jednu verzi zástavní smlouvy pro banku, zbylé dvě po katastrální úřad.

Pokud byly všechny tyto smlouvy podepsány již v bance, stačí si jen nechat u výše zmíněných oprávněných osob potvrdit uznání podpisu za vlastní.

10.1.1 Podepsání zástavní smlouvy

Podepisují vždy všichni vlastníci, v případě SJM tedy oba manželé, atd. V praxi se vyskytují dvě situace, které časově podmiňují pořadí podání kupní a zástavní smlouvy na katastr.

- Vlastník se s kupujícím dohodli, že vlastnictví bude převedeno až po zaplacení kupní ceny → nemovitost zastavuje prodávající jako stále ještě zapsaný vlastník (v tomto případě je třeba na katastr nemovitostí podat závazní smlouvu před kupní smlouvou)
- Vlastník je ochoten převést vlastnictví již před zaplacením → kupující podepisuje zástavní smlouvu (dříve se podá kupní smlouva, pak závazní)

Dále je třeba nemovitost mít pojištěnou a provést vinkulaci pojistného plnění. To znamená, že pojišťovna pojistné plnění v případě zničení nebo poškození nemovitosti zašle na účet bance. K tomuto provedení slouží formulář žádosti o vinkulaci.

U malých škod do 150 000 Kč bude plnění zasláno přímo klientovi, pouze u větších škod bance.
Pojištění musí být minimálně proti poškození nebo zničení v důsledku živelní pohromy – požár, voda, vítr, zásah blesku. Další pojištění záleží na klientovi.

Samotné pojištění je uzavřeno na „novou cenu“ z reprodukční nebo kupní cenu. Nemovitost také nesmí být „podpojištěna“.

Pojištění je povinné, mimo výjimky.

- financovaná nemovitost je zajištěna jinou nemovitostí
- koupě pozemků

10.2 Čerpání hypotéky

O čerpání se požádá pomocí formuláře Žádost o čerpání. Tam budou uvedena čísla účtu – prodávajícího u prodeje, jiná čísla účtů u refinancování a klientův účet u jiných typů úvěrového čerpání.

Po odevzdání formuláře a dalších vyžadovaných dokumentů hypotečnímu poradci jsou peníze do tří, maximálně však pěti dnů na příslušném účtu.

Tyto dokumenty jsou vždy jiné, záleží na parametrech daného úvěru.

- podání návrhu na vklad zástavní smlouvy k nemovitosti do katastru nemovitostí
- provedení vinkulace pojistné smlouvy k nemovitosti ve prospěch banky
- předložení Protokolu o stavu stavby
- doložení zůstatku dluhu, který se má refinancovat
- atd.

Ukončit čerpání úvěru je možné třemi způsoby

1. Vyčerpáním celého úvěru – banka pošle poštou Oznámení o ukončení čerpání a naúčtuje první splátku
2. Uplynutím sjednaného termínu čerpání
3. Klient již nechce čerpat – po oznámení bance přijde Oznámení o ukončení čerpání a banka naúčtuje první splátku

Pokud klient nestihne ve sjednaném termíně vyčerpat svůj úvěr, lze požádat o prodloužení. Stejně tak je možné nedočerpat celou výši úvěru, klient tím získá nižší výši splátky.
10.3 Život s hypotékou

Po vyčerpání úvěru musí klienti doložit bance ještě nejrůznější dokumenty, což vyplývá z individuální úvěrové smlouvy. Tyto závazky mohou být například:

- doložení zástavní smlouvy opatřené doložkou o povolení vkladu zástavního práva
- zajištění převodu vlastnictví financované nemovitosti
- doložení dokončení výstavby či plánované rekonstrukce Protokolem o stavu stavby/rekonstrukce
- předložení listu vlastnictví k zastavené nemovitosti, v němž je zástava banky uvedena na prvním místě
- atd.

Dodržení těchto závazků, ale i jejich termínů, je třeba řádně dodržovat, jinak může banka klienta penalizovat a v krajním případě i ukončit úvěrový vztah.

10.3.1 Splácení

Splátky probíhají jedním ze dvou možných způsobů:

1. Banka si splátky sama inkasuje ve sjednaný termín z klientova účtu
2. Splátky se provádějí trvalým příkazem, jehož zřízení je povinností podle úvěrové smlouvy.

V obou případech je třeba mít na běžném účtu dostatek finančních prostředků, aby nedocházelo k prodloužení, což by způsobilo penalizaci v podobě úroku z prodlení.

V případě postupného čerpání HÚ jsou placeny úroku pouze z vyčerpané částky úvěru. Platí to jak u klasické hypotéky s postupným čerpáním, tak i u kontokorrentního rámce u variabilní hypotéky.

Po dočerpání úvěru se ve většině případů začne splácet anuitními částkami, kde bude zpočátku největší podíl úroku, které budou postupně klesat a bude se tak zvyšovat podíl umořované jistiny. U hypotéky kombinované například s životním pojištěním dochází nejprve k placení pouze úroku, zatímco jistina bude splacena později po ukončení pojištění, často jednorázově. Variabilní hypotéka zase obsahuje období čerpání (v naší modelové situaci je to 10 let) a období splácení (20 let), kdy se splácí anuitními částkami.

Den splátky je nastaven v úvěrové smlouvě, ale často to bývá 14., 16. nebo 18. den měsíce.
10.3.2 Změna úrokové sazby

Nejméně 30 dní před koncem fixačního období dostane klient nabídku nové sazby. Podle toho se rozhodne tuto sazbu akceptovat, případně s bankou vyjednávat o lepší sazbě nebo refinancovat svoji hypotéku u jiné banky.

Reakce na nabídku nové sazby musí být bance doručena nejméně 15 dní před koncem splatností stávající sazby. V případě, že klient se k nové nabídce nevyjádří, banka nastaví stejnou výši pro stejně dlouhé období.

10.3.3 Životní situace

Pokud se klient přestěhuje, je nutné co nejrychleji kontaktovat banku a oznámit novou adresu.

Při rozvodu nebo rozchodu zůstávají oba ex-partneři dlužníky. Po majetkovém vyrovnání rozvedených manželů banka posoudí finanční situaci a bonitu jednoho toho z klientů, který na sebe hodlá převést závazek plynoucí z úvěru. Pokud bude bonita pro banku dostatečná, může dojít k vyvázání jednoho z klientů z dlužnického závazku. V opačném případě dojde k následujícím situacím

- přistoupení k dluhu – někdo jiný, např. nový partner, se stane novým spoludlužníkem
- převzetí dluhu – noví dlužníci převezmou celý úvěr
- zesplatnění úvěru – nemovitost je nutno prodat a z výnosu uhradit dluh

Pokud jeden z účastníků úvěrového vztahu zemře, může se úvěr nebo jeho část splatit z pojistky, pokud byla sjednána. Nebo přibrat dalšího spoludlužníka. V ideálním případě je finanční situace pozůstalého stále dostatečná pro další splácení.

Ve všech mimořádných situacích je však třeba co nejrychleji informovat banku.

(Raiffeisenbank, 2009)

Nejsou zde tedy zahrnuty neúčelové hypotéky pro retailovou klientelu, ani ostatní HÚ pro municipality nebo firmy.

Následující graf zachycuje vývoj nesplácených hypotečních úvěrů na bydlení pro obyvatelstvo za posledních 10 let.

11 NÁVRHY A DOPORUČENÍ

Na základě modelové situace bude vybráno a okomentováno nejvhodnější úvěrové řešení pro fiktivního klienta při výběru hypotečního úvěru u Raiffeisenbank.

Při sledování tří proměnných – anuita, RPSN, úroková sazba – se jako nejlevnější typ HÚ jeví Offsetová hypotéka se 100% zápočtem úspor. V praxi to znamená poněkud nepravdivě podobnou situaci, kdy si klient půjčuje přesně tu výši finančních prostředků, kterou má přítom k dispozici, a to na spořicím účtu u Raiffeisenbank. Takový klient pak získá velmi výhodné podmínky, kdy má RPSN u svého úvěru 0,1%, tedy v podstatě bezúročnou půjčku. Zároveň se při pořízení nemovitostí „nevydá“ ze svých úspor, ale má je ve velmi likvidní formě k dispozici na zmíněném spořicím účtu. Taková situace je však málo častá a její aplikace je reálná jen v případě velmi bonitních klientů, kteří prostředky sice mají, ale přesto se úvěrují.

Situace, kdy jsou celkové náklady na hypotéku (RPSN) pouze 0,1%, je shodná s poměrně reálnou situací v případě 2% inflace a zhodnocování úspor na 1,9% spořicím účtu. V obou případech klient reálně „ztrácí“ 0,1%. Analogicky se tedy dá říci, že za jinak nezměněných podmínek má Offsetová hypotéka se 100% zápočtem úspor stejné ekonomické důsledky jako zhodnocení úspor na 1,9% spořicím účtu (bez daňových vlivů).

V případě modelového klienta se jeví jako nejvýhodnější dva typy hypoték – Offsetová nebo Klásik.

Modelový klient pořizuje nemovitost, kde výše úvěru je pouze 50 LTV. To znamená, že stále musí disponovat 1 960 000 Kč, což je zde i stejná částka, kterou si ještě musí půjčit.
V případě, že má klient k dispozici jen tuto částku, nezbývá mu nic jiného, než vše financovat Hypotékou klásik.

Offsetový zápočet úspor se však vyplatí i při menší částce na spořicím účtu než ve 100% výši. Podle orientačního propočtu z Přílohy III je „Srovnání HÚ Klásik a HÚ OFFSET/měsíc“ o 379,21 Kč levnější měsíční anuita v případě Offsetového zápočtu, a to již ve výši 300 000 Kč.

Pokud by klient měl alespoň tuto nebo i o něco menší částku ještě navíc k dispozici, jednoznačně se mu vyplatí zvolit si Offsetovou hypotéku.

Klient je jistě dlouholetým klientem Raiffeisenbank, jelikož čerpá maximální možné slevy za sjednané stavební spoření, pojištění RB a závazek platebního styku z účtu RB.
ZÁVĚR

Raiffeisenbank je na českém bankovním trhu velmi významnou institucí, která se dlouhodobě podílí na poskytování kompletních bankovních služeb.

Z hlediska objemu poskytnutých hypotečních úvěrů společnosti náleží 5. místo na českém trhu. Přesto tedy nepatří mezi nejúspěšnější špičku v oboru, nabízí banka zajímavé a v některých případech i ojedinělé hypoteční produkty, které si jistě najdou mnoho klientů. Banka poskytuje významné slevy klientům, kteří aktivně využívají další produkty z portfolia společnosti. Díky těmto slevám se výrazně snižují úrokové sazby z hypotečních úvěrů.

Podle neoficiálního srovnání s ostatními bankami na základě online hypotečních kalkulací však společnost neposkytuje právě nejlevnější hypotéky, což může být důvod pro relativně nižší tržní podíl.


Kvůli přílišné rozsáhlosti tématu není součástí práce analýza trhu nemovitostí ani srovnání hypotečních úvěrů u jiných bankovních poskytovatelů.

V práci byl proveden průzkum literárních pramenů včetně zpracování teoretických poznatků, analýza jednotlivých úvěrových variant v rámci jedné banky a bylo vysloveno doporučení pro modelového zákazníka. Tím byly naplněny všechny cíle stanovené na začátku.
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografické publikace


Elektronické zdroje


ŠVORBA, Vladimír. Hypotéky: Degresivní splácení, depre-
ty


**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Symbol</th>
<th>Označení</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ČNB</td>
<td>Česká národní banka</td>
</tr>
<tr>
<td>HÚ</td>
<td>Hypoteční úvěr</td>
</tr>
<tr>
<td>LTV</td>
<td>Loan To Value</td>
</tr>
<tr>
<td>OSVČ</td>
<td>Osoba samostatně výdělečně činná</td>
</tr>
<tr>
<td>PRIBOR</td>
<td>Prague InterBank Offered Rate</td>
</tr>
<tr>
<td>RB</td>
<td>Raiffeisenbank</td>
</tr>
<tr>
<td>RPSN</td>
<td>Roční procentní sazba nákladů</td>
</tr>
<tr>
<td>RSTS</td>
<td>Raiffeisen stavební spořitelna</td>
</tr>
<tr>
<td>SJM</td>
<td>Společné jmění manželů</td>
</tr>
<tr>
<td>ZHL</td>
<td>Hypoteční zástavní listy</td>
</tr>
</tbody>
</table>
SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Nájem versus splátka HÚ (Syrový, 2004, s. 16) ...................................................... 19
Obrázek 2 Výše splátky v závislosti na době splácení (Syrový, 2004, s. 41) ......................... 27
Obrázek 3 Anuitní splácení úvěru ve výši 2 mil. Kč s úrokovou sazbou 2,86%  
(Švorba, 2012) .................................................................................................................. 28
Obrázek 4 Degresivní splácení úvěru ve výši 2 mil. Kč s úrokovou sazbou 2,86 %  
(Švorba, 2012) .................................................................................................................. 29
Obrázek 5 Logo Raiffeisen ........................................................................................................ 35
Obrázek 6 Princip Offsetové hypotéky (Příloha XI) .............................................................. 38
Obrázek 7 Princip variabilní hypotéky RB (Příloha XII) ......................................................... 41
Obrázek 8 Vývoj hypotečního trhu v letech 2002–2012 (Hrušová, 2013) ................. 43
Obrázek 9 Prosincové hodnoty Hypoindexu 2003-2012 (Svačina, 2013) ...................... 44
Obrázek 10 Objem poskytnutých hypoték v ČR od roku 2006 v mld. Kč (Svačina,  
2013) ...................................................................................................................................... 44
Obrázek 12 Vývoj hypotečních úrokových sazeb (Golem finance, © 2012-2013a) .... 45
Obrázek 11 Dlouhodobé preference klientů při výběru úrokové sazby (Svačina,  
2011) ...................................................................................................................................... 45
Obrázek 13 Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR (Golem finance, © 2012-  
2013b) ...................................................................................................................................... 46
Obrázek 14 (Golem finance, 2012b) ....................................................................................... 48
Obrázek 15 Nesplácené HÚ (Vlastní zpracování dle ARAD - Systém časových řad -  
Česká národní banka) ............................................................................................................. 57
SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Vybrané ukazatele (Raiffeisenbank, 2012) ................................................................. 36
Tabulka 2 Srovnání parametrů různých typů HÚ od Raiffeisenbank (Raiffeisenbank, © 2008-2013) ................................................................................................................................. 42
Tabulka 3 Srovnání hypotečních úvěrů (vlastní zpracování dle Přílohy II-X) ........................ 52
SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Česká informační agentura

Příloha P II: Hypotéka klasik

Příloha P III: Offset – hypotéka se zápočtem 300 000 Kč

Příloha P IV: Offset – hypotéka se zápočtem 1 mil. Kč

Příloha P V: Offset – hypotéka se 100% zápočtem úspor

Příloha P VI: Americká hypotéka univerzál

Příloha P VII: Variabilní hypotéka - neúčelová

Příloha P VIII: Variabilní hypotéka - účelová

Příloha P IX: Equi hypotéka – bez dokládání příjmů - neúčelová

Příloha P X: Equi hypotéka – bez dokládání příjmů – účelová

Příloha P XI: Offsetová hypotéka – brožura

Příloha P XII: Variabilní hypotéka – brožura
PŘÍLOHA P I: ČESKÁ INFORMAČNÍ AGENTURA

**FIREMNÍ ZPRÁVY**

- Společnost OKD vytižila během letního roku celkem 11,21 milionů tun uhli. V mezirezervním srovnání jde o mírně pokles o 0,4%. Produkce koudu se pak snížila z 770 tisíc tun na kolejích 760 tisíc tun. První letošní ročník představí těžby u rozhodovacího přístupu.
- Mladoboleslavská automobilka Škoda Auto vyrobila v CR během letního roku celkem 656 305 nových vozů. V mezirezervním srovnání se poklesla klesla o 2,5%. V tuzemská firma během letního roku prodala 59 674 vozí, což je mezinárodní o 2,5% více. Na export pak ve sledovaném roce šlo 879 528 vozí, tedy o 7,1% více. Údaje zveřejnila Sdružení automobilového průmyslu.
- Společnost Agrofert Holding hodlá koupit čtyři zemědělské podniky skupiny Mavex. Návrhem se již zabývá Úřad pro ochranu hospodářské soutěže. Dějiny o zaměření se jedná o zvýšení podnětů Mavex Cheb, Mavex Agro, Mavex Ovo a Mavex Diesel. Dle tedy se spojení v oblasti prodeje obilníků a olejníků, výroby a prodeje vajec a maloobchodního prodeje polohmých hmot.
- Společnost Lexus v roce 2012 prodala zhruba 290 bytových jednotek. Pro ČIA to společnost uvedla s tím, že v mezirezervním srovnání to představuje pokles o 5%. Zhruba 70% prodaných jednotek pak bylo o dispozicích 2+kk a 3+kk.
- Společnost Mountfield uvažuje v budoucnu o rozšíření svého působení do dalších zemí střední Evropy. V rozhovoru pro ČIA to uvedl generální ředitel společnosti Mountfield Ivan Drbohlav s tím, že pro přístoup získal smlouvu o vývoji na českým trhu. Jak pro ČIA sdělil Radek Jokoš z tiskového oddělení CD, antimonopolní úřad nechápu postupu státního charakter dopravy, který by měl být i v liberalizovaném prostředí v rámci cestovních trhů. Dle majitele skupiny Student Agency a společnosti RegioJet Radima Jančířka je součástí cestovní dopravy jedinou cestou, jak zajistit transparentní přidělení dotací na tuto veřejnou službu.
- Raiffeisenbank v roce 2012 poskytla hypoekz za zhruba 8,5 miliardy Kč. Pro ČIA to uvedl tisková mluvčí Tomáš Kofroň s tím, že průměrná výše hypoekz byla 2,2 milionu Kč se splatností 20 let. Zhruba třetina ze všech poskytnutých hypoekz směřovala na koupí nové nemovitosti, 15% na výstavbu a výrazně rovněž vzniklo záměr o refinancování české.
- Prodeje vozidel BMW v České republice v roce 2012 vzrostly o 15 % na 398 301 prodaných vozí. Celkové přímých zhruba zaznamenáno pokles o 0,4%. Celosvětově automobilka prodala přes 18,5 milionu vozí. Uzavřela společnost BMW Group Česká republika.
- Společnost Avastus Real Estate předplácí, že pokleslo po vysoce kvalitních kanclerstvích prostorách o dobrym umístěním bude letos stejně jako v roce 2012. Pro ČIA to uvedl výkonný ředitel (CEO) společnosti Roger Dunlop s tím, že poklesla po druhohodnotných projektech, zejména pak po nich, které mají špatné dopravní spojení, bude klesat. Společnost se cílí letos také orientovat na Slovenský trh, kde by mohla pronajímat běžněz 50 milionů eur.
- Prodejní server Mall.cz evidoval desetinásobně růst prodejů tabletid a dvacetinásobné navýšení prodeje čteček v závěru roku 2012. Apple a Samsung tvori dle serveru polovinu obratu za tablety prodané v roce 2012, ale počet prodaných kusů je jejich podíl 40 %. Ze čteček byl nejprodávanější Amazon Kindle s 90 % podílem na obratu i počtu prodaných kusů.
### PŘÍLOHA P II: HYPOTÉKA KLASIK

**ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Typ hypotečního úvěru</th>
<th>Varanta zvoleného typu</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva: 3 900 000,00 Kč</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Požadovaný hypoteční úvěr: 1 960 000,00 Kč</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Kalkulováno s úvěrem ve výši (Ezv. LTV): 50,00% z hodnoty nemovitosti</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Hlavní účel úvěru (včetně nepřísněm objemem): Koupě</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Požadovaná doba splácení (v letech): 20</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Financování**

- **Finanční úrokové sadby na období (v letech):** 3
- **Kalkulováno pro počet žadatelů:** 2
- **Čistý měsíční příjem všech žadatelů:** 45 000,00

**Hlavní žadatel (client) - kontaktní údaje**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jméno a příjmení:</th>
<th>Příjmení a jméno:</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Hlavní žadatel - doplňující informace**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Typ úvěru</th>
<th>Půjčkou se zárukou či rezidenci v ČR</th>
<th>Region zástavy</th>
<th>Zdravý kraj</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Pracovní zamestnanec</td>
<td>Administrativní práceř</td>
<td>Typ nemovitosti: Rodová</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>E-mail:</td>
<td>Vzájemná</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><a href="mailto:op@.cz">op@.cz</a></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Počet měsíců pro úvěr: 62**

**Finanční nemovitost:**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Město/Oblast:</th>
<th>Využití nemovitosti:</th>
<th>Bydlení</th>
</tr>
</thead>
</table>

**Další varianty důlžky splácení (v letech):**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Délka důlžky</th>
<th>5</th>
<th>10</th>
<th>15</th>
<th>20</th>
<th>30</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Důlžka úvěru</td>
<td>121 178,-</td>
<td>67 051,-</td>
<td>49 281,-</td>
<td>40 596,-</td>
<td>32 293,-</td>
</tr>
<tr>
<td>Důlžka úvěru</td>
<td>37 291,-</td>
<td>21 068,-</td>
<td>15 797,-</td>
<td>13 251,-</td>
<td>10 872,-</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Úrovňová sadba p.a. (předpočítána):**

| Měsíční anuální splatka: | 13 251,- | |
| Je poskytnuta úvěrová minima?: | **ANO** |

**Úrovňová sadba garantovaná zdaněna do 31.3.2013**

Garantovaná úrovňová sadba platí za předpokladu, že nedošlo ke změně některých úvěrových podmínek, jež mohou způsobit změnu úvěrových podmínek pro příští měsíce.

**Úvěrní smyslu bude oslovovat závazek klienta vůči banky svoji platební disciplinu - včetně v úvěru nejv. 15 000 Kč měsíčně plus nejv. 3 dobové opace za měsíc. Opory vznikající bývají prováděny mezi klientem a Bankou nebo mezi účetním Klienta v rámci Banky.**

**Doplňující informace:**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Maximální měsíční výše úvěru při příjmu 45 000 Kč</th>
<th>1 996 800,-</th>
<th>710 300,-</th>
<th>1 255 900,-</th>
<th>1 674 900,-</th>
<th>1 996 800,-</th>
<th>2 433 800,-</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Měsíční poplatek za úvěr v Kč:</td>
<td>6,-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Celkový určený účet v Kč*:</td>
<td>1 220 284,-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční plnění platby v období čtyř let v Kč:</td>
<td>8 640,-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Právní forma splatnosti úvěru**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jména osob</th>
<th>Ráfn. f. 3920 000,00 Kč</th>
</tr>
</thead>
</table>

**Spolková banka**

**Ponyttí a popis**

- **Jméno a příjmení:**
- **Příjmení a jméno:**
- **Prostřední číslo:**
- **Kontaktní číslo:**
- **Město/Oblast:**

---

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální podstatu a společky hypotečního úvěru. Klient tento délek uzavírá s tím, že ide pouze na informační účel. Orientačního počtu, jako jí dohledné další informace týkající se klienta, bývá v souvislosti s poskytováním úkolu klienta a v souvislosti s povinností vyplývající z zákona České republiky, uchovávaná, poskytována a předávána Raiffeisenbank a.s., jejich místním, sezením společnostem, jejich změněnictví a klientem oslovovaním nebo mezi těmito nevazným, bude-li zachován princip dobiváního charakteru informací.

---

**Podpis klienta**

---

**Podpis Raiffeisenbank a.s.**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jména a příjmení:</th>
<th>Příjmení a jméno:</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jména a příjmení:</th>
<th>Příjmení a jméno:</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
### PŘÍLOHA P III: OFFSET – HYPOTÉKA SE ZÁPOČTEM 300 000 KČ

#### ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTECNÍHO ÚVĚRU

**Typ hypotéčního úvěru**

Varianta zvoleného typu

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva</th>
<th>3 920 000,00 Kč</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Počáteční hypotecní úvěr</td>
<td>1 960 000,00 Kč</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Kalkulováno s úvěrem ve výši (zv. LTV): 50,00% z hodnoty nemovitosti

**Hlavní účel úvěru (účel se nepředstírá jiným)**

Koupě

Počáteční doba splacení (v letech)

20

Fixace úrovni sazby na období (v letech)

3

Kalkulováno pro počet žádatelů

2

Čístý měsíční příjem všech žadatelů

45 000,00

Měsíční splátky jmich osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů

Měsíční splátky podnětových, amatru splátkových úvěrů (např. provozních, investičních)

Předpokládaný počáteční zůstatek spořidlního úvěru

300 000,00

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hlavní žadatel ( klient) - kontaktní údaje</th>
<th>Hlavní žadatel - doplňující informace</th>
<th>Zajistění</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Jméno a příjmení příjemce a jméno</td>
<td>Typ příjmu</td>
<td>Příjem ze záložní činnosti v ŽK</td>
</tr>
<tr>
<td>Kontaktní telefon:</td>
<td>Pracovní posta</td>
<td>Administrativní pracovník</td>
</tr>
<tr>
<td>111111111</td>
<td>Pracovní pošta</td>
<td>Administrativní pracovník</td>
</tr>
<tr>
<td>Email:</td>
<td></td>
<td>Typ nemovitosti</td>
</tr>
<tr>
<td><a href="mailto:gg@ef.cz">gg@ef.cz</a></td>
<td></td>
<td>budova</td>
</tr>
<tr>
<td>Uliva a č.p.:</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ulice</td>
<td>Počet měsíců pro vše v oboru</td>
<td>62</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Úroková sazba p.a. (předpokládaná)**

3,69%

**Úroková sazba garantována záznamem do**

31.3.2013

---

### Další varianty dělí splácení (v letech)

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>5</th>
<th>10</th>
<th>15</th>
<th>20</th>
<th>30</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>20</td>
<td>71 646,-</td>
<td>39 113,-</td>
<td>26 391,-</td>
<td>25 000,-</td>
<td>25 000,-</td>
</tr>
<tr>
<td>15</td>
<td>34 889,-</td>
<td>18 623,-</td>
<td>13 262,-</td>
<td>10 626,-</td>
<td>8 977,-</td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

**Poznámky**: Úvodní směrové bude obstarávat zákazník klienta většinou u Banky s plně postaveným stykem – většinou v české, bohužel zatím nejeví na něm kreditní obrat ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 dobové operace za měsíc – operace nejsou běžně provedeny mezi klientem a bankou, nebo se využívá klienta v rámci banky. V případě nezaplácení zástupce do 1 měsíce od počátku směrové bude úrok, sazba banky zvýšena o 0,3 % p.a. a zvýšena o 0,1 % p.a.

---

### Doplňující informace

**Maximální množství úvěru při příjmu 45 000 Kč**

| 3 815 000,- | 1 231 000,- | 2 254 000,- | 3 166 000,- | 3 815 000,- | 4 894 000,- |

Povolení "H KLASIK" a "H KLASIK OFFSET" není.

---

**Měsíční poplatek za splátku úvěru v Kč**

| 6,- | --- | --- | --- | --- |

Závazek předkladu platenského styku

---

**Celková úhrana úvěrů v Kč**

| 1 960 000,- | --- | --- | --- |

Služba TURBO měnitelné splátky

---

**Měsíční max-plátce úvěru v období čerpání v Kč**

| 6 027,- | --- | --- | --- |

Příjmy kalkulované % z obrazů

---

Ma žádost u knihovní číslo splátek RST5 |

---

**SPOŠN**

3,0%

---

Tento výpočet je pouze informační a umožňuje zákazníkům zůstat minimálně představen o splátku hypotecního úvěru, klient šíří daňové soukromí s tím, že úvěr je formulován tělehost

---

### Poradce

**Raffeleisenbank a.s.**

- Příjmení a jméno: pracovník RB
- Město: HCP/project
- Kontaktní číslo: ---

---

**Podpis klienta**

- Zpracování dne: 1.3.2013
- Uveze: 21630225
PŘÍLOHA P IV: OFFSET – HYPOTÉKA SE ZÁPOČTEM 1 MIL. KČ

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTECNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru
Varianta zvoleného typu

Hodnota nemovitosti určená ke zřízení zástavního práva
3 920 000,00 Kč

Požadovaný hypotéční úvěr
1 960 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzn. LTV)
50,00%, z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru (účel se nejdelším objemem)
Koupě

Požadovaná doba splácení (v letech)
20

Fixace úrokové sazby na období (v letech)
3

Kalkulováno pro počet žadatelů
2

Čistý měsíční příjem všech žadatelů
45 000,00

Měsíční splátky jiných spočtů úvěrů, leasingů, splátkových pronájmů

Měsíční splátky použitelných úvěrů (např. provozních, investičních)

Předpokládaný počet splátek spočtu úvěru
1 000 000,00 Kč

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hlavní žadatel (klent)</th>
<th>Kontaktní údaje</th>
<th>Hlavní žadatel - doplňující informace</th>
<th>Zajištění</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Jméno a příjmení</td>
<td>Číslo telefonu</td>
<td>Pracovní pozice</td>
<td>Administrativní pracovní</td>
</tr>
<tr>
<td>příjmení a jméno</td>
<td>1111111111</td>
<td>právního osobního</td>
<td>pracovní</td>
</tr>
<tr>
<td>E-mail:</td>
<td>gg@cz</td>
<td>vysoké školní</td>
<td>právního osobního</td>
</tr>
<tr>
<td>Ulíce a č.p:</td>
<td>ulice</td>
<td>počet měsíců práce v oboru</td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>Město/Obs.:</td>
<td>Město</td>
<td>a. (předpokládaná)</td>
<td>Finanční</td>
</tr>
</tbody>
</table>

20

Příměří příjmů žadatelů
25 000,00

Procentuální splátky získané s půjčky pro získání výroby / k. fond
8 447,00

Je pokrytou účet úvěru reálném?
ANO

Úroková sazba a. (předpokládaná)
3,69%

Dalej varianty dílky splácení (v letech):

<table>
<thead>
<tr>
<th>5</th>
<th>10</th>
<th>15</th>
<th>20</th>
<th>30</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>71 646,00</td>
<td>39 113,00</td>
<td>28 391,00</td>
<td>25 000,00</td>
<td>25 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>32 711,00</td>
<td>16 445,00</td>
<td>11 083,00</td>
<td>8 447,00</td>
<td>5 898,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Garance úroková sazba platí za předpokladu, že nedojde ke změně uvedených parametrů úvěru, údaje o hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro příjmení zvolených ve úrokové sazby.

Úvěrová směnka bude obsahovat závazek klienta věst v Banky svůj platobní styk - věst v Banco až do léto disponičního úvěrů a zajištění nám kreditní obrat ve výši nejméně 15 000 Kč až do 15. měsíce úvěru za účelem úvěrů. v závazek klienta věst v Banco až do léto disponičního úvěrů za účelem úvěrů. v závazek klienta věst v Banco až do léto disponičního úvěrů za účelem úvěrů.

Doplňující informace:

Maximální měsíční výška úvěru při příjme 45 000 Kč

Porovnání "H KLASIK a "HKL KLASIK OFFSET" (čt.):

<table>
<thead>
<tr>
<th>Porovnání &quot;H KLASIK a &quot;HKL KLASIK OFFSET&quot; (čt.)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>3 815 600,00</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Výpočet "H KLASIK a "HKL KLASIK OFFSET" (čt.):

<table>
<thead>
<tr>
<th>Výpočet &quot;H KLASIK a &quot;HKL KLASIK OFFSET&quot; (čt.)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1 639,77 Kč. Offset je vždy</td>
</tr>
</tbody>
</table>

- Závazek koupě platebního styku

- Skupina "TISKEDO navazující splátky"

- Budou v RB uzavřeno pojištění

- Hlavní žadatel aktivní je obecně známé testování

- 1,1%

Tento výpočet je pouze informační a umožňuje klientovi získat minimální představu o splátkách hypotecního úvěru, kritiky těmto dáním se nemá, tím je uveden podmíněn představou, která v úvěr je aktivní a obecně známé testování.

Podpis klienta

Poradce

Raffeisenbank a.s.

Jméno a příjmení

Společnost

Pracovní místo

Kontaktní údaje

Provozní číslo

<table>
<thead>
<tr>
<th>Počet</th>
</tr>
</thead>
</table>

Zpracováno po: 13.2013

| 2030025 |
**PŘÍLOHA P V: OFFSET – HYPOTÉKA SE 100% ZÁPOČTEM ÚSPOR**

### ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU

**Hůl Klasik - Offset**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Tyto hypotéčního úvěru</th>
<th>Varianta zvoleného typu</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva</td>
<td>3 920 000,00 Kč</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Počáteční hypotéční úvěr</td>
<td>1 960 000,00 Kč</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kalkulováno s úvěrem ve výši (zv. LTV)</td>
<td>50,00% z hodnoty nemovitosti</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Hlavní účel úvěru (citě se nepečetním objemem)</td>
<td>Koupě</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Počátečná doba splácení (v letech)</td>
<td>20</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Fixace úrokové sadby na období (v letech)</td>
<td>3</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kalkulováno pro počet žádaných</td>
<td>2</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Čistý měsíční příjem všech žádatelů</td>
<td>45 000,00 Kč</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční splátky podnikatelských, anult. splátených úvěrů (např. provozních, investičních)</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Předpokládaný počet měsíčních zůstatků spořacího úvěru</td>
<td>1 960 000,00 Kč</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hlavní žadatel (client) - kontaktní údaje</th>
<th>Hlavní žadatel - doplňující informace</th>
<th>Zajištění</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Jméno a příjmení</td>
<td>Příjmení</td>
<td>Platnost po závěr žádosti v čísle</td>
</tr>
<tr>
<td>příjmení a jméno</td>
<td>příjmení</td>
<td>závazné díleny</td>
</tr>
<tr>
<td>Kontaktní telefon: 111111111</td>
<td>Pracovní kancelář</td>
<td>Administrativní pracovník</td>
</tr>
<tr>
<td>e-mail</td>
<td>vozila</td>
<td>vyslověné</td>
</tr>
<tr>
<td>ulice</td>
<td>Počet měsíčního platu v oboru</td>
<td>62</td>
</tr>
<tr>
<td>Město/obec</td>
<td>Město</td>
<td>Vyžádané nemovitosti</td>
</tr>
</tbody>
</table>

#### Další varianty délky plácení (v letech):

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kdě</th>
<th>5</th>
<th>10</th>
<th>15</th>
<th>20</th>
<th>30</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Minimalní příjem žadatelů</td>
<td>71 646,-</td>
<td>39 113,-</td>
<td>28 391,-</td>
<td>25 000,-</td>
<td>25 000,-</td>
</tr>
<tr>
<td>Povinné anuální splátky zmlouvané o příjmení</td>
<td>30 036,-</td>
<td>13 770,-</td>
<td>8 408,-</td>
<td>5 773,-</td>
<td>3 224,-</td>
</tr>
<tr>
<td>Je pozyktní úvěr rázný?</td>
<td>ANO</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Úroková sadba p.a. (předpokládaná)</td>
<td>3,69%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**POZNÁMKA:** Úroková sadba garantována zdraví do 31.3.2013.

**Doplňující informace:**

- **Maximální možné výši úvěru při příjmu 40000 Kč:** 3 815 000,-
- **Podíl úvěru na příjmu:** 95,6%.
- **Počet týdne pro zajištění:** 6.
- **Celkem uhrané úvěr v Kč:** 1 950 000,-
- **Příjmy kalkulované % z oboru:** 0,62%
- **Počet týdne pro zajištění:** 6.
- **Počet týdne pro zajištění:** ANO, oble 1%
- **Počet týdne pro zajištění:** ANO, oble 0,2%

**Úroková sadba:** 3,69%

**Zajistění:**

- **Zajistitění kreditu:** ANO
- **Zajistitění pojištění:** ANO

---

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotéčního úvěru. Klient tímto datá zosamit se tím, že uvedené data je vztahem k orientačnímu projekto. V závislosti na konkrétních podmínkách, které mají mít na významu faktory jako např. aktuální úroková sadba, počet týdnů pro zajištění a další faktory, mohou být tyto data přizpůsobována. Vlastní výpočet by měl být proveden v souladu se specifickými podmínkami klienta.
**PŘÍLOHA P VI: AMERICKÁ HYPOTÉKA UNIVERZÁL**

---

**ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTECÍNÍHO ÚVĚRU**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Typ hypotéčního úvěru</th>
<th>3 900 000,00 Kč</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Varianta zvoleného typu</td>
<td>1 900 000,00 Kč</td>
</tr>
</tbody>
</table>

- Hodnota nemovitosti určené ke zřízení závazního práva
- Požadovaný hypotéční úvěr

---

- Kalkulováno s úvěrem ve výši (zv. LTV) 50,00% z hodnoty nemovitosti
- Hlavní účet úvěru (včetně neřízeného objemu)
- Účet
- Požadovaná doba splácení (v letech)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fixace úrokové sazby na období (v letech)</th>
<th>20</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Kalkulováno pro počet žadatelů</td>
<td>3</td>
</tr>
</tbody>
</table>

- Čestý měsíční příjem všech žadatelů
- Měsíční splátky jiných obpětových úvěrů, leasingů, splátkových prodělů
- Měsíční splátky pokladatelských, anultní splátkových úvěrů (např. provných, investičních)

---

**Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jméno a příjmení</th>
<th>E-mail</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Pokud je případné, je ve výklesku uveden dobrovolně</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

**Hlavní žadatel - doplňující informace**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Region závazku</th>
<th>Zlínský kraj</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Pracovní pozice</td>
<td>Administrativní pracovník</td>
</tr>
<tr>
<td>Typ nemovitosti</td>
<td>Bydlení</td>
</tr>
<tr>
<td>Vrstevný účet</td>
<td>—</td>
</tr>
<tr>
<td>Účet a číslo</td>
<td>—</td>
</tr>
<tr>
<td>Počet měsíčního výdaje</td>
<td>62</td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

**Daňové varianty dílčí spláci (v letech):**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Příjem do roku</th>
<th>5</th>
<th>10</th>
<th>15</th>
<th>20</th>
<th>30</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Minimalní příjem žadatelů</td>
<td>31 795,-</td>
<td>76 717,-</td>
<td>46 715,-</td>
<td>36 546,-</td>
<td>31 795,-</td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční anultní splátky</td>
<td>15 698,-</td>
<td>39 358,-</td>
<td>23 358,-</td>
<td>18 270,-</td>
<td>15 698,-</td>
</tr>
<tr>
<td>Je poskytnutí úvěru realitní?</td>
<td>ANO</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Úroková sazba p.a. (předpoložení)</td>
<td>7,59%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Úroková sazba garantována do</td>
<td>31.3.2013</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

**Doplňující informace**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Měsíční poplatek za úvěr (v Kč)</th>
<th>2 773 900,-</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Měsíční poplatek za úvěr (v Kč)</td>
<td>6,-</td>
</tr>
<tr>
<td>Celkem uhrazeno úrokových platů (v Kč)</td>
<td>1 955 439,-</td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční max. platební úvěr (v Kč)</td>
<td>12 397,-</td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

**Případ žádaje žadateli,** je-li žádaje žadatelí

---

**Poradce**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jméno a příjmení</th>
<th>Raffaeleisenbank a.s.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Společnost</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Prodaní číslo</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Kontaktoval</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

**Zpracována dne:** 1.3.2013
**PŘÍLOHA P VII: VARIABILNÍ HYPOTÉKA - NEÚČELOVÁ**

**ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTECNÍHO ÚVĚRU**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Typ hypotéčního úvěru</th>
<th>Variabilní hypotéka neúčelová (&quot;hypotéční kontokorent&quot;)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavby prvního práva</td>
<td>3 920 000,00 Kč</td>
</tr>
<tr>
<td>Požadovaný hypotéční úvěr</td>
<td>1 960 000,00 Kč</td>
</tr>
<tr>
<td>Kalkulováno s úvěrovým výpis výslechu (tzv. LTV)</td>
<td>50,00% z hodnoty nemovitosti</td>
</tr>
<tr>
<td>Hlavní účet úvěru (účet je nejelastický objednaný)</td>
<td>Neúčelový</td>
</tr>
<tr>
<td>Požadovaná doba splácení v letních</td>
<td>20</td>
</tr>
<tr>
<td>+ Období čerpání (využívání kontokorentního rámce)</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>Fixace úrokové sazby na období (v letech)</td>
<td>NEZ</td>
</tr>
<tr>
<td>Kalkulováno pro počet žádatelů</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>Částečný měsíční příjem všech žadatelů</td>
<td>45 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových proděrů</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční splátky podnikatelských, amatérských splátkových řešení (např. provozních, investičních)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>1 960 000,00</strong></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hlavní žádatel (klient) - kontaktní údaje</th>
<th>Hlavní žádatel - doplňující informace</th>
<th>Zajištění</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Jméno a příjmení</td>
<td>Příjmení ze záznamu účetního v řízení</td>
<td>Stáhnuté</td>
</tr>
<tr>
<td>KONTAKTOVÁ SADRA:</td>
<td>Pracovní pracovní</td>
<td>Ziskový kor.</td>
</tr>
<tr>
<td>e-mail</td>
<td>Pokladná výrobní</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ulice a č.p.</td>
<td>Počet měsíčních pracích ve výběru</td>
<td>62</td>
</tr>
<tr>
<td>Město</td>
<td>Využitelné nemovitosti</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>5,92%</strong></td>
<td><strong>Dálí varianty dělí splácení (v letech):</strong></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Minimální příjmy žadatelů:</td>
<td>34 767,-</td>
<td>80 993,-</td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční anuální splátka:</td>
<td>13 963,-</td>
<td>39 294,-</td>
</tr>
<tr>
<td>Je poskytnutí úvěru realizováno?</td>
<td>ANO</td>
<td>NE</td>
</tr>
<tr>
<td>Úroková sazba p.a. (předpokládaná)</td>
<td>5,92%</td>
<td>ANO</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Doplňující Informace:**

- Měsíční platba za splátku úvěru v Kč: 9 800,-
- Celkem úhraněná úvěr v Kč: 2 553 403,-
- Měsíční max. platba úvěru v částce čerpání v Kč: 9 681,-
- Příjem kalkulován % z obrazu
- Příjem kalkulován % z obrazu
- Náklad zleva aktivní stavební spotřeba RSTV?

**Poradce:**

- **Raiffeisenbank a.s.**
- **Poradce:**
- **Jméno a příjmení:**
- **Společnost:**
- **Příjmení a příjmení**
- **Pracovní číslo:**
- **Kontaktní číslo:**
- **Zpracováno dne:** 1.3.2013

---

Tento výpočet je pouze informační a umožňuje klientovi získat minimální představu o splátkách hypotéčního úvěru. Váží se pouze na přehledové účely. V případě zájmu o úvěr se obrátte na naše kanceláře, kde vám mohou poskytnout plnohodnotnější informace a individualizovaný výpočet podle vašich osobních údajů.
**PŘÍLOHA P VIII: VARIABILNÍ HYPOTEKA - ÚČELOVÁ**

**Orientační propočet hypotečního úvěru**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Typ hypotečního úvěru</th>
<th>Varianta zvoleného typu</th>
<th>Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva</th>
<th>Počítaný hypoteční úvěr</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>3 920 000,00 Kč</td>
<td>1 960 000,00 Kč</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Kalkulování s úvěrem ve výši (zv. LTV) | 50,00% z hodnoty nemovitosti |

| Hlavní účel úvěru (užití se nejčastěji objemem) | Koupě |

| Počítaný doba splácení (v letech) | 20 |

| + Období čerpání (využívání kontokorrentního rámce) | 10 |

| Fluxus úrokové sazby na období (v letech) | NENÍ FIXACE |

| Kalkulováno pro počet žadatelů | 2 |

| Část měsíční příjem všech žadatelů | 46 000,00 |

| Měsíční splátky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů | |

| Měsíční splátky podnikatelských, amatérských splátkových úvěrů (např. provozních, investičních) | |

| 1 960 000,00 |

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hlavní žadatel (klent) - kontaktní údaje</th>
<th>Hlavní žadatel - doplňující informace</th>
<th>Zapojení</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Jméno a příjmení: písemně a jméno</td>
<td>Typ příjmu</td>
<td>Příjem ze ziskové činnosti v ČR</td>
</tr>
<tr>
<td>Kontaktní telefon: 1111111111</td>
<td>Pracovní pozice</td>
<td>Administrativní pracovník</td>
</tr>
<tr>
<td>E-mail: gg@cz</td>
<td>Vlastnictví</td>
<td>využití</td>
</tr>
<tr>
<td>Ulice a č. p.: ulice</td>
<td>Počet měsíček práce v oboru</td>
<td>62</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Město | Využití nemovitosti | Bydlení |

<table>
<thead>
<tr>
<th>Další varianty dálkové spláce (v letech):</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>20</td>
</tr>
<tr>
<td>Minimální příjem žadatelů:</td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční anuální splátka:</td>
</tr>
<tr>
<td>Je pokutyňovat úvěr reálně?</td>
</tr>
<tr>
<td>Úroková sazba p.a. (předpokládáná)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Datum určené sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených úvěrů na úrokové podmínky. |
| Úroková sazba garantována z dátumu do | 31.3.2013 |

**Doplňující informace:**

<p>| |</p>
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:</td>
</tr>
<tr>
<td>Celkem uhranené úroky v Kč*:</td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční max platba úvěru v období čerpání v Kč*:</td>
</tr>
<tr>
<td>Závazek předvoj platného styku:</td>
</tr>
<tr>
<td>Bude v RE uzavřeno pojištění:</td>
</tr>
<tr>
<td>Příjem kalkulování % z obPush:</td>
</tr>
<tr>
<td>Má žadatel aktivní složení společnosti RIST?:</td>
</tr>
<tr>
<td>RPSH</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minulé představy o splátkách hypotečního úvěru. Klient tímto dává soudruží s tím, abyste údaje na formuláři byly Orientační propočet, jakož i jakékoliv další informace (tj. data) se klienta, toby v souvislosti s poskytováním uslužeb klientu a v souvislosti s poskytováním výdajním právního rádu České republiky, uchovávat, poskytovat a předávat Raiffeisenbank a.s., jejím materiály, vazebním společnostem, jejich zamestnávům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací. |

**Podpis klienta**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Poradce</th>
<th>Raiffeisenbank a.s.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Jméno a příjmení</td>
<td>Příjmení a jméno</td>
</tr>
<tr>
<td>Provoz OÚ Číselné</td>
<td>pracovník RB</td>
</tr>
<tr>
<td>Kontakt:</td>
<td>HČ/bytečník:</td>
</tr>
<tr>
<td>Podpis:</td>
<td>Kontaktní číslo:</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zpracováno dne: 1.3.2013   verze: 20130229
PŘÍLOHA P IX: EQUI HYPOTÉKA – BEZ DOKLÁDÁNÍ PŘÍJMŮ - NEÚČELOVÁ

### ORIENTAČNÍ PROPОÇET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavbního práva</th>
<th>3 020 000,00 Kč</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Poňacívadlý hypotéční úvěr</td>
<td>1 990 000,00 Kč</td>
</tr>
</tbody>
</table>

- **Kalkulováno s úvěrem se výší** (tzv. LTUV): 50,00% z hodnoty nemovitosti
- **Hlavní účet úvěru (včetně nevysloveného objemu)**: Neúčelový
- **Poňacívadlá doba splácení (v letech)**: 20
- **Fixace úrokové sazby na období (v letech)**: 3
- **Kalkulováno pro počet žádostí**: 2
- **Činši měsíční příjem všech žádostí**: 45 000,00
- **Měsíční splátky jejich podmínkách, leasingů, splátkových procedur**
- **Měsíční splátky podmínkách, anež splácených úvěrů (např. provozních, investičních)**

### Hlavní žadatel (Klient) - kontaktové údaje

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kontaktní telefon:</th>
<th>1111111111</th>
<th>Pracovní p一是ce:</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>E-mail:</td>
<td><a href="mailto:gg@cz.cz">gg@cz.cz</a></td>
<td>Administrativní pracovní</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Hlavní žadatel - doplňující informace

<table>
<thead>
<tr>
<th>Typ příjmu</th>
<th>Příjem za úvazků činností v číslo</th>
<th>Ziskový kraj</th>
</tr>
</thead>
</table>

### Zajištění

| Počet měsíčních platek v období | 62 |

### Financováno nemovitost

<table>
<thead>
<tr>
<th>Typ úvěru</th>
<th>Využití nemovitosti</th>
<th>Bůžek</th>
</tr>
</thead>
</table>

### Další varianty délky splácení (v letech)

<table>
<thead>
<tr>
<th>20</th>
<th>5</th>
<th>10</th>
<th>15</th>
<th>20</th>
<th>30</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Měsíční příjem žádostí:</td>
<td>34 566,-</td>
<td>80 841,-</td>
<td>49 065,-</td>
<td>39 109,-</td>
<td>34 566,-</td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční anežní splátka</td>
<td>17 283,-</td>
<td>40 421,-</td>
<td>24 532,-</td>
<td>19 554,-</td>
<td>17 283,-</td>
</tr>
<tr>
<td>Je potřeba splácet úvěr rezidně?</td>
<td>AND</td>
<td>RE</td>
<td>RE</td>
<td>AND</td>
<td>AND</td>
</tr>
<tr>
<td>Uroková dotačna p.a. (příspěvková)</td>
<td>8,72%</td>
<td>Uroková dotačna garantií záznam na</td>
<td>31.3.2013</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Gcherche úrokové sazby platí za předpoklad, že dnešekáme ze změnějších zde uvedených parametrů úvěru, údaje o hlavním žadateli jsou správné a budou splácet splátky podmínky pro splácení zvolených slev na úrokové sazby.

Úroková sleva bude obstarovat závazek Klienta větším Banka svého platbu střey - větší v řadě aspoň 1 těžší nepřehlédnutelné účet a zajistě je na něm dnesní vklad ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně p.v. nejméně 3 délečené operace za měsíc - operace nemusí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nepřehlédnutí období do 3 měsíců se pojízdná úvěrová bude účední Banka odstí zvýšen na 1,5 % p.a.

### Doplňující informace

<table>
<thead>
<tr>
<th>Měsíční poskytovateľ kreditu v Kč</th>
<th>0,-</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ziskové převodu plateleného střey</td>
<td>AND, oběv 1%</td>
</tr>
<tr>
<td>Celková uhranná účet v Kč</td>
<td>2 187 975,</td>
</tr>
<tr>
<td>Služba v rámce vícejších splátek</td>
<td>AND, oběv 0,2%</td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční plát činžního úvěru v období (v Kč):</td>
<td>14 243,</td>
</tr>
<tr>
<td>Z důvodu účetního uspokojení a předčíslové úrokové sazby</td>
<td>---</td>
</tr>
<tr>
<td>Na žádost žádotele stavební společnost RPS</td>
<td>---</td>
</tr>
<tr>
<td>RPSN</td>
<td>9,6%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tento výpočet je pouze informační a určuje klíčové záznamy získané minimální předplatné z splácení hypotéčního úvěru. Klient tímto děkáme za nám, aby údaje na formuláři třetího Orientačního propočet, jako i plánované další informace získávají ze Klienta, byly v souvislosti z požadovaným účtem a v souvislosti z povinností vyplňováním z právních řádů České republiky, uchovávání, pokládané a přiděleny Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mězi těmito navazující, bude-li zařadovat principově charakteru informací.

### Poradce

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jméno a příjmení</th>
<th>Společnost</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>---</td>
<td>---</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### Raiffeisenbank a.s.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Jméno a příjmení pracovníka Křištan</th>
<th>Kontakat</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zpracováno dne:</th>
<th>1.3.2013</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Zpracování:</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
**PŘÍLOHA P X: EQUI HYPOTÉKA – BEZ DOKLÁDÁNÍ PŘÍJMŮ - ÚČELOVÁ**

**ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTECNÍHO ÚVĚRU**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Typ hypotecního úvěru</th>
<th>Varianta zvoleného typu</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva</td>
<td>3 920 000,00 Kč</td>
</tr>
<tr>
<td>Položkový hypoteчní úvěr</td>
<td>1 960 000,00 Kč</td>
</tr>
<tr>
<td>Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)</td>
<td>50,00% z hodnoty nemovitosti</td>
</tr>
<tr>
<td>Hlavní účet úvěru (číslo se nepoštěním objednáno)</td>
<td>Koupě</td>
</tr>
<tr>
<td>Položková doba splácení (v letech)</td>
<td>20</td>
</tr>
<tr>
<td>Fixace úrokové sazby na období (v letech)</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>Kalkulováno pro počet zadatele</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>Čerstvá měsíční příjem všech žádečnat</td>
<td>45 000,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční splatky jiných osobních úvěrů, leasingů, splátkových prodejů</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční splatky podnikatelských, amatérských splácených úvěrů (např. provizních, investičních)</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hlavní žadatel ( klient) - kontaktní údaje</th>
<th>Hlavní žadatel - doplňující informace</th>
<th>Zajištění</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Jméno a příjmení</td>
<td>Příjmení</td>
<td>Jméno a příjmení</td>
</tr>
<tr>
<td>- přijmení a jmeno</td>
<td>- příjmení</td>
<td>- jmeno a příjmení</td>
</tr>
<tr>
<td>Kontaktní telefon</td>
<td>Pracovní pozice</td>
<td>Administrativní pracovník</td>
</tr>
<tr>
<td>-1111111111</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>E-mail</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><a href="mailto:-pp@gmail.cz">-pp@gmail.cz</a></td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ulice a č.p.</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Město</td>
<td>-</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Další varianty délky splácení (v letech):**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Délka platby</th>
<th>20</th>
<th>5</th>
<th>10</th>
<th>15</th>
<th>20</th>
<th>30</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Měsíční příjem</td>
<td>28 129,-</td>
<td>75 821,-</td>
<td>43 559,-</td>
<td>33 172,-</td>
<td>28 129,-</td>
<td>---</td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční anuita splátky</td>
<td>14 065,-</td>
<td>37 911,-</td>
<td>21 780,-</td>
<td>16 561,-</td>
<td>14 065,-</td>
<td>---</td>
</tr>
<tr>
<td>Je poskytnutí úvěru reálné</td>
<td>ANO</td>
<td>ANO</td>
<td>ANO</td>
<td>ANO</td>
<td>---</td>
<td>---</td>
</tr>
<tr>
<td>Úroková sazba p.a. (předplácená)</td>
<td>6,02%</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Garancia úrokové sazby platí za předplacenou, že nedojde ke změně ode uvedených parametrů úvěru, údaje o hlavním žadateli jsou správné a buďou splátky podniky v prozatímně zvoleném sev na úrovni sazby.**

**Úvěrová smlouva bude obsahovat žádávat klienta včetně banky svůj platební styk - vět v Banku spolehlivěji očtít a zajistit na všech kreditních obraz ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc - operace se však bude provádět mezi klientem a bankou nebo mezi účty klienta v rámci Banky. V případě nezaradení obrazu do 3 měsíců od jejího poznatku smlouvu bude účet s účtem klienta zrušen a 0,5% p.a.**

**Doplňující informace:**

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>---</td>
<td>---</td>
<td>---</td>
<td>---</td>
<td>---</td>
<td>---</td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční poplatek za splátku úvěru v Kč</td>
<td>68 800,-</td>
<td>Zdůrazňuje převahu platebního styku</td>
<td>ANO, úleva 1%</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Celková úhrnina úhrnů (v Kč):</td>
<td>1 415 521</td>
<td>Služba TWINO měsíční splátky</td>
<td>ANO, úleva 0,2%</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Měsíční cca platí úvěr v období čerpání v Kč</td>
<td>9 833,-</td>
<td>Bude v RB uzavřeno požádán</td>
<td>ANO, úleva 0,1%</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

**RPSN**

6,7%

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klienta získat minimální přehled o splátku hypotecního úvěru. Klient bude dále používat sám, aby udělal s formulářem hodnoty orientačního propočtu, jaký i jaké další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v rámci s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu. Bez okamžitého čekání, uvolnění, používání a předávání Raiffeisenbank a.s., její farmaceutickým, sestřižovacím, jejich zmenšování a těsně skladování nebo měsíci během návazném, bude takto vodička princip obecného charakteru informací.

**Podpis klienta**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Poradce</th>
<th>Raiffeisenbank a.s.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Jméno a příjmení</td>
<td>Příjmení a jmeno</td>
</tr>
<tr>
<td>Společnost</td>
<td>pracovní číslo</td>
</tr>
<tr>
<td>Kontaktní telefon</td>
<td>-</td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

Zavazovací lhůta: 1.3.2013

---

Podpis | Podpis, datum |
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>20/3/2015</td>
<td>26/3/2015</td>
</tr>
</tbody>
</table>
VARIABILNÍ HYPOTÉKA – UNIKÁTNÍ NA ČESKÉM TRHU

Chcete získat hypoténní úvěr s možností aktivně ovlivňovat kolik za něj zaplatíte?    

Hodláte by se Vám možnost čerpat úvěr opakovaně bez zbývacích formulí?    

Líbila by se Vám možnost ukončit úvěrový vztah kdykoli bez poplatku?    

Máte zájem o úvěr, jehož splacení si můžete sami regulovat?    

hlavní výhody:
- spojení výhod hypotéky s kontaktního čidla    
- možnost opakovaného čerpání peněz na kolik    
- možnost vyzrazeného snížení nákladů na úvěr    

A navíc:
- na úvěr můžete zahradu pohotovou finanční rezervu    
- sami si organizujete splacení a aktivně řeší svůj dluh    

Kromě je určeno:
- lidem, kteří obchodují, investují a potřebují příklepné pohotové peníze    
- klientům s občasovými jednorázovými příjmy    
- něm, kdo chce svůj úvěrový účet rychle pro vedení platobního styku    

Co je třeba:
- k vylíčení úvěru vám mohou začít jen 3 příběhy k žádosti    

JIP
Necháte si představit, jak se větší na úvěrech desetiletí/   

POPS
Variabilní hypotéka je ve své podstatě kontaktní úvěr zajišťovaný zástavbou v nemovitosti. V období tvaru kontaktního úvěru je zobrazeno jeho stavbu PŘIBOR s původním úročiskem klienta v tomto období společně s jeho úvěrově vylíčeným účtem. Po překupování na blízkou společnou hypotéku má úvěr vlastní v blízké společnou hypotéku klastickou    

Variabilní hypotéka existuje ve dvou verzi:    
1. Úplná variabilní hypotéka na investice do bydlení, nebo    
2. Neúplnou variabilní hypotéku k financování líškového jízdního    

JAK HYPOTÉKU ZISKÁTE

Průběh:
Zdejší na Vás, jak získaš si výběr:
- Na www.rb.cz (Hlavní návazce/Hypotéky) vyšlete kontaktní formuli až do kdykoli zavolejte na bezplatnou linku 800 900 900 Hle z hledadější žádostí Vás otevřen kontaktní hypotékárna zestra nebo pobočky a navrhování Vám schódu    
- Osobně navštívejte Centrum hypotéky nebo pobočku Raiffeisenbank, kde Vám náleží možnost hypotéční poradě ochotné a zrozumitelně vyvíjet vše co se týká Vaší hypotéky    
- Fondod Vám, jaká to hypotéka budou na úvěr poskytnout, a financování pohotovosti    
- Vypředajte pro Vás orientační prospěch hypotéčního úvěru, ze kterého se dosáhne, jaký příjem potřebují na úvěr, kdy ucházíte o kolik budete měsíčně splácet    
- Droze se, jak dokumenty bude třeba přiložit k žádosti o úvěr, o poradě Vám, jak tyto dokumenty získáte. Dostatečné i důležité známky, které jsou v hypotécké odhady nemovitostí    

V souladu se zákonem č. 145/2010 Sb., o právo poskytování úvěrů, jsou povinně evidovány také roční přeměny poskytovaného úvěru a příslušný jeho výpětí    

IFPSN či 6,48 %. Výpočet IFPSN je založen na předpokladu, že úvěr ve výši 1 000 000 Kč bude zcela vylíčen v den uvedení úvěrového, bude splácený přibližně do 240 měsíců, bude včleněn do úvěrového systému 4.04 % p. p., po dobu čerpaní budou spláceny jen úvěry, úvěr bude splácen po skončení období čerpání v pravidelných měsíčních částkách a bude plánovat plánovanou splátku za vedení souvisejícího blízkého účtu a za prováděné transakce výše max. 200 Kč měsíčně. Výpočet IFPSN je dále založen na předpokladu, že úvěr bude trvat po dohodnutém dobu a oba strany přitracts včetně své povinně.