

# **Analýza konkurenčního prostředí v oblasti hypotečních úvěrů**

Alena Přikrylová

---

Bakalářská práce  
2007



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Vyšší odborná škola ekonomická  
akademický rok: 2006/2007

## **ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Alena PŘIKRYLOVÁ**  
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Finanční řízení podniku**

Téma práce: **Analýza konkurenčního prostředí v oblasti  
hypotečních úvěrů**

Zásady pro vypracování:

1. **Prostudujte uvedenou literaturu se vztahem ke zvolenému tématu.**
2. **Provedte literární průzkum a analýzu teoretických a metodologických východisek daného úkolu.**
3. **Provedte zmapování konkurence v oblasti hypotečních úvěrů.**
4. **Navrhněte výběr vhodného hypotečního úvěru.**

Rozsah práce:

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

[1] VALACH, J. a kolektiv. Finanční řízení podniku. 1. vyd. Praha: Ekopress Praha, 1997. 247 s. ISBN 80-901991-6-X.

[2] PRICE WATERHOUSE. Základy bankovníctví. 1. vyd. Praha: Management Press Praha, 1996. 195 s. ISBN 80-85943-02-6.

[3] KUPIELOVÁ, I. a kolektiv. Bankovníctví pro střední školy. 1. vyd. Praha: Fortuna Praha, 1995. 207 s. ISBN 80-7168-273-X.

[4] DOLEŽAL, J., FIREŠ, B., MIKOVÁ, M. Finanční účetnictví. 1. vyd. Praha: Grada Praha, 1992. 304 s. ISBN 80-85623-10-2.

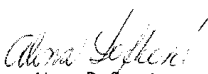
[5] HZ BOHEMIA ADVISER. Bankovní účetnictví. 1. vyd. Praha: Serifa Praha, 1995. 374 s.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jarmil Kalivoda**  
EXT.


Datum zadání bakalářské práce: **6. října 2006**

Termín odevzdání bakalářské práce: **8. prosince 2006**

Ve Zlíně dne 3. listopadu 2006

  
Ing. Alena Dořková  
v Zlíně. děkan

L.S.

  
Ing. Eva Heczková, Ph.D.  
v Zlíně. ředitel ústavu

## ABSTRAKT

Ve své bakalářské práci řeším problematiku hypotečních úvěrů pro fyzické občany, popřípadě úvěru ze stavebního spoření.

Nejdříve vás seznámím s teoretickou částí, ve které se vyskytnou pojmy jako **úvěr** (obecně), **úrokové sazby** a faktory ovlivňující její výši, **hypoteční úvěr** a stavební spoření popř. **úvěr ze stavebního spoření**.

V praktické části vás konkrétně seznámím s daným problémem a jeho řešením. Dozvíte se něco o **firmě a její historii**. Následuje popis jednotlivých **produktů ČSOB**, které jsem se snažila poté porovnat s konkurenčním produkty jiných bank. Asi v druhé polovině mé praktické části jsem nastínila **nejdůležitější parametry pro výběr hypotečních úvěrů** a na jejich základě pomocí modelů jsem porovnávala vybrané produkty od různých bank. V poslední řadě jsem řešila problematiku, zda si zvolit **hypoteční úvěr ČSOB** nebo **úvěr ze stavebního spoření**.

### Klíčová slova:

Banka, úvěr, hypoteční úvěr, úroková sazba, nemovitý majetek, hypoteční zástavní listy, anuita, poplatky, fixace.

## ABSTRACT

In my baccalaureate thesis I have concentrated on the problem of individual mortgage credits, and building societies' bank credits.

First of all in the theoretical part I will introduce you to the expressions like **bank credit** (generally), **interest rates** and the factors influencing its height, **mortgage credit**, and building society plan, or **building society plan loan**.

In the practical part I will introduce you to the problem and its solution in particular. You will learn something about **the company and its history**. Then there is a description of the listed **ČSOB products**, which I tried to compare to competitor banks products. Approximately in the second part of my thesis I outlined the most important **criteria for choosing the right mortgage credits** and consequently I tried, using artificial constellations, to compare chosen products of different banks. The final part intended to give advice – **whether to choose a mortgage credit or building society plan loan**.

**Keywords:**

Bank, loan, hypothecated loan, interest rate, real estate, mortgage debenture, annuity, charges, fixation.

## **Poděkování**

Děkuji všem, bez nichž by nikdy nedošlo k napsání této práce. Dík náleží především vedoucímu práce panu Ing. Jarmilu Kalivodovi za inspiraci a trpělivost při vedení mé práce a Bc. Liborovi Orságovi DiS. za cenné poskytnuté rady.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>9</b>
<b>I. TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1. ÚVĚR</b> .....	<b>12</b>
1.1    CO JE TO ÚVĚR.....	12
1.1.1    Hlavní zásady úvěrových obchodů:.....	12
1.1.2    Úvěrové riziko a jeho význam .....	13
1.2    FUNKCE ÚVĚRU .....	13
1.2.1    Makroekonomické funkce.....	14
1.2.2    Mikroekonomické funkce .....	14
1.3    ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ ÚVĚRŮ:.....	14
1.4    PRŮBĚH POSKYTNUTÍ A ČERPÁNÍ ÚVĚRU .....	15
1.4.1    Žádost o poskytnutí úvěru .....	16
1.4.2    Prozkoumání žádosti .....	16
1.4.3    Zajištění úvěru.....	16
1.4.4    Splácení úvěru .....	17
1.4.5    Poskytnutí úvěru.....	18
1.4.6    Uzavření úvěrové smlouvy .....	18
<b>2. ÚROKY, ÚROKOVÁ SAZBA (MÍRA)</b> .....	<b>20</b>
2.1    NOMINÁLNÍ A REÁLNÁ ÚROKOVÁ MÍRA.....	20
2.2    KONSTRUKCE ÚROKOVÝCH SAZEB PRO POTŘEBY SMLUV MEZI BANKOU A KLIENTEM .....	21
2.3    ZÁKLADNÍ ÚROKOVÉ SAZBY.....	21
2.3.1    Diskontní sazba .....	22
2.3.2    Mezibankovní sazba PRIBOR .....	22
2.3.3    Lombardní sazba .....	22
2.3.4    2 týdenní Repo sazba .....	22
2.3.5    Povinné minimální rezervy .....	22
<b>3. VARIANTY ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ</b> .....	<b>23</b>
3.1    HYPOTEČNÍ ÚVĚR .....	23
3.1.1    Rozdělení hypotečních úvěrů .....	24
3.1.2    Zajištění hypotečního úvěru .....	25
3.1.3    Čerpání HÚ .....	26
3.1.4    Splatnost hypotečního úvěru .....	26
3.1.5    Splácení hypotečního úvěru .....	27
3.1.6    Úroky z úvěru jako nezdánitelná částka.....	27
3.1.7    Hypoteční zástavní listy (HZL).....	28
3.2    STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	28
3.2.1    Co je to stavební spoření .....	28
3.2.2    Úroky ze stavebního spoření.....	28
<b>II. PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>30</b>
<b>4. PROFIL SPOLEČNOSTI</b> .....	<b>31</b>
4.1    HISTORIE ČSOB.....	31
4.2    PRIVATIZACE ČSOB .....	31

4.3	SPOJENÍ ČSOB s IPB .....	31
4.4	ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	32
4.5	SKUPINA KBC BANK A INSURANCE .....	33
<b>5.</b>	<b>HYPOTEČNÍ BANKY A JEJICH PRODUKTY .....</b>	<b>34</b>
5.1	HYPOTEČNÍ BANKY V ČR A JEJICH POSTAVENÍ NA TRHU .....	34
5.1.1	Hypotéky 2006: lavina novinek .....	34
5.1.2	Češi si v roce 2004 půjčili na hypotéky téměř 52 miliard Kč .....	36
5.1.3	Poskytnuté hypotéky za první pololetí roku 2006.....	37
5.2	JEDNOTLIVÉ PRODUKTY ČSOB V OBLASTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	38
5.2.1	ČSOB jako jednička ve financování bytových potřeb obyvatelstva.....	38
5.3	PŘEHLED A SROVNÁNÍ PRODUKTŮ KONKURENCE – HYPOTÉKY .....	39
5.3.1	Srovnání účelových hypoték obecně v jednotlivých bankách .....	39
5.3.2	Přehled a porovnání jednotlivých typů hypoték dle výše úvěru .....	43
<b>6.</b>	<b>NEJDŮLEŽITĚJŠÍ PARAMETRY PŘI VÝBĚRU HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....</b>	<b>44</b>
6.1	ÚROKOVÁ SAZBA JAKO HLAVNÍ NÁSTROJ V KONKURENČNÍM BOJI O KLIENTY .....	44
6.2	SKUTEČNOU VÝŠÍ ÚROKOVÉ SAZBY OVLIVŇUJÍ I POPLATKY .....	45
6.3	DÉLKA FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY .....	47
6.4	FINCENTRUM HYPOINDEX.....	48
<b>7.</b>	<b>SROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH VARIANT ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ.....</b>	<b>52</b>
7.1	POROVNÁNÍ SROVNATELNÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ NAVZÁJEM NA ZÁKLADĚ JEJICH MODELŮ .....	52
7.1.1	Porovnání produktů do 100% zástavní hodnoty nemovitosti .....	53
7.1.2	Porovnání produktů do 70% zástavní hodnoty nemovitosti .....	55
7.2	ČSOB HYPOTÉKY VS. ÚVĚRY A MEZIÚVĚRY ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	56
7.2.1	Základní srovnání.....	56
7.2.2	Hlavní výhody u stavebního spoření.....	59
7.2.3	Hlavní nevýhody stavebního spoření a přednosti hypoték: .....	60
7.2.4	Srovnání průběhu splácení HÚ a úvěru ze SS .....	61
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>63</b>
	<b>RESUME .....</b>	<b>67</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>70</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>72</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>73</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>74</b>



## ÚVOD

V této práci se budu snažit nastínit problematiku řešení bydlení, neboť právě bydlení patří k jedné z nejdůležitějších potřeb člověka v životě.

Hlavním cílem mé bakalářské práce bylo získat co nejvíce potřebných informací o vybraných produktech týkající se hypotečních úvěrů, a tím co možno nejlépe analyzovat konkurenci v této oblasti vzhledem k produktům ČSOB.

Hypoteční bankovníctví, ač má ve světě více než dvěstěletou tradici, patří v České republice, spolu se stavebním spořením, k nejmladším oborům bankovního podnikání. Obnoveno bylo až počínaje rokem 1995 novelami zákona č. 22/1992 Sb. o bankách a zákona č. 530/1990 Sb. o dluhopisech.

S obnovou hypotečního bankovníctví se objevil i dlouholetou historií osvědčený nástroj financování investic do nemovitostí, zejména pak investic do bytové výstavby — **hypoteční úvěr**. V současné době se hypotečním úvěrováním zabývá 17 licencovaných bank, z toho dvě, Wüstenrot hypoteční banka, a.s. a Hypoteční banka, a.s. se na poskytování hypotečních úvěrů specializují.

Hypoteční bankovníctví však není jen poskytování hypotečních úvěrů. Hypoteční banky jsou oprávněny i k tomu vydávat zvláštní druh dluhopisů, tzv. hypoteční zástavní listy. K jejich vydávání je zapotřebí disponovat zvláštní bankovní licencí. Vydáváním hypotečních zástavních listů získávají hypoteční banky dlouhodobé zdroje, které jsou jednou z podmínek poskytování dlouhodobých hypotečních úvěrů. Úrokové sazby z těchto zástavních listů jsou pak určující i pro výši úroků, za jaké se hypoteční úvěry poskytují.

Dlouhodobější poskytnutí úvěru patří k obchodům, které měly již ve středověku velký význam. Dnes tvoří obchody s dlouhodobými výpůjčkami proti zástavě pozemkových práv (hypotečními úvěry) téměř samostatné bankovní odvětví.

Jen o velmi malém množství investic se dá říci, že se vyplatí v téměř každé době a téměř každému. Jednou z nich je pořízení kvalitní nemovitosti – bydlení v osobním vlastnictví. Bydlení je pro každého jedince základ a hlavně nezbytnost. Rodinné domy a byty, u kterých v čase navíc neklesá hodnota, jsou velmi dobrými způsoby uložení peněz. Obdobně to platí i pro vlastníky pozemků.

**Mezi nejvýhodnější varianty úvěrů** na bydlení patří hypotéky a půjčky ze stavebního spoření.

**Hypoteční úvěr** je dlouhodobý účelový úvěr určený k financování investic do nemovitostí. Je vhodný nejen ke koupi rodinného domu či bytu, ale je možné jej využít také k vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, na rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitosti. [11]

Hypoteční úvěr může také posloužit na splacení dříve poskytnutých půjček, které byly použity na investice do nemovitosti a nejsou tak výhodné jako právě hypotéka.

Druhou výhodnou možností jsou **úvěry ze stavebního spoření**. Jejich použití je podstatně širší, než je tomu u hypoték. Základní podmínkou je, aby klient řešil bytovou potřebu. Tento zákonný pojem v sobě ukrývá celou řadu možných účelů.

Ve své práci jsem použila několik zkratk, které jsou vysvětleny v závěrečné části této práce.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1. ÚVĚR

### 1.1 Co je to úvěr

Podstata úvěru je následující – ten, kdo dává úvěr, poskytuje službu zapůjčení peněz v hotovosti a tím se stává věřitelem, zatímco příjemce úvěru se jako dlužník zavazuje splnit protislužbu – vrácení peněz teprve v budoucnu.

*Úvěr* můžeme chápat jako objem finančních prostředků, které věřitel poskytne dlužníkovi za úplatu ve formě úroku.

**Definice:**

*Úvěr je přenechání peněžního kapitálu formou zapůjčení, tj. přenechání hospodářského práva disponovat s těmito penězi, proti závazku příjemce později vrátit zapůjčený kapitál a odškodnit subjekt poskytující úvěr zaplacením úroku.*[5, str. 84]

Pro pojem úvěr je často používán jeho mezinárodní ekvivalent **kredit** – latinské slovo **credere** – věřit, důvěřovat, darovat.

Bankovní úvěry a půjčky jsou riziková aktiva s malou likviditou, která představují základ bankovního výnosu a zajišťují rentabilitu banky. Patří tedy mezi aktivní bankovní obchody, které sebou přináší celou řadu rizik a zásad.

#### 1.1.1 Hlavní zásady úvěrových obchodů:

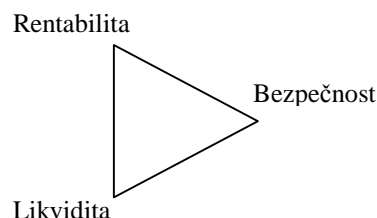
**Bezpečnost** – banka půjčuje jí svěřené vklady ve formě úvěru. Má vůči svým vkladatelům povinnost investovat peníze pokud možno co nejbezpečněji. Banka proto provádí před poskytnutím úvěru pečlivou analýzu bonity klienta. Bonitní je klient tehdy, pokud mu po odečtení měsíční splátky požadovaného úvěru, částky životního minima a dalších pravidelných výdajů (pojištění, leasing, jiné úvěry) od jeho čisté měsíční výše příjmů zbude ještě určitá finanční rezerva.

**Likvidita** – schopnost banky vyplatit klientům jejich vklady na základě sjednaných podmínek. Banka je považována za likvidní, je-li kdykoli *schopna pokrýt veškeré platební závazky ve stanovených lhůtách*.

**Rentabilita** – poměr zisku k některému ukazateli charakterizujícímu činnost hospodářských jednotek. Měříme ji v procentech. Banky jsou zainteresovány na uspokojivém úrokovém rozdílu – *úrokové marži*. Jen srovnání mezi výnosovou

a nákladovou úrokovou sazbou, resp. získanými a vyplacenými úroky, dává informaci o rentabilitě.

Banky se pohybují v „magickém trojúhelníku“, protože použití prostředků vlastních i svěřených musí vyhovovat třem různým cílům. [5]



### 1.1.2 Úvěrové riziko a jeho význam

Mezi jedno z nejdůležitějších rizik patří **úvěrové riziko**. Jedná se o rizika, která souvisí s prováděním úvěrových obchodů. Úvěrové riziko můžeme členit na *aktivní* a *pasivní*.

**Aktivní** úvěrové riziko vzniká tehdy, když poskytnuté úvěry nebudou buď vůbec splaceny, anebo nebudou splaceny včas. Můžeme ho dále členit na:

- ❖ **Riziko bonity** – splácení úvěru probíhá jen částečně, nebo úvěr není splácen vůbec
- ❖ **Riziko zajištění** – záruky klienta nepostačují k pokrytí poskytnutého úvěru
- ❖ **Riziko likvidity** – sjednané splátky se opožďují

**Pasivní** úvěrové riziko, které vyplývá z toho, že peníze, které banka dostala od klientů k dispozici ve formě depozit, budou požadovány dříve, než se očekává. [5]

## 1.2 Funkce úvěru

Banky používají volné peněžní prostředky k poskytování úvěrů. Bankovním úvěrem jsou tyto peníze rozdělovány a zároveň nově tvořeny. Vznikají nová depozita. S tímto pojmem jsou spojeny funkce bankovního úvěru:

- ❖ **makroekonomické, tj. funkce**
  - peněžní či emisní
  - rozdělovací či distribuční
  - kreační
- ❖ **mikroekonomické**

### 1.2.1 Makroekonomické funkce

**Emisní funkce** – prostřednictvím bankovního úvěru jsou peníze uváděny do oběhu a z oběhu stahovány.

**Distribuční funkce** – je spojena s funkcí emisní, neboť úvěr nejen uvádí peníze do oběhu, ale současně přerozděluje volné peněžní fondy, které se soustřeďují v bankách jako *disponibilní úvěrové zdroje*.

**Kreační funkce** – jedná se o funkci multiplikace depozit. To znamená, že z jedné jednotky prvotního depozita se prostřednictvím bankovního úvěru vytvoří další jednotky odvozených depozit, která opět mohou být buď v dané nebo v jiných bankách rozdělena, použita jako úvěr. Tím se z prvotních depozit vytvoří *násobek depozitních peněz*.

### 1.2.2 Mikroekonomické funkce

Z hlediska úvěrovaného subjektu (příjemce úvěru) je úvěr jeho *peněžní příjem* či *důchod* tvořící jeho disponibilní peněžní fond. Pak lze hovořit o důchodové funkci úvěru. [5]

## 1.3 Základní rozdělení úvěrů:

Bankovní úvěry můžeme rozdělit dle celé řady kritérií do několika kategorií. Nejdůležitějším a rozhodujícím rozdělovacím prvkem je doba, na kterou je úvěr poskytnut.

- ❖ *podle doby splatnosti*
  - **krátkodobé** ( do 1 roku) - kontokorent
  - **střednědobé** (od 1 - 4 let)
  - **dlouhodobé** (více než 4 roky) – hypotéka, investiční
- ❖ *podle poskytnuté měny*
  - **korunové** (úvěr v Kč)
  - **devizové** (v jiné měně)
- ❖ *podle poskytnutých záruk*
  - **zajištěné** (úvěr je zajištěn zástavou)
  - **nezajištěné** (banka nevyžaduje zástavu)

- ❖ *podle účelu:*
  - **spotřební úvěr**
  - **provozní úvěr** (např. na oběžné prostředky)
  - **sezonní úvěr**
  - **investiční úvěr**)
  - **překlenovací úvěr** (např. na přechodný nedostatek zdrojů)
  - **hypoteční úvěr**
- ❖ *podle způsobu čerpání*
  - **jednorázové** úvěry (klient vyčerpá předem stanovenou částku jednorázově nebo postupně v předem dohodnutých termínech)
  - **ve formě úvěrové linky** (klient si opakovaně půjčuje finanční prostředky na financování vlastních potřeb do výše stanoveného úvěrového limitu)
- ❖ *podle subjektu, kterému je úvěr poskytován*
  - úvěry pro **podnikatelské účely** (slouží k financování provozních či investičních potřeb firem)
  - úvěry **občanům** (mohou být buď účelově zaměřené např. nákup pozemku, nebo mít formu osobního úvěru)
  - **mezibankovní** úvěry
  - úvěry **obcím a městům** [21]

#### 1.4 Průběh poskytnutí a čerpání úvěru

Chce-li klient zažádat o úvěr, měl by se připravit na to, že každá banka má stanovenou vlastní úvěrovou politiku a při poskytování úvěrů klientům uplatňuje řadu zásad a metodologických postupů.

Jedná se o proces na sebe navazujících především následujících činností:

- ✓ Žádost o poskytnutí úvěru
- ✓ Prověření úvěru
- ✓ Povolení úvěru
- ✓ Přijetí úvěru – smlouva o úvěru
- ✓ Poskytnutí úvěru – smlouva o úvěru
- ✓ Sledování úvěru

### 1.4.1 Žádost o poskytnutí úvěru

Aby klient mohl získat od banky úvěr, musí se žadatel o úvěr obrátit s odpovídající žádostí na příslušnou banku. Žádost o úvěr je jak ústní, tak písemná. Písemná žádost o úvěr obvykle obsahuje:

- údaje o klientovi,
- druh úvěru,
- částku a měnu úvěru,
- dobu splatnosti,
- způsob splácení úvěru,
- způsob zajištění úvěru,
- účel použití,
- podnikatelský záměr,
- údaje o finanční situaci klienta,
- údaje už o čerpaných úvěrech

### 1.4.2 Prozkoumání žádosti

Banka prozkoumá žádost o poskytnutí úvěru z hlediska **úvěruschopnosti** klienta (tj. schopnost klienta uzavírat právoplatné úvěrové obchody, právně účinným způsobem se tedy vůči bance zavázat) a **důvěryhodnosti** klienta (tj. schopnost klienta dostát závazkům z úvěrového vztahu – uhradit úroky a splátky úvěru). Vyhodnocují se jak obecné informace, podnikatelský záměr, dále finanční situace firmy (analýza bilance, ručení analýza výnosovosti, cash flow atd.), struktura financování a především propočet bonity (likvidita, rentabilita, podnikové ukazatele...).

Než banka poskytne úvěr resp. uzavře s klientem úvěrovou smlouvu, prověří **bonitu** klienta tzn., zda je klient schopen dostát svým závazkům a splácet případný úvěr. [21]

### 1.4.3 Zajištění úvěru

Dalším úkolem banky je tedy zjistit, zda je klient schopen určitým způsobem svůj úvěr zajistit. Smyslem zajištění úvěru je **zamezit ztrátám** v případě platební neschopnosti klienta. Úvěry mohou být zajištěny různými způsoby:

- ručení
- přijatá bankovní záruka
- avalová směnka
- zástavní právo k věci movité či nemovité
- zástavní právo k pohledávce – cese
- zástavní právo k cenným papírům



### 1.4.4 Splácení úvěru

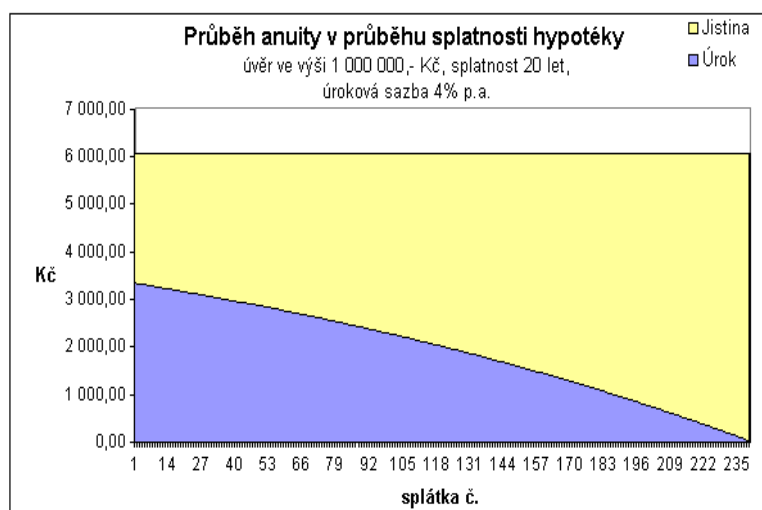
Úvěr může být splácen:

- *jednorázovou splátkou*
- *v několika splátkách nepravidelných nebo pravidelných*

Z hlediska úroku a splátky rozlišujeme:

- ❖ **Běžné splácení** – splátky úvěru a úroky jsou hrazeny na samostatné účty. Částka splátky úvěru je pevně stanovena, je obvykle v přibližně stejné výši rozdělena na celou dobu splácení. Úrok se účtuje na základě zůstatku úvěru v účtovacím období.
- ❖ **Anuitní splácení** – měsíční splátky, které jsou ve stejné výši. Konstantní splátka zahrnuje 2 proměnlivé složky – dílčí splátku půjčky (úmor) a úhradu úroků, přičemž celková splátka je stále ve stejné výši a úhrada je prováděna na jeden účet.

#### SCHEMATICKÉ ZNÁZORNĚNÍ ANUITNÍHO SPLÁCENÍ



#### ZNAKY ANUITNÍHO SPLÁCENÍ

Splátka, tzv. anuita, v konstantní výši  
 (zatížení ze splácení úroků a umoření úvěru)

Umořovaná částka roste proporcionálně k poklesu úroků  
 na počátku splácení je úmor nejnižší a na konci nejvyšší

Zdroj: [5]

*Vzorec pro výpočet anuity:*

$$A = PV \times \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

PV.....výše úvěru  
 A.....anuita  
 i.....úroková míra  
 n.....počet let úročení

Zdroj: [10]

#### 1.4.5 Poskytnutí úvěru

Hlavními kritérii při samotném rozhodování o poskytnutí úvěru jsou:

- **návratnost**, tj. schopnost dlužníka splatit úvěr ve sjednané lhůtě
- **výnosnost** úvěru

Návratnost úvěru ovlivňuje především **výše dosahovaného příjmu**, zatímco jeho výnosnost je odvislá především od **výše úrokové sazby**. Tu ovlivňuje řada faktorů, jako jsou:

- výše sazeb ČNB
- sazby konkurence
- výše nákladů banky
- charakter úvěru
- ekonomickými podmínkami – např. mírou inflace, atd. .[5]

#### 1.4.6 Uzavření úvěrové smlouvy

V případě, že klient „uspěje“ a projde úvěrovou analýzou, nic nebrání uzavření samotné **úvěrové smlouvy**. Jedná se o písemnost, kterou se (podle § 497 obchodního zákoníku) zavazuje věřitel, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky. Úvěrová smlouva by měla obsahovat přesné a nezaměnitelné údaje o jednotlivých stranách sjednávajících úvěr i charakteru úvěru. (doplňit zápisky)

Úvěrová smlouva by měla mít následující náležitosti:

- název a sídlo PO popř. jméno a adresu FO
- název banky
- účel úvěru
- výše úvěru
- výše úrokové sazby

- způsob čerpání úvěru
- termíny a částky splátek úvěru a úroků
- splatnost úvěru
- způsob zajištění
- práva a povinnosti klienta a banky
- datum uzavření smlouvy
- podpisy zástupců banky a klienta [21]

## 2. ÚROKY, ÚROKOVÁ SAZBA (MÍRA)

Jak už jsem se zmínila, při poskytování úvěrů zaujímá velmi důležité místo **cena peněz, úrok**. Měřítkem pro stanovení výše úrokové částky je **úroková míra**. V praxi se používá častěji termín úroková **sazba** ve vztahu k jednotlivým úvěrovým transakcím.

**Úroková míra** vyjadřuje podíl úroku na zapůjčené částce, resp. poměr úroku k velikosti zapůjčené peněžní sumy, nejčastěji v procentech za jeden rok (označení p.a., tj. *per annum*). [5, str. 87]

### 2.1 Nominální a reálná úroková míra

Úrokové míry a sazby jsou v praxi pozorně sledované ekonomické veličiny. Působí na rozhodování ekonomických subjektů o použití jejich důchodů, zda a v jakém rozsahu spořit či investovat. Avšak ekonomické subjekty se ve svém rozhodnutí neřídí jen jmenovitou či **nominální mírou úroku**, tj. úrokovou mírou vyjádřenou v procentech.

Při svém rozhodování přihlížejí také ke *změnám cenové hladiny*, resp. ke *změnám kupní síly* dočasně uvolněné peněžní částky, kterou spoří, resp. půjčky (úvěru). Uvažují s **reálnou úrokovou mírou**, v níž zohledňují míru inflace.

**Inflace** je definována jako změna cenové hladiny a chápeme ji jako opakovaný růst cen v ekonomice.

**Reálná úroková míra** odráží náklady a výnosy půjček, dluhů a úvěrů přesněji než nominální. [5]

Významný americký ekonom a peněžní teoretik **Irving Fischer** (1867 – 1947) formuloval **závislost nominální a reálné úrokové míry** takto:

nominální úroková míra  $i_n$  se přibližně rovná reálné úrokové míře  $i_r$  plus očekávané míře inflace  $p_e$ , čili:

$$i_n \doteq i_r + p_e$$

Z uvedeného vzorce tedy plyne, že **reálná úroková míra je nominální úroková míra po odečtení míry očekávané inflace**. [5]

## 2.2 Konstrukce úrokových sazeb pro potřeby smluv mezi bankou a klientem

Banky při poskytování úvěrů používají standardně *dva druhy* úrokových sazeb:

- ❖ **pevnou úrokovou sazbu**, která je stanovena pevně určitým procentem, je neměnná po celou dobu trvání bankovního obchodu. Vhodné především pro krátkodobé obchodní případy.
- ❖ **pohyblivou úrokovou sazbu**, která se skládá z pevné či neměnné odchylky a indikativní sazby (např. základní úrokové sazby, PRIBORu, LIBORu). Tyto sazby lépe odrážejí momentální cenu peněz na mezibankovním trhu, proto jsou pro banku i pro klienta méně rizikové, pokud by došlo k výraznému pohybu úrokových sazeb. [5]

## 2.3 Základní úrokové sazby

Nominální úrokové sazby se používají podle trhu, na kterém se peníze půjčují a odvíjí se především od základních úrokových sazeb, které stanovuje centrální banka (ČNB).

Podle Ústavy ČR je hlavním cílem ČNB „péče o cenovou stabilitu“. Pokud tím není dotčen tento hlavní cíl, ČNB má za úkol rovněž podporovat "obecnou hospodářskou politiku vlády vedoucí k udržitelnému hospodářskému růstu". Tímto zadáním se rozumí úkol pro ČNB volit takovou úroveň jejího hlavního nástroje, tj. úrokových sazeb, která bude držet inflaci na nízké a stabilní úrovni, aniž by se tím tempo růstu ekonomiky zbytečně zpomalovalo nebo naopak přehnaně urychlovalo. [12]

Na trhu existují *následující základní úrokové sazby*<sup>1</sup>

- Diskontní sazba
- Sazba PRIBOR
- Lombardní sazba
- 2T repo sazba
- Povinné minimální rezervy

---

<sup>1</sup> Aktuální hodnoty základních úrokových sazeb jsou uvedeny v příloze č. I.

### 2.3.1 Diskontní sazba

Úroková sazba, kterou vyhlašuje centrální banka a používá ji při poskytování úvěru obchodním bankám nebo státu. Diskontní sazba je řízenou úrokovou sazbou, není to úroková sazba tržní. Za tuto sazbu se poskytují úvěry pouze bankám nebo státu (úvěry fyzickým a právnickým osobám se za tuto sazbu neposkytují, i když jsou jí ovlivněny).

### 2.3.2 Mezibankovní sazba PRIBOR

Stanoví se na základě fixingu nabídkových úrokových sazeb vybraných bank působících na trhu mezibankovních depozit v ČR. Stanoví ji centrální banka.

### 2.3.3 Lombardní sazba

Vedle reeskontního úvěru poskytuje centrální banka ještě další refinanční úvěry obchodním bankám. Jsou to zejména úvěry lombardní, tudíž se jedná o úrok z lombardního úvěru. Jsou to úvěry na **zástavu** cenných papírů.

*Lombardní úvěr* = krátkodobý úvěr na pevnou částku a určitou dobu splatnosti proti zástavě. Zástavy jsou movité tržně obchodovatelné věci nebo práva.

### 2.3.4 2 týdenní Repo sazba

Repo operace jsou hlavním měnovým nástrojem ČNB, kterým ovlivňují množství peněz v ekonomice (měnové báze). Znamenají prodej cenných papírů a jejich zpětný nákup po určitém termínu. Banka stahuje měnu z oběhu prodejem svým cenných papírů (nebo pokladničních poukázek) a naopak ji do oběhu uvolňuje nákupem stejných cenných papírů. Základní doba těchto operací je 14 dní.

### 2.3.5 Povinné minimální rezervy

Povinné minimální rezervy jsou povinné vklady obchodních bank u banky centrální. Obchodní banky je však až na výjimky nemohou používat. Velmi často jsou zcela bezúročné, nebo jsou úročeny velmi nízkou sazbou.

Jsou stanoveny podílem (procentní sazbou) z prvotních depozit obchodní banky. Čím jsou depozita likvidnější, tím vyšší je blokáce rezervy, to znamená, že krátkodobá depozita mají vyšší sazbu než depozita dlouhodobější. [5, 12]

### 3. VARIANTY ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ

#### 3.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry patří do skupiny **spotřebních dlouhodobých úvěrů**. Ty jsou charakterizovány nejen délkou trvání úvěru, ale též svým **účelovým** použitím. Slouží především k financování pořízení hmotného a nehmotného majetku nebo bytové výstavby. Avšak od 1. 5.2004 je možné úvěr použít nejen na investice do nemovitostí.

*Mimo jiné sem spadají:*

- investiční úvěry
- hypoteční úvěry
- úvěry poskytované v rámci stavebního spoření

Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem našeho vstupu do EU, tj. 1.5.2004, definoval nově hypoteční úvěry. [14]



Definice:

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

Zastavená nemovitost se musí **nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor**. [14]

Pro stávající hypoteční úvěry, které banky poskytují jako účelové k investicím do nemovitostí, platí, že banka neposkytne tyto hypoteční úvěry na movité věci jako automobil, nábytek atd., ani na převzetí členského podílu na družstevní byt.

*Jde o úvěr, jehož účelem je investice do nemovitosti, a to:*

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti

- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů - SMJ, vypořádání dědictví atd.)

**Objektem hypotečního úvěru k investici do nemovitosti může být např.:**

- stavební pozemek
- nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka)
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci
- bytový dům, provozní dům
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.)
- případně podnikatelské objekty .[14]

### 3.1.1 Rozdělení hypotečních úvěrů

❖ *dle účelu využití úvěru:*

- **účelové** a
- **neúčelové**, tzv. americká hypotéka.

**Účelové hypoteční úvěry** může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do *nemovitosti, objektu bydlení* a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví.

**Neúčelový hypoteční úvěr**, americká hypotéka, nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa.

Ať již účelový nebo neúčelový úvěr, oba musí být **zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví**. Navíc většinou účelové úvěry, kdy banka ví co je úvěrem financováno (na bydlení), mají lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové. [14]

❖ *Dle výše úvěru*

Jedná se o **maximální** výši, kterou může klient získat a je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti.



U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem **60%** ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše **70, 80, 90** nebo dokonce **100 procent**.

❖ *Dle možnosti kombinace*

Některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinaci se

- **stavebním spořením,**
- **životním pojištěním nebo**
- **hypotečními zástavními listy.**

Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance například jenom úroky z hypotéky a následně jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo hypotečních zástavních listů.

❖ *Dle způsobu splácení*

- **Anuitní** (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky, přičemž konstantní splátka zahrnuje 2 proměnné složky – *dílčí splátku půjčky* (úmor) a *úhradu úroků*, která závisí na aktuálním zůstatku).
- **Progresivní** (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují)
- **Degresivní** (klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje)

Najdou se i **další způsoby** podle čeho lze hypoteční úvěry rozlišovat např. podle toho pro koho jsou určeny, způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), podle doby splatnosti nebo podle doby fixace úrokové sazby. [14]

### 3.1.2 Zajištění hypotečního úvěru

Základní podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je jeho **zajištění zástavním právem k nemovitosti**.

Zastavovaná nemovitost může být **přímo objektem úvěru** (hypoteční úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci) nebo to může být **jiná či jiné** (v zástavě může být i více nemovitostí) **nemovitosti** (hypoteční úvěr je čerpán jako neúčelový, tedy

na cokoli) a musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

**Nemovitost musí být v zástavě celá**, banky neakceptují např. polovinu domu. Na nemovitosti také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání.

**Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost**, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. [14]

### 3.1.3 Čerpání HÚ

V okamžiku, kdy se rozhoduje o hypotečním úvěru, je třeba mít jasno o nemovitosti, kterou lze bance zastavit jako zástavu k hypotečnímu úvěru.

Čerpání hypotečního úvěru je možné pokud jsou splněny podmínky pro čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě.

Jednou z nejdůležitějších podmínek (v případě, že je úvěr schválen a je podepsána úvěrová smlouva) je **potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí**.

Čerpání hypotečního úvěru se provádí **bezhotovostně**, při neúčelovém úvěru zasláním peněz na účet požadovaný klientem, při účelovém úvěru většinou formou proplacení dodavatelských faktur, odesláním kupní ceny na účet prodávajícího podle kupní smlouvy apod.

Čerpání může být buď **jednorázové** (většinou při koupi nemovitosti, nebo neúčelovém úvěru) nebo může probíhat **postupně** (např. při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti). V tomto případě jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání. [14]

### 3.1.4 Splatnost hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru se obecně pohybuje **od 5 do 30 let**. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka.

*Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka.* Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti.

### 3.1.5 Splácení hypotečního úvěru



Splácení hypotečního úvěru závisí na způsobu jeho čerpání. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně.

Pokud je hypoteční úvěr **čerpán postupně**, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby než je vyčerpán celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu a úrok.

Některé banky umožňují i jiné splácení než splácení anuitními splátkami. Jedná se o degresivní nebo progresivní splácení tzn., že velikost splátek je v čase buď klesající (degresivní) nebo rostoucí (progresivní).

Den splatnosti jednotlivých splátek je stanoven v úvěrové smlouvě.

V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby (klient si volí v letech dobu platnosti úrokové sazby) může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce. V případě mimořádné splátky ze strany klienta mimo tyto termíny si banky stanovují vysoké sankce za předčasné splácení. [14]

### 3.1.6 Úroky z úvěru jako nezdánitelná částka

**Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru (i z úvěru ze stavebního spoření) na financování bytových potřeb**, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to **až do výše 300.000,- Kč ročně**. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdánitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Odečet může provést osoba, jež je **účastníkem úvěrové smlouvy**, je-li účastníků více odečet provádí jedna z nich, nebo každá z nich rovným dílem. [14]

### 3.1.7 Hypoteční zástavní listy (HZL)

Jsou *dluhopisy* vydávané hypotečními bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu HZL je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů.

Proč si pořídit hypoteční zástavní listy ?

- ❖ **Jistota** - Hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující nemovitosti. Dvojí zajištění a fakt, že je nemůže vydávat "kdokoli", činí z HZL jistou a bezpečnou investici. **HZL tak "de facto" disponují stejnou jistotou jako třeba vkladní knížky nebo státní dluhopisy**, většinou ale přinesou svému majiteli vyšší výnos.
- ❖ **Výnosnost** - Úrok, který na základě vlastnictví zástavního listu obdržíte, je obvykle stanoven jako fixní. To znamená, že bude platit po celou dobu trvání HZL. **Navíc je tento výnos čistý. Úrok totiž nepodléhá dani z příjmu jako například u termínovaných vkladů nebo vkladních knížek.** Ale to platí pouze za předpokladu, že má klient uloženy své finanční prostředky **více jak půl roku**.
- ❖ **Likvidita** - Hypoteční zástavní listy patří mezi veřejně obchodovatelné cenné papíry, což umožňuje jejich majiteli, aby je kdykoli prodal. Pokud tedy budete potřebovat hotovost blokovanou v HZL ještě před jejich lhůtou splatnosti, můžete se k ní jednoduše dostat. [14]

## 3.2 Stavební spoření

### 3.2.1 Co je to stavební spoření

Stavební spoření znamená pravidelné měsíční ukládání úspor klientů, účastníků stavebního spoření jimiž mohou být osoby fyzické i právnické; fyzickým osobám je poskytován příspěvek, tzv. státní podpora. Účastníci stavebního spoření mají možnost získat nízké úročený úvěr na financování nákupu či rekonstrukce bydlení. [5, str. 150]

### 3.2.2 Úroky ze stavebního spoření

**Úroky ze stavebního spoření** nepodléhají dani z příjmu. Při splnění zákonných podmínek stát vyplácí střadateli – fyzické osobě – ze státního rozpočtu prémii ve výši 15% z ročně uspořené částky, maximálně však až 20.000 Kč ročně. Znamená to, že státní podpora činí maximálně 3.000 Kč. Podmínkou získání prémie je, že vkladatel nebude vybírat peněžní

prostředky po dobu 72 měsíců od započetí ukládání peněz. Státní prémie je připisována vždy k 31.12. každého z šesti let, po které účastník stavebního spoření spoří.

***Výhody stavebního spoření:***

- ❖ **úrok** ze spoření **není zdaňován**
- ❖ státní **podpora** rovněž **není zdaňována**
- ❖ po 6 letech účastník stavebního spoření může s vkladem **volně disponovat**, naspoří-li stanovenou částku, může čerpat zvýhodněný stavební úvěr za nižší úrokovou sazbu, než jaká je používána u ostatních úvěrů poskytovaných obchodními bankami.

Úvěr je možno získat při splnění požadovaných podmínek **již po 24 měsících** stavebního spoření a po naspoření minimálně 40% sjednané cílové částky. Úvěr lze použít pouze na financování potřeb spojených s bydlením (koupě pozemku, domu, bytu, přestavba...).

**Cílová částka** stavebního spoření se skládá:

- z vlastních úspor účastníka spoření
- ze získaných úroků
- ze státní podpory
- z úvěru. [5]

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 4. PROFIL SPOLEČNOSTI

Československá obchodní banka, a.s. se udržuje na pozici nejsilnější, nejstabilnější a nejvýkonnější banky v ČR a celém regionu střední a východní Evropy. Po úspěšné privatizaci belgickou bankou KBC a strategickém převzetí Investiční a Poštovní banky dále dynamicky rozvíjí své služby s cílem uspokojovat stávající i budoucí potřeby svých klientů.

### 4.1 Historie ČSOB

ČSOB byla založena v roce 1964 majoritním akcionářem SBČS a dalšími státem kontrolovanými subjekty. ČSOB byla v Československu jedinou bankou, která poskytovala služby v oblasti zahraničního obchodu (financování podniků zahraničního obchodu, cizoměnové služby). Po roce 1990 banka diverzifikovala činnost a rozšířila klientskou základnu zejména o nové podnikatelské subjekty a také o fyzické osoby. Dnes je ČSOB univerzální bankou, která nabízí své produkty a služby všem klientům od studentů po seniory, od drobných živnostníků po nadnárodní korporace. [19]



### 4.2 Privatizace ČSOB

Po úspěšné privatizaci působí ČSOB od června 1999 v koordinaci s majoritním vlastníkem, belgickou KBC Bank. KBC Bank je součástí skupiny KBC Banking and Insurance Group, která prostřednictvím svých poboček a dceřiných společností přítomna jak na evropském, tak asijském a americkém trhu. Dalšími významnými akcionáři ČSOB jsou Evropská banka pro obnovu a rozvoj (EBRD) a Mezinárodní finanční korporace (IFC) ze skupiny Světové banky.

### 4.3 Spojení ČSOB s IPB

Dne 19. června 2000 ČSOB na základě smlouvy o prodeji podniku převzala aktiva a pasiva Investiční a Poštovní banky. Tímto strategickým spojením vznikla největší banka v ČR, jejíž diverzifikovaný obchodní profil zahrnuje segment retail/SME korporátní klientelu, privátní banku, finanční trhy a obchody s finančními institucemi. V retailovém bankovníctví působí ČSOB pod dvěma brandy: Poštovní spořitelna, jako samostatná

značka, přitom využívá pro obchody s nižším retailem bezkonkurenčně rozsáhlé síť České pošty. Prioritou ČSOB přitom zůstává absolutní bezpečnost pro klienta garantovaný tradicí banky, firemní kulturou a průhlednými vlastnickými vztahy. [19]

#### 4.4 Základní údaje

<b>Obchodní firma:</b>	<i>Československá obchodní banka, a.s.</i>
<b>Sídlo:</b>	<i>Praha 1 – Nové Město, Na Příkopě 854/14, 115 20</i>
<b>Právní forma:</b>	<i>akciová společnost</i>
<b>Předmět podnikání:</b>	<i>banka</i>
<b>Orgán dohledu:</b>	<i>česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1</i>
<b>Kód banky:</b>	<i>0300</i>
<b>Internetová adresa:</b>	<b>www.csob.cz</b>
<b>Telefonické spojení:</b>	<i>+420 261 351 111</i>



#### *Představenstvo:*

<b>Předseda představenstva</b>	<i>Ing. Pavel Kavánek, generální ředitel</i>
<b>Člen představenstva</b>	<i>Ing. Petr Knapp, vrchní ředitel</i>
<b>Člen představenstva</b>	<i>Philippe Moreels, vrchní ředitel</i>
<b>Člen představenstva</b>	<i>Mgr. Jan Lamser, vrchní ředitel</i>
<b>Člen představenstva</b>	<i>Hendrik („Rik“) Scheerlinck, vrchní ředitel</i>

#### *Dozorčí rada:*

<b>Předseda dozorčí rady</b>	<i>Prof. Jan Švejnar, Ph.D.</i> William Davidson Institute University of Michigan Business School
<b>Místopředseda dozorčí rady</b>	<i>Jan Vanhevel</i> generální ředitel Středoevropské divize KBC Group
<b>Člen dozorčí rady</b>	<i>John Hollows</i> manažer Středoevropské divize KBC Group
<b>Člen dozorčí rady</b>	<i>Anne Fossemalle</i> EBRD
<b>Člen dozorčí rady</b>	<i>Riet Docx</i> KBC
<b>Člen dozorčí rady</b>	<i>Patrick Vanden Avenne</i> ředitel KBC Bank a člen Výboru auditu KBC Bank
<b>Člen dozorčí rady volený zam.</b>	<i>František Hupka</i> předseda Podnikového výboru odborové organizace



**Člen dozorčí rady volený zam.** *Ing. Libuše Gregorová*

vývojářka aplikací IS

**Člen dozorčí rady volený zam.** *Ing. Martina Kopecká*

firční bankéřka, Pardubice

[19]

V příloze č. II je znázorněna organizační struktura ČSOB

#### **4.5 Skupina KBC Bank a Insurance**

ČSOB je členem skupiny KBC Bank and Insurance, která vznikla v roce 1998 fúzí Skupiny ABB Insurance, Skupiny Almani Kredietbank a Skupiny CERA Bank. Bankovní činnosti ve Skupině KBC byly integrovány do KBC Bank a činnosti v oblasti pojišťovnictví do KBC Insurance. Společně je řídí holdingová společnost KBC Holding Company kótovaná na bruselské burze Euronext Brussels.

Skupina KBC Bank & Insurance vytvořená v roce 1998 se specializací na bankopojištění je jednou z předních finančních institucí v Belgii. Působí také ve více než 30 dalších zemích a má k dispozici dostatečně širokou kapitálovou základnu, aby mohla úspěšně obstát v evropské i jiné konkurenci.

Základním cílem Skupiny KBC Bank & Insurance je být nezávislým, středně velkým bankopojistitelem v Evropě, současně jedním z nejziskovějších a opírajícím se o pevné postavení na belgickém trhu a soustavný růst mezinárodních aktivit. Jejím cílem je rovněž dosažení udržitelného dlouhodobého růstu hodnoty pro akcionáře.

Strategie Skupiny KBC Bank & Insurance je založena na silných stránkách Skupiny, především na jejím know-how zkušenostech a systémech v oblasti retailového a komerčního bankovníctví, životního i neživotního pojištění, řízení služeb pro korporátní klientelu i činnosti na některých trzích a v některých zemích. Mezinárodní expanze Skupiny je zaměřena zejména na země s významným růstovým potenciálem, především země střední Evropy. V západní Evropě má Skupina za cíl dosáhnout dostatečného růstu v menších zemích a činnostech, kde má své pevné postavení. Velkou pozornost věnuje KBC také internetovému bankovníctví jak pro jeho efektivnost, tak pro jeho možnosti alternativního, ale komplexního distribučního kanálu. [19]

## 5. HYPOTEČNÍ BANKY A JEJICH PRODUKTY

V ČR existuje celá řada hypotečních bank, které se zabývají oblastí hypotečních úvěrů. Jedná se o následující banky:

- |  |  |
|--|--|
| ❖ BAWAG Bank   | ❖ Komerční banka      |
| ❖ Citibank   | ❖ Oberbank AG  |
| ❖ Česká spořitelna  | ❖ Poštovní spořitelna  |
| ❖ ČSOB              | ❖ Raiffeisenbank      |
| ❖ eBANKA            | ❖ Volksbank CZ   |
| ❖ GE Money Bank  | ❖ WaldviertlerSparkasse von 1842 AG  |
| ❖ HVB Bank ČR       | ❖ Wüstenrot           |
| ❖ Hypoteční banka   | ❖ Živnostenská banka  |
| ❖ ING Bank N.V.  |  |

### 5.1 Hypoteční banky v ČR a jejich postavení na trhu

Hlavními účastníky hypotečního trhu jsou hypoteční banky, spořitelny a komerční banky. Hypoteční trh se dělí na primární a sekundární, přičemž hypoteční úvěry se poskytují na trhu primárním. Účastníky tohoto trhu jsou hypoteční banky, které poskytují – zpravidla z krátkodobých zdrojů – úvěry budoucím majitelům realit nebo podnikatelům, kteří mají v úmyslu podnikat ve větších realitních projektech.

Na sekundárním trhu jsou pak „balíky“ poskytnutých úvěrů prodávány obvykle velkým investorům. Oba trhy jsou mezi sebou úzce propojeny, jak potvrzuje ostatně jedno z nejdůležitějších pravidel, které hypoteční bankéři zachovávají – **neposkytují úvěr, který nemůžeš prodat.** [7]

#### 5.1.1 Hypotéky 2006: lavina novinek

Hypoteční bankovníctví v České republice se již stalo zcela běžnou součástí finančního trhu a navíc se velmi dynamicky rozvíjí. Potenciálním klientům se nabízí široký výběr různých produktů od jedenácti hypotečních bank.

Nabídka zahrnuje jak klasické hypotéky na bydlení, tak na nebytové účely, včetně dnes již běžných „amerických hypoték“.

Poptávka po hypotečních úvěrech stále roste i přes postupné zvyšování průměrných úrokových sazeb v průběhu posledního roku. Kromě mnoha jiných faktorů je tento růst ovlivněn například i předpokládaným zvýšením DPH na stavební práce od roku 2008 a také příchodem nových zájemců o bydlení z řad silných ročníků ze sedmdesátých let.

V loňském roce poskytly hypoteční banky úvěry v celkové výši okolo 73 miliard korun. Jen za první pololetí tohoto roku to již bylo přibližně 46 miliard a odhady bank na celý tento rok se pohybují až k sumě 100 miliard. Avšak podíl hypoték na hrubém domácím produktu v Česku ještě zdaleka nedosahuje úrovně států západní Evropy, a tudíž lze očekávat růst tohoto odvětví finančního trhu i v příštích letech.

Těchto skutečností jsou si vědomy i jednotlivé hypoteční banky, každá se tedy neustále snaží své služby vylepšovat a rozšiřovat, a přitáhnout tak na svou stranu co nejvíce klientů.

Banky se nejčastěji snaží zviditelnit a získat tak zájemce na svou stranu pomocí různých metod a nástrojů používaných ke zvýhodnění nabídky hypoték. Je to asi nejčastější nástroj konkurenčního boje. Jednotlivé banky přicházejí každou chvíli s nějakou akční nabídkou úrokové sazby (loni se v akci objevila dokonce sazba pod 3 procenta). Běžně pak klient obdrží nižší úrokovou sazbu u tzv. kombinovaných hypoték s životním pojištěním. Ale výše úrokové sazby nemusí být vždy rozhodujícím faktorem pro výběr vhodné hypotéky, navíc ne vždy je nejnižší sazba určena všem klientům bez rozdílu. [16]

*Tab. 1. Hypotéka roku 2006*

1.	Česká spořitelna, a.s. – ČS Hypotéka
2.	GE Money Bank, a.s. – Akční hity
3.	Hypoteční banka, a.s. – Hypotéka bez doložení příjmů

Zdroj: [16]

*Mezi novinky tohoto roku především patří:*

- ❖ Hypotéka bez poplatků
- ❖ Doplnkové služby
- ❖ Do módy se u hypoték dostává rychlost
- ❖ Kombinace hypotéky a životního pojištění
- ❖ Hlavně jednoduše – jednoduchý úvěrový proces

### 5.1.2 Češi si v roce 2004 půjčili na hypotéky téměř 52 miliard Kč

Hypoteční banky v roce 2004 opět poskytly rekordní počet hypotečních úvěrů. Hypotéku získalo téměř 41.000 občanů, kteří si v průměru půjčovali přibližně 1,27 mil. Kč. Potvrdily se tak odhady odborníků, že zájem o hypotéky neopadne ani kvůli mírně zvýšeným úrokovým sazbám.

Hypoteční banky si mohou spokojeně mnout ruce. I přes mírné a pouze přechodné zvýšení úrokových sazeb v druhé polovině roku 2004 celkové statistiky ukazují, že rok 2004 byl opět o něco úspěšnější než předchozí roky. Hypoteční banky mají stále více klientů, kteří si půjčují stále větší objemy finančních prostředků. Jen proti roku 2003 jich mezi fyzickými osobami přibylo zhruba o 9.500 více – v roce 2003 hypotéku získalo bezmála 31.500 občanů, zatímco loni to již bylo téměř 41.000 občanů. Objem půjčených prostředků se přitom zvýšil o 15,8 mld. Kč, což představuje téměř 44% nárůst.

Celkově banky za rok 2004 poskytly občanům na hypotékách 52 mld. Kč. Podnikatelé a municipality čerpaly hypoteční úvěry v objemu 16,1 mld. Kč. Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů tak činil 68,1 mld. Kč. Zvyšovala se také průměrná výše hypotečního úvěru. Zatímco v roce 2002 činila pouze 1,07 mil. Kč, v roce 2003 to bylo již 1,15 mil. Kč a loni se tato částka vyhoupla dokonce na 1,27 mil. Kč. [17]

Tab. 2. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů

Objem poskytnutých hypotečních úvěrů			
Období	Úvěry občanům	Úvěry podnikatelům a municipalitám	Úvěry celkem
rok 2001	14,7 mld. Kč	10,1 mld. Kč	24,8 mld. Kč
rok 2002	22,5 mld. Kč	7,8 mld. Kč	30,3 mld. Kč
rok 2003	36,2 mld. Kč	11,4 mld. Kč	47,6 mld. Kč
rok 2004	<b>52,0 mld. Kč</b>	<b>16,1 mld. Kč</b>	<b>68,1 mld. Kč</b>
celkem k 31. 12. 2004*	154,4 mld. Kč	74,9 mld. Kč	229,3 mld. Kč

\* Celkem od počátku působnosti hypotečních bank v ČR.

Zdroj: MMR ČR

Pokud jde o hypotéky pro soukromé osoby, nejvíce úvěrů je již tradičně poskytováno v Praze. Z celkového počtu jich zde byla od počátku působnosti hypotečních bank poskytnuta celá čtvrtina, přičemž jejich objem tvoří dokonce třetinu celkového objemu poskytnutých hypoték. To jen podtrhuje fakt, že ceny nemovitostí bývají v Praze podstatně

vyšší než v ostatních částech republiky. Průměrná výše hypotéky se zde pohybuje kolem 1,5 mil. Kč, zatímco celorepublikový průměr je kumulovaně od roku 1996 1,12 mil. Kč.

Druhou oblastí, ve které bylo dosud poskytnuto nejvíce hypoték, je Jihomoravský kraj, za Prahou v tomto smyslu ovšem velmi zaostává. Spadá sem přibližně 9 % z celkového počtu hypoték poskytnutých soukromým osobám a také 9 % jejich objemu. Další v pořadí pak je Středočeský kraj, Ostravský kraj a Královéhradecký kraj. Naopak relativně málo hypoték bylo zatím poskytnuto v kraji Karlovarském a Jihlavském. [17]

### **5.1.3 Poskytnuté hypotéky za první pololetí roku 2006**

Za první pololetí roku 2006 si lidé vzali o více než polovinu více hypoték než za první pololetí roku 2005. Důvodem rekordního zájmu o hypotéky jsou nízké úrokové sazby, dobrá situace na realitním trhu i hrozba zvýšení DPH na stavební výrobu od roku 2008 a plánovaná deregulace nájemného.

Nejvíce peněz půjčila lidem na pořízení bydlení Česká spořitelna, a to 16,1 miliardy korun. Meziročně tak zvýšila objem nových hypoték o 50 procent. Největší meziroční nárůst nových hypoték o 147 procent vykazala Raiffeisenbank, celkově půjčila v prvním pololetí 4,2 miliardy korun.

"Loňské první pololetí ukázalo, že pořízení vlastního bydlení pomocí hypotéky se stává tématem číslo jedna. Očekávaná deregulace nájmu a zvýšení daně z přidané hodnoty jsou hlavní pobídkou pro klienty. Oproti minulému pololetí vzrostla letos i průměrná výše hypotéky, a to na 1,5 mil. Kč," uvedl Pavel Kühn, zástupce ředitele úseku financování nemovitostí a hypoték z České spořitelny. [17]

#### ***Našetřené peníze lidé používají na zařízení***

Hypoteční banka, která hypotéky poskytuje rovněž klientům ČSOB a Citibank, půjčila na bydlení za šest měsíců roku 2006 12,8 miliardy korun. Meziročně tak obchody zlepšila o 78 procent.

Stále větší zájem banky hlásí o hypotéky na 100 procent zastavované nemovitosti. Takovouto hypotéku využívá více než 15 procent klientů České spořitelny. "Lidé dávají přednost bydlet hned ve vlastním než dlouhodobě spořit na 'akontaci' nebo našetřené peníze využívají na zařízení nového bydlení," dodal mluvčí Hypoteční banky David Sahula. [17]

Tab. 3. Objem nových poskytnutých hypoték v 1. pololetí 2006

Banka	Objem v mld. Kč	Meziroční změna v %	Počet úvěrů
Česká spořitelna	16,01	50	10 611
Hypoteční banka+ČSOB	12,8	78	9 330
Raiffeisenbank	4,2	147	3 129

Zdroj: banky

### *Roste zadluženost domácností*

V roce 2005 tuzemské banky poskytly hypotéky ve výši 73 miliard korun. Průměrná výše hypotečního úvěru činila 1,4 miliónu korun. Za rok 2006 ekonomové očekávají, že objem poskytnutých hypoték přesáhne až 90 miliard korun.

Rychlý růst hypotečních úvěrů se projevuje i v rostoucím zadlužení domácností. České domácnosti ke konci července totiž dlužily bankám a finančním institucím 479,4 miliardy korun. Oproti červenci roku 2005 se zadlužení českých domácností zvýšilo téměř o 120 miliard korun. [17]

## **5.2 Jednotlivé produkty ČSOB v oblasti hypotečních úvěrů**

ČSOB, a.s. poskytuje klientům následující typy hypotečních úvěrů:

- ❖ ČSOB Americká hypotéka <sup>2</sup>
- ❖ ČSOB Hypotéka 2 v 1 <sup>2</sup>
- ❖ ČSOB Hypotéka <sup>2</sup>
- ❖ ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů <sup>3</sup>
- ❖ ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení <sup>3</sup>
- ❖ ČSOB Předhypoteční úvěr <sup>3</sup>

### **5.2.1 ČSOB jako jednička ve financování bytových potřeb obyvatelstva**

Celková expozice Skupiny ČSOB v retailových hypotékách a stavebních úvěrech se v roce 2005 téměř zdvojnásobila na 89,9 mld. Kč ze 45,8 mld. Kč v roce 2003. Poptávka občanů po financování bydlení se stala hlavním tahounem českého úvěrového trhu. Skupina ČSOB dále zlepšila své postavení na trhu a zůstala jedničkou ve financování potřeb

<sup>2</sup> Charakteristiky jednotlivých produktů jsou znázorněny v příloze č. IIIa

<sup>3</sup> Charakteristiky jednotlivých produktů jsou znázorněny v příloze č. IIIb

individuálního bydlení, když spojila úspěch své Českomoravské stavební spořitelny (ČMSS) a Hypoteční banky, která úspěšně působí jako produktová továrna Skupiny ČSOB. Hypoteční banka, jejíž produkty jsou prodávány jak pomocí její vlastní distribuční sítě, tak pomocí sítě ČSOB Banky, potvrdila svou třetí pozici na českém trhu hypotečních úvěrů s 22 % tržního podílu. Skupina ČSOB poskytla 14 727 hypoték v hodnotě 19 mld. Kč a meziročně zvětšila své portfolio hypotečních úvěrů o 52 %. V roce 2005 ČMSS poskytla svým klientům stavební úvěry ve výši téměř 27 mld. Kč. Tento výkon činí naši stavební spořitelnu největším a nejrychleji rostoucím poskytovatelem stavebních úvěrů v České republice. Její tržní podíl zaznamenal obrovský nárůst z 43 % na konci roku 2004 na 51 % na konci roku 2005.

Tab. 4. Hypotéky a stavební úvěry

	2005	2004
Hypotéky a stavební úvěry	89,9	65,5

zdroj: [19]

Z předchozí tabulky můžeme usoudit, že hypotéky a stavební úvěry v roce 2005 oproti roku 2004 vzrostly o 37% (mld. Kč).

Tab. 5. Tržní podíl Skupiny ČSOB v ČR

	2005	2004	pořadí
Aktiva pod správou	30%	30%	1
Podílové fondy	25%	23%	2
Penzijní fondy	11%	10%	5
Hypotéky a stavební úvěry	33%	32%	1
Stavební spoření	36%	36%	1
Leasing	18%	36%	1
Pojištění (životní a majetkové)	9%	8%	4

zdroj: [19]

### 5.3 Přehled a srovnání produktů konkurence – hypotéky

#### 5.3.1 Srovnání účelových hypoték obecně v jednotlivých bankách

##### Česká spořitelna

- Standardně garantovaná sazba, případně vyjednávání s klientem až na „prime rate“ (lepší než garantovaná – pro významné osoby s vysokými příjmy: 40 – 60 tis. Kč).

Sazbu na úrovni „prime rate“ poskytnou klientovi jen pokud splňuje přesně definována pravidla (členství ve vrcholných orgánech firmy – ředitel/předseda představenstva, apod. + příjem 40 000 Kč/měsíc pokud se jedná o stávajícího klienta, resp. 60 000 Kč/měsíc v případě akvizice)

- Hypotéky poskytují do 81% nebo do 100 % ZHN (zástavní hodnoty nemovitosti)
- Česká spořitelna nabízí fixace 1 – 5 let, 10 let a 15 let
- Životní pojištění je povinné pokud klient žádá o hypotéku sám
- Nenabízí interní odhad hodnoty nemovitosti, vše předávají na smluvní externí znalce
- Pokud klient bude hypotéku čerpat více jak 6 měsíců (ošetřeno ve smlouvě), tak platí závazkovou provizi (tj. poplatek na nečerpanou výši úvěru) ve výši 0,5 % p.a. z nevyčerpané částky úvěru. (Závazková provize se platí od 1. dne po sjednání smlouvy a vypočítává se takto: výše nevyčerpaného úvěru/360 dnů \* 0,5 %)
- Není omezena minimální výše úvěru

### ***Komerční banka***

- Úrokové sazby vypočítávají dle bonity klienta
- Poskytují hypotéky jen do 70 % a nebo 100 % ZHN
- Nabízí fixace na 1 až 10 let a 15 let
- Max. splatnost hypoték je 30 let, ale v KB doporučují klientům, sjednat si hypotéku jen na 29 let a nechat si ten 1 rok jako prostor pro manipulaci (změny) s úvěrem. Nabízí možnost 1x během splatnosti úvěru přestat splácet až na ½ roku. Pokud této možnosti klient využije, tak během smluveného ½ roku splácí buď:
  - jen úroky z úvěru nebo
  - neplatí vůbec nic a částku, kterou měl v tomto období zaplatit klientovi rozpočítají do zbývajících splátek (nabízejí i prodloužení splatnosti úvěru právě o dobu co klient neplatil)
- Dlouhodobé čerpání (do 24 měsíců) není dodatečně zpoplatněno, vše je zahrnuto již v standardní úrokové sazbě



- Nenabízí interní odhad hodnoty nemovitosti, vše předávají na smluvní externí znalce, ale klientovi pomohou s jeho výběrem = KB udělá předvýběr a klientovi doporučí několik znalců, kteří udělají odhad:
  - v nejkratší době nebo
  - nejlevněji a je na klientovi, kterou variantu zvolí
- Inkasují jen splátky hypotéky, ale pojištění je nutné splácet trvalým příkazem

### ***GE Money Bank***

- Garantované sazby pro všechny klienty (čím větší objem, tím menší sazba)
- Nabízejí jen hypotéky do 85 % a 100 % ZHN
- Minimální výše hypoték 300 000 Kč
- Fixace úrokové sazby jen na 1, 3 a 5 let
- Dlouhodobé čerpání (do 24 měsíců) není nijak dodatečně zpoplatněno, vše je zahrnuto již v standardní úrokové sazbě
- Společně s potvrzením o příjmu je nutné předložit výpisy z bankovního účtu za poslední 3 měsíce
- Nenabízí interní odhad hodnoty nemovitosti, vše předávají na smluvní externí znalce
- Možnost mimořádné splátky i během platné fixace úrokové sazby (klient platí 100 Kč měsíčně navíc k poplatku za správu úvěrového účtu – tento poplatek bude klient platit po celou splatnost úvěru) – po 12 anuitních splátkách může klient splatit až 25 % z výše úvěru. Pak vždy po dalších 6 měsících může splatit dalších 25 % z aktuální výše úvěru. Vždy když klient provede mimořádnou splátku, tak zaplatí poplatek 2 000 Kč za dodatek ke smlouvě.

### ***Raiffeisen Bank***

- Poskytují HÚ jen osobám starším 21 let
- Minimální výše hypotéky je 250 000 Kč
- U postupného čerpání jsou prostředky převedeny na bankovní účet klienta, který zpětně dokládá jejich využití
- Nabízí i kombinované hypotéky (se stavebním spořením a s kapitálovým životním pojištěním)

### *Hypoteční banka*

- Nejširší nabídka hypotečních produktů na trhu
- Úrokové sazby na základě bonity klienta (rating)
- Nabízí možnost zpětného dokládání účelu využití poskytnutých prostředků
- Všechny hypotéky od 300 000 Kč
- Progresivní, degresivní a anuitní typ splácení
- Možnost volit mezi standardní sazbou a Sazbou P plus (odchylka platná na 5 let)
- Nabízí i kombinované hypotéky (se stavebním spořením a s kapitálovým životním pojištěním) a hypotéku bez vstupních poplatků, které jsou rozpočítány do vyšší úrokové sazby
- Nabízí i úvěry pro cizince = společnosti s r. o., které jsou účelově založeny, aby zde mohly nabývat nemovitosti
- Nabízí i hypotéku bez vstupních poplatků, které jsou rozpočítány do vyšší úrokové sazby

### *ČSOB*

- Velmi nízký úrok
- Jistota rychlého vyřízení bez příplatku
- Možnost využití nabídky systému zvýhodnění a úrokových benefitů, díky kterým lze dosáhnout snížení úrokové sazby
- Garance neměnnosti výše úrokové sazby (fixace) po dobu 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let
- Možnost splatit po uplynutí fixačního období hypotéku (částečně nebo úplně) bez sankčního poplatku
- Poradenství, pojištění, odhad nemovitosti, osobní účet - to vše získáte na jednom místě
- Možnost odpočtu zaplacených úroků od daňového základu až do výše 300 000 Kč ročně
- Možnost získat státní finanční podporu
- Minimální výše hypotéky 200 000 Kč
- Splatnost hypotéky 5 až 30 let
- 30 denní garance úrokové sazby

- Možnosti získat hypotéku bez dokládání příjmů
- Nízký poplatek za zpracování úvěru, který se navíc platí pouze v případě, že je úvěr schválen
- Možnost získat až 20 % z výše úvěru neúčelově za stejnou úrokovou sazbu jako je standardní účelová hypotéka

### **5.3.2 Přehled a porovnání jednotlivých typů hypoték dle výše úvěru**

Jak už bylo zmíněno v teoretické části bakalářské práce, hypoteční úvěry se dají rozdělit také z hlediska *výše úvěru*, kterou klient může získat. Přehled a porovnání jednotlivých typů hypoték na základě tohoto kritéria je znázorněno v příloze č. IV.

## 6. NEJDŮLEŽITĚJŠÍ PARAMETRY PŘI VÝBĚRU HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Při výběru úvěru na financování bydlení je dobré se rozhodovat nejen podle úrokové sazby, ale i podle dalších faktorů. Těmi je celková suma peněz, kterou klient zaplatí za celou dobu splácení úvěru finančnímu domu. Je nutné si všimnout také všech měsíčních nákladů spojených s úvěrem – samotné splátky a dalších poplatků za vedení úvěrového účtu. V neposlední řadě nelze opomíjet ani poplatek za vyřízení úvěrové žádosti a možnost předčasného splacení půjčky. [11]

### 6.1 Úroková sazba jako hlavní nástroj v konkurenčním boji o klienty

Hypoteční banky používají jako jeden z hlavních nástrojů konkurenčního boje o klienty úrokové sazby. Dobře se propagují, protože každý ví, že nižší sazba je výhodnější. Často je však praktický efekt snížení úrokové sazby pro klienta zcela zanedbatelný.

Úrokové sazby jsou tedy jednoduše vidět na první pohled. Při zkoumání ostatních parametrů musí zájemce o úvěr vynaložit o něco více úsilí. A pokud jde o poplatky, banky se jimi příliš nechlubí. I když jak je patrné z níže uvedených tabulek, padesátikorunový rozdíl ve výši poplatku za vedení účtu může celkové náklady úvěru ovlivnit mnohem více než nějaká ta setina procentního bodu úrokové sazby.

**Hypoteční úvěry** se nejčastěji splácejí **anuitně**, to znamená konstantními platbami, které se po celou dobu splácení nemění. Samozřejmě za předpokladu, že nedojde ke změně úrokové sazby, což v praxi neplatí, neboť úroková sazba se aktualizuje vždy po skončení **doby fixace**. Výše anuitní splátky se odvíjí od výše úvěru, **úrokové sazby** a doby splatnosti. Čím je úvěr splácen déle, tím nižší je pravidelná splátka. Zároveň jsou však vyšší celkové náklady úvěru, jelikož se bance zaplatí více na úrocích i na poplatcích. [13]

Tab. 6. Vliv rozdílu úrokové sazby na výši splátky

Nejnižší úrokové sazby, které banky nabízely u hypoték s roční fixací, a odpovídající měsíční splátka (1 mil. Kč, splatnost 20 let)		
ROZDÍL V DESETINÁCH PROCENTNÍHO BODU		
úroková sazba (%)	výše splátky (Kč)	rozdíl ve výši splátky(Kč)
2,69 %	5 392	-
2,79 %	5 441	+ 49
2,89 %	5 491	+ 50
2,99 %	5 541	+ 50

Zdroj: Fincentrum

Ve zde uvedeném intervalu 2,69 % až 2,99 % se zvýšení úrokové sazby o jednu desetinu **procentního bodu** rovná zvýšení měsíční splátky o padesát korun. Ten, kdo má hypotéku se sazbou 2,89% zaplatí každý měsíc o padesát korun méně než ten, komu se stejný úvěr úročí sazbou 2,99 %. Ročně tak ušetří 600 korun. Což sice není špatné, ale ostatní parametry úvěru budou při jeho výběru mnohem důležitější než tato úspora.

## 6.2 Skutečnou výši úrokové sazby ovlivňují i poplatky

Při výběru hypotečního úvěru je úroková sazba jedním z nejsledovanějších parametrů. O ceně hypotéky však rozhodují také poplatky, které nejsou na první pohled příliš patrné. Přitom mohou efektivní úrokovou sazbu zvýšit celkem výrazně. Poplatek za správu účtu ve výši 100 korun měsíčně může znamenat zvýšení efektivní úrokové sazby až o několik desetin procentního bodu.

Pokud by některá banka chtěla zatraktivnit své hypotéky menším snížením úrokové sazby, mohla by si takovou „ztrátu“ vykompenzovat zvýšením poplatků. I takový nenápadný poplatek 100 korun měsíčně může u milionové hypotéky zvýšit **efektivní úrokovou sazbu** z 2,00 % p.a. třeba až na 2,22 % p.a.

Pro představu je v následujících tabulkách uvedeno několik konkrétních čísel. Ukazují, jak určitá výše měsíčního poplatku ovlivní výši efektivní úrokové sazby.

Hodnoty 2 % p.a. sice úrokové sazby hypoték ještě nikdy nedosáhly, ale ostatní dvě hodnoty jsou zcela reálné. Nejnižší sazba je zde zvolena takto nízká proto, aby bylo dobře vidět, jak se vliv poplatku projevuje u nízkých a jak u vysokých úrokových sazeb. [13]

V **tabulkách** jsou uvedeny „*skutečné*“ úrokové sazby, které povedou u úvěru bez naúčtovaných poplatků ke stejně vysoké splátce, jaká je u úvěru s nižší sazbou při započtení poplatku. Pokud má například klient ve smlouvě sjednanou desetiletou dobu splatnosti, úrokovou sazbu 5 % p.a. a banka mu strhává poplatek za vedení účtu ve výši 100 korun, zaplatí měsíčně stejnou splátku jako u úvěru se sazbou 5,20 % p.a., u kterého je poplatek nulový.

*Tab. 7a Skutečná úroková sazba po zohlednění poplatku za vedení účtu*

<b>Hypotéka 1 mil. Kč, poplatek 100 Kč</b>			
<b>nominální úroková sazba</b>	<b>doba splatnosti</b>		
	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>
<b>2%</b>	2,22%	2,22%	2,21%
<b>5%</b>	5,20%	5,19%	5,18%
<b>10%</b>	10,18%	10,16%	10,15%

Zdroj: Fincentrum

V následující tabulce jsou stejné výsledky při poplatku 150 korun. Zvýšení poplatku ze 100 na 150 korun například u úvěru s desetiletou splatností a sjednanou úrokovou sazbou 5 % p.a. zvýšilo efektivní úrokovou sazbu o celých 0,11 procentního bodu.

*Tab. 7b Skutečná úroková sazba po zohlednění poplatku za vedení účtu*

<b>Hypotéka 1 mil. Kč, poplatek 150 Kč</b>			
<b>nominální úroková sazba</b>	<b>doba splatnosti</b>		
	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>
<b>2%</b>	2,33%	2,32%	2,31%
<b>5%</b>	5,31%	5,29%	5,27%
<b>10%</b>	10,27%	10,24%	10,23%

Zdroj: Fitcentrum

V poslední tabulce jsou výsledky pro poplatek 200 korun. Je-li ve smlouvě sjednána úroková sazba 5 % p.a. a banka si strhává za vedení účtu 200 korun, efektivní úroková sazba činí při desetileté splatnosti celých 5,41 % p.a. [13]

Tab. 7c Skutečná úroková sazba po zohlednění poplatku za vedení účtu

<b>Hypotéka 1 mil. Kč, poplatek 200 Kč</b>			
<b>nominální úroková sazba</b>	<b>doba splatnosti</b>		
	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>
<b>2%</b>	2,44%	2,43%	2,42%
<b>5%</b>	5,41%	5,38%	5,36%
<b>10%</b>	10,36%	10,33%	10,30%

Zdroj: Fincentrum

### **Závěr:**

Je vidět, že poplatky za vedení účtu mohou úrokovou sazbou dosti výrazně zvýšit. Efektivní úroková sazba je při započtení poplatků vždy o něco vyšší než sazba sjednaná ve smlouvě. Z tabulek také vyplývá, že větší vliv na výši úročení mají strhávané poplatky u úvěrů s kratší dobou splatnosti. Také se více projeví u nízkých úrokových sazeb než u vysokých. Zároveň platí, že vliv poplatků se více vytratí u úvěrů se zvýšeným objemem.

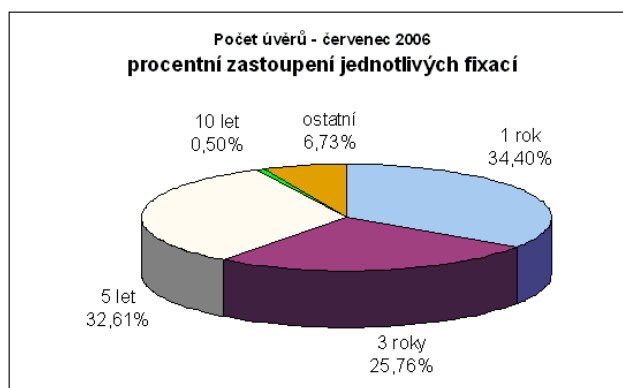
### **6.3 Délka fixace úrokové sazby**

Dalším parametrem pro výběr hypotečního úvěru je *doba fixace úrokové sazby*. Fixace úroků není nic jiného než příslib banky, že na předem stanovenou dobu se dlužníkovi úroková sazba nezmění. A to ani v případě, že na bankovním trhu dojde k prudkému růstu úrokových sazeb. Po uplynutí této doby získá klient na další počet zvolených let novou a v tu dobu aktuální tržní úrokovou sazbu.

Úrokové sazby zafixované na delší dobu jsou vždy vyšší než sazby krátkodobé, jelikož jsou pro banku rizikovější. Delší doba fixace znamená pro dlužníka neměnnou výši splátek po několik let a tedy vyšší jistotu. Z finančního hlediska na ní může vydělat i prodělat. V současnosti ekonomové doporučují spíše fixace kratší, jelikož se nepředpokládá, že by v následujících měsících mělo dojít k nějakému výraznému růstu úrokových sazeb. Ovšem úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou stejně jako ostatní závislé na budoucích očekáváních bank. Takže změny hodnot ekonomických ukazatelů nebo prohlášení centrální banky mohou kdykoli způsobit náhlý a značný obrat (třeba i jen krátkodobý).

U pětileté fixace jsou úrokové sazby ve srovnání s jednoletou fixací zhruba o necelé jedno procento (procentní bod) výše. Tříleté hypotéky (fixace) jsou jen o málo levnější.

Graf 1 Nejoblíbenější doba fixace úrokové sazby



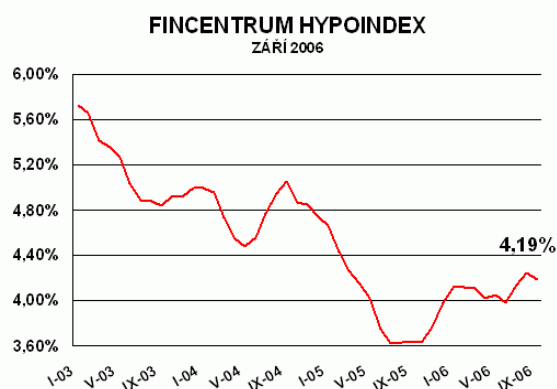
Zdroj: Fincentrum

## 6.4 Fincentrum hypoindex

*Fincentrum hypoindex* je exklusivní projekt, který připravila společnost Fincentrum ve spolupráci s jedenácti bankami, které poskytují hypoteční úvěry. Mapuje vývoj a aktuální změny na českém hypotečním trhu. Sleduje ukazatele jako jsou průměrné úrokové sazby, počty a objemy nově poskytovaných úvěrů či jejich průměrná výše. Cílem projektu je pomoci zájemcům o hypotéku i široké veřejnosti orientovat se na hypotečním trhu a přinášet jim na pravidelné bázi praktické informace. [13]

Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: **Česká spořitelna, ČSOB, eBanka, GE Money Bank, HVB Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Volksbank CZ, Wüstenrot hypoteční banka a Živnostenská banka.**

*Ukazatel Fincentrum hypoindex* je vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vývoj této úrokové sazby v čase zachycuje následující graf. [13]



Zdroj: Fincentrum



Tab. 8. Souhrn za srpen 2006 (platí pro fyzické osoby)

Doba fixace úrokové sazby:	všechny fixace celkem	1 rok	5 let
<b>FINCENTRUM HYPOINDEX</b>	<b>4,19 %</b>	<b>3,65 %</b>	<b>4,58 %</b>
Změna oproti minulému měsíci (b.p.)*	- 6*	- 12	+ 1
Průměrná výše hypotéky (tis. Kč)	1 543	1 780	1 334
Měsíční splátka 1 mil. hypotéky na 20 let (Kč)	6 195	5 879	6 371
Měsíční splátka 1 mil. hypotéky na 15 let (Kč)	7 491	7 224	7 692
<b>Účelovost úvěrů:</b>			
Podíl úvěrů na koupi na počtu celkových úvěrů	70 %	73 %	68%
Podíl úvěrů na výstavbu na počtu celkových úvěrů	23 %	21 %	24%
Podíl ostatních úvěrů na počtu celkových úvěrů	7 %	7 %	8 %

Zdroj: Fincentrum

\*6 bazických bodů = 0,06 procentního bodu

Po výrazném růstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů, ke kterému došlo v červenci a v srpnu roku 2006, hypotéky v září konečně zlevnily, i když zřejmě ne nadlouho.

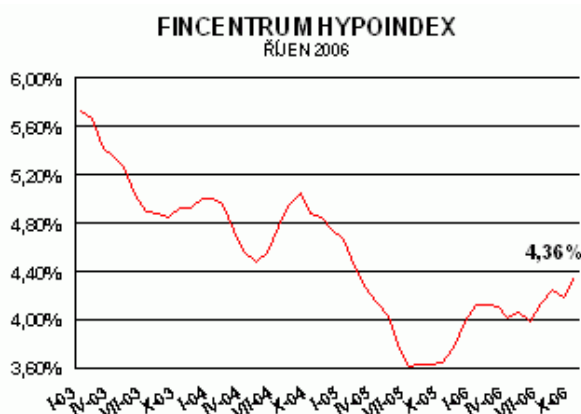
Výše fincenum hypoindezu klesla celkem výrazně o 6 bazických bodů (v srpnu roku 2006 byla hodnota 4,25%). Přesto je však tato hodnota letos třetí nejvyšší. Za snížením úrokových sazeb stojí především všichni tři největší hráči na hypotečním trhu – *Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka*. Většina ostatních bank sazby hypoték naopak zvýšila.

Snížení se týkalo především krátkodobých úrokových sazeb. Zatímco roční sazby poklesly v průměru o celých 12 bazických bodů, sazby s pětiletou fixací se během září téměř nezměnily.

Pokles úrokových sazeb **hypotečních úvěrů** však byl zřejmě pouze dočasný, jelikož banky již zareagovaly na krok ČNB, která na konci září zvýšila úrokové sazby. Konkrétně byla dvoutýdenní repo sazba, klíčová úroková sazba centrální banky, zvýšena o **čtvrt procentního bodu** na současných 2,50 %. Této hodnoty dosahovala naposledy v lednu loňského roku, od té doby byla až dosud vždy nižší. [13]

Důkazem toho je fakt, že úrokové sazby hypoték v poslední době celkem výrazně **vzrostly**. Přesto se to na zájmu o hypoteční úvěry nijak neprojevalo, sjednávají se jich rekordní počty. Poptávku po bydlení a hypoteční boom nezastaví ani případné mírné zvýšení sazeb. K tomu by ale v nejbližší době dojít nemělo.

Hodnota fincentrum hypoindexu během října velmi výrazně vzrostla, a to o 0,17 procentního bodu a dosáhla výše **4,36 %**. To je od ledna nejvyšší hodnota a oproti letošnímu červnovému minimu jsou sazby v průměru vyšší o 0,38 procentního bodu. Vývoj průměrných úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů poskytovaných fyzickým osobám zachycuje následující graf.



Zdroj: Fincentrum

Výrazný nárůst úrokových sazeb zafixovaných na období jednoho roku způsobil pokles počtu nově sjednaných ročních hypoték. Jejich podíl na celkovém množství nových hypoték se snížil na 29 % ve prospěch především pětiletých fixací - hypotéky s fixací sazby na pět let v říjnu tvořily 44,9 % z celkového počtu. Přitom ještě v září činil podíl ročních hypoték celou třetinu. Hrozba dalšího zvyšování sazeb tedy zapůsobila a zájemci o hypotéku si raději připlatili za vyšší jistotu do budoucna.

Přestože během října úrokové sazby výrazně vzrostly, zájem o hypoteční úvěry se rozhodně nesnížil. Počet i objem nově sjednaných hypoték byl dokonce druhý nejvyšší v historii. Banky, které nám dodávají svá data, sjednaly v říjnu více jak 6 200 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 9,2 mld. korun. Více hypoték prodaly pouze letos v červnu, který však byl pro hypotéky naprosto mimořádný a svými výsledky poněkud vybočuje z řady. Přestože jsou tedy nyní sazby hypotečních úvěrů nejvyšší v tomto roce, zájem o hypotéku to nijak nesnížilo.

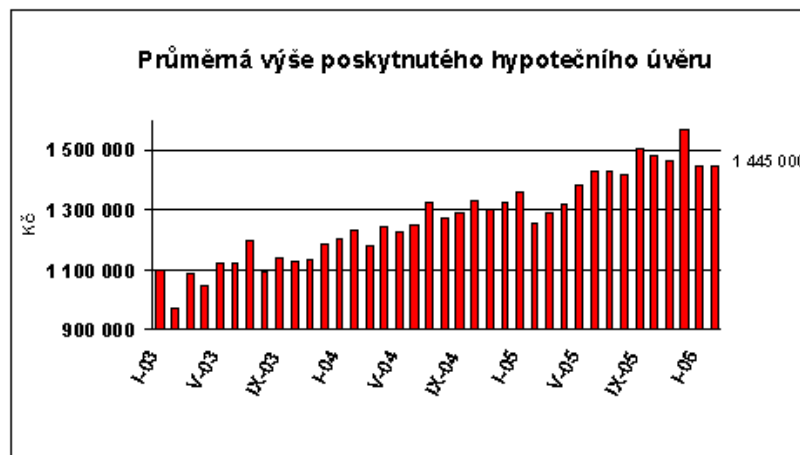
Hypoteční boom nezastaví ani případné mírné zvýšení sazeb, ke kterému by mohlo dojít v budoucnu. Poptávka po novém bydlení je veliká, lidé se nebojí se zadlužovat a banky se snaží vyjít jim vstříc a prodat úvěrů co nejvíce. Růst životní úrovně a reálných příjmů rozšiřuje okruh těch, kdo si mohou hypotéku dovolit. Kromě toho je poptávka nyní vyhnána nahoru také obavami ze zvýšení DPH na stavební práce na bydlení, ke kterému

by mělo dojít od roku 2008. Velmi významným faktorem vysoké poptávky po nemovitostech na bydlení a potažmo po úvěrech na jejich financování je demografický vývoj. Rychle přibývá mladých rodin a ty potřebují bydlet. Jelikož si často hledají levnější nemovitosti, zvýšila se v poslední době poptávka po levnějších panelákových bytech. Jestliže jejich cena před několika lety na rozdíl od ostatních nemovitostí klesala, protože byl o tento typ bytů menší zájem, nyní jejich ceny rostou.

### **Shrnutí:**

Nízké úrokové sazby, konkurenční boj bank a větší dostupnost úvěrů, vysoké tržní nájmů a zvýšení poptávky po vlastnickém bydlení, nejistá budoucnost výše DPH a cen stavebních prací, snahy státu poskytovat mladým rodinám alespoň nějakou finanční podporu, nabídka stavebních firem a velký počet nově rozestavěných i dokončených bytů, úspěšný růst ekonomiky a s tím spojená rostoucí životní úroveň a v neposlední řadě i demografický vývoj – to vše ovlivňuje nejen poptávku po nemovitostech sloužících k bydlení, ale i vývoj hypotečního trhu.

Vývoj průměrné výše poskytovaných hypotečních úvěrů znázorňuje následující graf:



Zdroj: Fi ncentrum

## 7. SROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH VARIANT ÚVĚRŮ NA BYDLENÍ

### 7.1 Porovnání srovnatelných hypotečních úvěrů navzájem na základě jejich modelů

Pro posouzení konkurence v oblasti hypotečních úvěrů jsem si zvolila tři téměř srovnatelné produkty, které nabízí následující banky:

#### A. do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti

- ❖ *ČSOB – ČSOB Hypotéka*
- ❖ *KB – Hypotéka Plus*
- ❖ *ČS – Hypotéka Bonus*

#### B. do 70% zástavní hodnoty nemovitosti

- ❖ *ČSOB – ČSOB Hypotéka*
- ❖ *KB – Hypotéka Klasik*
- ❖ *ČS – Hypotéka České spořitelny*

Základní informace charakterizující jednotlivé produkty jsou uvedeny v příloze č. V. Snažila jsem se především zaměřit na srovnání již zmiňovaných produktů a to na základě jejich úrokových sazeb a poplatků. K tomu mi posloužily tzv. **modely**, které mi poskytly následující informace:

## 7.1.1 Porovnání produktů do 100% zástavní hodnoty nemovitosti

Tab. 9. Modely hypotečních úvěrů u zvolených bank (do 100% ZHN)

	ČSOB ČSOB Hypotéka	KB Hypotéka plus	ČS Hypotéka Bonus
výše hypotéky	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
min. hodnota zajištění	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
podíl úvěru na zajištění	100%	100%	100%
délka hypotéky	20 let	20 let	20 let
typ fixace úroku	5 let	5 let	5 let
úrok*	5,35% p.a.	5,29% p.a.	4,79%
slevy z úroku	0,25% p.a.	0,3% p.a.	-
<b>výsledný úrok (po slevě)</b>	<b>5,10% p.a.</b>	<b>4,99% p.a.</b>	<b>4,79%</b>
měsíční splátka (anuita)	6.655 Kč	6.595 Kč	6.522 Kč
pojištění			
- domácnosti (nemovitosti)	75 Kč/měsíc	109 Kč/měsíc	-
- úvěru	381 Kč/měsíc	250 Kč/měsíc	323 Kč/měsíc
poplatky			
- za správu úvěrového účtu	150 Kč/měsíc	100 Kč/měsíc	150 Kč/měsíc
- za vyřízení úvěru	7.000 Kč	9.000 Kč	9.500 Kč
- za odhad bytu	2.800 Kč	3.700 Kč	3.500 Kč
<b>Orientační finanční zatížení</b>	<b>7.261 Kč/měsíc</b>	<b>7.044 Kč/měsíc</b>	<b>6.995 Kč/měsíc</b>
<b>Celkové orientač. finanční zatížení<sup>4</sup></b>	<b>7.302 Kč/měsíc</b>	<b>7.097 Kč/měsíc</b>	<b>7.049 Kč/měsíc</b>
<b>Finanční zatížení za 20 let</b>	<b>1.752.480 Kč</b>	<b>1.703.280Kč</b>	<b>1.678.800 Kč</b>

\*Výše úrokových sazeb ke dni 26.10.2006

Zdroj: Podnikové

informace

<sup>4</sup> Celkové orientační zatížení obsahuje i jednorázové poplatky (za vyřízení úvěru, za odhad bytu), které jsou rozpočítány na měsíc

Z uvedené tabulky lze vyčíst, že celkové finanční zatížení není závislé jen na dané **úrokové sazbě**, nýbrž také na jednotlivých **poplaccích** či případném **pojištění**, které spousta klientů nepovažuje až za tak důležité parametry při volbě hypotečního úvěru. I když jsou rozdíly v úrokových sazbách a v ostatních parametrech uvedených za měsíc téměř nepatrné (50 až 200 Kč), tak v konečném důsledku lze pozorovat po vyjádření těchto rozdílů za 20 let už značný finanční rozdíl (20.000 až 60.000 Kč).

Jak už bylo zmíněno v předchozí části bakalářské práce, tak především **poplatky ovlivňují výši úrokové sazby**:

Příklad:

Porovnávala jsem úrokovou sazbu ČSOB Hypotéky a Hypotéky Plus, rozdíl mezi nimi činil **0,11% p.a.**

Nejprve jsem si vyjádřila jaké procento úrokové sazby odpovídá hodnotě celkového finančního zatížení (anuita + poplatky a pojištění), za předpokladu, že hodnota 5,1% odpovídá anuitě vyjádřené za rok (6.655 Kč \*12). Nová hodnota úrokové sazby činí 5,60%. Totéž jsem provedla pro Hypotéku Plus, kde mi hodnota vyšla 5,37%. Z toho plyne, že rozdíl mezi novými úrokovými sazbami činí cca **0,23%**, tudíž **vzrostl o 0,12%**.

**Výpočet:**

*ČSOB Hypotéka:*

$$\begin{array}{l} 79.860,-\dots\dots\dots 5,1\% \\ 87.624,-\dots\dots\dots x\% \end{array}$$

$$\frac{x}{5,1} = \frac{87.624}{79.860} \Rightarrow x = \underline{\underline{5,60\%}}$$

*Hypotéka Plus – KB:*

$$\begin{array}{l} 79.140,-\dots\dots\dots 4,99\% \\ 85.164,-\dots\dots\dots x\% \end{array}$$

$$\frac{x}{4,99} = \frac{85.164}{79.140} \Rightarrow x = \underline{\underline{5,37\%}}$$

**Závěr:**

Z toho plyne, že veškeré poplatky a pojištění neovlivňují jen hodnotu úrokové sazby samu o sobě, nýbrž také rozdíl mezi jednotlivými hodnotami úrokových sazeb.

Z uvedené tabulky lze vidět, že produkt s **nejvyšší hodnotou úrokové sazby** (ČSOB Hypotéka) má i **nejvyšší hodnotu celkového finančního zatížení**, ale ne vždy tomu tak je. A to nám znázorňuje právě následující tabulka:

## 7.1.2 Porovnání produktů do 70% zástavní hodnoty nemovitosti

Tab. 10. Modely hypotečních úvěrů u zvolených bank (do 70% ZHN)

	ČSOB ČSOB Hypotéka	KB Hypotéka Klasik	ČS Hypotéka ČS
výše hypotéky	700 000 Kč	700 000 Kč	700 000 Kč
min. hodnota zajištění	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
podíl úvěru na zajištění	70%	70%	70%
délka hypotéky	20 let	20 let	20 let
typ fixace úroku	5 let	5 let	5 let
úrok*	4,80%	5,01%	4,59%
slevy z úroku	0,25% p.a.	0,3% p.a.	-
<b>výsledný úrok (po slevě)</b>	<b>4,55%</b>	<b>4,71%</b>	<b>4,59%</b>
měsíční splátka (anuita)	4.447 Kč	4.508 Kč	4.487 Kč
pojištění			
- domácnosti (nemovitosti)	75 Kč/měsíc	109 Kč/měsíc	-
- úvěru	381 Kč/měsíc	250 Kč/měsíc	323 Kč/měsíc
poplatky			
- za správu úvěrového účtu	150 Kč/měsíc	100 Kč/měsíc	150 Kč/měsíc
- za vyřízení úvěru	7.000 Kč	9.000 Kč	9.500 Kč
- za odhad bytu	2.800 Kč	3.700 Kč	3.500 Kč
<b>Orientační finanční zatížení</b>	<b>5.053 Kč/měsíc</b>	<b>4.967 Kč/měsíc</b>	<b>4.960 Kč/měsíc</b>
<b>Celkové orientač. finanční zatížení</b>	<b>5.094 Kč/měsíc</b>	<b>5.020 Kč/měsíc</b>	<b>5.014 Kč/měsíc</b>
<b>Finanční zatížení za 20 let</b>	<b>1.222.560 Kč</b>	<b>1.204.800 Kč</b>	<b>1.203.360 Kč</b>

\*Výše úrokových sazeb ke dni 26.10.2006

Zdroj: Podnikové

informace

Jak už tedy bylo zmíněno, v této tabulce můžeme vidět, že produkt s *nejnižší hodnotou úrokové sazby* (ČSOB Hypotéka) má naopak *nejvyšší hodnotu celkového finančního zatížení*. V tomto případě je to dáno nepatrným rozdílem mezi jednotlivými hodnotami

úrokových sazeb a především vyšší částkou pojištění úvěru, neboť i poplatky tohoto produktu jsou nižší ve srovnání s ostatními produkty. Ale je třeba si uvědomit, že výše pojistné částky je zde pouze orientační hodnotou a může být při sebemenší změně zcela jiná.

Jinak zde můžeme vidět, že jde docela o *cenově srovnatelné produkty*, neboť jejich rozdíl celkového finančního zatížení za měsíc není až tak velký, ale určitě s rostoucí dobou splatnosti bude narůstat.

### **Závěr:**

Opět tedy můžeme na závěr konstatovat, že při výběru hypotečního úvěru je pro klienta velmi důležité, aby vzal v úvahu veškeré náklady týkající se daného hypotečního úvěru a nenechal se oklamat pouze nízkými hodnotami úrokových sazeb.

Je také potřeba brát v úvahu, že srovnání modelů se vztahuje pouze k *cenovému porovnání* těchto produktů a nezohledňuje už např. *rozsah pojištění* a jiné *doprovodné služby*.

Jednotlivé úrokové sazby a poplatky již zmiňovaných produktů od zvolených bank jsou znázorněny v příloze č. VI.

## **7.2 ČSOB Hypotéky vs. úvěry a meziúvěry ze stavebního spoření**

### **7.2.1 Základní srovnání**

#### ***Hlavní rozdíly „řádného“ úvěru ze stavebního spoření a hypotéky***

Největší rozdíl je samozřejmě v tom, že hypoteční úvěr lze získat do několika málo dnů, kdežto na úvěr ze stavebního spoření se musí čekat minimálně dva roky a ještě k tomu spořit. Stavební spořitelnu lze požádat o překlenovací úvěr, ale zde se budeme věnovat speciálně „řádným“ úvěrům ze stavebního spoření. Klientů stavebních spořitelien je u nás velké množství a mnohým již na smlouvě vznikl nárok na úvěr.



## Úročení

### A) Úvěry ze stavebního spoření:

Řádný úvěr – úroková sazba je garantována od okamžiku podpisu smlouvy o stavebním spoření. Pro získání řádného úvěru je třeba ale nejprve splnit podmínky jeho poskytnutí, tzn.:

- pravidelné spoření alespoň dva roky
- naspoření alespoň 40 % cílové částky (případně 38 % nebo 36 % - dle typu smlouvy o stavebním spoření)
- „hodnotící číslo“ alespoň 64 – narůstá dle délky spoření, výše naspořené částky a bonity klienta.

Tyto podmínky splní jen velmi malá část klientů. Například u stavebního spoření s cílovou částkou ve výši 1 mil. Kč je nutné naspořit alespoň 400 000 Kč. Po pěti letech standardního spoření 1 500 Kč/měsíc, tzn. 21 000 Kč/rok (s ohledem na nejvyšší možnou státní podporu 3 000 Kč), ale klient na účtu má pouze 105 000 Kč (nebereme v úvahu připsané úroky z vkladu). Klient by tedy musel na účet převést 295 000 Kč tak, aby mohl řádný úvěr začít čerpat. Nabízeným řešením je překlenovací úvěr („meziúvěr“).

Překlenovací úvěr – úročen sazbou, kterou spořitelna nabízí v okamžiku, kdy klient o úvěr žádá. Ne vždy je tato sazba fixována na celou dobu splatnosti úvěr. Právě produkty, které svými parametry nejvíce konkurují hypotékám, např. Hypoúvěr Modré pyramidy nebo Tophypo Českomoravské stavební spořitelny, mají obdobně jako hypotéky úrokovou sazbu fixovanou pouze na určité období (6 let).

**POZOR!!!** Po celou dobu trvání předhypotečního úvěru (max. délka může být až 14 let) splácí klient pouze úroky. Jistina je následně hrazena až z řádného úvěru!!!

Klient tak po období až 14ti let svůj dluh neumožňuje, má vůči stavební spořitelně pořád stejný závazek a po 14 letech splácení stavební spořitelně dluží stále stejnou výši úvěru.

U hypotečního úvěru již v tomto období může mít zapláceno více než 60 % jistiny (HU ve výši 1 mil. Kč, splatnost 20 let, 5ti letá fixace, sazba 4,34 %).

### *B) Hypoteční úvěry*

Záleží na klientovi, na jak dlouhé období si úrokovou sazbu zafixuje. V ČSOB má možnost si sazbu hypotéky zafixovat i na 30 let a tudíž se můžeme délce trvání fixace plně vyrovnat stavební spořitelně. Krátké fixace sebou však přináší řadu výhod, zejména výrazně nižší úrokové sazby.

### **Poplatky**

#### *A) Úvěry ze stavebního spoření*

##### Sjednání úvěru

- ✓ Poplatek za uzavření smlouvy o SS – 1 % z cílové částky
- ✓ Poplatek za zvýšení cílové částky – 1 % z rozdílu cílových částek
- ✓ Poplatek za zpracování žádosti o poskytnutí meziúvěru – 1 % z objemu meziúvěru (u některých typů meziúvěru 0,5 %)

##### Vedení účtu

- ✓ Poplatek za vedení účtu stavebního spoření: 235 – 360 Kč/rok
- ✓ Poplatek za vedení účtu překlenovacího úvěru: 235 – 360 Kč/rok
- ✓ Poplatek za vedení úvěrového účtu: 235 – 360 Kč/rok

##### Ostatní

- ✓ Za vypovězení smlouvy do 5/6 let – 0,5 % z cílové částky
- ✓ Změna zajištění:

  - ✓ u úvěru – 1 % ze zůstatku poskytnutého úvěru
  - ✓ u meziúvěru – 1 % z aktuální výše nezajištěné částky

#### *B) Hypoteční úvěry:*

- ✓ Poplatek u všech ČSOB Hypoték činí poplatek za zpracování 0,7 % z výše úvěru. (6 000 – 25 000)
- ✓ Poplatek za vedení úvěrového účtu měsíčně 150 Kč.

### **Závěr:**

Je třeba upozornit klienta na skutečnost, že pokud původně sjednaná cílová částka není pro investiční záměr dostačující, bude při jejím navyšování klient hradit poplatek z rozdílu cílových částek. Další poplatek je za vyřízení meziúvěru, a to obvykle ve výši 1 % z objemu meziúvěru. Také poplatky za vedení účtů nejsou tak nízké, jak se původně zdálo.

Kromě vkladového/spořicího účtu se totiž platí za vedení meziúvěru a následně řádného úvěru.

### 7.2.2 Hlavní výhody u stavebního spoření

#### *Možnost splatit stavební spoření kdykoliv bez sankcí*

Klient může stavební spoření splatit kdykoliv bez sankcí v případě, že se jedná o tzv. řádný úvěr. U překlenovacího úvěru to může být i jinak, např. ČMSS podmiňuje mimořádnou splátku či předčasné splácení překlenovacího úvěru svým písemným souhlasem a zaplacením sankce ve výši úroků za 60 dnů.

V případě překlenovacího úvěru navíc splácí klient po celou dobu jeho trvání pouze úroky a tudíž celá jistina zůstává stejná. *Pokud si klient sjedná překlenovací úvěr na 1 mil. Kč například na 10 let a rozhodne se po 9 letech trvání úvěru předčasně jej splatit, pak po 9 letech pravidelného splácení bude činit mimořádná splátka stále 1 mil Kč.*

U hypoték je předčasné umořování výrazně omezeno. Klient může částku úvěru mimořádně umořit či úplně splatit pouze po uplynutí zvolené doby fixace, a to jen po dobu několika dní až týdnů (záleží na konkrétní bance). Mimo tuto dobu je mimořádná splátka penalizována.

U ČSOB Hypoték si klient může ve smlouvě sjednat možnost mimořádných splátek, a to za poplatek 1 % z objemu mimořádných splátek.

#### *Nižší poplatky za vedení úvěrového účtu*

U stavebních spořitelen jsou poplatky ve srovnání poplatkem za vedení úvěrového účtu k HÚ nižší, ale pro výpočet rozdílu je nutné zvážit následující informace: stavební spořitelna si účtuje vždy roční poplatek za vedení účtu stavebního spoření. Pokud si klient následně sjedná meziúvěr, je mu účtován další poplatek za vedení účtu překlenovacího úvěru a v okamžiku, kdy se mu meziúvěr „překlopí“ na úvěr řádný, je účtován poplatek za vedení úvěrového účtu.

Naopak poplatek za sjednání úvěru vychází příznivěji pro hypoteční úvěr. U stavební spořitelny si totiž klient často musí nejprve navýšit cílovou částku (poplatek 1 % z rozdílu cílových částek) a následně sjednat meziúvěr (1 % z objemu meziúvěru). Standardně platí také poplatek za uzavření smlouvy (1 % z cílové částky).

### *U stavební spořitelny lze získat i nízké částky*

Hypoteční úvěry banky poskytují až od určité výše, nejčastěji je minimem 200 000 až 300 000 korun. U úvěrů ze stavebního spoření spodní hranice omezena víceméně není.

Zatímco hypoteční úvěry jsou využívány na pořízení nemovitosti, úvěry ze stavebního spoření si klienti berou nejčastěji na rekonstrukce, modernizace a pořizování levnějších bytů.

Stavební spořitelny se tuto skutečnost snaží změnit a nabízí překlenovací úvěry, které mají hypotékám konkurovat. Vyznačují se nižší úrokovou sazbou (než mají řádné úvěry či standardní typy překlenovacích úvěrů), dlouhou dobou splatnosti, která umožňuje nižší splátky, a ve většině případů se vyžaduje zástava nemovitosti. Minimální výše těchto překlenovacích úvěrů bývá nastavena na 300 tisíc korun (někde však i nižší).

### *Úvěr ze stavebního spoření je možné získat i bez zástavy nemovitosti*

Nevýhodou hypotéky může být pro někoho způsob zajištění úvěru, vždy se vyžaduje sjednání zástavního práva k nemovitosti. Především u nižších úvěrů to může být nevýhodou, protože dát bance do zástavy dům kvůli úvěru ve výši 200 000 korun je poněkud nepraktické a zbytečné. Samozřejmě to nelze tvrdit ve všech případech, protože pro někoho může být zajištění úvěru nemovitostí jednodušší než shánění ručitelů.

Některé stavební spořitelny půjčují bez zástavního práva k nemovitosti až půl milionu korun.

## **7.2.3 Hlavní nevýhody stavebního spoření a přednosti hypoték:**

### *Splácení překlenovacího úvěru*

Ve většině případů klient nespĺňuje podmínky pro sjednání řádného úvěru a proto nejprve čerpá meziúvěr. Ten je po celou dobu pouze úročen bez splácení jistiny (viz. oddíl úročení). Oproti tomu splácení HÚ probíhá formou tzv. anuit, tedy pravidelných měsíčních splátek, ve kterých je obsažen úrok i jistina.

### *Maximální výše úvěru*

Standardně se úvěr ze SS poskytuje jen do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti (výjimkou je Modrá pyramida s produktem Hypoúvěr 100). ČSOB Hypotéky mohou být sjednány až 100 % ZHN

### *Doba potřebná pro vyřízení úvěru/meziúvěru*

Vyřízení úvěru ve SS trvá v průměru 4 – 6 týdnů (od předložení podkladů k načerpání). V případech, kdy klient potřebuje peníze ihned je hypotéka výrazně rychlejší.

### *Splátky hypotéky si lze rozložit do delšího období*

Doba splatnosti řádných úvěrů ze stavebního spoření se většinou pohybuje mezi osmi až třinácti lety. Výše měsíční splátky se vypočítává z **cílové částky**, a to procentem uvedeným ve smlouvě. Jeho výše se liší podle sjednaného tarifu či tzv. **varianty spoření** (rychlá, standardní, pomalá a podobně, každá spořitelna má své označení) a nejčastěji se u starších smluv pohybuje mezi 0,5 % až 0,75 % z cílové částky. To znamená, že splátka milionového úvěru může činit i 7 500 korun měsíčně. Pro srovnání milionová hypotéka s dobou splatnosti dvacet let a v současnosti dobře dosažitelnou sazbou 4,5 % má splátku 6 326 korun. To znamená, že splácení hypotéky může být finančně méně zatěžující, jelikož lze dobu splatnosti volit daleko delší než u úvěrů ze stavebního spoření. K tomu je třeba pamatovat na to, že zatímco od banky dostaneme celý milion, úvěr ze stavebního spoření bude v lepším případě pouze 600 000 korun. Zbytek je nutné nejdříve naspořit (akontace je ve smlouvách nejčastěji stanovena na 40 % cílové částky, u starších smluv na 50 %).

## **7.2.4 Srovnání průběhu splácení HÚ a úvěru ze SS**

Příklad: klient požaduje prostředky ve výši 1 mil. Kč na koupi bytu a nemá u stavební spořitelny nic naspořeno.<sup>5</sup>

- ČMSS Tophypo Perspektiv
  - celková splatnost úvěru 28 let a 3 měsíce (překlenovací úvěr 14 let a 3 měsíce, řádný úvěr 14 let)
  - úroková sazba vkladů ze SS = 2 %
  - poplatek za vedení účtu = 290 Kč/rok
- ČSOB Hypotéka do 85 % ZHN
  - splatnost úvěru 28 let a 3 měsíce
  - fixace sazby 5 let, čerpání 6M, rating B, výsledná úroková sazba 4,49 %
  - poplatek za správu úvěrového účtu = 150 Kč/rok

---

<sup>5</sup> Podrobné srovnání těchto dvou produktů je znázorněno v příloze č. VI.

**Závěr: Srovnání úvěru od ČMSS a ČSOB Hypotéky**

- ◆ **zaplacené úroky:** klient celkově zaplatí na úrocích u ČMSS o 48 000 Kč více než u hypotéky v ČSOB
- ◆ **zaplacené poplatky:** poplatky jsou výrazně levnější u ČMSS – rozdíl 38 670 Kč za dobu splatnosti úvěru (28 let a 3 měsíce)
- ◆ **celkové náklady pro klienta:** celkově vychází pro klienta výhodněji hypotéka, ale je zde výrazný vliv dlouhého spoření ve fázi překlenovacího úvěru, kdy klient získává po dobu 14 let státní příspěvek ve výši 3 000 Kč a zároveň jsou jeho vklady úročeny 2 % p.a.

## ZÁVĚR

Na českém trhu si konkurují mnoho bank, u nichž lze získat hypoteční úvěr. Rozdíly mezi nimi jsou velké, proto se určitě vyplatí pečlivě prostudovat jejich nabídky.

V bankovníctví jsou instituce, které přímo konkurují jedna druhé stejnými produkty v mnoha bitvách, které nakonec zničí jejich marži. Jiné dávají přednost tomu, konkurovat v jiných produktech, tj. zatímco jedna banka sníží cenu jednoho produktu, druhá banka – protože nemůže konkurovat – sníží cenu jiného produktu. Víme, že žádná společnost nemůže zvýšit nebo snížit ceny všech produktů, jinak by zničila své marže nebo by ztratila trh. [8]

Sedmnáct bank a šest stavebních spořitelen nabízí své služby všem zájemcům, kteří chtějí řešit otázku svého bydlení. Možností, kde na bydlení vzít peníze, je hned několik. Avšak orientace v nich je dost složitá. Hypoteční úvěr je smluvní vztah na mnoho let. Proto by měl každý svou investici do bydlení velmi pečlivě zvážit. Zvláště je vhodné posoudit to, zda hypoteční úvěr je tím optimálním řešením. Hypotéka přirozeně není jedinou možností financování bydlení.

Při výběru vhodné varianty půjčky přitom nejde o nic menšího než o peníze. Každému se vyplatí velmi bedlivě propočítat všechny možnosti a pak se teprve rozhodnout. Rozhodnuli se klient právě pro hypotéku, pak se určitě nevyplatí s hypotékou čekat. Hospodářský růst i zvyšování inflace jsou důvodem pro Českou národní banku, aby již letos začala zvyšovat své úrokové sazby. Jestliže upraví sazby ČNB, zvýší je i komerční banky pro své klienty. Nejvíce je to patrné především u úvěrů s delší splatností, to znamená typicky u hypoték.

Banky mají ve své nabídce různé typy hypotečních úvěrů, které se odlišují např. ve výši hodnoty ručení. Každý úvěr nemusí být nutně výhodný pro každého zájemce. Každá možnost má své výhody a nevýhody. Rozdíly mezi půjčkami v celkovém součtu mohou činit stovky tisíc korun.

Hypotéka dnes už neznamena jen půjčku do výše 70 procent z ceny nemovitosti, jako tomu bylo v začátcích úvěrů na bydlení. Většina bank je už také ochotna financovat i 100 procent hodnoty nemovitosti. Úroky jsou však vyšší, neboť taková hypotéka představuje vyšší riziko pro banku.

Dnes může zájemce vybírat z celé řady variant, což je samozřejmě výhodnější, ale i náročnější na posouzení výhodnosti té které možnosti. Nelze tedy jednoznačně označit konkrétní produkt hypotečního úvěru, neboť každý klient musí zhodnotit především své osobní možnosti např. věk, výši úvěru, možnost splácení, délku splácení apod.

Jednou z prvních věcí, o kterou bychom měli banku požádat, je vypracování předběžné kalkulace úvěru. Díky ní zjistíme, na jak velký hypoteční úvěr orientačně můžeme se svými příjmy dosáhnout. Dostatečný příjem je základní podmínka pro získání hypotečního úvěru.

I když je při výběru hypotečního úvěru úroková sazba jedním z nejsledovanějších parametrů, je nutno zohlednit také spoustu dalších faktorů (jednorázové i měsíční poplatky, pojištění úvěru, délka fixace úrokové sazby...apod.), které ovlivňují jak úrokovou sazbu samotnou (délka fixace úrokové sazby), tak celkové finanční zatížení (poplatky).

Jde tedy o celkové náklady, které musí klient vynaložit pro získání potřebných finančních prostředků ať už na bydlení či jiné uspokojení svých potřeb.

Klient by si měl uvědomit, že efektivní úroková sazba je při započtení poplatků vždy o něco vyšší než je sazba sjednaná ve smlouvě. Tento fakt znázorňuje *Tab. 10. Modely hypotečních úvěrů u zvolených bank (do 70% ZHN)*, kde nejnižší úroková sazba neznamená nejnižší celkové finanční zatížení (jako tomu bylo např. v předchozí tabulce).

Další parametr, který je třeba zhodnotit je délka fixace úrokové sazby, neboť tím si klient zajistí neměnnou výši splátek (výši úrokové sazby) po určitou dobu. V situaci, kdy úrokové sazby pozvolna narůstají, a očekává se, že tomu bude i nadále, lze doporučit jen jedinou strategii – **zbytečně neotálet s žádostí o hypoteční úvěr a úrokovou sazbu si zafixovat na tři až pět let. Vybrat si u banky jednoletou sazbu, která se dnes ve většině případů pohybuje minimálně okolo tří a půl procenta ročně, se nemusí vyplatit. Za další rok budou tyto hodnoty s největší pravděpodobností zase výše.**

Formou hypotéky si dnes lze pořídit starší i novou nemovitost, přičemž maximální výše poskytnutého úvěru je u většiny bank omezen pouze bonitou klienta a tzv. zadluženou hodnotou nemovitosti. Minimální výše poskytnutého úvěru se pohybuje mezi 200 až 300 tisíci korun. Menší částky jsou pro banky neekonomické a je na ně vhodné použít raději úvěr ze stavebního spoření nebo jinou formu úvěru.



Další možností financování bydlení může být tedy úvěr ze stavebního spoření. Taková varianta by připadala pro klienta v úvahu především, pokud by měl klient zájem o menší částku úvěru, neboť zde není stanovena dolní hranice výše úvěru jako je tomu u hypoték. Jiným důvodem pro výběr právě tohoto úvěru může být také neschopnost klienta ručit nemovitostí nebo popř. delší doba splatnosti, a tudíž menší splátky.

### ***Shrnutí:***

Pokud bych měla zhodnotit celkový pohled na řešení daného problému, který se týká výběru optimálního produktu (hypotečního úvěru), pak konstatuji, že v podstatě nelze s jistotou říci, zda právě daný produkt je nejvýhodnější, neboť každý klient má svou vlastní představu o daném úvěru a jeho podmínkách – tj. o délce splácení úvěru, účelu úvěru nebo možnostech splácení, popř. zda má klient k dispozici ještě jiné finanční prostředky apod. Je to tedy osobní záležitost a teprve až v konkrétním případě je možno stanovit který z produktů by byl pro kterého klienta výhodnější.

Co se týká volby mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření, jde opět o individuální potřeby klienta. Ze souhrnu nejdůležitějších rozdílů mezi hypotékou a „řádným“ úvěrem ze stavebního spoření, lze vidět, že v některých případech nebude mít zájemce o úvěr příliš na vybranou. Potřebuje-li nízkou částku, může na hypotéku zapomenout, stejně tak pokud nemá nemovitost na zajištění úvěru. Nutno také podotknout, že zhodnocení vkladů stavebním spořením je stále podstatně vyšší než v bankách a kromě toho to není jedinou výhodou stavebního spoření, neboť klient má také nárok na úvěr, což u žádného jiného bankovního produktu není. Avšak bude-li chtít financovat něco, co zákon o stavebním spoření nedefinuje jako bytovou potřebu nebo např. získat finanční prostředky co nejdříve, nemůže využít stavebního spoření z důvodu své vlastní účasti na spoření.

### ***Doporučení klientům:***

Doporučení klientům Má-li klient stavební spoření již sjednané anebo o jeho zřízení právě uvažuje, doporučte klientovi kombinaci hypotéky a stavebního spoření. Klient si tak spoří na stavebním spoření, využívá výhody státní finanční podpory (až 3 000 Kč/rok) a naspořené prostředky může využít pro mimořádnou splátku hypotečního úvěru.

### ***Statistiky:***

Tuzemské hypoteční banky poskytly od počátku své činnosti v polovině devadesátých let minulého století již téměř 227 tisíc hypotečních úvěrů (z toho 219 663 hypoték občanům, 6 444 úvěrů firmám a podnikatelům a 787 úvěrů městům a obcím) o celkovém objemu

389 miliard korun (z toho 272,4 miliardy korun občanům, 108,7 miliardy korun firmám a podnikatelům a 7,8 miliardy korun městům a obcím).

Ještě na konci roku 2000 banky přitom evidovaly ve svém portfoliu jen 32 tisíc hypoték za 58,4 miliardy Kč, což je méně než poskytly v samotném prvním pololetí letošního roku. Vyplývá to ze statistik ministerstva pro místní rozvoj z konce letošního června.

V letošním roce za šest měsíců banky poskytly občanům, podnikatelům a městům přes 32.000 hypoték za 61,3 miliardy korun. Proti stejnému období loni jde o více než poloviční nárůst v případě objemu a o 38 procentní růst v případě počtu. [11]

V této práci jsem se snažila nastínit problematiku řešení bydlení, neboť právě bydlení patří k jedné z nejdůležitějších potřeb člověka v životě.

## RESUME

Auf dem tschechischen Markt konkurrieren viele Banken, bei denen es möglich ist, einen Hypothekenkredit zu gewinnen. Die Unterschiede unter ihnen sind groß, deshalb lohnt es sich bestimmt, gründlich ihre Angebote durchzustudieren.

Siebzehn Banken und sechs Bausparkassen bieten ihre Dienste allen Interessenten an, die die Frage ihres Wohnens lösen wollen. Es gibt gleich mehrere Möglichkeiten, wo man das Geld fürs Wohnen nehmen kann. Aber die Orientierung ist in ihnen ziemlich kompliziert. Deshalb sollte jeder seine Investition ins Wohnen sehr sorgfältig erwägen. Besonders ist es geeignet, das zu beurteilen, ob der Hypothekenkredit die optimale Lösung ist. Die Hypothek ist natürlich nicht die einzige Möglichkeit für die Finanzierung des Wohnens.

Die nächste Möglichkeit der Finanzierung des Wohnens kann so der Kredit aus dem Bausparen sein. Solche Variante käme für einen Klienten vor allem in Erwägung an, falls der Klient die Interesse für einen kleineren Kreditbetrag hätte, denn hier ist keine untere Grenze der Kredithöhe festgelegt, wie es bei den Hypotheken üblich ist. Ein anderer Grund für die Auswahl gerade dieses Kredits kann auch die Unfähigkeit des Klienten durch eine Liegenschaft zu haften oder bzw. die längere Zeit der Fälligkeit und daher kleinere Rückzahlung.

Die Banken haben in ihrem Angebot verschiedene Typen der Hypothekenkredite, die sich vor allem im Zweck der Verwendung oder in der Werthöhe der Haftung unterscheiden. Jeder Kredit muss nicht für jeden Interessenten dringend vorteilhaft sein. Jede Möglichkeit hat ihre Vorteile und Nachteile. Die Unterschiede unter den Anleihen in der Gesamtsumme können Hunderte tausend Kronen ausmachen.

Heute kann der Interessente aus der ganzen Reihe der Varianten auswählen, was selbstverständlich vorteilhafter, aber auch anspruchsvoller auf die Beurteilung der Vorteilhaftigkeit derjenigen Möglichkeit ist. Man kann also nicht eindeutig das konkrete Produkt des Hypothekenkredits bezeichnen, denn jeder Klient muss vor allem seine eigenen Möglichkeiten z.B. sein Alter, Kredithöhe, Möglichkeiten der Rückzahlung, Länge der Rückzahlung und ähnliche bewerten.

**Zusammenfassung:**

Wenn ich die Gesamtansicht auf die Lösung des angegebenen Problems beurteilen sollte, das die Auswahl des optimalen Produkts ( Hypothekenkredits ) betrifft, dann stelle ich fest, dass man im Grunde steif und fest nicht behaupten kann, ob gerade gegebenes Produkt am günstigsten ist, denn jeder Klient hat seine eigene Vorstellung vom gegebenen Kredit und seinen Bedingungen – das heißt von der Länge der Kreditrückzahlung, vom Kreditzweck oder von der Möglichkeiten der Rückzahlung, bzw. ob andere Finanzmittel noch dem Klienten zur Verfügung stehen und ähnliche. Das ist also eine persönliche Angelegenheit und erst in einem konkreten Fall ist es möglich, das Produkt festzustellen, das für einen Klienten günstiger wäre.

Was die Wahl zwischen dem Hypothekenkredit und dem Kredit aus dem Bausparen betrifft, geht es wieder um die individuellen Bedürfnisse des Klienten. Aus der Summe der wichtigsten Unterschiede zwischen der Hypothek und dem „ordentlichen“ Kredit aus dem Bausparen kann man sehen, dass der Interessente für einen Kredit in manchen Fällen nicht zu viel zur Auswahl hat. Wenn er eine niedrige Summe braucht, kann er die Hypothek vergessen, ebenso falls, wenn er keine Immobilie für die Kreditsicherung hat. Es ist auch notwendig zu erwähnen, dass die Anlageaufwertung durch das Bausparen immer noch wesentlich höher ist als in den Banken, und außerdem ist das nicht der einzige Vorteil, denn der Klient hat auch auf einen Kredit Anspruch, was es bei keinem anderen Bankprodukt gibt. Wenn er etwas finanzieren möchte, was das Gesetz vom Bausparen als Wohnbedürfnis nicht definiert, oder er die Finanzmittel möglichst bald erreichen möchte, kann er das Bausparen aus dem Grund seiner eigenen Teilnahme am Sparen nicht ausnutzen.

**Empfehlung der Klienten:**

Wenn der Klient das vereinbarte Bausparen schon hat oder über seine Errichtung nachdenkt, empfehlen Sie dem Klienten das Kombinieren vom Hypothek und dem Bausparen. Der Klient spart so auf seinem Bausparen, nützt alle Vorteile der staatlichen Finanzunterstützung ( bis 3 000 Kronen im Jahr ) und die Sparmittel kann er für die außerordentliche Rückzahlung des Hypothekenkredits ausnutzen.

**Statistiken:**

Heimische Hypothekenbanken erteilten seit Anfang ihrer Tätigkeit in der Hälfte der neunziger Jahre letzten Jahrhunderts schon fast 227 tausend Hypothekenkredite im Gesamtumfang von 389 Milliarden Kronen. In diesem Jahr in sechs Monaten

In diesem Jahr haben die Banken während sechs Monaten den Bürgern, Unternehmern und den Städten über 32.000 der Hypotheken in der Höhe von 61,3 Milliarden Kronen gewährt.

Gegenüber dem Vorjahr geht es um den halben Anstieg im Falle den Umfang und um 38 % Anstieg im Fall der Anzahl.

In dieser Arbeit habe ich mich bemüht, die Problematik Wohnungslösung zu beschreiben, denn gerade das Wohnen zu einem aus dem wichtigsten Bedarf der Menschen im Leben gehört.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] CIPRA, T. *Finanční matematika v praxi*. Praha: HZ Praha, 1993. 166 s. ISBN 80-901495-7-X.
- [2] DVOŘÁK, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 1999. 475 s. ISBN 80-7201-141-3.
- [3] HOLMAN, R. *Ekonomie*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001, --xxii. 714 s. ISBN 80-7179-387-6.
- [4] KUPIELOVÁ, I. a kolektiv. *Bankovníctví pro střední školy*. 1. vyd. Praha: Fortuna, 1995. 207 s. ISBN 80-7168-273-X.
- [5] KOLEKTIV AUTORŮ. *Bankovníctví v ČR*. 4. vyd. Praha: Bankovní institut, 2000.
- [5] PRICE WATERHOUSE. *Základy bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Management, 1996. 195 s. ISBN 80-85943-02-6.
- [6] RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. *Finanční matematika pro každého*. 4. vyd. Praha: Grada, 1993, 1997, 2001, 2003. 260 s. ISBN 80-247-0473-0.
- [7] ROSENBERG, J. M. *Slovník bankovních & finančních služeb 3. díl*. Praha: Victoria, 1992. 381 s. ISBN 80-85605-01-5.
- [8] ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví I*. 1. vyd. Praha: Grada, 1997. 264 s. ISBN 80-7169-464-9.
- [9] TORES, M., BERNARDO, I., CIGÁNKOVÁ, S. *Marketing bankovních služeb*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut, 1998. 219 s.
- [10] VALACH, J. a kolektiv. *Finanční řízení podniku*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 1997. 247 s. ISBN 80-901991-6-X.
- [11] *Nezávislé noviny Právo*. Vydává Redakce Práva a administrativa Borgis. 2006- , roč. 16, č. 263- . Praha: 2006- . 6 x za týden. ISSN 1211-2119.
- [12] *Úvěry* [online]. 2006-10-08 [cit. 2006-10-08] Dostupný z WWW: [http://www.finance.cz/home/bankovnictvi/uvery/zakl\\_info/](http://www.finance.cz/home/bankovnictvi/uvery/zakl_info/)
- [13] *Fincentrum* [online]. 2006-11-15 [cit. 2006-11-20] Dostupný z WWW: <http://fincentrum.idnes.cz/hypoindex.asp?y=hypoindex/vyvojhypotecnihotrhu.htm>

- [14] *Hypoteční úvěry* [online]. [cit. 2006-11-02]. Dostupný z WWW:  
<[http://www.finance.cz/home/financovani\\_bydleni/hypotecni\\_uvery/informace/](http://www.finance.cz/home/financovani_bydleni/hypotecni_uvery/informace/)>
- [15] MLEJNKOVÁ, M. Mírný růst sazeb zájem o hypotéky nesníží. *iDNES*. [online]. 2006-10-28 [cit. 2006-11-15]. Dostupný z WWW:  
<[http://fincentrum.idnes.cz/uver\\_hypot.asp](http://fincentrum.idnes.cz/uver_hypot.asp)>
- [16] NEJEDLÝ, M. Hypotéky 2006: lavina novinek *iDNES*. [online]. 2006-10-27 [cit. 2006-11-15]. Dostupný z WWW:  
<[http://fincentrum.idnes.cz/uver\\_hypot.asp](http://fincentrum.idnes.cz/uver_hypot.asp)>
- [17] *novinky* [online]. 2005-02-03 [cit. 2006-10-20] Dostupný z WWW:  
<<http://www.novinky.cz/>>
- [18] *Stránky České spořitelny* [online]. [cit. 2006-10-27]. Dostupný z WWW:  
<<http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka>>
- [19] *Stránky ČSOB* [online]. [cit. 2006-10-27]. Dostupný z WWW:  
<<http://www.csob.cz/>>
- [20] *Stránky Komerční banky* [online]. [cit. 2006-10-27]. Dostupný z WWW:  
<<http://www.kb.cz/>>
- [21] Česká národní banka [online]. [cit. 2006-10-20]. Dostupný z WWW:  
<<http://www.cnb.cz/cz/index.html>>

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
ČS	Česká spořitelna
KB	Komerční banka
SS	Stavební spořitelna
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČNB	Česká národní banka.
ZHN	Zástavní hodnota nemovitosti.
HÚ	Hypoteční úvěr
HZL	Hypoteční zástavní list
PO	Právnícká osoba
FO	Fyzická osoba
PRIBOR	Prague Interbank Offered Rate
LIBOR	London Interbank Offered Rate
DPH	Daň z přidané hodnoty
SME	Short and medium enterprises
Y	rok
M	měsíc



**SEZNAM TABULEK**

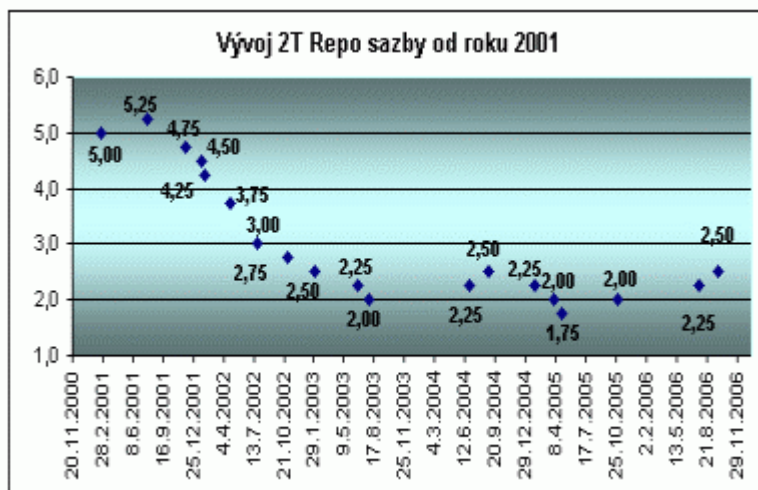
Tab. 1. Hypotéka roku 2006 .....	35
Tab. 2. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů .....	36
Tab. 3. Objem nových poskytnutých hypoték v 1. pololetí 2006.....	38
Tab. 4. Hypotéky a stavební úvěry .....	39
Tab. 5. Tržní podíl Skupiny ČSOB v ČR .....	39
Tab. 6. Vliv rozdílu úrokové sazby na výši splátky.....	45
Tab. 7a Skutečná úroková sazba po zohlednění poplatku za vedení účtu .....	46
Tab. 7b Skutečná úroková sazba po zohlednění poplatku za vedení účtu .....	46
Tab. 7c Skutečná úroková sazba po zohlednění poplatku za vedení účtu .....	46
Tab. 8. Souhrn za srpen 2006 (platí pro fyzické osoby) .....	49
Tab. 9. Modely hypotečních úvěrů u zvolených bank (do 100% ZHN).....	53
Tab. 10. Modely hypotečních úvěrů u zvolených bank (do 70% ZHN).....	55

**SEZNAM PŘÍLOH**

- P I Základní úrokové sazby ČNB.
- P II Organizační struktura ČSOB – ČR.
- P III Produkty ČSOB v oblasti hypotečních úvěrů.
- P IV<sub>1</sub> Hypoteční úvěry do 70% ZHN.
- P IV<sub>2,3</sub> Hypoteční úvěry do 85% ZHN.
- P IV<sub>4</sub> Hypoteční úvěry do 100% ZHN.
- P IV<sub>5</sub> Hypotéky pro podnikatele – speciálně ověřované příjmy.
- P IV<sub>6</sub> Neúčelové hypotéky.
- P V Porovnání srovnatelných produktů ČSOB, Komerční banky a České spořitelny.
- P VI Srovnání úvěru ČMSS x ČSOB Hypotéky.

## PŘÍLOHA P I: ZÁKLADNÍ ÚROKOVÉ SAZBY ČNB

Stav k	2T repo sazba	Diskontní sazba	Lombardní sazba	PMR
29.9.2006	2,50	1,50	3,50	2,00
28.7.2006	2,25	1,25	3,25	2,00
31.10.2005	2,00	1,00	3,00	2,00
29.4.2005	1,75	0,75	2,75	2,00
1.4.2005	2,00	1,00	3,00	2,00
28.1.2005	2,25	1,25	3,25	2,00
27.8.2004	2,50	1,50	3,50	2,00
25.6.2004	2,25	1,25	3,25	2,00
1.8.2003	2,00	1,00	3,00	2,00
26.6.2003	2,25	1,25	3,25	2,00
31.1.2003	2,50	1,50	3,50	2,00
1.11.2002	2,75	1,75	3,75	2,00
26.7.2002	3,00	2,00	4,00	2,00
26.4.2002	3,75	2,75	4,75	2,00
1.2.2002	4,25	3,25	5,25	2,00
22.1.2002	4,50	3,50	5,50	2,00
30.11.2001	4,75	3,75	5,75	2,00
27.7.2001	5,25	4,25	6,25	2,00
23.2.2001	5,00	4,00	6,00	2,00



Zdroj: ČNB