

Analýza hypotečních úvěrů u vybraných hypotečních bank

Monika Majerová

Bakalářská práce
2007



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2006/2007

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

Jméno a příjmení: **Monika MAJEROVÁ**
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Analýza hypotečních úvěrů u vybraných hypotečních bank**

Zásady pro vypracování:

- **Prostudujte zvolenou literaturu orientovanou k tématu hypotečních úvěrů.**
- **Analýzujte kritéria pro poskytnutí hypotečního úvěru u vybraných bank.**
- **Posudte výhody a nevýhody hypotečního úvěru z pohledu jejich reálného využití a možnost kombinace hypotečního úvěru s jinými způsoby financování bydlení.**


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

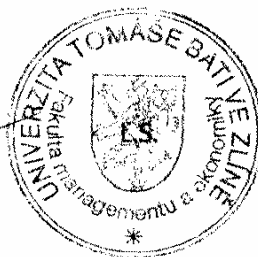
Seznam odborné literatury:

- [1] DVOŘÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozšíř. vyd. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-515-X.
[2] KROH, M. Jak si vzít úvěr. Praha: Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-617-X.
[3] LUX, M., SUNEKA, P. Jak dobře investovat do bydlení. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. ISBN 80-86429-5.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Blanka Kameníková
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: 12. března 2007
Termín odevzdání bakalářské práce: 18. května 2007

Ve Zlíně dne 12. března 2007


doc. PhDr. Václav Nováček, CSc.
děkan




doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Hypoteční úvěry představují významnou formu financování bytových potřeb domácností v České republice. Konkurence na trhu hypotečních úvěrů v České republice je velmi silná, hypoteční úvěry koncem roku 2006 poskytovalo celkem 17 finančních ústavů.

Cílem této práce je vybrat na současném trhu hypotečních úvěrů v České republice nejvýhodnější hypoteční úvěr za účelem koupě nemovitosti. Na základě teoretických pramenů jsou formulovány základní pojmy z oblasti hypotečních úvěrů. Analytická část je zaměřena na nabídku hypotečních úvěrů u vybraných finančních ústavů. V závěru práce jsou zpracovány praktické příklady financování koupě nemovitosti.

Klíčová slova: anuita, bonita, čerpání, fixace úrokové sazby, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní list, jistina, list vlastnictví, návrh na vklad, vinkulace pojistného plnění, zástavní právo.

ABSTRACT

Mortgage was one of the most important forms of household needs financing in the Czech republic. Competition on the mortgage lending market is very strong; mortgage loans were offered by a total of 17 financial institutions in 2006.

Purpose this work is choose on the mortgage lending market in Czech republic optimal mortgage with the view of purchase realty. In terms of theoretic source are formulated basic concepts from areas mortgage. Analytical part is target the offer of mortgages of choice financial institution. In the final part is processed schedules financing purchase realty.

Keywords: annuity, financial standing, interest rate fixation, mortgage, mortgage deed, principal, letter of ownership, proposal for registration, blockage of payment, lien right.

PODĚKOVÁNÍ

V úvodu své bakalářské práce bych ráda poděkovala všem, kteří mi při jejím zpracování poskytli cenné informace a rady, zejména Ing. Blance Kameníkové z Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně. Děkuji za čas, který mi věnovali, za odborné vedení a připomínky.

OBSAH

ÚVOD	8
I TEORETICKÁ ČÁST	9
1 HYPOTEČNÍ BANKY A HISTORIE	10
1.1 STRUČNÁ HISTORIE.....	10
1.2 HYPOTEČNÍ BANKY	10
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	12
2.1 KDO MŮŽE ŽÁDAT O HYPOTEČNÍ ÚVĚR?	13
2.2 ÚČEL POUŽITÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	13
2.3 VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	14
2.4 DOBA SPLATNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	15
2.5 ZPŮSOBY ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	15
2.5.1 Jednorázové čerpání	15
2.5.2 Postupné čerpání	16
2.6 ZPŮSOBY SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	16
2.6.1 Jednorázové splácení.....	16
2.6.2 Průběžné splácení.....	17
2.7 SPLÁTKA ÚVĚRU.....	17
2.8 ÚROKOVÁ SAZBA Z HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	18
2.9 BONITA KLIENTA	20
2.10 STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR.....	20
3 ÚVĚROVÁ SMLOUVA JAKO ZÁKLAD ÚVĚROVÉHO VZTAHU	22
3.1 ŽÁDOST O ÚVĚR.....	22
3.1.1 Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr.....	23
3.2 SMLOUVA O ÚVĚRU	25
3.3 ZÁKLADNÍ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY	25
3.4 ZÁNİK ÚVĚROVÉ SMLOUVY	26
4 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	28
4.1 SYSTÉMY KRYTÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ	28
4.2 SYSTÉM KRYTÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ V ČR.....	28
4.3 VÝHODY PRO INVESTORA A EMITUJÍCÍ BANKU	29
5 KOMBINACE PRODUKTŮ	30
5.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ NA SPLACENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	30
5.1.1 Možnosti použití	30
5.1.2 Výhoda kombinace.....	30

5.2	STAVEBNÍ SPOŘENÍ JAKO DOPLNĚK HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	31
5.3	HYPOTEČNÍ ÚVĚR + KAPITÁLOVÉ ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ.....	31
5.3.1	Výhody kombinace.....	32
5.3.2	Argumenty proti kombinaci	32
II	PRAKTICKÁ ČÁST	33
6	TRH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR.....	34
7	ČESKÁ SPOŘITELNA	36
7.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	36
7.2	HYPOTEČNÍ ÚVĚRY ČESKÉ SPOŘITELNY	37
7.2.1	Parametry hypotečních úvěrů od České spořitelny	37
7.2.2	Nabídka hypotečních úvěrů od České spořitelny	38
8	KOMERČNÍ BANKA.....	40
8.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	40
8.2	HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	41
8.2.1	Parametry hypotečních úvěrů od Komerční banky	41
8.2.2	Nabídka hypotečních úvěrů od Komerční banky	41
9	HYPOTEČNÍ BANKA	43
9.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	43
9.2	HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	44
9.2.1	Parametry hypotečních úvěrů od Hypoteční banky	44
9.2.2	Nabídka hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.....	44
10	GE MONEY BANK	47
10.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	47
10.2	HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	48
10.2.1	Parametry hypotečních úvěrů od GE Money.....	48
10.2.2	Nabídka hypotečních úvěrů GE Money	49
11	RAIFFEISENBANK	51
11.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	51
11.2	HYPOTEČNÍ ÚVĚRY RAIFFEISENBANK.....	52
11.2.1	Parametry hypotečních úvěrů od Raiffeisenbank	52
11.2.2	Nabídka hypotečních úvěrů od Raiffeisenbank.....	52
12	MODELACE	56
	DOPORUČENÍ A ZÁVĚR	59
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	60
	SEZNAM OBRÁZKŮ	62
	SEZNAM TABULEK.....	63
	SEZNAM PŘÍLOH.....	65

ÚVOD

Nastolený trend výrazného růstu hypotečního trhu v České republice pokračoval i v roce 2006. Banky opět zaznamenaly historicky nejvyšší počet a objem nově uzavřených hypotečních úvěrů. Lidé zkrátka hypotéky chtějí, a mají k tomu řadu dobrých důvodů. Například stále příznivou výši úrokových sazeb a širokou nabídku různých variant úvěrů, které umožňují řešit jejich individuální potřeby. Zájem o hypotéky podporují i další faktory – třeba růst reálných mezd, plánovaná deregulace nájemného a konečně i demografická křivka, neboť otázku bydlení právě nyní aktuálně řeší současní třicátníci, tedy lidé narození v populačně silných sedmdesátých letech.

V teoretické části práce jsem na základě prostudované literatury uvedla nejdůležitější pojmy ve vztahu k hypotečním úvěrům. Praktická část je zaměřena na analýzu nabídky hypotečních úvěrů od jednotlivých bank z informací běžně dostupných klientovi. Jedná se o banky, které zaujímají přední místa v poskytování hypotečních úvěrů (Česká spořitelna, Komerční banka) i ty, které zaujímají nižší příčky (GE Money a Raiffeisenbank). Nemohla jsem opomenout ani banku, která se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů, Hypoteční banka. Z důvodu omezeného rozsahu této práce jsem se zaměřila na hypoteční úvěry pro fyzické osoby poskytované za účelem koupě nemovitosti.

Každý z nás buď řešil a nebo teprve bude řešit otázku bydlení. Tento problém nespočívá jen v hledání vysněné nemovitosti, ať domu nebo bytu, ale zejména ve financování nákupu takové nemovitosti. V České republice poskytuje hypoteční úvěry celkem 17 finančních institucí. Zde nastává problém, která finanční instituce nabízí nejlepší řešení financování vlastního bydlení.

V základu se hypoteční úvěry jednotlivých bank v mnohém neodlišují, ale rozdíly zde existují, zejména v množství poskytovaných služeb souvisejících s hypotečním úvěrem a poplatcích za ně. Protože vzít si hypoteční úvěr a splácet ho není otázkou jednoho roku, ale většinou desítek let, je důležité se nejdříve dobře seznámit se všemi náklady, které mohou být spojeny s celým procesem financování.

Cílem práce je jejím prostřednictvím přiblížit trh hypotečních úvěrů a na základě analýzy nabídky hypotečních úvěrů optimalizovat finanční zatížení dlužníka. Věřím, že práce bude dobrou příručkou při hledání vhodného produktu určeného k financování vlastního bydlení.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 HYPOTEČNÍ BANKY A HISTORIE

1.1 Stručná historie

První hypoteční banky vznikly v Anglii koncem 17. století, ve střední Evropě v 18. století. V Čechách vznikla v roce 1865 Hypoteční banka Království Českého. Vyvolaly to rostoucí požadavky na dlouhodobé úvěry hypotekárně zajištěné. V Československu mezi světovými válkami bylo hypoteční bankovníctví koncipováno po rakouském a německém vzoru zemských bank. Násilným přerušением vývoje hypotečního bankovníctví se v českých zemích vytvořila šance pro tvorbu tohoto odvětví bankovního podnikání.

Snaha vrátit hypoteční bankovníctví do našeho bankovního systému se projevila již v roce 1990, kdy zákon o dluhopisech vymezil hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr. K praktickému rozvoji hypotečního bankovníctví ovšem v této době nedošlo. Příčiny lze hledat v tom, že přes možnost emise zástavních listů a poskytování hypotečních úvěrů nebyly vytvořeny podmínky, které by toto skutečně umožňovaly. Jednalo se především o to, že:

- nebylo dostatečně upraveno zástavní právo a způsob jeho realizace,
- neexistovala státní podpora hypotečního úvěrování,
- nebyl dostatečně rozvinutý kapitálový trh.

Rozvoj hypotečního bankovníctví proto nastává až v roce 1995, kdy novelou pěti zákonů (viz. zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 21/1995 Sb., o bankách) byly vytvořeny legislativní podmínky hypotečního bankovníctví. Zároveň bylo vydáno nařízení vlády č. 244/1995 Sb., které umožňuje čerpat pro novostavby státní finanční podporu. [2]

1.2 Hypoteční banky

Model českého hypotečního bankovníctví není na rozdíl od stavebních spořitelen založen na institucionálně samostatných hypotečních bankách, ale pouze na specializaci produktové. To znamená, že jsou stanovena zvláštní pravidla pro hypoteční produkty a ty musí být stanoveným způsobem odděleny od ostatních produktů univerzálních bank. Nevy-

lučuje to tedy možnost, že může existovat banka, která se „dobrovolně“ specializuje na oblast hypotečního bankovníctví.

Při vymezení hypotečního bankovníctví (a potažmo hypotečních bank) jako segmentu současného bankovního systému v ČR je možné vyjít ze základního principu hypotečního bankovníctví, který můžeme obecně vymežit jako získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů. Při jeho přesnější charakteristice je ovšem třeba mít na zřeteli následující okolnosti.

- Hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky na základě udělené bankovní licence, protože poskytování úvěrů patří k jedné ze dvou základních bankovních činností a definičnímu znaku bank, a k jejich poskytování není třeba zvláštního povolení.
- Speciální licence je třeba pro emisi hypotečních zástavních listů, které tak mohou emitovat pouze vybrané banky. Důvodem pro vázání emise hypotečních zástavních listů na speciální licenci je snaha o zajištění jejich vysoké bezpečnosti, která se pozitivně projevuje v zájmu investorů i nižších úrokových nákladech pro emitenty.
- Zdroje z emise hypotečních zástavních listů mohou být využity pouze pro poskytování hypotečních úvěrů za stanovených podmínek, zejména z hlediska jejich zajištění.
- Hypoteční úvěry mohou být refinancovány z jakýchkoliv zdrojů, tedy nejenom ze zdrojů plynoucích z emise hypotečních zástavních listů, naopak zdroje z emise hypotečních zástavních listů mohou být využity v zásadě pouze na hypoteční úvěry.
- K hypotečním úvěrům je poskytována (při splnění stanovených podmínek) státní podpora.

Vzhledem k výše uvedenému, lze u nás za hypoteční banky považovat ty banky, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů. Jde však (s výjimkou Hypoteční banky) o univerzální banky, které provádějí i ostatní bankovní obchody. [2]

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

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

Základ hypotečního bankovníctví je položen v zákoně o dluhopisech, a to z toho důvodu, že vychází primárně z úpravy hypotečních zástavních listů a nikoli hypotečních úvěrů. Neboli je třeba rozlišovat mezi hypotečními úvěry refinancovanými hypotečními zástavními listy (na ty se vztahuje právní úprava obsažená v zákoně o dluhopisech) a refinancované jiným způsobem, které – mají-li být považovány za hypoteční úvěry – musí pouze vyhovovat dále uvedené definici a jinak podléhají pouze obecné úpravě smlouvy o úvěru dle obchodního zákoníku.

Hypoteční úvěry patří ke klasickým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům. Za hypoteční úvěr se dle úpravy v zákoně o dluhopisech považuje úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti (která se musí nacházet na území České republiky, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor), i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Z povahy zajištění vyplývá relativně nízké riziko hypotečních úvěrů i jejich možná dlouhodobost.

Z definice vyplývá, že dle současné právní úpravy již není hypoteční úvěr omezen z hlediska účelu na financování bytových potřeb. Možnost poskytovat hypoteční úvěry na financování jiných účelů než bydlení („americké hypotéky“) byla u nás umožněna novelizační úpravou hypotečních zástavních listů.

Pokud hypoteční úvěr není refinancován zdroji z emise hypotečních zástavních listů, potom se na něj vztahuje shodný režim jako na jiné druhy úvěrů (pouze podmínka zajištění musí být splněna). To znamená, že takové hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky (i nebankovní instituce). V případě, že pohledávky z hypotečního úvěru jsou použity jako krytí emitovaných hypotečních zástavních listů, potom již musí hypoteční úvěry splňovat stanovené podmínky týkající se jeho zajištění zástavním právem k nemovitostem.

Jedná se především o to, že výše úvěru může činit maximálně 100 % ze zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a kromě určitých výjimek na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před

zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch banky. [1], [2], [5], [10]

2.1 Kdo může žádat o hypoteční úvěr?

- Fyzická osoba starší 18 let, která je:
 - občanem České republiky,
 - občanem EU s povolením k přechodnému pobytu v České republice delšímu než 3 měsíce či s povolením k dlouhodobému nebo trvalému pobytu,
 - občanem jakéhokoliv jiného státu s povolením k trvalému pobytu na území České republiky nebo osoba, která má dle devizového zákona právo nabývat nemovitosti na území České republiky.
- Právnícká osoba vzniklá a fungující podle českých zákonů. [12], [14]

2.2 Účel použití hypotečního úvěru

- Koupě nemovitosti (bytové jednotky, družstevního bytu, rodinného domu, pozemku, bytového domu včetně příslušenství – garáž, sklep apod.) do vlastnictví (i spoluvlastnického podílu) na území ČR i v zahraničí (ve státech Evropského hospodářského prostoru),
- koupě objektů pro individuální rekreaci (chaty, chalupy atd.),
- výstavby, dostavby, rekonstrukce či opravy nemovitosti,
- vypořádání majetkových poměrů souvisejících s nemovitostí,
- vypořádání společného jmění manželů v souvislosti s nemovitostí,
- konsolidace dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investici do nemovitostí,
- předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy,
- oddlužení nemovitosti - splacení jiných závazků, kdy na nemovitosti vázne zástavní právo,

- refinancování předchozích investic do nemovitosti,
- odstupné za uvolnění bytu či domu,
- a také na všechny prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti (poplatky za bankovní služby, ocenění nemovitosti, realitní a právní služby, apod.). [1], [5], [12], [14]

2.3 Výše hypotečního úvěru

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr je z hlediska svého zajištění těsně spojen s nemovitostí sloužící jako zástava, je jeho maximální výše omezena dvěma základními faktory:

- **výše disponibilních zdrojů klienta** využitelných ke splácení úvěru - hypoteční úvěr musí být shodně jako i jiné druhy úvěrů primárně splácen z příjmů klienta, které musí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti,
- **cena zástavy**, resp. výše tzv. zadlužitelné hodnoty – hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, a jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy. Banky obvykle požadují, aby cena zastavené nemovitosti byla vyšší než výše poskytnutého úvěru. Toho dosahují tak, že úvěr je poskytován pouze do určité výše ceny zastavené nemovitosti nebo cenu nemovitosti pro tyto účely stanovují konzervativně tak, aby při jejím případném prodeji bylo dosaženo takové ceny, která by pokryla splacení poskytnutého úvěru včetně příslušenství. V případě hypotečních úvěrů sloužících jako krytí pohledávek z emitovaných hypotečních zástavních listů v oběhu nesmí výše poskytnutých úvěrů převýšit 70 % ceny zastavované nemovitosti.

V případě, že je hypoteční úvěr poskytován jako úvěr účelový, potom pro něj – stejně jako pro ostatní účelové úvěry – musí platit, že může být čerpán pouze do výše ceny toho, co je předmětem financování hypotečním úvěrem. [1], [2], [5]

2.4 Doba splatnosti hypotečních úvěrů

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

Doba splatnosti úvěru je ovšem omezena i ekonomickou výhodností pro klienta - příjemce úvěru. S rostoucí dobou splatnosti na jedné straně sice klesá výše jednotlivých splátek úvěrů, na druhé straně se však zvyšuje celkový objem placených úroků. Vliv doby splatnosti na výši anuity se ovšem postupně snižuje (mezní snížení splátky v důsledku přírůstku doby splatnosti se snižuje).

Dobu splatnosti sjednává klient s bankou a záleží na jeho vůli, jakou si zvolí. Volba doby splatnosti není v případě hypotečních úvěrů dána pevně jako v případě stavebního spoření. Nabídka banky bývá od 5 do 30 let. Kratší doba splatnosti zpravidla nemá smysl, protože měsíční splátky by byly příliš vysoké. Delší doba také nemá opodstatnění, protože kdyby si někdo půjčil ve 30 letech, splatil by až skoro v důchodu.

Nejdelší doba splatnosti, která mívá rozumné opodstatnění, je 20 let. Při této splatnosti máme velice nízkou splátku a příliš se neprodlužuje splácení závazku.

Banka si klade podmínku, aby byl úvěr splacen v produktivním věku klienta. Jakmile klient půjde do důchodu, poklesnou mu příjmy a nebude mít z čeho hradit splátky hypotéky. Důchodový věk je pro některé klienty omezením při volbě doby splatnosti. [2], [10]

2.5 Způsoby čerpání hypotečních úvěrů

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

2.5.1 Jednorázové čerpání

Se používá v případech, kdy je z úvěru financována koupě již existujícího objektu (např. nemovitosti), nebo pokud je hypoteční úvěr použit na splacení jiného, dříve poskyt-

nutého úvěru. Jednorázové čerpání hypotéky musí být provedeno do 6 v některých případech do 12 měsíců od data schválení úvěru.

2.5.2 Postupné čerpání

Se naproti tomu sjednává tehdy, pokud je z úvěru financována výstavba či rekonstrukce nemovitosti. Úvěr je v tomto případě poskytován postupně na úhradu nákladů spojených s výstavbou či rekonstrukcí. Pokud financovaná nemovitost současně slouží jako zástava za poskytnutý úvěr, potom musí být po celou dobu splněno to, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne zastavitelnou hodnotu (či její stanovenou část) nemovitosti. Postupné čerpání hypotéky musí být ukončeno do 24 měsíců od data schválení úvěru. Po dobu čerpání hypotéky klient hradí pouze úroky z aktuálně čerpané částky hypotečního úvěru. [1], [2], [4]

2.6 Způsoby splácení hypotečních úvěrů

Hypotéku začíná klient splácet až po vyčerpání úvěru nebo poté, co banka obdrží od klienta písemnou žádost o ukončení čerpání. Banky umožňují klientům částečné nebo úplné předčasné splacení úvěru bez sankcí při skončení platnosti úrokové sazby.

Podobně jako čerpání, může být i splácení hypotečních úvěrů jednorázové nebo postupné, popř. se může jednat o kombinaci uvedených způsobů.

2.6.1 Jednorázové splácení

Se používá pouze ve speciálních případech hypotečních úvěrů. Nejčastější případ se vyskytuje ve spojitosti s pojištěním, event. i stavebním spořením. Princip je založen na tom, že klient platí po celou dobu splatnosti pouze úroky z úvěru, přičemž splatnost úvěru je sjednána k určitému datu, ke kterému klient získává jednorázovou platbu z životního pojištění či stavebního spoření, z níž hypoteční úvěr jednorázově splatí. Důvody pro tento způsob splácení mohou být v tom, že úroky z hypotečních úvěrů mohou být položkou snižující daňový základ. Tím, že klient v průběhu splatnosti nesplácí jistinu úvěru, ale pouze úroky, jsou úroky vyšší (daňový základ se sníží o vyšší částku). Současně zhodnocení prostředků průběžně vkládaných do stavebního spoření či životního pojištění přináší klientovi určitý výnos, což může být pro klienta ve svých důsledcích výhodnější než průběžné splácení hypotečního úvěru.

Jednorázové splacení hypotečního úvěru může nastávat rovněž neplánovaně v případě úmrtí klienta – dlužníka z hypotečního úvěru z jeho životního pojištění nebo při zničení nemovitosti z majetkového pojištění.

2.6.2 Průběžné splácení

Obvykle formou pravidelných konstantních měsíčních anuit, je nejčastější způsob splácení hypotečních úvěrů. Jejich konstantní výše zůstává ovšem pouze po dobu, po kterou je fixována úroková sazba z úvěru. Při změně úrokové sazby se samozřejmě mění odpovídajícím způsobem i výše anuity. Vyloučena není ani varianta progresivního či degressivního splácení, nejsou však v praxi příliš obvyklé a vyskytují se spíše u podnikatelských hypotečních úvěrů. [1], [2], [4]

2.7 Splátka úvěru

Splátka hypotečního úvěru v sobě zahrnuje jak splátku úroku, tak i splátku jistiny. Splátka jistiny je ta část splátky, která má za následek postupný pokles dluhu. Jak výše úvěru klesá, klesá i výše splátky úroků a zároveň roste výše splátky jistiny. Celková splátka je v čase stále stejně vysoká. [10]

Postup splácení úvěru je celkem složitý, proto je i složitý výpočet splátky úvěru. Její výše je dána vzorcem:

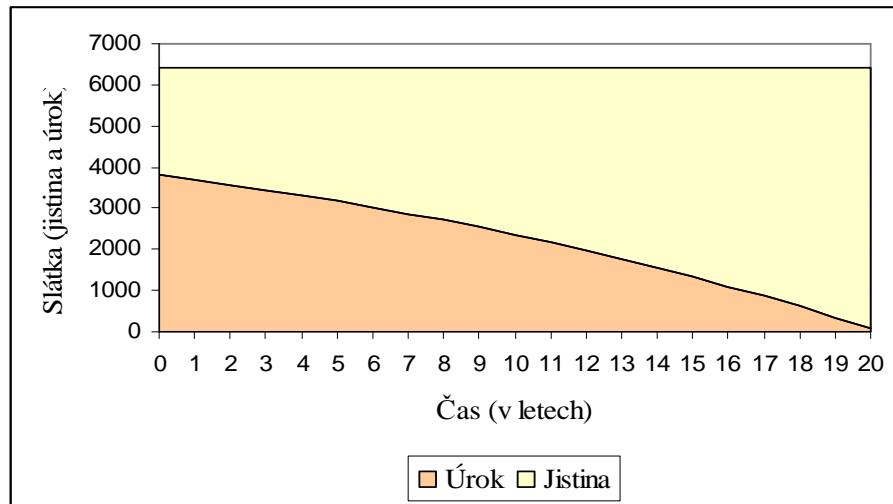
$$S = \frac{i}{\left(1 - \left(\frac{1}{(1+i)^n}\right)\right)}$$

kde S je splátka úvěru,

i je úroková sazba (měsíční),

n je počet období (měsíců).

Jak vypadá složení splátky hypotečního úvěru je vidět na Obr. 1.



Obr. 1. Složení splátky hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč s dobou splatnosti 20 let a úrokovou sazbou 4,59 %.

2.8 Úroková sazba z hypotečních úvěrů

Výše úrokové sazby z hypotečních úvěrů je vzhledem k relativně malému riziku bank, které je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitosti, obvykle nižší ve srovnání s úrokovými sazbami z alternativních úvěrů. Úrokové sazby z hypotečních úvěrů poskytovaných fyzickým osobám na financování bydlení jsou dále snižovány v důsledku státní podpory.

Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru.

Úroková sazba se sjednává mezi bankou a klientem před uzavřením odchodu. Sjednání sazby je ve většině případů individuální záležitostí, kdy banka nabídne určitou sazbu a klient buď přijme, nebo nepřijme. Nabídka úrokových sazeb závisí zejména na těchto faktorech.

- **Úrokové sazby na trhu.** Úrokové sazby z hypotečních úvěrů jsou ovlivňovány úrokovými sazbami dluhopisů, protože právě dluhopisy jsou zdrojem peněz pro banky. Záleží tak na tom, jak draze nebo levně hypoteční banky zdroje koupí.

- **„Kvalita“ klienta.** Banka raději (a levněji) půjčí klientovi, který má veliké, stabilní a do budoucna „jisté“ příjmy, nízké splátky a velkou hodnotu zástavy proti výši hypotečního úvěru. Klient, který má nízké (vůči splátce) nebo nestabilní příjmy, je pro banku rizikovější. Kvůli vyššímu riziku banka nabídne klientovi vyšší úrokovou sazbu. „Kvalita“ se dá zvýšit životním pojištěním.
- **Doba splatnosti hypotečního úvěru.** Dlouhá doba splatnosti pro banku znamená vyšší riziko, protože je víc času na to, aby se cokoli na straně klienta změnilo. Rizikovější obchod má pochopitelně opět vyšší úrokovou sazbu.
- **Doba fixace.** Zde nejsou banky jednotné. Některé banky pro delší dobu fixace úrokové sazby nabízejí vyšší úrokové sazby. To plyne ze situace na trhu dluhopisů a z tvaru výnosové křivky, kdy dluhopisy (a tím i úvěr) s delší dobou splatnosti mají vyšší úrok. Krátkodobé zdroje jsou levnější. Druhý přístup bank znamená naopak nižší úrokové sazby. Banky v okamžiku, kdy mění úrokové sazby, dávají klientovi možnost část hypotečního úvěru splatit, a tím by pro ně obchod skončil. Snaží se motivovat klienty nižší úrokovou sazbou při delší době fixace (nebo odradit vyšší sazbou při kratší době fixace). Většina bank využívá první přístup fixace úrokové sazby.
- **Konkurenční prostředí hypotečních bank.** Konkurenční prostředí mezi bankami tlačí dolů úrokové sazby.

Prostředí úrokových sazeb se pružně mění, a proto se silně liší úrokové sazby nabídnuté klientům v jednotlivých obdobích.

Splácení hypotečního úvěru je závazek na velmi dlouhou dobu, často i na 30 let. Pro banku i pro klienta by bylo příliš riskantní zavázat se k předem dané úrokové sazbě na tak dlouhou dobu. Kdyby tržní úrokové sazby po určité době klesly a úroková sazba z úvěru by byla stále vysoká, prodělával by klient. Kdyby situace byla opačná, prodělávala by banka. Aby se zamezilo tomuto riziku, je úroková sazba sjednávána na určité, pevně stanovené období. Nejčastěji to bývá 5 let, ale v nabídkách bank je i jiná doba platnosti pevné sazby. Po uplynutí této doby má klient právo úvěr úplně nebo částečně splatit a stanovuje se jiná úroková sazba. [2], [10]

2.9 Bonita klienta

Logika hodnocení klientovy schopnosti splácet je hypoteční bankou hodnocena velice podobně jako u stavebních spořitelén. Banka chce mít co možná největší jistotu, že klient bude mít dostatečně velké příjmy, z kterých bude hradit všechny splátky.

Banka porovná příjmy klienta s jeho splátkami a dalšími závazky. Zároveň bude chtít, aby mu zbylo dost peněz na živobytí a nějaká finanční rezerva. Dost peněz na živobytí většinou znamená několikanásobek životního minima. Rezerva v některých případech znamená např. 25 % ze splátky.

Kromě toho, že banka bude zkoumat, jestli máme na splácení dlouhodobého závazku, musíme si i my sami rozhodnout, jestli bude pro nás závazek únosný: zda nám na živobytí stačí tolik peněz, kolik nám zůstane, zda nás nečekají velké změny v příjmech nebo výdajích. Sami si musíme naplánovat rodinný rozpočet a zvážit, jestli na sebe dlouhodobý závazek brát, nebo nikoli. [10]

2.10 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

Podpora státu k hypotečním úvěrům je jedna z forem podpory státu k získání vlastnického bydlení.

V současné době obsahuje státní podpora hypotečních úvěrů následující formy:

- příspěvek k úrokům,
- možnost pro fyzické osoby odečíst ze základu daně z příjmů částku rovnající se úrokům zaplaceným za zdaňovací období z hypotečního úvěru do výše 300 tisíc Kč, který byl poskytnutý a i použitý na financování bytových potřeb,
- osvobození úroků z hypotečních zástavních listů od daně z příjmů, což se pozitivně může projevit ve výši úrokové sazby z hypotečních úvěrů, protože se tím snižují náklady na refinancování hypotečních úvěrů. Od daně jsou osvobozeny pouze ty úrokové výnosy z hypotečních zástavních listů, v jejichž emisních podmínkách se emitent zavázal použít k řádnému krytí závazků z těchto HZL pouze pohledávky (nebo jejich části) z hypotečních úvěrů, které byly poskytnuty výhradně na financování investic do nemovitostí, včetně jejich pořízení či výstavby, nebo na financování bytových potřeb.

V roce 2004 přestala být poskytována státní finanční podpora hypotečního úvěrování na nové bydlení (dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb.). Podpora hypotečních úvěrů na pořízení staršího bydlení pro mladé žadatele do 36 let (dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb.) díky nízkým úrokovým sazbám klesla v roce 2005 z jednoho procentního bodu na nulu, což zůstalo platné i pro rok 2006. I v nejbližších letech lze očekávat spíše omezení současných podpor v této oblasti než jejich výraznější zvyšování. [2], [10], [14]

3 ÚVĚROVÁ SMLOUVA JAKO ZÁKLAD ÚVĚROVÉHO VZTAHU

3.1 Žádost o úvěr

Výchozím bodem úvěrového vztahu mezi bankou a klientem, který předchází uzavření úvěrové smlouvy, je žádost o úvěr, kterou předkládá žadatel v pobočce banky, u které zamýšlí čerpat úvěr. K tomuto účelu obvykle banky mají speciální formuláře, které usnadňují klientovi sestavit žádost tak, aby obsahovala včetně příloh veškeré podstatné údaje, které banka požaduje.

I když je zřejmé, že požadované náležitosti se mohou u jednotlivých bank a různých druhů úvěrů lišit, za základní náležitosti žádosti o úvěr lze považovat:

- osobní údaje o žadateli – fyzické či právnické osobě,
- předmět podnikatelské činnosti, doklad o oprávnění k podnikatelské činnosti,
- údaje o dosavadní podnikatelské činnosti za několik posledních let a aktuální majetkové situaci
- účel, na jaký je úvěr požadován,
- výše a měna požadovaného úvěru,
- návrh předpokládaného režimu čerpání a splácení úvěru,
- podrobná prognóza vývoje finanční a důchodové situace klienta na celé období trvání úvěrového vztahu,
- údaje o možných zajišťovacích instrumentech, které mohou být využity k zajištění poskytnutého úvěru.

Vzhledem k tomu, že sestavení kvalitní žádosti o úvěr, která je jedním z předpokladů získání úvěru, nemusí být snadnou záležitostí, je obvykle vhodné s bankou předem konzultovat, zdali vůbec poskytnutí požadovaného úvěru přichází v úvahu. Banky totiž obvykle mají stanoveny určité pevné zásady své úvěrové politiky (např. z hlediska účelu úvěru, maximální či minimální výše, zajištění aj.) a pokud do nich požadovaný úvěr nezapadá, naděje na jeho poskytnutí je velmi malá a pro klienta je vhodnější již v této fázi se zkusit obrátit na jinou banku.

Při úvahách o využití bankovního úvěru jako formy financování by měl klient pamatovat předem i na to, že jednou z podmínek pro poskytnutí úvěru bankou bývá i to, že klient musí mít po určitou dobu veden účet u této banky. Vývoj na běžném účtu je totiž pro banku důležitým a spolehlivým indikátorem bonity klienta.

V případě, že klient vyhoví podmínkám banky a ta posoudí žádost kladně, dohodne s klientem podrobné podmínky úvěru, které jsou zakotveny v úvěrové smlouvě.[2], [7], [10]

3.1.1 Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr

▪ Doklady identifikující klienta

- Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd.... (za všechny spolužadatele).
- Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné (pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost).
- Rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo Pravomocný rozsudek soudu o rozvodu nebo Dohoda o zúžení společného jmění manželů sepsaná formou notářského zápisu nebo Dohoda o vypořádání společného jmění manželů po rozvodu apod. (pokud tyto dokumenty existují).

▪ Doklady vztahující se k příjmům klienta

Osoba s příjmy ze závislé činnosti

- Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (ne starší než 1 měsíc).
- Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období za poslední zdaňovací období).
- Nájemní smlouvy nebo Budoucí nájemní smlouvy (za předpokladu, že příjmy z pronájmu budou použity pro splácení úvěru).
- Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru (doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru).

Osoba samostatně výdělečně činná

- Popis a základní charakteristika podnikatelské aktivity (historie, jednotlivé aktivity a jejich podíl na tržbách, počet zaměstnanců, podíl na trhu apod.).
 - Přiznání k dani z příjmů za poslední 2 ukončená zdaňovací období, vč. příloh, kopie potvrzená razítkem FÚ.
 - Doklady o zaplacení daně- originál.
 - Čestné prohlášení o stavu závazků klienta vůči Finančnímu úřadu, Správě soc. zabezpečení a zdravotní pojišťovně.
 - Informace o aktuální úvěrové a jiné splátkové angažovanosti (typ, splatnost, výše splátek, zajištění).
- **Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)**
 - Odhad ceny zpracovaný podle požadavků banky.
 - Výpis z katastru nemovitostí.
 - Nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva).
 - Snímek z katastrální mapy.
 - Geometrický plán (potvrzený katastrálním úřadem, a to pouze v případě, kdy je očekávána změna údajů v katastru nemovitostí).
 - Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje).
 - **Doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta**
 - Smlouva o úvěru (půjčce), doložení aktuálního zůstatku úvěru / půjčky.
 - Leasingová smlouva.
 - Pojistná smlouva – životní pojištění (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje).
 - Ručitelské prohlášení.

- **Doklady vztahující se ke koupi nemovitosti**
 - Kupní smlouva nebo Návrh kupní smlouvy nebo Smlouva o smlouvě budoucí kupní, která bude obsahovat v textu nebo jako přílohu návrh znění kupní smlouvy nebo doklad, že je pozemek územním plánem či územním rozhodnutím určen k občanské zástavě (týká se koupě pozemku, kupní smlouva musí obsahovat ověřené podpisy).
 - Smlouva o převodu členských práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu.
 - Stanovy družstva.
 - Souhlas družstva s převodem členských práv a povinností (pouze pokud vyplývá ze stanov družstva). [15]

3.2 Smlouva o úvěru

Smlouvu o úvěru uzavírá banka jako věřitel a klient – příjemce úvěru, dlužník. Jedná se o tzv. absolutní obchod, neboli je upraven dle obchodního zákoníku bez ohledu na to, jaká je povaha zúčastněných stran. Neboli podle této úpravy se řídí jak smlouvy o komerčních úvěrech poskytovaných podnikům, tak i spotřební úvěry poskytované fyzickým osobám.

Podstatou smlouvy o úvěru je závazek banky, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky a na druhé straně závazek klienta – dlužníka vrátit poskytnuté peněžní prostředky a zaplatit úroky. [2]

3.3 Základní náležitosti smlouvy

Smlouva o úvěru obvykle obsahuje následující základní náležitosti (příčemž první dvě jsou podstatné).

- Určení smluvních stran, kterými jsou banka jako věřitel na jedné straně a klient banky – příjemce úvěru, dlužník na straně druhé.
- Výše úvěru a měna, ve které je úvěr poskytnut. V této měně, pokud není dohodnuto jinak, je úvěr včetně úroků i splatný.

- Lhůta, ve které může dlužník úvěr čerpat. Není-li tato lhůta ve smlouvě stanovena, může dlužník tento nárok uplatnit, dokud poskytnutí úvěru některá strana nevypoví. Nestanoví-li smlouva jinou výpovědní lhůtu, může poskytnutí úvěru vypovědět dlužník s okamžitou účinností a banka ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena dlužníku.
- Banka je povinna poskytnout dlužníku peněžní prostředky, jestliže o to byla dlužníkem v souladu se smlouvou požádána, a to v době stanovené v požadavku, jinak bez zbytečného odkladu. Banka může za svůj závazek - poskytnout na požádání peněžní prostředky – sjednat úplatu.
- Stanovení účelu úvěru. Pokud by ho dlužník v rozporu se smlouvou použil k jinému účelu, je banka oprávněna od smlouvy odstoupit a požadovat, aby dlužník vrátil bez zbytečného odkladu použité a nevrácené prostředky i s úroky.
- Doba splatnosti a způsob splácení úvěru stanovuje, jakým způsobem bude úvěr splácen a placeny úroky i konečný termín, do kterého musí být splacen celý, včetně úroků.
- Výše a způsob stanovení úrokové sazby určuje, kdy a v jaké výši bude dlužník platit úroky z úvěru. Úroková sazba je obvykle stanovena v % na roční bázi (p. a.), v pochybnostech se má za to, že sjednaná výše úrokové sazby se týká ročního období.
- Zajištění úvěru určuje bance možnosti, jak může uhradit svoji pohledávku z poskytnutého úvěru v případě, že dlužník úvěr nesplatí. Zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání smlouvy zajištění závazku vrátit poskytnuté peněžní prostředky, je dlužník povinen doplnit zajištění na původní rozsah. Jestliže tak dlužník neučiní v přiměřené lhůtě, může banka od smlouvy odstoupit a požadovat, aby dlužník vrátil dlužnou částku i s úroky. [2], [3]

3.4 Zánik úvěrové smlouvy

Úvěrová smlouva může zaniknout některým z následujících způsobů:

1. splněním smlouvy, které spočívá v řádném splácení úvěru včetně úroků,
2. dohodou mezi bankou a klientem,

3. odstoupení od smlouvy, ke kterému může banka přistoupit, pokud:
 - byl úvěr použit dlužníkem v rozporu s účelem vymezeným ve smlouvě,
 - použití úvěru ke smluvenému účelu je nemožné,
 - je dlužník v prodlení s vrácením více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než tři měsíce,

4. výpovědí, kterou může podat každá z obou stran. Pokud není výpovědní lhůta sjednána ve smlouvě, potom může poskytnutí úvěru vypovědět dlužník s okamžitou účinností a banka ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena dlužníku. [2]

4 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY

Hypoteční zástavní listy jsou zvláštním druhem bankovních dluhopisů, které mohou emitovat pouze banky se speciální licencí. Jejich zásadní odlišnost od ostatních bankovních dluhopisů spočívá v tom, že zdroje získané jejich emisí může banka použít výhradně k refinancování hypotečních úvěrů neboli hypoteční zástavní listy musí být kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů.

Na hypoteční zástavní listy se vztahuje obecná úprava bankovních dluhopisů. Navíc zákon o dluhopisech obsahuje speciální úpravu hypotečních zástavních listů. [1], [2]

4.1 Systémy krytí hypotečních zástavních listů

Z hlediska způsobu krytí hypotečních zástavních listů obecně mohou být uplatňovány dva systémy: pohledávkový a zástavní.

- **Pohledávkový systém krytí**

Je založen na krytí hypotečních zástavních listů v oběhu pohledávkami z hypotečních úvěrů, popř. do stanovené míry tzv. náhradním krytím, které je omezeno na některé druhy bezpečných aktiv. Znamená to, že hypoteční zástavní listy mohou být emitovány pouze k již poskytnutým hypotečním úvěrům.

- **Zástavní systém krytí**

Je založen na krytí hypotečních zástavních listů souborem zástavních práv k nemovitostem. Hypoteční zástavní listy může tedy banka emitovat ve chvíli, kdy jsou sjednány zástavní smlouvy, nemusí být však poskytnuty hypoteční úvěry. Hypoteční zástavní listy mohou být emitovány obvykle do určité výše hodnoty zastavených nemovitostí. [1], [2]

4.2 Systém krytí hypotečních zástavních listů v ČR

V ČR se uplatňuje blokový pohledávkový systém krytí hypotečních zástavních listů založený na následujících principech.

- Jmenovitá hodnota a poměrný výnos (závazky z hypotečních zástavních listů) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním krytím.

- 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.
- Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ve všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu. Pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. [1], [2]

4.3 Výhody pro investora a emitující banku

Pro investora, který zakupuje hypoteční zástavní listy, přinášejí ve srovnání s „obyčejnými“ dluhopisy následující výhody:

- jsou méně rizikové,
- zpravidla jsou dobře sekundárně obchodovatelné,
- jejich úrokový výnos nepodléhá dani z příjmů.

Vzhledem k výhodám, které hypoteční zástavní listy dávají investorům, je jejich výnos (ve srovnání s obdobnými instrumenty) relativně nižší. To znamená, že představuje pro emitující banku relativně levnější zdroj. [1], [2]

5 KOMBINACE PRODUKTŮ

Jeden produkt neumí v sobě integrovat všechny výhody, které finanční trh nabízí. Každý z produktů má jiné výhody. Zejména v oblasti státních podpor je situace pestrá a výhod je tím více. Některé produkty, jako je třeba stavební spoření, mají státní podpory, a proto jsou výhodné na spoření. Jiné produkty v sobě zahrnují funkci pojištění, proto je výhodné použít je pro snížení rizik, která mohou ohrozit příjem žadatele. Z těchto důvodů se využívají různé kombinace jednotlivých produktů, které se takto velice výhodně doplňují. Nutnou podmínkou je jejich správné použití. Při špatném použití nadělají více škody než užitku. [10]

5.1 Stavební spoření na splacení hypotečního úvěru

Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření těží z velmi výhodného zhodnocení úspor v rámci stavebního spoření. I při splacení hypotečního úvěru je možné spořit a zvyšovat tak výhodnost celého splácení.

5.1.1 Možnosti použití

Během běžného splácení hypotečního úvěru hradíme zároveň úroky z úvěru a splácíme jistinu. Existuje však i jiná možnost. Jistina se nemusí splácet pravidelně, ale jednorázově po určité době.

Místo toho, abychom platili každý měsíc splátku jistiny bance, ukládáme ji do stavebního spoření. Z našeho pohledu se nic nemění. Vždy platíme tutéž částku, jenom ne na jedno místo, ale na místa dvě: hypoteční bance jenom úroky a stavební spořitelně tolik, kolik činí splátka jistiny v 1. měsíci. Celková splátka je pro nás stejně vysoká ve všech případech. [10]

5.1.2 Výhoda kombinace

Od hypoteční banky si půjčujeme levné peníze, a proto je splácíme co možná nejpomaleji. (V tomto případě je nesplácíme vůbec.) Místo toho je ukládáme na stavební spoření, kde nám přinášejí výnos až cca 7 % ročně. V konečném efektu to znamená úsporu.

Další výhodou kombinace je skutečnost, že splátka úvěru je stejně vysoká. Spoření na stavební spoření neznamená vyšší měsíční zatížení.

Možnost použití úvěru ze stavebního spoření za předem známý úrok může fungovat jako obrana před růstem úrokových sazeb. Kdyby za 5 let výrazně vzrostly úrokové sazby, budeme čerpat úvěr ze stavebního spoření a snížíme tak hypotéku. [10]

5.2 Stavební spoření jako doplněk hypotečního úvěru

Ne vždy si vystačíme pouze s hypotečním úvěrem. Abychom ho mohli čerpat, musíme mít dostatečně hodnotnou nemovitost, kterou dáme do zástavy. Tato podmínka není vždy splněna. Odhadní hodnotu nemovitosti navíc dopředu neznáme, proto je dobré nechávat si určitou rezervu.

Když nemáme dostatek vlastní hotovosti, použijeme úvěry ze stavebního spoření a ty zajistíme ručiteli. Teprve potom čerpáme hypoteční úvěr.

Kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením se hojně používá v případě, kdy již máme stavební spoření založeno. Často máme stavební spoření, které běží např. 2, 3 nebo 4 roky. Potom je vhodné použít stavební spoření a doplnit ho hypotečním úvěrem. [10]

5.3 Hypoteční úvěr + kapitálové životní pojištění

Často se objevuje nabídka, která vypadá velice lákavě. Je to nabídka životního pojištění, která nám má přinést úspory. Celkově zaplatíme méně než při běžném anuitním způsobu splácení. Navíc má několik dalších výhod.

Kromě hypotečního úvěru si založíme ještě kapitálové životní pojištění, kam ukládáme peníze. Z nich nakonec hypoteční úvěr splatíme. V průběhu splácení platíme bance pouze úroky z úvěru a nesplácíme jistinu. V životním pojištění se naše peníze zhodnocují. Vypůjčené peníze jsou pak průběžně nebo na konci doby splatnosti hypotéky jednorázově bance zaplacený z výnosu pojištění. Pokud by v době splatnosti došlo k neočekávané tragické události, nesplacený zbytek hypotéky by byl bance plně uhrazen z pojistného plnění. [10]

5.3.1 Výhody kombinace

- Klient je během splácení úvěru pojištěn. V případě jeho smrti uhradí pojišťovna bance celou výši dluhu.
- Více odečteme na daních. Výše hypotečního úvěru se nesnižuje, proto platíme více na úrocích a tím více ušetříme na daních.
- Hypoteční úvěr je úročen nižší sazbou, pokud má klient životní pojištění.
- V celkovém součtu zaplatíme méně peněz než při běžně spláceném hypotečním úvěru. [10]

5.3.2 Argumenty proti kombinaci

I když kombinace hypotečního úvěru a kapitálového životního pojištění vypadá zajímavě, ve skutečnosti tomu tak není. Pro klienta jde o finančně náročnější variantu než běžně splácená hypotéka.

Jako výhoda se uvádí, že jsme pojištěni. K pojištění můžeme použít i jiné nástroje, než je kapitálové životní pojištění, např. rizikové životní pojištění, které je daleko levnější.

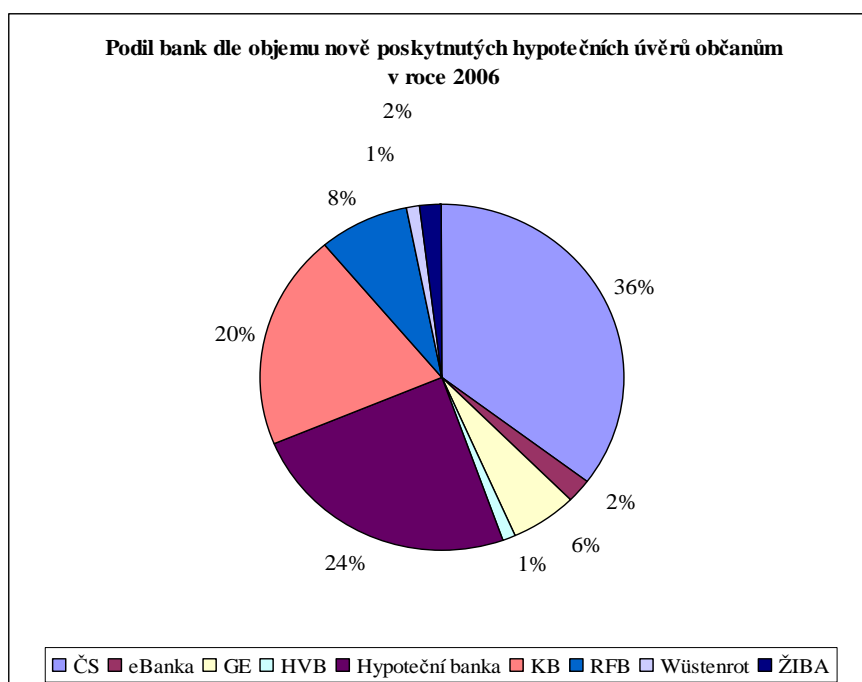
Zaplacené pojistné je možné odečíst z daňového základu. Po splnění podmínek zákona o dani z příjmů lze odečíst maximálně 12 000 Kč za rok.

Anuitní splácení nese nižší riziko změny úrokových sazeb. V případě růstu sazeb budeme platit vyšší úroky pouze z části hypotečního úvěru. V případě kombinace hypotečního úvěru a kapitálového životního pojištění nás případný růst sazeb zasáhne citelněji. Budeme platit vyšší úroky z celé výše úvěru. [10]

PRAKTICKÁ ČÁST

6 TRH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR

Konkurence na trhu hypotečních úvěrů v České republice je velmi silná, neboť hypotéky koncem roku 2006 poskytovalo celkem 17 finančních ústavů. Nově je začala nabízet Poštovní spořitelna ve spolupráci s Hypoteční bankou. Na českém hypotečním trhu dominují tři banky – Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka. V nich se koncentruje kolem 80 % trhu s novými hypotečními úvěry určených občanům. Z hlediska objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2006 ovládá 35 % českého hypotečního trhu Česká spořitelna, 24 % Hypoteční banka, 20 % Komerční banka a zbývajících 21 % ostatní banky (Obr. 2.). Pro srovnání, v roce 2005 činil podíl České spořitelny 34 %, Hypoteční banky 23 % a Komerční banky rovněž 23 %. [18]



Obr.2. Podíl bank dle objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2006.

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Rok 2006 se vyznačuje rekordním objemem nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům. Ten ve srovnání s rokem 2005 vzrostl o 40 % a překročil tak poprvé v historii magickou hranici 100 mld. Kč. Z celkového množství poskytnutých hypotečních úvěrů bylo fyzickým osobám určeno 67 344 hypotečních úvěrů ve výši 101 mld. Kč, tedy o 32 % v

počtu a o 40 % v objemu více než v předchozím roce (Tab. 1.). Průměrná hypotéka pro fyzické osoby dosáhla výše 1497 tis. Kč (o 85 tis. Kč více než v roce 2005).

Tab. 1. Vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR.

Fyzické osoby				Celkem			
V daném roce		Kumulativně ke konci roku		V daném roce		Kumulativně ke konci roku	
Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
-	-	-	-	1 260	1 250	1 260	1 250
5 676	4 422	5 676	4 422	4 928	7 838	6 188	9 088
3 362	3 622	9 038	8 044	4 092	9 247	10 280	18 335
4 639	4 879	13 677	12 923	4 988	10 987	15 268	29 322
6 103	5 657	19 780	18 580	6 414	10 922	21 682	40 244
9 780	10 383	29 560	28 963	10 228	18 180	31 910	58 424
14 250	14 728	43 810	43 691	14 837	24 810	46 747	83 234
21 002	22 533	64 812	66 224	21 545	30 311	68 292	113 545
31 478	36 212	96 290	102 436	32 165	47 597	100 457	161 142
40 985	51 959	137 275	154 396	41 815	68 126	142 272	229 268
51 026	72 068	188 301	226 464	52 388	98 320	194 660	327 588
67 344	100 840	255 645	327 304	69 189	140 660	263 849	468 248

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Tab. 2. přehledně znázorňuje podíl jednotlivých bank na českém hypotečním trhu. Je zde vyjádřen počet uzavřených hypotečních úvěrů, jejich objem v mil. Kč a podíl banky na trhu.

Tab. 2. Nově poskytnuté hypoteční úvěry v roce 2006 podle jednotlivých bank.

Banka	Fyzické osoby				Celkem			
	Počet (ks)	Objem (mil Kč)	Tržní podíl v počtu	Tržní podíl v objemu	Počet (ks)	Objem (mil Kč)	Tržní podíl v počtu	Tržní podíl v objemu
ČS	23 114	35 715	34 %	35 %	24 501	61 671	35 %	44 %
ČSOB	21	22	0 %	0 %	28	159	0 %	0 %
eBanka	964	1 574	1 %	2 %	964	1 574	1 %	1 %
GE	3 726	5 689	6 %	6 %	3 726	5 689	5 %	4 %
HVB	418	1 414	1 %	1 %	598	13 477	1 %	10 %
Hypoteční banka	16 747	24 353	25 %	24 %	16 816	24 747	24 %	18 %
KB	14 458	20 214	21 %	20 %	14 575	20 727	21 %	15 %
RFB	5 367	8 235	8 %	8 %	5 367	8 235	8 %	6 %
Wüstenrot	1 262	1 406	2 %	1 %	1 262	1 406	2 %	1 %
ŽIBA	1 267	2 218	2 %	2 %	1 352	2 975	2 %	2 %
Celkem	67 344	100 840	-	-	69 189	140 660	-	-

Poznámka: Od 2. čtvrtletí došlo ke změně metodiky vykazování hypotečních úvěrů pro Ministerstvo pro místní rozvoj. Od této doby mj. nezahrnují údaje nově podepsané neúčelové hypoteční úvěry.

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

7 ČESKÁ SPOŘITELNA

7.1 Základní údaje

Kořeny České spořitelny sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny. Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost. Téměř pět a půl milionu klientů, které dnes Česká spořitelna má, hovoří zcela jasně o jejím pevném postavení na českém trhu. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem silné středoevropské Finanční skupiny Erste Bank (Tab. 4.) s téměř 16 miliony klientů. Česká spořitelna je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Finanční skupina České spořitelny je počtem 5,3 milionu klientů největší bankou na trhu. Česká spořitelna již vydala více než 3 mil. platebních karet, disponuje sítí zhruba 640 poboček a provozuje 1090 bankomatů (Tab. 3.). Na českém kapitálovém trhu patří Česká spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry. [12]

Tab. 3. Základní fakta České spořitelny k 31.12.2006.

Aktiva celkem	728,4 mld. Kč
Počet klientů České spořitelny	5 276 897
Počet klientů přímého bankovníctví	1 093 918
Počet poboček	637
Počet zaměstnanců Finanční skupiny České spořitelny	10 856*
Počet bankomatů	1 090

*k 1.1.2007

Zdroj: Výroční zpráva České spořitelny 2006.

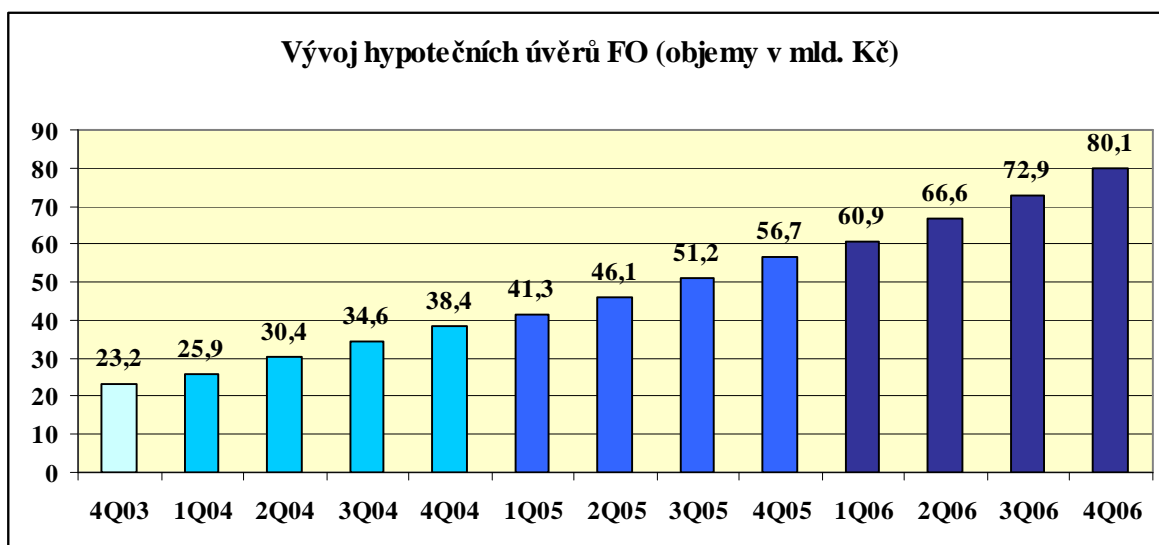
Tab. 4. Aktuální akcionářská struktura České spořitelny.

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (v %)	Podíl na hlasovacích právech (v %)
Erste Bank	98	99,5
Města a obce ČR	1,6	0
Ostatní	0,4	0,5

Zdroj : Výroční zpráva České spořitelny 2006.

7.2 Hypoteční úvěry České spořitelny

Hypoteční úvěry fyzickým osobám od České spořitelny dosáhly historicky nejvyššího růstu, o 23,5 mld. Kč (41,4 %) (Obr. 3.). To je téměř o 28 % silnější růst než v roce 2005. 64 % hypotečních úvěrů bylo využito na nákup nemovitosti. Zbývajících 28 % hypotečních úvěrů připadá na bytovou výstavbu a 8 % na rekonstrukce. Průměrná doba splatnosti hypotečního úvěru vzrostla na 19,3 let (17,9 let ke konci roku 2005). [12]



Obr. 3. Vývoj hypotečních úvěrů FO (objemy v mld. Kč).

Zdroj: Vlastní zpracování.

7.2.1 Parametry hypotečních úvěrů České spořitelny

- Žádné sankce při nedočerpání úvěru.
- Po dobu čerpání platíte úroky z vyčerpané částky úvěru.
- Jistinu úvěru splácíte až po jejím úplném vyčerpaní formou pravidelných měsíčních splátek, tzv. anuit po zvolenou dobu splatnosti.
- Výše hypotečního úvěru je vždy současně posuzována dle schopnosti klienta splácet měsíční splátky.
- Pro získání úvěru musíte mít u České spořitelny korunový běžný účet pro fyzické osoby. [12]

7.2.2 Nabídka hypotečních úvěrů České spořitelny

▪ ČS Hypotéka na počkání

- K vyřízení Žádosti o ČS hypotéku na počkání klient nemusí předem dokládat žádné dokumenty, ani mít vybránu konkrétní nemovitost.
- Je poskytována až do výše 100 % hodnoty pořizované a zároveň zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění.
- Do maximální výše 6 000 000 Kč, minimální výše není stanovena.
- Splatnost až 30 let a s pevnou sazbou stanovenou na 5 let nebo 1 rok fixovanou k podpisu smlouvy.

▪ Hypotéka na bydlení (Hypotéka ČS)

- Poskytována je až do 90 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého posudku.
- Minimální a ani maximální výše hypotečního úvěru není omezena.
- Splatnost až 30 let. Pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let.
- První místo v kategorii „Hypotéka roku“ v soutěži MasterCard Banka roku 2006.

▪ Hypotéka 100 %

- Umožňuje pořízení bydlení až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.
- Fixace úrokové sazby na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let.

▪ Hypotéka Družstevní byt

- Je určena na koupi družstevního bytu (financování úplatného převodu členských práv, povinností a členského podílu v bytovém družstvu) nebo na pořízení bytu od města či obce.
- Úvěr je poskytován až do výše 90 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění.
- Maximálně do výše úvěru 4 000 000 Kč, minimálně ve výši 800 000 Kč.

- Je zajištěna smluvním zástavním právem k jiné než předmětné nemovitosti na území České republiky nebo je po přechodnou dobu použito jiné zajištění (např. Smlouva o smlouvě budoucí zástavní ke kupované nemovitosti). [12]

- **Úrokové sazby**

Tab. 5. Úrokové sazby hypotečních úvěrů České spořitelny.

Druh úvěru	Sazba fixní v % (pro nové obchody)							
	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	10 let	15 let	20 let
Hypotéka ČS *	3,79	4,19	4,39	4,49	4,59	5,19	5,39	-
Hypotéka na počkání *	3,79	-	-	-	4,59	-	-	-
Hypotéka 100 % *	3,99	4,39	4,59	4,69	4,79	5,39	5,59	**

*) Pro první úrokové období je garantovaná úroková sazba zvýhodněna pro všechny klienty.

***) Úroková sazba se stanovuje individuálně.

Zdroj: Vlastní zpracování.

Ceník vybraných služeb souvisejících s poskytováním hypotečních úvěrů od České spořitelny je uveden v příloze P II.

8 KOMERČNÍ BANKA

8.1 Základní údaje

Komerční banka patří k nejvýznamnějším bankovním institucím nejen v České republice, ale i v regionu střední a východní Evropy. Komerční banka je součástí skupiny Sociétés Générale (Tab. 7.), která je pátou největší bankovní skupinou v Eurozóně a jejich služeb využívá na 20 milionů klientů na celém světě. V oblasti drobného bankovníctví se Komerční banka zaměřuje na poskytování komplexních finančních služeb fyzickým osobám a malým podnikům. Banka nabízí klientům depozitní a úvěrové produkty a platební služby. Klienti mohou také vedle standardních bankovních produktů využít možnosti pojištění, důchodového připojištění, uzavřít smlouvu o stavebním spoření nebo leasingovou smlouvu, či investovat do podílových či zajištěných fondů. Oblast podnikového a investičního bankovníctví zahrnuje obsluhu středních podniků a municipalit (samosprávy) a velkých korporací. Komerční banka prostřednictvím bankovních poradců a přímého bankovníctví poskytuje klientům platební služby, financování obchodu, leasing, factoring, úvěrování, správu aktiv, služby kapitálového trhu, finanční poradenství a další služby v závislosti na individuálních potřebách klienta. [15]

Tab. 6. Základní fakta Komerční banky k 31.12.2006.

Aktiva celkem	512,2 mld. Kč
Počet klientů Komerční banky	1 500 000
Počet klientů přímého bankovníctví	851 000
Počet obchodních míst	378
Počet zaměstnanců Komerční banky	7 563*
Počet bankomatů	649

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 7. Aktuální akcionářská struktura Komerční banky.

Akcionář	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech v %
Sociétés Générale s. a.	60,35
Investors Bank & Trust Company	6,98
Ostatní	32,67

Zdroj: Vlastní zpracování.

8.2 Hypoteční úvěry

Na konci roku dosáhl celkový objem hypoték Komerční banky skoro 57 miliard Kč, což znamenalo meziroční nárůst ve výši 32 % (Tab. 8.). Celkový objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů vzrostl o 25 %. Zájem o hypotéky stále trvá a průměrná výše těchto půjček dosáhla 1,4 milionu Kč. [15]

Tab. 8. Objem hypotečních úvěrů Komerční banky.

Občané	2006	2005	Změna
Počet hypotečních úvěrů	53 000	41 100	+ 29 %
Objem hypotečních úvěrů (mld. Kč)	56,9	43,1	+ 32 %

Zdroj: Vlastní zpracování.

8.2.1 Parametry hypotečních úvěrů Komerční banky

- Minimální výše úvěru 200 000 Kč maximální výše je omezena:
 - 70 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka
 - objemem investice do nemovitosti (rozpočtovými náklady, kupní cenou apod.)
 - schopností klienta splácet.
- Splatnost úvěru 5-30 let nebo 5-8 let v případě hypotečního úvěru spláceného ze stavebního spoření Modré pyramidy stavební spořitelny, a. s.
- Úroková sazba pevná po dobu platnosti úrokových podmínek, tj. 1-10 let nebo 15 let.
- Pro získání úvěru musíte mít u KB korunový běžný účet pro fyzické osoby.
- Nabídka expresního zpracování, tedy uzavření úvěrové smlouvy do 7 pracovních dnů od podání žádosti s kompletními podklady. [15]

8.2.2 Nabídka hypotečních úvěrů Komerční banky

- **Hypoteční úvěr Klasik**
 - Poskytován je do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého posudku.

- **Hypoteční úvěr Plus**

- Poskytován je až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého posudku. [15]

- **Úrokové sazby**

Tab. 9. Úrokové sazby hypotečních úvěrů Komerční banky (v %).

Fixace (let)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15
HÚ Klasik	3,37	3,64	3,81	3,93	4,01	4,08	4,14	4,20	4,25	4,30	4,44
HÚ Plus	3,63	3,92	4,12	4,24	4,32	4,39	4,45	4,51	4,55	4,58	4,69

Poznámka: Jedná se o minimální úrokové sazby.

Zdroj: Vlastní zpracování.

Ceník vybraných služeb souvisejících s hypotečními úvěry od Komerční banky je uveden v příloze P II.

9 HYPOTEČNÍ BANKA

9.1 Základní údaje

Hypoteční banka je zaměřená výhradně na poskytování hypotečních úvěrů. Díky své specializaci přistupuje ke klientům individuálně, nabízí jim řešení šité na míru a poskytuje profesionální poradenství. Vznikla 10. ledna 1991 a původně působila jako univerzální banka regionálního charakteru. V září roku 1995 získala oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy a stala se tak první bankou specializovanou pouze na hypoteční úvěry v České republice. V červnu roku 2000 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a. s. (Tab. 11.), a tím jsme se začlenili do silné finanční skupiny ČSOB. Banka si dlouhodobě udržujeme přední pozici v oblasti hypotečních úvěrů jak pro občany, tak pro municipality. Je také největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice. [14]

Tab. 10. Základní fakta Hypoteční banky k 31.12.2006.

Aktiva celkem	67,5mld. Kč
Počet poboček	13
Počet zaměstnanců	388

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 11. Aktuální akcionářská struktura Hypoteční banky.

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (v %)
Československá obchodní banka, a. s.	99,87
Ostatní akcionáři	0,13 %

Zdroj: Vlastní zpracování.

9.2 Hypoteční úvěry

V roce 2006 Hypoteční banka schválila hypotéky za téměř 27 miliard korun, což je o 43 % více než v roce 2005 (Tab. 12). V oblasti hypoték občanům ovládli podle statistik Ministerstva pro místní rozvoj 24 % trhu z hlediska jejich objemu a udrželi si druhou pozici na trhu hypotečních úvěrů pro občany. [14]

Tab. 12. Objem hypotečních úvěrů Hypoteční banky.

Občané	2006	2005	Změna
Počet schválených hypotečních úvěrů	18 721	14 715	+ 27,20 %
Objem hypotečních úvěrů (mld. Kč)	26,778	18,763	+ 42,70 %

Zdroj: Vlastní zpracování.

9.2.1 Parametry hypotečních úvěrů Hypoteční banky

- Hypotékou lze splatit až 70 %, 85 % i 100 % zástavní hodnoty nemovitosti.
- Minimální výše hypotéky je 300 000 Kč, maximální výše hypotéky není omezena. Je pouze limitována schopností klienta splácet (vyšší příjmů).
- Dobu splatnosti hypotéky je možné zvolit v rozmezí 5 – 40 let. Hypotéka musí být splacena nejpozději do 70-ti let věku žadatele.
- Pro první fixační období nabízí nižší úrokovou sazbu a tím i menší splátky.
- Fixní sazba je na 1 rok, 3 roky, 5, 10 nebo 15 let.
- Není vyžadováno životní pojištění žadatele o hypoteční úvěr.
- Není nutné mít veden běžný účet u Hypoteční banky sloužící k platebnímu styku. [14]

9.2.2 Nabídka hypotečních úvěrů Hypoteční banky

▪ Hypotéka do 85 %

- Určena pro úvěry od 70 % do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti.
- V případě potřeby má klient možnost část úvěru přesahující 70 % ceny nemovitosti kdykoliv splatit bez sankcí a poplatků.
- Dobu splatnosti hypotéky je možné zvolit v rozmezí 5 – 30 let.

- **Hypotéka do 100 %**
 - Určena pro úvěry nad 85 % zástavní hodnoty nemovitosti. Doba splatnosti v rozmezí 5 – 30 let.
 - Úvěr můžete splácet formou pravidelných měsíčních splátek nebo formou degresivních splátek.
 - V případě potřeby má klient možnost část úvěru přesahující 70 % ceny nemovitosti kdykoliv splatit bez sankcí a poplatků.

- **Hypotéka na družstevní bydlení**
 - Předmětem zajištění musí být vždy jiná nemovitost než je objekt úvěru.
 - Minimální i maximální výše úvěru se odvíjí od parametrů produktu zvoleného klientem.
 - Čerpání hypotéky je pouze jednorázové a musí být provedeno do 6 měsíců od data schválení úvěru. V případě rekonstrukce dokládá dlužník účelové využití hypotečního úvěru až po jeho vyčerpání dodatečně.

- **Hypotéka bez doložení příjmu**
 - Třetí místo v kategorii „Hypotéka roku“ v soutěži MasterCard Banka roku 2006.
 - Žadatelem je fyzická osoba, která nedokládá standardním způsobem příjmy pro splácení hypotečního úvěru.
 - Minimální zástavní hodnota nemovitosti jako zajištění úvěru musí být 1 mil. Kč.
 - Hypoteční úvěr je poskytován maximálně do výše 50 % zástavní hodnoty nemovitosti. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč, maximální výše je 5 000 000 Kč. Doba splatnosti je v rozmezí 5 – 40 let.
 - Splácet lze formou pravidelných měsíčních splátek (tzv. anuit) nebo formou degresivních splátek. [14]

- **Úrokové sazby**

Tab. 13. Úrokové sazby hypotečních úvěrů Hypoteční banky.

Druh úvěru	Sazba fixní (minimální sazby v % p.a.)				
	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let
Hypoteční úvěr do 85 %	3,74	3,89	4,35	4,78	4,78
Hypoteční úvěr na družstevní bydlení	3,74	3,89	4,35	---	---
Hypoteční úvěr do 100 %	4,14	4,29	4,75	5,18	5,18
Hypotéka bez doložení příjmu	5,50	5,75	6,11	6,39	6,39

Poznámka: Výše uvedené zvýhodněné úrokové sazby platí pro nové klienty po dobu prvního fixačního období.

Zdroj: Vlastní zpracování.

Ceník vybraných služeb souvisejících s hypotečními úvěry Hypoteční banky je uveden v příloze P II.

10 GE Money Bank

10.1 Základní údaje

GE Money Bank patří k největším českým finančním ústavům. Je moderní univerzální bankou s rozsáhlou sítí obchodních míst a bankomatů po celé ČR. Její služby jsou určeny jak drobným klientům, tak malým a středním firmám. V roce 2006 GE Money Bank vytvořila čistý zisk 2,8 mld. Kč zejména díky výraznému zájmu klientů o její úvěrové produkty – spotřebitelské půjčky, hypotéky a půjčky malým a středním podnikům. Bilanční suma dosáhla 73 mld. Kč. Objem vkladů dosáhl ke konci roku 2006 výše 38 mld. Kč a počet klientů vzrostl na 862 172 ke konci roku 2006 (Tab. 14.). GE Money Bank nabízí klientům rychlé, flexibilní, snadné a dostupné produkty a služby. Klienti si mohou podle svých potřeb vybrat z řady depozitních či úvěrových produktů. GE Money Bank poskytuje spotřebitelské úvěry, hypotéky, kontokorenty, kreditní karty či úvěry pro malé a střední firmy. [13]

Tab. 14. Základní fakta GE Money k 31.12.2006.

Aktiva celkem	72,8 mld. Kč
Počet klientů	862 172
Počet obchodních míst	209
Počet zaměstnanců	2 156
Počet bankomatů	483

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 15. Aktuální akcionářská struktura GE Money.

Akcionář	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech (v %)
GE Capital International Holdings Corporation	100

Zdroj: Vlastní zpracování.

10.2 Hypoteční úvěry

Na konci roku 2006 představoval celkový objem hypoték 14,5 miliardy Kč (35,6% růst). Celkový počet hypoték vzrostl o 26,9 % a přiblížil se 15 tisícům (Tab. 16.). V soutěži MasterCard Banka roku 2006 obsadila druhé místo v kategorii „Hypotéka roku“ za Akční hity. [13]

Tab. 16. Objem hypotečních úvěrů GE Money.

Občané	2006	2005	Změna
Objem hypotečních úvěrů (mld. Kč)	14,459	10,661	+ 35,63 %

Zdroj: Vlastní zpracování.

10.2.1 Parametry hypotečních úvěrů GE Money

- Minimální částka od 300 000 Kč a max. 100 % tržní ceny nemovitosti nejvýše 8 000 000 Kč. U 100% hypotéky je maximální výše omezena na vyšší částka dle individuálního posouzení.
- Splatnost od 5 do 30 let. V den uplynutí doby splatnosti úvěru vám nesmí být více než 70 let.
- Schválení do 3 pracovních dnů od předání všech podkladů bance.
- Úrokovou sazbu si můžete smluvně zafixovat na dobu 1, 3 a 5 let.
- Splácení hypotéky probíhá pravidelným inkasem formou anuitních splátek přímo z běžného účtu vedeného u GE Money Bank.
- Při pojištění od Pojišťovny CARDIF PRO VITA, a. s., pro případ smrti, plné a trvalé invalidity a pracovní neschopnosti snížení úrokové sazby o 0,10 % p.a. nebo 0,15 % p.a. navíc při pojištění pro případ ztráty zaměstnání. [15]

10.2.2 Nabídka hypotečních úvěrů GE Money

- **Hypotéka**

- Minimální výše úvěru 300 000 Kč, horní hranice není omezena.
- Doba splatnosti od 5 do 30 let.

- **100 % hypotéka**

- Minimální výše 300 000 Kč, maximální 100% hypotéky je 8 000 000 Kč, vyšší částka dle individuálního posouzení na dobu od 5 do 30 let.

- **HypoExpres**

- Schválení výše hypotéky již do 3 hodin. Časový údaj je závislý na úspěšném ověření údajů klienta a platí pro hypotéky do 1,9 milionu korun, určených ke koupi nebo rekonstrukci nemovitosti.
- Rychlé vyřízení pouze na základě příjmů. Nepotřebujete žádný doklad k nemovitosti.
- Máte až 9 měsíců na výběr nemovitosti, popř. přípravu realizace rekonstrukce nemovitosti.
- Při podpisu smlouvy o následné hypotéce do 1 měsíce, získáte stejnou výši úrokové sazby, jaká byla aktuálně platná v den podpisu smlouvy HypoExpresu.

- **Hypotéka Naopak**

- Získáte až 9 měsíců na hledání bydlení podle vašich představ nebo přípravu rekonstrukce.
- Půjčíme vám od 300 000 Kč na dobu od 5 do 30 let. Horní hranice hypotéky není omezena. [13]

- Úrokové sazby

Tab. 17. Úrokové sazby hypotečních úvěrů GE Money.

Úrokové období	Výše LTV *	Výše úvěru v tis. Kč			Min. úroková sazba
		od 300 do 599	600 - 1999	nad 2 000	
1 rok	0 % - 50 %	3,89 % p. a.	3,69 % p. a.	3,59 % p. a.	3,34 % p. a.
	51 % - 85 %	3,99 % p. a.	3,79 % p. a.	3,69 % p. a.	3,44 % p. a.
	86 % - 100 %	4,19 % p. a.	3,99 % p. a.	3,89 % p. a.	3,64 % p. a.
3 roky	0 % - 50 %	4,39 % p. a.	4,19 % p. a.	4,09 % p. a.	3,84 % p. a.
	51 % - 85 %	4,49 % p. a.	4,29 % p. a.	4,19 % p. a.	3,94 % p. a.
	86 % - 100 %	4,69 % p. a.	4,49 % p. a.	4,39 % p. a.	4,14 % p. a.
5 let	0 % - 50 %	4,69 % p. a.	4,49 % p. a.	4,39 % p. a.	4,19 % p. a.
	51 % - 85 %	4,79 % p. a.	4,59 % p. a.	4,49 % p. a.	4,24 % p. a.
	86 % - 100 %	4,99 % p. a.	4,79 % p. a.	4,69 % p. a.	4,44 % p. a.

* Výši úvěru podílem ze zástavní hodnoty nemovitosti (hodnota nemovitosti 1 mil Kč; úvěr 900 tis. Kč; LTV = 90 %).

Při zřízení dílčí mimořádné splátky +0,30 % p.a.

Zdroj: Vlastní zpracování.

Ceník vybraných služeb souvisejících s hypotečními úvěry GE Money je uveden v příloze P II.

11 RAIFFEISENBANK

11.1 Základní údaje

Raiffeisenbank a.s. je významným bankovním ústavem, který v České republice nabízí široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. Banka je součástí rakouské finanční skupiny Raiffeisen (Tab. 19.). Drobným klientům banka nabízí kompletní nabídku bankovních služeb. Klienti mohou vybírat z několika typů běžných účtů, pro spoření a investice banka nabízí spořicí účty, termínované vklady či investice do podílových fondů. V úvěrové oblasti má banka silnou pozici v hypotečním úvěrování, kde patří mezi banky s neširší produktovou nabídkou, poskytuje rovněž spotřebitelské úvěry či kreditní karty. Rakouská bankovní skupina Raiffeisen poskytuje finanční služby již více než 140 let a je jednou z nejsilnějších finančních společností působících na poli komerčního a investičního bankovníctví v celé střední a východní Evropě. V tomto regionu působí skupina na 15 trzích, loni se rozšířila především koupí ukrajinské Bank Aval. Ve střední a východní Evropě obsluhuje více než 10 milionů klientů na téměř 2500 obchodních místech. Raiffeisenbank a.s. od samého počátku aktivně nabízí služby s důrazem na zohlednění specifických potřeb klientů v různých regionech. [17]

Tab. 18. Základní fakta Raiffeisenbank k 30.6.2006.

Aktiva celkem	79, 5 mld. CZK
Počet klientů	165 000
Počet obchodních míst	54
Počet zaměstnanců	1 252

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 19. Aktuální akcionářská struktura Raiffeisenbank.

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (v %)
Raiffeisen International Bank Holding AG	51
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich – Wien AGT	24
RB Prag-Beteiligungs GmbH	25

Zdroj: Vlastní zpracování.

11.2 Hypoteční úvěry Raiffeisenbank

Meziroční nárůst poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl 130 %, banka celkem poskytla více než tři tisíce hypoték v objemu přes čtyři miliardy korun. [17]

Tab. 20. Objem hypotečních úvěrů Raiffeisenbank.

Občané	2005	2004	Změna
Objem hypotečních úvěrů (mld. Kč)	4,029	1,896	125 %

Zdroj: Vlastní zpracování.

11.2.1 Parametry hypotečních úvěrů Raiffeisenbank

- Opakovaný odklad splátek jistiny až na 6 měsíců.
- Při sjednání životního pojištění na celou výši úvěru sleva 0,1 % z úrokové sazby.
- Aktuální minimální věk žadatelů je 21 let. Maximální věk v roce splatnosti hypotečního úvěru 70 let, u hypotéky bez dokládání příjmů 75.
- V období splácení je možné zvolit z fixace úrokové sazby na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 či 15 let.
- Mimořádné splátky jsou povoleny bez jakékoliv sankce k datu změny úrokové sazby. Mimo toto datum je povolena mimořádná splátka s poplatkem 10 % z výše mimořádné splátky nebo 1 % u neúčelových úvěrů.
- V případě financování > 70 % ze zástavní hodnoty, je povolena mimořádná splátka bez sankce kdykoliv do výše 30 % hypotečního úvěru. Tuto možnost je však nutné předem zpracovat do úvěrové smlouvy. [17]

11.2.2 Nabídka hypotečních úvěrů Raiffeisenbank

▪ Hypotéka Klasik

- Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální výše 30 000 000 Kč. Financování až do 100 % tzv. zástavní hodnoty nemovitosti.
- Splatnost úvěru je v rozmezí od 5 do 40 let.

- Životní pojištění je povinné pouze v případě financování > 70 % ze zástavní hodnoty, přičemž pojištění musí být minimálně ve výši 30 % hypotečního úvěru. V případě, že nabídnete zajištění životní pojistkou na plnou výši úvěru, nabízí úrokové zvýhodnění 0,1 %, které představuje až 30 % z platby pojistného úvěrové životní pojistky.
- **Hypoteční úvěr Stabilita**
 - Hypotéka Stabilita je založena na kombinaci hypotečního úvěru a životního pojištění (na dožití), anebo kapitálového životního pojištění. Hypotéka Stabilita umožňuje s hypotékou kombinovat produkty různých pojišťoven působících v ČR.
 - Pojištění musí trvat po celou dobu splatnosti úvěru a jeho výše by měla odpovídat požadované částce hypotéky. Kombinovat můžete i více pojistek, a to dokonce i pojistky nové s pojistkami již dříve uzavřenými nebo pojistky více žadatelů o úvěr – například manželů.
 - Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální výše 30 000 000 Kč. Financování až do 100 % tzv. zástavní hodnoty nemovitosti.
 - Splatnost úvěru v rozmezí od 5 do 30 let.
- **Hypotéka Stabilita Invest**
 - Hypotéka Stabilita Invest je založena na kombinaci hypotečního úvěru a investičního životního pojištění.
 - Hypotéka Stabilita Invest umožňuje s hypotékou kombinovat produkty UNIQA pojišťovny, a.s. (program Financování bydlení) a ING pojišťovny (Investor Plus - tarif T150, B150, U140) nebo Generali Pojišťovny, a.s. (Tarif Z65). Lze využít jak novou, tak již dříve uzavřenou pojistnou smlouvu.
 - Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální výše 30 000 000 Kč. Financování až do 80 % ze zástavní hodnoty nemovitosti. Financování až do 100 % ze zástavní hodnoty je možné, pokud žadatel ručí zároveň zástavou zaplaceného vkladu kapitálového životního pojištění (ve výši min. 20 % úvěru) se zaručenou výplatou u většiny pojišťoven.

- Splatnost úvěru v rozmezí od 5 do 30 let.
- **Hypotéka bez dokládání příjmů**
 - Neprokazujete své příjmy daňovými přiznáními, výplatními páskami či potvrzením o příjmu. Stačí prohlášení o příjmech a majetku.
 - Hypoteční úvěr můžete použít na investice do nemovitosti, ale slouží i jako neúčelový úvěr.
 - Splatnost úvěru v rozmezí od 5 do 30 let (podle typu účelu či financované nemovitosti).
 - Dvě varianty úvěrů - Hypoteční úvěr Equi a Hypoteční úvěr Flexi.
 - **Hypotečního úvěru Equi**
 - Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální výše 30 000 000 Kč. Financování až do 50 % ze zástavní hodnoty zastavené nemovitosti.
 - **Hypotečního úvěru Flexi**
 - O tuto variantu může žádat i zahraniční žadatel.
 - Od hypotečního úvěru EQUI se vedle základních parametrů odlišuje tím, že svoji bonitu prokazujete buď dostatečnou hodnotou majetku, se kterým disponujete či prokazujete příjmy dostupnými dokumenty. Tato skutečnost se samozřejmě zohledňuje v nižší úrokové sazbě.
 - Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální výše 30 000 000 Kč. Financování až do 70 % z hodnoty zastavených nemovitostí. [17]

- Úrokové sazby

Tab. 21. Úrokové sazby Hypotéky Klasik.

Délka fixace úrokové sazby	Min. výše úrokové sazby v % p.a. - do 90 % z hodnoty zástavy	Min. výše úrokové sazby v % p.a. - do 100 % z hodnoty zástavy
1 rok *)	3,78 %	4,28 %
2 roky	3,90 %	4,40 %
3 roky	4,13 %	4,63 %
4 roky	4,29 %	4,79 %
5 let	4,35 %	4,85 %
6 let	4,41 %	4,91 %
7 let	4,51 %	5,01 %
10 let	4,65 %	5,15 %
15 let	4,87 %	5,37 %

*) úroková sazba s fixací na 1 rok se mění denně.

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 22. Úrokové sazby Hypotéka Stabilita a Stabilita Invest.

Délka fixace úrokové sazby	Min. výše úrokové sazby v % p.a. - do 90 % z hodnoty zástavy	Min. výše úrokové sazby v % p.a. - do 100 % z hodnoty zástavy
1 rok *)	3,68 %	4,18 %
2 roky	3,80 %	4,30 %
3 roky	4,03 %	4,53 %
4 roky	4,19 %	4,69 %
5 let	4,25 %	4,75 %
6 let	4,31 %	4,81 %
7 let	4,41 %	4,91 %
10 let	4,55 %	5,05 %
15 let	4,77 %	5,27 %

*) úroková sazba s fixací na 1 rok se mění denně.

Zdroj: Vlastní zpracování.

Ceník vybraných služeb souvisejících s poskytováním hypotečních úvěrů od Raiffeisenbank je uveden v příloze P II.

12 MODELACE

Na základě všech získaných informací uvádím na konci mé práce praktický příklad financování koupě bytu do 100 m². Jedná se o byt velikosti 2+1 oceněný na výši 1 250 000 Kč. Jedná se o případ, kdy má klient našetřeno ze stavebního spoření 250 000 Kč. Výše hypotečního úvěru tak bude činit 1 000 000 Kč (80 % zastavené hodnoty nemovitosti). Po zvážení finančních možností se klient rozhodl, že bude hypoteční úvěr splácet 20 let s dobou platnosti úrokové sazby pět let. Klient je svobodný a bezdětný. Nesplácí žádné dřívější půjčky. Jeho příjem ze závislé činnosti je mírně nadprůměrný cca 23 000 Kč (průměrný příjem v ČR k 31.12.2006 činil 20 211 Kč). V tomto případě bude mít klient i při splácení hypotečního úvěru dostatek volných peněžních prostředků.

Tab. 23. Základní podmínky.

Účel hypotečního úvěru	Koupě
Typ nemovitosti	Byt
Celková cena nemovitosti	1 250 000 Kč
Vlastní prostředky	250 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	1 000 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let

Tab. 24. Hypotečních úvěry posuzovaných bank.

Název banky	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka	GE Money	Raiffeisen-bank
Název hypotéky	Hypotéka ČS	HU plus	Hypotéka do 85 %	Hypotéka	Hypotéka Klasik
Úroková sazba	4,59 %	4,77 %	4,35 %	4,24 %	4,45 %
Měsíční splátka	6 456,-	6 555,-	6 323,-	6 263,-	6 378,-
Splátky za celé období	1 549 440,-	1 573 200,-	1 517 520,-	1 503 120,-	1 530 720,-
Poplatky	60 820,-	61 940,-	51 600,-	60 100,-	49 700,-
Celkem	1 610 260,-	1 635 140,-	1 569 120,-	1 563 220,-	1 580 420,-

V Tab. 24. jsou uvedeny hypoteční úvěry, které nejvíce odpovídali podmínkám klienta. Je zde uvedena jak výše měsíční splátky, tak také kolik klient celkově zaplatí za celou dobu splácení. Při celkové splátce jsem vycházela ze současné sazby platné po dobu pěti let.

Dále součet všech poplatků za služby, které klient využije a nakonec součet všech splátek a poplatků. Tak můžeme vidět o kolik úvěr, ve výši 1 000 000 Kč se splatností na 20 let, klient přeplatí.

Jak je vidět z tabulky, jako nejdražší vyšel hypoteční úvěr od **Komerční banky** Hypotéka PLUS, kde klient za úvěr 1 000 000 Kč nakonec zaplatí **1 635 140 Kč**. Naopak nejlépe dopadl hypoteční úvěr Hypotéka od **GE Money**, kde klient celkem zaplatí **1 563 220 Kč**. Rozdíl mezi těmito dvěma úvěry je 71 920 Kč, což není malá částka.

Jednotlivé poplatky za služby jsou podrobněji uvedeny v Tab. 25. Ceníky služeb souvisejících s hypotečními úvěry od jednotlivých bank naleznete v příloze P II.

Tab. 25. Vybrané poplatky za služby v Kč

Název banky	Česká spořitelna	Komerční banka	Hypoteční banka	GE Money	Raiffeisen-bank
Předběžné posouzení	1 000	2 000	zdarma	4 000	1 000
Zpracování úvěru	9 500	9 000	7 000	5 000	9 000
Správa účtu	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Ocenění nemovitosti	1 500	2 500	2 800	2 000	1 500
Změna podmínek ve smlouvě 1x	1 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Výpis z úvěrového účtu, roční	zdarma	zdarma	300	zdarma	zdarma
Výpis o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma	Zdarma	2 000	1 000	zdarma
Čerpání 1x	zdarma	zdarma	zdarma	500	zdarma
Čerpání na návrh na vklad	1 000	1 500	1 000	1 000	zdarma
1. výzva k placení	20	300	500	200	200
Vedení účtu v bance pro provádění plateb	10 800	8 640	účet nemusí být veden	8 400	zdarma Hypoteční Kompletkonto
Celkem	60 820	61 940	51 600	60 100	49 700

V Tab. 25. jsou přehledně uvedeny vybrané bankovní poplatky za služby související s hypotečním úvěr. Jedná se o poplatky, s kterými se klient v průběhu splácení pravděpodobně setká. Nejedná se tedy o kompletní ceníky služeb. Poplatky, které banka účtuje měsíčně (vedení hypotečního účtu) nebo ročně (výpisy z hypotečního účtu, výpisy o výši zaplacených úrocích atd.) jsou uvedeny za celé období splácení úvěru. Nejnižší poplatky za služby nabízí **Raiffeisenbank 49 700 Kč** a naopak nejvyšší **Komerční banka 61 940 Kč**. Rozdíl činí 12 240 Kč.

Nejvýhodnější hypoteční úvěr za účelem financování koupě nemovitosti z hlediska nejnižšího finančního zatížení je hypoteční úvěr od GE Money Hypotéka. Minimální výše úvěru 300 000 Kč, horní hranice není omezena. Doba splatnosti od 5 do 30 let.

Ukázky splácení hypotečního úvěru u jednotlivých bank je v příloze P I, kde je vidět výše jednotlivých splátek, úroků a jistin.

DOPORUČENÍ A ZÁVĚR

Faktory, které ovlivní výslednou cenu, se různí úvěr od úvěru a rozdíly mohou být obrovské. Při výběru hypotečního úvěru je důležité brát v potaz nejenom účel použití úvěru, ale zejména výši úrokové sazby a výši poplatků za služby s úvěrem spojené. Důležité je zvolit správné období fixace, což se ovšem ukáže až časem podle vývoje úrokových sazeb. Úroková sazba je zpravidla pro nové klienty po prvním období fixace nižší, o to víc můžete být později překvapeni po jejím uplynutí.

Jako klient máte právo se předem dozvědět, jaké poplatky budete platit. Je důležité si bankovní sazebník dobře prostudovat. Seznámíte se v něm, jak s poplatky které vás jistě neminou (zpracování smlouvy, vedení úvěrového účtu a u některých bank i vedení běžného účtu, který jste nuceni si zřídit) tak s mimořádnými poplatky (změna ve smlouvě, mimořádná splátka, zaslání upomínky). Čím rozsáhlejší a nepřehlednější sazebník poplatků, tím vyšší nebezpečí, že se budou týkat také vás. Důležitým faktorem při výběru banky může být také přístup banky ke klientovi a v neposlední řadě rady a zkušenosti známých.

Z hlediska kombinace hypotečního úvěru s dalšími produkty bych doporučila zejména kombinaci s pojištěním (životním nebo pro případ ztráty zaměstnání). Při vyšším hypotečním úvěru banky ve většině případech pojištění vyžadují. Banky také nabízejí snížení úrokové sazby při pojištění do plné výši úvěru. Největší výhodu pojištění spatřuji v zabezpečení rodiny klienta v případě jeho úmrtí, trvalého úrazu nebo ztráty zaměstnání, kdy je úvěr splacen z pojistného plnění.

Vybírat si hypoteční úvěr a tím pádem i finanční instituci je úkol nelehký. Nikdo by ho neměl řešit ukvapeně, ale předem dobře zvážit všechny klady a zápory jednotlivých bank a její nabídky. Hypoteční úvěr je velký závazek, který pak splácíme mnoho let.

Cílem práce bylo najít na trhu nejvýhodnější produkt určený na koupi nemovitosti z hlediska optimálního finančního zatížení. Prostřednictvím analýzy nabídky hypotečních úvěrů pěti bank jsem nakonec za nejvýhodnější produkt z hlediska nejnižšího finančního zatížení označila Hypotéku od GE Money.

Budoucím zájemcům o hypoteční úvěr bych v závěru práce doporučila dobře se seznámit s hypotečním trhem a nenechat se odradit případným neúspěchem v první bance. Nabídka hypotečních úvěrů je velmi pestrá a tak při správném výběru má každý šanci najít vhodný úvěr pro financování vysněného bydlení.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografické publikace

- [1] BARTOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4.
- [2] DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozšíř. vyd. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-515-X.
- [3] GROSJEAN, R. K. *Jednáme v bance - Průvodce klienta službami banky*. Praha: Management Press, 1994. ISBN 80-85603-66-7.
- [4] KALABIS, Z., *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005. ISBN 80-251-0882-1.
- [5] KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. Praha: Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-617-X.
- [6] KRAL', M. *Bankovníctví I*. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2006. ISBN 80-7318-442-7.
- [7] LUX, M., SUNEGA, P. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Slon, 2006. ISBN 80-86429-56-3.
- [8] POLIDAR, V., *Management bank a bankovních obchodů*. 2. aktual. vyd. Praha: Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-11-4.
- [9] REVENTA, Z. a kol., *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 3. vyd. Praha: Management Press, 2002. ISBN 80-7261-031-7.
- [10] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-1097-8.
- [11] WOOD, O. G., BARKSDALE, W. C. *Jak si půjčovat peníze*. Praha: Victoria Publishing, 1994. ISBN 80-85605-13-9.

Internetové zdroje

- [12] *Česká spořitelna: Hypoteční centrum*. [online]. Dostupný z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/bydleni>>.

- [13] *GE Money: Hypotéky.* [online]. Dostupný z WWW:
<<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/hypoteky>>.
- [14] *Hypoteční banka: Produkty a služby.* [online]. Dostupný z WWW:
<<http://www.hypotecnibanka.cz/produkty-a-sluzby/>>.
- [15] *Komerční banka: Občané.* [online]. Dostupný z WWW:
<<http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/index.shtml>>.
- [16] Ministerstvo pro místní rozvoj: Bytová politika. [online]. Dostupný z WWW:
<<http://www.mmr.cz/index.php?show=001026>>.
- [17] *Raiffeisenbank: Lidé.* [online]. Dostupný z WWW:
<<http://www.raiffeisenbank.cz/default.aspx?section=15>>.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1. Složení splátky hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč s dobou splatnosti 20 let a úrokovou sazbou 4,59 %	18
Obr.2. Podíl bank dle objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2006.....	34
Obr. 3. Vývoj hypotečních úvěrů FO (objemy v mld. Kč).....	37

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR.....	35
Tab. 2. Nově poskytnuté hypoteční úvěry v roce 2006 podle jednotlivých bank.....	35
Tab. 3. Základní fakta České spořitelny k 31.12.2006.....	36
Tab. 4. Aktuální akcionářská struktura České spořitelny.....	36
Tab. 5. Úrokové sazby hypotečních úvěrů České spořitelny... ..	39
Tab. 6. Základní fakta Komerční banky k 31.12.2006.	40
Tab. 7. Aktuální akcionářská struktura Komerční banky.....	40
Tab. 8. Objem hypotečních úvěrů Komerční banky.....	41
Tab. 9. Úrokové sazby hypotečních úvěrů Komerční banky (v %)..	42
Tab. 10. Základní fakta Hypoteční banky k 31.12.2006.....	43
Tab. 11. Aktuální akcionářská struktura Hypoteční banky.....	43
Tab. 12. Objem hypotečních úvěrů Hypoteční banky.....	44
Tab. 13. Úrokové sazby hypotečních úvěrů Hypoteční banky..	46
Tab. 14. Základní fakta GE Money k 31.12.2006.....	48
Tab. 15. Aktuální akcionářská struktura GE Money.....	48
Tab. 16. Objem hypotečních úvěrů GE Money.....	49
Tab. 17. Úrokové sazby hypotečních úvěrů GE Money.....	50
Tab. 18. Základní fakta Raiffeisenbank k 30.6.2006.....	52
Tab. 19. Aktuální akcionářská struktura Raiffeisenbank.....	52
Tab. 20. Objem hypotečních úvěrů Raiffeisenbank.....	53
Tab. 21. Úrokové sazby Hypotéky Klasik.....	55
Tab. 22. Úrokové sazby Hypotéka Stabilita a Stabilita Invest.....	56
Tab. 23. Základní podmínky.....	57
Tab. 24. Hypotečních úvěry posuzovaných bank.....	57

Tab. 25. Vybrané poplatky za služby v Kč.....58

SEZNAM PŘÍLOH

P I Splátky hypotečních úvěrů.

P II Ceníky služeb

PŘÍLOHA P I: SPLÁTKY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Vysvětlivky k tabulkám:

Měsíční splátka je celková splátka a skládá se z úroku a úmoru (jistiny).

Měsíční úrok se vypočítává z aktuálního zůstatku hypotečního úvěru. Tak, jak zůstatek hypotečního úvěru klesá, klesá i výše zaplacených úroků. O zaplacené úroky si můžete snížit daňový základ.

Měsíční jistina je část splátky, která postupně snižuje celkovou výši hypotečního úvěru.

Zůstatek hypotečního úvěru postupně klesá v závislosti na uskutečněných splátkách úvěru.

Česká spořitelna

Rok	Měsíční splátka	Měsíční úrok	Měsíční jistina	Zůstatek hypotečního úvěru
0	6456	3825	2631	1000000
1	6456	3704	2752	968428
2	6456	3578	2878	935407
3	6456	3446	3010	900870
4	6456	3308	3148	864748
5	6456	3163	3293	826968
6	6456	3012	3444	787454
7	6456	2854	3602	746126
8	6456	2689	3767	702901
9	6456	2516	3940	657692
10	6456	2335	4121	610408
11	6456	2146	4310	560954
12	6456	1948	4508	509230
13	6456	1741	4715	455131
14	6456	1524	4932	398550
15	6456	1298	5158	339371
16	6456	1061	5395	277477
17	6456	814	5642	212741
18	6456	555	5901	145034
19	6456	284	6172	74219
20	6456	1	6456	0

Komerční banka

Rok	Měsíční splátka	Měsíční úrok	Měsíční jistina	Zůstatek hypotečního úvěru
0	6555	3975	2580	1000000
1	6555	3852	2703	969040
2	6555	3723	2832	936603
3	6555	3588	2967	902619
4	6555	3446	3109	867014
5	6555	3298	3257	829711
6	6555	3143	3412	790628
7	6555	2980	3575	749681
8	6555	2809	3746	706781
9	6555	2631	3924	661834
10	6555	2444	4111	614744
11	6555	2247	4308	565407
12	6555	2042	4513	513717
13	6555	1827	4728	459561
14	6555	1601	4954	402822
15	6555	1365	5190	343377
16	6555	1117	5438	281096
17	6555	858	5697	215844
18	6555	586	5969	147480
19	6555	302	6253	75855
20	6555	3	6555	0

Hypoteční banka

Rok	Měsíční splátka	Měsíční úrok	Měsíční jistina	Zůstatek hypotečního úvěru
0	6323	3625	2698	1000000
1	6323	3508	2815	967624
2	6323	3385	2938	933840
3	6323	3257	3066	898586
4	6323	3124	3199	861798
5	6323	2985	3338	823410
6	6323	2840	3483	783353
7	6323	2688	3635	741553
8	6323	2530	3793	697934
9	6323	2365	3958	652418
10	6323	2193	4130	604922
11	6323	2013	4310	555361
12	6323	1826	4497	503643
13	6323	1630	4693	449675
14	6323	1426	4897	393360
15	6323	1213	5110	334595
16	6323	991	5332	273274
17	6323	759	5564	209286
18	6323	517	5806	142513
19	6323	264	6059	72837
20	6323	0	6323	0

GE Money

Rok	Měsíční splátka	Měsíční úrok	Měsíční jistina	Zůstatek hypotečního úvěru
0	6263	3533	2730	1000000
1	6263	3418	2845	967244
2	6263	3297	2966	933099
3	6263	3171	3092	897507
4	6263	3040	3223	860405
5	6263	2903	3360	821730
6	6263	2761	3502	781415
7	6263	2613	3650	739391
8	6263	2458	3805	695586
9	6263	2296	3967	649922
10	6263	2128	4135	602323
11	6263	1953	4310	552706
12	6263	1770	4493	500984
13	6263	1580	4683	447070
14	6263	1381	4882	390870
15	6263	1174	5089	332287
16	6263	958	5305	271220
17	6263	733	5530	207563
18	6263	499	5764	141208
19	6263	255	6008	72039
20	6263	0	6263	0

Raiffeisenbank

Rok	Měsíční splátka	Měsíční úrok	Měsíční jistina	Zůstatek hypotečního úvěru
0	6323	3625	2698	1000000
1	6323	3508	2815	967624
2	6323	3385	2938	933840
3	6323	3257	3066	898586
4	6323	3124	3199	861798
5	6323	2985	3338	823410
6	6323	2840	3483	783353
7	6323	2688	3635	741553
8	6323	2530	3793	697934
9	6323	2365	3958	652418
10	6323	2193	4130	604922
11	6323	2013	4310	555361
12	6323	1826	4497	503643
13	6323	1630	4693	449675
14	6323	1426	4897	393360
15	6323	1213	5110	334595
16	6323	991	5332	273274
17	6323	759	5564	209286
18	6323	517	5806	142513
19	6323	264	6059	72837
20	6323	1	6323	0

PŘÍLOHA P II: CENÍKY VYBRANÝCH SLUŽEB

Ceník služeb České spořitelny

Pol.	Text	Cena
1.	Správa a vedení úvěrového obchodu	150 Kč
2.	Předběžné posouzení žádosti (nenahrazuje úvěrový příslib)	1 000 Kč
3.	Komplexní posouzení žádosti a vyhovení žádosti včetně příslibu	0,9 % z hodnoty úvěru, min. 9 500 Kč max. 25 000 Kč
4.	Zjištění ceny bytu:	
4.1.	do velikosti 100 m ² včetně	1 500 Kč
4.2.	o velikosti nad 100 m ²	2 000 Kč
5.	Vystavení potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	Zdarma
6.	Převzetí dluhu novému klientovi	0,5 % z nesplaceného zůstatku úvěru
7.	Změna smluvních podmínek z podnětu klienta	0,2 % z aktuálního zůstatku, min. 1 000 Kč max. 3 000 Kč
8.	Upomínka při nesplácení úvěru	
8.1.	1. upomínka	Poštovné
8.2.	2. upomínka	300 Kč + poštovné
8.3.	3. upomínka	500 Kč + poštovné

Zdroj: Vlastní zpracování.

Ceník služeb Hypoteční banky

Pol.	Text	Cena
1.	Zjištění ceny bytu	2 800 Kč
2.	Zpracování hypotečního úvěru	0,7 % z hodnoty úvěru, min. 6 000 Kč max. 25 000 Kč
3.	Spravování úvěru	150 Kč
4.	Čerpání hypotečního úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva	1 000 Kč
5.	Pohyby na účtu	
5.1.	1. až 3. čerpání	Zdarma
5.2.	4. a každé další čerpání	500 Kč
6.	Mimořádná splátka úvěru sjednaná ve smlouvě	1 % ze sjednané splátky jistiny
7.	Zaslání výpisu z účtu:	
7.1.	e-mailem	Zdarma
7.2.	poštou	15 Kč
8.	Potvrzení o výši zaplacených úroků	100 Kč
9.	Změna smluvních podmínek ze strany klienta	min. 2 000 Kč max. 10 000 Kč
10.	Výzva k úhradě dlužné částky	
10.1.	První výzva	300 Kč
10.2.	Druhá a každá další výzva	500 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

Ceník služeb Komerční banky

Pol.	Text	Cena
1.	Vydání příslibu úvěru	2 000 Kč
2.	Zpracování úvěru	0,8 % z hodnoty úvěru, min. 9 000 Kč max. 28 000 Kč
3.1.	Cena za čerpání hypotečního úvěru	Zdarma
3.2.	Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
4.	Spravování úvěru	150 Kč
5.	Změna ve smlouvě z podnětu klienta	2 000 Kč
6.	Změna v příslibu vymezených podmínek úvěru	500 Kč
7.	Zasílání výpisů z úvěrového účtu	Zdarma
8.	Vydání potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	Zdarma
9.	Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru	500 Kč
10.	Vystavení potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru (netýká se automaticky zasílaných potvrzení)	200 Kč + 19 % DPH
11.	Změna ve smlouvě (osobní údaje klienta nebo změna čísla účtu pro splácení úvěru)	Zdarma

Zdroj: Vlastní zpracování.

Ceník služeb GE Money

Pol.	Text	Cena
1.	Zpracování budoucí úvěrové smlouvy (o tento poplatek pak bude snížen poplatek za zpracování)	4 000 Kč
2.	Zpracování hypotečního úvěru (uzavření úvěrové smlouvy)	0,9 % z hodnoty úvěru, min. 8 000 Kč max. 25 000 Kč
3.1.	Čerpání hypotečního úvěru (za každé čerpání v jednom dni)	500 Kč
3.2.	Čerpání hypotečního úvěru na návrh na vklad zástavního práva	1 000 Kč
4.	Spravování úvěrového účtu	150 Kč
5.	Zasílání výpisů z úvěrového účtu (ročně poštou)	Zdarma
6.1.	Řádné zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků	50 Kč
6.2.	Mimořádné zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků (na žádost klienta)	500 Kč
7.	Vyhotovení dodatku ke změně smluvních dokumentů	2 000 Kč
8.1.	Provedení mimořádné splátky k datu změny úrokového období	Zdarma
8.2.	Provedení mimořádné splátky v průběhu úrokového období	5 % p.a. do konce úrokového období z předčasně splacené jistiny
8.3.	Provedení mimořádné splátky se zkrácením doby splatnosti	5 000 Kč
9.	Zaslání upomínky	200 Kč
10.	Výzva k předčasnému splacení	300 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

Ceník služeb Raiffeisenbank

Pol.	Text	Cena
1.	Přijetí a posouzení žádosti	Zdarma
2.1.	Poskytnutí hypotečního úvěru včetně možnosti čerpání na návrh na vklad zástavního práva	0,9 % z hodnoty úvěru, min. 6 000 Kč max. 29 000 Kč
2.2.	Poskytnutí hypotečního úvěru EQUI a FLEXI	3 % z hodnoty úvěru
3.	Spravování úvěru	150 Kč
4.1.	Čerpání úvěru	500 Kč za páté a každé další čerpání
4.2.	Čerpání úvěru EQUI a FLEXI	1 000 Kč za druhé a každé další čerpání
5.	Zpracování Protokolu o stavu stavby bankou na žádost klienta	1 000 Kč
6.	Změna v osobě dlužníka	0,4 % ze zůstatku úvěru ke dni podání žádosti, min. 5 000 Kč max. 10 000 Kč
7.	Změna ostatních smluvních podmínek ze strany klienta	2 000 Kč
8.	Výpis z úvěrového účtu	Roční zdarma, kratší za 19 Kč
9.1.	Individuální informace o úrocích vystavená na žádost klienta	250 Kč
9.2.	Hromadná informace o úrocích zasílaná bankou 1x ročně	Zdarma
10.1.	Odeslání písemné upomínky pro nesplácení/neplnění smluvních podmínek (HU EQUI a FLEXI)	1 000 Kč
10.2.	Poplatky při neplnění podmínek smlouvy	
10.2.1.	1. výzva k zaplacení dlužné částky	200 Kč
10.2.2.	2. výzva k zaplacení dlužné částky	300 Kč
10.2.3.	3. výzva k zaplacení dlužné částky	500 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.