

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

Analýza hypotečních úvěrů na finančním trhu ČR

Monika Mařánková

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Mařánková Monika

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Analýza hypotečních úvěrů na finančním trhu ČR

Anglický název

Analysis of mortgage loans on the financial market of the Czech Republic

Cíle práce

Cílem práce je popsat problematiku hypotečních úvěrů, která bude obsahovat jejich základní charakteristiky a informace o související právní úpravě, zdrojích financování, poplatcích, úrocích, státní podpoře atd. Dále bude popsáno hypoteční bankovníctví. Dílčím cílem je analýza hypotečních produktů u vybraných peněžních ústavů, zhodnocení a porovnání pojištění schopnosti splácet, zjištění dostupnosti financování bydlení a analýza vývoje na českém hypotečním trhu.

Metodika

Práce je zhotovena na základě prostudované odborné literatury, internetových stránek, komunikace s odborníky a kompetentními osobami v konkrétních bankovních institucích. V první části práce jsou hypoteční úvěry definovány a jsou popsány jejich jednotlivé komponenty. Dále se práce zabývá hypotečním bankovníctvím. V praktické části jsou komparovány hypoteční produkty od tří konkrétních bank z hlediska poplatků, úroků, doby splácení a výše, a také je popsán vývoj na českém hypotečním trhu.

Harmonogram zpracování

Literární rešerše - 1. část : 1/2014 - 3/2014

Detailní metodika práce a dokončení druhé části literární rešerše : 4/2014 - 5/2014

Vlastní práce - analytická část : 6/2014 - 9/2014

Vlastní práce - syntéza poznatků, návrhy a doporučení : 10/2014 - 11/2014

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení : 12/2014

Rozsah textové části

50 - 60 stran

Klíčová slova

Hypoteční bankovníctví, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní listy, bonita klienta, úroková sazba, poplatky, státní podpora.

Doporučené zdroje informací

- [1] BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. Jak správně na hypotéky. Praha: Consultinvest, spol. s.r.o., 1997. ISBN 80-901486-5-4.
- [2] ČERNOHORSKÝ PH.D., Ing. Jan a PhDr. Petr TEPLÝ. Základy financí. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.
- [3] DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. Právo hypotečního úvěrování. Praha: C.H.Beck, 2001. ISBN 80-7179-384-1.
- [4] DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví: pro bankéře a klienty. 3. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. ISBN 80-7201-515-X.
- [5] JANDA, Josef. Jak žít šťastně na dluh. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4833-7.
- [6] JANDA, Josef. Spořit nebo investovat?. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3670-9.
- [7] POLOUČEK A KOL., Stanislav. Bankovníctví. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 978-80-7400-491-9.
- [8] SYROVÝ, Mgr. Petr. Financování vlastního bydlení. 5. přepracované vydání. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [9] SYROVÝ, Mgr. Petr a Ing. Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3813-0.
- [10] TYL, Ing. Tomáš. 10 způsobů, jak se (ne)nechat připravit o peníze. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4467-4.

Vedoucí práce

Steininger Michal, Ing., Ph.D.

Termín odevzdání

březen 2015

Elektronicky schváleno dne 6.10.2014

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 6.10.2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan fakulty

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Analýza hypotečních úvěrů na finančním trhu ČR" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 9. 3. 2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Michalu Steiningerovi za jeho hodnotné rady a za veškerou pomoc, kterou mi při tvorbě diplomové práce poskytl. Dále bych ráda poděkovala své rodině za umožnění studia a svému příteli za podporu.

Analýza hypotečních úvěrů na finančním trhu ČR

Analysis of mortgage loans on the financial market of the Czech Republic

Souhrn

Cílem práce je popsat problematiku hypotečních úvěrů, která bude obsahovat jejich základní charakteristiky a informace o právní úpravě, zdrojích financování hypotečních úvěrů, jeho zajištění a systémy krytí. Dále se práce zabývá úvěrovým rizikem a postupem úvěrového procesu. Další kapitola se zabývá bonitou klienta. Kromě toho jsou v práci popsány typy hypotečních úvěrů, výše hypotečního úvěru, doba splatnosti, způsob čerpání a splácení, úroková sazba. Následující kapitola je věnována refinancování hypotečních úvěrů a státní podpoře.

Praktická část je zaměřena na vývoj hypotečního bankovníctví od roku 2009 do roku 2014. Práce je zaměřena na komparaci produktů na finančním trhu v ČR a dělí se na několik částí. V první části jsou stručně popsány vybrané banky a jejich hypoteční produkty, mezi které patří Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka, které zaujímají svým podílem poskytnutých hypotečních úvěrů místo v TOP 3 na hypotečním trhu. Další část práce se zabývá srovnáváním běžných hypotečních úvěrů u vybraných bank. Dílčí částí práce je kapitola o pojištění schopnosti splácet u vybraných bank s daným příkladem. Z uvedeného příkladu u pojištění schopnosti splácet vyplývá nejvýhodnější pořízení u Komerční banky. V poslední části se práce zabývá modelovým příkladem hypotečního úvěru, který je zachycen pomocí tabulek. Ze závěru práce vyplývá, že jestliže si klient sečte splátky na hypoteční úvěr a poplatky, nejvýhodnější pořízení daného hypotečního úvěru vychází u Komerční banky s celkovou částkou za dané období 2 154 360 Kč.

Klíčová slova

Hypoteční bankovníctví, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní list, bonita klienta, úroková sazba, poplatky, státní podpora.

Summary

The aim of the work is to describe the issue of mortgage loans, which will include their basic characteristics and information about legislation, sources of funding its mortgage loans, collateral and the systems of protection. In addition, the work deals with the credit risk and credit process. The next chapter deals with the quality of the client. In addition, the work describes the types of mortgage loans, the amount of the mortgage loan, the repayment period, the method of drawing and the loan, the interest rate. The following chapter is devoted to the refinancing of mortgage loans and State aid.

The practical part is focused on the development of mortgage banking since 2009 to 2014. The work is focused on comparisons of products in the financial market in the Czech Republic and is divided into several parts. In the first part briefly describes the selected banks and their mortgage products, which include mortgage bank, Česká spořitelna and Komerční banka, which occupy its share of mortgage loans granted to place in the TOP 3 in the mortgage market. Another part of the work deals with comparing the conventional mortgage loans for selected banks. Minor parts of the work is the chapter on payment protection insurance for selected banks with the given example. From the above example, the lesson for payment protection insurance the best acquisition at a commercial bank. In the last part of the work deals with a model example of a mortgage loan that is captured by using the tables. From the end of the work, it follows that if a client adds the payments on the mortgage loan and fees, the best acquisition of the mortgage loan is based on the commercial banks with the total amount for the period 2 154 360 CZK.

Keyword

Mortgage banking, mortgage loan, mortgage bond, the creditworthiness of the klient, interest rates, fees, State aid.

Obsah

1. Úvod.....	10
2. Cíl práce a metodika	10
3. Literární rešerše	13
3.1 Hypoteční úvěr	13
3.2 Zdroje financování hypotečního úvěru a jeho zajištění	14
3.2.1 Systémy krytí	15
3.3 Úvěrové riziko.....	16
3.3.1 Úvěrový proces	16
3.3.2 Úvěrové analýzy – bonita klienta	17
3.4 Typy hypotečních úvěrů.....	19
3.5 Výše hypotečního úvěru.....	23
3.6 Doba splatnosti hypotečního úvěru.....	24
3.7 Způsob čerpání a splácení.....	24
3.8 Úroková sazba.....	26
3.9 Refinancování hypotečního úvěru.....	27
3.10 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR	28
4. Praktická část	30
4.1 Vývoj hypotečního bankovníctví v ČR	30
4.2 Komparace produktů na finančním trhu v ČR.....	36
4.3 Hypoteční banka	38
4.4 Česká spořitelna.....	43
4.5 Komerční banka.....	46
4.6 Srovnání běžných hypoték.....	50
4.7 Pojištění schopnosti splácet	53
4.8 Modelový příklad hypotečního úvěru u vybraných bank	57
5. Závěr	61
6. Seznam literatury	64
7. Seznam schémat.....	68
8. Seznam tabulek	68
9. Seznam grafů	68
10. Seznam příloh	68

Seznam zkratek

ČS – Česká spořitelna

HB – Hypoteční banka

HÚ – Hypoteční úvěr

HZL – Hypoteční zástavní list

KB - Komerční banka

KN - Katastr nemovitostí

SJM - Společné jmění manželů

SP – Státní podpora

1. Úvod

Diplomová práce se zabývá analýzou hypotečních úvěrů v ČR. Tento produkt umožňuje lidem pořídit si vlastní bydlení, na které by jinak neměli možnost dosáhnout.

Poskytování úvěrů je jednou ze základních aktiv, kterou se banky zabývají. Úvěry u komerčních bank tvoří rozhodující část aktiv, jsou relativně nepříliš likvidní a současně poměrně rizikovou částí aktiv, ovšem přinášejí vyšší výnosy. Základním zdrojem příjmů komerčních bank jsou úroky.

Likviditě a riziku úvěrů, stejně jako době splatnosti úvěru odpovídá i výše úrokových sazeb, za které banky úvěry poskytují. Banky, které poskytují úvěry, jejich objem reguluje centrální banka či orgány dohledu. Maximální možná výše poskytnutých úvěrů je zpravidla odvozována od kapitálu banky, zajištění úvěrů opravnými položkami závisí na kvalitě úvěru.

V jednotlivých bankách je alokace úvěrů velice různorodá, závisí na podnikatelské strategii banky, velikosti a umístění banky atd. Malé banky mají vyšší podíl u úvěrů drobných a středních podnikatelů, úvěrů spotřebitelských¹, hypotečních a úvěrů do zemědělského sektoru. U velkých bank naopak převládají obchodní a podnikatelské úvěry. Banky u úvěrů vyžadují ve většině zemí i opatření orgánů bankovního dohledu a regulace. V České republice jsou to pravidla České národní banky o úvěrové angažovanosti bank. (Polouček, 2006)

2. Cíl práce a metodika

Cíl práce

Cílem práce je popsat problematiku hypotečních úvěrů, která bude obsahovat jejich základní charakteristiky a informace o související právní úpravě, zdrojích financování, poplatcích, úrocích, státní podpoře atd. Dále bude popsáno hypoteční bankovníctví. Dílčím cílem je analýza hypotečních produktů u vybraných peněžních ústavů, zhodnocení a porovnání pojištění schopnosti splácet, zjištění dostupnosti financování bydlení a analýza vývoje na českém hypotečním trhu a také doporučení nejpříjemnějšího hypotečního úvěru.

¹ Spotřebitelský úvěr – prostřednictvím tohoto úvěru dostane žadatel finanční prostředky na cokoliv, uvedením účelu úvěru získá žadatel lepší úrok, neuvedením účelu zase rychlejší vyřízení, <http://www.mesec.cz/pujcky/spotrebitelske-uvery/>

Metodika

Na základě odborné literatury a internetových zdrojů jsou teoreticky vymezeny základní charakteristiky hypotečních úvěrů. Mezi základní charakteristiky hypotečních úvěrů patří zdroje financování, zajištění a systém krytí. Další charakteristikou je úvěrové riziko a postup při úvěrovém procesu. Mezi významnou charakteristiku hypotečních úvěrů patří bonita klienta. V další dílčí části jsou popsány typy hypotečních úvěrů. Mezi typy hypotečních úvěrů patří účelové hypoteční úvěry, neúčelové hypoteční úvěry, dle způsobu splácení, do kterého patří způsob anuitní, progresivní a degresivní a další. Dále je zmíněna výše a doba splatnosti, způsob čerpání. Způsob čerpání se dále dělí na jednorázové čerpání nebo postupné. V práci je popsána úroková sazba, která závisí na několika faktorech, a to na účelu úvěru, době fixace na výši zajištění úvěru a na bonitě dlužníka. Mezi další charakteristiku hypotečních úvěrů je popsáno refinancování hypotečních úvěrů. Sem patří varianty refinancování a potřebné dokumenty. Práce se také zmiňuje o státní podpoře a podmínkách pro její získání.

V praktické části diplomové práce je provedena analýza hypotečního bankovníctví v České republice od roku 2009 do roku 2014. Dále je provedena komparace produktů - hypotečních úvěrů na finančním trhu v ČR od tří bank, které zaujímají místo v TOP 3 na hypotečním trhu. Do TOP 3 na hypotečním trhu patří Hypoteční banka, která má největší tržní podíl na hypotečním trhu, a to s 28,50 %. Druhou bankou je Česká spořitelna, která zaujímá druhé místo na hypotečním trhu s 26,50 % podílem. Poslední bankou v TOP 3 je Komerční banka. Komerční banka zaujímá třetí místo s tržním podílem, který činí 22,20 %. Hypoteční banka nabízí běžné hypotéky jako je například hypotéka na družstevní byt, hypotéka na rodinný dům, na koupi pozemku, na stavbu a rekonstrukci. HB také nabízí speciální hypotéky. Mezi speciální hypotéky HB řadí hypotéku s bonusem, předhypoteční úvěr a zelenou hypotéku. Česká spořitelna nabízí základní hypotéky, kterými jsou hypotéka ČS, jednoduchá a levná hypotéka. Mezi další nabízené běžné produkty ČS patří americká hypotéka, business hypotéka, hypotéka s premií a hypotéka s proměnou úrokovou sazbou. Komerční banka má v nabídce běžných hypoték například hypoteční úvěr kam patří úvěr Klasik, který je do výše 85 % či hypoteční úvěr Plus, který je do 100 % z ceny zastavených nemovitostí. Dále má v nabídce flexibilní hypotéku, hypotéku 2 v 1 atd. Do speciálních hypoték KB řadí předhypoteční úvěr.

Pomocí vytvořené tabulky (tabulka č. 4) se diplomová práce zabývá srovnáváním běžných hypotečních úvěrů od konkrétních třech zmíněných bank. Tabulka č. 4 zachycuje informace o minimální a maximální výši HÚ v Kč, minimální a maximální dobu splácení, jaké je doba vyřízení hypotečního úvěru. Dále jsou v tabulce č. 4 zachyceny údaje o fixaci úrokové sazby, a to na jeden rok, tři roky a pět let. Také je zmíněna výše změn smluvních podmínek v Kč, a jaké jsou poplatky za vedení účtu, které jsou udávány měsíčně. V další části práce je popsáno pojištění schopnosti splácet u zvolených bank. Jaké jsou možnosti pojištění schopnosti splácet a jeho následné srovnání, které je zachyceno pomocí tabulka č. 5.

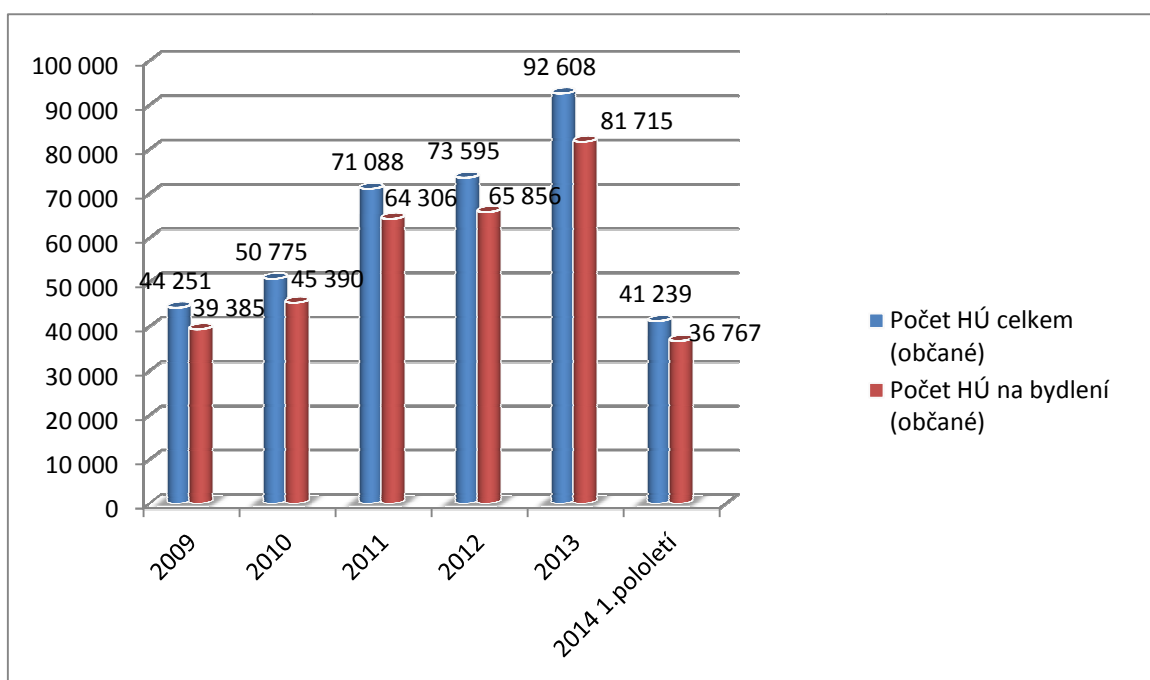
Pro komplexnost je uveden modelový příklad pro pořízení hypotečního úvěru u vybraných bank (HB, ČS, KB), který je zachycen v tabulce č. 6 a v tabulce č. 7. V tabulce č. 6 jsou vybrané hypoteční úvěry s těmito kritérii: Typ HÚ, úroková sazba, měsíční splátka, poplatek za vedení úvěrového účtu, celková měsíční splátka. Poslední údaj v tabulce č. 6 podává informaci o splátkách za celé období. Z tabulky č. 6 lze vyčíst, kde jsou pro klienta nejlevnější výdaje na hypoteční úvěr a kde naopak nejvyšší výdaje. Tabulka č. 7 zobrazuje vybrané poplatky ke zvoleným hypotečním úvěrům. Mezi vybrané poplatky patří zpracování žádosti o HÚ, pořízení výpisu z katastru nemovitostí - dálkový přístup, papírový a elektronický výpis z úvěrového účtu, potvrzení o výši úroků z úvěrů pro daňové účely, první čerpání, druhé čerpání a každé další, čerpání úvěru na základě návrhu na vklad a také potvrzení o výši zaplacených úroků. Údaje pro daná kritéria byla poskytnuta kompetentními zaměstnanci vybraných bankovních institutů a také získána pomocí internetových zdrojů.

3. Literární rešerše

3.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr patří k obvyklým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům. Počet hypotečních úvěrů od roku 2009 do roku 2014 prvního pololetí je zachycen v grafu č. 1. Z grafu č. 1 je patrné, že v roce 2014 – 1. pololetí byl zaznamenán pokles hypotečních úvěrů celkem na občana, a to v rozdílu o 51 369 ks HÚ celkem oproti roku 2013. Pokles byl zaznamenán i u počtu HÚ na bydlení. Bankovní úvěr či hypotéka slouží jako nástroj k dosažení vlastního bydlení. Vlastní bydlení patří k nejčastějším důvodům pro poskytnutí hypotéky, hypoteční úvěr lze čerpat i na pořízení nemovitosti k pronájmu, rekreačního objektu pozemku k následnému prodeji či na libovolný účel. Za jejich základní charakteristický rys lze považovat způsob jejich zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti a to již existující, ale i k té, která vznikne v důsledku využití tohoto úvěru. Z povahy zajištění vyplývá relativně nízké riziko hypotečního úvěrů i jeho možná dlouhodobost. (Dvořák, 2005)

Graf č. 1 – Přehled počtu hypotečních úvěrů v ks



Zdroj: Mmr.cz, cit.online 2014-6-08., vlastní zpracování, 2014

Zápis zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch banky dostatečně snižuje riziko nesplácení, a proto banky mohou nabídnou nižší úroky a dlouhou dobu splácení. Tím to se hypotéka výrazně liší oproti krátkodobým vysoce úročeným úvěrům.

V českém bankovníctví začaly banky ve větší míře poskytovat hypoteční úvěry až po roce 1995, kdy vstoupila v platnost legislativní úprava hypotečního bankovníctví. (Dvořák, 2005)

Hypoteční úvěr je definován dle zákona jako „Úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo jejich části použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ (Zákon č. 172/2012 Sb., o dluhopisech, § 28, odst. 3)

Z definice vyplývá, že splácení úvěru se váže na zastavenou nemovitost a klient touto nemovitostí ručí až po celou dobu životnosti hypotečního úvěru. Dále zákon vymezuje území, na kterém se zastavená nemovitost musí nacházet, a to na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, patřící do Evropského hospodářského prostoru. Před vstupem ČR do Evropské unie mohly banky nabízet hypoteční úvěry pouze na investici do nemovitosti na území České republiky či na jejich pořízení či přestavbu.

Právní úprava hypotečního úvěru se řídí zákonem č. 172/2012 Sb., ze dne 26. dubna 2012 o dluhopisech, kterým se změnil zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Zákon č. 254/2012 Sb., o bankách upravuje poskytování hypotečních úvěrů. Mezi tyto činnosti patří přijímání vkladů od veřejnosti a poskytování úvěrů. Aby banka mohla vykonávat tyto činnosti, musí získat bankovní licenci. (Mfcr.cz, cit.online 2014-06-03; ZákonyČR.cz, cit.online 2014-06-03)

3.2 Zdroje financování hypotečního úvěru a jeho zajištění

Hypoteční úvěry patří mezi úvěry dlouhodobé, pro banky představují tyto úvěry dlouhodobé pohledávky. Aby se banky nedostávaly do problému se svou likviditou², je zapotřebí, aby proti nim stály odpovídající dlouhodobé zdroje jejich poskytování.

² Likvidita je schopnost banky dostat v každém okamžiku svým splatným závazkům, zejména potom vyplatit klientům jejich vklady na základě sjednaných podmínek a schopnost zajistit financování svých aktiv, tj. pokryt požadavky klientů na úvěr.

Hypoteční zástavní listy (HZL) jsou ojedinělým druhem bankovních dluhopisů, které mohou emitovat pouze banky se speciální licencí. Jejich podstatné odlišnosti od ostatních bankovních dluhopisů je 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. (Janda, 2011)

3.2.1 Systémy krytí

Z hlediska způsobu krytí HZL obecně mohou být uplatňovány dva systémy, a to pohledávkový a zástavní. Pohledávkový systém krytí je založen na krytí HZL v oběhu pohledávkami z hypotečních úvěrů, popř. do stanovené míry tzv. náhradním krytím, které je omezeno na některé druhy bezpečných aktiv, to znamená, že HZL mohou být emitovány pouze k již poskytnutým hypotečním úvěrům. (Janda, 2011)

Zástavní systém krytí je založen na krytí HZL souborem zástavních práv k nemovitostem. HZL může tedy banka emitovat ve chvíli, kdy jsou sjednány zástavní smlouvy a nemusí být však poskytnuty hypoteční úvěry. HZL mohou být emitovány obvykle do určité výše hodnoty zastavených nemovitostí. (Bardová, Opltová, Pavelka, 1997)

V ČR se uplatňuje blokový pohledávkový systém krytí HZL založený na následujících principech (Dvořák, 2005):

- jmenovitá hodnota a poměrný výnos (závazky z HZL) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním krytím³,
- dnem, kdy se emitent dozví o právních účincích vzniku zástavního práva lze pro účely krytí HZL použít pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část,
- emitent HZL zajišťuje krytí závazků tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech vydaných HZL. Pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich částí nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží převýšit 70 % zástavní hodnoty.

³ Náhradním krytím závazků z HZL v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze do výše 10 % jmenovité hodnoty a to majetkovými hodnotami např. hotovostí, vklady u ČNB

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Není možné, aby se za hypotéku ručilo např. ručiteli, jako je tomu u stavebního spoření. Zástavní právo k nemovitostem slouží jako garance hypotečního úvěru a je opíráno o smlouvu mezi bankou a klientem. Zastavená nemovitost může představovat přímo předmět úvěru nebo se může jednat o jinou nemovitost. Banka poskytuje dle zákona úvěr, až do výše 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti také požaduje nemovitost ponechat v zástavě celou, ne pouze část. Dále neakceptuje žádné věcné břemeno spojené s nemovitostí. (Srový, 2011)

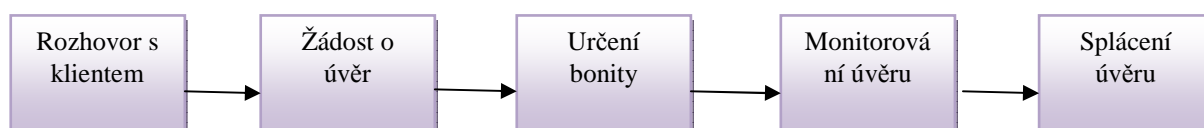
3.3 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je pravděpodobně nejstarším bankovním rizikem a jeho řízení má v bankovníctví zřejmě nejdelší tradici a bylo realizováno dávno před tím, než banky začaly fungovat jako subjekty, které na sebe přebíraly riziko při obchodních transakcích. (Černohorský, Teplý, 2011)

3.3.1 Úvěrový proces

Úvěrový proces lze charakterizovat jako proces od počátečního kontaktu banky s klientem až po splácení úvěru. Jednotlivé části procesu lze znázornit pomocí následujícího schématu č. 1.

Schéma č. 1 – Úvěrový proces



Zdroj: Dvořák, 2005, vlastní zpracování, 2014

V první fázi rozhovoru s klientem je důležité zjištění požadavků klienta, jeho podnikatelského záměru a vyžádání podkladů. V další fázi – žádost o úvěr – banka získává maximum potřebných a vypovídajících informací, které jsou nutným předpokladem ke kvalitnímu posouzení a rozhodnutí o úvěru. Zde se předkládají dokumenty, které je žadatel povinen k žádosti přiložit. Mezi předkládající dokumenty patří doklad totožnosti, souhlas se zpracováním osobních údajů, doložení výše příjmů (potvrzení výše příjmů od zaměstnavatele či daňové přiznání u OSVČ, výpis z katastru nemovitostí o zanesení

zástavního práva, ocenění zastavované nemovitosti a vinkulaci pojištění⁴ nemovitosti ve prospěch banky. Někdy se také předkládá vinkulace životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky. (Černohorský, Teplý, 2011)

Úvěr může být také využit na investici do nemovitosti. Při tomto úvěru jsou dále vyžadovány další doklady. Pro případ koupě nemovitosti je požadována kupní smlouva, výpis z katastru nemovitostí. Pro případ rekonstrukce, výstavby, či opravy jsou potřebné tyto doklady: stavební povolení, rozpočet stavby, výpis z katastru nemovitosti, projektová dokumentace. Seznam dokladů se liší podle typu hypotečního úvěru. (Černohorský, Teplý, 2011)

V rámci určení bonity, tj. při určení stupně rizikovosti úvěrového obchodu banka provádí ohodnocení předložených podkladů podle předem určeného metodického postupu. Jsou hodnoceny jednotlivé oblasti informací (všeobecné, finanční a nefinanční) systémem přidělení bodů. Celkový počet dosažených bodů pak určuje stupeň rizika – bonitu klienta. Po kladném vyřízení žádosti je klient sledován – nastupuje fáze monitorování úvěru – do úplného uzavření úvěrového procesu, tj. do doby splácení úvěru a uhrazení úroků. Jeden z důvodů pro sledování úvěru je kontrola vytváření dostatečného krytí běžného účtu a následně splacení úvěru, dalším důvodem je vytváření rezerv na základě klasifikace úvěrů. (Dvořák, 2005)

Při splácení úvěru včetně veškerého příslušenství (jistiny, úroků a poplatků) je úvěrový proces ukončen.

3.3.2 Úvěrové analýzy – bonita klienta

Pro každou banku je důležité minimalizovat úrokové riziko plynoucí z jejich obchodů, proto mají většinou vypracovaný systém řízení úvěrového rizika, jehož jednou z důležitých součástí jsou úvěrové analýzy (určení bonity klienta).

Úvěrová analýza patří k základním faktorům, které určují kvalitu úvěrového portfolia banky. Jeho primárním cílem je komplexně zhodnotit schopnost klienta v budoucnu splácet poskytnutý úvěr či plnit jiné sjednané závazky vůči bance. Banka při rozhodování o poskytnutí či neposkytnutí úvěru se může dopustit dvou chyb, a to že

⁴ Vinkulace pojištění znamená vázání výplaty pojistného plnění na dohodnuté podmínky, zpravidla ve prospěch věřitele pojištěného - <http://www.mesec.cz/slovnicek/vinkulace-pojisteni/>

poskytne úvěr klientovi, který nebude schopen splácet úvěr včetně úroků či odmítne klienta, který by naopak byl schopen poskytnutý úvěr splácet. (Černohorský, Teplý, 2011)

Tyto možné chyby znamenají pro banku ztrátu, a to z důvodu potenciální ztráty ziskového obchodu, který banka neuskuteční. Úvěrová analýzy by měla co nejspolehlivěji navzájem oddělit obě skupiny klientů.

U některých bank tvoří úvěry fyzických osob významnou část jejich bilance. Informace které banka získává, pro posouzení žádosti jsou informace přímo od klienta - tyto informace získává banka prostřednictvím vyplněného formuláře, který klient odevzdá společně s žádostí o úvěr (zaměstnání, měsíční příjem, finanční závazky klienta apod.) Některé informace banky požadovat nesmějí.⁵, dále interní informace banky – ty má banka k dispozici pouze v případě, že klient byl již dříve jejím klientem (např. obraty na běžném účtu atd.), získává i informace od úvěrových agentur – tyto informace si banka obstarává, jestliže nemá žádné interní informace o klientovi a nakonec informace od jiných bank. Tyto informace je nutné získat někdy proto, aby banky získaly podrobnější informace o jejich dosavadních zkušenostech s některými klienty. (Srový, 2009)

V rámci úvěrové analýzy je významnou metodou Credit scoring. „Tato metoda je založena na analýze historických statistických dat o chování a možnostech určitého segmentu klientů a dalších informací. Za pomoci matematicko-statistických metod jsou vstupní data žadatele o úvěr v systému vyhodnocena (porovnána se statisticky dostatečně spolehlivým vzorkem historických dat). Výstupem je bodové hodnocení žadatele, které určuje, s jakou pravděpodobností budoucí dlužník splatí požadovaný úvěr.“

Z tohoto vyplývá, že klíčovou podmínkou spolehlivého fungování systému credit scoring je shromáždění odpovídajícího vzorku historických dat. Banky také využívají Centrální registr úvěrů. (Černohorský, Teplý, 2011)

Postup při hodnocení bonity

Bonita klienta vypovídá o schopnosti klienta splatit včas a beze zbytku svůj dlužný závazek vůči bance ze svých běžných příjmů. Banka promítá stupeň bonity klienta do

⁵ Např. v USA mají banky přímo zákonem zakázáno požadovat od klienta informace o národnostním původu, rase, náboženství atd.

rizikové marže úrokové sazby poskytnutému úvěru. Účel hodnocení bonity klientů je odlišný. U hodnocení bonity klientů sledujeme dva základní cíle (Srový, 2009):

- 1) Zhodnotit rychle a operativně bonitu klienta včetně její případné změny v určitém časovém úseku,
- 2) identifikovat rychle a včas ty aspekty a faktory úvěrového rizika, které vyžadují podrobnější analýzu.

Stanovení bonity klienta banka provádí na základě zhodnocení základních skupin kritérií. Těmi to kritérii jsou finanční situace klienta, vývoj finanční situace a kvalita informací od klienta.

Podle kvality dlužníka banky je zpravidla požadované prokázání příjmů klientů. Banky nabízejí v některých případech nižší úrokovou sazbu, pokud je pro ně dlužník výhodný. Některé banky jsou ochotni i nějakou desetinku procentního bodu slevit, jestli má dlužník životní pojištění.

3.4 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se dělí do několika skupin. Na rozdíl od jiných úvěrů není pro rozlišení druhu hypotečních úvěrů rozhodující doba jejich splatnosti, ale účel poskytnutí. Hypoteční úvěry lze rozlišit na dva základní typy podle účelu využití, a to účelové a neúčelové. Rozhodujícím faktorem je, zda banka definuje možné způsoby využití poskytnutých finančních prostředků.

Účelové hypoteční úvěry

Účelové hypoteční úvěry musí klient použít pouze na předem definované účely, dají se označit jako zajištění potřeb bydlení. Účelovou neboli klasickou hypotéku lze získat na koupi nemovitosti, stavebního pozemku, výstavbu nemovitosti či rekonstrukci, modernizaci, opravy nemovitosti a také na případné získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.) (Finance.cz, cit.online 2014-06-02)

Objektem hypotečního účelového úvěru může být stavební pozemek nebo také nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka). Nemovitosti sloužící k individuální rekreaci, bytový dům, provozní dům. Nemovité příslušenství, které je

součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, atd.) či případné podnikatelské objekty. (Finance.cz, cit.online 2014-06-02)

Neúčelové (americké) hypoteční úvěry

Neúčelový hypoteční úvěr neznamena pro klienta žádné omezení. Tím to úvěrem lze financovat i movité věci jako je osobní automobil, studium dětí v zahraničí nebo zájezd kolem světa. Za nevýhodu jsou považovány poměrně vysoké poplatky za poskytnutí a za správu úvěru. Úrokové sazby se pohybují zhruba od 2 % výše, podmínkou je zastavení nemovitosti. (Srový, Tyl, 2011)

Podle způsobu splácní

Hypoteční úvěry umožňují 3 druhy způsobu splácní, a to (Srový, 2009, Tomanová, 2013):

- 1) Anuitní – tento způsob je nejrozšířenější, po celou dobu trvání úvěru je klient nucen platit stejnou výši měsíční splátky. Zpočátku je větší část peněz splátkou úroků a menší část je splátkou daného dluhu, ale postupem času je poměr změněn – úrok se zmenšuje
- 2) Progresivní – klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují
- 3) Degresivní – z počátku klient platí větší měsíční splátku, která je postupem času snižována. Splácní je vhodné pro starší lidi.

V tuzemsku je možné získat několik druhů hypotečních úvěrů.

Hypotéka bez dokládání příjmů

Hypotéka bez dokládání příjmů je pro ty klienty, kteří nejsou schopni doložit všechny své příjmy. Nejčastěji jde o klienty, kteří optimalizují své finance před finančním úřadem. Tato vrstva klientů se pohybuje na úrovni šedé ekonomiky. Na jedné straně vytvářejí obraty, které plynou z legální činnosti, na druhé straně nechťejí všechny své příjmy přiznávat a tím pádem z nich platit daň z příjmů a také zdravotní pojištění a pojistné na důchodové zabezpečení. Běžný žadatel o hypoteční úvěr musí doložit své příjmy. Nejčastěji se dokládají příjmy výpisem z bankovního účtu nebo předložením daňového

přiznání. Lidé, kteří si pořizují hypotéku bez dokládání příjmů, rovněž bance dokládají své příjmy, ne však na základě daňového přiznání, nýbrž dle faktur nebo přehledů svého finančního majetku, který k nějakému dni drželi. (Janda, 2013)

Hypotéky bez doložení příjmu mají oproti klasickým dvě nepatrné nevýhody, banky si účtují vyšší úrokovou sazbu než v případě řádného doložení příjmů a LTV⁶ bývá u těchto úvěrů nižší, pohybuje se na úrovni 50 až 60 procent ze zástavní hodnoty nemovitosti.

Americká hypotéka

Americká hypotéka je vhodná pro všechny, kdo vlastní nemovitost a potřebuje větší objem finančních prostředků, které by například prostřednictvím spotřebitelských úvěrů nemohl získat. V praxi to funguje tak, že majitel nemovitosti zastaví u banky nemovitost a dostane úvěr. Získaný úvěr pak postupně splácí. Finanční prostředky z takto získaného úvěru může použít na cokoli. Oproti klasické hypotéce má americká hypotéka vyšší úrokovou sazbu a současně banky nepůjčí na úplnou odhadní cenu, ale třeba jen na její polovinu. (Janda, 2013)

Australská hypotéka

Princip Australské hypotéky spočívá v tom, že čím vyšší úvěr si klient pořídí, tím více ušetří, neboť mu banka sníží úrokovou sazbu. Například za každý milion korun banka klientovi sníží úrokovou sazbu o 0,1 procentního bodu. (Hypotecnibanka.cz, cit.online 2014-06-02)

Kombinovaná hypotéka

Podstatou kombinované hypotéky je sjednání dvou produktů – investice, ať už ve formě pojištění či podílového fondu a hypotečního úvěru. Na začátku je potřeba financování bydlení, k níž má celé řešení sloužit. Rozdíl oproti klasické hypotéce je, že klient splácí bance pouze úroky z HÚ a nikoliv jistinu. Zároveň ukládá poměrně značné prostředky (odpovídající zpravidla pomyslné splátce jistiny) do investičního produktu, přičemž se předpokládá, že takto uložené prostředky se zhodnotí a na konci celého splácení

⁶ LTV – Loan to Value vyjadřuje výši hypotečního úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti, základní ukazatelem je procento, které představuje z hodnoty nemovitosti částku, kterou banka v daném případě půjčí

jimi jednorázově umoří⁷ jistinu. Může nastat i riziko, při kterém dochází k propadu hodnoty investovaných prostředků v pojištění či fondch. Zde můžou nastat v zásadě dvě situace. V první situaci kvůli poklesu trhů nezbude klientovi pro splácení jistiny bonusový výnos. Ve druhé situaci investované peníze nebudou stačit na umoření jistiny a klient tak bude doplácet z vlastních finančních prostředků. (Měšec.cz, cit.online 2014-06-02)

Offsetová hypotéka

Offsetová hypotéka nebo také hypotéka s bilančním mechanismem není na tuzemském hypotečním trhu takřka zastoupena. Tento druh hypotéky má několik výhod jak pro banky, tak i pro movité klienty, kteří nechtějí všechny své finanční prostředky vložit do pořizované nemovitosti. Volné peníze jsou uloženy na bilančním účtu, díky kterému klient platí na úrocích a splátkách hypotéky o něco méně. (Janda, 2013)

Hypotéka na pronájem

Hypoteční úvěr lze získat i na takovou nemovitost, která bude příjmy z pronájmu umořovat splátky. V předešlých letech byl tento způsob velice oblíbený. Klient si pořídil HÚ na nemovitost, kterou splácel příjmy z pronájmu. V dnešní době o tuto hypotéku není až takový velký zájem, ale banky stále půjčují i na základě tohoto důvodu. Tento typ hypotéky je vhodný pro každého kdo má dostatek finančních zdrojů a zároveň jistý příjem z pronájmu. Je vhodná pro klienta, který si pořídí bytový dům jako projekt, ze kterého chce získávat rentu v podobě pravidelného nájmu od nájemníků. (Janda, 2013)

Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr je úvěr, který slouží k pořízení nemovitostí, které lze obecně financovat hypotékou, ale dočasně není možné vložit na nemovitost zástavní právo – v okamžiku čerpání není možné mít zastavenou nemovitost. Po době splatnosti předhypotečního úvěru nebo kdy je možné nemovitost zastavit, přechází úvěr na běžnou hypotéku. Úvěr má vyšší úrokovou sazbu, a to proto, že se jedná o nezajištěný úvěr. Nejčastěji se předhypoteční úvěr používá při koupi bytů od obce, koupi družstevního bytu, koupi nemovitosti z dražby, pořízení bytů v rámci developerských projektů, výstavba montovaných domů a také při individuální výstavbě rodinných domů, kdy ještě není

⁷ Úmor – splátka jistiny

možné zapsat rozestavěnou stavbu do katastru nemovitostí. (Golemfinance.cz, cit.online 2014-06-01)

Výhody předhypotečního úvěru

- Řešení pro klienty bez vhodné zástavy,
- větší dostupnost bydlení.

Nevýhody předhypotečního úvěru

- Splácí se pouze úroky, nesnižuje se jistina (výše dluhu),
- vyšší úroková sazba zvyšuje nákladnost celého záměru.
- některé banky si účtují dvojí poplatek za správu hypotéky i předhypotéky.

Nadst procentní hypotéka

„Nadst procentní hypotéka“ není řádným druhem, banka půjčí klientovi více, než kolik činí hodnota nemovitosti, která je předmětem úvěru. Některé banky jsou schopny svým klientům půjčit až o třetinu více. Podmínkou je, že hypotéka se vztahuje na velice kvalitní nemovitosti a budoucím dlužníkem je bonitní klient, u kterého je předpoklad, že svůj závazek splatí bez jakýchkoliv komplikací. Přebývající peníze, které dlužník získá nad rámec hodnoty nemovitosti, může využít na cokoliv. Nejčastěji se tato forma úvěru používá na rekonstrukci nemovitosti nebo na zařízení a vybavení budoucí domácnosti. (Janda, 2013)

3.5 Výše hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je z hlediska svého zajištění těsně spojen s nemovitostí sloužící jako zástava, jeho maximální výše je omezena dvěma faktory. Prvním faktorem je výše disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru. Úvěr musí být primárně splácen z příjmů klienta. Výše disponibilních zdrojů musí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti. Druhým faktorem je cena zástavy neboli tzv. výše zadlužitelné hodnoty⁸. Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy. (Bardová, Opltová, Pavelka, 1997)

⁸ Zadlužitelná hodnota nemovitosti představuje částku, za kterou by bylo nejpravděpodobněji možné danou nemovitost prodat v případě, kdy by klient nebyl schopen řádně splácet poskytnutý hypoteční úvěr

3.6 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Doba splatnosti je určována schopností příjemce úvěru splácet úvěr po celou dobu splatnosti 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 úvěru. Doba splatnosti úvěru je omezena i ekonomickou výhodností pro klienta. S rostoucí dobou splatnosti na jedné straně sice klesá výše jednotlivých splátek úvěru, na druhé straně se však zvyšuje celkový objem splacených úroků. (Finance.cz, cit.online 2014-06-01)

3.7 Způsob čerpání a splácení

Existují dva druhy způsobu čerpání. Hypoteční úvěry mohou být čerpány jednorázově nebo postupně. U jednotlivých případů se způsob odvíjí od účelu, na jaký je úvěr poskytován.

Jednorázové čerpání se používá v případech, kdy je z úvěru financována koupě již existujícího objektu (např. nemovitosti). Také se používá na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru. Postupné čerpání se používá v případě, kdy 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, musí být po celou dobu splněno to, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne zastavitelnou hodnotu (či její stanovenou část) nemovitosti. (Dvořák, 2005)

Splácení hypotečního úvěru se odvíjí od způsobu jeho čerpání. Způsob splácení může být degresivní, anuitní, progresivní.

Degresivní splácení je takové, kdy na začátku splácení klient umožňuje nesplacenou jistinu po co nejvyšších sumách. Celý proces degresivního splácení je nastaven na jeden rok. Poté se stanovuje splátka na nové období, ta bude o něco nižší, než činila splátka v předchozím roce. Řada tuzemských bank požaduje, aby při degresivním způsobu splácení hypotéky byly na předem dané období (např. na rok) všechny splátky ve stejné výši, a to z důvodu úvěrového rizika. Na rozdíl od anuitního nebo progresivního splácení má degresivní tu výhodu, že klient zaplatí méně na úrocích. Nevýhodou je vyšší splátka. (Janda, 2013)

Anuitní způsob splácení je založený na principu, že splátka úvěru je po celou dobu pevná, pokud se nezmění v průběhu trvání hypotečního úvěru úroková sazba. Tento způsob splácení je výhodný zejména pro dlužníky, kteří si nemohou dovolit vyšší splátky, jako je tomu v případě degresivního způsobu splácení. Nevýhoda tohoto způsobu je, že při anuitním splácení dlužník přeplatí hypotéku více – zaplatí více na úrocích. Vzorec na tento způsob je uveden níže. (Hypoindex.cz, cit.online 2014-06-01)

$$S = U \cdot \frac{q^n \cdot (q - 1)}{q^n - 1}$$

S – anuitní splátka

U – půjčená částka

n – počet období (čas)

q - q= 1+ úroková míra za časovou jednotku

U progresivního způsobu splácení hypotečního úvěru se během času zvyšují splátky jistiny. Progresivní splácení je výhodnější pro mladé rodiny, které potřebují peníze, aby zvládly výpadek příjmů způsobený tím, že jeden z rodičů je na mateřské/rodičovské dovolené. Nevýhodou je, že nižší splátky úvěru způsobují pomalejší klesání celkového úvěru. Klient tak zaplatí více na úrocích. Tento způsob je pro banky nejrizikovější, proto se v praxi používá nejméně. Výhody přináší, jestliže klient očekává růst příjmů v závislosti na vývoji pracovní kariéry nebo potřebuje na začátku co nejnižší splátku hypotéky. (Peníze.cz, cit.online 2014-06-01)

Odložené splácení znamená, že se klient domluví s bankou a během daného období platí pouze úroky z úvěru. Po ukončení tohoto odkladu se hypotéka začne splácet nejčastěji prostřednictvím anuit. Část trvání splatnosti úvěru je splácen pouze úrok, naroste výše splátky ve zbývajícím období. Na vlastní úmor úvěru tak zbude v konečném součtu méně času. Z toho vyplývá, že splátka bude vyšší. (Janda, 2013)

3.8 Úroková sazba

Úroková sazba závisí na několika faktorech. Zejména závisí na účelu úvěru, době fixace na vyšší zajištění úvěru a na bonitě dlužníka.

Podle účelu jsou nejnižší úrokové sazby pro úvěry, které jsou na vlastní bydlení. Tyto úvěry jsou pro banky nejméně rizikové, proto je mohou poskytovat levněji. Dražší jsou úvěry, které se poskytují na pronájem nemovitostí, zde je pro banku vyšší riziko. Odráží se tady fakt, jak se bude dařit tyto nemovitosti pronajímat a jaký z nich bude mít majitel zisk. Navíc majitel neručí „střechou nad hlavou“. Stejně tak dražší jsou úvěry poskytované jako americké hypotéky, např. na vybavení domácnosti. Nejdražší jsou hypotéky bezúčelné. (Srový, 2009)

Podle fixace výše úrokové sazby závisí na době fixace. Sazba se liší podle toho, jestli klient chce mít jistotu neměnné sazby na 1 rok, 3 roky nebo na 5 let. Čím větší chce klient jistotu, tím více musí zaplatit. Proto sazby pro vyšší fixace jsou dražší. (Tyl, 2012)

Výše úrokové sazby také závisí na vyšší zajištění úvěru. Z hlediska banky je rozdíl, jestli na nemovitost za 2 mil. Kč má půjčit:

- 1 mil. Kč, nebo
- 2 mil. Kč, nebo dokonce
- 2,5 mil. Kč.

Pro banku je rizikovější půjčit celé 2,5 mil. Kč a toto riziko si musí nechat zaplatit, a to v podobě vyšší úrokové sazby.

Pokud banka půjčuje na nemovitost v hodnotě 2,5 mil. Kč jenom 1 mil. Kč, klient se na financování podílí svými vlastními penězi, a to dává bance vyšší jistotu, že klient bude ochoten splácet.

Podle kvality dlužníka banky zpravidla požadují prokázání příjmů klienta, který splácí hypoteční úvěr. Banky chtějí znát příjem nebo chtějí znát platební dění u jiného peněžního ústavu (např. refinancování úvěru u jiné banky). Ne vždy banky nevyžadují prokazování příjmů dlužníka, ale chtějí za to lepší zajištění (vyšší hodnotu zástavy) nebo také vyšší úrokovou sazbu úvěru.

Jestli je pro banku dlužník z jejich hlediska „kvalitnější“ může banka nabídnout nižší úrokovou sazbu. Pokud klient má životní pojištění, tak je banka ochotna nějakou desetinku procentního bodu slevit.

3.9 Refinancování hypotečního úvěru

Refinancování hypotečního úvěru znamená splácení úvěru novým hypotečním úvěrem zpravidla u jiné banky. Důvodem k refinancování bývá získání lepších podmínek, a to jak získání nižší úrokové sazby, tak i získání delší doby splácení a lepší podmínky pro splácení. K tomuto rozhodnutí může vést nespokojenost klienta k bance, která mu poskytla hypoteční úvěr. Hypoteční úvěr lze refinancovat pouze v době, kdy končí fixace. Důležité je správné načasování, klient musí včas vyjednávat s bankou, u které má úvěr o nových podmínkách. Jestliže klient začne vyjednávat pár dní před ukončení doby fixace, bývá už pozdě k získání nových podmínek. Banka poskytující refinancování hypotečního úvěru si může dovolit snížit úrokovou sazbu, jelikož získává prověřeného klienta, který již někde pravidelně splácí a tím eliminuje riziko, které se běžně promítá do úrokové sazby. (Hipik.cz, cit.online 2014-06-04)

Varianty refinancování

Existují tři způsoby refinancování. První z nich se týká klasického úvěrového refinancování. Zde je zapotřebí, aby žadatel doložil několik podstatných dokumentů dle podmínek jednotlivých bank. Touto variantou je možné refinancovat dříve získaný úvěr na nemovitost, tak i účelové a neúčelové úvěry spojené s investicemi do nemovitosti. Druhá možnost souvisí s převzetím dluhu. Banka převezme všechny dosavadní závazky, a to ať již původní úrokovou sazbu a délku trvání hypotečního produktu, tak i nabízené slevy. Třetí varianta v podobě zjednodušeného financování přináší klientovi časovou úsporu, neboť se tu vyhne dokládání některých dokladů. V tomto případě využívají bankovní instituty starší podklady. Tuto možnost volí lidé, kteří si vzali hypotéku na dům či byt s dobou splatnosti maximálně 25 let. Hypoteční úvěr je poskytnut do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. (Uveronline.cz, cit.online 2014-06-04)

Potřebné dokumenty pro refinancování

Klient musí doložit listiny, jako je smlouva, příjem a podklady k nemovitosti. Smlouva neboli žádost o refinancování obsahuje výši hypotéky, kontaktní údaje, účel

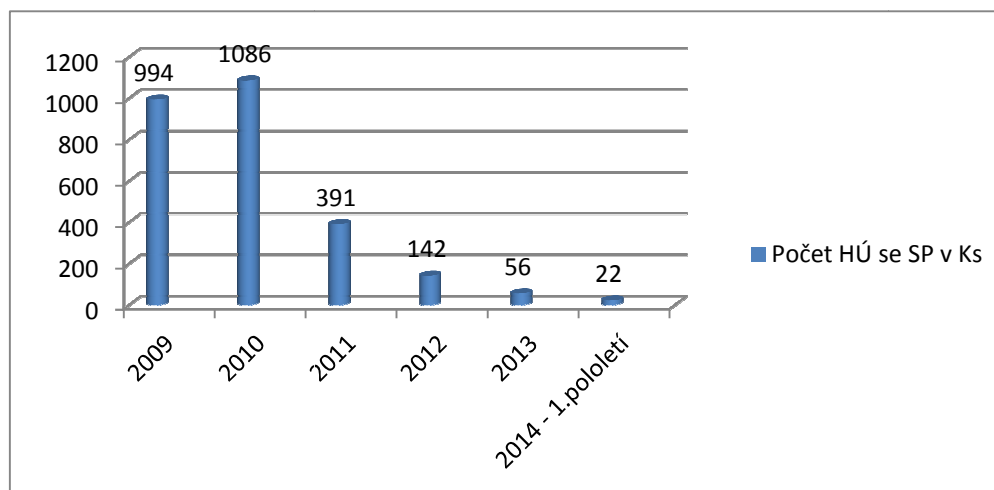
půjčky atd. Uvádějí se tu i skutečné příjmy a výdaje dané domácnosti, též i úvěrové smlouvy a výpis z bankovního účtu. Formulář o doložení příjmů je nutné nechat potvrdit od zaměstnavatele, místo něj se může odevzdat orazítkované daňové přiznání. V rámci podkladů k nemovitosti se dokládá aktuální výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, doklad o odhadující ceně nemovitosti a jiné materiály. (Uveronline.cz, cit.online 2014-06-04)

3.10 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

Státní podpora je vyplácená na základě vládního nařízení č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. Podpora je určena pro žadatele do 36 let, může být přiznána k hypotečnímu úvěru na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem a je vyplácena po dobu splácení úvěru, nejdéle však 10 let. V současné době (červen 2014) je státní podpora vypsána ve výši 0 %. (Měšec.cz, cit.online 2014-06-04)

Z následujícího grafu č. 2 je patrný nejvyšší počet HÚ se státní podporou v roce 2010, a to s počtem 1089 kusů. V roce 2013 následoval pokles hypotečních úvěrů se státní podporou o 1030 ks. A v roce 2014 – 1. pololetí byl počet hypotečních úvěrů se státní podporou v počtu 22 ks

Graf č. 2 – Počet HÚ se SP v ks



Zdroj: Mmr.cz, cit.online 2014-6-09, vlastní zpracování, 2014

Základní podmínky, které musí žadatel o státní finanční podporu splňovat je několik. Žádost o podporu musí být bance předána nejdříve v den podpisu smlouvy o

poskytnutí hypotečního úvěru a nejpozději v den prvního čerpání hypotečního úvěru. Žadatelé o podporu nesmí v roce podání žádosti o podporu dosáhnout věku 36 let. Žadatelem může být jedna fyzická osoba, nebo manželé.

Hypoteční úvěr musí splácet výhradně žadatelé o státní finanční podporu. V případě, že jsou ve smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru uvedeny i jiné osoby, nemůže být podpora poskytnuta. Kupovaný rodinný dům s jedním bytem, případně byt musí být ve výlučném vlastnictví žadatele, pokud o podporu žádá pouze fyzická osoba, nebo ve společném jmění manželů, pokud o podporu žádají manželé. (Hypotecníbanka.cz, cit.online 2014-06-04)

K datu podání žádosti o podporu nesmí být žádný z žadatelů vlastníkem jiného bytu nebo rodinného domu (s výjimkou nemovitosti, ke které požaduje podporu). Účelem hypotečního úvěru musí být koupě nemovitosti na základě kupní smlouvy, přičemž není přípustné, aby z hypotečního úvěru byla financována pouze část pořizované nemovitosti. Pořizovanou nemovitostí musí být byt, nebo rodinný dům s jedním bytem. (Hypotecníbanka.cz, cit.online 2014-06-04)

K datu podání žádosti o státní podporu musí uplynout nejméně dva roky:

- od nabytí vlastnictví k rodinnému s jedním bytem prvním vlastníkem
- ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o byt, který vznikl změnou dokončené stavby (např. přístavba atd.)
- od nabytí vlastnictví k rodinnému domu s jedním bytem prvním vlastníkem,
- od nabytí vlastnictví k budově, ve které se byt nachází, prvním vlastníkem, pokud se nejedná o byt vyčleněn prohlášením vlastníka následně po kolaudaci domu,
- ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví vystavěného na základě smlouvy o výstavbě,
- po celou dobu pobírání podpory je klient povinen dodržovat všechny podmínky uvedené v nařízení vlády.

Podklady, které musí být doloženy k žádosti o poskytnutí státní finanční podpory dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. je čestné prohlášení na formuláři banky, kupní smlouva opatřená doložkou o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (originál

nebo úředně ověřená kopie), výpis z katastru nemovitostí se zapsaným vlastnickým právem žadatele a doklad prokazující uplynutí dvouleté lhůty. (Hypotecníbanka.cz, cit.online 2014-06-04)

V případě vzniku pochybností o splnění některých z podmínek přiznání podpory může banka požadovat i další potřebné doklady.

4. Praktická část

Hypoteční bankovníctví v České republice

České hypoteční bankovníctví má dlouhou tradici. První hypoteční úvěry a s nimi související hypoteční zástavní listy se jako specifický druh finančních operací poprvé objevili v 18. století na území Slezska. Hypoteční bankovníctví se rozvíjelo především v době rozvoje zemědělství, obchodu i průmyslu v polovině 19. století, kdy hypoteční úvěry představovaly dostupnou možnost získání finančních prostředků. Na českém území byla první hypoteční banka Hypoteční banka Království českého založena roku 1865. S nástupem Protektorátu byl sektor hypotečního bankovníctví prakticky zlikvidován. Hypoteční bankovníctví bylo formálně obnoveno v roce 1990. Hypoteční úvěry od této doby jsou oblíbeným zdrojem dlouhodobého financování, především nemovitostí určeným k bydlení. (Ekonomie-management.cz, cit.online 2014-06-04)

4.1 Vývoj hypotečního bankovníctví v ČR

Novodobý trh financování bydlení začal vznikat v porevolučních letech přípravou podmínek a legislativního rámce. Příprava podmínek, respektive legislativního rámce hypotečního financování probíhala v období let 1990 až 1995. Podmínkou formálního startu hypoték byl funkční zákon o dluhopisech a vznik kapitálového trhu. V roce 1990 vznikl zákon o dluhopisech, ale nefunkčnost kapitálového trhu byla jednou z překážek reálného startu hypoték. V roce 1995 byly splněny všechny podmínky pro formální start hypotečního úvěrování a dne 14. 9. 1995 dostala Českomoravská hypoteční banka (dnes Hypoteční banka) první oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů. (Hypindex.cz, cit.online 2014-06-05)

Prvních pět let existence hypotečního bankovníctví bylo velmi náročných. Toto období lze charakterizovat jako dobu hledání a obhajování existence hypotéky. ČNB dala

během roku 1995 – 1997 svolení k zahájení hypotečního úvěrování většině významných bank. Na trhu se začaly objevovat nové produkty, služby atd. V roce 1995 byla zformulována první úspěšná hypoteční strategie na českém trhu, a to Českomoravskou hypoteční bankou (dnes Hypoteční banka). Rok 1996 byl velmi pomalý, ale slibný pro rozjezd hypotečních úvěrů, banky poskytly občanům 5 526 hypotečních úvěrů. V roce 1997 byla velká finanční a hospodářská krize, která se dotkla i hypotečního bankovníctví, v tom to roce se poskytlo občanům pouze 3 362 hypotečních úvěrů. V následující tabulce č. 1 lze vidět charakteristiku prvních pěti let hypoték na českém trhu.

Tabulka č. 1 – Charakteristika prvních pěti let hypoték na českém trhu

Objemy hypotečních úvěrů	Nízké	Od roku 1997 do r. 1999 hypoteční trh čelil silné hospodářské recesi
Úrokové sazby	Vysoké	Extrémně vysoké úrokové sazby byly velkou překážkou
Produktová nabídka	Omezená	Nabídka hypotečních úvěrů byla velmi omezená ⁹
Podmínky poskytnutí úvěru	Přísné	Min. zkušenosti s řízením rizika, neexistoval registr dlužníků
Distribuční kanály	Pobočky	Na trhu bylo 7 bank
Státní podpora	Aktivní	Platnost státní podpory

Zdroj: Hypoindex.cz, cit.online 2014-6-08, vlastní zpracování, 2014

V prvních pěti letech se nedalo hovořit o masové oblibě hypotečních úvěrů. Přelom nastal až v roce 2000. V letech 2000 až 2005 byl počet hypotečních úvěrů 168 521. V roce 2010 objem uzavřených hypoték vzrostl meziročně o 25,3 %. Klienti bank projeví největší zájem o hypotéky s úrokovou sazbou fixovanou na 3 a 5 let.

Vývoj hypoték lze rozdělit do několika fází.

První fáze od roku 1995 do roku 1999 – v roce 1995 vzniklo nové odvětví, banky se učily jak hypotéky zformulovat, jak je distribuovat, zpracovávat, jaká jsou s nimi spojená

⁹ minimum produktů, LTV do 70 %, pouze pětiletá fixace atd.

primární rizika. V tom to období byly uvedeny státní podpory, které pomohly k pozvolnému rozjezdu hypoték.

Druhá fáze od roku 2000 do roku 2005 – v tom to období vznikl hypoteční trh a konkurence, nastala expanze inovací, rozvinuly se produkty a způsob distribuce. Pro klienty se výrazně zvýšila dostupnost hypoték.

Třetí fáze od roku 2006 do roku 2010 – v tom to období došlo k hypotečnímu boomu a recesi, kdy byl růst v řádu desítek procent vystřídán na podzim 2008 recesí a následným propadem trhu, který trval až do září 2010.

Začátkem března roku 2009 sazby hypoték padají, dochází i ke zvýšení počtu i objemu poskytnutých hypoték. Přesto měsíc leden se řadí mezi měsíce, který nebyl příznivý. Poskytlo se pouze 4 417 hypoték. Důvod pro pokles počtu poskytnutých hypoték je několik. Na straně bank stojí obezřetnost, dochází k omezování některých typů produktů a k přísnějšímu posuzování žadatele. U klienta je hlavním motivem především vyčkávání na pokles úrokové sazby. Za uplynulé čtvrtletí došlo tak k meziročnímu poklesu počtu nově poskytnutých hypoték o více než 31 %. Březen přinesl bankám radost v počtu hypoték, ty vzrostly oproti únoru o více než 79 % a oproti lednu přes 115 %. Průměrná výše hypotečního úvěru se dostala mírně pod 1,7 mil. Kč. Úrokové sazby hypoték se dlouho držely kolem 5,75 %. V březnu začaly některé banky poskytovat významné slevy na úrokových sazbách, to se projevilo poklesem úrokových sazeb o 0,25 procentního bodu na 5,50. Prosincová data roku 2009 potvrdila rostoucí trend v počtu a objemu poskytnutých hypoték díky oživení se bankám podařilo přehoupnout přes 70 miliardovou hranici. Úrokové sazby koncem roku se pohybují ve výši 5,61 %.

Rok 2010 byl lepší než rok 2009, který patřil v posledních pěti letech mezi ty nejhorší. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2010 byl 84,8 miliardy korun. Celkem bylo sjednáno 50 775 úvěrů. Oproti roku 2009 jde o nárůst, a to v počtu úvěrů o 6 524 úvěrů, celková výše se pohybuje v rozdílu 10,9 miliard korun. V procentním vyjádření bylo v roce 2010 oproti roku 2009 poskytnuto o 14,8 % více peněz. V polovině roku 2010 došlo k prolomení magické pětiprocentní hranici u úrokových sazeb. V lednu se úrokové sazby pohybovaly ještě nad pěti procenty (5,52%). V červnu klesla průměrná úroková sazby o další 2 desetiny procentního bodu na 4,92 %. Objem poskytnutých hypoték v červnu překročil hranici osmi miliard korun a překonal výsledky ze stejného

období roku 2009. Konec roku 2010 byl velmi příznivý. Díky zlepšující se makroekonomické situaci v České republice, také díky velmi příznivému vývoji úrokových sazeb a dalším vlivům se bankám za celý rok podařilo uzavřít 50 386 hypotečních úvěrů v celkové hodnotě 84,26 miliard korun. V meziročním porovnání se jedná o 13 % nárůst jak v počtu, tak objemu poskytnutých hypoték a čtvrtý nejlepší výsledek v novodobé historii hypotečního bankovníctví v ČR. Úroková sazba vykazuje stále klesající trend. Průměrná úroková sazba všech poskytnutých hypoték v prosinci klesla o desetinu procentního bodu a opět se přiblížila o kus k hranici 4 %. V součtu za celý rok 2010 průměrná úroková sazba hypoték klesla o více než 1,25 procentního bodu.

Čtvrtá fáze od roku 2011 do roku 2014

Hypoteční trh v roce 2011 dosáhl objemu 117 miliard korun, což představuje zhruba 40 procentní nárůst oproti roku 2010. Tento rok byl ovlivněn například ekonomickým oživením v ČR či poklesem míry nezaměstnanosti. Rekordní úrokové nízké sazby klesly až na 3,65 %. Český hypoteční trh v roce 2012 překonal hranici 120 miliard, jde tak po roce 2007 o druhý neúspěšnější rok v historii českého hypotečního bankovníctví. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů vzrostl o 3 % oproti roku 2011. V tom to roce již po páté uhájila Hypoteční banka pozici hypoteční jedničky na českém trhu v nové produkci. V tom to roce byly klíčové rekordně nízké úrokové sazby. Na konci roku 2012 dosáhla průměrná úroková sazba hodnotu pod 3,25 %. I z toho to důvodu byl tento rok označen jako za historicky nejpríznivější k pořízení vlastního bydlení financovaného prostřednictvím hypotečního úvěru. I rok 2013 byl příznivý pro hypoteční trh. Celkové objemy se vyšplhaly na necelých 156 miliard korun. Objem úvěru tak narostl oproti roku 2012 o 28 %. Úroková sazba klesla nejnižší za sledované období, a to až na 2,95 % v měsíci červen. Zlomovým měsícem pro hypotéky byl červen, kdy padla nejen celkově rekordní úroková sazba, ale i nejvyšší počty a objemy. Nejvyšší počty hypotečních úvěrů si tedy připsal červen, a to přesně 10 613. V úrokové sazbě byl rok 2013 příznivý pro sazbu už od začátku roku. Nejvyšší sazba byla v lednu a v únoru, tedy 3,31 % a i ta byla nižší, než celková průměrná sazba za celý rok 2012. Sazby se na své dno dostali již ve zmíněném červnu. Pak začaly mírně růst, ale rok byl zakončen na stále velmi nízké hodnotě, konkrétně 3,06 %. Rok 2014 začal zlehka, průměrná úroková sazba hypotečního úvěru se v lednu dostala na 3,08 %. Počty i objemy hypotečních úvěrů za leden 2014 byly za poslední tři roky nejnižší. V lednu nedosáhly objemy ani na hranici sedmi miliard. Nízké lednové

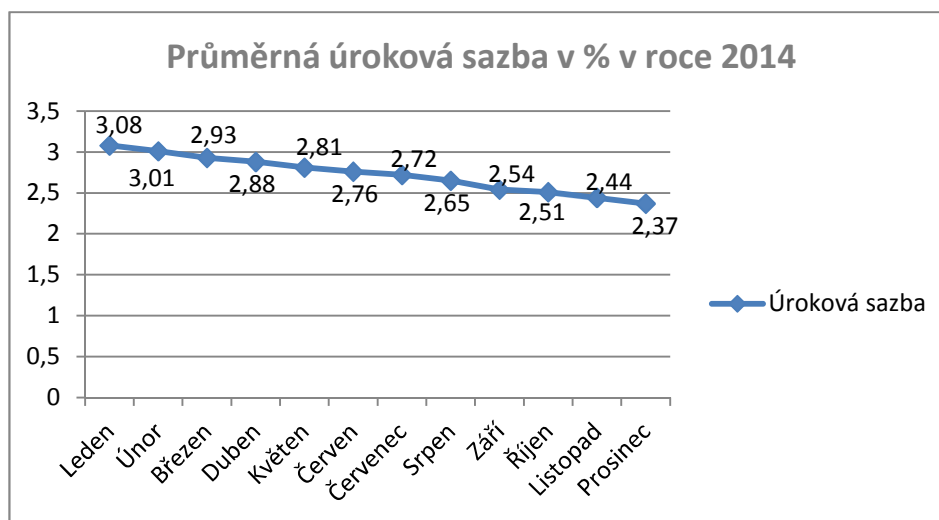
objemy mají důvod čistě administrativní - začal platit nový občanský zákoník a nové formuláře a procesy vyžadovaly určitý čas k zpracování. Banky ale tuto nepřízeň na další období potlačí, a to nižšími úrokovými sazbami. Z lednových 3,08 % klesla v únoru průměrná sazba hypoték na 3,01 %, což je pokles o 0,07 procentního bodu, tím vzrostl zájem o hypotéky. I v březnu padala průměrná úroková sazba, a to na 2,93 % a sazby jsou ještě o 0,02 procentního bodu nižší. Objemy oproti únoru vzrostly o více než čtyři miliardy korun. Ke snížení sazeb vedl stejně jako loni jarní konkurenční boj. V dubnu roku 2014 průměrná sazba hypotéky spadla na 2,88 %. Snižování úrokové průměrné sazby stále pokračuje, a to snížením na 2,81 %. Zájem o hypotéky se znovu probouzí. I v červnu průměrná úroková sazba klesá o 0,05 procentního bodu. Celkový objem hypoték činí 15,205 miliard korun. Oproti květnu sice došlo k navýšení objemů, ale ve srovnání s červnem 2013 šlo o pokles o dvě miliardy korun. V červenci opět klesla průměrná úroková sazba na 2,72 %. I když jsou sazby stále nižší, v červenci se zájem o hypotéky snížil. Celkový objem hypoték se dostal na 14,12 miliard korun, což je o miliardu méně než v červnu. V dalším vývoji průměrné úrokové sazby došlo opět k poklesu, v srpnu byl pokles sazby o 0,07 %. I když je úroková sazba opět nižší lidé si hypotéky moc nepožizují. Klesly objemy, a to dokonce o tři miliardy korun. Žádná stagnace se neděje a v září se průměrná úroková sazba vyšplhala na 2,54 % i v říjnu stále pokračoval pokles a úroková sazba činí 2,51 %, což je snížení o tři setiny. Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů poklesla z říjnových 2,51 % na 2,44 %. Úrokové sazby jsou opět na svém historickém minimu a dno se prohlubuje. Pro hypoteční úvěr přišlo v listopadu jen o 373 lidí méně než v říjnu. V listopadu 2014 byly sjednány hypoteční úvěry za téměř 12,5 miliardy korun. Do listopadového snižování sazeb se zapojily prakticky všechny velké banky, což mělo za důsledek další pokles průměrných sazeb. Po listopadové nízké úrokové sazbě přichází další pokles, kde úroková sazba pro prosinec byla 2,37 %. Tento pokles je o 0,07 procentního bodu.

Rok 2014, v němž sazby téměř každý měsíc prohlubovaly historická minima, nebyl ani ve svém závěru výjimečný. Většinou je prosinec o něco málo silnější než listopad, to se týká jak objemů, tak i počtů hypotečních úvěrů. V roce 2014 bylo také v posledním měsíci v roce sjednáno jen o 644 hypoték více než v listopadu, ale objemy se značně zvýšily. Celkový objem hypoték za prosinec činil 14,390 miliard korun, což je nejvyšší prosincový objem vůbec. Prosinec přinesl i další zajímavost, a to průměrnou výši HÚ. Klienty

pravděpodobně zlákal příznivé úrokové sazby, a proto si brali vyšší HÚ, než je obvyklé. Průměrná částka se vyšplhala skoro na 1 799 906 Kč. Lidé si tedy v prosinci roku 2014 brali nejvyšší úvěry od září roku 2008.

Z následujícího grafu č. 3 je patrný pokles průměrné úrokové sazby zřetelný.

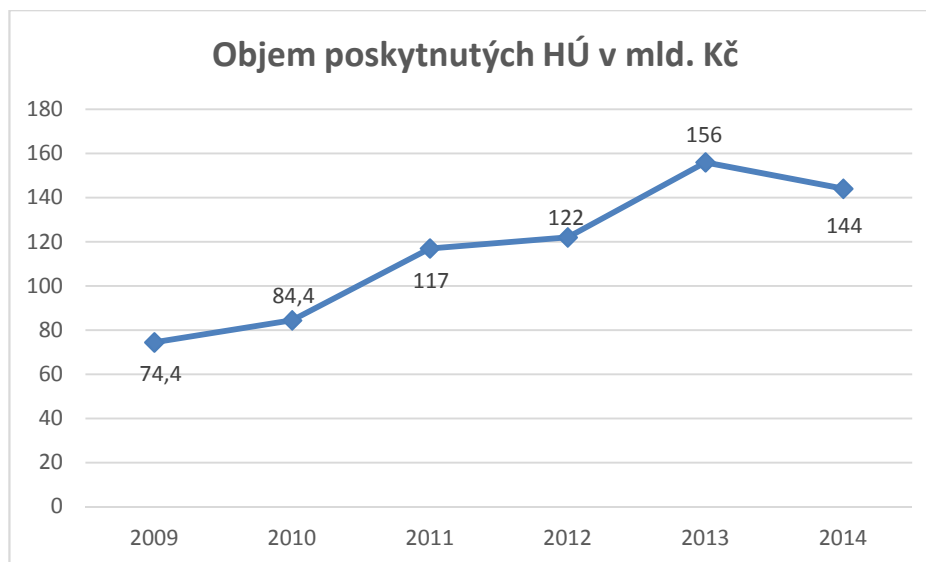
Graf č. 3 - Průměrné úrokové sazby v roce 2014



Zdroj: Golemfinance.cz, cit.online 2014-12-08, vlastní zpracování, 2014

Graf č. 4 znázorňuje již zmiňované objemy poskytnutých hypoték od roku 2009 do prosince roku 2014.

Graf č. 4 - Objem poskytnutých HÚ v mld. Kč od roku 2009 - 2014



Zdroj: Hypoindex.cz, cit.online 2014-12-08, vlastní zpracování, 2014

Z následující tabulky č. 2 vyplývá, že největší nárůst v počtu hypotečních úvěrů v lednu byl od roku 2011 do roku 2012. Tento nárůst byl oproti lednu 2011 vyšší o 2 039

uzavřených hypotečních úvěrů. Leden roku 2013 zaznamenal pokles v počtu hypoték oproti roku 2012 o 297. Nejvýraznější pokles byl v lednu r. 2014 oproti lednu 2013, kdy klesly hypoteční úvěry o 921. V tabulce č. 2 lze vidět, že v prvním měsíci roku 2014 nedosáhly objemy hypoték ani na hranici sedmi miliard. Uvidíme, jak se bude vyvíjet hypoteční trh nadále.

Z tabulky č. 2 je z dlouhodobého hlediska patrné, že první měsíce v roce patří mezi slabší, letošní rozdíl je veliký. V prosinci roku 2013 bylo sjednáno dvakrát tolik hypoték se skoro dvojnásobnými objemy, konkrétně jich na konci minulého roku bylo 8175 v objemu 13,501 miliard korun.

Tabulka č. 2 – Srovnání hypotečních úvěrů v lednu 2009 - 2014

Rok	Úroková sazby	Počet hypoték	Objem hypoték (v mld. Kč)
Leden 2014	3,08 %	4 225	6,964
Leden 2013	3,21 %	5 146	8,386
Leden 2012	3,59 %	5 443	9,251
Leden 2011	4,2 %	3 404	5,716
Leden 2010	5,52 %	2 533	4,280
Leden 2009	5,74 %	2 675	4,595

Zdroj: Hypoindex.cz, cit.online 2014-12-07, vlastní zpracování, 2014

4.2 Komparace produktů na finančním trhu v ČR

Hypoteční úvěry vybraných bank

Na českém hypotečním trhu se nachází několik bank, které nabízejí hypoteční produkty, ať už se jedná o univerzální banky či specializované hypoteční banky zaměřující se pouze na hypoteční úvěry. V současné době na finančním trhu v České republice působí tyto banky:

- Hypoteční banka
- Česká spořitelna
- Československá obchodní banka
- Ge Money Bank
- Fio banka a.s.
- mBank
- Komerční banka
- LBBW bank (r. 2015 - Expobank)

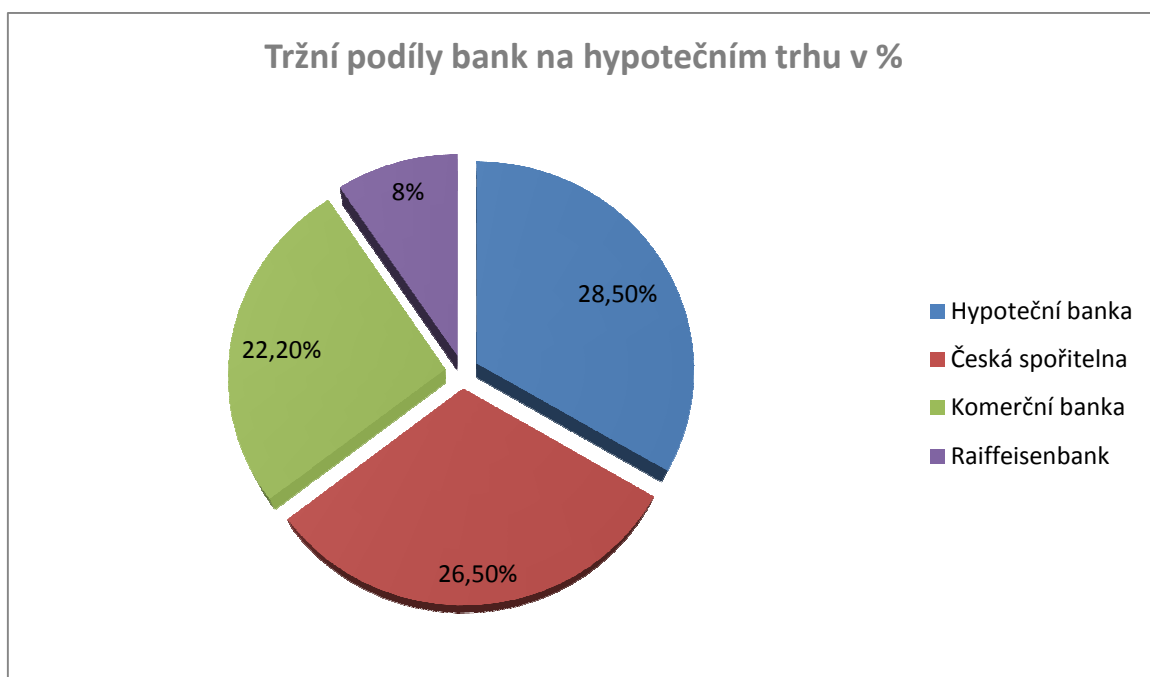
- Raiffeisenbank
- UniCredit Bank
- Wüsterntrot
- Sberbank
- Equa bank atd.

Z výše uvedeného seznamu se na prvních pozicích nacházejí s největším podílem na hypotečním trhu tyto banky.

- Hypoteční banka
- Česká spořitelna
- Komerční banka
- Raiffeisenbank

Z celkových 85 % se tyto banky podílí na hypotečním trhu, z grafu č. 5 vyplývají přesná procenta každé z uvedených bank.

Graf č. 5 – Tržní podíly bank na hypotečním trhu v %



Zdroj: Denik.cz, cit.online 2014-12-07, vlastní zpracování, 2014

Banky, které jsou vybrány pro porovnávání v diplomové práci, vycházejí z postavení v TOP 3 na hypotečním trhu. Do TOP 3 jsou zařazeny banky, Hypoteční banka s tržním podílem 28,50 % na hypotečním trhu. Hypoteční banka představuje jedničku na hypotečním trhu a je specializovanou bankou na hypoteční produkty. Druhá banka, která má 26,50 % podíl na hypotečním trhu je Česká spořitelna. Česká spořitelna má ambice se

stát jedničkou na hypotečním trhu v objemu poskytnutých úvěrů. Poslední vybranou bankou v TOP 3 je Komerční banka, která má 22,20 % podíl na hypotečním trhu a tím to podílem se řadí na třetí pozici na hypotečním trhu.

4.3 Hypoteční banka

Hypoteční banka se nachází na trhu od roku 1991, v září roku 1995 získala oprávnění k vydávání HZL a stala se tak první bankou v České republice specializovanou na hypoteční úvěry. V červnu roku 2010 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka. (Hypotecnibanka.cz, cit.online 2014-08-20)

Nabídka produktů Hypoteční banky.

Běžné hypotéky

- Hypotéka na družstevní byt
- Hypotéka na byt v osobním vlastnictví
- Hypotéka na rodinný dům
- Hypotéka na koupi pozemku
- Hypotéka na stavbu a rekonstrukci
- Rekreační objekt
- Refinancování hypotéky
- Americká hypotéka

Speciální hypotéky

- Hypotéka s bonusem
- Předhypoteční úvěr
- Zelená hypotéka

Běžné hypotéky

Hypotéka na družstevní byt

Tato hypotéka je určena k převodu členských práv, povinností družstvu, případně na splácení členského podílu družstvu nebo jiné právnické osoby.

Klient nemusí ručit jinou nemovitostí, pokud je družstevní dům rozdělen na samostatné družstevní byty a družstvo souhlasí s podpisem zástavní smlouvy, klient může ručit pořizovaným družstevním bytem. Jestliže si družstevní byt klient převede do jednoho roku do osobního vlastnictví, může využít předhypoteční úvěr a nemusí zastavit jinou nemovitost. Pokud klient neuvažuje o převodu do osobního vlastnictví, je možné ručit jinou vhodnou nemovitostí (např. chalupou).

U zmíněné hypotéky klient může dostat minimálně 300 000 Kč, maximální částku banka neomezuje a klient obdrží peníze do 70 % odhadní hodnoty nemovitosti. Banka poskytne peníze bezhotovostně na účet klienta ihned po uzavření smlouvy – buď jednorázově celou částku, nebo postupně během 24 měsíců.

Splátky je možné výrazně snížit díky delší době splácení. Hypotéku na družstevní byt do 70 % může klient splácet 5 – 40 let podle své situace. Banka nabízí také hypoteční úvěr do 85 % a 100 % odhadní hodnoty nemovitosti. Klient může zvolit jistotu pevné úrokové sazby na 1, 3, 5, 7, 10 let a výše.

Hypotéka na byt v osobním vlastnictví

Hypoteční banka HÚ poskytuje do 70 %, 85 % a 100 % hodnoty bytu. Klient může koupit byt nebo spoluvlastnický podíl, může také vypořádat majetkové poměry – SJM, dědictví a podílové spoluvlastnictví. S hypotékou může také financovat vedlejší místnosti (kuchyně, koupelny, spíže, šatny) a vedlejší prostory bytu (sklep) či financovat rekonstrukci bytu. Minimální výše je 300 000 Kč, maximální částku banka neomezuje. Klient zajistí hypotéku formou zástavního práva ke kupovanému bytu nebo jiné vhodné nemovitosti.

O hypotéku mohou zažádat až 4 žadatelé z 2 domácností. Alespoň jeden ze žadatelů musí být vlastníkem bytu. Poté je nutno předložit nutné doklady mezi které patří: 2 doklady totožnosti, kupní smlouvu, potvrzení o výši příjmů nebo daňové přiznání.

Hypotéka na rodinný dům

Tento produkt slouží ke koupi domu nebo spoluvlastnického podílu a také pro různé financování (např. bazén, garáž, krb, oplocení a další nemovité příslušenství k nemovitosti). Hypotéka pokryje náklady na vestavěné spotřebiče nebo anténu. V rámci předhypotečního úvěru klientovi pomůže s koupí domu od developera. Minimální výše i maximální částka je stejná jako u výše uvedených produktů. Také se poskytuje do 70 %, 85 % a 100 % hodnoty domu i také pevné úrokové sazby. Klient může splácet 5 – 40 let u hypotéky se 70 % a 5 – 30 let u zbylých dvou možných variant.

Hypotéka na koupi pozemku

Tato hypotéka slouží ke koupi stavebního pozemku. Minimální výše je 300 000 Kč a maximální částku banka opět neomezuje, ale poskytuje ji do 70 %, 85 % a 100 % odhadní hodnoty stavebního pozemku. Splácet klient může 5 – 40 let u dalších variant je to

o deset let méně. Úrokové sazby nabízí banka stejné jako u výše předešlých. Hypotéku klient zajistí zástavním právem ke kupovanému pozemku nebo jiné vhodné nemovitosti.

Hypotéka na stavbu či rekonstrukci

Díky této hypotéce klient postaví rodinný dům nebo zmodernizuje byt. Minimální výše a varianty procent z odhadní hodnoty nemovitosti jsou opět stejná jako u předešlých možných hypoték. Klient může čerpat hned nebo průběžně až dva roky od podpisu smlouvy. Nemusí dokládat výdaje. Stačí si ponechat faktury, účtenky i paragony od dodavatelů. Splátky se pohybují od 5 – 40 let.

Hypotéka na rekreační objekt

Slouží ke koupi rekreačního objektu (chata, chalupa). Maximální výše až 85 % odhadní hodnoty nemovitosti. Lze ručit zástavním právem ke kupované chatě či jinou nemovitostí. Splatnost úvěru je 5 – 40 let.

Refinancování hypotéky

Na refinancování se mohou využít tyto typy hypotečních úvěrů: Hypotéka na byt v osobním vlastnictví, na družstevní byt, na koupi rodinného domu, stavebního pozemku nebo stavbu či rekonstrukci nemovitosti. Maximální výše úvěru je až 70 %, 85 %, 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Splatnost úvěru je maximálně 30 let. Objektem úvěru je rodinný dům, bytová jednotka či rekreační objekt.

Americká hypotéka

Banka poskytuje americkou hypotéku k jakémukoliv účelu. Banka půjčí minimálně 200 000 Kč, maximálně 5 milionů korun do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Měsíční splátky si klient zvolí v rozmezí 3 až 20 let, může jí také splatit s předstihem kdykoliv bez poplatků. Klient může zvolit pevné úrokové sazby na 1, 3 a 5 let nebo tzv. variabilní sazbu P plus¹⁰. Americkou hypotéku lze zajistit domem, bytem nebo pozemkem. K vyřízení této hypotéky bance stačí přihlédnout k příjmům za poslední 3 měsíce, u podnikatelů za 6 měsíců.

Speciální hypotéky

Hypotéka s bonusem

Výhodou této hypotéky je získání nižší měsíční splátky a také získání bonusu ve výši 4 % z celkové výše hypotéky (např. u hypotéky ve výši 2 000 000 Kč klient obdrží od

¹⁰ Typ úrokové sazby utvářena roční sazbou PRIBOR a odchylkou, kterou stanoví banka. Každý rok je sazba upravena bankou dle aktuální výše sazby PRIBOR. Odchylka je pevná vždy na dobu 5 let.

banky bonus ve výši 80 000 Kč). Bonus je vyplacenou formou odpuštění části hypotéky. Výplata bonusu je rozdělena na dvě části.

Klient získá výhodu hned od začátku splácení. Po 12 letech bude klientovi vyplacena první polovina bonusu (o tuto částku bude ponížena nesplacená část úvěru). Hned po výplatě první poloviny bonusu budou opět sníženy následující měsíční splátky, protože v tuto dobu bude klient splácet zbytek hypotéky ponížený o vyplacený bonus (nižší úvěr = nižší měsíční splátky). Po splacení hypotéky bude vyplacena druhá polovina bonusu.

Podmínky po získání bonusu je splatnost hypotéky 20 – 40 let a fixace 3 nebo 5 let. Splatnost úvěru v průběhu splácení je možné prodloužit. Při zkrácení délky úvěru přichází klient o nárok na bonus v případě, že celková délka hypotéky od zahájení čerpání do splatnosti bude kratší než 20 let. V průběhu splácení není možné se opozdit se splátkami o více než 30 dnů. Mimořádná splátka v období kdy je výše úvěru 100 % - 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, je umožněna bez sankce, ale klient však v tom to případě přichází o nárok na bonus. Část bonusu, která již byla poskytnuta, je nevratná.

Předhypoteční úvěr

Tímto úvěrem lze získat peníze na nemovitost, na kterou zatím nejde vložit zástavní právo. Klient dostane peníze a nemusí ručit nemovitostí a nepotřebuje žádného ručitele, úvěr splatí kdykoliv bez jakýchkoliv poplatků. Odstoupit může do 14 dnů od uzavření smlouvy bez udání důvodů.

Předhypoteční úvěr je vhodný při financování privatizace bytového fondu (koupě od obce), koupi stavebního pozemku od obce, koupi/privatizaci bytu nebo rodinného domu od velké firmy, financování koupi bytu či rodinného domu v rámci developerských projektů, družstevním bydlení, dražbě a konkurzu v insolvenčním řízení.

Minimální výše úvěru je 200 000 Kč, maximální výše je 5 000 000 Kč. Čerpání probíhá bezhotovostně a účelově v závislosti na skutečně vynaložených nákladech nemovitosti. Úvěr lze čerpat jednorázově či postupně. Úroková sazba je jednotná vždy na období jednoho roku. Výše se stanovuje ke dni schválení úvěru. Fixace jsou možné všechny kromě jednoleté sazby a sazby P-plus.

Reprezentativní příklad dle Hypoteční banky, je uveden v tabulce č. 3.

Tabulka č. 3 – Příklad předhypotečního úvěru u HB

Celková výše	1 000 000 Kč
Doba trvání úvěru	1 rok
Výpůjční úroková sazby	8,49 % p. a.
Roční procentní sazba nákladů (RPSN)	9,34 % p. a.
Měsíční splátka	7 285 Kč
Splátka jistiny po uplynutí 1 roku	1 000 000 Kč
Celková částka splacená klientem	1 089 420 Kč

Zdroj: Hypotecnibanka.cz, cit.online 2014-12-07, vlastní zpracování, 2014

Z tohoto příkladů vyplývá, že klient při půjčení částky 1 000 000 Kč dá bance o 89 420 Kč více.

Zelená hypotéka

Zelená hypotéka zahrnuje zvýhodněnou hypotéku společně se státní dotací Nová zelená úsporám 2013. Dotaci je možné získat na snížení energetické náročnosti rodinného domu, na výstavbu domů s velmi nízkou energetickou náročností a efektivní využití zdrojů energie.

Výhody zelené hypotéky

- Možnost mimořádné splátky až do výše dotace bez poplatku za předčasné splácení,
- možnost nedočerpání úvěru až do výše dotace bez sankce dle sazebníku banky,
- uvedená zvýhodnění bude obsahovat úvěrová smlouva klienta,
- spolu s žádostí o mimořádnou splátku nebo nedočerpání úvěru stačí předložit smlouvu o poskytnutí podpory se Státním fondem životního prostředí.

Volitelné parametry u hypoték Hypoteční banky

K jednotlivým hypotečním úvěrům je možnost volby volitelných parametrů. Hypoteční banka nabízí tyto volitelné parametry: hypotéka bez doložení příjmů, hypotéka bez poplatků, hypotéka k pronájmu, hypotéka zpětně a doplňková část.

Hypotéka bez doložení příjmů lze kombinovat s hypotékou na byt, na dům, na pozemek, na stavbu a refinancování. Je možno ji využít maximálně do výše 50 % zástavní hodnoty u zmiňovaných úvěrů.

Hypotéka bez poplatků lze kombinovat s hypotékou na byt v osobním vlastnictví, na koupi pozemku, na dům a stavbu až do výše 100 %. Banka ji poskytuje pro úvěry s 3letou a vyšší fixací. Klient neplatí náklady na pořízení hypotéky, vedení a správu úvěru a případné další zvolené poplatky, tyto náklady banka přenáší do úrokové sazby. Výši úrokové sazby tvoří standardní úroková sazba a fixní odchylka, která se nemění po celou dobu splácení.

Hypotéka k pronájmu – realitní hypotéka lze kombinovat s hypotékami na byt v osobním vlastnictví, na koupi pozemku, na družstevní byt, na stavbu a na dům až do výše 85 % odhadní hodnoty nemovitosti. Klient si pořídí nemovitost a může vydělávat na pronájmu. Splátky hypotéky pokryje z příjmů, která mu nemovitost přinese. Objektem úvěru může být bytový dům nebo dva a více bytů nebo rodinný dům.

Hypotéka zpětně lze kombinovat s hypotékou na byt v osobním vlastnictví, na koupi pozemku, na družstevní byt, na dům a stavbu až do 100 %. Klient obdrží zpět peníze použité na nemovitost, na kterou žádá úvěr. Zpětně si může nechat proplatit až 100 % částky výše HÚ, zpětně proplatit je také možné částku nad 1 880 000 Kč, na nižší částku může klient využít Americkou hypotéku.

Doplňkovou část lze kombinovat na hypotéku na byt v osobním vlastnictví, na koupi pozemku, na družstevní byt, na dům či stavbu až do 100 %. Doplnkovou částí klient získá peníze na neočekávané výdaje nebo na účelové investice (vyjma zpětného proplacení prostředků). Doplnkovou část může čerpat vždy maximálně do výše 20 % z aktuálně vyčerpané účelové části. Celý úvěr (účelová a doplňková část) musí být zajištěn nemovitostí, a to maximálně do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti.

4.4 Česká spořitelna

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. Banka má v dnešní době okolo 5,2 milionu klientů, počet hovoří zcela jasně o jejím pevném postavení na českém trhu. (Csas.cz, cit.online 2014-08-22)

Od roku 2000 je Česká spořitelna členem Erste Group a také je členem mezinárodní finanční skupiny Erste bank. Banka je orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy, obce i velké korporace. Nabízí hypotéky, úvěry, debetní a kreditní karty, přímé

bankovníctví, pojištění a další bankovní služby. Provozuje stejnojmennou stavební spořitelnu. (Csas.cz, cit.online 2014-08-22)

Česká spořitelna nabízí tyto produkty:

- Hypotéka ČS
- Jednoduchá a levná hypotéka
- Americká hypotéka
- Business hypotéka
- Hypotéka s premií
- Hypotéka s proměnou úrokovou sazbou

Mezi základní nabízené produkty České spořitelny patří Hypotéka ČS a Jednoduchá a levná hypotéka.

Základní hypotéky ČS

Hypotéka ČS

Banka nabízí peníze až do výše 100 % hodnoty nemovitosti a poskytuje ocenění nemovitosti. Hypotéku získá klient bez poplatku za vyřízení, u bytů je možné on-line ocenění zdarma. Při výstavbě může klient peníze čerpat rychle a bez předkládání faktur. Jestli-že si klient zvolí hypotéku na déle než 20 let, při volbě 3 až 5 fixace úrokové sazby, banka nabízí úrokové zvýhodnění 0,3 % a navíc finanční premii pro každé další období fixace. Klient se může spolehnout na pevnou úrokovou sazbu nebo zvolit nízkou proměnnou úrokovou sazbu. Kdyby klient splácel hypotéku ze svého aktivního osobního účtu u České spořitelny, získá slevu z úrokové sazby ve výši 0,50 %. Hypotéku může splácet podle svých potřeb. Splatnost hypotéky je až na 30 let.

Jednoduchá a levná hypotéka

Klient u této hypotéky si může navolit služby, které opravdu využije, průběžně si je doplňuje o nové či ruší ty, o které již nemá zájem. Při koupi bytu dostane klient on-line ocenění bytu zdarma. Získá také zvýhodněnou úrokovou sazbu, sám si určí výši splátek v rámci služby Variabilita splátek¹¹. Je zde možnost také mimořádných splátek, po každých 12 pravidelných splátkách může klient vložit bez poplatku mimořádnou splátku ve výši 20 % částky úvěru. Čerpání až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti a až 500 000 Kč nad aktuální hodnotu zástavy na začátku výstavby.

¹¹ Po vyčerpání úvěru může klient odložit splátky až o 3 měsíce nebo v průběhu splácení pak může vždy po 12 pravidelných měsíčních splátkách snížit nebo zvýšit splátku až o 30 % či přerušit splácení až na 3 měsíce.

Běžné hypotéky ČS

Americká hypotéka

Klient za získané peníze může uhradit notářské a soudní poplatky, vypořádat SJM, nákup zboží atd.

Banka převede peníze přímo na účet klienta. Minimální výše úvěru je 150 000 Kč, úvěr banka poskytuje až do 70 % hodnoty nemovitosti, garantuje pevnou úrokovou sazbu po celou dobu úvěru. Termín splatnosti úvěru lze nastavit až na 15 let.

Business hypotéka

Business hypotéka až na 20 milionů je určena klientům, kteří chtějí koupit, postavit nebo opravit nemovitost k pronájmu i vlastní podnikání. Může také pomoci vypořádat majetkové poměry či splatit předchozí úvěr.

Z úvěru je možné pořídit bytové a činžovní domy, penziony, restaurace, provozovny, polyfunkční domy, ostatní nebytové prostory, nemovitosti částečně určené k bydlení. Klient si může zvolit delší dobu splácení až na 15 let a snížit tak své měsíční náklady. Hypotéku může navíc hradit z příjmů své nemovitosti, například z pronájmu.

Hypotéka s premií

Klient nejprve ušetří na úrocích a pak získá finanční prémii za věrnost, kterou banka vyplatí na začátku každého dalšího fixačního období. Pro získání výhod je nutné jediné, a to zvolit si fixaci úrokové sazby na 3, 4 nebo 5 let a hypotéku s minimální splatností 20 let.

Klient získá slevu na úrokové sazby 0,3 % pro první období fixace. Banka celkem vyplatí prémii ve výši 4 % z vyčerpaného úvěru. Částku banka posílá na začátku každého dalšího fixačního období a klient je může využít na cokoliv. Klient musí být po celou dobu splatnosti u ČS. Jestliže klient uskuteční mimořádnou splátku, nárok na prémii zaniká. Již vyplácené premie banka nevrací.

Hypotéka s proměnou úrokovou sazbou

Hypotéka odráží aktuální podmínky na trhu. Výhodou je nízký měsíční úrok. Klient není svázán jednoročním, tříletým či delším fixačním obdobím. Proměnná úroková sazba je navázána na vývoj jednoměsíční sazby PRIBOR. Klient může kdykoliv proměnnou úrokovou sazbu změnit na fixní. Banka sníží úrokovou sazbu ve výši 0,50 %, jestliže klient bude splácet svoji hypotéku ze svého Osobního účtu aktivně. Klient může po 12 splátkách vkládat mimořádné splátky, což znamená další úsporu.

Hypotéku lze získat v neomezené výši až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění. Způsob splácení je degresivní. Tato hypotéka nabízí variabilní možnosti, a to jak ve změně na pevnou úrokovou sazbu, tak lze přejít na anuitní způsob splácení.

4.5 Komerční banka

Komerční banka je mateřskou společností Skupiny KB a je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale. Patří mezi přední bankovní instituce v ČR a v regionu střední a východní Evropy. Je bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti detailového, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti Skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby (penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění). (Kb.cz, cit.online 2014-08-21)

Komerční banka nabízí tyto hypoteční produkty:

- Hypoteční úvěr
- Flexibilní hypotéka
- Hypotéka 2 v 1
- Hypotéka dozadu
- Překlenovací hypoteční úvěr
- Předhypoteční úvěr
- Úvěr Grant – Americká hypotéka

Běžné hypotéky KB

Hypoteční úvěr

Ten to účelový úvěr pro investice do nemovitosti poslouží ke koupi nemovitosti, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, koupi družstevního bytu, předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy, výstavbě nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitostí, ke konsolidaci (vyrovnání) a refundaci (zpětné proplácení). Tyto účely jsou vzájemně kombinovatelné (např. koupě a dostavba, koupě a rekonstrukce). Z hypotečního úvěru lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti.

Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena, a to na 85 % (hypoteční úvěr Klasik) nebo 100 % (Hypoteční úvěr Plus) z ceny zastavených nemovitostí. Dále je hypotéka omezena objemem investice do nemovitosti (rozpočtové náklady, kupní cenou atd.)

Klient může čerpat úvěr jednorázově nebo postupně po dobu 2 let od data podpisu smlouvy. Způsob čerpání úvěru je účelově – s doložením konkrétních dokladů prokazujících účel čerpání nebo zálohově – bez dokládání konkrétních účetních dokladů, toto se týká pouze účelů rekonstrukce a výstavbu nemovitosti. Zálohové čerpání je možné čerpat až do výše 100 % součastné ceny, maximálně do 5 mil. Kč.

Doba splatnosti je stanovena na 5 až 30 let. Je zde pevná úroková sazba. Tento typ úvěru musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Podmínkou získání úvěru je mít korunový běžný účet u KB pro fyzické osoby vedený po celou dobu trvání obchodu.

Flexibilní hypotéka

V průběhu splácení u flexibilní hypotéky je možnost snížení splátky až o 50 % nebo opakované využití mimořádné splátky až 20 % z úvěru. Klient má možnost odložení počátku splácení až o 12 měsíců a možnost přerušování splácení až na dobu 3 měsíců. Tyto všechny možnosti je možno provádět opakovaně, vždy nejdříve po řádném uhrazení dvanácti po sobě jdoucích měsíčních splátek.

Z úvěru může klient financovat koupi či výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitostí, koupi družstevního bytu atd. Účely je možno vzájemně kombinovat (např. koupě a dostavba, koupě a rekonstrukce).

Minimální výše úvěru a maximální výše je omezena jako u produktu Hypoteční úvěr. Způsob čerpání je účelově nebo zálohově. Doba splatnosti od 5 do 30 let. Pevná úroková sazba po dobu platnosti úrokových podmínek – od 3 do 10 let a 15 let od podpisu úvěrové smlouvy. Nezbytnost pro flexibilní hypotéku je zajištění zástavním právem a zřízení korunového běžného účtu.

Hypotéka 2 v 1

Peněžní prostředky se dají využít i na investice, u kterých není účel stanoven. Neúčelovou část úvěru lze použít na cokoliv (např. nákup vybavení bytu, nábytku, elektroniky apod.). Z této hypotéky lze financovat vše, co už bylo zmíněno ve dvou předchozích produktech KB.

Minimální výše úvěru činí 250 000 Kč z toho účelová část je minimálně 200 000 Kč a neúčelová část činí minimálně 50 000 Kč. Maximální výše účelové částky je omezena na 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka a objemem investice do nemovitostí. Neúčelová část úvěru může činit maximálně 20 % z celkové výše

úvěrů nebo 400 000 Kč. Čerpání je možné jednorázově nebo postupně a jeho způsob je účelový či zálohový.

Používá se pevná úroková sazba s měsíční anuitní splátkou. Doba splatnosti je od 5 do 30 let. Hypotéka 2 v 1 je možné poskytnout i jako Flexibilní hypotéku a získat tak možnost odložit počátek splácení až o 12 měsíců, snížit nebo zvýšit výši měsíční splátky nebo splácení až na 3 měsíce přerušit. Podmínky pro získání jsou též stejné jako u předchozích popsaných produktů.

Hypotéka dozadu

Hypotéka dozadu umožní zpětnou refundaci již vynaložených nákladů na bydlení maximálně 12 měsíců zpět. Nejedná se o tzv. americkou hypotéku, ale tyto peníze může klient použít na cokoliv. Může z ní financovat koupi nemovitosti, výstavbu, rekonstrukci, modernizaci a opravy určené k vlastnímu bydlení.

Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je omezena, jak už bylo zmíněno. Tuto hypotéku lze získat také ve formě Flexibilní hypotéky a získat tak výhody navíc – možnost kdykoliv změnit výši splátek, předčasné splácení úvěru v souvislosti se zvýšením splátek bez sankcí, přerušit splácení až na 3 měsíce. Možnost získat až 400 000 Kč na cokoliv v případě poskytnutí Hypotéky dozadu ve variantě Hypotéky 2 v 1. Banka může půjčit klientovi až 100 % potřebné částky.

Překlenovací hypoteční úvěr

Splácení u účelového úvěru k investici do nemovitosti je zajištěno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a.s. nebo stavební spoření uzavřené u Modré pyramidy.

V kombinaci s kapitálovým životním pojištěním lze úvěr použít pro koupi nemovitosti, vypořádání, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci či opravu, konsolidaci, koupi družstevního bytu, refundaci.

V kombinaci se stavebním spořením u Modré pyramidy stavební spořitelny lze úvěr použít pro koupi nemovitosti, vypořádání, výstavbu, rekonstrukci, modernizaci či opravu nemovitosti, koupi družstevního bytu.

Účely hypotéky lze kombinovat. Z hypotečního úvěru lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti.

Minimální výše úvěru je 100 000 Kč, maximální výše je omezena na 85 % nebo 100 % z ceny zastavených nemovitostí, na 85 % z této ceny, objemem investice, výši cílové částky stavebního spoření.

Jistí se zástavním právem, je zde povinná vinkulace účtu stavebního spoření. Čerpání je jednorázové nebo postupné. Klient splácí jen úroky, jistina se splatí jednorázově nebo postupně ze stavebního spoření či kapitálového pojištění. Doba splatnosti úvěru v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním je 5 až 30 let a úroková sazba je pevná po dobu splatnosti úrokových podmínek. V kombinaci se stavebním spořením je doba splatnosti 1 rok až 8 let a úroková sazba po celou dobu obchodu.

Úvěr Garant – Americká hypotéka

Komerční banka nabízí úvěr Garant neboli americkou hypotéku, určenou výhradně pro osobní potřeby. Hotovostní úvěr banka poskytuje od 200 000 do 10 000 000 Kč s roční úrokovou sazbou 5,99 %. Maximální doba splatnosti je 20 let. Splácení probíhá výhradně z běžného účtu k KB. U této hypotéky klient jistí nemovitostí. Výše úvěru může dosáhnout až 70 % obvyklé ceny nemovitosti. Nezbytností úvěru Garant jsou 2 doklady totožnosti a podklady prokazující Váš příjem.

Speciální hypotéka KB

Předhypoteční úvěr

Jde o krátkodobý úvěr, se kterým klient může investovat do koupi nemovitosti nebo do spoluvlastnického podílu, pořídit si družstevní byt, začít s výstavbou nemovitosti v počáteční fázi dodavatelským způsobem, stavět svépomocí, pořídit montovaný rodinný dům, rekonstruovat a modernizovat, konsolidovat předchozí úvěr.

Předhypoteční úvěr je poskytován v kombinaci s hypotečním úvěrem nebo překlenovacím HÚ. Minimální výše úvěru činí 100 000 Kč, maximální výše je omezena výší následného HÚ, který bude použit pro splácení předhypotečního úvěru nebo cenou zastavených nemovitostí či objemem investice do nemovitosti. Pevná úroková sazby je po celou dobu trvání obchodu. Úvěr musí být zajištěn ručením třetí osoby, zástavním právem k pohledávce nebo k nemovitosti.

Individuálně lze úvěr poskytnout bez zajištění až do výše 3 mil. Kč, a to v případech koupě bytu v rámci privatizace, pořízení družstevního bytu, výstavby montovaných rodinných domů nebo rodinných domů na pozemku obce nebo města.

Čerpat lze jednorázově i postupně. Způsob čerpání úvěru je účelově na účet uvedený v kupní smlouvě, dodavatelů nebo běžný účet.

Splácení je rozděleno na pravidelnou měsíční úhradu úroků k 10. nebo 15. dni v měsíci, jednorázové splacení jistiny z následujícího HÚ. Doba splatnosti je stanovena do 1 roku popř. do 2 let v případě výstavby či rekonstrukce svépomocí. Banka může půjčit až 100 % zastavených nemovitostí.

Korunový běžný účet, doklady o příjmu, žádost o poskytnutí HÚ a další dokumenty podle účelu úvěru např. kupní smlouva, stavební povolení a doklady k objektu úvěru jsou nezbytností k poskytnutí úvěru.

4.6 Srovnání běžných hypoték

Tabulka č. 4 zachycuje klasickou hypotéku s jednotlivými kritérii u vybraných bank. Některé hodnoty nabývají stejných hodnot, např. minimální doba splácení či maximální doba splácení. Další hodnoty jsou výrazně odlišné, tyto rozdíly jsou patrné u fixace úrokové sazby, která byla zvolena pro jeden rok, tři roky a pět let. Nejvýhodnější pořízení hypotečního úvěru dle fixace úrokových sazeb např. na pět let má Česká spořitelna s 2,49 %, a kdyby si klient u této banky při sjednání hypotečního úvěru sjednal pojištění schopnosti splácet, úroková sazba by byla ještě nižší, a to o jednu pětinu procenta, tato úroková sazba je nejnižší.

Banky zveřejňují obvykle nejnižší úrokové sazby, na které dosáhne jen málo klientů. K získání nejnižší úrokové sazby (cca 2,3 %) je pro většinu případů nutné sjednat si další služby od banky, jak lze vidět na již zmiňovaném příkladu u České spořitelny.

Nejvýhodnější bankou u poplatků za vedení hypotečního úvěru se může zdát Komerční banka, která nemá žádné poplatky. Je zde výjimka, toto platí pouze pro smlouvy, které byly uzavřené nebo u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1. 1. 2013.

Tabulka.č 4 – Běžné hypoteční úvěry u vybraných bank

Banka	Minimální výše v Kč	Maximální výše v Kč	Minimální doba splácení	Maximální doba splácení	Doba vyřízení úvěru	Fixace			Změna smluvních podmínek (Kč)	Poplatky za vedení (měsíčně)
						1 rok	3 roky	5 let		
HB	300 000	70 % LTV	5 let	30 let	3 – 5 dnů	4,29 %	2,94 %	2,95 %	min. 500; max. 5 000	150 Kč; 220 Kč (se SP)
	300 000	85 % LTV	5 let	30 let	3 – 5 dnů	4,39 %	3,04 %	3,09 %	min. 500; max. 5 000	150 Kč; 220 Kč (se SP)
	300 000	100 % LTV	5 let	30 let	3 – 5 dnů	5,49 %	4,34 %	4,39 %	min. 500; max. 5 000	150 Kč; 220 Kč (se SP)
ČS	-	100 % LTV	5 let	30 let	týden	3,79 %	2,89 %	2,49 %	500 až 5 000	150 Kč
KB	200 000	85 % LTV	5 let	30 let	14 dní	3,59 %	2,79 %	2,79 %	4 000, 500 - v příslibu	zdarma
	200 000	100 % LTV	5 let	30 let	14 dní	4,59 %	3,79 %	3,79 %	4 000, 500 - v příslibu	zdarma

Zdroj: Finance.cz, cit.online 2014-16-06, vlastní zpracování, data platná ke dni 16. 6. 2014

Z uvedeného přehledu hypotečních produktů u vybraných bank vyplývá, že zájemce o hypoteční úvěr si může v dnešní době vybrat z velkého množství nabídek, dle svých možností a zájmů. Může si vybrat podle potřebného účelu. Banky nabízejí i tzv. volitelné parametry, mezi kterými má klient možnost si vybrat. Volitelné parametry k jednotlivým hypotečním úvěrům z vybraných bank nabízí Hypoteční banka. Jestliže si klient zvolí Komerční banku, tak tato banka nabízí stanovené produkty bez možnosti další volby parametrů, proto je nabídka pro klienta na první pohled jasnější a přehlednější, ale nevýhodou může být, že klient nemá jinou další možnost volby.

Banky bojují o budoucího klienta, snaží se zaujmout jak samotnou nabídkou, tak i názvem produktu. Pro zájemce o hypoteční úvěr je mnohdy složité orientovat se v nabídkách bank. Zájemce může využít služeb finančních poradců. Finančního poradce poskytne každá banka pro případný zájem o jejich produkt. Finanční poradce je osoba zastupující konkrétní bankovní ústav, který nabízí produkty svého zaměstnavatele.

Pro banku je nejvíce rizikový úvěr do 100 % LTV. Dříve tento produkt patřil mezi standardní produkty, příchodem recese se situace změnila. Banky začali být obezřetní, některé tuto možnost úplně zrušili, jiní zpřísnili podmínky pro poskytování zmiňovaného hypotečního produktu. Mezi důkladnější podmínky patří například přísnější požadavky na vyšší dokládaných příjmů nebo přistoupení dalších ručitelů. Těmi to opatřeními chtějí banky předejít riziku nesplácení hypotečního úvěru.

Banky se liší ve způsobu splácení hypotečního úvěru. Komerční banka má měsíční formu anuitních splátek, tento způsob je nejrozšířenější. Česká spořitelna nabízí splácení dle svých potřeb a Hypoteční banka nabízí pravidelné měsíční splátky.

Podmínky bank pro poskytnutí hypotečního úvěru jsou pro banky velmi důležité. Vybrané podmínky snižují riziko nesplácení. Podmínky jednotlivých bank se mohou odlišovat, ale mají několik společných faktorů, aby banka předešla úvěrovému riziku.

Mezi podmínky pro získání úvěru patří věk. Věk pro získání hypotečního úvěru je u vybraných bank stejný, a to dosažení 18 let. Počet žadatelů se také neliší u vybraných bank. Banky požadují maximálně čtyři žadatele. U výše vlastních prostředků platí, že čím více klient použije na úhradu části kupní ceny, tím získá výhodnější úvěr, především z hlediska nižší úrokové sazby. Důležitou podmínkou pro banku je výše příjmů klienta. Není pro ni rozhodující co nejvyšší příjem, ale výše částky, která zůstane klientovi po odečtení výdajů na splátky budoucí hypotéky. Některé z bank mají stanovenou minimální hranici

pro poskytnutí, od které je úvěr ochotna poskytnout. Česká spořitelna nemá žádné minimální kritérium dané částkou, ale dle klientovi mzdy je poskytnuta výše úvěru. KB požaduje dostatečné příjmy pro splácení požadovaného úvěru. Hypoteční banka požaduje např. u hypotečního úvěru na 100 % hodnoty nemovitosti u klienta příjmem 30 000 Kč. Z tohoto hlediska je Česká spořitelna nejpříjemnější.

U vybraných bank je minimální doba splácení a maximální doba splácení stejná, a to od 5 let do 30 let. Banky se liší v době vyřízení úvěru. HB zvládne vyřídit úvěr od tří dnů do pěti dnů, ČS je schopna vyřídit úvěr do týdne a KB na vyřízení potřebuje nejdelší dobu v podobě 14 dnů. Banky se liší především v procentech u fixace na jeden rok, tři roky a pět let. Maximální výše úvěru do 100 % LTV u fixace na dobu jednoho roku je pro klienta nejpříznivější u ČS s 3,79 %, to je až o 1,7 procentního bodu méně jak u HB. Nejpříznivější fixaci na tři roky a pět let má také ČS. U fixace na tři roky je na tom ČS lépe o 1,5 procentního bodu oproti HB a o 0,9 procentního bodu oproti KB. U fixace na pět let je na tom ČS lépe o 1,9 procentního bodu oproti HB a o 1,3 procentního bodu oproti KB. Hypoteční banka má nejvyšší rozdíly u fixace na všechny dané období. U maximální výše do 85 % LTV ve srovnání HB s KB, KB nabízí lepší procenta u fixace jak na dobu jednoho roku, tak tři a pěti let. HB nabízí fixaci na jeden rok o 0,8 procentního bodu vyšší, na tři roky o 0,25 procentního bodu vyšší a pětiletou fixaci o 0,3 procentního bodu vyšší oproti KB.

4.7 Pojištění schopnosti splácet

Sjednání pojištění schopnosti splácet je velmi zodpovědným krokem, který banka ocení i možným snížením úrokové sazby. Tento typ produktu, nelze obecně označit za výhodný či nevýhodný, klient musí vědět jakou variantu využít a co mu řešení v případě potřeby zaručuje.

Klient má možnost vybrat si z několika variant. Ty zpravidla obsahují kombinace krytí na smrt, invaliditu, pracovní neschopnost či ztrátu zaměstnání. V případě úmrtí nebo přiznání trvalé invalidity klientovi pojištění zabezpečí jednorázovou úhradu celkové výše hypotečního úvěru, za předpokladu pracovní neschopnosti či ztráty zaměstnání za klienta pojišťovna hradí za určitých podmínek měsíční splátky.

Úmrtí a krytí neschopností splácet

Nastane-li tato situace v rámci pojištění schopnosti splácet, myslí se tím, pokud není upřesněno jinak, z jakékoliv příčiny. Pak tedy v situaci, kdy živitel rodiny zemře a

tuto službu si platil, je jistota úhrady úvěru. Klient by měl vědět, že nastane-li taková situace, celá částka na úhradu úvěru bude poukázána na účet banky, ale ostatní náklady jako jsou údržba nemovitosti, provoz domácnosti a další neřeší. (Hypotekator.cz, cit.online 2014-10-2)

Trvalá invalidita

U toho to způsobu krytí se myslí invalidita třetího stupně. K neschopnosti doživotně pracovat a platit splátky úvěru může dojít i při invaliditě nižších stupňů, proto by klient neměl na tuto variantu bezvýhradně spoléhat. Výplata může probíhat i tak, že za klienta pojišťovna uhradí prvních 12 splátek a v případě opětovného potvrzení třetího stupně invalidity dojde k jednorázovému splacení zbylé části úvěru. (Hypotekator.cz, cit.online 2014-10-20)

Krytí při pracovní neschopnosti

V pracovní neschopnosti klient musí být 60 dní. Tento typ pojištění nenahrazuje potřebu vytvářet si rezervu, pokud pracovní neschopnost nastane. Význam toho to krytí je v tom, že rezerva, kterou by klient měl mít, pokud se rozhodne pro hypoteční úvěr, může být nižší. Jestliže je klientovi uznán nárok na plnění, bývá plnění limitováno maximálně 12 splátkami, které za klienta pojišťovna uhradí. (Finance.cz, cit.online 2014-10-20)

Pojištění pro případ ztráty zaměstnání

Stejně jako v případě pracovní neschopnosti, je zde často období minimálně 60 dní, po které musí klient být bez práce. Limit pro plnění je většinou přísnější a obvykle klient může počítat s krytím maximálně 6 měsíčních splátek. Důležitým aspektem pro získání plnění je ztráta zaměstnání nedobrovolná.

Pojištění HÚ u HB

Hypoteční banka nabízí tři varianty pojištění. První variantou je pojištění pro případ smrti nebo invalidity, druhá varianta je pojištění pro případ smrti nebo invalidity a pracovní neschopnosti a poslední varianta je pojištění pro případ smrti nebo invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání.

Při žádosti o pojištění hypotečního úvěru musí klient splňovat následující podmínky: věk minimálně 18 let a maximálně 54 let, trvalý pobyt nebo adresu pro doručování na území České republiky a splnit podmínky zdravotního dotazníku.

Jestliže si klient sjedná jedno z možných pojištění, může získat i výhody, a to možnost získat slevu na úrokové sazbě 0,1 % nebo klesající pojistná částka umožňující

získat v porovnání s jinými produkty levnější pojištění, výhodné poplatky za pojištění. Banka nabízí pojištění až dvou osob, pojištění od 25 % výše úvěru pro jednoho pojištěného.

Výpočet splátky pojištění se liší u každé z možné varianty.

- Pojištění pro případ smrti nebo invalidity: měsíční platba = (měsíční splátky hypotéky + poplatek za správu účtu) x 4,84 %,
- pojištění pro případ smrti nebo invalidity a pracovní neschopnosti: měsíční platba pojištění = (měsíční splátky hypotéky + poplatek za správu účtu) x 6,48 %,
- pojištění pro případ smrti nebo invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání: měsíční platba pojištění = (měsíční splátka hypotéky + poplatek za správu účtu) x 9,12 %.

Pojištění HÚ u ČS

U České spořitelny klient může zvolit ze dvou souboru pojištění A (AA)¹² a B (BB)¹³.

Soubor pojištění A je pro jediného pojištěného a vztahuje se na rizika smrti, invalidity a pracovní neschopnosti.

Soubor pojištění B je také pro jediného pojištěného a vztahuje se na výše uvedená rizika, ale vztahuje se také na rizika ztráty zaměstnání

Pro sjednání osoba musí být mladší 60 let, nesmí být v invalidním důchodu či v pravidelné lékařské péči, v pracovní neschopnosti. V případě úvěru do 1 499 999 Kč není nutné vyplňovat dotazník pojištěného, stačí jen prohlášení. V případě úvěru od 1,5 - 4 mil. musí žadatel vyplnit dotazník. Klient musí být v zaměstnaneckém poměru nebo podnikat. V případě uzavření souboru pojištění B musí klient splnit další podmínky: pracovní poměr na dobu neurčitou, být v pracovním poměru min. 12 měsíců nepřetržitě, v době uzavření návrhu neběží zkušební doba, není podána ani obdržena výpověď v posledních 3 měsících před uzavřením úvěru.

Pojištění schopnosti splácet je automaticky součástí úvěru a pojištění tří až čtyř rizik za jednu cenu. Klient neuzavírá samostatnou pojistnou smlouvu, k uzavření pojištění

¹² AA - pro prvního pojištěného (klienta) a druhého pojištěného /klientova partnera/ručitele)

¹³ BB - pro prvního pojištěného (klienta) a druhého pojištěného (klientova partnera/ručitele)

postačuje prohlášení, které je součástí úvěrové smlouvy, poplatek za pojištění je inkasován z inkasního účtu klienta, to vše banka považuje za výhodu.

U souboru pojištění A je cena měsíčně 0,373 % z výše poskytnutého úvěru. U souboru pojištění B je cena měsíčně 0,0494 % z výše poskytnutého úvěru.

Pojištění HÚ u KB

Komerční banka nabízí tři varianty A, B, C. Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity, varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti, varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání.

Pojištění se sjednává na dobu trvání smlouvy o úvěru, maximálně však do 75 let věku pojištěného.

Komerční banka považuje za výhodu pro klienta získat slevu na úrokové míře úvěru, možnost změny varianty pojištění v průběhu trvání pojistné smlouvy, možnost pojistit pouze část úvěru.

U varianty A KB rozlišuje poplatky dle věku klienta, a to vstupní věk klienta od 18 do 45 včetně sazba činí 0,025 % měsíčně z pojistné částky. Vstupní věk klienta od 46 - 60 let včetně je sazba 0,045 % měsíčně z pojistné částky. Sazba u varianty B činí 0,025 % z pojistné částky + 0,01 % z pojištěného úvěru měsíčně. Varianta C činí 0,025 % z pojistné částky + 0,02 % z pojištěného úvěru měsíčně.

Srovnání pojištění SP

Hypoteční banka s Komerční bankou nabízejí tři varianty pojištění schopnosti splácet, Česká spořitelna nabízí kombinaci jen dvou produktů. Klient u ČS se nemůže pojistit jen pro případ smrti nebo invalidity, ale tyto dvě možnosti jsou vždy spojené se souborem pojištění A a B.

Banky se liší v akceptovaném věku a poskytnuté slevě na úrokovou sazbu. Nejdelší akceptovaný věk má Komerční banka, a to až 75 let.

Pojistné plnění vzniká po určité stanovené době. Pracovní neschopnost musí trvat 60 dní. Hypoteční banka má kritérium alespoň 40 dní, Česká spořitelna má 42 dní a u Komerční banky musí pracovní neschopnost trvat déle jak 28 dní. Při ztrátě zaměstnání musí být klient veden na úřadu práce alespoň 40 dní u Hypoteční banky. U Komerční banky a České spořitelny musí být klient bez práce 60 dní. V případě smrti pojišťovny uhradí nesplacenou část úvěru ke dni smrti klienta.

Výše pojistného je závislé na výši úvěru tak i na pojištěném riziku dle klienta. Nejlevnější variantou se jeví riziko úmrtí a invalidita III. stupně, protože klientům nejčastěji hrozí ztráta zaměstnání či pracovní neschopnost. Z toho to důvodu si pojišťovny u těchto rizik klient zaplatí více.

Příklad pojištění schopnosti splácet

Muž uvažuje o pořízení nemovitosti, od banky by si pořídil hypoteční úvěr ve výši 1 000 000 Kč, doba splatnosti 15 let. Muž by se rozhodl pro pojištění s krytím všech rizik - úmrtí, invalidita, pracovní neschopnost a ztráta zaměstnání. Viz. Tabulka č. 5.

Tabulka č. 5 - Příklad pojištění schopnosti splácet

Výše hypotečního úvěru	1 000 000 Kč
Doba splatnosti	15 let
Pojištění s krytím	Vše rizika

Zdroj: vlastní zpracování, 2014

U KB by se v tom to případě měsíční splátky zvýšily o 450 Kč, u ČS by se splátky zvýšily o 494 Kč a u HB by se zvýšily o 626 Kč. Z uvedeného příkladu by nejvýhodnější pořízení schopnosti splácet vyšlo u KB, zde by klient ušetřil až 176 Kč měsíčně oproti HB.

Pojištění schopnosti splácet má i svoji výhodu, ale klient by měl zvážit, zda unese další navýšení splátky svého hypotečního úvěru. Pojišťovny zaplatí maximálně čtyři až osmnáct po sobě jdoucích splátek, nejčastěji se jedná o dvanáct splátek.

V současné době na nečekané situace, které by mohly ovlivnit splácení hypotečních úvěrů myslí stále více klientů, např. u České spořitelny si pojištění schopnosti splácet sjednává polovina klientů.

4.8 Modelový příklad hypotečního úvěru u vybraných bank

Pro modelový příklad hypotečního úvěrů u vybraných bank byla sestavena tato situace:

Muž ve věku 29 let si chce poříditi hypoteční úvěr na nemovitost. Cena nemovitosti činí 2 000 000 Kč, od banky si chce poříditi hypoteční úvěr ve výši 1 700 000 Kč. Muž má naspořeno 300 000 Kč. Naspořené prostředky budou sloužit ke splacení celkové částky nemovitosti, je svobodný a bezdětný. Budoucí klient nemá žádné jiné závazky k bankovním institucím. Dobu splatnosti chce na 20 let a doba fixace úrokové sazby na 5 let. Vzhledem k dlouhodobému závazku je ochoten si zařídit u dané banky účet.

Pro modelový příklad byla vybrána neměnná úroková sazba po ukončení fixace, tato situace je sice méně pravděpodobná, ale pro modelový příklad dostačující.

Tabulka č. 6 - Vybrané hypoteční úvěry u vybraných bank

Banka	Hypoteční banka	Česká spořitelna	Komerční banka
Typ HÚ	Hypoteční úvěr 85	Hypotéka ČS do 85 %	Klasik
Úroková sazba	2,49 %	2,29 %	2,39 %
Měsíční splátka	9 000 Kč	8 835 Kč	8 918 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu	150 Kč (měsíčně)	150 Kč (měsíčně)	Zdarma ¹⁴
Celková měsíční splátka	9 150 Kč	8 985Kč	8 918 Kč
Splátky za celé období	2 196 000 Kč	2 156 400 Kč	2 140 320 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2014

Z následující tabulky č. 6 je zřejmé, že nejlevnější splátky k hypotečnímu úvěru jsou u Komerční banky, a to až o 55 680 Kč menší za celé období splácení oproti Hypoteční bance, u které vyšly splátky v nejvyšší sumě za dané období, a to i díky poplatku za vedení úvěrového účtu. K těmto splátkám nejsou započítané další poplatky (kromě poplatku za vedení úvěrového účtu) k hypotečnímu úvěru. Mimo poplatku za vedení účtu existuje celá řada jiných poplatků, o kterých je klient informován v průběhu vyřizování a splácení hypotečního úvěru. Klient by si měl vyžádat od banky kompletní sazebník (viz. příloha č. 1, příloha č. 2, příloha č. 3), ve kterém jsou uvedeny všechny poplatky. Klient by měl počítat s těmi poplatky, které bude platit vždy i s těmi se kterými se může setkat v průběhu splácení např. změna smluvních podmínek, předčasné splácení, úroková sazba za prodloužení se splácením úvěru atd.

¹⁴ pro smlouvy, které byly uzavřené nebo u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1. 1. 2013

Tabulka č. 7 - Vybrané poplatky k hypotečním úvěrům

Banka	Hypoteční banka	Česká spořitelna	Komerční banka
Zpracování žádosti o HÚ	3 900 Kč	Zdarma	2 900 Kč
Pořízení výpisu z KN - dálkový přístup	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Výpis úvěrového účtu - papírově¹⁵	7 200 Kč	3 120 Kč	4 800 Kč
Výpis úvěrového účtu - elektronicky	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Potvrzení o výši úroků z úvěru pro daň.účely¹⁶	24 000 Kč	Zdarma	Zdarma
1. čerpání	Zdarma	Zdarma	Zdarma
2. čerpání a každé další	500 Kč	500 Kč	Zdarma
Čerpání návrh na vklad	1 900 Kč	1 999 Kč	1500 Kč
Potvrzení o výši zaplacených úroků¹⁷	2 000 Kč	Zdarma	4 840 Kč
Celkem	39 500 Kč	5 619 Kč	14 040 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2014, viz. příloha č.1, č.2, č.3

¹⁵ Za celé období trvání hypotečního úvěru

¹⁶ Za celé období trvání hypotečního úvěru

¹⁷ Za celé období trvání hypotečního úvěru

Z tabulky č. 7 vybrané poplatky u hypotečních úvěrů vyplývá, že Hypoteční banka, která nabízí nejdražší hypoteční úvěr, za dané období ve výši 2 196 000 Kč má i nejdražší poplatky související s poskytnutím a správou úvěru v hodnotě 39 500 Kč, a to až o sedmi násobek dražší oproti České spořitelně, zde by si klient pořídil druhou nejdražší hypotéku za celé období ve výši 2 156 400 Kč, ale výdaje by pro klienta byly jen 5 619 Kč. Hypoteční banka, která je jedničkou na hypotečním trhu nejvíce zatíží klienta jak s vybraným hypotečním úvěrem, tak i s vybranými poplatky k HÚ. Největší položkou u Hypoteční banky je poplatek za potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely, tento poplatek ostatní banky mají zdarma. Kdyby se klient rozhodl zasílat výpis z úvěrového účtu poštou, tak i tento poplatek má Hypoteční banka nejvyšší. Tato částka za celé období činí 7 200 Kč, zde klient zaplatí o 4 080 Kč více než u ČS a o 2 400 Kč více než u KB. Tabulka č. 6 říká, že nejvýhodnější hypoteční úvěr nabízí Komerční banka ve výši 2 140 320 Kč, ohledně poplatků související s poskytnutím a správou úvěru je druhou nejdražší, klient zde zaplatí na poplatcích až 14 040 Kč, ale klient u Komerční banky ušetří více jak polovinu nákladů v hodnotě 25 460 Kč oproti jedničce na hypotečním trhu. Nejvyšší položkou pro klienta u Komerční banky je poplatek za potvrzení o výši zaplacených úroků, které je o 2 840 Kč vyšší než nabízí Hypoteční banka a Česká spořitelna má tento poplatek dokonce zdarma.

Jestliže si klient sečte splátky na hypoteční úvěr a poplatky, nejvýhodnější pořízení daného hypotečního úvěru vychází u Komerční banky s celkovou částkou za dané období 2 154 360 Kč. U jedničky na hypotečním trhu (HB) by klient zaplatil částku 2 235 500 Kč, což je nejvyšší částka kterou by klient zaplatil. Klient by zaplatil až o 81 140 Kč více za celkové období než u KB. Česká spořitelna by po klientovi žádala celkově 2 162 019 Kč. Rozdíl mezi KB a ČS by se vyšplhal do výše 7 659 Kč.

5. Závěr

Na trhu ČR působí 44 bank a poboček zahraničních bank. Část z tohoto počtu je tzv. specializovaných bank, tj. banky, které neposkytují plné spektrum bankovních služeb, ale soustředí se na jeden nebo několik málo typů bankovních produktů, zpravidla úvěrových např. Hypoteční banka (hypotéky), stavební spořitelny (stavební spoření a úvěry).

V rámci hypoteční nabídky se lze setkat s několika rozdílnými druhy hypotečních úvěrů a parametru nastavení. Pro běžného klienta je velmi těžké se v této oblasti orientovat, popřípadě vybrat správný produkt. Ve výběru produktu mohou banky pomoci klientovi, ale banky jsou především motivovány prodat vlastní produkt. Hypoteční úvěr je produkt, který klient splácí několik let, i desítek let a výdaje na měsíční splátku tvoří okolo 30 až 50 % z čistého příjmu domácností. Pro klienta je volba správného produktu a jeho nastavení klíčovou záležitostí.

Z analýz vyplývá že, v prvních pěti letech (1995 - 2000) byly objemy hypotečních úvěrů nízké, extrémně vysoké úrokové sazby (přes 5 %) byly velkou překážkou pro uzavírání hypotečních úvěrů. Nabídka hypotečních produktů byla omezena. Bankovní instituty měly minimální zkušenosti s řízením rizik a neexistoval registr dlužníků, který je v dnešní době velmi důležitou součástí při vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr.

V období od roku 2000 do roku 2005 vzniká hypoteční trh a konkurence. Docházelo také k expanzi a k rozvinutí produktů. Pro klienty se zvýšila dostupnost hypotečních úvěrů. Od roku 2006 docházelo k hypotečnímu boomeru.

Pro vývoj hypotečních úvěrů byl rok 2009 horší než rok 2010. V procentním vyjádření bylo v roce 2010 oproti roku 2009 poskytnuto o 14,8 % více peněz. V polovině roku 2010 došlo k prolomení pěti procentní hranici úrokových sazeb. Rok 2011 byl ovlivněn i ekonomickým oživením v ČR či poklesem míry nezaměstnanosti. Český hypoteční trh v roce 2012 překonal hranici 120 mld. Jde tak po roce 2007 o druhý neúspěšnější rok v historii českého hypotečního trhu. Rok 2013 se může brát za rok příznivý. Objem úvěrů narostl oproti roku 2012 o 28 %. Úrokové sazby klesaly celý rok až na hodnotu 3,06 %. Rok 2014 začal zlehka, počty i objemy HÚ za leden roku 2014 byly za poslední tři roky nejnižší, objemy nedosáhly ani hranici 7 miliard. Nízké lednové objemy mají administrativní důvod. Během roku se úrokové sazby sice snižovaly, ale lidé neprojevovali velký zájem o pořízení HÚ. Leden roku 2014 byl za poslední předcházející

dva roky nejslabší v počtu hypotečních úvěrů. V lednu 2014 bylo o 921 ks hypotečních úvěrů méně oproti roku 2013 a oproti roku 2012 je to dokonce o 1 218 ks méně. Konec roku 2014 klienty zlákala příznivá úroková sazba, která se v prosinci snížila na 2,37 %, a proto si lidé brali vyšší HÚ než je obvyklé, to mělo za následek, že lidé si brali nejvyšší úvěry od září roku 2008. Průměrná částka se vyšplhala na 1 799 906 Kč.

Pro rok 2015 se neočekávají šokové změny v objemu hypotečních úvěrů. Určitý vliv by mohla mít aktivita ČNB ve směru omezení hypotečních úvěrů s vyšším poměrem výše úvěru k hodnotě zástavy. Pokud omezení bude rozumné, například od 90 % LTV výše, nebude to mít výrazný dopad. U dalšího poklesu úrokové sazby záleží na tom, jak dlouho bude ČNB držet aktuální směr v měnové politice a jak budou banky ochotny omezovat své marže za účelem získání vyššího podílu na trhu. Prostor pro pokles úrokové sazby stále ještě je.

Z tabulky č. 2 (strana č. 36) vyplývá rostoucí charakter, od ledna 2011 až do ledna 2012, kde je největší nárůst HÚ až o 2 039 kusů. V roce 2013 se počet HÚ drží na hranici

5 000. V lednu roku 2014 se počty HÚ propadly pod hranici 5 000 ks, a to na 4 225 sjednaných HÚ. Komparace produktů na finančním trhu ČR byla provedena pro vybrané tři banky - HB, ČS a KB. Tyto banky vycházejí z postavení v TOP 3 na hypotečním trhu se svým tržním podílem na hypotečním trhu. HB má 28,50 % podíl, ČS má 26,50 % podíl a KB má 22,20 % podíl. Přehled HÚ je uveden v tabulce č. 4. Z tabulky č. 4 vyplývá, že u maximální výše úvěru do 100 % LTV u fixace u 1 roku tak i 3 a 5 let nabízí nejvýhodnější fixaci ČS. Fixace u ČS pro jeden rok je 3,79 %, tři roky 2,89 % a u fixace na 5 let má ČS 2,49 %.

Co se týče pojištění schopnosti splácet u vybraných bank, lze uvést, že banky se liší například v akceptovaném věku. Nejdelší akceptovaný věk má KB, a to až 75 let. Pojistné plnění krytí při pracovní neschopnosti u KB nastává po 28 dnech, což je nejkratší akceptovatelný časový limit u vybraných bank. Při pojistném plnění při ztrátě zaměstnání je to HB, která má nejkratší akceptovatelnou dobu, kdy klient musí být veden na úřadu práce alespoň 40 dní, u dvou vybraných bank je to o 20 dnů méně.

Obecně nejlevnější variantou se jeví riziko úmrtí a invalidita třetího stupně, protože klientům nejčastěji hrozí ztráta zaměstnání či pracovní neschopnost. U uvedeného příkladu u schopnosti pojištění splácet, je daná varianta nejvýhodnější u KB, kde by se klientovi zvýšily splátky jen o 450 Kč.

HB, ČS a KB nabízí mnoho hypotečních produktů, nejvíce však HB, která nabízí i volitelné parametry. V rámci modelového příkladu (muž ve věku 29 let, cena nemovitosti 2 mil., HÚ ve výši 1 700 000 Kč, naspořeno 300 000 Kč, doba splatnosti 20 let, fixace úrokové sazby na 5 let, svobodný, bezdětný) lze z tabulky č. 6 (strana č. 58) říci, že u jednotlivých peněžních ústavů u nabídky hypotečních úvěrů nezáleží jen na nejnižší úrokové míře, která se může zdát jako nejvýhodnější pro pořízení hypotečního úvěru u vybrané banky. Výslednou splátku především ovlivňují poplatky, které si banka během doby splácení úvěru účtuje. Nabídka, která na první pohled vypadá, jako výhodná ve skutečnosti nemusí být tou nejvýhodnější nabídkou.

Z tabulky č. 6 (strana č. 58) a z tabulky č. 7 (strana č. 59) vyplývá, že HB, která nabízí nejdražší hypoteční úvěr za dané období ve výši 2 196 000 Kč má také i nejdražší vybrané poplatky související s poskytnutím a správou úvěru, které jsou ve výši 39 500 Kč. HB má nejvyšší a nejnákladnější položku u vybraných poplatků poplatek za potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely. Kdyby se klient rozhodl zasílat výpis z úvěrového účtu poštou, tak tento poplatek má HB také nejvyšší, zde klient zaplatí o 4 080 Kč více než u ČS a o 2400 Kč více než u KB za celé období trvání hypotečního úvěru. Jestliže si klient sečte splátky na hypoteční úvěr a poplatky, nejvýhodnější pořízení daného hypotečního úvěru vychází u Komerční banky s celkovou částkou za dané období 2 154 360 Kč. U jedničky na trhu by klient zaplatil částku 2 235 500 Kč, což je nejvyšší částka, kterou by klient zaplatil. Zaplatil by až o 81 140 Kč více za celkové období než u KB. Nejvyšší položkou pro klienta u KB je poplatek za potvrzení o výši zaplacených úroků, který je o 2 840 Kč vyšší než u HB a ČS nabízí poplatek zdarma.

ČS usiluje o post se stát jedničkou na hypotečním trhu a snaží se klientům poskytnout co nejvýhodnější nabídky s co nejnižšími poplatky. Z vybraných poplatků má ČS nejnákladnější poplatek čerpání návrhu na vklad. Vybraný poplatek je o 99 Kč dražší oproti jedničce na hypotečním trhu (HB) a také je o 499 Kč dražší oproti Komerční bance. Česká spořitelna by po klientovi žádala celkově 2 162 019 Kč za vybraný hypoteční úvěr. Rozdíl mezi KB a ČS by se vyšplhal do výše 7 659 Kč.

6. Seznam literatury

BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, spol. s.r.o., 1997. ISBN 80-901486-5-4.

ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.

DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. *Právo hypotečního úvěrování*. Praha: C.H.Beck, 2001. ISBN 80-7179-384-1.

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví: pro bankéře a klienty*. 3. přepracované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. ISBN 80-7201-515-X.

JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4833-7.

JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3670-9.

POLOUČEK A KOL., Stanislav. *Bankovníctví*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 978-80-7400-491-9.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. Přepracované vydání. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Praha 7: GRADA Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3813-0.

TYL, Tomáš. *10 způsobů, jak se (ne)nechat připravit o peníze*. Praha 7: GRADA Publishing, a.s. ISBN 978-80-247-4467-4.

Internetové zdroje

Csas.cz [online]. Profil České spořitelny. 2014 [cit. 2014-08-22]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>

Csas.cz [online]. Úvěry. [cit. 2015-03-09]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/uvery-d00014463>

Denik.cz [online]. Rekordní rok 2013: Hypoteční trh stoupl o více než čtvrtinu. [cit. 2014-12-07]. Dostupné z: <http://www.denik.cz/ekonomika/rekordni-rok-2013-hypotecni-trh-stou-20140109.html>

Ekonomie-management.cz [online]. Finance. 2005 [cit. 2014-06-04]. Dostupné z: <http://www.ekonomie-management.cz/archiv/detail/266-historie-a-soucasny-stav-ceskeho-hypotecniho-bankovnictvi/>

Finance.cz [online]. Splatnost a splácení hypotečního úvěru. 2013 [cit. 2014-06-01]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>

Finance.cz [online]. Typy hypotečních úvěrů. 2013 [cit. 2014-06-02]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

Finance.cz [online]. Přehled klasických hypoték. [cit. 2014-16-06]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/srovnani-klasickych-hypotek/>

Finance.cz [online]. Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr. [cit. 2014-10-20]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/383533-pojisteni-schopnosti-splacet-hypotecni-uver/>

Golemfinance.cz [online]. Předhypoteční úvěr. 2013 [cit. 2014-06-01]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/predhypotecni-uver>

Golemfinance.cz [online]. Vývoj úrokových sazeb. [cit. 2014-12-08]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/vyvoj-urokovych-sazeb>

Hypik.cz [online]. Refinancování hypotéky. 2011 [cit. 2014-06-04]. Dostupné z: <http://www.hypik.cz/hypoteky/hypoteky/o-hypotekach/refinancovani-hypoteky>

Hypindex.cz [online]. Anuitní splátka hypotéky: Co přináší?. 2008 [cit. 2014-06-01]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/anuitni-splatka-hypoteky-co-prinasi/>

Hypindex.cz [online]. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?. 2010 [cit. 2014-06-05]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

Hypindex.cz [online]. Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?. [cit. 2014-6-08]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

Hypindex.cz [online]. Fincentrum Hypindex leden 2014: Nejnižší objemy a počty za poslední tři roky. [cit. 2014-12-07]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-leden-2014-nejnizsi-objemy-a-pocty-za-posledni-tri-roky/>

Hypindex.cz [online]. Objem hypoték znovu vystoupal ke 14 miliardám. [cit. 2014-12-08]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/objem-hypotek-znovu-vystoupal-ke-14-miliardam/>

Hypotecnibanka.cz [online]. Australská hypotéka. 2013 [cit. 2014-06-02]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/kampane/australska-hypoteka/?utm_medium=cpc&utm_source=adwords&utm_campaign=cpc_adwords_australska-hypoteka-2014-s_australska-hypoteka

Hypotecnibanka.cz [online]. Státní finanční podpora. 2014 [cit. 2014-06-04]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sluzby/statni-financni-podpora/>

Hypotecnibanka.cz [online]. O bance. [cit. 2014-08-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/>

Hypotecnibanka.cz [online]. Předhypoteční úvěr. [cit. 2014-12-07]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/predhypotecni-uver>

Hypotecnibanka.cz [online]. Sazebník. [cit. 2015-03-09]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osob>

Hypotekator.cz [online]. Pojištění schopnosti splácet – je to nutné?. [cit. 2014-10-20]. Dostupné z: <http://www.hypotekator.cz/pojisteni-schopnosti-splacet-je-to-nutne/>

Kb.cz [online]. Základní informace. 2014 [cit. 2014-08-21]. Dostupné z:<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

Měšec.cz [online]. Kombinovaná hypotéka není pro každého. 2010 [cit. 2014-06-02]. Dostupné z:<http://www.mesec.cz/clanky/kombinovana-hypoteka-neni-pro-kazdeho/>

Měšec.cz [online]. Výše státní podpory hypotečního úvěru. 2014 [cit. 2014-06-04]. Dostupné z:<http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/vyse-statni-podpory-hypotecniho-uveru/>

Mfcr.cz [online]. Zákon č. 254/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. 2012 [cit. 2014-06-03]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/aktualne/aktuality/2012/zakon-c-2542012-sb-kterym-se-meni-zakon-10991>

Mmr.cz [online]. Hypoteční úvěry za roky 2002 - 2014. [cit. 2014-6-08]. Dostupné z:http://www.mmr.cz/getmedia/6764acbe-d800-4932-a71c-b59a5f934e73/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014_22072014.pdf

Mmr.cz [online]. Hypoteční úvěry za roky 2002 - 2014. [cit. 2014-6-09]. Dostupné z:http://www.mmr.cz/getmedia/6764acbe-d800-4932-a71c-b59a5f934e73/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2014_22072014.pdf

Penize.cz [online]. Hypotéky: Degresivní splácení, depresivní počty. 2012 [cit. 2014-06-01]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/236988-hypoteky-degresivni-splaceni-depresivni-pocty>

Sazebnik-kb.cz [online]. Hypoteční úvěry. [cit. 2015-03-09]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/hypotecni-uvery.shtml>

Uveronline.cz [online]. Refinancování hypotéky. 2014 [cit. 2014-06-04]. Dostupné z:<http://uveronline.cz/refinancovani-hypoteky-76>

ZakonyCR.cz [online]. Zákon č. 172/2012 Sb. 2012 [cit. 2014-06-03]. Dostupné z:<http://www.zakonycr.cz/seznamy/172-2012-Sb-zakon-kterym-se-meni-zakon-c-1902004-sb-o-dluhopisech-ve-zneni-pozdejsich-predpisu-zakon-c-2562004-sb-o-podnikani-na-kapitalovem-trhu-ve-zneni-pozdejsich-predpi.html>

7. Seznam schémat

Schéma č. 1: Úvěrový proces	16 str.
-----------------------------	---------

8. Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Charakteristika prvních pěti let hypoték na českém trhu	31 str.
Tabulka č. 2: Srovnání hypotečních úvěrů v lednu 2009 – 2014	36 str.
Tabulka č. 3 Příklad předhypotečního úvěru u HB	42 str.
Tabulka č. 4 Běžné hypoteční úvěry u vybraných bank	51 str.
Tabulka č. 5 Příklad pojištění schopnosti splácet	57 str.
Tabulka č. 6 Vybrané hypoteční úvěry u vybraných bank	58 str.
Tabulka č. 7 Vybrané poplatky k hypotečním úvěrům	59 str.

9. Seznam grafů

Graf č. 1: Přehled počtu hypotečních úvěrů v Ks	13 str.
Graf č. 2: Počet HÚ se SP v Ks	28 str.
Graf č. 3 Průměrné úrokové sazby v roce 2014	35 str.
Graf č. 4 Objem poskytnutých HÚ v mld. Kč od roku 2009 - 2014	35 str.
Graf č. 5 Tržní podíly bank na hypotečním trhu v %	37 str.

10. Seznam příloh

Příloha č. 1: Sazebník HB
Příloha č. 2: Sazebník ČS
Příloha č. 3: Sazebník KB

Sazebník

za peněžní a obchodní služby poskytované fyzickým osobám Hypoteční bankou, a.s.,

platný od 1.1.2014

Níže uvedené poplatky, odměny, úhrady nákladů a úroky se vztahují i na hypoteční úvěry sjednávané ČSOB, jako zmocněncem jménem a na účet Hypoteční banky, a.s., člena skupiny ČSOB.

Příprava úvěru

F.1. Garance úrokové sazby po dobu 30 dní	zdarma
F.2. Analýza rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti)	
F.2.1. Bytová jednotka – Expresní ocenění bytu	zdarma
F.2.2. Bytová jednotka – s elektronickými podklady klienta	1 900 Kč
F.2.3. Bytová jednotka, nebytový prostor – standardní ocenění	3 700 Kč
F.2.4. Rodinný dům nebo objekt pro individuální rekreaci (včetně pozemků) a samostatný pozemek	4 700 Kč
F.2.5. Ostatní typy nemovitostí	6 000 Kč
<i>Zpracovaná analýza slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.</i>	
F.3. Zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru	3 900 Kč
<i>Poplatek je účtován pouze v případě schválení úvěru. Zahnuje komplexní posouzení a vyhodnocení úvěru a vyhotovení smluvní dokumentace.</i>	
F.4. Refinancování úvěru	zdarma
<i>Je-li převažujícím účelem úvěru refinancování úvěru z jiného peněžního ústavu, není účtován poplatek za zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru. Tvoří-li tento podíl refinancování 100 % nového úvěru, není účtován ani poplatek za analýzu rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti).</i>	
F.5. Pořízení listu vlastnictví a snímku z Katastru nemovitostí dálkovým přístupem	zdarma
<i>Při sjednávání úvěru (před podpisem Smlouvy).</i>	

Čerpání úvěru a mimořádné splátky

F.6. Čerpání	
F.6.1. 1. čerpání	zdarma
F.6.2. 2. a každé další čerpání	500 Kč
F.6.3. Čerpání úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do Katastru nemovitostí sjednané ve Smlouvě	1 900 Kč
F.6.4. Expresní čerpání	2 000 Kč
<i>Uvolnění finančních prostředků následující den po podání návrhu na povolení čerpání při splnění smluvních podmínek.</i>	
F.6.5. Platba do zahraničí (v Kč a v cizí měně) nebo do tuzemska (v cizí měně) související s čerpáním úvěru	1 500 Kč ¹⁾
<i>¹⁾ Za každý převod s označením OUR nebo SHA.</i>	
F.7. Protokol o stavu stavby	
F.7.1. Expresní protokol o stavu stavby (s el. podklady klienta)	zdarma
F.7.2. Vyhotovení protokolu o stavu stavby interním odhadcem banky	1 500 Kč
<i>Protokol slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.</i>	
F.8. Rezervace finančních prostředků	0,5 % p. a. z nevyčerpané částky úvěru
<i>Platné pro hypoteční úvěry se sjednanou dobou možného čerpání úvěru přesahující 6 měsíců (nebo 12 měsíců¹⁾), je-li převažujícím účelem úvěru refinancování úvěru z jiného peněžního ústavu.</i>	
<i>¹⁾ Platí pro Smlouvy uzavřené od 1. 1. 2014.</i>	
F.9. Nedočerpání dohodnuté výše úvěru	
F.9.1. Nedočerpání dohodnuté výše Předhypotečního úvěru nebo Americké hypotéky	zdarma
F.9.2. Nedočerpání více než 20 % z dohodnuté výše hypotečního úvěru nebo částky nad 1 mil. Kč	5 % z nedočerpaného objemu úvěru
F.10. Mimořádná splátka	
F.10.1. Mimořádná splátka úvěru uskutečněná k datu změny úrokové sazby	zdarma
F.10.2. Mimořádná splátka úvěru nesjednaná ve Smlouvě ¹⁾	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby max. 25 % z výše mimořádné splátky
F.10.3. Mimořádná splátka úvěru sjednaná ve Smlouvě ²⁾	1 % ze sjednaného rámce mimořádných splátek jistiny
F.10.4. Mimořádná splátka úvěru s pevnou odchylkou sazby k sazbě PRIBOR nesjednaná ve Smlouvě ³⁾	2 % z výše mimořádné splátky
<i>¹⁾ Úhrady nákladů se nevztahují na Americkou hypotéku a Předhypoteční úvěr.</i>	
<i>²⁾ Celkový objem takto sjednaných mimořádných splátek nesmí překročit 50 % sjednané výše hypotečního úvěru.</i>	
<i>³⁾ Mimořádná splátka úvěru uskutečněná k datu změny sazby PRIBOR, nebyla-li, provedena v posledních 12 měsících nebo 12 měsíců od data uzavření Smlouvy nebo dodatku ke Smlouvě o použití sazby PRIBOR, pokud je datem pozdějším.</i>	

Správa úvěru

F.11. Pořízení listu vlastnictví a snímku z Katastru nemovitostí dálkovým přístupem	200 Kč/úkon + správní poplatek*
F.12. Změna smluvních podmínek dle požadavku klienta	
F.12.1. Změna předmětu zajištění nemovitosti provedená dodatkem ke Smlouvě	5 000 Kč
F.12.2. Ostatní změny provedené dodatkem ke Smlouvě nebo dohodou	3 000 Kč
F.12.3. Změna provedená oznámením banky <i>Poplatek je stanoven za každou změnu ve smluvním dokumentu řešenou dodatkem ke Smlouvě nebo oznámením banky.</i>	500 Kč
F.13. Vystavení prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva nebo vzdání se zástavního práva formou písemného prohlášení	1 000 Kč/úkon + správní poplatek*
F.14. Zaslání oznámení banky při změně úrokových podmínek úvěru	zdarma
F.15. Vedení a správa úvěru	
F.15.1. Vedení a správa úvěru ¹⁾	150 Kč/měsíc
F.15.2. Vedení a správa hypotečního úvěru s možností mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace ^{1), 2)}	250 Kč/měsíc
F.15.3. Vedení a správa hypotečního úvěru se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo příspěvkem na úhradu úroků od ČMZRB, a.s. ^{1), 3)}	220 Kč/měsíc
F.15.4. Vedení a správa hypotečního úvěru se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo příspěvkem na úhradu úroků od ČMZRB, a.s. s možností mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace ^{1), 2), 3)}	320 Kč/měsíc
<i>¹⁾ Paušální poplatek je stanoven za služby klientům, které souvisí s vedením a správou úvěru a nejsou samostatně zpoplatněny dle tohoto Sazebníku (např. veškerá samostatně nezpoplatněná písemná komunikace ze strany banky na podnět klienta, telefonická komunikace ze strany banky na podnět klienta související s vedením a správou úvěru a stálá služba infolinky klientských služeb v její provozní době, která je k dispozici klientům). Poplatek se inkasuje za každý i započatý měsíc od uzavření Smlouvy do doby úplného splacení jistiny a příslušenství úvěru.</i>	
<i>²⁾ V rámci této paušální náhrady nákladů je navíc zpoplatněna služba klientům spočívající v umožnění provedení mimořádných splátek úvěru v průběhu fixace za podmínek sjednaných ve smlouvě. Platí pro Smlouvy, u kterých byla za pravidelnou měsíční náhradu nákladů sjednána možnost mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace.</i>	
<i>³⁾ V rámci tohoto paušálního poplatku jsou navíc zpoplatněny služby klientům související s úkony banky při poskytování státní finanční podpory dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. nebo příspěvku pro mladé dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. Poplatek je inkasován měsíčně počínaje měsícem, ve kterém byla uzavřena smlouva o podpoře doručena bance.</i>	
F.16. Prioritní platba	400 Kč/položka
F.17. Pohyb na běžném účtu <i>Poplatek není účtován klientům hradícím splátky úvěru inkasem z účtu vedeného v ČSOB, a. s. (vč. účtů ERA).</i>	5 Kč
F.18. Zaslání výpisu z účtu	
F.18.1. Zaslání výpisu v elektronické podobě	zdarma
F.18.2. Zaslání výpisu poštou	30 Kč
F.19. Potvrzení o výši zaplacených úroků	100 Kč (vč. DPH)
F.20. Výzva k úhradě dlužné částky nebo plnění ostatních povinností	
F.20.1. Informační SMS o nedostatku prostředků na účtu pro splátku úvěru	zdarma
F.20.2. První výzva	500 Kč
F.20.3. Druhá a každá další výzva	1 000 Kč
F.21. Úroky z prodlení	
F.21.1. Úrok z prodlení úhrady splátky jistiny úvěru, úroků, poplatků, úhrad nákladů, smluvních pokut a odměn ¹⁾	zákonný úrok z prodlení dle právních předpisů, jinak 15 % p. a.
F.21.2. Úrok z prodlení úhrady splátky jistiny úvěru ²⁾	15 % p. a.
F.21.3. Úrok z prodlení úhrady úroků, poplatků, úhrad nákladů, smluvních pokut a odměn ²⁾	ve výši úrokové sazby sjednané ve Smlouvě navýšené o 15 % p. a.
<i>¹⁾ Platné pro Smlouvy uzavřené od 1. 1. 2011.</i>	
<i>²⁾ Platné pro Smlouvy uzavřené do 31. 12. 2010.</i>	
F.22. Poštovné	15 Kč/dopis + poplatek České pošty, s. p. (bez DPH)
<i>Poplatkem se rozumí náklady Hypoteční banky placené České poště, s. p., za dokumenty zaslání na vyžádání klienta na základě podmínek Smlouvy nebo potvrzení banky.</i>	
F.23. Ostatní nadstandardní úkony související se správou dokumentace úvěru <i>Zahrnuje zejména vydání fotokopie dokladu, fyzické vyhotovení mimořádného výpisu z účtu, vystavení bankovní informace o klientovi nebo osobních údajích vedených o fyzické osobě atp.</i>	500 Kč/úkon (vč. DPH)
F.24. Ukončení úvěru	
F.24.1. Úkony spojené s ukončením hypotečního úvěru	1 000 Kč
F.24.2. Zaslání pokynu k výmazu zástavního nebo jiného práva z veřejného rejstříku (např. Katastru nemovitostí nebo Rejstříku zástav)	500 Kč/úkon + správní poplatek*

Všeobecná ustanovení:

Plátcem všech poplatků, úroků, odměn a úhrad nákladů je klient (dlužník).

Přehled splatnosti jednotlivých poplatků a úhrad je k dispozici na internetové stránce www.hypotecnibanka.cz.

Pod výše uváděným pojmem „Smlouva“ se rozumí Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru nebo Smlouva o poskytnutí Předhypotečního úvěru uzavřená mezi klientem a Hypoteční bankou.

*Tím se rozumí náklady Hypoteční banky ve výši správního poplatku stanoveného právním předpisem.



Příloha č. 2 - Sazebník ČS

Zdroj: Csas.cz, cit.online 2015-03-09

Soukromá klientela

V. Úvěry

3.3. Ostatní položky

	Méně než 1 rok do ukončení	Více než 1 rok (včetně) do ukončení
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta <ul style="list-style-type: none"> • uvolnění zajištění úvěru v průběhu úvěrového vztahu v hodnotě, která přesahuje výši povinného zajištění zůstatku úvěru stanoveného bankou • změna typu PPI • drobná změna neovlivňující splátkový kalendář a zajištění úvěru • mimořádná splátka • změna dne splácení v měsíci 		500
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta v ostatních případech, např. <ul style="list-style-type: none"> • změna ovlivňující splátkový kalendář, zajištění úvěru a podmínky čerpání • zrušení pojištění (včetně PPI a životního pojištění) 		5.000
Hotovostní splátka úvěru		zdarma
Potvrzení o zůstatku na účtu zpracované na žádost klienta		500
Úhrada nákladů spojených s mimořádnou splátkou úvěru (pro úvěry sjednané od 1.12.2006)	1% z výše mimořádné splátky, min. 500 Kč, max. 5.000 Kč	
Úhrada nákladů spojených s mimořádnou splátkou úvěru (pro úvěry sjednané od 1.1.2011)	0,5% z výše mimořádné splátky	1% z výše mimořádné splátky

4. Hypoteční úvěry

4.1. Hypotéka ČS

Osobní účet České spořitelny ke splácení Hypotéky ČS zdarma.

Akce platí pro hypotéky se slevou za splácení z aktivního Osobního účtu České spořitelny s podpisem úvěrové smlouvy od 1.4.2011 do 31.7.2011. Podmínkou je podání Žádosti, včetně kompletních podkladů pro poskytnutí do 30.6.2011 a podpis úvěrové smlouvy nejpozději do 31.7.2011. Akce platí pro první období fixace pevné úrokové sazby pro pásma Standard I a Standard II Osobního účtu České spořitelny (slevu nelze kombinovat s Programem Výhod).

Komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr včetně příslibu	zdarma
Garance úrokové sazby na 30 dní	zdarma
Správa úvěru - měsíčně *****)	150
Cena za 1. čerpání*)	zdarma
Cena za 2. a každé další čerpání*)	500

Účinnost od 15.08.2014

strana 4/10

Cena za správu Státní finanční podpory - měsíčně**)	50
Rezervace finančních prostředků u hypotečních úvěrů na koupi s dobou čerpání přesahující 6 měsíců, u hypotečních úvěrů na výstavbu, rekonstrukci a dostavbu s dobou čerpání přesahující 24 měsíců ***)	0,5% p.a.
Cena za nedočerpání celé výše úvěru ****)	5% z nevyčerpané částky

*) V rámci jednoho dne se poplatek účtuje pouze jednou

***) Cena je vybírána měsíčně od přijetí žádosti o Státní finanční podporu

****) Cena je vybírána měsíčně z nevyčerpané částky. Účtuje se vždy po 6/24 měsících (6/24 měsíců se počítá od prvního dne následujícího měsíce po měsíci, ve kterém došlo k podpisu smlouvy o úvěru)

*****) Cena se uplatňuje u úvěrů schválených do 31.5.2014 a je vybírána v případě nedočerpání více jak 20% schválené výše úvěru

*****) Cena se neuplatňuje u všech úvěrů sjednaných v období od 1.3.2013 do odvolání a úvěrů, kterým se v tomto období mění fixace úrokové sazby. Cena se neuplatňuje po celou dobu trvání úvěru

4.2. Volitelné služby a zvýhodnění Hypotéky ČS *)

Možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby bez sankce - měsíčně	200
Financování družstevního a obecního bytu - jednorázová cena	3.000
Hypotéka Komplet - jednorázová cena	3.000
Hypotéka s prémie - jednorázová cena	3.000
Variabilita splátek - jednorázová cena	3.000
Hypotéka až do 100% hodnoty nemovitosti - jednorázová cena	3.000
Zrychlená výstavba - jednorázová cena	3.000
Překlenovací financování - jednorázová cena	3.000
Expresní čerpání - jednorázová cena uplatněná při využití služby	2.000
Financování montovaných domů - jednorázová cena	3.000
Dopředné refinancování - jednorázová cena	3.000
Obratová hypotéka pro podnikatele - jednorázová cena	3.000
Hypotéka na pronájem - jednorázová cena	3.000

*) Ceny specifikované v tomto bodě se uplatní pro všechny hypotéky poskytnuté v rámci nového produktu „Hypotéka ČS“ (tj. s datem podání Žádosti po 15.4.2011 včetně) a dále i pro ostatní hypotéky (včetně Ideální hypotéky), pokud je po datu 15.4.2011 (včetně) příslušná služba či zvýhodnění k takovým hypotékám sjednávána dodatečně na základě dodatku k úvěrové smlouvě.

Dodatek, kterým je dodatečně sjednávána služba či zvýhodnění, je zdarma

Zde uvedené služby a zvýhodnění nelze sjednávat k produktu Privátní business hypotéka nebo jiným Hypotékám na investice

4.3. Privátní Business Hypotéka České spořitelny

Příloha č. 3 - Sazebník KB

Zdroj: Sazebnik-kb.cz, cit.online 2015-03-09

Sazebník KB - Hypoteční úvěry

NA PARTNERSTVÍ ZALEŽÍ



KB

Komerční banka – sazebník a úrokové sazby

Hypoteční úvěry

	Hypoteční úvěr	Flexibilní hypotéka	Překlenovací hypoteční úvěr	Předhypoteční úvěr
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr ¹⁾	2 900,-	2 900,-	2 900,-	2 000,-
Garance úrokové sazby	-	-	-	-
Vydání příslibu úvěru	2 000,-	2 000,-	2 000,-	-
Spravování úvěru měsíčně ²⁾ (pro smlouvy, které byly uzavřeny nebo u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1. 1. 2013)	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Spravování úvěru měsíčně ²⁾ (pro smlouvy uzavřené do 31. 12. 2012)	150,- ³⁾	250,- ³⁾	150,-	150,-
Flexibilita úvěru měsíčně	-	99,- ⁴⁾	-	-
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - standardní	3 500,- bytová jednotka / 4 500,- rodinný dům / individuálně ostatní typy nemovitostí	3 500,- bytová jednotka / 4 500,- rodinný dům / individuálně ostatní typy nemovitostí	3 500,- bytová jednotka / 4 500,- rodinný dům / individuálně ostatní typy nemovitostí	3 500,- bytová jednotka / 4 500,- rodinný dům / individuálně ostatní typy nemovitostí
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - expresní	1 000,- bytová jednotka / rodinný dům	1 000,- bytová jednotka / rodinný dům	1 000,- bytová jednotka / rodinný dům	1 000,- bytová jednotka / rodinný dům
Vyhodnocení rizik spojených s čerpáním úvěru	individuálně	individuálně	individuálně	individuálně
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500,-	1 500,-	1 500,-	1 500,-
Mimořádná splátka úvěru v okamžiku změny fixace úrokové sazby	zdarma	zdarma	zdarma	-
Změna ve smlouvě - osobní údaje klienta, změna čísla účtu (pouze v rámci KB) pro splácení úvěru nebo změna formy výpisů	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta	4 000,- ⁵⁾	4 000,- ⁵⁾	4 000,- ⁵⁾	4 000,- ⁵⁾
Změna v příslibu vymezených podmínek úvěru	500,-	500,-	500,-	-
Potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru (netýká se automaticky zasílaných potvrzení)	200,- + 21 % DPH	200,- + 21 % DPH	200,- + 21 % DPH	200,- + 21 % DPH
Vyčíslení a písemné potvrzení výše zůstatku na úvěrovém účtu	1 250,- + 21 % DPH ⁶⁾	1 250,- + 21 % DPH ⁶⁾	1 250,- + 21 % DPH ⁶⁾	1 250,- + 21 % DPH ⁶⁾
Čerpání úvěru	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma

<http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvetry/hypotecni-uvetry.shtm>

Sazebník KB - Hypoteční úvěry

Nenačerpání nebo nedočerpání úvěru (pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2013)	5 % z nevyčerpané částky úvěru ⁷⁾	5 % z nevyčerpané částky úvěru ⁷⁾	5 % z nevyčerpané částky úvěru ⁷⁾	5 % z nevyčerpané částky úvěru ⁷⁾
Výpis z úvěrového účtu v elektronické formě	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě	20,- měsíčně ⁸⁾	20,- měsíčně ⁸⁾	20,- měsíčně ⁸⁾	20,- měsíčně ⁸⁾
Předčasné splacení	viz podmínky smlouvy	viz podmínky smlouvy	viz podmínky smlouvy	zdarma
Zaslání 1. upomínky - oznámení o neprovedení splátky úvěru	100,-	100,-	100,-	100,-
Zaslání 2. a každé další upomínky při neprovedení splátky úvěru	500,-	500,-	500,-	500,-

- 1) Poplatek je účtován pouze v případě poskytnutí úvěru.
- 2) Cena je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý i započatý kalendářní měsíc po celou dobu trvání úvěrového obchodu.
- 3) Spravování úvěru - neúčelový úvěr v Hypotéce 2v1 80 Kč měsíčně (V případě předčasného splacení účelové části úvěru z Hypotéky 2v1, bude poplatek za spravování neúčelového úvěru nastaven ve stejné výši jako pro účelový úvěr.)
- 4) Platí pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2013 a smlouvy, u nichž došlo k obnově úrokové sazby od 1. 1. 2013.
- 5) V případě restrukturalizace účtů klienta, změny data splátky úvěru nebo zkrácení doby čerpání úvěru zdarma.
- 6) V případě vydání potvrzení k účelové i neúčelové části Hypotéky 2v1 současně je poplatek účtován pouze jednou.
- 7) Poplatek za nenačerpání je účtován v případě nezačerpání čerpání úvěru v dohodnuté Době čerpání. Poplatek za nedočerpání je účtován v případě nedočerpání více než 20 % ze sjednané výše úvěru v dohodnuté Době čerpání.
- 8) Platí pro úvěry sjednané od 1. 7. 2010, pro úvěry sjednané do 30. 6. 2010 zdarma.

© 2013 Komerční banka – Société Générale Group