

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra aplikované matematiky a informatiky

Studijní program: Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

## **BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Možnosti individuálního vyjednání nové úrokové sazby po vypršení období fixace úrokové sazby hypotečního úvěru.**

Vedoucí bakalářské práce

PhDr. Marek Šulista

Autor

Roman Havlík

2010



JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Ekonomická fakulta  
Katedra aplikované matematiky a informatiky  
Akademický rok: 2008/2009

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

Jméno a příjmení: **Roman HAVLÍK**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Obchodní podnikání**

Název tématu: **Možnosti individuálního vyjednání nové úrokové sazby po vypršení období fixace úrokové sazby hypotečního úvěru**

**Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :**

Mnoho lidí financuje v posledních letech své bydlení pomocí hypotečního úvěru. Po vypršení doby fixace úrokové sazby stojí dlužník před otázkou, zda pokračovat ve splácení hypotéky u stejného bankovního ústavu s nabídnutou úrokovou sazbou nebo si vyjednat u jiné banky výhodnější podmínky. Cílem práce je porovnání bankovních produktů tuzemských a zahraničních bank a doporučení nejvýhodnější varianty pro dlužníka.

**Metodický postup**

1. Seznámit se obecně s problematikou hypoték a relevantní odbornou literaturou.
2. Seznámit se s matematickými modely splácení hypoték.
3. Provést zmapování hypotečního trhu v České republice a v zahraničí se zaměřením na individuální vyjednání nové úrokové sazby na další období po vypršení stávající fixace.
4. Provést srovnání situace v 5 bankovních ústavech v ČR a dvou v zahraničí, vyhodnotit výhodnost z pohledu dlužníka.

Rozsah grafických prací: do 10 stran  
Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Cipra, T. Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou. Praha : Edice HZ, 1995.

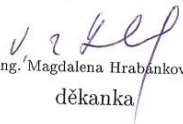
Radová, J., Dvořák, P. Finanční matematika pro každého. Praha : Grada Publishing, 2001.

Syrový, P. Financování vlastního bydlení. Praha : Grada Publishing, 2004.

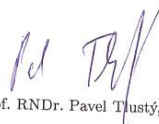
Vedoucí bakalářské práce: PhDr. Marek Šulista  
Katedra aplikované matematiky a informatiky

Datum zadání bakalářské práce: 14. března 2009

Termín odevzdání bakalářské práce: 15. dubna 2010

  
prof. Ing. Magdalena Hrabanková, CSc.  
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentů 13 (6)  
370 05 České Budějovice  
IČ 600 76 658, DIČ CZ60076658

  
prof. RNDr. Pavel Tlustý, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 14. dubna 2009

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracoval samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této klasifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé klasifikační práce s databází klasifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českém Rudolci 9. září 2010

.....  
Roman Havlík



## **Poděkování**

Děkuji vedoucímu práce panu PhDr. Marku Šulistovi za odborné vedení a cenné rady. Dále bych rád poděkoval všem pracovníkům oslovených bank za bezproblémové předání požadovaných informací a profesionální přístup.





# Obsah

1. Úvod .....	1
2. Teoretická část.....	3
2.1. Hypoteční úvěr.....	3
2.2. Parametry hypotečního úvěru .....	5
2.2.1. Zákonné omezení výše hypotečního úvěru .....	5
2.2.2. Zástavní právo k nemovitosti .....	6
2.3. Druhy hypotečních úvěrů .....	7
2.3.1. Účelový hypoteční úvěr .....	7
2.3.2. Neúčelový hypoteční úvěr .....	8
2.4. Poskytovatelé hypotečních úvěrů .....	9
2.4.1. Obecná definice.....	9
2.4.2. Společnosti poskytující hypoteční úvěry v České republice.....	9
2.5. Parametry hypotečního úvěr .....	11
2.5.1. Stanovení výše hypotečního úvěru .....	11
2.5.2. Splatnost hypotečního úvěru .....	11
2.5.3. Čerpání .....	12
2.5.4. Splácení.....	13
2.5.5. Úroková sazba.....	14
2.5.6. Doba fixace .....	14
2.5.7. Mimořádná splátka hypotečního úvěru.....	14
2.5.8. Schválení hypotečního úvěru .....	15
2.6. Státní finanční podpora hypotečních úvěrů .....	18
3. Cíle a metodika.....	20
3.1. Cíl práce.....	20
3.2. Zdroje dat.....	20
3.2.1. Elektronické dotazníkové šetření .....	21
3.2.2. Zpracování a analýza dat.....	21

4. Praktická část.....	22
4.1. Proces změny fixace úrokové sazby .....	22
4.1.1. Oznamovací dopis.....	22
4.1.2. Období před skončením fixace .....	23
4.2. Možnosti řešení.....	23
4.2.1. Časová náročnost jednotlivých řešení.....	24
4.3. Individuální vyjednání nových podmínek .....	25
4.3.1. Vzorový příklad .....	25
4.3.2. Změna fixace v roce 2007 .....	27
4.3.3. Změna fixace v roce 2010.....	28
4.3.4. Nabídky ostatních českých bank v roce 2010.....	29
4.3.1. Nabídky rakouských bank v roce 2010.....	32
4.3.2. Nabídky refinancování u jiné české banky v roce 2010 .....	33
4.3.3. Rozhodnutí o refinancování .....	34
4.4. Marketingový výzkum.....	35
4.4.1. Dotazník.....	35
4.4.2. Shrnutí zjištěných výsledků .....	39
5. Závěr.....	40
6. Summary .....	42
6.1. Key words .....	43
7. Seznam použité literatury .....	44
8. Seznam tabulek.....	45
9. Seznam grafů.....	46
10. Přílohy .....	46

# 1. Úvod

Bydlení patří k důležitým potřebám snad každého občana v jakékoli zemi světa. S postupným vývojem se mění i požadavky na bydlení a zvyklosti, které jsou s bydlením spojené. Ne jinak tomu je v České republice, která prošla v posledních padesáti letech značnými změnami v oblasti bydlení a řešení financování bydlení. Trend, v posledních dvaceti letech, je značně rozdílný hlavně v oblasti vlastní nové výstavby rodinných domů. Dřívější trend stavět více generační domy svépomocí, které stavěly a ve kterých společně žili dvě rodiny, je pryč.

Dnešní trend je ovlivněn otevřením trhů a možností nechat se dobrovolně inspirovat jakoukoli světovou kulturou. Velká změna se postupně odehrává i v oblasti řešení bydlení, kdy mladí lidé neplánují vlastní budoucnost v kooperaci s rodiči, ale snaží si oblast bydlení řešit vlastní cestou.

Na změny v oblasti řešení vlastního bydlení reaguje i trh, který se postupně utváří do podoby, v jaké ho můžeme pozorovat v západních zemích Evropy. Těchto změn si je vědom i stát, který v oblasti bydlení nastavuje podpůrné mechanismy. Ty mají za úkol předat lidem vědomosti o možnostech financování bydlení a napomoci jim získat podporu v případě řešení vlastního bydlení.

V tržním prostředí je samozřejmostí při existenci poptávky i existence nabídky. Stejně tomu je i v případě řešení vlastního bydlení, které můžeme provést dvěmi základními způsoby- vlastními prostředky nebo půjčením prostředků k realizaci vlastního bydlení, kdy se rozšiřuje financování formou hypotečních úvěrů. Trend posledních deseti let, půjčit si na vlastní bydlení a mít okamžitě vše, umožňuje trhu reagovat na tuto situaci pestrout nabídkou, která nemusí být pro klienta vždy srozumitelná a jasná.

Na možnost financovat vlastní bydlení formou hypotečního úvěru navazují znalosti řady dalších nutných úkonů, které mohou realizaci vlastního bydlení klientovi znepríjemnit. Jedním z těchto úkonů je změna fixace úrokové sazby u hypotečního úvěru. Tato bakalářská práce se bude věnovat právě této problematice, která nastane v procesu splácení hypotečního úvěru několikrát a připravenost na ní může být pro klienta značným přínosem.

Bakalářská práce je rozdělena do dvou částí, které postupně provedou čtenáře základní problematikou hypotečních úvěrů až po vyhodnocení vhodného řešení situace změny fixace úrokové sazby.

V první části nalezneme základní definice a popsání hypotečního úvěru. Čtenář získá přehled o základním nastavení hypotečního úvěru, který je k celkovému pochopení problematiky změny fixace hypotečního úvěru důležitý.

Ve druhé části budou čtenáři představeny jednotlivé možnosti vyjednávání s bankovními domy o nových podmínkách před změnou fixace úrokové sazby hypotečního úvěru. Dále se čtenář seznámí s analýzou řešení situace smyšleného klienta, která vyústí v doporučení vhodného řešení. Druhá část bude uzavřena vyhodnocením elektronického dotazníkového šetřením, které bude reflektovat všeobecné znalosti respondentů o hypotečních úvěrech v České republice a Rakousku.

## 2. Teoretická část

### 2.1. Hypoteční úvěr

Vlastní bydlení a nezávislost na okolí jsou v posledních letech velice aktuální touhy snad každého obyvatele České republiky. Z těchto důvodů se stává financování bydlení formou hypotečních úvěrů stále atraktivnějším způsobem, kterým lze pořízení vlastního bydlení financovat.

Pro správnou orientaci čtenáře v této práci a v problematice hypotečních úvěrů je důležité zmínit právní předpisy, které upravují tuto oblast v České republice.

D. Bardová, R. Opletová a F. Pavelka definují pojem hypoteční úvěr jako „úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti“. Tito autoři zároveň pod výrazem hypotéka rozumějí právě hypoteční úvěr. Současně dochází k závěru, že takto je pojem „hypoteční úvěr“ chápán „prakticky všude na světě“. [1]

Stejnou myšlenku nalezneme i v českém právu, konkrétně v § 28 odst. 3 zákona 190/2004 Sb. o dluhopisech, jako úvěr, „jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“

Tuto definici doplňuje odst. 4 téhož paragrafu následovně: „Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“ [2]

Právní úprava v zákoně číslo 190/2004 Sb. o dluhopisech je zvláštní, doplňující úpravou režimu hypotečních úvěrů. Obecnou zákonnou úpravu úvěru nalezneme v obchodním zákoníku číslo 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně v § 497 až 507 obchodního zákoníku.

Ze shora uvedených definic hypotečního úvěru lze za rozhodující znaky hypotečního úvěru považovat:

- Úvěr poskytnutý v souladu s § 497 až 507 obchodního zákoníku;
- Úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor;
- Úvěr, jehož účelem je investice do této, i rozestavěné, anebo jiné nemovitosti na území České republiky.

Z posledních třech uvedených bodů vyplývá, že za hypoteční úvěr nemůžeme považovat půjčku poskytnutou v souladu s platným občanským zákoníkem, i v případě zajištění pohledávky zástavním právem k nemovitosti na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Dále jím nemůže být úvěr, u kterého nemůžeme prokázat, že jeho účelem je investice do nemovitosti na území České republiky. [1]

Z dostupných pramenů vyplývá, že zařazení definice hypotečního úvěru do zákona o dluhopisech je z důvodu vydávání hypotečních zástavních listů, které mají přímou návaznost na vydávání hypotečních úvěrů.

Obecně platí, že pokud nějaký subjekt potřebuje získat finanční prostředky má možnost emitovat cenný papír s názvem dluhopis. Pokud tedy banky, s příslušným oprávněním poskytovat hypoteční úvěry, potřebují finanční prostředky na poskytnutí hypotečních úvěrů, emitují hypoteční zástavní listy.

Problematika dluhopisů je v České republice definována v zákoně číslo 190/2004 Sb. o dluhopisech. Hypoteční zástavní list je jedna z možných forem vydávaných dluhopisů v České republice.

Základní ustanovení hypotečních zástavních listů je v § 28 odst. 1 tohoto zákona, který jasně určuje hypoteční zástavní listy jako, „dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen závazky z hypotečních zástavních listů) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním

způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nemohou toto označení definovat.“ [2]

Hypoteční zástavní list je velmi vhodný pro bezpečnou investici. Vždyť banka jako dlužník kryje závazky z těchto dluhopisů hypotečními úvěry a zástavními právy zajišťující poskytnuté úvěry. Další výhodou je pro investora osvobození od daně z výnosu u vlastněných hypotečních zástavních listů.

## **2.2. Parametry hypotečního úvěru**

### **2.2.1. Zákonné omezení výše hypotečního úvěru**

Aby byla dodržena rovnováha mezi hypotečními zástavními listy a poskytnutými hypotečními úvěry nalezneme v § 30 zákona 190/2004 Sb. o dluhopisech tuto definici: „Pro řádné krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem mohou sloužit pouze ty jeho pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části, které plní podmínky § 28 odst. 3 a 4. Tyto pohledávky nebo jejich části nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky.

Náhradní krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze při splnění podmínek stanovených tímto zákonem.“ [2]

Dle Beckovi příručky pro právní praxi se jedná o poněkud neobvyklé omezení hypotečního úvěru, nemající obdoby v autorovi známých právních řádech. Podle názoru autora by měla být za hypoteční úvěr považována ta jeho část, která nepřesáhne celou hodnotu zastavených nemovitostí, přičemž případná část jdoucí nad rámec této hodnoty již hypotečním úvěrem není. Takového chápání hypotečního úvěru existovalo v českém právním řádu do 31. prosince roku 2000. Ona sedmdesátiprocentní hranice byla stanovena pouze pro určení maximální výše pohledávek z hypotečního úvěru poskytnutého hypoteční bankou, která může sloužit jako krytí hypotečních zástavních listů vydaných touto bankou. [1]

### **2.2.2. Zástavní právo k nemovitosti**

V úpravě hypotečních úvěrů nalezneme, že každý poskytnutý hypoteční úvěr musí být zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Jedná se tedy o hlavní kritérium k poskytnutí hypotečního úvěru a odvíjí se od něj i maximální možná výše hypotečního úvěru.

Maximální možná výše je popsána v předchozí kapitole. Můžeme se ale na trhu setkat i s vyššími možnými zástavními hodnotami než je zákonem definovaných 70%.

V těchto případech musí banka přijít na řadu náhradním krytí, která jsou definována v § 31 odst. 1 zákona 190/2004 o dluhopisech.

Zástavní právo k nemovitosti slouží bance jako zajištění pohledávky z hypotečního úvěru nebo její části v případě neschopnosti klienta úvěr splácet. Zároveň banka zahrnuje hodnotu zástavního práva do krytí svých závazků z hypotečních zástavních listů, které má v oběhu.

Hypoteční úvěr, kterým je financována investice do dané nemovitosti, může být zajištěn zástavním právem z této nemovitosti nebo se může použít i více zástavních práv k jiným nemovitostem.

Platí, že na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru, který banka poskytla. V tomto případě zákon definuje dvě výjimky, kdy může být zástavní právo z hypotečního úvěru druhé v pořadí.

- Za zástavním právem, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou;
- Za zástavním právem na úvěr poskytnutý Státním fondem rozvoje bydlení na výstavbu družstevních bytů.

K využití těchto možností je potřebný písemný souhlas příslušných zástavních věřitelů. Po splnění těchto povinností může zástavní právo z hypotečního úvěru vystupovat jako druhé v pořadí.



Pro dobrou orientaci čtenáře v praxi je zapotřebí vysvětlit termín LTV. Jedná se o zkratku anglických slov loan to value. Český výraz pro toto sousloví je Zástavní hodnota nemovitosti.

## **2.3. Druhy hypotečních úvěrů**

Na českém bankovním trhu se můžeme setkat se dvěma základními druhy hypotečních úvěrů. Jedná se o účelové a neúčelové hypoteční úvěry.

Je důležité zmínit, že se jedná o oblast, které se neustále rozšiřuje. Banky s cílem získat co nejvíce nových klientů tuto oblast stále inovují a přizpůsobují požadavkům klientů. Trh je ovšem jako celek velmi variabilní a nenajdeme stejné možnosti ve všech bankách.

Na základě studia nabídek a metodik bank lze vyvrátit, že tradiční a nejstarší banky jsou pokrokové a pro klienta nejvýhodnější.

### **2.3.1. Účelový hypoteční úvěr**

Dle jednotlivých bank se můžeme setkat s rozdílnou strukturou možností účelového financování. Pro vymezení základních možností, které se na českém bankovním trhu vyskytují, byla použita metodika Hypoteční banky.

Hypoteční úvěr účelový lze poskytnout na financování:

- Koupě nemovitosti (i spoluvlastnického podílu);
- Převod členských práv a povinností nebo splacení členského podílu (družstevní podíl);
- Získání práv a povinností včetně práva nájmu k bytu, při jehož výstavbě bylo použito programu státní podpory nové bytové výstavby ve formě účelově vázané dotace, jehož podmínkou bylo zejména užívání zkolaudovaného bytu po dobu nejméně 20 let pro účely trvalého bydlení a po uplynutí této lhůty převod do osobního vlastnictví;
- Vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem a dále vypořádání společného jmění manželů;
- Výstavba nemovitostí;

- Rekonstrukcí, modernizací a oprav nemovitostí;
- Vyrovnání (konsolidace) dříve poskytnutých půjček (úvěrů) použitých na investice do nemovitostí nebo družstevního podílu;
- Kombinace výše uvedených účelů.

K tomuto základnímu seznamu můžeme dále přidat další, který již ovšem nemusí být stejný u všech bank. Hypoteční účelový úvěr lze dále použít na:

- Financování nemovitého příslušenství nemovitostí, tj. např. bazénu, garáže, krbu, oplocení, příjezdové komunikace, sauny atd.;
- Financování výroby elektrické energie. V tomto případě se musí rozlišit, zda je vyrobená energie určena k vlastní spotřebě nebo zda bude rovnou napojena na distribuční síť a bude sloužit k podnikání;
- Financování koupě stavebního pozemku;
- Financování dříve vynaložených finančních prostředků do bydlení. U každé banky nalezneme rozdílnou hranici, kterou akceptují. Nejkratší hranice je půl roku zpět, naopak nejdelší je tři roky. [3]

### **2.3.2. Neúčelový hypoteční úvěr**

U tohoto druhu hypotečních úvěrů banky nezkoumají účel investice půjčených prostředků a klient nemusí účel dokládat. Tímto způsobem lze tedy financovat všechny ostatní potřeby, které nenajdeme v účelových seznamech metodik bank. Může se jednat o auto, vybavení domácnosti, které nelze profinancovat účelovým hypotečním úvěrem.

V praxi se můžeme setkat s pojmenováním tohoto druhu úvěru „Americká hypotéka“. Pohodlnost a v některých případech zajímavost nedokládání účelu se odráží v úrokové sazbě, se kterou jsou neúčelové hypoteční úvěry poskytovány. Rozdíl v základní sazbě, za kterou banky tyto úvěry nabízejí, oproti účelovým hypotečním úvěrům je patrný z tabulky 15.

K této oblasti hypotečních úvěrů je důležité zmínit nemožnost refinancování neúčelových úvěrů úvěrem účelovým. V případě vlastnění neúčelového úvěru, kterým jsme dříve financovali pořízení nejrůznějších věcí, nemůžeme tento úvěr refinancovat účelovým hypotečním úvěrem.

## **2.4. Poskytovatelé hypotečních úvěrů**

### **2.4.1. Obecná definice**

V České republice jsou poskytovateli hypotečních úvěrů banky s příslušnou licenci. Pravidla jejich činnosti nalezneme v Zákoně o bankách č. 21/1992 Sb., § 1 odst. 1.

Pro účely tohoto zákona se bankami rozumějí právnické osoby se sídlem v České republice založené jako akciová společnost, které:

- přijímají vklady od veřejnosti;
- poskytují úvěry;
- a které k výkonu činností podle písmen a) a b) mají bankovní licenci. [4]

Před vstupem České republiky do Evropské unie mohli poskytovat hypoteční úvěry pouze banky s příslušnou bankovní licenci, se kterou přímo souvisela možnost emitovat hypoteční zástavní listy.

Dnes již není upisování hypotečních zástavních listů vázáno na bankovní licenci a řídí se dle zákona o bankách § 1 odst. 1, písmenem a). Pravidla pro získání bankovní licence nalezneme v § 4 až § 7 zákona o bankách.

### **2.4.2. Společnosti poskytující hypoteční úvěry v České republice**

Spolu s postupným integrováním České republiky do Evropské unie a posouvání se k západnímu světu roste i počet poskytovatelů hypotečních úvěrů, kteří mají zájem na českém trhu podnikat. K 5. 4. 2010 u nás existovalo 39 bank, které vlastní potřebnou bankovní licenci, opravňující je podnikat na českém bankovním trhu.

K tomuto počtu patří i banky, které se zaměřují na bonitní klienty a vyznačují se orientací na určitý segment poskytovaných služeb. V tabulce 16 je uveden seznam všech bank působících v České republice k 1. 4. 2010).

Níže jsou vypsány vybrané banky, které v České republice poskytují hypoteční úvěry:

- Citibank a. s.
- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a. s.
- GE Money Bank, a. s.
- HSBC Bank plc – pobočka Praha
- Hypoteční banka, a.s.
- ING Bank N. V.
- Komerční banka, a. s.
- LBBW Bank CZ a.s.
- Oberbank AG- pobočka Česká republika
- Poštovní spořitelna a.s.
- Raiffeisenbank a. s.
- UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
- Volksbank CZ, a. s.
- Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
- Wüstenrot hypoteční banka a. s.

## **2.5. Parametry hypotečního úvěr**

### **2.5.1. Stanovení výše hypotečního úvěru**

K přesnému popsání stanovení výše hypotečního úvěru je důležité uvést faktory, které limitují maximální výši hypotečního úvěru:

- Výše disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru.
- Hypoteční úvěr musí být primárně splácen z příjmů klienta, které musejí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti.
- Cena zástavy, resp. výše tzv. zadlužitelné části.
- Hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy, obvykle je dokonce požadováno, aby cena zástavy převyšovala výši úvěru.
- V případě účelového hypotečního úvěru cena financovaného předmětu.

Hypoteční úvěr je nejčastěji poskytován jako účelový úvěr k financování nemovitosti, a tudíž jeho výše nesmí cenu této nemovitosti přesáhnout.

Tento limit platí jak pro hypoteční úvěry poskytované jednorázově, tak i pro úvěry s postupným čerpáním. [5]

### **2.5.2. Splatnost hypotečního úvěru**

U hypotečních úvěrů se na trhu můžeme setkat s různými možnostmi délky splatností, vždy záleží na individuálních možnostech žadatele. Pokud bychom srovnali veškeré možnosti, které na trhu jsou, dostaneme se ke lhůtě splatnosti 5 až 45 let.

Z logiky vyplývá, že čím je delší splatnost, tím nižší splátku klient platí. Vždy je ale zapotřebí danou situaci řešit komplexně k dané situaci žadatele, jeho rodiny a jejich budoucnosti. Optimální doba splatnosti je 15 až 20 let, kdy docílíme nejlepšího poměru mezi výší splátky a náklady na úvěr.

Hlavní zásada, kterou se metodiky bank řídí, je splacení úvěru v produktivním věku žadatele. Z tohoto vyplývá, že standardní konec splácení je u většiny bank mezi 60 až 65 doži-

tými lety žadatele. Nalezneme samozřejmě i výjimky, kdy splatnost může být až do 70 dožitých let. V tomto případě ale banky vyžadují doplňkové zajištění žadatele, pokud již nemá sjednané vyhovující zajištění, většinou ve formě životní pojistky s pojištěním smrti na požadovanou hodnotu úvěru.

V případě zásahu doby splatnosti do důchodového věku se můžeme setkat s možností přidání do smlouvy o hypotečním úvěru mladšího člena rodiny, který splácení k předem danému datu převezme. Tato možnost je ideální pro starší žadatele, kteří si chtějí dopřát vlastní nebo nové bydlení, ale z důvodu věku a bonity jim banka úvěr neschválí. Proto lze splatnost rozmělnit do více let a poslední nebo druhou polovinu splatnosti nechat na svém potomkovi, dědici financované nemovitosti, který již v této době bude v produktivním věku a nebude pro něj problém úvěr dále splácet.

### **2.5.3. Čerpání**

Na čerpání hypotečního úvěru má přímý vliv účel investice. V odborné literatuře nalezneme dvě formy čerpání hypotečního úvěru v závislosti na jednotlivých účelech investice.

V případech, kdy je účelem investice koupě nemovitosti, refinancování úvěru nebo majetkové vypořádání a podobné se jedná o jednorázové čerpání. Úvěr je tady vyčerpán na základě doložení platného dokumentu, k danému účelu, bezhotovostní cestou a měsíční splácení hypotečního úvěru začíná k následujícímu měsíci.

Postupné čerpání nalezneme nejčastěji při výstavbě a rekonstrukci nemovitosti. V tomto případě se můžeme setkat se dvěma způsoby, jak banky prostředky uvolňují. Nejčastější způsob je proplácení předložených faktur, které banka bezhotovostně čerpá na účet klienta. Méně častý, ale také možný, způsob je načerpání předem domluvené části prostředků bezhotovostně na účet klienta. V tomto případě musíme počítat s možnou kontrolou ze strany banky před dalším čerpáním, většinou se vše dokládá protokolem o stavu stavby.

V případě postupného čerpání hypotečního úvěru se dočerpání prodlužuje. Standardně dle metodik bank trvá dva roky. Je důležité zmínit, že až po úplném dočerpání hypotečního úvěru dochází k počátku splácení jistiny. V období čerpání platí klient bance v měsíční

splátce pouze úroky, vypočítané ze skutečně vyčerpané částky úvěru, a poplatků za vedení úvěru. [7]

### 2.5.4. Splácení

Z kapitoly 2.5.3. vyplývá, že splácení hypotečního úvěru nastává v rozdílných okamžicích vzhledem k účelu investice. V odborné literatuře nalezneme tři základní formy splácení hypotečního úvěru:

- Anuitní splácení;
- Degresivní splácení;
- Progresivní splácení.

Nejčastějším způsobem splácení hypotečních úvěrů na českém trhu jsou pravidelné konstantní anuity. U anuitního splácení výši měsíční splátky ovlivňují 3 proměnné, výše poskytnutého úvěru, úroková sazba a doba splatnosti. Měsíční anuitu vypočteme dle následujícího vzorce:

$$a_{p.m.} = \frac{HU * \frac{i_{p.a.}}{12} \left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n*12}}{\left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n*12} - 1} = \frac{HU * i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n*12}}{(1 + i_{p.m.})^{n*12} - 1}$$

Kde

$a_{p.m.}$	je měsíční výše anuity;
$HU$	je výše hypotečního úvěru;
$i_{p.a.}$	je roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné místo;
$i_{p.m.}$	je měsíční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné místo;
$n$	je doba splatnosti v letech.

Z výše uvedeného vzorce je patrné, že výše anuity roste s rostoucí úrokovou sazbou, a naopak klesá s prodlužující se dobou splatnosti. Vliv doby splatnosti na výši anuity se ovšem postupně snižuje (mezní snížení anuity v důsledku přírůstku doby splatnosti klesá). O významnějším poklesu anuity lze hovořit přibližně do 20 až 25 let splatnosti, další růst doby

splatnosti se ve výši anuity projeví již nevýznamně, na druhé straně ovšem rostou celkové zaplacené úroky. [5]

Na začátku je důležité zmínit, že tyto způsoby splácení nejsou příliš časté a banky je běžně klientům nenabízí. Z názvu již vyplývá, jakým způsobem se splátky v těchto případech vyvíjí. Při degresivní splácení hodnota měsíční splátky klesá, hodnota splátek se postupně snižuje. V případě progresivního splácení je tomu naopak. Splátky začínají na nízké hodnotě a s dobou splatnosti stoupají. Uplatnění nalézají tyto způsoby splácení spíše u bonitnějších klientů a podnikatelů, kteří se svými penězi nakládají jiným způsobem a dané formy splácení jim mohou pro jejich projekty vyhovovat.

### **2.5.5. Úroková sazba**

Díky úrokové sazbě se dozvíme, kolik procent z půjčené jistiny úvěru činí za dané období úrok. Jedná se tedy o procentuální vyjádření ceny půjčených peněz za toto období. Na trhu se setkáme s nabídkou ročních úrokových sazeb označených zkratkou p.a. (per annum).

Aktuální nabídka úrokových sazeb k 1. 4. 2010 vybraných bank se nachází v tabulce 14. Standardně každá banka nabízí úrokovou sazbu pro účelové hypoteční úvěry do 75% LTV (zástavní hodnota nemovitosti), ty se nachází v horní části tabulky. Dále v tabulce nalezneme i ostatní nabízené úrokové sazby pro úvěry do sto a více % LTV.

### **2.5.6. Doba fixace**

Spolu s úrokovou sazbou se jedná o důležitý parametr hypotečního úvěru. Doba fixace znamená, na jak dlouho je nám garantovaná smluvně dohodnutá úroková sazba. Dle tabulky číslo 3 si můžete všimnout, jaké úrokové sazby jsou na českém hypotečním trhu nabízeny. Standardem jsou to sazby 1, 2, 3, 5, 10 a 15 leté fixace, které banky standardně nabízejí.

### **2.5.7. Mimořádná splátka hypotečního úvěru**

Je důležité říci, že s fixací úrokové sazby přímo souvisí mimořádné splátky hypotečního úvěru. Metodiky bank společně říkají, že mimořádnou splátku lze provést kdykoliv. Ovšem jenom v několika případech je tato služba bez sankcí. Prvním, a jediným smluvně domlu-



veným, je období změny fixace úrokové sazby. V ostatních případech, v období fixace, je mimořádná splátka sankcionována dle jednotlivých metodik bank. Sankce se v tomto případě může vyšplhat až na 25% z mimořádné splátky. Banky mohou udělit výjimku. Děje se tak v případech, kdy k mimořádné splátce dochází vlivem neočekávaných událostí. Může tomu být např. úmrtí jednoho manželů nebo vážná choroba. Na základě dostupných informací z metodik bank vyplývá, že ideální období pro mimořádnou splátku je období změny fixace úrokové sazby hypotečního úvěru.

### **2.5.8. Schválení hypotečního úvěru**

Proces schválení hypotečního úvěru je interní záležitostí každé banky. Podle velikosti úvěru se tento proces děje buď na příslušné pobočce, kde o něj bylo požádáno, nebo na centrále příslušné banky. Zajisté je v zájmu každého žadatele, aby mu byl úvěr schválen. Proto bych rád v této kapitole popsal potřebné dokumenty, které ke schválení hypotečního úvěru musíme doložit a mít je ve správné formální podobě.

Každá banka vyžaduje podobné podklady ke schválení hypotečního úvěru. Požadavky se rozcházejí dle jednotlivých účelů investice. Např. rozdílné podklady bude banka vyžadovat v případě koupě a výstavby nemovitosti v oblasti podkladů vztahujících se k nemovitosti. Ve většině případů jsou žádosti připraveny pro všechny účely úvěrů a je zapotřebí pouze vyplnit příslušné údaje k danému účelu.

Pokud se na tuto problematiku podíváme z obecného hlediska, dostaneme se k následujícím vyžadovaným podkladům:

- Podklady identifikující žadatele;
- Podklady vztahující se k příjmům žadatele;
- Podklady vztahující se k nemovitosti a znalecký posudek;
- Ostatní podklady.

V případě identifikace žadatele se jedná o doklady ověřující totožnost žadatele. Patří sem kopie platného občanského průkazu, u cizinců povolení k trvalému pobytu, popřípadě jiné dle konkrétní národnosti. Tyto doklady se dokládají u každého typu úvěru.

Doložení příjmů žadatele záleží na způsobu vydělávání prostředků žadatele, rozdílné podklady předkládá zaměstnanec a osoba samostatně výdělečně činná, případně zaměstnanec, který souběžně provozuje podnikatelskou činnost.

V případě zaměstnance se jedná o potvrzení příjmů od zaměstnavatele za poslední 3 měsíce, případně když žádá u banky, kde má běžný účet, na který mu chodí výplata, stačí výpis z účtu, kde je pravidelný příjem patrný. Podnikatelé předkládají kopii daňového přiznání, většinou za poslední zdaňovací období, jsou na trhu i banky, které vyžadují za poslední dvě zdaňovací období. Tyto doklady se dokládají u každého typu úvěru.

Doklady vztahující se k nemovitosti se mohou lišit především podle toho, o jaký účel úvěru se jedná. Zda jde o koupi, výstavbu, rekonstrukci apod.

Vždy vyžadované podklady k nemovitosti jsou následující:

- Výpis z katastru nemovitostí.
- Stačí kopie ne starší než 3 měsíce k datu podání žádosti o hypoteční úvěr.
- Kopie příslušné části katastrální mapy.
- Zde platí stejná pravidla jako pro výpis z katastru nemovitostí.
- Doklady o pojištění nemovitosti.

Dále mohou být vyžadovány následující podklady podle účelu investice:

- Výstavba nemovitosti
  - Projekt schválený stavebním úřadem;
  - Rozpočet stavby;
  - Stavební povolení;
  - Případně další podklady.
- Rekonstrukce nemovitosti
  - Stejně jako při výstavbě, někdy stačí seznam prováděných rekonstrukcí a změn.
- Koupě nemovitosti
  - Kupní smlouva, smlouva o budoucí kupní smlouvě, případně návrh kupní smlouvy.

- Investice do nemovitosti, která slouží k pronájmu
  - Nájemní smlouvy.
  - Smlouvy o službách spojené se správou nemovitosti.

Banka, při schvalování hypotečního úvěru, musí provést důkladnou analýzu hodnoty zajištění, ke které jí poslouží znalecký posudek. Hodnota nemovitého zajištění se stanovuje ve formě zástavní hodnoty nemovitosti (LTV).

Základním podkladem pro stanovení výsledné zástavní hodnoty zajištění je odhad nemovitosti. Který se předkládá spolu s žádostí o hypoteční úvěr. Odhad nemovitosti má povinnost zajistit klient, který pro něj vypracuje externí odhadce, se kterým daná banka spolupracuje. Vždy je zapotřebí si předem zjistit, se kterými externími odhadci daná banka spolupracuje, protože v případě nenalezení zpracovatele odhadu na seznamu externích odhadců dané banky nemusí být odhad touto bankou akceptovaný a banka může chtít odhad nový.

Některé banky nabízí i jiné služby v oblasti zpracování odhadu nemovitosti. Např. Hypoteční banka nabízí svým klientům vypracování interního odhadu, který pro ni zpracuje její pověřený zaměstnanec ze sídla regionální pobočky. V tomto případě je odhad interní záležitostí banky a klient se k němu fyzicky nedostane.

S vypracováním odhadu nemovitosti jsou spojené i poplatky, které se za něj platí. Konečná cena za odhad se liší podle typu stavby, ke kterému je odhad připravován. V tabulce číslo 4 jsou uvedeny přibližné ceny za vypracování odhadu.

Můžeme se setkat s dalšími nutnými podklady, které banky mohou vyžadovat. Ve většině případů je to z důvodu nestandardnosti investice.

- Životní a úrazové pojištění.
  - Není standardně vyžadováno. Ale v případě použití musí být životní pojištění vinkulováno ve prospěch banky. Vinkulace životní pojistky dokládá dobrou bonitu žadatele.
- Doklady o majetkových rezervách
- Ve výjimečných případech může být vyžadováno dozajištění úvěru zástavním právem k pohledávce.

- Doklady v případě refinancování úvěrů na bydlení
- Dřívější smlouva o úvěru nebo půjčce včetně zástavní smlouvy.
- Doklad o aktuálním dlužném zůstatku.
- Písemný souhlas věřitele s předčasným splacením úvěru včetně podmínek.
- V jiných případech mohou být vyžadovány ještě další podklady.

## **2.6. Státní finanční podpora hypotečních úvěrů**

Stát podporuje různými formami hypoteční úvěrování a zvýhodňuje tak podmínky jejich poskytování. Za základní formy státní podpory hypotečního úvěrování v České republice lze považovat:

- Příspěvek k úrokům;
- Odpočet zaplacených úroků ze základu daně z příjmů;
- Osvobození úroků z hypotečních zástavních listů od daně z příjmů. [5]

Tato problematika se řídí nařízením vlády č. 249/2002 Sb. v platném znění, o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

Jedná se o podporu, kterou chce stát zvýhodňovat mladé lidi, kteří si chtějí financovat vlastní bydlení. Z toho důvodu byly zavedeny příspěvky k úrokům, které stát přispívá, když se průměrná úroková sazba na trhu dostane nad stanovenou hranici. Nařízení uvádí tyto pravidla:

Příspěvky podle tohoto nařízení se poskytnou, jestliže:

- žadatel v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvků nedovrší 36 let;
- žadatel není k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvků vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu, vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, který byl zakoupen s pomocí úvěru, k němuž jsou žádány příspěvky podle tohoto nařízení;
- k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvků uplynuly nejméně 2 roky;
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem jsou na území České republiky.

Další důležitou informací je fakt, že příspěvky lze poskytnout po dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 10 let.

§ 6 odst. 3 nařízením vlády č. 249/2002 Sb. říká, že průměrnou sazbu úroku zveřejní Ministerstvo pro místní rozvoj ve veřejných informačních prostředcích a v dálkově přístupném informačním systému. Úprava se provede vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku a činí při průměrné sazbě úroku

- 8 % a více 4 procentní body;
- nižší než 8 % a vyšší nebo rovné 7 % 3 procentní body;
- nižší než 7 % a vyšší nebo rovné 6 % 2 procentní body;
- nižší než 6 % a vyšší nebo rovné 5 % 1 procentní bod;
- je-li průměrná sazba úroku nižší než 5 %, příspěvek se neposkytuje.

Ustanovení pravidel pro odpočet zaplacených úroků ze základu daně z příjmů nalezneme v §15, §38g, §38h, §38k, §38l zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Jedná se o možnost pro fyzické osoby odečíst si ze základu daně z příjmů částku rovnající se úrokům zaplaceným za zdaňovací období z hypotečního úvěru, který byl poskytnutý a i použitý na financování bytových potřeb.

Částka, o kterou lze maximálně snížit základ daně, může činit za zdaňovací období maximálně 300 tis. Kč (při uplatnění nezdanitelné částky dvěma či více členy domácnosti pak hodnotu příslušného podílu této maximální částky připadajícího na každého z nich). [5]

## **3. Cíle a metodika**

### **3.1. Cíl práce**

Cílem této bakalářské práce je porovnání bankovních produktů určených k financování bydlení tuzemských a zahraničních bank a doporučení nejvýhodnější varianty pro dlužníka při řešení situace změny fixace úrokové sazby. K dosažení těchto cílů poslouží smyšlený klient, na jehož vzorové situaci autor připraví podklady, pro osobní jednání v bankách o nových podmínkách nastavení hypotečního úvěru po změně fixace úrokové sazby. Dalším nástrojem k dosažení cílů bude marketingový výzkum, provedený elektronickým dotazníkovým šetřením, jenž bude zaměřen na vnímání problematiky změny fixace úrokové sazby u hypotečního úvěru dotazovaných respondentů.

### **3.2. Zdroje dat**

Vytčených cílů bude dosaženo studiem odborné literatury, která se věnuje problematice financování bydlení pomocí hypotečních úvěrů, a metodik bank. Zdrojem dat pro vypracování praktické části této práce poslouží materiály získané při osobním jednání autora v bankách a výsledky elektronického dotazníkového šetření. Materiály získané při osobním jednání v bankách jsou míněny poznámky autora z jednání, metodické postupy jednotlivých bank, kterými se řídí pravidla a vyhodnocování hypotečních úvěrů, a kalkulace připravené jednotlivými bankami pro řešení situace smyšleného klienta.

- Česká republika
  - Česká spořitelna
  - Volksbank
  - Unicredit bank
  - Komerční banka
  - Hypoteční banka

- Rakousko:
  - BAWAG P.S.K.
  - Volksbank Aktiengesellschaft

Druhým zdrojem dat pro vypracování praktické části budou výsledky elektronického dotazníkového šetření. Šetření bylo zacíleno na skupinu ekonomicky činných obyvatel spolu se skupinou obyvatel ve věku 18 až 25 let, u které je předpoklad, že bude v nejbližší době problematiku vlastního bydlení řešit.

### **3.2.1. Elektronické dotazníkové šetření**

K získání dat bylo použito dotazníkové šetření. Zvolena byla elektronická forma dotazníkového šetření vzhledem k větší efektivitě, než je tomu u ústního dotazování. Dotazník byl připraven v české a německé jazykové verzi, byl směřován na ekonomicky činné obyvatele těchto zemí a obsahoval 10 otázek, které budou podrobně popsány a vyhodnoceny v praktické části této práce.

### **3.2.2. Zpracování a analýza dat**

K vytvoření a sběru dat z elektronického dotazníkového šetření byl využit server [www.google.cz](http://www.google.cz), kde má autor vlastní účet, pomocí kterého lze sdílet, vytvářet a později data analyzovat prostřednictvím programů Microsoft Office.

## 4. Praktická část

### 4.1. Proces změny fixace úrokové sazby

V této kapitole čtenáři představím obecný postup při změně fixace úrokové sazby, protože se jedná o důležité období z pohledu časového, př. uzavření fixace na pět a více let, tak i z pohledu zněm v nastavení hypotečního úvěru v nejbližších několika letech. Jedná se tedy o zásadní období pro další splácení úvěru, na které, dle mého názoru, má být každý klient vlastníci hypoteční úvěr připraven.

Délka fixace úrokové sazby může být různě dlouhá. U každého úvěru záleží na individuálním nastavení na počátku fixačního období. Proces změny fixace úrokové sazby je ale vždy stejný bez ohledu na délku fixačního období.

#### 4.1.1. Oznamovací dopis

Z osobních jednání v bankách jsem získal v zásadě podobné informace. Každá z těchto bank klienta upozorňuje formou dopisu, řádově jeden měsíc před skončením fixace, o ukončení stávající fixace a navrhuje klientovi několik nejběžnějších variant nové fixace s příslušnou úrokovou sazbou. V příloze č. 2 je zobrazena originální podoba tohoto dopisu, který klientům posílá Hypoteční banka.

Na tento dopis standardně navazuje lhůta pro oznámení souhlasu s navrženými podmínkami. Na trhu se můžeme setkat se dvěma rozdílnými přístupy bank.

- Nutnost reakce klienta do 14 dnů od obdržení dopisu.
- Nebo nejpozdější možná reakce klienta do 7 dnů od data ukončení fixačního období.

V případě nedodržení lhůty pro oznámení postoje k navrženým podmínkám, přechází automaticky nastavení délky fixace a výše úrokové sazby na podmínky navržené bankou v oznamovacím dopise. Délka lhůty je vždy popsána v oznamovacím dopisu.



### **4.1.2. Období před skončením fixace**

Záměrně umíst'uji popis období před skončením fixace až za oznamovací dopis. Dle mých vlastních zkušeností si každý začne uvědomovat důležitost tohoto období až po obdržení dopisu s navrženými novými podmínkami nebo v horším případě až po samotné změně fixace s první splátkou.

Z pohledu připravenosti na provedení možných změn, v případě nespokojenosti s navrženými novými podmínkami, se jedná o velice důležité období.

Toto období můžeme časově určit tři měsíce před smluvně dohodnutým datem skončení fixace úrokové sazby. Tři měsíce pro pohodlné zmapování situace na trhu s úrokovými sazbami, následnou analýzu budoucí vhodné délky fixace úrokové sazby a přípravě potřebných byrokratických úkonů k možnosti provedení změn v případě nespokojenosti s navrženými podmínkami.

Pro kvalitní a časově nenáročnou analýzu budoucího řešení doporučuji využít služeb nezávislého odborníka, který není závislý na žádném bankovním domě, ale svým klientům hledá na trhu nejzajímavější řešení vzhledem k jejich situaci a možnostem.

Z pohledu nalezení vhodného řešení nedoporučuji hledat rady na přepážkách poboček bank, protože zde nedostaneme nezájatý pohled na naši situaci. Spíše získáme nabídku dle možností dané pobočky (počet klientů, objem úvěrů atd.), se zájmem získat nového klienta, bez ohledu na naši životní situaci a naše plány do budoucna.

## **4.2. Možnosti řešení**

Na důsledné analýzy osobní situace a možností hypotečního trhu navazují jednotlivé možnosti, kterými můžeme situaci změny fixace řešit:

- Vyjednání lepších podmínek v současné bance.
- Refinancování úvěru na základě výhodnějších podmínek u jiné banky.

Důležitým ukazatelem pro zvolení správného postupu je současná nabídka úrokovým sazeb jednotlivých fixací pro nové klienty u současné banky, porovnaná s nabídkami konkurenčních bank pro refinancování hypotečního úvěru. Na základě těchto údajů můžeme usu-

zovat, jaké nové podmínky nám banka navrhne a jaké můžeme očekávat od konkurence. Pro správné pochopení jednotlivých možností řešení uvedu smyšlený příklad, jenž se na českém trhu mohl vyskytnout.

Pro klienta, který splácí hypoteční úvěr od roku 2004, kdy mohl získat úrokovou sazbu 3,5% s fixací na 3 roky, může být nabídka v roce 2007 velice nepříjemná. V tomto roce přesáhla průměrná roční úroková sazba hranici 5% a od banky mohl klient v tomto případě očekávat nabídku nové úrokové sazby přesahující 5,5%.

#### **4.2.1. Časová náročnost jednotlivých řešení**

Jednotlivé možnosti řešení se od sebe liší časovým fondem, se kterým je nutné počítat k jejich realizaci. Časová náročnost vyjednání individuálních podmínek v současné bance je časově méně náročná než refinancování hypotečního úvěru.

Z pohledu vývoje osobních financí, trhu s úrokovými sazbami a analýzy následného řešení je dobré se začít zajímat o situaci změny fixace úrokové sazby tři měsíce před skončením fixačního období.

Z osobních jednání autora v bankách vyplynulo, že časová náročnost těchto řešení je odlišná. Shoda se vyskytla v oblasti osobního vyjednání nových podmínek v současné bance a je ca. 10 pracovních dní a více před ukončením fixace úrokové sazby. V tomto období potvrdila každá z oslovených bank, že je schopna vyřídit veškerou komunikaci s klientem bez problémů. V případě nižšího počtu dní může dojít k možným pochybením z pohledu procesu posuzování individuálních podmínek a vyhodnocení reakce ze strany klienta.

V případě rozhodnutí o refinancování současného úvěru u jiné banky je nutné postupovat obezřetněji a toto rozhodnutí udělat minimálně jeden měsíc před datem ukončení fixace úrokové sazby. V případě refinancování úvěru chtějí banky doložit doklady prokazující příjem, aktuální hodnotu zastavované nemovitosti atd., stejně jako u nové žádosti o hypoteční úvěr. U jednotlivých oslovených bank lze nalézt výjimky v posouzení úvěru, který má být refinancován. Např. Volksbank nevyžaduje doložení příjmů v případě bezproblémového splácení nad 34 měsíců. Unicredit bank akceptuje odhad, který je starý min. 1 a max. 5 let s podmínkou, že odhadce, který odhad zpracoval, musí být ze seznamu odhadců

banky pro refinancování. Ostatní banky vyžadují kompletní nové podklady k posouzení úvěru, který má být refinancován.

### **4.3. Individuální vyjednání nových podmínek**

Na základě osobních rozhovorů v bankách a zkušeností provedu analýzu možností klienta při vyjednávání individuálních podmínek v bance při změně fixace úrokové sazby. Získané poznatky z českých bank porovnáám s informacemi z bank působících v Rakousku.

V návaznosti na tato zjištění popíši výsledky provedeného elektronického dotazování vztahující se na znalosti a podvědomí dotazovaných o změně fixace úrokové sazby u hypotečního úvěru.

#### **4.3.1. Vzorový příklad**

Pro vypracování praktické části práce poslouží smyšlená rodina, říkejme jim například Novákovi. Tento manželský pár se rozhodl pořídit si v roce 2004 vlastní bydlení, kterým je byt. Pro schválení hypotečního úvěru předložili manželé Novákovi čisté měsíční příjmy ve výši 45 000 Kč. Roky narození a čisté měsíční příjmy manželů jsou v tabulce níže.

**Tabulka 1 Zadání- klient**

<b>Zadání- klient</b>		
	Rok narození	Čistý měsíční příjem
Klient	1977	25 000 Kč
Manželka	1979	20 000 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Pro možnost porovnání s rakouským trhem nebude uvažována konkrétní nemovitost. V případě nabídky české banky půjde o nemovitost v České republice a v případě nabídky rakouské banky půjde o nemovitost v Rakousku.

Pro tento příklad byla žádost o hypoteční úvěr podána u Hypoteční banky. K žádosti byl vypracován odhad nemovitosti, ze kterého vyšlo najevo, že zástavní hodnota nemovitosti

je 1 300 000 Kč. Dohodnutá prodejní cena byla 1 250 000 Kč. Jelikož měli manželé Novákoví v rezervách naspořené prostředky, mohli z vlastních zdrojů do nemovitosti investovat 250 000 Kč. Tímto krokem se dostali pod hranici 80% zástavní hodnoty nemovitosti, která bude financována úvěrem. Všechny skutečnosti týkající se nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže.

**Tabulka 2 Zadání- nemovitost**

<b>Zadání- nemovitost</b>	
Zástavní hodnota nemovitosti	1 300 000 Kč
Prodejní cena	1 250 000 Kč
Vlastní prostředky	250 000 Kč
Výše úvěru	1 000 000 Kč
LTV	77%

Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Doložené čisté měsíční příjmy a věk manželů Novákových umožnily získat požadovaný hypoteční úvěr ve výši 1 000 000 Kč na dobu 20 let. Schválená úroková sazba činila 3,5% s tříletým fixačním obdobím končícím 14. 8. 2007. S těmito parametry činila měsíční splátka 5 863 Kč, kterou manželé Novákoví neměli problém v období tří let splácet.

**Tabulka 3 Zadání- hypoteční úvěr**

<b>Zadání- hypoteční úvěr</b>	
Výše úvěru	1 000 000 Kč
LTV	77%
Splatnost	20 let
Úroková sazba	3,50%
Fixace úrokové sazby	3 roky
Měsíční splátka	5 863 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování autora.

### 4.3.2. Změna fixace v roce 2007

Na konci července 2007 obdrželi od banky manželé Novákové oznamovací dopis s nabídkou nových podmínek na další tříleté fixační období. Této nabídce nevěnovali příliš pozornosti a nijak na něj nereagovali. Nabídka obsahovala novou úrokovou sazbu ve výši 5,5% na stejné fixační období. Díky o 2% vyšší úrokové sazbě se manželům Novákovým změnila následující měsíc výše měsíční splátky na 6 973 Kč.

Tabulka 4 Rok 2007 Hypoteční banka

Rok 2007 Hypoteční banka	
Dluh	890 161 Kč
LTV	68%
Nová úroková sazba	5,50%
Nová fixace	3 roky
Nová měsíční splátka	6 828 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Z tabulek č. 17 a 18 vyplývá, že změna fixace úrokové sazby znamenala pro Novákové navýšení měsíční splátky ve výši 965 Kč. Na nové fixační období to pro ně znamenalo přeplacení oproti původní úrokové sazbě 34 740 Kč na splátkách hypotečního úvěru.

Do tohoto srovnání můžeme zahrnout úsporu na dani z příjmu fyzických osob, která se rovná procentu daňové sazby z ročních zaplacených úroků. Pro tento příklad je uvažována jednotná sazba 15% používaná v České republice v roce 2009 pro výpočet daně z příjmu fyzických osob.

Kdyby Novákové pokračovali v nezměněných podmínkách, daňová úspora by za následující tři roky činila 13 395 Kč. Zvýšení úrokové sazby přineslo zvýšení daňové úspory za následující tři roky na výši 21 200 Kč. Celkový přeplatek za tři následující roky tedy můžeme snížit o rozdíl na daňové úspoře na výsledných 26 935 Kč.

### 4.3.3. Změna fixace v roce 2010

Pro získání přehledu o možnostech individuálního vyjednání provedu analýzu nabídek u vybraných pěti bank. Nabídky se týkají manželů Novákových, jako kdyby byli v každé bance klienty od roku 2004. Pro srovnání se zahraničím doplním analýzu dvěmi nabídkami z rakouských bank. Tyto nabídky budou srovnatelné k parametrům hypotečního úvěru Novákových- žádost v roce 2004, financován byt v Rakousku, zástavní hodnota 1 300 000 Kč, prodejní cena 1 250 000 Kč, vlastní prostředky 250 000 Kč, výše hypotečního úvěru 1 000 000 Kč.

Pro kvalitní vyhodnocení postupu vyjednávání je dobré znát kromě běžně zveřejňovaných úrokových sazeb "Střed" i úrokové sazby "A", jedná se o minimální nabízené úrokové sazby bonitním klientům. Dle zkušeností a osobních jednání autora znamená tato hranice ve většině případů i minimální možnou hranici, na kterou se může dostat běžný klient v případě vyjednávání nových podmínek v současné bance.

V tabulce níže jsou uvedeny základní úrokové sazby bank, ve kterých proběhla osobní jednání autora. Úrokové sazby "Střed" jsou minimální standardně nabízené sazby novým klientům. Úrokové sazby "A" jsou minimální nabízené sazby novým bonitním klientům a banky je nezveřejňují. Pro pohodlné získání těchto informací se vyplatí spolupracovat s nezávislým hypotečním poradcem, informace z tabulky níže mi poskytla společnost IN-Broker s.r.o.

Tabulka 5 Základní úrokové sazby pěti hodnocených bank

Základní úrokové sazby pěti hodnocených bank k 31. 8. 2010								
Banka	Produkt	LTV	Úrokové sazby "Střed"			Úrokové sazby "A"		
			1	3	5	1	3	5
<i>Minimální sazba</i>			<b>4,60%</b>	<b>4,49%</b>	<b>4,59%</b>	<b>4,00%</b>	<b>3,95%</b>	<b>4,00%</b>
<b>HB</b>	70	70	5,24%	4,74%	4,74%	4,79%	4,29%	4,29%
<b>VB</b>	85	85	5,19%	4,49%	4,59%	4,99%	3,99%	4,29%
<b>UCB</b>	Individual 85	85	4,60%	4,60%	4,60%	4,00%	4,00%	4,00%
<b>KB</b>	Klasik	70	5,30%	4,70%	5,10%	4,55%	3,95%	4,35%
<b>ČS</b>	Ideální	81	5,14%	4,94%	4,84%	4,59%	4,39%	4,29%

Zdroj: IN-Broker s.r.o.

V tabulce níže je nabídka Hypoteční banky, kterou Novákovi obdrželi na konci července 2010. Jelikož se o situaci začali zajímat s předstihem, nebylo to pro ně žádné překvapení a nabídnuté úrokové sazbě rozuměli.

**Tabulka 6 Rok 2010- nabídka Hypoteční banky**

<b>Rok 2010- nabídka Hypoteční banky</b>	
Dluh	781 057 Kč
LTV	60%
Nová úroková sazba	4,94%
Nová fixace	3 roky
Nová měsíční splátka	6 550 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Dle osobních zkušeností s metodickým postupem Hypoteční banky lze očekávat slevu z úrokové sazby max. 0,5%, v případě řádné reakce na oznamovací dopis formou doporučeného dopisu. Tato skutečnost je patrná i z tabulky výše, kdy úroková sazba "A" je u tříleté fixace o 0,45% nižší.

#### **4.3.4. Nabídky ostatních českých bank v roce 2010**

Nabídky ostatních bank jsou připraveny dle zadání příkladu manželů Novákových od každé z oslovených bank zvlášť. Osobní jednání byla zaměřena na zjištění metodického postupu v případě vyjádření nesouhlasu s nabídnutou výší nové úrokové sazby.

Z jednání v bance Volksbank bylo zjištěno, že se klient může ohradit proti nabídce jednodušeji, než je tomu v Hypoteční bance, a to reakcí formou zaregistrované emailové adresy. Bylo potvrzeno, že v případě reakce na oznamovací dopis lze dosáhnout nové úrokové sazby na hranici úrokových sazeb "A".

**Tabulka 7 Rok 2010- nabídka Volksbank**

<b>Rok 2010- nabídka Volksbank</b>	
Dluh	781 057 Kč
LTV	61%
Nová úroková sazba	4,49%
Nová fixace	3 roky
Nová měsíční splátka	6 070 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Postup Unicredit bank je podobný přístupu Volksbank. Reakce na oznamovací dopis emailem je tolerována. Není to ovšem vnitřní předpis pro zaměstnance, a proto je jistější reagovat formou doporučeného dopisu. I zde vyplynulo z jednání, že je možné se v případě jednání dostat až na hranici úrokových sazeb "A".

**Tabulka 8 Rok 2010- nabídka Unicredit bank**

<b>Rok 2010- nabídka Unicredit bank</b>	
Dluh	781 057 Kč
LTV	61%
Nová úroková sazba	4,60%
Nová fixace	3 roky
Nová měsíční splátka	6 093 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Zaměstnanci Komerční banky potvrdili možné snížení nabídnuté úrokové sazby na úroveň sazeb "A". Forma reakce je akceptována emailem.



**Tabulka 9 Rok 2010- nabídka Komerční banky**

<b>Rok 2010- nabídka Komerční banky</b>	
Dluh	781 057 Kč
LTV	61%
Nová úroková sazba	4,80%
Nová fixace	3 roky
Nová měsíční splátka	6 191 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Jednání v České spořitelně byla nejsložitější. Prvním pokusem k získání informací byla regionální pobočka v jihočeských Dačicích. Zde se autorovi nedostalo požadovaných informací vůbec a byl přeměrován na hypoteční centrum v Českých Budějovicích nebo Brně. Zde již byli kompetentní pracovníci, od kterých bylo zjištěno, že je možné jednat o nižší úrokové sazbě pouze v případě bezproblémového splácení. Bylo potvrzeno, že v případě úspěšných jednání může klient získat úrokovou sazbu "A".

**Tabulka 10 Rok 2010- nabídka České spořitelny**

<b>Rok 2010- nabídka České spořitelny</b>	
Dluh	781 057 Kč
LTV	61%
Nová úroková sazba	4,94%
Nová fixace	3 roky
Nová měsíční splátka	6 653 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Z nabídek vypracovaných jednotlivými bankami vyplývá, že se nabízené úrokové sazby k tříleté fixaci neliší od základních úrokových sazeb, které jsou určeny pro nové klienty. Dále z nabídek vyplývá, že banky nezmýhodňují stávající klienty. Česká spořitelna, Unicredit bank a Volksbank nabídly stejně vysoké úrokové sazby, jako jsou jejich základní sazby pro nové hypoteční úvěry. Nabídky Hypoteční a Komerční banky jsou dokonce vyšší, než jsou jejich základní sazby.

Z osobních jednání autora pro tuto práci vyplynulo, že se metodické postupy oslovených bank příliš neliší. V zásadě je možné v případě vyslovení nesouhlasu očekávat snížení nabídnuté úrokové sazby. Pokud dosavadní splácení proběhlo bez komplikací, je reálné získat úrokovou sazbu na úrovni úrokových sazeb "A".

Každé bance postačuje různá forma reakce na oznamovací dopis. Pouze u Volksbank lze oficiálně použít reakci formou emailové adresy, u ostatních bank doporučuji použít pro bezproblémové vyřízení doporučený dopis.

### 4.3.1. Nabídky rakouských bank v roce 2010

V Rakousku proběhla jednání v bance Bawag a Volksbank. Výsledné nabídky bank pro vzorového klienta jsou znázorněny v tabulkách níže. Zajímavým zjištěním je skutečnost, že rakouské banky nabízí další druh hypotečních úvěrů, kterými lze financovat vlastní bydlení. Velice žádanou možností financování je hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou. Hlavní rozdíl spočívá v neexistenci fixace úrokové sazby. Konstrukce úrokové sazby vychází z vývoje úrokových sazeb na trhu a mění se ve většině případů čtvrtletně.

Dle zkušeností autora jsou i v České republice banky, které nabízí tento druh hypotečního úvěru. Regionální banka Waldviertler Sparkasse, která působí v Jižních Čechách, nabízí hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou. Dále jsou to banky, které mají přímou vazbu na rakouské, jako Raiffeisen a Volksbank.

Pro porovnání se vzorovým příkladem byly bankami připraveny nabídky pro tříletou fixaci úrokové sazby. Z tabulek je patrné, že se nabídky od nabídek českých bank neliší. Konstrukce úvěru, podmínky poskytování i výše úrokových sazeb jsou s Českou republikou srovnatelné.

Tabulka 11 Nabídka Bawag Rakousko

Rok 2010- nabídka BAWAG	
Dluh	781 057 Kč
LTV	60%
Nová úroková sazba	4,70%
Nová fixace	3 roky
Nová měsíční splátka	6 450 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Tabulka 12 Nabídka Volksbank Rakousko

Rok 2010- nabídka Volksbank	
Dluh	781 057 Kč
LTV	60%
Nová úroková sazba	4,85%
Nová fixace	3 roky
Nová měsíční splátka	6 513 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování autora

### 4.3.2. Nabídky refinancování u jiné české banky v roce 2010

K další možnosti, jak získat výhodnější úrokovou sazbu, patří refinancování hypotečního úvěru u jiné banky. Z jednání v Hypoteční bance vyplývá, že mohou manželé Novákoví získat max. slevu z nabízené úrokové sazby 0,5%. Vzhledem k nabídnuté sazbě 4,94% lze získat sazbu 4,44%. Po zjištění této skutečnosti přichází na řadu analýza nabídek k refinancování hypotečního úvěru.

Tabulka 13 Úrokové sazby- refinancování hypotečního úvěru

Úrokové sazby- refinancování hypotečního úvěru k 31. 8. 2010								
Banka	Produkt	LTV	Úrokové sazby "Střed"			Úrokové sazby "A"		
			1	3	5	1	3	5
<i>Minimální sazba</i>			<b>4,39%</b>	<b>4,42%</b>	<b>4,56%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>
<b>WHB</b>	Klasik	70	NENÍ	4,54%	4,56%	NENÍ	4,34%	4,36%
<b>LBBW</b>	Refinancování K	70	4,69%	4,59%	4,59%	4,39%	4,29%	4,29%
<b>mBank</b>	mHypotéka 80	80	4,39%	4,42%	4,71%	4,24%	4,27%	4,56%
<b>ČS</b>	Ideální	80	5,14%	4,94%	4,84%	4,59%	4,39%	4,29%
<b>WHB</b>	85	85	NENÍ	4,79%	4,81%	NENÍ	4,59%	4,61%
<b>VB</b>	Refin	80	NENÍ	4,49%	4,59%	NENÍ	4,49%	4,59%
<b>UCB</b>	Individual	80	4,60%	4,60%	4,60%	4,00%	4,00%	4,00%
<b>KB</b>	Klasik	85	5,40%	4,80%	5,20%	4,65%	4,05%	4,45%
<b>HB</b>	85	85	5,34%	4,94%	4,74%	4,89%	4,49%	4,29%

Zdroj: IN-Broker s.r.o.

V tabulce výše jsou standardně nabízené úrokové sazby pro refinancování hypotečních úvěrů všech bank na českém trhu, se kterými lze nastalou situaci řešit. Jelikož jsou Novákoví bezproblémoví a poměrně bonitní klienti, lze u bank vyjednat úrokovou sazbu "A" k nové tříleté fixaci v případě podání žádosti o refinancování.

### 4.3.3. Rozhodnutí o refinancování

V této oblasti má nejzajímavější úrokové sazby Unicredit bank. Další pozitivní skutečností je akceptování odhadu provedeného v roce 2004 a nulový poplatek za vyřízení nového úvěru. Refinancování úvěru s touto bankou bude pro Novákovi nejjednodušší, ostatní banky chtějí k žádosti doložit nový odhad nemovitosti. V tabulce níže vidíme nabídku Unicredit bank v případě refinancování současného úvěru u jejich banky.

Tabulka 14 Refinancování- nabídka Unicredit bank

<b>Refinancování- nabídka Unicredit bank</b>	
Dluh	781 057 Kč
LTV	60%
Nová úroková sazba	4,00%
Nová fixace	3 roky
Nová měsíční splátka	6 162 Kč

Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Tímto krokem získají Novákovi měsíční úsporu oproti pozůstání u Hypoteční banky 388 Kč. Úspora na další tříleté fixační období bude 13 968 Kč. Reálně musíme tuto úsporu snížit o 3 179 Kč na výsledných 10 789 Kč. O tento rozdíl bude nižší úspora na dani z příjmu fyzických osob na horizontu tří let.

## 4.4. Marketingový výzkum

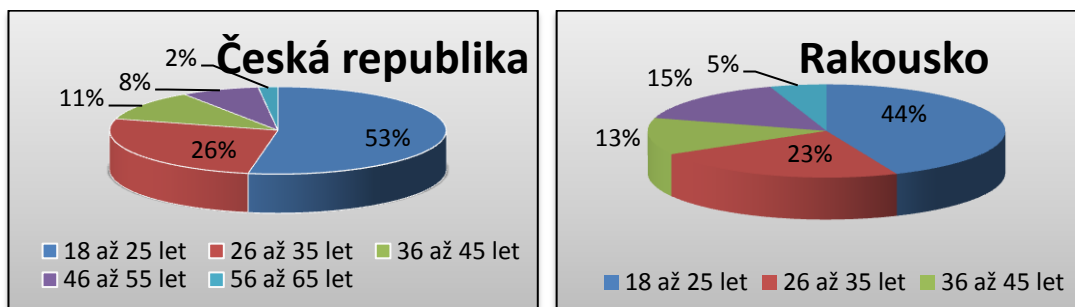
### 4.4.1. Dotazník

Dotazník se skládal z deseti otázek. Byl připraven v české a německé jazykové verzi. Otázky byly připraveny s cílem získat přehled dotazovaných o hypotečních úvěrech a problematice změny fixace úrokové sazby.

Dotazník byl zaměřen na ekonomicky činné obyvatele České republiky a Rakouska. V České republice bylo získáno 53 a v Rakousku 39 kompletně vyplněných dotazníků, které byly použity pro vyhodnocení a stanovení závěrů.

První otázka se týkala jejich věkovému zařazení. Důležitou skupinou byly respondenti ve věku 18 až 25 let, z důvodu budoucího řešení vlastního bydlení. Z grafů níže je vidět, že tato skupina v obou zemích tvořila podstatnou část dotazovaných. V České republice to bylo 53% a v Rakousku 44% respondentů. Druhou významnou skupinou byly obyvatelé ve věku 26 až 35 let.

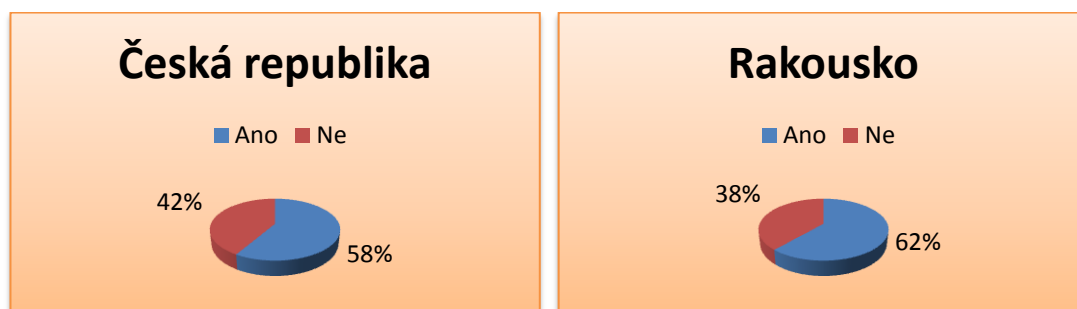
Graf 1 Věková struktura dotazovaných



Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Druhá otázka zjišťovala, zda se někdy dotazovaný pokusil vyjednat si v bance lepší podmínky, než mu byly nabídnuty. Výsledky jsou znázorněny v grafech níže. V obou zemích jsou zkušenosti dotazovaných podobné. V České republice se 58% dotazovaných pokusilo vyjednat si lepší podmínky, v Rakousku to bylo 62%.

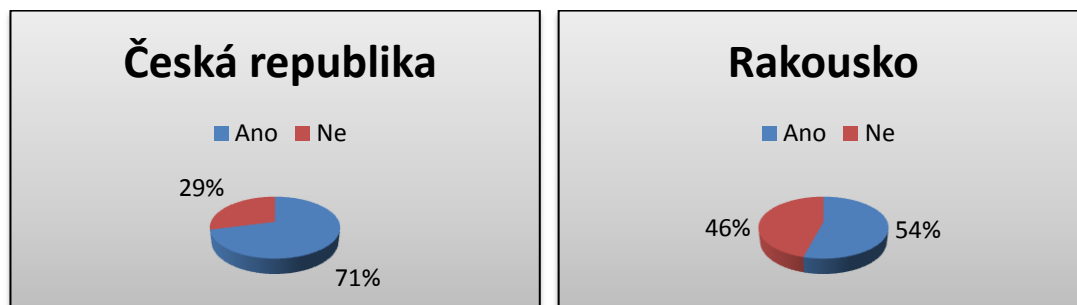
Graf 2 Pokus vyjednat si lepší podmínky



Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Třetí otázka navazovala na druhou a zjišťovala výsledek pokusu vyjednat si lepší podmínky, než byly dotazovaným nabídnuty. Výsledky jsou znázorněny na grafech níže. Z výsledků vyplývá větší úspěšnost u českých obyvatel, kdy 71% dotazovaných docílilo lepších podmínek po vznesení námítky k první nabídce. V Rakousku to bylo 54% dotazovaných.

Graf 3 Docílení výhodnějších podmínek v případě pokusu o vyjednání



Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Otázka čtvrtá zjišťovala, zda mají dotazovaní hypoteční úvěr. V České republice odpovědělo ano pouze 17% dotazovaných, v Rakousku to bylo naopak 47%.

Graf 4 Financování bydlení pomocí hypotečního úvěru

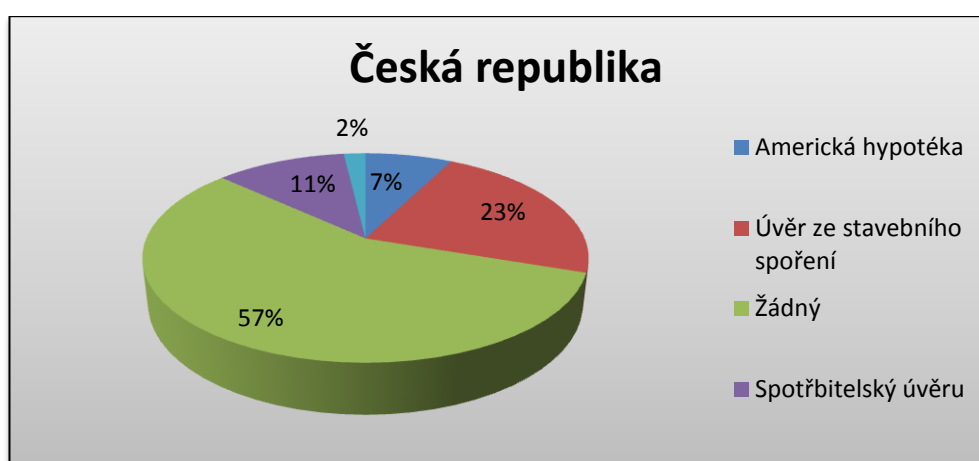


Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Otázka číslo pět od dotazovaných zjišťovala, zda mají jiný úvěr, kterým financují vlastní bydlení. Bylo zjištěno, že v Rakousku jinými druhy úvěrů obyvatelé vlastní bydlení neřeší, jediným zdrojem cizích prostředků byli z 5% uvedeni rodiče.

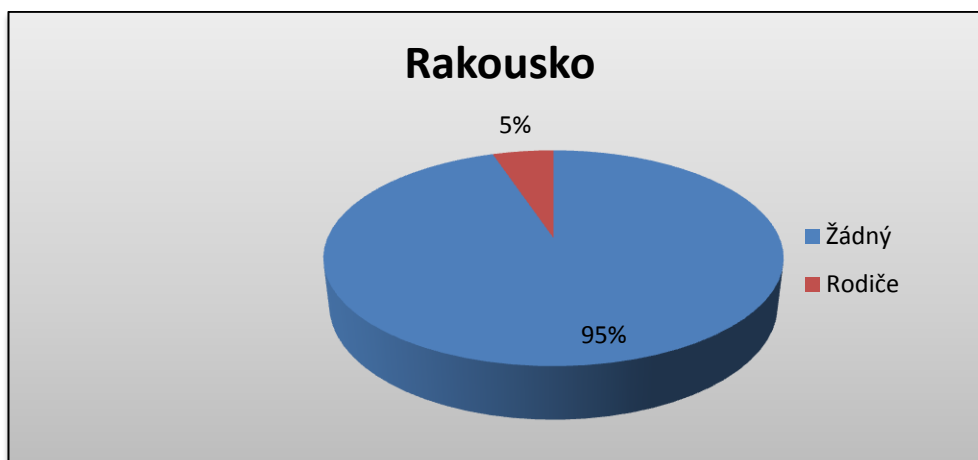
Z výsledků v České republice vyplívá skutečnost, že se vyskytuje velká skupina obyvatel, kteří financují vlastní bydlení pomocí stavebního spoření, celkem to bylo 23% dotázaných. Velkou skupinu, dohromady 18%, tvoří obyvatelé, kteří vlastní bydlení financují pomocí americké hypotéky a spotřebitelského úvěru. Zbylí dotazovaní financují vlastní bydlení hypotečním úvěrem, za pomoci rodičů nebo vůbec nemají úvěr.

Graf 5 Financování bydlení jiným úvěrem Česká republika



Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Graf 6 Financování bydlení jiným úvěrem Rakousko



Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Šestá otázka zjišťovala, zda dotazovaní někdy slyšeli pojem fixace úrokové sazby. U obou zemí jsou výsledky podobné. V České republice 81% respondentů odpovědělo ano, v Rakousku to bylo 79%.

Graf 7 Znalost pojmu fixace úrokové sazby



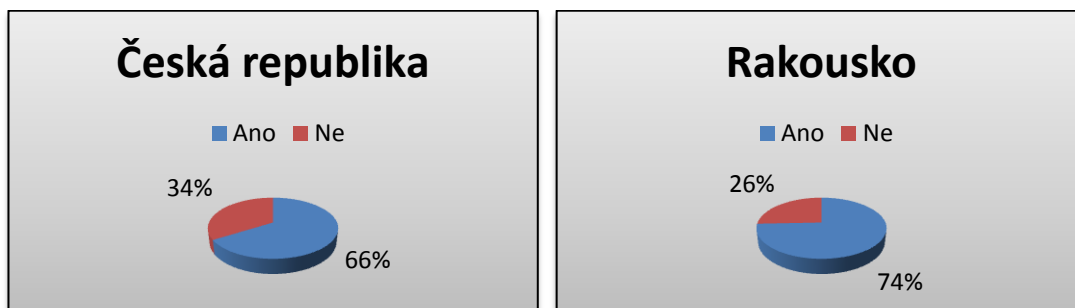
Zdroj: Vlastní vypracování autora.

Poslední devátá otázka od dotazovaných zjišťovala, zda někdy slyšeli pojem refinancování hypotečního úvěru. V této otázce odpovědělo 74% dotazovaných rakouských obyvatel ano. V České republice to bylo 66%. Ostatní otázky, které zde nejsou popsány, byly pouze do-



plňující pro respondenty vlastníci hypoteční úvěr. Týkaly se data poslední změny a délky fixace.

Graf 8 Znalost refinancování hypotečního úvěru



Zdroj: Vlastní vypracování autora.

#### 4.4.2. Shrnutí zjištěných výsledků

Na základě výsledků provedeného dotazování lze tvrdit následující skutečnosti:

- Z odpovědí získaných u třetí otázky vyplývá, že čeští občané jsou o 17% úspěšnější při pokusu vyjednat si lepší podmínky, než je tomu v Rakousku. Na těchto odpovědích je patrný rozdíl ve vyspělosti obou trhů. Dle názoru autora je v Rakousku počet úspěšných klientů nižší z důvodu kvality prvních nabídek a individuálnějšímu přístupu již při prvním jednání.
- Ze čtvrté otázky je patrné, že počet dotazovaných vlastníci hypoteční úvěr je v Rakousku o 30% vyšší než v České republice. Na tuto skutečnost navazuje další otázka, kde 27% dotázaných respondentů z České republiky uvedlo, že financuje vlastní bydlení stavebním spořením nebo jinými možnostmi.
- Dle autora je znepokojující skutečností, že 18% dotázaných respondentů z České republiky financuje vlastní bydlení pomocí americké hypotéky a spotřebitelského úvěru. Jedná se o neúčelové a pro bydlení drahé formy financování.
- Z výsledků je dále patrné, že podvědomí rakouských občanů o změně fixace a refinancování hypotečního úvěru je větší, než je tomu v České republice.

## 5. Závěr

Vzhledem k důležitosti bydlení pro každého z nás je nutné se orientovat i v možnostech jednotlivých řešení, kterými lze vlastní bydlení financovat. Tato bakalářská práce byla vypracována za účelem objasnění procesu změny fixace úrokové sazby u hypotečního úvěru a popsání základních možností při vyjednávání individuálních podmínek na nové období fixace.

Je důležité říci, že hypoteční úvěr není jediným řešením, kterým lze v České republice získat potřebné cizí prostředky k financování vlastního bydlení. Další možností je stavební spoření, které se u nás začalo rozvíjet v první polovině devadesátých let. Doplnkovou možností při financování vlastního bydlení jsou zvýhodněné úvěry poskytované Státním fondem rozvoje bydlení. Při využití této možnosti lze získat maximálně 300.000 Kč s úrokem okolo 2% s nutností splnění několika základních kritérií. K počtu 16 bank poskytujících v České republice hypoteční úvěry tedy musíme přičíst dalších 5 stavebních spořitelů a Státní fond rozvoje bydlení.

Při rozhodování o vhodném řešení financování vlastního bydlení před námi stojí obrovská škála možností, kterými lze danou situaci řešit.

Vzhledem k náročnosti v konstrukci jednotlivých úvěrů je rozumné, pro kompletní přehled o dané situaci na trhu, oslovit nezávislého odborníka, od kterého získáme návrh vhodného řešení vztahující se k naší aktuální životní situaci. Hlavní výhodou služeb profesionálního hypotečního poradce je nezávislost na jakékoli finanční instituci. Díky rozvoji těchto služeb existují společnosti, které spolupracují se všemi společnostmi poskytující úvěry na bydlení, a je tedy možné od nich získat kvalitní informace.

Cílem mé bakalářské práce bylo obecné seznámení s konstrukcí hypotečního úvěru, které jsem v praktické části doplnil o postupy, kterými lze řešit období změny fixace z pohledu individuálního vyjednání nových podmínek. K reálnému zobrazení situace jsem vytvořil smyšleného klienta, jehož situaci jsem aplikoval na aktuální stav českého hypotečního trhu. Z analýzy situace na trhu jsem došel k závěru, že je pro klienta výhodné refinancovat

hypoteční úvěr u konkurenční banky, kdy tímto krokem získá o 0,4% výhodnější úrokovou sazbu na další tři roky fixace úrokové sazby.

Srovnání možností individuálního vyjednání nových podmínek na českém trhu s trhem rakouských ukázalo, že se český hypoteční trh vyrovnává s podmínkami poskytování hypotečních úvěrů na zahraničních trzích z pohledu přístupu bank ke klientovi.

Závěr praktické části jsem věnoval analýze dotazníkového šetření, které bylo zaměřeno na porovnání všeobecných znalostí problematiky změny fixace úrokové sazby českých a rakouských občanů. Z výsledných odpovědí je patrné, že jsou vědomosti o této problematice srovnatelné. Zásadní rozdíl byl nalezen pouze v počtu občanů, kteří financují vlastní bydlení jinou formou než hypotečním úvěrem. Oproti Rakousku se u nás vyskytuje ve větší míře financování stavebním spořením a půjčením prostředků od rodinných příslušníků. Znepokojivým zjištěním je, že čeští občané financují vlastní bydlení neúčelovými úvěry.

## 6. Summary

The importance of housing for each of us means that it is necessary to focus as well on the availability of individual financing solutions for personal housing. This bachelor's paper was produced with the goal of clarifying an often unnerving myth, which is the renewal of the fixed mortgage loan.

It is important to note that a mortgage loan is not the only means in the Czech Republic, by which it is possible to acquire foreign funds for financing personal housing. Soon after the Velvet revolution, the Czech government introduced building loan savings accounts, by which it attempted to provide citizens a means of saving personal finances with a successive loan, designated for financing personal housing.

A supplementary alternative for financing personal housing are favourable loans, provided by the National housing development fund. A maximum of 300,000, - CZK with an interest rate of roughly 2% is available using this option, assuming that several basic criteria are fulfilled. In addition to the 16 banks in the Czech Republic providing mortgage loans, we must thus also include another 5 savings banks and the National housing development fund.

We have a wide array of possibilities to aid in deciding on a suitable solution of financing personal housing.

Since the structuring of individual loans is demanding, it makes sense to address an independent professional to gain a full overview of the most appropriate means of resolving the current situation. The main advantage of employing professional mortgage advisor services is the financial institution independence. The development of these services allows companies to exist that cooperate with practically all home mortgage companies, and it makes it thus possible to attain quality information.

The goal of my bachelor's paper was to deliver basic information about the structure of a mortgage loan, which in the practical part, I supplemented by the procedures by which the refinancing period can be resolved from the perspective of the individual negotiation of new conditions and terms. To practically display the situation, I created a fictitious client,

whose situation was applied to the current state of the Czech mortgage market. From the analysis of the situation on the market, I came to the conclusion that it is beneficial for the client to refinance the mortgage at a competing bank, whereby he/she acquires a 0.4% lower interest rate for the next three years on a fixed mortgage rate.

I supplemented the alternatives of individual negotiations of new conditions on the Czech market with the situation on the Austrian market. This comparison led me to the conclusion that the Czech mortgage market is adjusting to the conditions of providing mortgage loans on foreign markets as it relates to the approach of banks towards the client.

I dedicated the conclusion of the practical part to the analysis of a questionnaire study that was focused on comparing general knowledge of Czech and Austrian citizens on the issue of altering fixed mortgage rates. It is apparent from the resulting answers that the knowledge on this issue is comparable. The only fundamental difference discovered was in the number of citizens that finance their own housing through a different manner than a mortgage loan. In contrast to Austria, financing through building loan savings accounts, undesignated loans, and the borrowing of finances from relatives, is relatively common in our country.

## **6.1. Key words**

Credit, Mortgage Loan, rate, change in interest rates, fixation, rate fixation

## 7. Seznam použité literatury

- [1] DUŠEK, KOS. *Právo hypotečního úvěrování*. Praha: Nakladatelství C.H.BECK, 2001. ISBN: 80-7179-384-1
- [2] Zákon č.190/2004 Sb. o dluhopisech. [online] [cit. 2010-04-15] Dostupný z www: [http://portal.gov.cz/wps/portal/\\_s.155/701?number1=190/2004&number2=&name=&text=](http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=190/2004&number2=&name=&text=)
- [3] Metodika hypotečních úvěrů od 1. 10. 2009. Hypoteční banka.
- [4] Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách ve znění pozdějších předpisů. [online] [cit. 2010-04-17] Dostupný z www: [http://portal.gov.cz/wps/portal/\\_s.155/701?number1=21/1992&number2=&name=&text=](http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=21/1992&number2=&name=&text=)
- [5] RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 6. aktualizované vydání Praha: GRADA Publishing a.s. 2007. 296 s. ISBN 978-80-247-2233-7
- [6] CIPRA, Tomáš. *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. EKOPRESS, s.r.o.2005. 308 s. ISBN 80-86119-91-2
- [7] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vydání. GRADA Publishing a.s. 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4
- Hypoteční úvěry. Metodika Volksbank.
  - Hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Metodika Unicredit bank.
  - Metodika hypotečních a spotřebitelských úvěrových produktů, Komerční banka.
  - Metodika hypotečních úvěrů, Česká spořitelna.
  - ROSENBERG, M. Jerry. *Slovník bankovních & finančních služeb*. VISTORIA PUBLISHING; a.s. 1992. ISBN 80-85605-01-5

## 8. Seznam tabulek

Tabulka 1 Zadání- klient	25
Tabulka 2 Zadání- nemovitost	26
Tabulka 3 Zadání- hypoteční úvěr	26
Tabulka 4 Rok 2007 Hypoteční banka	27
Tabulka 5 Základní úrokové sazby pěti hodnocených bank	28
Tabulka 6 Rok 2010- nabídka Hypoteční banky	29
Tabulka 7 Rok 2010- nabídka Volksbank	30
Tabulka 8 Rok 2010- nabídka Unicredit bank	30
Tabulka 9 Rok 2010- nabídka Komerční banky	31
Tabulka 10 Rok 2010- nabídka České spořitelny	31
Tabulka 11 Nabídka Bawag Rakousko	32
Tabulka 12 Nabídka Volksbank Rakousko	32
Tabulka 13 Úrokové sazby- refinancování hypotečního úvěru	33
Tabulka 14 Refinancování- nabídka Unicredit bank	34
Tabulka 15 Cena odhadů dle typu nemovitosti	46
Tabulka 16 Základní nabízené úrokové sazby účelových hypotečních úvěrů	49
Tabulka 17 Základní nabízené úrokové sazby neúčelových hypotečních úvěrů	50
Tabulka 18 Seznam bank v České republice	51
Tabulka 19 Propočet financování bydlení hypotečním úvěrem 2004	52
Tabulka 20 Propočet financování bydlení hypotečním úvěrem 2007	53

## 9. Seznam grafů

Graf 1 Věková struktura dotazovaných	35
Graf 2 Pokus vyjednat si lepší podmínky	36
Graf 3 Docílení výhodnějších podmínek v případě pokusu o vyjednání	36
Graf 4 Financování bydlení pomocí hypotečního úvěru	37
Graf 5 Financování bydlení jiným úvěrem Česká republika	37
Graf 6 Financování bydlení jiným úvěrem Rakousko	38
Graf 7 Znalost pojmu fixace úrokové sazby	38
Graf 8 Znalost refinancování hypotečního úvěru	39

## 10. Přílohy

Příloha č. 1

Tabulka 15 Cena odhadů dle typu nemovitosti

Typ stavby.	Běžně účtovaná cena.
Rodinné domy, chaty a chalupy	ca. 5 500 Kč
Bytové domy	ca. 12 000 Kč
Byty	ca. 3 000 Kč
Administrativní budovy	ca. 20 000 Kč
Penziony, rodinné hotely, prodejny	ca. 19 000 Kč
Hotely a restaurace, rekreační střediska	ca. 20 000 Kč
Pozemky	ca. 2 500 Kč
Zpráva o průběhu stavby	ca. 500 Kč
Ostatní nemovitosti	Individuálně

Zdroj: vlastní vypracování autora.





klientské číslo: \_\_\_\_\_

Vážený pan

## oznámení banky

ke Smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru  
reg. číslo: \_\_\_\_\_

Vážený kliente,

děkujeme Vám za důvěru v Hypoteční banku, která je Vaším partnerem při financování bydlení. Z důvodu ukončení platnosti sjednané úrokové sazby ke dni 22. února 2010 si Vám tímto dovoluujeme oznámit novou výši úrokové sazby pro následující období.

Tržní úrokové sazby hypoték nekopírují nízké sazby vyhlášené Českou národní bankou. Na jejich výši má vliv očekávání budoucího vývoje a dostupnost peněz na mezibankovním trhu. Cenu peněz na trhu nejsme schopni přímo ovlivnit.

Nová výše úrokové sazby: 5,52 % p.a.

Doba platnosti úrokové sazby do: 22. února 2013

Nová výše Anuitní splátky Úvěru bude počínaje dnem 25. března 2010 činit 4 490,10 Kč. Splátka ke dni 25. února 2010 je ve výši 3 469,50 Kč.

Měsíční splátka Úvěru nezahrnuje poplatky, které je třeba hradit v souladu se Smlouvou a Obchodními podmínkami ve výši dané Sazebníkem Banky, a dále nezahrnuje poplatek za Pojištění Úvěru, je-li toto Pojištění sjednáno.

Nyní Vám navíc nabízíme možnost získat výše uvedenou úrokovou sazbu nejen na 3 roky, ale i na 5 let. Budete tak mít jistotu, že po dobu pěti let budete platit stejnou splátku a **zabezpečíte se tak proti růstu sazeb v budoucnu**. Chcete-li této nabídce platnosti sazby na 5 let využít, oznamte nám tuto skutečnost písemně na adresu Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 57 Praha 5 či na e-mail klient@hypotecnibanka.cz nejpozději čtrnáct dní před termínem změny úrokové sazby. Ve své odpovědi vždy uvádějte klientské číslo.

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČ: 13584324  
Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511  
Infolinka klientských služeb: 224 116 333, www.hypotecnibanka.cz

Člen skupiny KBC

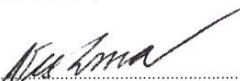
strana 1 / 2




V případě dotazů prosím kontaktujte oddělení Péče o klienty na telefonním čísle 224 116 333 nebo e-mailové adrese klient@hypotecnibanka.cz.

V Praze dne 14. ledna 2010

**Hypoteční banka, a.s.**  
**Odbor clientských služeb**

  
.....  
Veškrna Martin  
vedoucí oddělení Péče o klienty

  
.....  
Rutová Blanka  
vedoucí týmu

## Příloha č. 3

Tabulka 16 Základní nabízené úrokové sazby účelových hypotečních úvěrů

Základní nabízené úrokové sazby účelových hypotečních úvěrů vybraných bank.									
Fixace úrokové sazby	UniCredit bank LTV do 85%	Česká spořitelna LTV do 80%	Hypoteční banka LTV do 70%	Komerční banka LTV do 85%	Wüstenrot banka LTV do 70%	Čekoslovenská obchodní banka LTV do 70%	Volksban LTV do 80%	LBBW LTV do 70%	mBanka LTV do 50%
1 rok	4,44%	5,29%	5,69%	5,15%	4,65%	Stejné podmínky jako Hypoteční banka	5,59%	5,29%	4,72%
2 roky	x	5,29%	x	5,15%	x		5,39%	5,09%	4,85%
3 roky	4,54%	5,19%	5,29%	4,75%	5,09%		5,19%	4,89%	5,13%
4 roky	x	5,19%	x	4,75%	x		5,39%	4,89%	5,36%
5 let	4,64%	5,19%	5,19%	4,75%	5,14%		5,39%	4,89%	5,49%

Zdroj: IN-Broker s.r.o.

Tabulka 17 Základní nabízené úrokové sazby neúčelových hypotečních úvěrů

Základní nabízené úrokové sazby neúčelových hypotečních úvěrů (amerických hypoték) vybraných bank.									
Fixace úrokové sazby	UniCredit banka LTV do 60%	Česká spořitelna LTV do 80%	Hypoteční banka LTV do 70%	Komerční banka LTV do 70%	Wüstenrot banka LTV do 70%	Čekoslovenská obchodní banka LTV do 70%	Volksbanka LTV do 70%	LBBW LTV do 70%	mBank LTV do 60%
1 rok	6,70%	6,50%	8,74%	5,49%	x	Stejné podmínky jako Hypoteční banka	8,04%	8,29%	6,43%
2 roky	x	6,50%	x	5,65%	x		x	8,25%	6,59%
3 roky	6,95%	6,50%	8,74%	5,75%	x		7,89%	8,19%	7,00%
4 roky	x	6,50%	x	5,86%	x		x	8,15%	7,23%
5 let	7,05%	6,50%	8,74%	6,00%	8,10%		8,19%	8,09%	7,36%

Zdroj: IN-Broker s.r.o.

Příloha č. 5

**Tabulka 18 Seznam bank v České republice**

Seznam bank v České republice vlastníci bankovní licenci k 1.4.2010
ABN AMRO Bank N.V.
AXA Bank Europe, organizační složka
Banco Popolare Česká republika, a.s.
Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ (Holland) N.V. Prague Branch, organizační složka
BRE Bank S.A., organizační složka podniku
CALYON S.A., organizační složka
Citibank a. s.
COMMERZBANK Aktiengesellschaft, pobočka Praha
Česká exportní banka, a. s. (ČEB, a. s.)
Česká národní banka
Česká spořitelna, a.s.
Českomoravská stavební spořitelna, a. s. (ČMSS, a. s.)
Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s.
Československá obchodní banka, a. s.
Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka
Evropsko-ruská banka, a.s.
Fortis Bank SA/NV, pobočka Česká republika
GE Money Bank, a. s.
HSBC Bank plc - pobočka Praha
Hypoteční banka, a.s.

ING Bank N. V.
J&T BANKA, a. s.
Komerční banka, a. s.
LBBW Bank CZ a.s.
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
Oberbank AG, pobočka Česká republika (organizační složka)
PPF banka, a. s.
PRIVAT BANK AG der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, pobočka Česká republika
Raiffeisenbank a. s.
Raiffeisenbank im Stiftland eG pobočka Cheb, odštěpný závod
Raiffeisen stavební spořitelna a. s.
Saxo Bank A/S, organizační složka
Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Volksbank CZ, a. s.
Všeobecná úverová banka a.s., pobočka Praha
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
Wüstenrot hypoteční banka a. s.
Wüstenrot - stavební spořitelna a. s.

Zdroj: <http://www.businessinfo.cz>

Tabulka 19 Propočet financování bydlení hypotečním úvěrem 2004

Propočet financování bydlení hypotečním úvěrem						
cena nemovitosti	1 250 000 Kč	délka splácení hypotéky	20	roků		
vlastní kapitál	250 000 Kč	úroková míra	3,50%			
čerpaný úvěr	1 000 000 Kč	daňová skupina	15%			
ROK	ANUITA (roční splátka)	ÚMOR	ÚROK	DLUH (nesplacená část hypotéky)	úspora na dani z příjmu ročně	měsíční platba
0	-	-	-	1 000 000 Kč		
1	70 361 Kč	35 361 Kč	35 000 Kč	964 639 Kč	5 250 Kč	5 863 Kč
2	70 361 Kč	36 599 Kč	33 762 Kč	928 040 Kč	5 064 Kč	5 863 Kč
3	70 361 Kč	37 880 Kč	32 481 Kč	890 161 Kč	4 872 Kč	5 863 Kč
4	70 361 Kč	39 205 Kč	31 156 Kč	850 955 Kč	4 673 Kč	5 863 Kč
5	70 361 Kč	40 578 Kč	29 783 Kč	810 377 Kč	4 468 Kč	5 863 Kč
6	70 361 Kč	41 998 Kč	28 363 Kč	768 380 Kč	4 254 Kč	5 863 Kč
7	70 361 Kč	43 468 Kč	26 893 Kč	724 912 Kč	4 034 Kč	5 863 Kč
8	70 361 Kč	44 989 Kč	25 372 Kč	679 923 Kč	3 806 Kč	5 863 Kč
9	70 361 Kč	46 564 Kč	23 797 Kč	633 359 Kč	3 570 Kč	5 863 Kč
10	70 361 Kč	48 194 Kč	22 168 Kč	585 165 Kč	3 325 Kč	5 863 Kč
11	70 361 Kč	49 880 Kč	20 481 Kč	535 285 Kč	3 072 Kč	5 863 Kč
12	70 361 Kč	51 626 Kč	18 735 Kč	483 659 Kč	2 810 Kč	5 863 Kč
13	70 361 Kč	53 433 Kč	16 928 Kč	430 226 Kč	2 539 Kč	5 863 Kč
14	70 361 Kč	55 303 Kč	15 058 Kč	374 923 Kč	2 259 Kč	5 863 Kč
15	70 361 Kč	57 239 Kč	13 122 Kč	317 684 Kč	1 968 Kč	5 863 Kč
16	70 361 Kč	59 242 Kč	11 119 Kč	258 442 Kč	1 668 Kč	5 863 Kč
17	70 361 Kč	61 316 Kč	9 045 Kč	197 126 Kč	1 357 Kč	5 863 Kč
18	70 361 Kč	63 462 Kč	6 899 Kč	133 665 Kč	1 035 Kč	5 863 Kč
19	70 361 Kč	65 683 Kč	4 678 Kč	67 982 Kč	702 Kč	5 863 Kč
20	70 361 Kč	67 982 Kč	2 379 Kč	0 Kč	357 Kč	5 863 Kč
<b>SUMA</b>	<b>1 407 222 Kč</b>	<b>1 000 000 Kč</b>	<b>407 222 Kč</b>		<b>61 083 Kč</b>	

Zdroj: IN-Broker s.r.o.

Tabulka 20 Propočet financování bydlení hypotečním úvěrem 2007

Propočet financování bydlení hypotečním úvěrem						
cena nemovitosti	1 250 000 Kč	délka splácení hypotéky	17	roků		
vlastní kapitál	250 000 Kč	úroková míra	5,50%			
čerpaný úvěr	890 161 Kč	daňová skupina	15%			
ROK	ANUITA (roční splátka)	ÚMOR	ÚROK	DLUH (nesplacená část hypotéky)	úspora na dani z příjmu ročně	měsíční platba
0	-	-	-	890 161 Kč		
1	81 932 Kč	32 973 Kč	48 959 Kč	857 188 Kč	7 344 Kč	6 828 Kč
2	81 932 Kč	34 787 Kč	47 145 Kč	822 401 Kč	7 072 Kč	6 828 Kč
3	81 932 Kč	36 700 Kč	45 232 Kč	785 701 Kč	6 785 Kč	6 828 Kč
4	81 932 Kč	38 719 Kč	43 214 Kč	746 982 Kč	6 482 Kč	6 828 Kč
5	81 932 Kč	40 848 Kč	41 084 Kč	706 134 Kč	6 163 Kč	6 828 Kč
6	81 932 Kč	43 095 Kč	38 837 Kč	663 039 Kč	5 826 Kč	6 828 Kč
7	81 932 Kč	45 465 Kč	36 467 Kč	617 574 Kč	5 470 Kč	6 828 Kč
8	81 932 Kč	47 966 Kč	33 967 Kč	569 608 Kč	5 095 Kč	6 828 Kč
9	81 932 Kč	50 604 Kč	31 328 Kč	519 005 Kč	4 699 Kč	6 828 Kč
10	81 932 Kč	53 387 Kč	28 545 Kč	465 618 Kč	4 282 Kč	6 828 Kč
11	81 932 Kč	56 323 Kč	25 609 Kč	409 295 Kč	3 841 Kč	6 828 Kč
12	81 932 Kč	59 421 Kč	22 511 Kč	349 874 Kč	3 377 Kč	6 828 Kč
13	81 932 Kč	62 689 Kč	19 243 Kč	287 185 Kč	2 886 Kč	6 828 Kč
14	81 932 Kč	66 137 Kč	15 795 Kč	221 048 Kč	2 369 Kč	6 828 Kč
15	81 932 Kč	69 775 Kč	12 158 Kč	151 273 Kč	1 824 Kč	6 828 Kč
16	81 932 Kč	73 612 Kč	8 320 Kč	77 661 Kč	1 248 Kč	6 828 Kč
17	81 932 Kč	77 661 Kč	4 271 Kč	0 Kč	641 Kč	6 828 Kč
18						
19						
20						
<b>SUMA</b>	<b>1 392 847 Kč</b>	<b>890 161 Kč</b>	<b>502 686 Kč</b>		<b>75 403 Kč</b>	

Zdroj: IN-Broker s.r.o.

## ***Dotazník, Fixace úrokové sazby***

Tento materiál je zcela anonymní a bude sloužit Romanu Havlíkovi k vypracování bakalářské práce na téma:

**Možnosti individuálního vyjednání nové úrokové sazby po vypršení období fixace úrokové sazby hypotečního úvěru.**

Předem Všem děkuji za jejich drahocenný čas strávený vyplněním tohoto dotazníku.

Informace: mail: [romis.havlik@gmail.com](mailto:romis.havlik@gmail.com) a mob.: +420 720 136 419

Materiál bude zpracován v průběhu dubna 2010.

- 1) Vaše věkové zařazení?
  - a) 18 až 25 let
  - b) 26 až 35 let
  - c) 36 až 45 let
  - d) 46 až 55 let
  - e) 56 až 65 let
- 2) Pokusil/la jste se někdy v bance vyjednat lepší podmínky, než Vám byly nabídnuty?
  - a) Ano
  - b) Ne
  - Pokud ano, v jaké to bylo situaci?
- 3) Pokud jste u předchozí otázky odpověděl/la ano, docílil/la jste lepšího výsledku?
  - a) Ano
  - b) Ne
- 4) Máte hypoteční úvěr?
  - a) Ano
  - b) Ne
  - Pokud ne a využíváte nějaký úvěr, napište jaký.
  - Pokud ano, pokračujte prosím otázkami na následující straně.
- 5) Slyšel/la jste někdy pojem fixace úrokové sazby?
  - a) Ano
  - b) Ne
  - Pokud ano, vysvětlíte krátce vašimi slovy tento pojem.
- 6) V jakém měsíci a roce jste změnu fixace úrokové sazby prováděl/la naposled?
- 7) Jakou fixaci úrokové sazby v letech jste naposledy zvolil/la?
- 8) Slyšel/la jste někdy pojem refinancování hypotečního úvěru?
  - a) Ano
  - b) Ne
  - Pokud ano, vysvětlíte krátce vašimi slovy tento pojem.



## **Fragebogen, Fixation der Zinssätze.**

Ich wünsche allen einen schönen Tag.

Ich würde Sie gerne auf diesem Weg bitten diesen kurzen anonymen Fragebogen auszufüllen, dieser dient mir zur Ausarbeitung meiner Bachelorarbeit zum Thema: **Möglichkeiten individuellen Aushandeln von neue Zinssätzen bei Hypotheken nach Ablauf der fixen Zinssatzperiode.**

Im Voraus bedanke ich mich bei allen für ihre kostbare Zeit die Sie zum ausfüllen des Fragebogens geopfert haben.

Information: E-mail: [romis.havlik@gmail.com](mailto:romis.havlik@gmail.com) und Handy.: +420 720 136 419

1. Haben Sie je versucht in der Bank bessere Bedingungen auszuhandeln als Ihnen angeboten wurden?
  - Ja
  - Nicht
2. Falls Sie bei der vorigen Frage mit JA geantwortet haben, haben Sie ein besseres Ergebnis erreicht?
  - Ja
  - Nicht
3. Haben Sie je den Begriff Fixation der Zinssätze gehört?
  - Ja
  - Nicht
4. Haben Sie je den Begriff Rückfinanzierung des Hypothekenkredits gehört?
  - Ja
  - Nicht
5. Haben sie eine Hypothek aufgenommen?
  - Ja
  - Nicht
6. Haben sie ein anderes Darlehen mit dem Sie Ihr Wohnen finanzieren?
7. Falls Sie eine Hypothek haben, in welchem Monat und Jahr haben Sie die Fixation des Zinssatzes zum letzten mal geändert?
8. Falls Sie eine Hypothek haben, welche Fixation des Zinssatzes in Jahren haben Sie gewählt?
9. Was ist Ihre Alterseinstufung?
  - 18 bis 25 jahre
  - 26 bis 35 jahre
  - 36 bis 45 jahre
  - 46 bis 55 jahre
  - 56 bis 65 jahre
10. Aus welchem Land kommen Sie?
  - Tschechische Republik
  - Österreich