

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Bakalářská práce

Návrh vhodného způsobu financování nemovitosti ve vybraném regionu
v České republice

Martin Škeřík

© 2017 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Martin Škeřík

Provoz a ekonomika

Název práce

Návrh vhodného způsobu financování nemovitosti ve vybraném regionu v České republice

Název anglicky

Selection of an Appropriate Method of Financing Real Estate in the Selected Regions in the Czech Republic

Cíle práce

Cílem práce bude navrhnout způsob financování zvolené nemovitosti prostřednictvím nabídky hypotečních úvěrů u finančních institucí v České republice. Produkty budou vybrány na základě vybraných kritérií: výše úrokové sazby, výše poplatků, výše poskytnutého úvěrů, výše průměrného příjmu.

Metodika

Literární rešerše bude zpracována metodou komparace a kompilace poznatků z literatury a ostatních citovaných zdrojů.

Vlastní praktické část bude zpracována metodou komparace nabídek hypotečních úřerů vybraných finančních institucí podle zvolených parametrů a na jejím základě bude navrhnut způsob financování zvolené nemovitosti.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

hypoteční úvěr, státní podpora, stavební spoření, úroková sazba, vývoj hypotečního trhu, zadluženost, zajištění

Doporučené zdroje informací

DVOŘÁK, P. – MÁLEK, J. – RADOVÁ, J. *Finanční matematika pro každého*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-3291-6.

KALABIS, Z. *Základy bankovníctví : bankovníctví obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

PINKOWISH, T. J. *Residential mortgage lending: principles and practices*. Sixth edition. ISBN 0324784643.

REJNUŠ, O. – FIO BANKA. *Finanční trhy*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-3671-6.

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROVÝ, P. – NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1098-6.

Předběžný termín obhajoby

2016/17 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Daniela Pfeiferová, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 17. 10. 2016

Ing. Helena Čermáková, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 24. 10. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 12. 03. 2017

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „Návrh vhodného způsobu financování nemovitosti ve vybraném regionu v České republice“ jsem vypracoval 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 autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.3.2017

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Daniele Pfeiferové, Ph.D. za odborné vedení, připomínky a cenné rady, které byly pro mě přínosem při zpracování bakalářské práce. Současně bych také chtěl poděkovat své rodině za podporu a pomoc ve studiu.

Návrh vhodného způsobu financování nemovitosti ve vybraném regionu v České republice

Selection of an Appropriate Method of Financing Real Estate in the Selected Regions in the Czech Republic

Souhrn

Tato bakalářské práce se zabývá problematikou financování vlastního bydlení v České republice. První, teoretická část je zaměřena na hypoteční úvěr, zaměřuje se na jeho definici, rozdělení dle účelu, parametry úvěru a možnosti státní podpory bydlení. Dále práce popisuje proces poskytnutí hypotečního úvěru a jeho čerpání.

V druhé, praktické části bakalářská práce přibližuje aktuální stav na trhu hypotečních úvěrů a porovnává nabídku šesti vybraných bank. Cílem praktické části je zvolit nejvýhodnější variantu v modelovém příkladě, podle konečné zaplacené částky.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, státní podpora, stavební spoření, úroková sazba, vývoj hypotečního trhu, zadluženost, zajištění

Summary

This bachelor thesis examines problems associated with funding of own housing in the Czech Republic. First part aims on theoretical underpinning of mortgage loans, their definition, classification based on their purposes, characteristics and state assistance options. Process of mortgage loan getting together with its drawdown is also described. The second part provides an analysis of Czech mortgage loan market based on portfolios of six selected banks by comparing their costs and fees in order to derive the best possible loan available.

Key Words: Mortgage loan, state assistance, building society, interest rate, mortgage market trends, indebtedness, security

Seznam zkratk

BRKI	Bankovní registr klientských informací
CRÚ	Centrální registr úvěrů
ČNB	Česká národní banka
LTV	Loan to value
NRKI	Nebankovní registr klientských informací
PRIBOR	Prague Interbank Offered Rate
RPSN	Roční procentní sazba nákladů

Obsah

1	Úvod.....	10
2	Cíl práce a metodika	10
2.1	Cíl práce.....	10
2.2	Metodika	11
3	Teoretická část	12
3.1	Definice hypotečního úvěru.....	12
3.2	Historie.....	13
3.3	Základní členění hypotečních úvěrů	14
3.3.1	Účelový úvěr.....	14
3.3.2	Neúčelový úvěr	14
3.4	Druhy hypotečních úvěrů.....	15
3.4.1	Předhypoteční úvěr	15
3.4.2	Kombinovaný hypoteční úvěr.....	16
3.4.3	Bezpříjmový hypoteční úvěr.....	16
3.5	Faktory hypotečního úvěru	17
3.5.1	Výše hypotečního úvěru	17
3.5.2	Úroková sazba hypotečního úvěru.....	17
3.5.3	Splatnost hypotečního úvěru.....	18
3.5.4	Způsob splácení	19
3.6	Poskytovatelé hypotečních úvěrů v ČR.....	19
3.7	Registry úvěrů.....	20
3.7.1	Druhy úvěrových registrů	21
3.8	Hypoteční úvěrový proces	22

3.8.1	Výběr banky, žádost o úvěr	22
3.8.2	Schvalování žádosti o úvěr	22
3.8.3	Čerpání úvěru.....	23
3.8.4	Splácení a správa úvěru	24
3.9	Refinancování hypotečního úvěru	25
3.10	Státní podpora bydlení	26
3.10.1	Základní charakteristiky podpory	27
3.10.2	Základní podmínky poskytnutí podpory.....	27
3.10.3	Výše státní podpory	28
3.10.4	Program 600.....	30
3.10.5	Stavební spoření.....	31
4	Praktická část	32
4.1	Hypoteční trh v ČR	32
4.1.1	Předpokládaný vývoj trhu s hypotečními úvěry v roce 2017	34
4.2	Modelový příklad.....	36
4.2.1	Nabídka na trhu vybraných hypotečních produktů.....	37
5	Vyhodnocení modelového příkladu.....	42
6	Závěr	46
7	Seznam použitých zdrojů.....	47

1 Úvod

Téma „Návrh vhodného způsobu financování nemovitosti ve vybraném regionu v České republice“ si autor práce vybral ze zvědavosti a osobního zájmu. Rok 2016 byl pro hypoteční úvěry zajímavý, banky půjčovaly historicky nejvyšší objemy peněz a úroková sazba dosáhla rekordních hodnot. Dále bylo toto téma vybráno, protože autor očekává, že znalost a schopnost porovnat nabídku na hypotečním trhu využije v některé z fází svého života.

Financování vlatního bydlení je v 21. století neodmyslitelně spojeno s hypotečním úvěrem. Sjednání hypoteční úvěru je nejsnazším způsobem zajištění vlastního bydlení. Vzhledem k ceně nemovitostí, zejména v hlavním městě, je pro mladé lidi příliš nákladné zajistit si bydlení z vlastních prostředků a tak řešením často bývá uzavření úvěru s některou z hypotečních bank. Hypoteční úvěr má i své nevýhody, které je třeba zvážit. Představuje totiž břemeno na několik desítek let, kdy splacení úvěru pohltí značnou část příjmu klienta či domácnosti. Klient ve většině případů splácí hypoteční úvěr převážnou část svého produktivního období života.

Důležité při zvažování hypotečního úvěru je správně vybrat finanční dům, který nabídne nejvýhodnější podmínky. Na českém trhu je v současné době 19 bankovních subjektů, které nabízejí různé druhy a formy hypotečních úvěrů. Vzhledem k časové povaze úvěru může každá desetina úrokové sazby znamenat ve finálním součtu rozdíl statisíců korun.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce je popsat problematiku hypotečních produktů, úvěrový proces a způsob čerpání. Dále analyzovat a porovnat nabídky zvolených bank na současném hypotečním trhu a vybrat nejlepší variantu pro potřeby modelové rodiny.

2.2 Metodika

Práce je rozdělena do dvou samostatných částí.

První část je teoretická, která se zaměřuje na teorii a problematiku hypotečních úvěrů. Vychází ze zpracování odborné literatury, webových stránek hypotečních bank, internetových článků a zpráv ministerstva pro místní rozvoj a ministerstva financí a studií právních norem.

Druhá, praktická část se zabývá současnou nabídkou na hypotečním trhu v České republice. Zahrnuje modelový příklad s jeho vyhodnocením.

Modelový příklad zobrazuje rodinu, která má zájem o koupi nemovitosti v Praze za účelem bydlení. Byl vybrán byt na Praze 10 s cenou do 6 milionů a byla porovnána nabídka vybraných bank. Rodina má celkem naspořeno 2,75 milionu korun a uvažuje o úvěru 3,45 milionu korun. Do půjčené sumy byla zahrnuta daň z nabytí nemovitosti.

Byly vypracovány dvě varianty pro dobu splatnosti 20 a 25 let v obou případech byla porovnána fixační doba na 3 a 5 let. Pro porovnání bylo vybráno celkem 6 hypotečních bank, 5 největších subjektů na hypotečním trhu a 1 rychle se rozvíjející. Účelem bylo nalezení vhodného hypotečního produktu pro potřeby modelové rodiny. Posuzovacími kritérii byla nejnížší měsíční splátka a nejnížší přeplatek úvěru. Vypočtené hodnoty byly znázorněny v tabulkách a graficky vyjádřeny. Výsledkem práce bylo doporučení hypotečního produktu od Fio banky, a.s na dobu fixace na 3 nebo 5 let, úrok se v tomto období neliší, a to jak pro variantu s úvěrem na 20 i 25 let. Vzhledem k měsíčním příjmům rodiny, u kterých je předpoklad růstu, byla doporučena kratší varianta.

Výpočty jsou aktuální k březnu 2017, byly získány prací s veřejně dostupnými informacemi, stejnými, které má potencionální žadatel o hypoteční úvěr k dispozici. Do výpočtu byly zahrnuty aktuální akce a slevy jednotlivých bank. K výpočtům byly použity sazebníky a internetové kalkulačky daných bank. Všechna data byla zpracována a vyhodnocena v softwaru Microsoft Excel.

3 Teoretická část

Úrok vzniká jako důsledek vztahu dvou ekonomických subjektů, z nichž jeden má určitý záměr a na uskutečnění tohoto záměru potřebuje peníze, které nemá k dispozici. Jiný ekonomický subjekt může vlastnit potřebnou částku, avšak nemusí mít předem pevný záměr, jak s touto částkou naložit. Tento subjekt vlastní volné peněžní prostředky, které může nabídnout subjektu, který nemá potřebné peníze k realizaci svého záměru. Nabídnutou částku nazveme úvěr. Zapůjčená částka se označuje termínem jistina. Jistina musí být vrácena v určité předem dohodnuté době, které říkáme lhůta splatnosti. K navrácené jistině je připočítána prémie nazývaná úrok. (Revenda, 2014)

3.1 Definice hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je dlouhodobým, jedním z nejčastěji poskytovaných bankovních produktů, díky kterému dlužník (právníká/fyzická osoba) získá volné finanční prostředky z bankovních depozit na zrealizování podnikatelských, či osobních potřeb a projektů, zejména nákup nemovitosti. Oproti spotřebitelskému úvěru, je pro klienty výhodnější, protože nabízí nižší úrokovou míru. Pro věřitele představuje hypoteční úvěr nízké riziko, neboť je zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Zástavní právo zajišťuje věřiteli (hypoteční bance) návratnost investice, pokud dlužník neplní své smluvní povinnosti – splátky úvěru. V takovém případě se může věřitel domáhat zastavené nemovitosti a tu následně prodat. Finanční prostředky nabyté prodejem pak poslouží ke splacení dlužníkovu dluhu bance. Pokud dlužník své povinnosti plní, neomezuje zástava nemovitosti klientova vlastnická práva, vlastnické právo mu zůstává. Musí však nemovitost udržovat v takovém stavu, aby neztrácela na ceně.

Hypoteční úvěr musí být zaručen. Lze ručit nemovitostí, kterou klient hodlá koupit či rekonstruovat, případně jinou nemovitostí nebo nemovitostmi. Jednou z nich může být i zastavená nemovitost, která je předmětem úvěru. Zastavené nemovitosti nesmí být vázány jiným zástavním právem třetím osobám. Nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu. Na nemovitosti také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání (Finance.cz, 2016).

Zastavit lze i rozestavěné nemovitosti, které jsou zapsané jako rozestavěné v katastru nemovitostí, a je na ně čerpán úvěr. Status rozestavěné nemovitosti splňuje objekt, který má postavené alespoň jedno nadzemní podlaží.

V České republice je hypoteční úvěr definován zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. 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 nemovité věci dozví. (zakonyprolidi.cz, 2017)

3.2 Historie

Hypoteční úvěry mají v České republice dlouhou historii. První zmínky se datují již do 18. století, kdy se objevily hypoteční úvěry společně s hypotečními zástavními listy na území Slezska. Velký význam mělo hypoteční bankovníctví v polovině 19. století během rozvoje průmyslu, obchodu a zemědělství v českých zemích. Hypoteční banka Království českého byla založena v roce 1864 a svoji obchodní činnost zahájila 16. 1. 1865. Byla to první zemská banka v habsburské monarchii, která byla založena jako veřejnoprávní instituce. Největší zásluhu na jejím vzniku měl hrabě Albert Nostic. Cílem banky bylo zejména zlepšení existujících úvěrových možností a zároveň boj proti lichvářským úrokům.

Po první světové válce a vzniku Československa podléhaly banky, jako veřejnoprávní ústavy, doзору zemských správních orgánů. Zemské banky vydávaly na schválené úvěry zástavní listy, které dlužník prodával těm, kteří o to měli zájem. V této době na našem území fungovalo pět hypotečních bank. Výnosy z hypotečních úvěrů byly používány k vypořádání dědických podílů, ke koupi nemovitostí nebo na výstavbu nemovitostí a investice do zemědělských pozemků. Hypoteční banky rovněž poskytovaly obcím a městům komunální úvěry refinancované emisemi komunálních dluhopisů. Dlužník ručil za splacení hypotečního úvěru nejen zastavenou nemovitostí, ale celým svým majetkem.

Během protektorátu a po druhé světové válce byl vývoj v této oblasti bankovníctví zcela přerušen na více než padesát let.

Hypoteční trh byl znovu zaveden až v roce 1990, po pádu komunismu, ale pro nefunkčnost kapitálového trhu a nedostatečné právní zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995. Mezi roky 1995-2000 obliba hypotečních úvěrů stoupá a na přelomu tisíciletí dochází na jeho trhu k obrovskému nárůstu. Slouží především k dlouhodobému financování bydlení. (Partners.cz, 2016)

3.3 Základní členění hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze rozlišit na dva základní typy podle účelu využití, a to účelové a neúčelové. Rozhodující je, zda banka definuje možné způsoby využití poskytnutých finančních prostředků. (Finance.cz, 2017)

- Účelové
- Neúčelové

3.3.1 Účelový úvěr

Dlouhodobý úvěr s dobou splatnosti 5-40 let s využitím bankou předem stanoveným účelům, klient při žádosti o úvěr musí bance doložit, jak s financemi naloží. Vhodný k financování bydlení, má nižší úrokovou sazbu než úvěr neúčelový. Úvěr až do hodnoty 90 % ze zastavené nemovitosti.

Mezi účely patří například koupě nemovitosti, koupě stavebního pozemku, rekonstrukce, modernizace, výstavba nemovitosti, refinancování úvěru, vypořádání majetkových práv, získání vlastnického podílu.

O výši zaplacených úroků si lze snížit základ daně do 25 tisíc korun měsíčně, celkem 300 tisíc Kč ročně.

3.3.2 Neúčelový úvěr

Často bývá označován jako americká hypotéka. Je dlouhodobým úvěrem s dobou splatnosti až 20-25 let.

Jde o neúčelový hypoteční úvěr, jenž je poskytován bez udání účelu, na nějž budou poskytnuté peněžní prostředky použity. Proto také bývá výše úročen. (Rejnuš,2014)

V některých případech však při doložení účelu může žadatel získat nižší úrokovou sazbu. Nevýhodou oproti standardnímu účelovému úvěru je vyšší úroková sazba a potřeba většího zajištění nemovitostí, protože banky nepůjčují do plné odhadní výše.

Využívá se například ke sjednocení jiných půjček a úvěrů, neboť nabízí nižší úrokovou míru a delší dobu splatnosti než spotřebitelský úvěr. Dalším důvodem může být například financování začínajícího podnikání.

3.4 Druhy hypotečních úvěrů

Druhy hypotečních úvěrů se mohou lišit podle nabídky jednotlivých bank. Mezi nejčastější úvěry však patří například:

- Předhypoteční úvěr
- Kombinovaný hypoteční úvěr
- Bezpříjmový hypoteční úvěr

3.4.1 Předhypoteční úvěr

Přechodný krátkodobý úvěr s dobou splatnosti až 2 roky. Jeho nevýhodou je vyšší úroková sazba a po dobu úvěru klient splácí pouze úroky, jistinu začne splácet až po přechodu na standardní hypoteční úvěr, takže ve konečné sumě zaplatí více.

Využívá se v případech kdy nemovitost nelze dočasně použít k zajištění hypotečního úvěru, například při koupi družstevního bytu. Po zřízení zástavního práva k financované nemovitosti se změní na klasický úvěr. (rb.cz, 2017)

Úvěr určený pro investování do realit. Předhypoteční úvěr se dá využít i při výstavbě nemovitosti v počáteční fázi, nezávisle na tom, zda jde o nemovitost na klíč, vystavěnou dodavatelským způsobem nebo vlastními silami. Stejně tak se dá financovat stavba nemovitosti i tehdy, nemá-li dlužník pozemek pod stavbou ve svém vlastnictví. Úvěr lze použít i na rekonstrukci. (Janda,2013).

3.4.2 Kombinovaný hypoteční úvěr

Oblíbený byl především v 90. letech 20. století. Kombinuje sláčení jistiny a investování do podílových fondů prostřednictvím kapitálového, nebo investičního životního pojištění. Dlužník k hypotečnímu úvěru uzavřel životní pojistku ve prospěch banky. Poté splácel hypoteční úvěr a zároveň hradil pojistné zvýšené o investiční složku pojistky. Díky tomu, že je hypoteční úvěr dlouhodobý produkt, dávalo do určité míry smysl investovat do podílových fondů. Za 10 až 20 let se zbytek nebo významná část hypotečního úvěru splatily právě z investiční složky životního pojištění. Tato investiční složka byla zvýšena o případné výnosy, které plynuly z investic. (Janda,2013).

Kombinovaný úvěr nese svá rizika, může nastat propad hodnoty investovaných prostředků v pojištění či fondech. Při poklesu trhů nezbyde dlužníkovi po splacení jistiny žádný bonusový výnos, nebo investované peníze nebudou stačit na umoření jistiny a dlužník bude muset rozdíl dopláct. V horším případě investice masivně poklesne a banka, která úvěr poskytla může od kombinace odstoupit. To v praxi znamená, že klient přechází na standardní úvěr a začne splácet jistinu, kterou doposud neplatil. S jistinou začne splácet i úroky, ale opět od začátku a o dosud zaplacenou částku přijde. Stejně jako banka se může dlužník rozhodnout, že od kombinace odstoupí, ale o zaplacené úroky opět přijde.

3.4.3 Bezpříjmový hypoteční úvěr

Bezpříjmový hypoteční úvěr je úvěr bez doložení příjmů. U klasického úvěru si hypoteční banka hodně důkladně prověřuje příjmy žadatele o úvěr. Při dokládání příjmu vyžadují banky zpravidla tříměsíční potvrzení o příjmech od zaměstnavatele, přičemž zaměstnanec nesmí být ani ve zkušební ani ve výpovědní lhůtě. Tuto podmínku nelze někdy splnit. Hypoteční úvěr bez doložení příjmů je pro banky výrazně rizikovější než klasický hypoteční úvěr. Důsledkem je nejen nižší výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti, ale také vyšší úroková sazba v důsledku vyšší přírážky za riziko. Nejčastěji banky poskytují úvěr bez doložení příjmů do 50 % zástavní hodnoty nemovitosti. To znamená, že polovinu ceny musí zájemce o koupi doplatit z jiných zdrojů. Přitom zástavní hodnota podle názoru banky (jejího smluvního odhadce) může být nižší než kupní cena. Bezpříjmový hypoteční úvěr je téměř vždy s prověřováním registru dlužníků. To znamená, že kdo chce získat takový úvěr, tak nesmí mít negativní zápis v registru.

3.5 Faktory hypotečního úvěru

- Výše hypotečního úvěru
- Úroková sazba hypotečního úvěru
- Doba splatnosti hypotečního úvěru
- Způsob splácení a čerpání hypotečního úvěru

3.5.1 Výše hypotečního úvěru

Výše poskytnutého hypotečního úvěru se přímo odvíjí od hodnoty úvěrem zastavené nemovitosti. Zástavní hodnota představuje tržní cenu nemovosti. Ta je stanovena znalcem, který s bankou spolupracuje, nebo je stanovena paušálně dle lokality dané nemovitosti. Zpravidla je však nižší než aktuální tržní cena, banka se tak chrání před propadem ceny nemovitosti. Banky ze zákona poskytují hypoteční úvěry do výše 70 % LTV (loan to value, určuje poměr mezi hodnotou úvěru a zastavené nemovitosti). Některé banky však nabízí úvěru až do 90 % LTV. To se však promítne do výše úrokové sazby a je kladen větší důraz na bonitu klienta.

3.5.2 Úroková sazba hypotečního úvěru

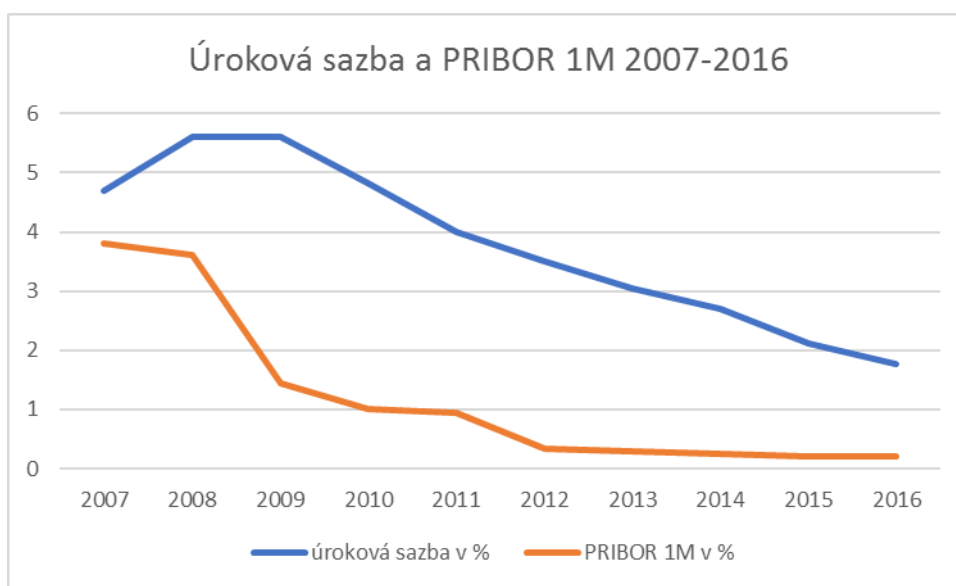
- Fixní úroková sazba
- Variabilní úroková sazba

Fixní úroková sazba se uzavírá vždy na určité období, které si klient po dohodě s bankou určí. U některých bank to může být až na 30 let, ale zpravidla to bývá na 3-5 let, kdy je úroková sazba pro dlužníka nejvýhodnější. Fixace zaručuje stejnou úrokovou sazbu po celou smluvně dohodnutou dobu. Po ukončení tohoto období je dlužníkovi nabídnuta nová úroková sazba, kterou může dlužník buď přijmout nebo úvěr převést k jiné bance, refinancovat. Úroková sazba v novém období se může lišit, závisí na délce období fixace a predikci budoucího vývoje úrokových sazeb.

Variabilní úroková sazba je fixovaná pouze na jeden měsíc. Úrok se mění na základě vývoje na mezibankovním trhu podle sazby PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate). Uplatňuje se, když klient očekává pokles tržních sazeb. Klient má šanci získat nižší

úrokovou sazbu, než kdyby stanovil dobu fixace na delší období. Pokud naopak klient očekává růst úrokové míry může kdykoliv přestoupit na hypoteční úvěr s fixní sazbou.

Sazba PRIBOR je odhad úrokové sazby, za kterou by byla referenční banka ochotna poskytnout depozitum jiné bance na mezibankovním trhu. PRIBOR každý pracovní den počítá (fixuje) agentura Reuters jako průměr z indikativních kotací referenčních bank. ČNB tuto sazbu nestanovuje ani negarantuje. ČNB vyhláší pravidla pro její výpočet. (cnb.cz, 2017)



Graf 1 křivka průměrné úrokové sazby a sazby PRIBOR 1M v letech 2007-2016

Zdroj: hypotecnibanka.cz, kurzy.cz, vlastní zpracování

Z grafu je patrné, že průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů měla podobný průběh jako sazba PRIBOR 1M. Dále z grafu vyplývá, že uzavírat hypoteční úvěr s variabilní sazbou se vyplatilo mezi lety 2009-2016, kdy úroková míra klesala. V roce 2016 se ale vyplatilo přejít na sazbu fixovanou, protože úroková sazba dosáhla rekordně nízké úrovně a dle prognóz České národní banky v roce 2017 poroste.

3.5.3 Splatnost hypotečního úvěru

Dobu splatnosti si volí sám dlužník. Splatnost hypotečních úvěrů se pohybuje mezi 5 až 45 lety. Podmínkou pro získání hypotečního úvěru je dovršení 18 let a splacení úvěru před dovršením 70 let. Klient musí být po celou dobu splácení v produktivním věku, pokud se úvěr protáhne až do věku důchodového, vyžaduje banka k úvěru přibrat spoludlužníka.

Čím delší dobu splatnosti si dlužník určí tím menší má měsíční splátky, ale celkově zaplatí více. Pro ideální poměr výše splátky/náklady na úvěr se doporučuje nastavit dobu na splatnosti na 15-20 let. Výše měsíční splátky by však neměla přesáhnout 50 % čistého příjmu domácnosti.

3.5.4 Způsob splácení

Splácení hypotečního úvěru závisí na způsobu jeho čerpání. Využít lze dvou možností, čerpat úvěr jednorázově nebo postupně. Při postupném čerpání úvěru se splácí pouze měsíční úroky z částky, kterou dlužník čerpal. To až do té doby, než je vyčerpán celý úvěr, poté začne dlužník splácet měsíčně stejné částky, které obsahují jistinu i úrok až do konce doby splatnosti.

Splátky mohou být i jiné než anuitní, některé banky nabízejí možnost splácet progresivně nebo degresivně.

Progresivní splácení začíná s menšími splátkami, které postupně rostou. Tato možnost se využívá v případech, kdy dlužník předpokládá, že se jeho příjem v příštích letech zvedne. Je vhodná pro studenty, nebo žadatele s nástupním platem.

Degresivní splácení je opakem progresivního. Splátky jsou na začátku vyšší a postupně klesají, protože dlužník se snaží splatit co nejvíce dokud má vysoký příjem, aby v budoucnu platil menší splátky. Vhodné je například pro dlužníky s vysokým příjmem, kteří očekávají, v budoucnu ztrátu pracovní pozice nebo postavení na trhu. Například manažeři a podnikatelé.

3.6 Poskytovatelé hypotečních úvěrů v ČR

Hypoteční úvěr může být poskytnut všemi bankami s udělenou licenci, neboť dle zákona o bankách č. 21/1992 Sb., vydávání hypotečních zástavních listů spadá podle §1 odst.1 do její kompetence.

To znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka, pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů. (finance.cz, 2017)

Banky poskytující hypoteční úvěry na českém trhu:

- MONETA Money Bank, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Citibank Europe plc, organizační složka
- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a. s.
- Fio banka, a.s.
- ING Bank N.V.
- mBank S.A., organizační složka
- Komerční banka, a.s.
- Expobank CZ a.s.
- Oberbank AG pobočka Česká republika
- Raiffeisenbank a.s.
- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
- Waldviertler Sparkasse Bank AG
- Wüstenrot hypoteční banka a.s. (Finance.cz, 2017)

3.7 Registry úvěrů

Registr úvěrů je databáze fyzických i právnických osob, kterým byl poskytnut, anebo žádali o poskytnutí úvěru. Jeho cílem je shromažďovat a poskytovat informace o bankovních klientech, snížit tak riziko poskytnutí úvěru nebonitním klientům.

Bonitou klienta se rozumí souhrné označení pro kvalitu právních, finančních a ekonomických charakteristik klienta, které jsou důležitými indikátory jeho schopnosti a ochoty splnit závazek vůči bance. (Kašparovská,2006)

Úvěrový registr obsahuje celkové úvěrové zatížení klientů a veškeré osobní informace, současné finanční produkty, kontokorenty, kreditní karty, či úvěrové produkty, které žadatel bance při uzavírání úvěru udal.

Úvěrové registry rozlišujeme na:

- **Pozitivní** úvěrový registr obsahuje seznam všech osob, kterým byl poskytnut úvěr, platičů i neplatičů. Klienti s pozitivní registrem mohou být při posuzování úvěru zvýhodňováni, u některých hypotečních produktů je vyžadován.
- **Negativní** úvěrový registr obsahuje seznam osob, které měly v minulosti problém se splacením.

3.7.1 Druhy úvěrových registrů

Centrální registr úvěrů (CRÚ) je informační systém, který soustřeďuje informace o úvěrových závazcích fyzických osob podnikatelů a právnických osob a umožňuje operativní výměnu těchto informací mezi účastníky CRÚ. (cnb.cz, 2017)

Účastníkem CRÚ jsou všechny banky a pobočky zahraničních bank, působící na území České republiky a další osoby, stanoví-li tak zvláštní zákon. Povinností účastníka CRÚ je provádění pravidelné měsíční aktualizace databáze CRÚ. Přístup k informacím je umožněn jednotlivým účastníkům a České národní bance v rozsahu potřebném pro zajištění provozu CRÚ. (cnb.cz, 2017)

Registry CCB (Czech Credit Bureau) jsou organizovány společnostmi CRIF. Jsou oddělené, ale vzájemně komunikují.

- Bankovní **BRKI** obsahuje pozitivní i negativní registry. Nahlížet do něj mohou všechny banky za předpokladu, že samy informace do systému poskytují. Shromažďuje informace pouze o fyzických osobách, podané žádosti, současné i minulé úvěry, stavební spoření, kontokorenty a kreditní karty
- Nebankovní **NRKI** vede informace o právnických osobách, týkají se splátkových společností nebo telekomunikačních společností.

Registr Solus, sdružení na ochranu leasingu a úvěru spotřebitelů. Účelem tohoto združení je kooperace a vzájemná výpomoc bankovních i nebankovní institucí. Náhled do registru je umožněn pouze se souhlasem klienta. (měsíc, 2017)

3.8 Hypoteční úvěrový proces

3.8.1 Výběr banky, žádost o úvěr

V první fázi klient vybírá banku buď na základě osobní návštěvy na pobočce, což je snazší ve větších městech, nebo návštěvou webových stránek jednotlivých hypotečních bank, případně stránek poradenských, na nichž lze pomocí hypoteční kalkulačky porovnávat produkty jednotlivých bank prakticky online. Žadatel nejprve zvažuje, kolik do koupi nemovnosti vloží svých vlastních prostředků, kolik mu případně zůstane na vybavení nemovnosti a jakou si nechá finanční rezervu. Na základě této rozvahy si určí výši požadovaného hypotečního úvěru, případně dobu splácení. Rozhodující pro výběr bankovního ústavu je především bankou nabízený úrok hypotečního úvěru, od něhož se odvíjí výše měsíční splátky. Pro výpočet může zájemce o hypoteční úvěr volit varianty s fixací úroku nejčastěji na 1, 3 a 5 let a dobu splatnosti. Na základě porovnávacích orientačních výpočtů pak zájemce o hypoteční úvěr navštíví užší okruh bank osobně. Při jednání obdrží kromě informací, i seznam dokumentů, které pro vyřízení úvěru banka potřebuje.

Některé dokumenty, např. aktuální výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapu nebo odhad nemovitosti si banka opatří sama, jiné doklady chce doložit po klientovi - průkazy totožnosti, potvrzení o pravidelném příjmu, v případě účelového úvěru i kupní smlouvu. Dále většinou požaduje i doložení výdajů např. smlouvu o dalším úvěru, půjčce, leasingu, smlouvu o stavebním spoření, penzijním připojištění, pojistné smlouvy, doklady o platbách pojištění nemovitosti, domácnosti, životního, či úrazového, vozidel a další, doložení ostatních individuálních pravidelných výdajů (například rozhodnutí soudu o placení výživného, doložení ostatních závazků, jako ručitelské prohlášení a jiné) (Peníze.cz, 2017)

Pokud jsou všechny dokumenty předloženy podá klient žádost o hypoteční úvěr.

3.8.2 Schvalování žádosti o úvěr

Na základě předložených dokladů zjišťuje banka bonitu žadatele. Nahlíží do úvěrových registrů, hodnotí předchozí platební morálku žadatele, přihlíží k délce zaměstnání

u stávajícího zaměstnavatele, k pracovní pozici u zaměstnavatele a hodnotí i samotného zaměstnavatele, zda se např. nejedná o společnost, jejíž budoucnost může být nejistá (např. doly). Zvláštní péči věnuje také banka odhadu ceny zastavené nemovitosti. V některých případech může provést odhad ceny nemovitosti pouze elektronicky, někdy pomocí svého odhadce. Lze konstatovat, že platit své závazky pravidelně a včas se v této životní situaci vyplácí. Pro banku je při posuzování žádosti o hypoteční úvěr výhodou také to, zda žadatel již u této banky či v bance majetkově propojené má svůj běžný účet, z něhož banka získá další doplňující informace. Obdobné je to i se všemi druhy pojištění. Sjednávání všech finančních produktů s jednou finanční skupinou může být pro žadatele výhodné. Pokud banka žádost o úvěr schválí, což může trvat od několika dnů do několika týdnů, předloží nabídku žadateli. Nabídka má omezenou dobu platnosti. Do daného termínu se klient musí rozhodnout, zda nabídku přijme. Pokud žadatel o hypoteční úvěr požádal u více bankovních ústavů má nyní poslední možnost výběru. Nabídky je vždy třeba porovnat celkově, nejen podle výše úrokové sazby. Od prosince 2016 nařizuje zákon o spotřebitelském úvěru zveřejňovat roční procentní sazbu nákladů (RPSN) nově i u hypotečních úvěrů, což žadatelům o výrazně pomáhá.

Klientům se vyplatí s bankéři smlouvat. Bankéři s prvními nabídkami hýbat umí. Lze tak získat nižší sazbu nebo výraznou slevu na poplatcích. Dobré je také jednat přímo s hypotečním specialistou nebo ředitelem pobočky. Mají totiž více kompetencí než klasičtí pobočkoví bankéři, případnou slevu jim nemusí schvalovat nadřízení. Vše se tím přinejmenším zrychlí. Přestože banky oficiálně říkají, že mají stejné ceny pro všechny regiony, může se stát, že na jiné pobočce stejné banky dostane klient lepší nabídku. V regionech, kde není tak silná poptávka jako např. v Praze, mohou být v některých případech bankéři ochotnější o podmínkách úvěru jednat. (aktualne.cz, 2016)

3.8.3 Čerpání úvěru

Čerpání hypotečního úvěru je možné nejdříve po splnění smluvně stanovených podmínek hypoteční banky. Standardně se jedná o:

- Zřízení zástavního práva k nemovitosti
- Pojištění zastavované nemovitosti a jeho vinkulace ve prospěch banky

- Potvrzení o proinvestování vlastních finančních prostředků, pokud hypoteční úvěr nekryje celé náklady na pořízení nemovitosti
- Další podmínky dle banky a typu úvěru – např. uhrazení poplatku za vyřízení hypotečního úvěru

Po splnění podmínek a předložení všech dokumentů dojde k převodu finančních prostředků na účet uvedený v kupní smlouvě. Čerpání může být jednorázové nebo postupné.

Čerpání jednorázové

Jednorázové čerpání je charakteristické pro hypoteční úvěry za účelem koupě nemovitosti. Čerpání se provádí bezhotovostně přímo na účet prodávajícího, který je uvedený v kupní a v úvěrové smlouvě. Jednorázové také bývá čerpání při refinancování úvěru, neúčelových úvěrů a při vypořádání spoluvlastnických či dědických nároků.

Čerpání postupné

Postupné čerpání hypotečního úvěru se používá v případě financování výstavby nebo rozsáhlejší rekonstrukce. Banka proplácí klientem dodané dodavatelské faktury bezhotovostně přímo na účty dodavatelů, nebo může banka souhlasit s proplácením dodaných faktur a účtenek za materiál, jestliže klient staví svépomocí. Pohodlnější a pružnější je čerpání zálohové, které skýtá stavebníkovi mnohem větší svobodu a operativnost v jeho rozhodování. (dumabyt.cz, 2016)

3.8.4 Splácení a správa úvěru

Hypoteční úvěr se splácí vždy bezhotovostně. Nejsnazší je nastavit si na svém bankovním účtu, ze kterého se hradí hypoteční úvěr, trvalý příkaz, nebo povolit inkaso a banka si každý měsíc splátku z účtu sama strhne. Jediné, co je nutné ohlídat je, aby na účtu bylo vždy dostatek peněz. Jako potvrzení o splácení slouží každý měsíc výpis z účtu, kde lze stav hypotečního úvěru kontrolovat. Banka vystavuje každý rok na přelomu ledna a února potvrzení o zaplacených úrocích, které slouží jako doklad k daňovému přiznání, díky kterému ušetří klient na daních. Pokud má klient problémy se splácením, či zjistí, že by mohl mít problémy v blízké budoucnosti, je nejlepší co nejdříve oslovit banku a problém

vždy řešit společně. Nepříjemná životní situace může potkat každého, protože nikdo dopředu neví, co všechno se stane za rok, natož třeba za pět let. Člověk může přijít o práci nebo na dlouhou dobu onemocnět a nemusí mít následující měsíce na pravidelnou měsíční splátku hypotečního úvěru. Banky takové situace chápou a vždy se snaží pomoci situaci vyřešit. (Hypotecnibanka.cz, 2016)

Většina bank v posledních letech upustila od účtování měsíčního poplatku "za správu úvěru". Některé jej ale standardně stále vybírají - ze 150 korun měsíčně je pak za každých deset let splácní 18 tisíc korun navíc. Když ale banka nabídne výrazně nižší úrokovou sazbu než konkurence, lze s jejím hypotečním úvěrem ušetřit i navzdory měsíčnímu poplatku.

3.9 Refinancování hypotečního úvěru

Refinancování se v poslední době stalo největším hitem na hypotečním trhu. Jedná se o splacení hypotečního úvěru jiným hypotečním úvěrem. Statistiky hovoří o tom, že z celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů tvoří přibližně třetinu refinancované hypoteční úvěry. Důvodem, proč je refinancování pro banky tak přitažlivé, jsou nízké úrokové sazby (banky mají přebytek hotovosti, kterou poskytnutím hypotečního úvěru zhodnotí, i když za nízký úrok ale na dlouhou dobu) a konkurenční boj mezi jednotlivými bankami, kdy zejména nové banky chtějí uspět na již zavedeném trhu s hypotečními úvěry.

Důvody refinancování na straně klientů hypotečních bank mohou být různé. Zejména pokud se blíží datum ukončení fixace pevné úrokové sazby je vhodná doba znovu otestovat několik hypotečních bank a zjistit, jaké nabízejí podmínky pro refinancování hypotečního úvěru. Za dobu fixace, pokud trvala např. pět let, se mnohé na hypotečním trhu změnilo. Hypoteční úvěry začaly poskytovat nové bankovní ústavy, pro které jsou majitelé hypotečních úvěrů – dlužníci zajímaví, protože jsou již zvyklí splácet hypoteční úvěr a pokud mají výbornou platební historii, může banka předpokládat, že ji budou mít i nadále. Takovým klientům pak banka může nabídnout velmi zajímavé podmínky.

I když lze hypoteční úvěr refinancovat v podstatě kdykoliv, v průběhu trvání fixace úrokové sazby je jisté, že stávající banka vyměří sankci za mimořádnou splátku v průběhu trvání fixace. Vzhledem k tomu, že sankce za mimořádnou splátku bývá významně vyšší než úspora z nově sjednané nižší úrokové sazby u konkurenčního bankovního ústavu, je lepší počkat s refinancováním na konec fixace a refinancování začít řešit již několik měsíců před jejím koncem. Přitom často platí, že fixace úrokové sazby běží ode dne podpisu smlouvy s bankou, nikoliv od data čerpání. Datum konce fixace úrokové sazby se tedy nemusí shodovat s výročním čerpáním úvěru. Není přitom nic výjimečného, že úvěr je načerpán až měsíce po podpisu smlouvy. Ale ani podpis smlouvy nemusí být automaticky počátkem fixace. Počátek a konec fixace je definován v úvěrové smlouvě.

Hlavní výhodou refinancování je, že lze na splácení hypotečního úvěru velmi ušetřit. V některých případech je možné měsíční splátku snížit až o 25 %, a to i za předpokladu nezměněné doby splácení. Další nespornou výhodou je, že je možné si stanovit zcela nové podmínky hypotečního úvěru, a to díky uzavření nové smlouvy. Řada klientů oceňuje možnost změny doby splácení, kterou lze zkrátit i prodloužit.

U refinancovaných hypotečních úvěrů se mnozí obávají přemíry administrativy, a tak raději vše nechávají při starém. Obavy z papírování nejsou na místě, banky stojí o nové klienty, a proto většina z nich nabízí převod zdarma a za zjednodušených administrativních podmínek. V některých případech postačí bance původní dokumentace v podobě odhadu nemovitosti a doložení příjmů. Zapotřebí je však dodat čestné prohlášení, které potvrdí, že nedošlo ke změně majetkových poměrů. V neposlední řadě banky přidávají k refinancování i něco navíc. Často lákají na běžný účet bez poplatku nebo nevyžadují po klientech sjednání životního pojištění a pojištění schopnosti splácet. (bydlet.cz, 2017)

3.10 Státní podpora bydlení

Cílem státní podpory hypotečních úvěrů je zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim napomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení. Cílovou skupinou jsou mladí lidé, kteří v roce podání žádosti o tuto formu podpory nedovrší věk 36 let. Pokud je žadatel o tuto formu podpory ženatý nebo vdaná, musí věkovou podmínku splnit i partner. (mmr.cz, 2017)

3.10.1 Základní charakteristiky podpory

- Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru.
- Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová.
- Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena.
- Úroková dotace bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let.

Úroková dotace bude poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována.

(mmr.cz, 2017)

3.10.2 Základní podmínky poskytnutí podpory

- Základní podmínky pro poskytnutí podpory vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. a mezi nejdůležitější patří
- Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let.
- Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána.
- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.

Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění). (mmr.cz, 2017)

3.10.3 Výše státní podpory

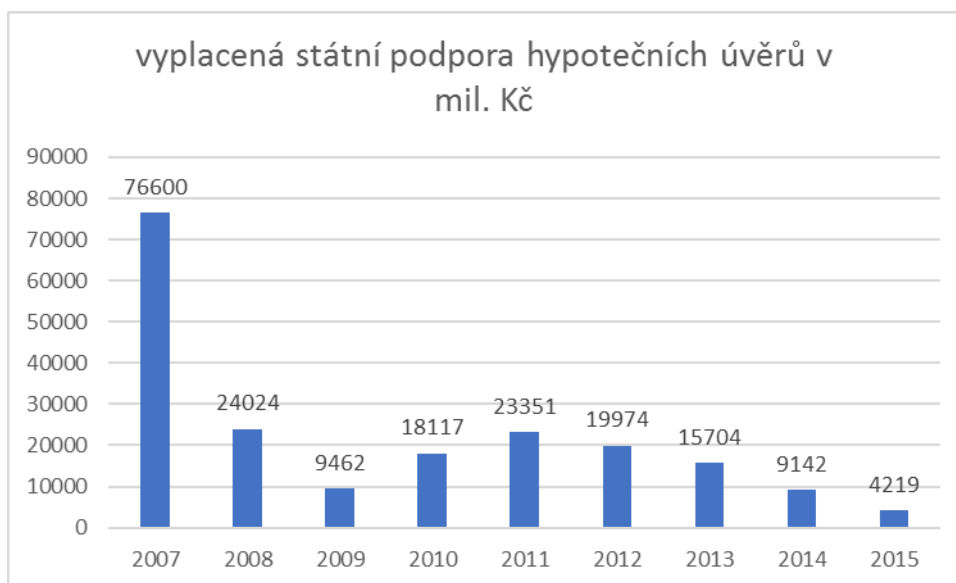
- Výpočet výše státní podpory se provádí na základě "ideálního" průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výší státní podpory.
- Výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku

Pro smlouvy o hypotečním úvěru, u kterých proběhlo 1. čerpání úvěru v termínu:

- 1.2.2007 - 31.1.2008 činí státní podpora 0% bodů
- 1.2.2008 - 31.1.2009 činí státní podpora 0% bodů
- 1.2.2009 - 31.1.2010 činí státní podpora 1% bod
- 1.2.2010 - 31.1.2011 činí státní podpora 1% bod
- 1.2.2011 - 31.1.2012 činí státní podpora 0% bodů
- 1.2.2012 - 31.1.2013 činí státní podpora 0% bodů
- 1.2.2013 - 31.1.2014 činí státní podpora 0% bodů
- 1.2.2014 - 31.1.2015 činí státní podpora 0% bodů
- 1.2.2015 - 31.1.2016 činí státní podpora 0% bodů
- 1.2.2016 - 31.1.2017 činí státní podpora 0% bodů (mmr.cz, 2017)

Z výše uvedeného přehledu je patrné, že v posledních letech, kdy je průměrná úroková sazby hypotečních úvěrů hluboko pod 5 %, je přímá státní podpora nově uzavřeným

hypotečním úvěrům nulová. Ve vazbě na fixaci v předchozích letech ji někteří klienti stále čerpají, což je vidět na následujícím grafu.



Graf 2 Vyplacená státní podpora hypotečních úvěrů mezi lety 2007-2015

Zdroj: mmr.cz, vlastní zpracování

Jako nepřímou státní podporu hypotečním úvěrům lze chápat možnost odečíst si od daňového základu zaplacené úroky za předchozí zdaňovací období. Daně se snižují jen o zaplacené úroky, nikoli o celou výši splátek. Celkově si smí členové jedné domácnosti dohromady odečíst z daní na tyto účely 300 000 Kč ročně, maximálně 25 000 Kč měsíčně, pokud neplatili úroky z hypotečního úvěru po celý rok.

Celkem tak lze ušetřit na daních až 45 000 Kč za 1 kalendářní rok (při daňové sazbě 15%). Není přitom rozhodné, zda má domácnost jen jeden úvěr pro bytové potřeby nebo jich splácí několik – maximální odpočet zůstává stejný.

Zákon o daních z příjmu definuje dvě základní podmínky odpočtu úroků z daní. Těmi jsou použití hypotečního úvěru pouze na bytové potřeby a nutnost, aby poplatník, který odpočet z daní uplatňuje, byl zároveň uveden na úvěrové smlouvě – tedy byl přímým účastníkem úvěru, ne jen faktickým plátcem.

Na přelomu roku úvěrující banky zasílají potvrzení o poskytnutém úvěru, na němž je uvedena i výše zaplacených úroků. Ty je možné následně odečíst od daňového základu.

K daňovému přiznání je nutno přiložit originál tohoto potvrzení. Pokud je uplatňován daňový odpočet z hypotečního úvěru první rok, je nutné přiložit k daňovému přiznání i výpis z katastru nemovitostí. Pokud podává daňové přiznání za zaměstnance zaměstnavatel, musí zaměstnanec odevzdat originály těchto dokumentů do mzdové účtárny. V tomto případě je možné se setkat s požadavkem na doložení dalších dokumentů, např. smlouvy o úvěru nebo potvrzení, zda si spoludlužník také odečítá nebo naopak neodečítá úroky. (hypo-portal.cz, 2016)

3.10.4 Program 600

Další formu státní podpory bydlení nabízí ministerstvo pro místní rozvoj. Jde o úvěr poskytovaný mladým rodinám, které pečují o dítě mladší 6 let. Peníze poskytne Státní fond rozvoje bydlení. Jedná se o podporu formou úvěru. Žádat o něj mohou pouze mladí lidé, kteří v době podání žádosti o úvěr nedovršili 36. rok věku a zároveň pečují o dítě mladší 6 let. Další podmínkou je skutečnost, že žadatelé nejsou vlastníky nebo spoluvlastníky nemovitosti k bydlení a nejsou ani nájemci družstevního bydlení. Úvěrem lze financovat koupi bytu nebo převod družstevního podílu v bytovém družstvu. Úvěr je poskytovaný v minimální výši 50 tisíc korun a maximálně lze dostat 600 tisíc korun. Úroková sazba je fixní po dobu minimálně 5 let a je stanovena minimálně ve výši základní referenční sazby Evropské unie zvýšené o 1 procentní bod. V roce 2016 byla referenční sazba na úrovni 0,46 % p. a., a s přírůžkou jednoho procenta byla výsledná sazba 1,46 % p. a. Úvěr je poskytovaný maximálně do výše 50 % skutečných investičních nákladů (kupní cena, náklady na výstavbu). Dále platí, že výše úvěru od státu a součet všech dalších úvěrů za účelem pořízení nového bydlení nesmí překročit částku odpovídající 90 % investičního záměru. Žadatelé potřebují minimálně 10 % vlastních zdrojů. Úvěr je třeba splácet v měsíčních splátkách jistiny a úroku. Nejdéle ovšem 15 let, pokud fond nedovolí splácení přerušit. Přerušování splácení jistiny úvěru (úroky se platí stále) na období až 2 roky může fond povolit například z důvodu narození nebo osvojení dítěte, více než tříměsíční pracovní neschopnosti nebo nezaměstnanosti, či v případě úmrtí. (financeidnes.cz, 2016)

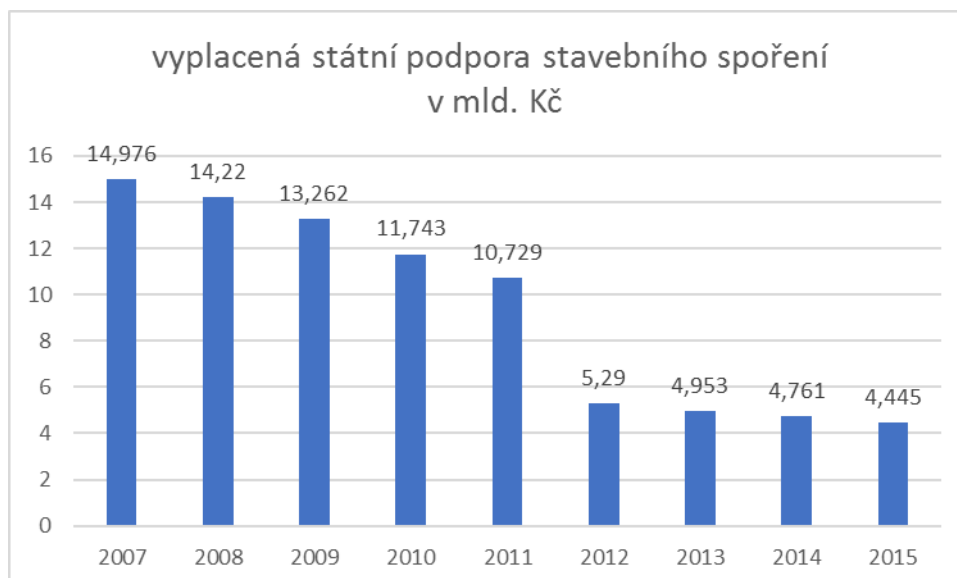
3.10.5 Stavební spoření

Na český trh se stavební spoření dostalo až v devadesátých letech 20. století schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. V ČR tedy patří mezi nejmladší finanční produkty. V době vysokých úroků se stalo jedním z nejoblíbenějších produktů k pořízení vlastního bydlení. Setrvalý pokles zájmu zaznamenává od snížení státní podpory v roce 2011 na 10 % maximálně z částky 20 tis. Kč naspořených za rok. Vklady i příspěvek státu jsou úročeny 1–2 % p. a., dle podmínek dané stavební spořitelny, výnosy se daní sazbou 15%. Vklady na spořicímu účtu stavebního spoření jsou vázány 6 let. Státní podpora se připisuje na rodné číslo, takže účastník stavebního spoření nemůže pobírat více státních podpor ze stavebního spoření, Výjimkou je situace, kdy účastník smlouvu se státní podporou získá v dědickém řízení.

Hlavní podstatou stavebního spoření je úvěr, úročný 3 – 6%, na který má účastník spoření nárok ze zákona pokud splní tři základní podmínky.

- dosažením určité výše hodnoticího čísla, které se odvíjí od toho, kolik a jak často klient spoří
- splněním naspoření určitého procenta z cílové částky (kolem 40 %)
- spořením po určitou dobu (obvykle minimálně kolem 2 let)

Obdobně jako u hypotečního úvěru lze zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření odečíst od základu daně. Limit 300.000, - Kč pro jednu domácnost platí pro součet úroků z hypotečního úvěru a případně úvěru ze stavebního spoření.



Graf 3 Vyplacená státní podpora na stavebním spoření v letech 2007-2015

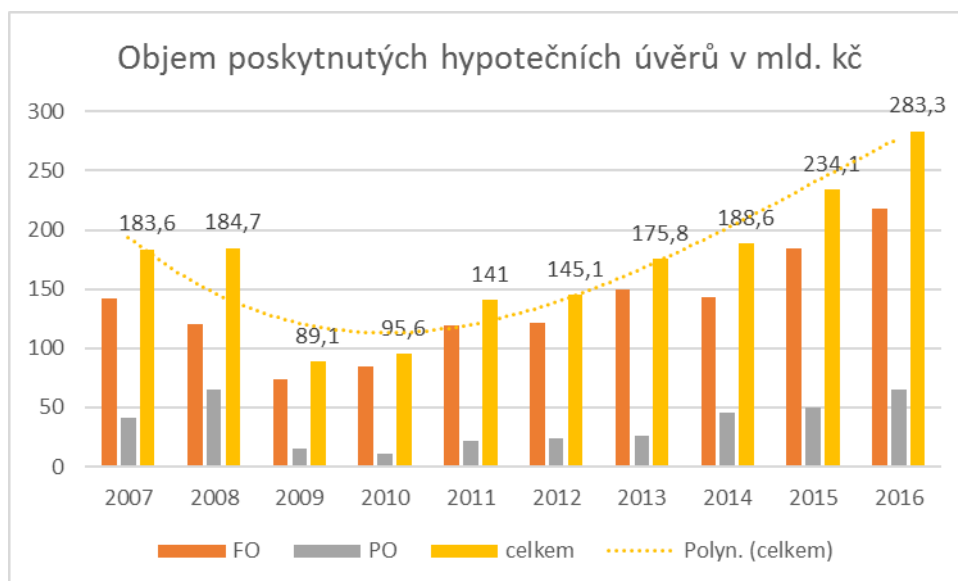
Zdroj: mmr.cz, vlastní zpracování

4 Praktická část

4.1 Hypoteční trh v ČR

Na Českém hypotečním trhu nabízí své produkty mnoho bank. Většina trhu je však rozdělna mezi 3 největší subjekty, které ovládají 3 čtvrtiny trhu. Vypůjčený objem fyzickým osobám se v roce 2015 blížil 150 miliardám korun: Hypoteční banka (51mld.), Česká spořitelna (49mld.) a Komerční banka (45mld.). První pětku pak uzavírá Raiffeisenbank (15mld.) a Unicredit Bank (11mld.). Nízké úrokové sazby mají za následek rekordní nárůst objemu vypůjčených peněz, v roce 2015 se půjčilo celkem 234,1 miliard korun s meziročním nárůstem 24,1 % a v roce 2016 se vypůjčilo 283,3 miliard s nárůstem 21 %. Celkový objem hypotečních úvěrů dlouhodobě roste, výjimkou byl rok 2009, který zaznamenal propad, vyvolaný světovou finanční krizí. Na opačné straně nejlepší výsledky přinesl rok 2016, kdy v posledním kvartále objem přesáhl hodnotu 100 miliard. Důvodem byl očekávaný nárůst úrokové sazby, až půl procentního bodu za první semestr 2017 a v prvním kvartále až o 1,2 %. Dalším důvodem je změna zákona o spotřebitelském

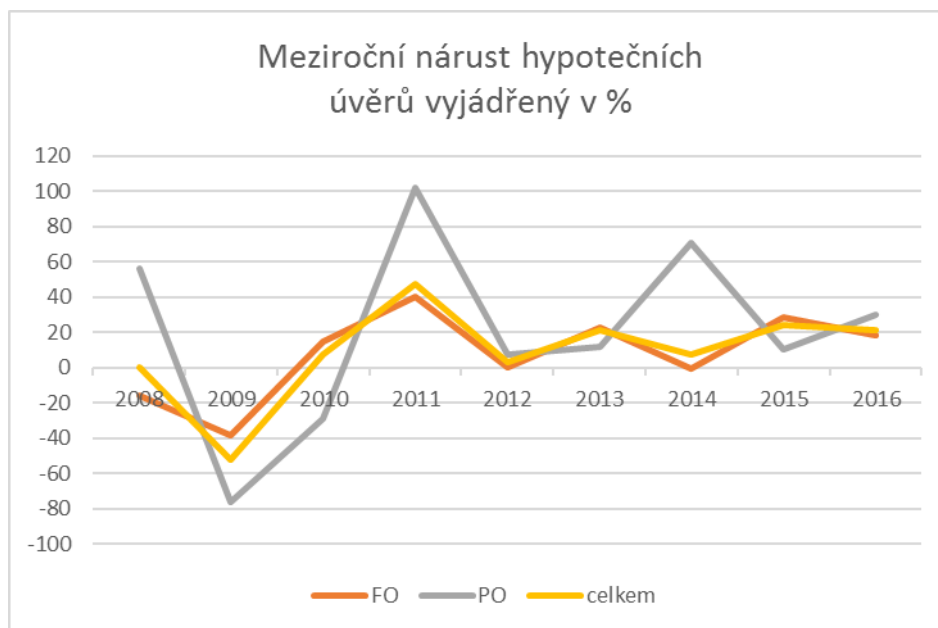
úvěru, která se od nového roku pravděpodobně promítne na úrokových sazeb finančních institucí.



Graf 4 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů mezi lety 2007-2016

Zdroj: hypotecnibanka.cz , vlastní zpracování

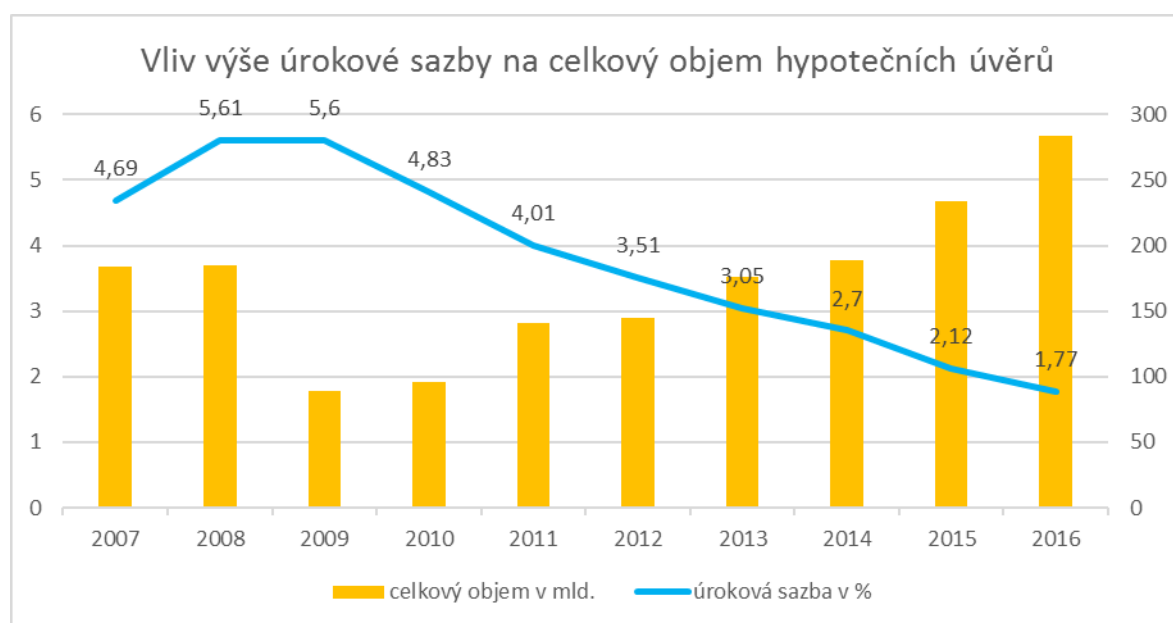
- FO – Fyzické osoby
- PO – Právnícké osoby



Graf 5 Meziroční změny objemu hypotečních úvěrů mezi lety 2008-2016

Zdroj: hypotecnibanka.cz , vlastní zpracování

Meziroční nárůst se může mezi fyzickými a právníckými osobami lišit. Příkladem je rok 2008 kdy objem fyzických hypotečních úvěrů u fyzických osob poklesl o 16 procent, zatímco objem u právníckých osob narostl o více než polovinu. Naopak v období po finanční krizi, roku 2010 tomu bylo naopak. Z grafu je patrné, že křivka meziroční změny u fyzických osob je mnohem stabilnější a kopíruje křivku změny celkové než křivka znázorňující osoby právnícké. Můžeme si to vysvětlit tím, že právnícké osoby si půjčují méně, jak je patrné z předešlého grafu a tím pádem je křivka na změny náchylnější.



Graf 6 Vývoj úrokové sazby a celkového objemu hypotečních úvěrů mezi lety 2007-2016

Zdroj: hypotecnibanka.cz, kurzy.cz , vlastní zpracování

Z grafu je patrná souvislost růstu objemu hypotečních úvěrů ve vazbě na klesající úrokovou sazbu za kterou jsou hypoteční úvěry nabízeny. S klesající úrovní úrokových sazeb posiluje objem hypotečních úvěrů.

4.1.1 Předpokládaný vývoj trhu s hypotečními úvěry v roce 2017

Od října 2016 zakázala ČNB stoprocentní hypoteční úvěry kvůli obavám z cenové bubliny (limit 10 % z objemu nově poskytnutých úvěrů posunul z pásma od 90 do 100 % na 85 až 95 % hodnoty nemovitosti) a od dubna 2017 by mělo vstoupit v platnost její další

zprísněné doporučení. ČNB sníží maximální limit výše poskytovaných hypotečních úvěrů k hodnotě nemovitosti (LTV) na 90 % a současně poklesne podíl hypotečních úvěrů v pásmu od 80 do 90 % na 15 %. Banky doporučení centrální banky respektují, i když není zákonně vymahatelné a jeho neplnění sankciovatelné. ČNB by chtěla jít nad rámec doporučení a navrhuje změnu zákona tak, aby mohla stanovit horní hranici poměru výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti (LTV), ale také výši úvěru zajištěného nemovitostí v poměru k čistému ročnímu příjmu dlužníka (LTI) a poměr měsíční splátky úvěru a čistého měsíčního příjmu žadatele v případě nárůstu systémových rizik. Toto opatření v praxi znamená, že hypoteční úvěry se stanou nedostupnější, klient musí mít alespoň 10% svých zdrojů.

Od listopadu 2016 je plátcem daně z nabytí nemovitosti kupující. Vzhledem k 4% sazbě daně tak od tohoto data všechny nemovitosti rázem pro kupující „zdražily“ o sazbu daně. To spolu s doporučením ČNB znamená, že kupující musí od počátku roku 2017 hledat financování alespoň 14 % hodnoty nemovitosti jinak než hypotečním úvěrem.

Navíc některé hypoteční ústavy začaly již na konci roku 2016 zvyšovat úrokové sazby hypotečních úvěrů až o 0,5 procenta kvůli novému zákonu o úvěru, který bankám ukládá novou povinnost posuzovat přísněji žadatele o úvěr. Pokud banka neprověří úvěruschopnost klienta dostatečně a úvěr schválí, může klient do tří let od uzavření smlouvy o hypotečním úvěru podat námitku neplatnosti smlouvy. Pokud mu soud vyhoví mohl by klient např. úvěr splatit bez úroků a poplatků dle svých možností. Banky jsou zatím k novele zákona opatrné, protože neexistuje judikatura, neboť žádný soud dosud podle nového zákona nerozhodl. Novela zákona o úvěrech také umožňuje předčasné splacení hypotečního úvěru bez sankcí, klient může splatit jednou ročně až čtvrtinu úvěru bez sankce i před koncem fixačního období. Banka může požadovat pouze skutečně vynaložené náklady. Splacení celého hypotečního úvěru je možné v případě úmrtí, dlouhodobé nemoci či invalidity dlužníka.

Dalšímu zvyšování úrokových sazeb se letos zřejmě trh s hypotečními úvěry nevyhne. I když sazby neporostou příliš závratným tempem, skončil pravděpodobně čas levných hypotečních úvěrů, které si mohl dovolit prakticky každý a měsíční splátky hypotečního úvěru byla mnohdy nižší než nájem nemovitosti. (Hypoidex.cz, 2017)

4.2 Modelový příklad

Tříčlená rodina, otec i matka jsou zaměstnaní na dobu neurčitou. Mají jedno dítě ve věku 3 let, oba rodiče jsou 30 let staří. Čistý příjem otce činí 30 tisíc a matky 25 tisíc korun měsíčně. Byl vybrán region Praha. Rodina bude prodávat stávající a kupovat nový byt v rámci Prahy. Chtějí se přestěhovat do většího bytu v hodnotě nemovitosti do 6 milionů. Z prodeje jejich současného bytu očekávají 2,6 milionu korun. Úvěr by nejraději splatili během následujících 20-25 let. Nepočítají v dohledné době s nabytím značného kapitálu k předčasnému splacení úvěru. Proto by volili dobu fixace na 3 až 5 let, která zpravidla nabízí nejnižší úrokovou míru.

Pravidelné měsíční výdaje:

Muž má uzavřeno životní pojištění na částku 1,000.000,- Kč, s měsíční platbou 1.500,- Kč, oba manželé končí šestiletý cyklus stavebního spoření s cílovou částkou 2 x 150.000,- Kč a měsíční úložkou 2 x 2.000,- Kč, oba si spoří na penzi a mají uzavřeny smlouvy o penzijním připojištění s platbou 2 x 800,- Kč, roční pojištění automobilu platí čtvrtletně po 900,- Kč, měsíčně tedy 300,- Kč, dále hradí pojištění domácnosti, měsíčně 200,- Kč, předpokládají v blízké budoucnosti umístění dítěte do školky a platbu 700,- Kč za měsíc, kabelová televize je stojí měsíčně 700,- Kč, účet za oba mobilní telefony kolem 1.000,- Kč, běžný provoz domácnosti 9.000,- Kč měsíčně, fond oprav a zálohy na teplo a vodu ve stávajícím družstevním bytě 3.500,- Kč, elektřina 1.000,- Kč. Pravidelné měsíční výdaje činí **celkem 23.500,- Kč**.

150.000,- Kč z jedné smlouvy stavebního spoření by chtěli použít na koupi bytu, druhých naspořených 150.000,- Kč by si chtěli ponechat jako rezervu. V následujících výpočtech s touto rezervou nepočítáme.

Nemovitost

V modelovém příkladu se rodina dohodla, že vyberou nemovitost v hodnotě do 6 milionů korun v pražském region, ve kterém v současnosti žijí. Se 4 % daní z nabytí nemovitosti si stanovili rozpočtovou hranici 6,2 milionu korun. Z nabídky na trhu nemovitostí byl vybrán byt na Praze 10 s cenou 5,92 milionu korun. 4 % z této částky činí 237 tisíc korun. Zbývajících 38 tisíc korun zbyde jako rezerva. Celkem si tedy modelová rodina musí

sjednat hypoteční úvěr ve výši 3,45 milionu korun, to je 58 % z ceny zastavované nemovitosti.



Novostavba 4+kk/B/2xG, 106 m², Praha 10, Malý háj

Exkluzivní nabídka



Praha 10, Dolní Měcholupy, Kryšpínova
Aktualizováno: 13.03.2017

5 925 105 Kč

Obrázek 1 vybraná nemovitost

Zdroj: (Reality.idnes.cz,2017)

Přehled financování vybrané nemovitosti v modelovém příkladu.

Tabulka 1 přehled financování nemovitosti

cena nemovitosti	5,925.000,- Kč		hypoteční úvěr	3,450.000,- Kč
daň z nabytí nem.	237.000,- Kč		prodej stáv. bytu	2,600.000,- Kč
			stavební spoření	150.000,- Kč
celkem	6,162.000,- Kč		celkem	6,200.000,- Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.2.1 Nabídka na trhu vybraných hypotečních produktů

V modelovém příkladě bude porovnávána nabídka celkem 6 bank, prvních 5 bank bylo vybráno na základě jejich postavení na trhu a objemu hypotečních úvěrů a šestá banka byla vybrána na základě její zajímavé nabídky. Mezi vybranými bankami jsou:

- Hypoteční banka, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.
- Komerční banka, a.s.
- Raiffeisenbank a.s.
- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s
- Fio banka, a.s.

Hypoteční banka, a.s.

Produkt „Hypotéka na byt“ k zakoupení bytu, nebo podílu v bytovém družstvu. Maximálně výše úvěru 5 milionů korun a 95 % z ceny bytu, minimální hranice 300 tisíc korun. Hypoteční úvěr při koupi družstevního bytu je třeba ručit nemovitostí v osobním vlastnictví. Doba splácení je dohodou, horní strop je však 40 let. Doba fixace úrokové sazby si volí zákazník. Úroková sazba při 80 % LTV je 2,69 %. Poskytnutí úvěru a oceněné nemovitosti jsou Hypoteční banky zdarma.

Tabulka 2 Nabídka Hypoteční banky

úrok na 25 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3-5 let	2,19	14 944,00 Kč	4 483 200,00 Kč
úrok na 20 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3-5 let	2,19	17 765,00 Kč	4 263 600,00 Kč

Zdroj: hypotecnibanka.cz, vlastní zpracování

Modelová rodina má díky hypotečnímu úvěru s 58 % LTV šanci na dosažení úrokové míry 2,09 % a to za předpokladu, že má pojištění na domácnost/nemovitost a pojištění schopnosti splácet u ČSOB. Zároveň platí úvěr z běžného účtu ČSOB nebo ERA. Do výsledku byla započtena pouze sleva za běžný účet – 10 %, jehož měsíční náklady jsou 55 korun měsíčně. Slevu za pojištění není uvedena, protože poplatky za pojištění schopnosti splácet nelze z veřejných zdrojů dohledat. Roční poplatky ze pojištění nemovitosti by činily 5402 korun.

Česká spořitelna, a.s.

K porovnání byl zvolen účelový hypoteční produkt „Hypotéka České spořitelny“. Minimální výše úvěru je 500 tisíc korun, Maximální výše 100 % ceny nemovitosti. Doba splatnosti 5-30 let. Fixace ročního úroku na 1-15 let. Mezi 27.2. a 19.3. nabízí Česká spořitelna ocenění nemovitosti zdarma a úrokovou sazbu s fixací na 5 nebo 8 let při alespoň 80 % LTV na 2,19 %. Poplatek za vedení účtu činí 150 korun měsíčně.

Tabulka 3 Nabídka České spořitelny

úrok na 25 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3 roky	2,39	15 445,00 Kč	4 633 500,00 Kč
fixace 5-8 let	2,19	15 094,00 Kč	4 528 200,00 Kč

úrok na 20 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3 roky	2,39	18 272,00 Kč	4 385 280,00 Kč
fixace 5-8 let	2,19	17 932,00 Kč	4 303 680,00 Kč

Zdroj: hypotecnicentrum.cz, vlastní zpracování

Česká spořitelna k hypotečnímu úvěru nabízí dva druhy pojištění schopnosti splácet. Soubor pojištění „Standart“ zahrnující hospitalizaci, invaliditu, smrt, ztrátu zaměstnání za měsíční poplatek 7,70 % z výše pravidelné měsíční splátky. A soubor pojištění plus, který navíc obsahuje ztrátu zaměstnání za měsíční poplatek 9,70 % z pravidelné měsíční splátky.

Komerční banka, a.s.

Účelová „hypotéka Komerční banky“.

Minimální výše úvěru 200 tisíc korun, Maximální výše 90 % ceny nemovitosti. Doba splatnosti 5-30 let. Fixace ročního úroku na 1-10 let. Úroková sazba s fixací na 3 a 5 let při alespoň 80 % LTV je 2,29 %. Jarní akce mezi 1.3. a 31.3. 2017 zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr zdarma, cena mimo akci je 2900 korun. Podmínkou je uzavření hypotečního úvěru v hodnotě 80 % LTV s dobou fixace na 3 až 5 let.

Tabulka 4 Nabídka Komerční banky

úrok na 25 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3-5 let	2,29	15 115,00 Kč	4 534 500,00 Kč
úrok na 20 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3-5 let	2,29	17 931,00 Kč	4 303 440,00 Kč

Zdroj: kb.cz, vlastní zpracování

K hypotečnímu úvěru je možné uzavřít rizikové životní pojištění. Banka ho uvádí v RPSN (roční procentní sazba nákladů) u modelového příkladu, pro účely porovnání byl z výsledku vynechán. Pro úvěr v hodnotě 3,45 milionu přichází na 850 korun měsíčně. Předpokládaná cena úvěru po započtení pojištění:

Tabulka 5 Nabídka Komerční banky včetně rizikové životního pojištění

	měsíční splátka	konečná suma
úrok na 25 let	15 965,00 Kč	4 789 500,00 Kč
úrok na 20 let	18 781,00 Kč	4 507 440,00 Kč

Zdroj: kb.cz, vlastní zpracování

Raiffeisenbank a.s.

Hypoteční úvěr na bydlení „Klasik“.

Minimální výše úvěru 300 tisíc korun, Maximální výše 20 milionů korun a 90 % z ceny nemovitosti. Doba splatnosti 5-30 let. Fixace ročního úroku na 1,2,3,4,5,6,7,10,15 let. Úroková sazba od 2,19 %. Poplatek za ocenění činí 4500 korun a poplatek za vklad a výmaz zástavního práva 2000 korun.

Tabulka 6 Nabídka Raiffeisenbank

úrok na 25 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3-5 let	2,19	14 944,00 Kč	4 483 200,00 Kč
úrok na 20 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3-5 let	2,19	17 765,00 Kč	4 263 600,00 Kč

Zdroj: rb.cz, vlastní zpracování

Výpočet počítá s 1 % slevou na úrokové sazbě za uzavření běžného účtu, Raiffeisenbank nabízí 3 osobní účty: eKonto KOMPLET, eKonto SMART a eKonto STUDENT. Pro potřeby modelového příkladu bylo vybráno eKonto SMART, které nemá žádné poplatky za vedení účtu.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s

„Hypotéka na pořízení nemovitosti“

Minimální výše úvěru 200 tisíc korun, Maximální výše 85 % z odhadní ceny nemovitosti. Doba splatnosti až 5-30 let. Nízká úroková sazba 1,69 % při fixaci na 3 roky při alespoň 80 % LTV a úvěru větším než 1 milion korun. U doby fixace na 5 let je úroková sazba 1,79 %. UniCredit nabízí slevu 0,5 % z úrokové sazby, při zaplacení jednorázové poplatku za

pojištění schopnosti splácet, který činí 3 % z počátečního úvěru. Hodnoty bez započtení této slevy:

Tabulka 7 Nabídka UniCredit Bank bez pojištění schopnosti splácet

úrok na 25 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3 roky	2,19	14 944,00 Kč	4 483 200,00 Kč
fixace 5 let	2,29	15 115,00 Kč	4 534 500,00 Kč

úrok na 20 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3 roky	2,19	17 765,00 Kč	4 263 600,00 Kč
fixace 5 let	2,29	17 931,00 Kč	4 303 440,00 Kč

Zdroj: uniconcreditbank.cz, vlastní zpracování

Modelová rodina by si musela půjčit více a peníze naspořené ze stavebního spoření by použila na jednorázový poplatek pojištění v hodnotě 108 tisíc korun. Hodnoty se slevou:

Tabulka 8 Nabídka UniCredit Bank s pojištěním schopnosti splácet

úrok na 25 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3 roky	1,69	14 722,00 Kč	4 416 600,00 Kč
fixace 5 let	1,79	14 894,00 Kč	4 468 200,00 Kč

úrok na 20 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3 roky	1,69	17 688,00 Kč	4 245 120,00 Kč
fixace 5 let	1,79	17 856,00 Kč	4 285 440,00 Kč

Zdroj: uniconcreditbank.cz, vlastní zpracování

Další podmínkou pro dosažení úrokové sazby je zřízení běžného účtu s kreditní kartou. Těch UniCredit nabízí hned několik, pro potřeby modelového příkladu byla vybrána kreditní karta Vise Classis Credit, jejíž měsíční poplatek je 40 korun.

Fio banka, a.s.

Produkt „Fio hypotéka“. Minimální výše úvěru 300 tisíc korun, Maximální výše 10 milionů, nebo 85 % ceny nemovitosti. Doba splatnosti 5-30 let. Fixace ročního úroku na 1,2,3,4 a 5 let. Úroková sazba s fixací na 5 let u úvěru do 1 milionu je 1,78 % při koupi nemovitosti a od 1 milionu 1,68 %. Sleva 0,3 % z úrokové sazby na koupi nemovitosti pro

hypoteční úvěry do 80 % hodnoty nemovitosti. Sleva 0,2 % z úrokové sazby za pojištění schopnosti splácet.

Tabulka 9 Nabídka Fio Banky

úrok na 25 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3-5 let	1,88	14 422,00 Kč	4 326 600,00 Kč
úrok na 20 let	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
fixace 3-5 let	1,88	17 258,00 Kč	4 141 920,00 Kč

Zdroj: fio.cz, vlastní zpracování

Výpočet beze v potaz slevu na koupi, která činí 0,3 % úrokové sazby. Podmínkami jsou bezproblémová úvěrová historie klienta a koupě nemovitosti s LTV do 80 %.

Další uplatnitelnou slevou je sleva za pojištění úvěru, která činí 0,2 % úrokové sazby, pod podmínkou sjednání pojištění schopnosti splácet. Fio banka nabízí 3 typy: A, B a C. Nejlevnější z nich je balíček A, jehož poplatek je 0,6 % ročně z objemu hypotečního úvěru a zahrnuje smrt a invaliditu III. stupně. Pojištění B navíc obsahuje pracovní neschopnost za 0,7 % ročně a balíček C přidává do pojištění ztrátu zaměstnání za 0,85 %.

5 Vyhodnocení modelového příkladu

Po závěrečném srovnání celkem 6 bank u úvěru s dobou splatnosti byl doporučen pro modelovou rodinu produkt „Fio hypotéka“ od banky Fio banky, a.s. s fixací na 5 let. Úroková sazba je sice u 3 a 5leté fixace stejná, ale dá se předpokládat, že úroková míra pod současnou hranici v dohledné době nepůjde, a tak se fixace na delší období zdá jako lepší varianta. Na druhém místě se umístil hypoteční úvěr od UniCredit bank, a.s., který sice nabízí výhodnější sazbu, ale za předpokladu zaplacení jednorázové poplatku ve výši 3 % z počátečního úvěru jako pojištění. Poplatek by rodina zaplatila z naspořené sumy ze stavebního spoření. To by však znamenalo, že si musí půjčit více.

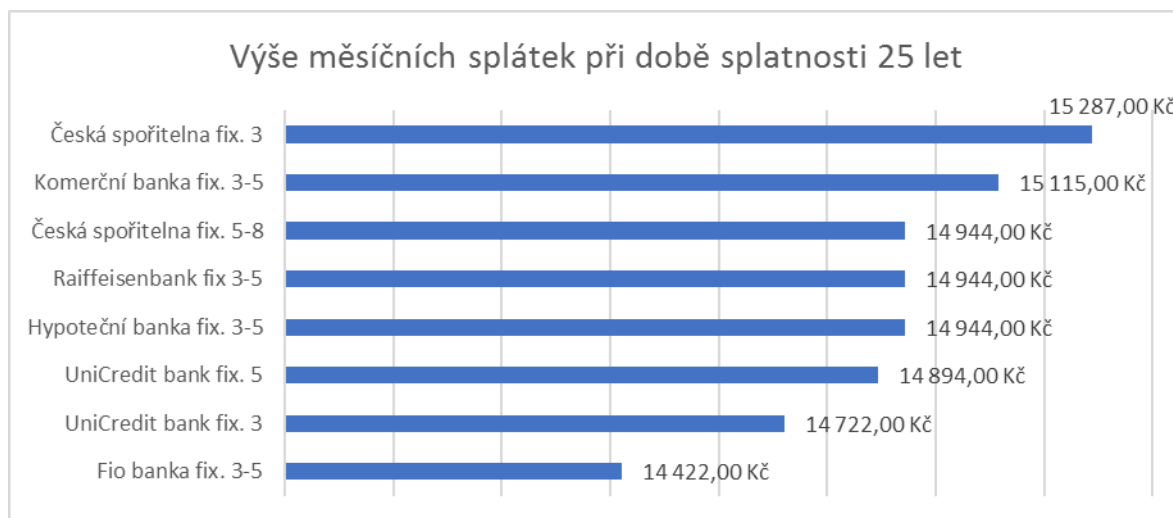
Když si půjčí o 150 tisíc více a zaplatí 3 % poplatek, zbyde jim 42 tisíc na libovolné účely například na vybavení bytu, ale produkt Fio banky je výhodnější. Rozdíl v konečných sumách totiž činí 90 tisíc korun a u měsíční splátky 300 korun.

Tabulka 10 Porovnání produktů při době splatnosti 25 let

úvěr na 25 let	doba fixace	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
Fio banka, a.s.	fixace 3-5 let	1,88	14 422,00 Kč	4 326 600,00 Kč
UniCredit bank, a.s.	fixace 3 roky	1,69	14 722,00 Kč	4 416 600,00 Kč
UniCredit bank, a.s.	fixace 5 let	1,79	14 894,00 Kč	4 468 200,00 Kč
Hypoteční banka, a.s.	fixace 3-5 let	2,19	14 944,00 Kč	4 483 200,00 Kč
Raiffeisenbank a.s.	fixace 3-5 let	2,19	14 944,00 Kč	4 483 200,00 Kč
Česká spořitelna, a.s.	fixace 5-8 let	2,19	14 944,00 Kč	4 483 200,00 Kč
Komerční banka, a.s.	fixace 3-5 let	2,29	15 115,00 Kč	4 534 500,00 Kč
Česká spořitelna, a.s.	fixace 3 roky	2,39	15 287,00 Kč	4 586 100,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Grafické vyjádření výsledku pro hypoteční úvěr s dobou splatnosti 25 let:



Graf 7 Grafické zpracování modelového příkladu s dobou splatnosti 25 let

Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je výsledek patrnější. První a druhé místo je jasné. Zbytek pole je poměrně vyrovnaný, Hypoteční banka a Raiffeisenbank nabízejí při fixaci na 3-5 let stejnou úrokovou míru jako Česká spořitelna s dobou fixace na 5-8 let. Z této trojice může tedy být Česká spořitelna nejzajímavější pro klienty, kteří hledají co nejdelší dobu fixace.

Tabulka 11 Porovnání produktů při době splatnosti 20 let

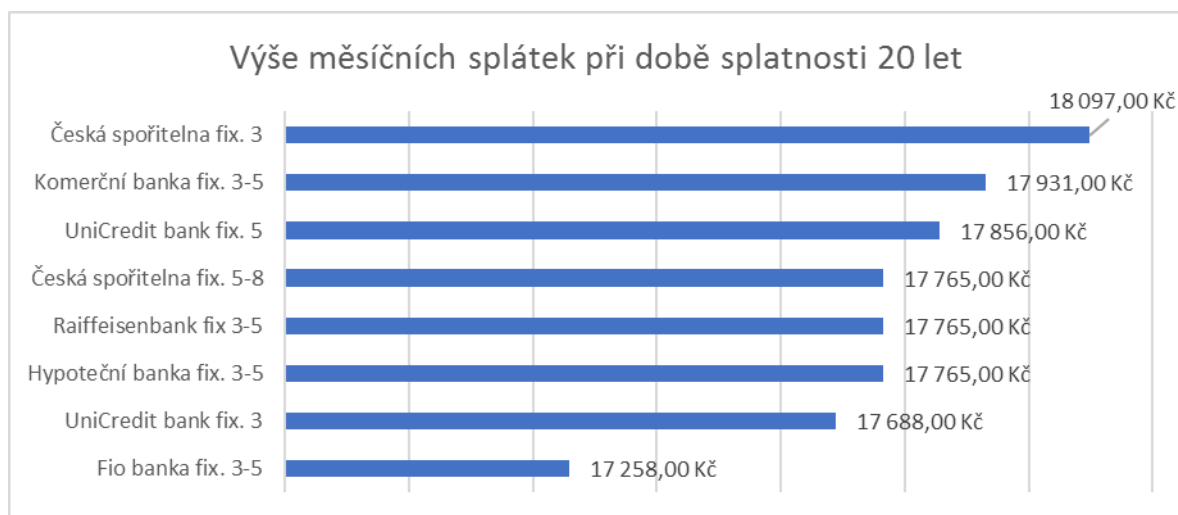
úvěr na 20 let	doba fixace	úroková sazba	měsíční splátka	konečná suma
Fio banka, a.s.	fixace 3-5 let	1,88	17 258,00 Kč	4 141 920,00 Kč
UniCredit bank, a.s.	fixace 3 roky	1,69	17 688,00 Kč	4 245 120,00 Kč
Hypoteční banka, a.s.	fixace 3-5 let	2,19	17 765,00 Kč	4 263 600,00 Kč
Česká spořitelna, a.s.	fixace 5-8 let	2,19	17 765,00 Kč	4 263 600,00 Kč
Raiffeisenbank a.s.	fixace 3-5 let	2,19	17 765,00 Kč	4 263 600,00 Kč
UniCredit bank, a.s.	fixace 5 let	1,79	17 856,00 Kč	4 285 440,00 Kč
Komerční banka, a.s.	fixace 3-5 let	2,29	17 931,00 Kč	4 303 440,00 Kč
Česká spořitelna, a.s.	fixace 3 roky	2,39	18 097,00 Kč	4 343 280,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

U úvěru s dobou splatnosti na 20 let se toho oproti variantě na 25 let mnoho nezměnilo. Za zmínku však stojí propad úvěru UniCredit bank s dobou fixace na 5 let. Ten si pohoršil o 3 příčky.

U hypotečního úvěru od UniCredit bank by si modelová rodina oproti ostatním případům opět půjčila o 150 tisíc více. Bez 3 % jednorázového poplatku na pojištění by přišli o slevu na úrokové míře 0,5 % a úroková míra by se rovnala 2,29 %. Podmínky úvěr by by byl shodné s nabídkou hypotečního úvěr od Komerční banky s fixací na 3-5 let.

Grafické vyjádření výsledku pro úvěr s dobou splatnosti 20 let:

**Graf 8** Grafické zpracování modelového příkladu s dobou splatnosti 20 let

Zdroj: vlastní zpracování

V modelovém příkladě bylo v obou variantách při dobách splatnosti na 20 a 25 let doporučeno řešení Fio banky, a.s. s fixací na 3-5 let. Rozhodnutí o délce splatnosti už je ale na dané modelové rodině. Po odečtení běžných nákladů jim zbyde měsíčně 31.500 korun na splácení hypotečního úvěru. Mohou si dovolit splácet obě varianty. Při výběru varianty s dobou splatnosti 20 let, činí splátka 31 % měsíčního rozpočtu a zaplatili by celkem o 184 tisíc korun méně než u varianty s dobou splatnosti 25 let.

Měsíční splátka u úvěru na 25 let je sice o 2.800 korun nižší a celkem by představovala 26 % rozpočtu domácnosti, ale přeplatek úvěru je vyšší.

Z tohoto zjištění lze modelové rodině v regionu Praha doporučit uzavřít úvěr na dobu 20 let. Jejich finanční situace jim to umožňuje, vykoupí se z břemene dříve a zaplatí méně.

6 Závěr

Cílem práce bylo seznámit potencionálního klienta s problematikou hypotečních úvěrů za účelem financování bydlení. Hypoteční úvěr je závazek na mnoho let a tvoří velkou část rozpočtu domácnosti, a proto by měl klient dbát na to, aby vybral produkt co nejlépe, aby ušetřil a neplatil zbytečně mnoho. Měl by si proto před uzavřením úvěru nasbírat co nejvíce informací o situaci na trhu a například při výběru vhodného úvěru nehleděl pouze na úrokovou míru, za níž se mohou schovávat různé poplatky a podmínky pro jeho dosažení viz. modelový příklad, kde se ukázalo, že hypoteční úvěr s nejnižší úrokovou mírou nemusí být nutně ten nejvýhodnější.

Je nutné podotknout, že výsledky mají pouze orientační charakter a skutečnou sumu nelze jednoznačně určit. Veškeré informace byly získány z veřejně dostupných informačních kanálů daných bank. Toto zpracování však nabízí nejpřesnější možný výsledek, kterého lze dobát před navštívením samotných finančních ústavů a vypracováním konkrétních nabídek pro konkrétní osoby.

Konečná cena hypotečního úvěru také není pevná, nelze ji se stoprocentní jistotou určit kvůli časové povaze hypotečních úvěrů a obecnému zadání. Konečná cena je vypočítaná podle aktuální úrokové sazby, o tom jaká bude její hladina za 5 nebo 10 let v dalších obdobích fixace můžeme jen spekulovat. Prognóza vývoje odhadovaná Českou národní bankou pro sazbu PRIBOR 3M, od kterého se úroková sazba odvíjí, je známa pouze do první poloviny roku 2018.

Reálná nabídka hypotečních bank se pravděpodobně bude lišit v závislosti na bonitě žadatele o hypoteční úvěr a platební historii u jeho stavající banky. Proto bych doporučil před výběrem hypoteční banky navštívit několik finančních domů, čím více, tím lépe a porovnat skutečné návrhy odpovídající situaci klienta.

7 Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura

1. REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. [i.e. 6. vyd.]. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6. s.44
2. REJNUŠ, O. – FIO BANKA. *Finanční trhy*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-3671-6.
3. KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Řízení obchodních bank: vybrané kapitoly*. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-381-7. s 75.
4. JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7. s 81
5. KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6. s 103.
6. POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. V Praze: C.H. Beck, 2009. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-152-9. s. 175

Internetové zdroje

1. *Finance.cz: Zajištění hypotečního úvěru*. [online]. 2017 [cit. 2017-01-27]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>
2. *Hypoteční banka: Zástava nemovitosti*. [online]. 2017 [cit. 2017-01-27]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/zastava-nemovitosti/-hypotek/zajisteni/>
3. *Partners: Historie hypotečních úvěrů*. [online]. 2017 [cit. 2017-01-27]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>
4. *Zákony pro lidi: Zákon č. 190/2004 Sb.* [online]. 2017 [cit. 2017-02-10]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>
5. *Finance.cz: Typy hypotečních úvěrů* [online]. 2017 [cit. 2017-02-10]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

6. Raiffeisenbank: Předhypoteční úvěr [online]. 2017 [cit. 2017-02-8]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/predhypotecni-uver>
7. Finance.cz: Seznam hypotečních bank [online]. 2017 [cit. 2017-02-9]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/seznamy-a-adresare/hypotecni-banky/>
8. Česká národní banka: Centrální registr úvěrů [online]. 2017 [cit. 2017-3-7]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/centralni_registr_uveru/
9. Měsec.cz: Jak fungují úvěrové registry [online]. 2017 [cit. 2017-2-20]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jak-funguji-uverove-registry/>
10. Penize.cz: Jáké doklady jsou potřeba k získání hypotéky [online]. 2017 [cit. 2017-2-21]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/15718-jake-doklady-jsou-potreba-k-ziskani-hypoteky>
11. Aktuálně.cz: Chcete nejlevnější hypotéku? Udělejte si čas, smlouvejte a volejte ředitele [online]. 2016 [cit. 2016-11-21]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/chcete-nejlevnejsi-hypoteku-udelejte-si-cas-smlouvejte-a-vol/r~1ba44d80b25f11e6bcb60025900fea04/>
12. Dům & Byt: Jak nejlépe čerpat hypotéku [online]. 2016 [cit. 2016-12-21]. Dostupné z: https://www.dumabyt.cz/rubriky/poradna/finance/hypotecni-uver/jak-nejlepe-cerpat-hypoteku_20444.html
13. *Hypoteční banka*: Splácím hypotéku [online]. 2016 [cit. 2016-12-29]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/splacim-hypoteku/>
14. Bydlet.cz: Refinancování hypotéky ušetří čas i peníze. Důležité je zajímat se včas [online]. 2017 [cit. 2017-1-13]. Dostupné z: <http://www.bydlet.cz/417093-refinancovani-hypoteky-usetri-cas-i-penize-dulezite-je-zajimat-se-vcas/>
15. Ministerstvo pro místní rozvoj: PODPORA HYPOTÉK PRO MLADÉ LIDI NA STARŠÍ BYTY [online]. 2017 [cit. 2017-1-20]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))
16. Ministerstvo pro místní rozvoj: HYPOTEČNÍ ÚVĚRY S PŘIZNANOU STÁTÍ FINANČNÍ PODPOROU [online]. 2016 [cit. 2016-12-19]. Dostupné z:

<http://mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podpor>

17. HypoPortal: Odpočet úroků z hypotéky - 2016 [online]. 2016 [cit. 2016-12-14]. Dostupné z: <https://www.hypo-portal.cz/clanky/9-odpoet-urok-z-hypoteky---2016>
18. idnes.cz/Finance: Stát nabízí novou půjčku pro mladé na bydlení. Většinou se nevyplatí [online]. 2016 [cit. 2016-12-15]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/pujcky-pro-mlade-na-bydleni-dd6-/viteze.aspx?c=A160323_102421_viteze_kho
19. Hypoindex: Hypoteční žně v roce 2017 skončí [online]. 2017 [cit. 2017-3-1]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-zne-roce-2017-skonci/>

Zdroje obrázků

1. Byt 4+kk. In: Reality.idnes.cz [online]. 2017 [cit. 2017-03-13]. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/4+kk/praha-dolni-mecholupy-kryspinova/8226453?sh=ce65f40654>

Seznam grafů

Graf 1 křivka průměrné úrokové sazby a sazby PRIBOR 1M v letech 2007-2016.....	18
Graf 2 Vyplacená státní podpora hypotečních úvěrů mezi lety 2007-2015	29
Graf 3 Vyplacená státní podpora na stavebním spoření v letech 2007-2015	32
Graf 4 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů mezi lety 2007-2016.....	33
Graf 5 Meziroční změny objemu hypotečních úvěrů mezi lety 2008-2016	33
Graf 6 Vývoj úrokové sazby a celkového objemu hypotečních úvěrů mezi lety 2007-2016	34
Graf 7 Grafické zpracování modelového příkladu s dobou splatnosti 25 let.....	43
Graf 8 Grafické zpracování modelového příkladu s dobou splatnosti 20 let.....	44

Seznam tabulek

Tabulka 1 přehled financování nemovitosti.....	37
Tabulka 2 Nabídka Hypoteční banky	38
Tabulka 3 Nabídka České spořitelny	39
Tabulka 4 Nabídka Komerční banky	39
Tabulka 5 Nabídka Komerční banky včetně rizikové životního pojištění.....	40
Tabulka 6 Nabídka Raiffeisenbank.....	40
Tabulka 7 Nabídka UniCredit Bank bez pojištění schopnosti splácet.....	41
Tabulka 8 Nabídka UniCredit Bank s pojištěním schopnosti splácet.....	41
Tabulka 9 Nabídka Fio Banky	42
Tabulka 10 Porovnání produktů při době splatnosti 25 let.....	43
Tabulka 11 Porovnání produktů při době splatnosti 20 let.....	44

Seznam obrázků

Obrázek 1 zakoupená nemovitost	37
--------------------------------------	----