

Technická univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

KOMPARATIVNÍ ANALÝZA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ
COMPARATIVE ANALYSIS OF MORTGAGES CREDITS

BP – PE – KFÚ – 2006 – 07

VERONIKA ODVÁRKOVÁ

Vedoucí práce: Ing. Ivana Šimíková, Ph.D., KFÚ

Konzultant: Ing. Iveta Zavadzanová, Česká spořitelna, s.r.o., poradce pro hypotéky

Počet stran: 48

Počet příloh: 3

Datum odevzdání: 15.05.2006

Prohlášení:

Byla jsem seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 - školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinností informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím bakalářské práce.

V Liberci dne 10. května 2006

.....

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala paní Ing. Ivaně Šimíkové, Ph.D. a paní Ing. Ivaně Zavadzanové z České spořitelny za odborné vedení a cenné rady při vypracování této bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat všem úvěrovým pracovníkům hypotečních bank, kteří mi ochotně poskytli informace potřebné k vypracování této práce.

V Liberci dne 10.5.2006

Resumé

Cílem mé bakalářské práce je provést analýzu hypotečních úvěrů u vybraných hypotečních bank. Pro tuto analýzu je navržena případová studie. Jde o mladé klienty, kteří chtějí investovat do svého bydlení. Oba dva jsou absolventi vysoké školy na počátku své profesní kariéry s nedostatkem vlastních finančních prostředků na koupi nového domu.

V teoretické části jsou analyzovány aspekty hypotečních úvěrů, proces hypotečního úvěrování, hypoteční zástavní listy a podmínky poskytnutí státní podpory. V praktické části je provedena konkrétní analýza hypotečních úvěrů u vybraných bank. Banky jsou vybrány podle velikosti podílu objemu hypotečních úvěrů z hypotečního bankovníctví. Jako hlavní kritéria komparace jsou zvolena maximální výše hypotečního úvěru, minimální úroková sazba, druh splácení a možnost mimořádné splátky bez sankce. U každé banky jsou rovněž uvedeny poplatky, které hypoteční banky vyžadují. Po provedené komparaci následuje syntéza mých poznatků a vyhodnocení hypotečních úvěrů s nejlepšími parametry.

Ze všech hypotečních úvěrů, které vybrané banky poskytují, jsem vyhodnotila hypoteční úvěr s nejlepšími parametry. Nejlepším úvěrem se stala Novomanželská hypotéka od České spořitelny. Tento hypoteční úvěr nabízí nejlepší kombinaci výhod pro mou zvolenou případovou studii mladých absolventů. Největší předností tohoto úvěru je nízká úroková sazba. Další výhodou toho úvěru je možnost půjčky až do 90 % ceny nemovitosti. Novomanželská hypotéka nabízí také možnost splácení úvěru progresivně, což umožňuje mladým lidem, na začátku své profesní kariéry, snížení finančních nákladů v počátečním období splácení úvěru.

Summary

The aim of my Bachelor`s paper is to carry out a analysis of mortgage credits with a selected range of banks. For this analysis is designed case study. This analysis dissertate about young clients, who want to invest into their living. Both of them have just graduated from high school and they are at the beginning of their profession path with lack of own financial means to purchase a new house.

In the theoretical part the mortgage credits generally will be analysed, the process of mortgage crediting, mortgage bonds and requirements for state assistance granting. In the practical part a particular analysis of mortgage credists with the select bank will be performed. The banks are chosen according to the size of share of mortgage credit from hypothecary banking. As the main criteria for the comparison are the credit amount, minimum interest rate, kind of repay and the possibility extraordinary annuity without sanction. With each of the banks I aslo present the ways of paying off and drawing a mortgage credit and fee differentiation. The fulfilled comparasion will be followed by a synthesis of my knowledge and evaluation of the mortgage credit with the best parameters.

From the all types of mortgage credits, which are offered by chosen banks, I evaluated mortgage credit with the best characteristics. The best credit become produkt "Novomanželská hypotéka" a mortgage from Czech savings bank. This mortgage credit offers best combination of advantages for selected case study (about High school graduates). Biggest advantage of this credits is low interest rate. Next guality of this credit is possibility to borrow money up to 90 % of price of estate. "Novomanželská hypotéka" also offers possibility to pay up credit progressively, this allows young people, at the beginning of their profession path, to decrease their financial loads at initial period of paying up credit.

Klíčová slova

čerpání úvěru

doba splatnosti

hypoteční banka

hypoteční úvěr

hypoteční zástavní list

nemovitost

poplatky

porovnání

splácení úvěru

státní podpora

úroková sazba

výše úvěru

Key words

drawing a mortgage

maturity date

mortgage bank

morgage

mortgage bonds

properety

fees

comparasion

paying off a mortgage

state assistance granting

interest rate

credit amount

Obsah

1 Úvod	12
2 Analýza teoretických aspektů hypotečních úvěrů.....	13
2.1 Podstata bankovního úvěru a funkce	13
2.1.1 Zásady úvěrových obchodů	14
2.1.2 Členění úvěrů.....	14
2.2 Hypoteční úvěr	17
2.2.1 Druhy hypotečního úvěru.....	21
2.2.2 Doba splatnosti hypotečního úvěru	22
2.2.3 Úročení hypotečního úvěru	22
2.3 Úvěrový proces.....	23
2.3.1 Přípravná fáze.....	24
2.3.2 Schvalovací fáze	26
2.3.3 Realizační fáze.....	30
2.4 Hypoteční zástavní listy	34
2.5 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR	36
2.5.1 Příspěvek fyzickým osobám	38
2.5.2 Příspěvek k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let	39
2.5.3 Dotace právnickým osobám	40
3 Empirická komparativní analýza vybraných hypotečních bank.....	41
3.1 Česká spořitelna.....	43
3.1.2 Vyhodnocení nejlepšího hypotečního úvěru České spořitelny.....	49
3.2 Hypoteční banka	50
3.2.2 Vyhodnocení nejlepšího hypotečního úvěru Hypoteční banky	53
3.3 Komerční banka.....	54
3.3.2 Vyhodnocení nejlepšího hypotečního úvěru Komerční banky.....	56
3.4 Vyhodnocení hypotečního úvěru s nejlepšími parametry u vybraných bank.....	57
4 Závěr.....	59
Seznam literatury	61
Seznam příloh	63

Seznam použitých zkratek a symbolů

aj.	a jiné
apod.	a podobně
a.s.	akciová společnost
atd.	a tak dále
CNB	Česká národní banka
CB	centrální banka
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
HÚ	hypoteční úvěr
HZL	hypoteční zástavní list
KB	Komerční banka
Kč	koruna česká
KFÚ	katedra financí a účetnictví
kol.	kolektiv
mil.	milion
např.	například
obr.	obrázek
p.a.	per anum
RFD	Reiffeisenbank
Sb.	sbírka
str.	strana
tab.	tabulka
tis.	tisíc
tj.	to je
tzv.	tak zvaný
viz	k vidění
ŽIBA	Živnostenská banka
§	paragraf
%	procento

Seznam obrázků, grafů a tabulek

Obrázek č.1: **Členění úvěrů**

Obrázek č.2: **Analýza přípravné fáze**

Obrázek č.3: **Analýza schvalovací fáze**

Obrázek č.4: **Analýza realizační fáze**

Tabulka č.1: **Výše státní podpory v závislosti na úrokové sazbě**

Tabulka č.2: **Výše anuitní splátky s podporou a bez státní podpory**

Tabulka č.3: **Srovnání dvou typů státní podpory k hypotečním úvěrům**

Tabulka č.4: **Porovnání hypotečních úvěrů České spořitelny**

Tabulka č.5: **Porovnání hypotečních úvěrů Hypoteční banky**

Tabulka č.6: **Porovnání hypotečních úvěrů Komerční banky**

Tabulka č.7: **Porovnání nejlepších hypotečních úvěrů z vybraných bank**

Graf.č.1: **Podíl jednotlivých bank na celkovém objemu HÚ k 31.12.2005**

1 Úvod

Dnešní doba je dobou hypoték. Hypoteční úvěr se dostal v České republice do širšího povědomí jako úvěr, pomocí kterého je možné si pořídit vlastní bydlení. Koupit nebo postavit rodinný dům, koupit byt, zvýšit cestou modernizace kvalitu svého současného bydlení atd. Samotné bydlení je pro každou rodinu nezbytné a patří mezi základní potřeby člověka. Zároveň je však velice nákladné, není jednoduché se k němu dostat vlastními finančními zdroji. Zvláště pro mladé rodiny bývá situace obtížná. Mladí lidé nemají dostatek času na naspoření potřebného počátečního kapitálu. Také jejich příjmy bývají nižší, protože stojí na začátku své kariéry. Hypoteční úvěr je pro mnoho lidí jedinou šancí na opatření vlastního bydlení

Otázka pořízení si vlastního bytu či rodinného domu patří k nejnákladnějším položkám každé domácnosti, jedince, a proto je velmi důležité se před konečným krokem o volbě způsobu financování dobře zorientovat v nabízených službách. Charakteristika hypotečních úvěrů, nabídka hypotečních úvěrů u vybraných bank a jejich vzájemná komparace bude cílem mé bakalářské práce. Chci zhodnotit jejich výhody a nevýhody, které z nich pro klienta vyplívají.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Na začátku teoretické části budou charakterizovány bankovní úvěry a samotné hypoteční úvěry. Hlavní pozornost bude věnována úročení, splácení a čerpání hypotečních úvěrů. Dále bude následovat část zaměřená na úvěrový proces. V závěru teoretické části bude charakteristika hypotečních zástavních listů a státní podpory. V praktické části bude provedena komparativní analýza hypotečních úvěrů u vybraných bank. Banky jsou vybrány podle velikosti jejich podílu na celkovém objemu hypotečních úvěrů. Úvodem bude zobrazen profil každé porovnávané banky. Poté bude následovat analýza jednotlivých typů hypotečních úvěrů. Jako hlavní kritéria hypotečního úvěru u bank je zvolena maximální výše úvěru, minimální úroková sazba při jednoleté, tříleté a pětileté fixaci, varianty splácení a možnost mimořádné splátky bez sankcí.

Při komparaci hypotečních úvěrů byly mým hlavním zdrojem internetové stránky porovnávaných bank. Pro doplnění potřebných údajů jsem osobně zašla do jednotlivých poboček bank, kde mi ochotně poskytli další nutné informace.

2 Analýza teoretických aspektů hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry jsou specifické úvěry poskytované bankami, kterým bylo k této činnosti vydáno zvláštní povolení a mohou vydávat hypoteční zástavní listy. Hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z poskytnutých hypoték a tyto hypotéky jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva již existujících nemovitostí. Mnoho specifik u hypotečních úvěrů si vyžaduje i získání nezbytných informací o tomto druhu bankovního úvěru, a proto v teoretické části budou nejprve charakterizovány bankovní úvěry a jejich funkce. Dále pak bude následovat analýza hypotečních úvěrů. V této analýze bude hlavní pozornost zaměřena na charakteristiku a účelovost hypotečních úvěrů, na hypoteční zástavní listy a také na podmínky poskytnutí státní podpory.

2.1 Podstata bankovního úvěru a funkce

Bankovní úvěr je časově omezené, úplatné přenechání peněz obchodní bankou jejím klientům k volnému nebo smluvně vázanému použití.[4]

Funkce bankovního úvěru

mikroekonomická funkce – dodatečný peněžní důchod příjemce úvěrové půjčky. Dodává příjemci půjčky, zvýšení jeho důchodu na určitou dobu (nebankovní klienti).

makroekonomické

- emisní - úvěrem jsou dány peněžní prostředky do oběhu a při splácení jsou zase stahovány, přičemž bankovní úvěr v tomto procesu může usměrňovat jejich množství i proudy a zdroje tvorby peněžních fondů;
- distribuční či rozdělovací – přerozděluje volné peněžní fondy, které se soustřeďují v bankách jako disponibilní úvěrové zdroje;

- kreační - souvisí s multiplikační tvorbou bankovních vkladů (depozit); z jedné jednotky prvotního depozita se prostřednictvím bankovního úvěru vytvoří další jednotky odvozených depozit, které mohou být opět rozděleny a použity jako úvěr; tím se z prvotních depozit vytvoří násobek depozitních peněz. [4]

2.1.2 Zásady úvěrových obchodů

Každý úvěr nezávisle na své povaze má typické funkce - umožňuje překonat omezenost vlastních zdrojů, efektivně zhodnotit volný kapitál, slouží jako prostředek emise peněz a konečně i jako nástroj měnové politiky státu. Jeho hlavní význam pro banku, či jiného poskytovatele, však spočívá hlavně v zisku, který přináší. Aby subjekt mohl dosáhnout zisk, musí splnit tři zásady. [3]

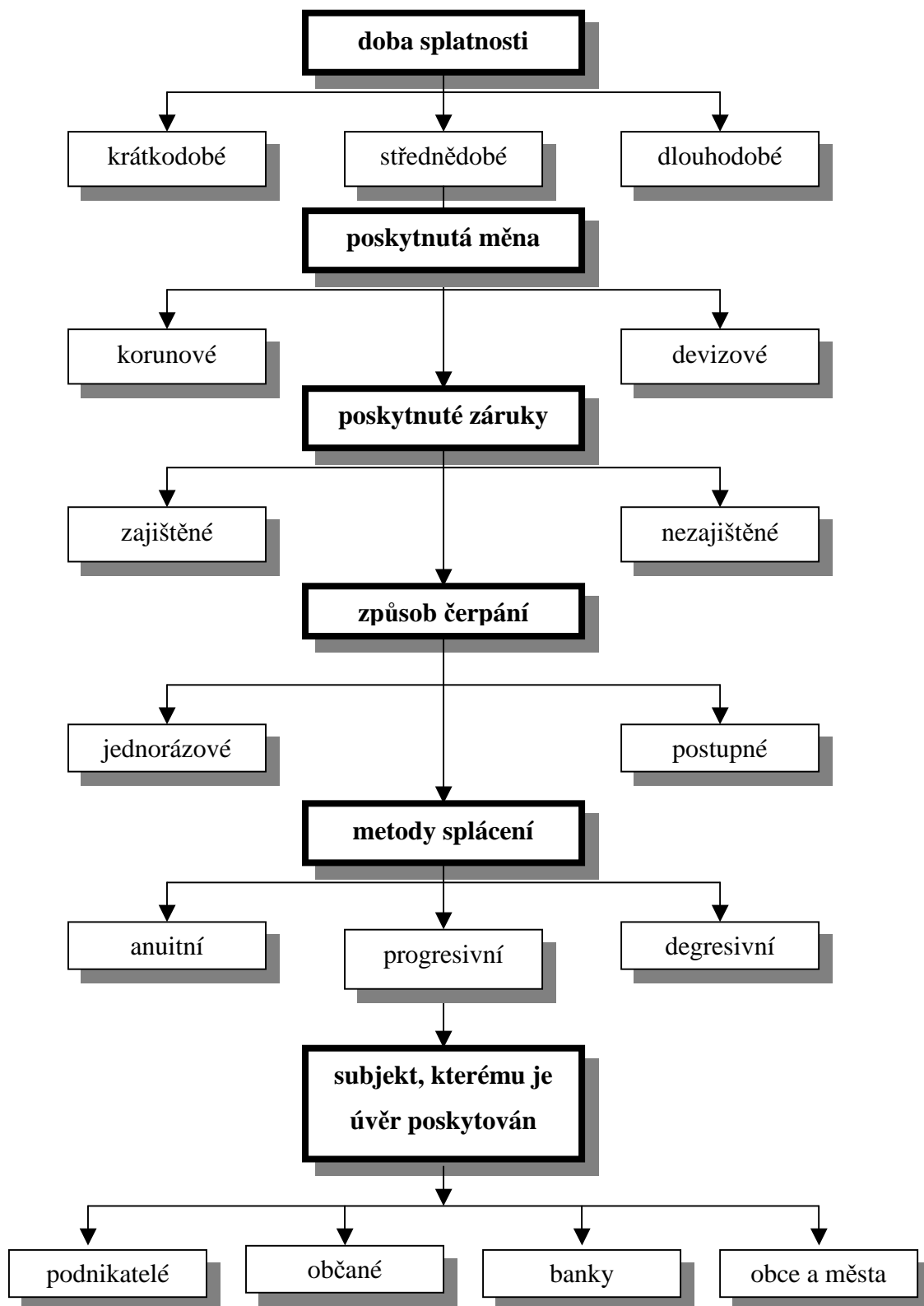
Tři hlavní zásady

- bezpečnost – banka prověřuje bonitu klienta, aby svěřené peníze od vkladatelů investovala bezpečně;
- likvidita – banka si musí ponechat tzv. likvidní rezervu, aby mohla v každém okamžiku vyhovět přání svých klientů, kteří si chtějí své peníze vyzvednout;
- rentabilita – úroková marže z úrokových rozdílů dává informaci o vlivu úvěrových obchodů na rentabilitu banky. [4]

2.1.3 Členění úvěrů

Jedinečnost hypotečních úvěrů způsobuje, že poskytnutí hypotečního úvěru je v každém případě individuální záležitost, která si zaslouží zvláštní přístup. Přesto lze v rámci kategorie úvěru najít vlastnosti, které jsou všem hypotečním úvěrům společné.

Obrázek č.1: Členění úvěrů



Zdroj: [4]; vlastní zpracování

Existuje mnoho hledisek pro třídění úvěrů, pro zařazení hypotečních úvěrů jsou však významná pouze některá. V první řadě je to doba splatnosti, podle níž lze rozlišit úvěry na krátkodobé (splatnost do jednoho roku), střednědobé (splatnost 1-5 let) a dlouhodobé (splatnost 5-10 let). Úvěr lze čerpat v korunové měně (úvěr v Kč) i v devizové (v jiné měně). Úvěry lze také poskytovat bez zajištění, nebo využít možností zajištění. Podle tohoto kritéria dělíme úvěry na nezajištěné a zajištěné. Čerpání prostředků poskytnutých na základě úvěru může být jednorázové, nebo postupné. Úvěry se také mohou dělit z hlediska metody splácení. Dlužník může splácet pomocí tzv. anuitních splátek, nebo může využít možnost progresivního splácení i možnost degresivního splácení. V neposlední řadě se úvěry liší i podle subjektu, kterému je úvěr poskytnut. Úvěr může být poskytnut podnikateli, občanu, bance, ale i obci a městu.

Základní formy bankovních úvěrů

Bankovní úvěry patří mezi aktivní bankovní operace. Nakoupené peníze banka prodává jiným klientům ve formě půjček (úvěrů), je v postavení věřitele.

Krátkodobé úvěry

kontokorentní úvěry - jsou nejrozšířenější, jde o smíšený běžný účet na který přichází všechny příjmy a jsou z něj placeny všechny výdaje. Jsou-li příjmy vyšší, vznikají vklady na požádání, účet je v kreditu. Jsou-li však vyšší výdaje, je tento účet v debetu, který v podstatě představuje kontokorentní úvěr. Banka uzavírá s klientem úvěrovou smlouvu, kterou vymezí výši debetu.

eskontní (směneční) úvěr - spočívá v tom, že banka odkoupí od majitele směnku (závazek dlužníka uhradit věřiteli peníze v termínu) před lhůtou splatnosti, sráží si diskont (úrok ze společné částky, který zbývá do doby splatnosti směnky). Banka tedy úvěruje dlužníka, kterému ve lhůtě splatnosti předloží směnku k proplacení.

lombardní úvěr - jde o úvěr, který je zajištěný zástavou movité věci nebo práva. Tento úvěr je poskytován na fixní částku a má pevnou lhůtu splatnosti. U lombardních úvěrů slouží jako zástava především cenný papír, dále pak zboží a pohledávky.

Střednědobé a dlouhodobé úvěry

emisní půjčka - úvěr poskytnutí odkoupením dluhopisů (dlužních úpisů, obligací), které dlužník emituje (vydá) za účelem opatření finančních zdrojů. Je to množství dluhopisů, z nichž každá série má stejnou nominální hodnotu. Součet nominálních hodnot všech dílčích úpisů představuje celkovou částku emisní půjčky. Patří mezi listinné úvěry. Emisi rozlišujeme vlastní (emituje samostatně bez pomoci banky) a cizí (emise je zprostředkována bankou).

spotřební úvěry – půjčky soukromým domácnostem a drobným živnostníkům.

hypoteční úvěr - dlouhodobý účelový úvěr sloužící k financování bytových potřeb (např. koupě, modernizace, rekonstrukce, výstavba). Tento úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. [4]

2.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je chápán jako úvěr na investice do nemovitosti, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty.

Česká právní úprava zakotvená v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do EU, definuje v §14 a odstavci 2 hypoteční úvěr jako:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ [10, §14]

„Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“ [10, §14]

Zdroje k refinancování hypotečních úvěrů získávají banky emisí hypotečních zástavních listů, o kterých podrobněji píše na str. 34.

Dříve bylo možné hypoteční úvěr poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území České republiky, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splácení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou všechny úvěry zajištěné nemovitostí.[10]

Účelovost hypotečního úvěru u bank vychází z požadavků zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ale v některých případech si doplňují banky další podmínky.

Nové účelovosti

Původní znění	Nové znění, schválené představenstvem 4. května 2004
<p style="text-align: center;">Účel úvěru</p> <p>Hypoteční úvěr lze poskytnout na tyto účely:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ koupě nemovitosti do vlastnictví ➤ koupě spoluvlastnického podílu na nemovitosti ➤ koupě stavebního pozemku ➤ novostavba ➤ dostavba ➤ změna stavby (přístavba, nástavba, vestavba nemovitosti, stavební úpravy) ➤ rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitosti ➤ splácení dříve poskytnutých úvěrů od bank nebo půjček od fyzických, případně od právnických osob, které byly použity na investice do nemovitostí ➤ vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti <p>Výše uvedené účely lze navzájem kombinovat (např. koupě nemovitosti a její rekonstrukce).</p>	<p style="text-align: center;">Účel úvěru</p> <p>Hypoteční úvěr lze poskytnout na tyto účely:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ koupě nemovitosti do vlastnictví ➤ koupě spoluvlastnického podílu na nemovitosti ➤ koupě stavebního pozemku ➤ novostavba ➤ dostavba ➤ změna stavby (přístavba, nástavba, vestavba nemovitosti, stavební úpravy) ➤ rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitosti ➤ splácení úvěrů od fyzických, případně od právnických osob dříve poskytnutých na všechny výše uvedené účely ➤ vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti ➤ změna stavby na bytový dům, rodinný dům, nebo byt

Původní znění	Nové znění, schválené představenstvem 4. května 2004
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby, ➤ úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká, ➤ připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,. ➤ vybavení domácnosti <p>Výše uvedené účely lze navzájem kombinovat (např. koupě nemovitosti a její rekonstrukce).</p>

Zdroj: [10]; vlastní zpracování

Nové znění zákona umožnilo jednu zásadní změnu, kterou je možnost poskytování hypotečního úvěru také na zajištění potřeb bydlení, které nebylo možno financovat klasickým hypotečním úvěrem – na koupi bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu, nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu. [10]

Tím, že byla odstraněna účelovost hypotečního úvěru, umožnilo se tím fungování i tzv. „amerických hypoték“. Americká hypotéka je vlastně kombinací klasické hypotéky a spotřebitelského úvěru. Při zajištění úvěru banka požaduje zástavu nemovitosti (rodinný dům, byt či bytový dům), ovšem nepožaduje doložení účelu, pro který peníze potřebujeme. Americká hypotéka nabízí řešení bytové situace, koupě nového auta, zařízení domácnosti, rozšíření podnikatelských aktivit nebo třeba studijní pobyty dětí na univerzitách v zahraničí. Výše pravidelných měsíčních splátek je závislá na době splácení úvěru, kterou si vybereme (zpravidla 1 – 20 let) a na fixaci úrokové sazby (1, 3 nebo 5 let). Úrokové sazby jsou o málo vyšší než u klasických hypoték, ovšem oproti spotřebitelským úvěrům a kreditním kartám jsou nesrovnatelně nižší. Při žádosti o americkou hypotéku předkládáme pouze příjmy ze zaměstnání nebo podnikatelské činnosti a dokumenty k zastavované nemovitosti. Úvěr lze poskytnout maximálně do 70% hodnoty zastavované nemovitosti.

Americká hypotéka nebude zařazena v komparativní analýze hypotečních úvěrů u vybraných bank, protože tato bakalářská práce je zaměřena na hypoteční úvěry, kterými lze zajistit koupi domu, bytu nebo modernizaci současného bydlení.

2.2.1 Druhy hypotečního úvěru

Na rozdíl od ostatních úvěrů není pro vymezení druhů hypotečních úvěrů rozhodující doba jejich splatnosti, ale účel, na který jsou poskytovány.

Nejrozšířenějším je členění na hypoteční úvěry určené na investice do nemovitostí pro tyto skupiny:

- bydlení fyzických osob (rodin),
- podnikání. [5]

Tyto dvě skupiny hypotečních úvěrů se od sebe liší podmínkami, za nichž jsou poskytovány. Hypoteční úvěry poskytované na investice do bydlení jsou většinou poskytovány za příznivějších úvěrových a úrokových podmínek, než úvěry na účely podnikatelské. Rozhodující většinu představují hypoteční úvěry nepodnikatelské, zejména pak hypoteční úvěry na koupi, výstavbu nebo opravy a modernizaci rodinných domů a bytů pro fyzické osoby. Ostatní část tvoří hypoteční úvěry podnikatelského charakteru. Podnikatelské hypoteční úvěry se zejména soustřeďují na úvěrovou podporu podnikání v bytové výstavbě, nebo na úvěrovou podporu podnikání živnostenského nebo řemeslného charakteru, neboli na typ podnikání, kdy jako zástava může sloužit nemovitost smíšeného charakteru, tedy nemovitost, která slouží zároveň jak k bydlení tak i k podnikání. Možnost různého typu využití nemovitosti zvyšuje její prodejnost.[5]

Kromě klasických hypotečních úvěrů mohou banky poskytovat i tzv. doplňkové úvěry. Tyto úvěry jsou možné jen v kombinaci s hypotečními úvěry a jsou poskytovány zpravidla těm osobám, které nedisponují pohotovými finančními prostředky, ale jejichž příjmy umožňují splácet vyšší závazky, než je maximálně možná výše hypotečního úvěru.

Dva typy doplňkových úvěrů:

- **předhypoteční úvěry** – tento úvěr, který hypotečnímu předchází, umožní klientovi, jestliže má jiné dostatečné formy zajištění, získat prostředky pro realizaci stavby nebo jiné pořízení nemovitosti; po jejím získání, typicky ukončení a kolaudaci, je stavební úvěr refinancován úvěrem hypotečním, k jehož zajištění slouží právě dostavěná stavba;

- **úvěr na výstavbu** – klient disponuje již tzv. stavbou rozestavěnou a hypoteční úvěr je pak poskytnut na dokončení této stavby s tím, že klient jej čerpá postupně dle růstu hodnoty stavby. [5]

2.2.2 Doba splatnosti hypotečního úvěru

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

Obecně platí, že čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka. Nižší splátka s sebou nese nižší povinnosti vůči bance a musíme prokazovat příjem v nižší výši. Delší doba splatnosti pro nás není tolik svazující a riziková jako kratší doba splatnosti s vyšší splátkou, ale na druhé straně delší splatnost zvyšuje celkové úroky spojené s jeho splácením. [5]

2.2.3 Úročení hypotečního úvěru

Úroková sazba z hypotečních úvěrů je odvozena od ceny zdrojů, které banka používá k jejich refinancování. Při refinancování prostřednictvím hypotečních zástavních listů je to tedy úroková sazba vyplácená z těchto dluhopisů. [11]

Výše úroku z hypotečních zástavních listů má rozhodující význam při tvorbě úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Pro banku, která je v pozici dlužníka při emisi hypotečních zástavních listů, představují úroky z HZL náklad, který musí uhradit ze svých výnosů. A právě výnosy hypoteční banka získává z úroků z hypotečních úvěrů. [6]

Skladba úroků z hypotečních úvěrů:

úrok z hypotečního úvěru = úrok z hypotečních zástavních listů + bankovní marže (2.1)

Bankovní marže je rozdíl mezi úroky z hypotečních úvěrů a úroky z hypotečních zástavních listů. Z této marže hypoteční banka hradí veškeré náklady na provoz, výdaje na tvorbu rezervních fondů pro úhradu ztráty z nedobytných hypotečních úvěrů apod. [6]

Úrokové sazby hypoték se liší nejen mezi bankami, ale jsou různé v rámci jedné banky podle zvolené hypotéky. Obecně platí, že hypoteční úvěr s větším množstvím služeb (stavební spoření, kapitálové životní pojištění apod.) a úvěr na větší část nemovitosti (85 %, 100 %) jsou úročeny vyšší úrokovou sazbou než prostá hypotéka.

Hypotéku s jednoletou fixací můžete získat již "od" 2,29 % (GeMoney-Premium), až po 4,04 % (HVB Bank – Majordomus Standard). U pětileté je to "od" 3,79 % (GeMoney-Premium) po 6,09 % u téže banky s hypotečním úvěrem Optimum. [14]

Banky stanovují tzv. fixaci úrokové sazby. Fixace úroků je písemný příslib banky, že na stanovenou dobu se dlužníkovi úroková sazba nemění. Nejkratší fixace je jednoletá a nejdelší je dvacetiletá. Čím je období fixace delší, tím je úroková sazba vyšší. Nejnižší úrokové sazby jsou spojené s jednoletými fixacemi. Obecně platí, že čím kratší fixace úrokové sazby je, tím je výhodnější splatit úvěr předčasně, ale znemožňuje to zajistit si výhodnou úrokovou sazbu na delší dobu.

2.3 Úvěrový proces

Uzavření hypoteční smlouvy není dílo okamžiku. Charakteristickým znakem hypotečních úvěrů je jejich dlouhodobost a tomu odpovídá i délka procesu uzavírání smlouvy. Uzavření smlouvy by mělo být výsledkem pečlivého uvážení z obou stran.

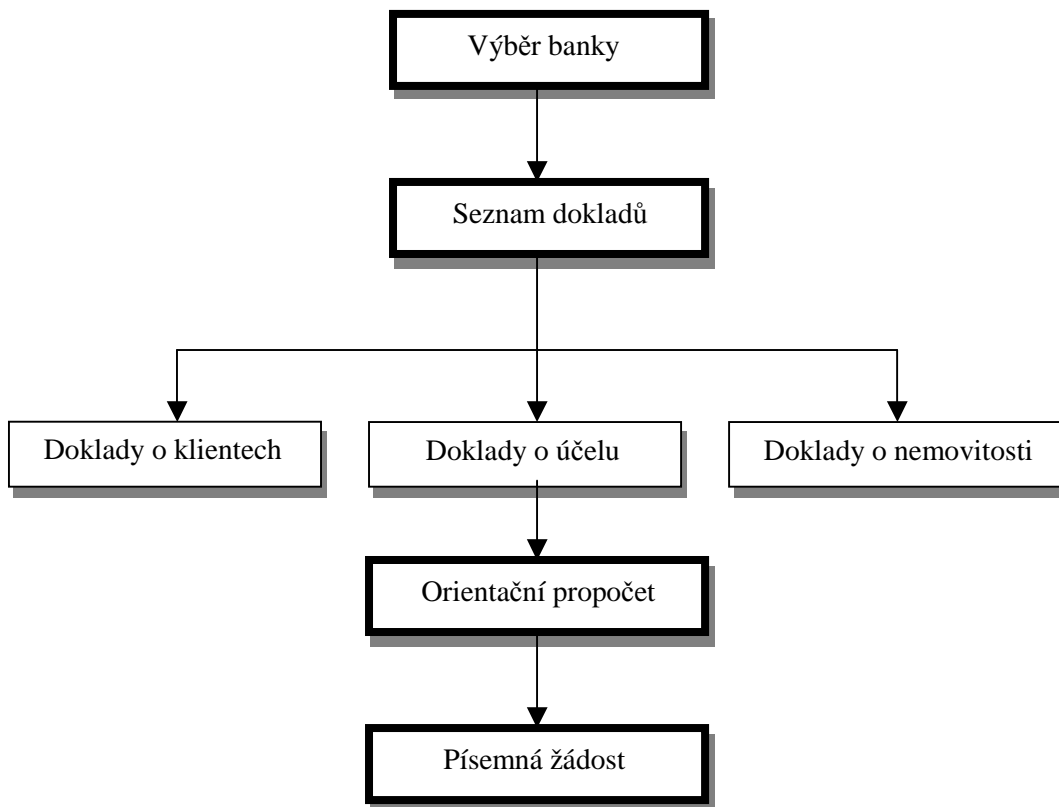
Celý proces od úvah o financování nemovitosti prostřednictvím hypotečním úvěrem až k získání prostředků z tohoto úvěru můžeme rozdělit na tři etapy:

- přípravná,
- schvalovací,
- realizační. [5]

2.3.1 Přípravná fáze

Seznam kroků, které zahrnuje přípravná fáze obsahuje následující obrázek č.2.

Obrázek č.2: Analýza přípravné fáze



Zdroj: [5]; vlastní zpracování

Tato etapa v sobě zahrnuje pro klienta **výběr banky**, která mu úvěr poskytne. Důležitým kritériem při výběru banky je výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou její garantované doby.

Klient bude při návštěvě banky seznámen se **základními informacemi** o hypotečních úvěrech a pravděpodobně obdrží i **seznam všech dokladů**, které budou v jeho konkrétním případě potřebné pro schválení úvěru. Nedílnou součástí bude též **orientační propočet**, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet.

V rámci přípravné fáze podá klient **žádost o poskytnutí úvěru.**

Obsah žádosti :

- základní osobní údaje o žadateli a jeho spolužadatelích,
- údaje o příjmech a výdajích,
- celková výše investiční záměru, doba čerpání a splácení úvěru,
- popis úvěrového objektu a popis nemovitostí, která bude sloužit jako zástava, pokud není totožná s objektem úvěru.

K žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru musí žadatel přiložit řadu nezbytných dokladů.

Druhy potřebných dokladů ke schválení hypotéky

Doklady o klientech:

- občanský průkaz a druhý doklad totožnosti,
- aktuální výpis z běžného účtu,
- doložení výše příjmů (daňové priznání, potvrzením příjmu od zaměstnavatele), žadatelů, případně spoludlužníků či ručitelů.

Doklady o účelu:

koupě bytu, rodinného domu, rekreačního domu nebo chalupy

- (budoucí) kupní smlouva,

koupě družstevního bytu

- (budoucí) dohoda o převodu členských práv a povinností,
- list vlastnictví na dům, ve kterém se byt nachází,
- nájemní smlouvu prodávajícího.

koupě stavební parcely

- (budoucí) kupní smlouva,
- list vlastnictví,
- územní rozhodnutí.

rekonstrukce, výstavba, oprava nemovitosti

- stavební povolení nebo ohláška stavebnímu úřadu,
- rozpočet stavby,
- projektovou dokumentaci.

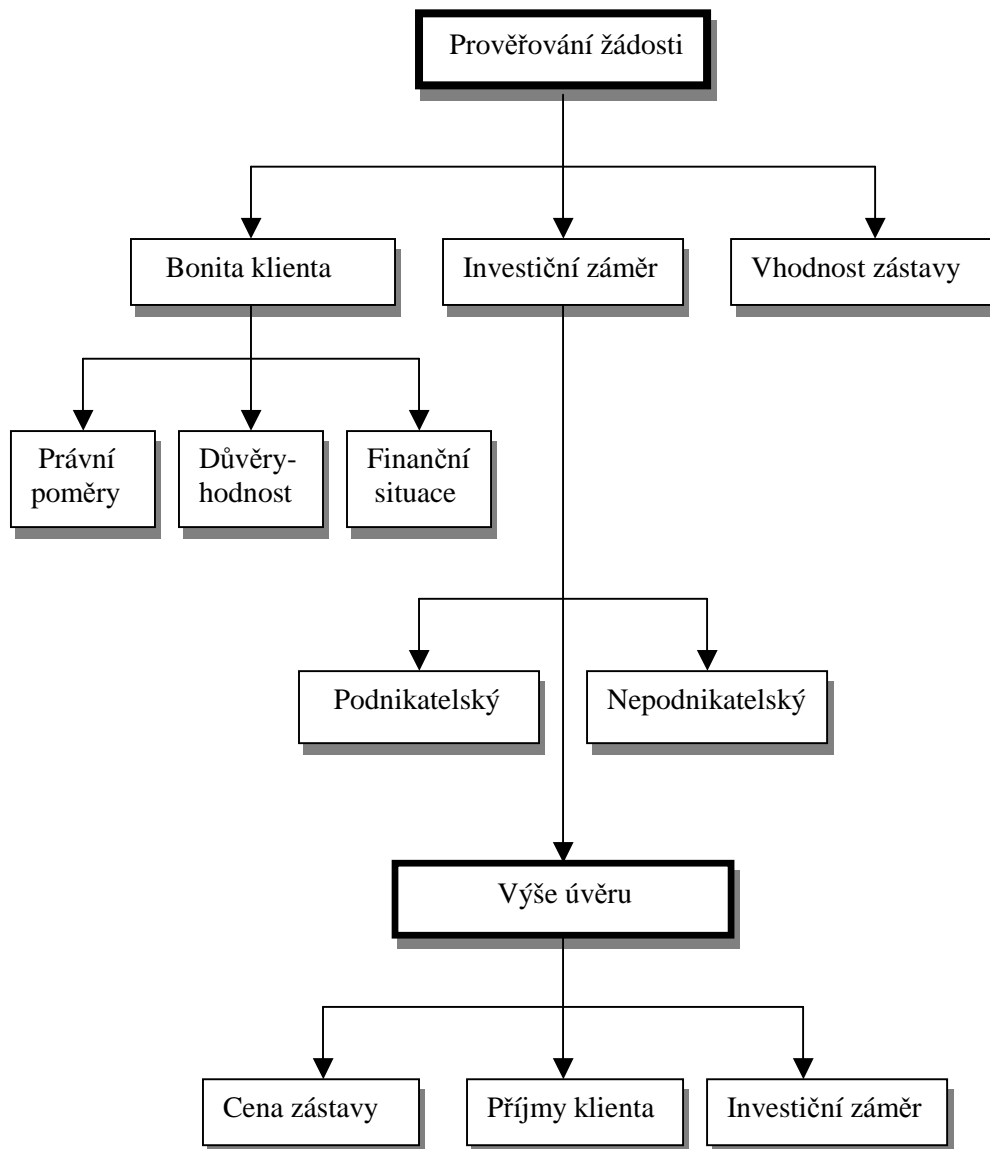
Dokumenty o zastavované nemovitosti:

- list vlastnictví,
- snímek z katastrální mapy,
- nabývací tituly,
- stavební povolení,
- odhad nemovitosti,
- pojistná smlouva pro živelným a jiným rizikům,
- doklad o zaplacení pojistného. [16]

2.3.2 Schvalovací fáze

Po podání žádosti si banka nechává určitý čas na **zpracování žádosti**. Ve schvalovací fázi je **prověřována žádost klienta** o hypoteční úvěr, a pokud je úvěr schválen, vypracovává se smlouva úvěrová a smlouva zástavní. Postup je zachycen na obrázku č.3.

Obrázek č.3: Analýza schvalovací fáze



Zdroj: [5]; vlastní zpracování

Průběh prověřování žádosti:

- kontrola správnosti a úplnosti údajů uvedených klientem,
- podmínky poskytnutí a splácení úvěru,
- bonita klienta,
- kvalita jeho investičního záměru,
- kvalita a vhodnost zástavy.

Při posuzování **bonity klienta** banka provádí analýzu jeho:

- **právních poměrů** - kontrola právní subjektivity žadatele; právnické osoby se prokazují výpisem z obchodního rejstříku, živnostenským listem, koncesí nebo jiným oprávněním k podnikání; fyzické osoby průkazem totožnosti;
- **důvěryhodnost** - spolehlivost klienta a pravidelnost plnění závazků;
- **hospodářské a finanční situace** - je to rozhodující faktor pro posouzení bonity klienta; banka požaduje, aby zdroje krytí úvěru byli pravidelně dosažitelné a aby trvaly po celou dobu splácení hypotečního úvěru.

Důležitým faktorem je také na jaké účely klient hypoteční úvěr žádá. Tyto účely mohou být:

- **podnikatelské** - při žádosti o úvěr na tyto záměry se posuzuje celková hospodářská situace klienta; analýza se zaměřuje na rentabilitu, likviditu, finanční toky, míru zadluženosti, atd.; tato hlediska charakterizují jak úroveň finanční stability klienta, tak i jeho schopnost splácet závazky;
- **nepodnikatelské** - při žádosti o hypoteční úvěr na nepodnikatelské účely se vyžaduje, aby prokázané příjmy žadatele o úvěr pokryly předpokládané splátky hypotečního úvěru, nezbytné běžné náklady na fungování rodiny a ostatní neopomenutelné finanční výdaje jako daně, pojištění, splátky jiných úvěrů atd.

Při hodnocení **kvality investičního záměru** se opět vychází z odlišného investičního záměru:

- **na podnikatelský** - v oblasti podnikání je nutné vedle investičního záměru předložit také podnikatelský záměr, který je dokumentován obchodním a finančním plánem;
- **nepodnikatelský** – u tohoto druhu záměru, kdy je hypoteční úvěr poskytnut na vlastní bydlení, lze očekávat nejnižší rizikovost při poskytnutí hypotečního úvěru.

O **kvalitě nemovitostní zástavy** rozhoduje její prodejnost a výnosnost tohoto eventuálního prodeje. Možnost prodeje jednotlivých nemovitostí záleží na charakteru nemovitostí. Za nemovitost s vyšší kvalitou se považují ty, u kterých cena není závislá na druhu podnikání provozovaného v nemovitostech, jedná se o stavby a pozemky. Za nejlepší zástavbu u staveb jsou považovány nemovitosti sloužící k bydlení. U pozemků jsou nejkvalitněji hodnoceny především pozemky stavební. [5]

Smyslem zajištění úvěru je především zamezit ztrátám v případě platební neschopnosti klienta. Vlastní hodnocení nemovitosti se provádí expertním odhadem podle metodik příslušné hypoteční banky. Snahou odhadu je, co nejvíce se přiblížit ceně, za kterou by se nemovitost dávána do zástavy prodala, tedy ceně tržní. [5]

Ve schvalovací fázi rozhoduje hypoteční banka také o **výši úvěru**. Pro stanovení toho, jakou maximální výši hypotečního úvěru může banka poskytnout, jsou rozhodující následující faktory:

- cena zástavy,
- výše příjmů klienta,
- výše investičního záměru. [5]

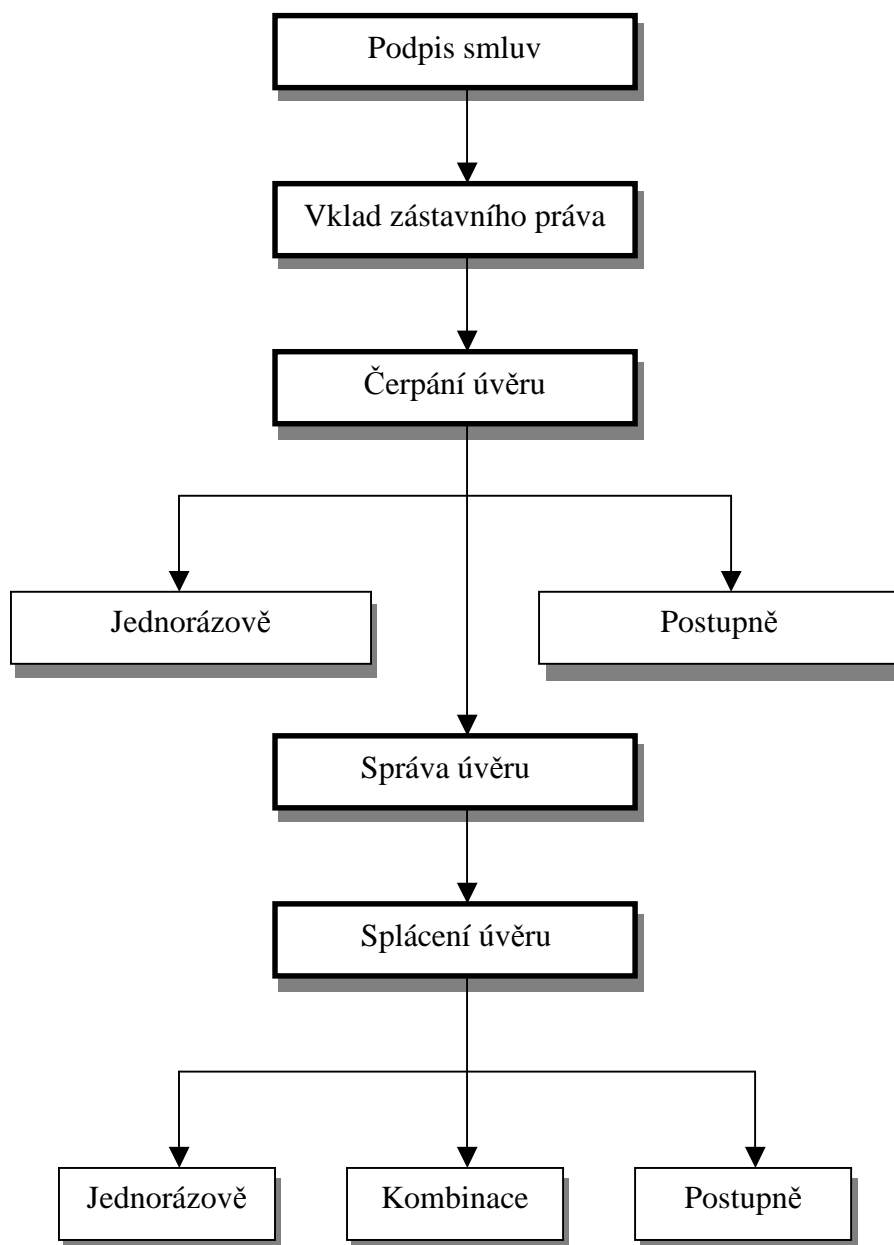
Banka při určování výše hypotečního úvěru musí dodržet základní pravidlo obezřetnosti, které zní:

$$\text{výše hypotečního úvěru} < \text{cena zastavené nemovitosti} \quad (2.2)$$

2.3.3 Realizační fáze

Postup při realizační fázi obsahuje následující obrázek č.4.

Obrázek č.4: **Analýza realizační fáze**



Zdroj: [5]; vlastní zpracování

Pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k **podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy, smlouvy o vedení účtu** a ke vkladu **zástavního práva** do katastru nemovitostí. Banka také často požaduje vinkulaci pojistek z životního pojištění a z pojištění nemovitosti.

Úvěrová smlouva je rozhodující dokument v realizační fázi, který upravuje vztah mezi klientem a hypoteční bankou, její nedílnou součástí jsou i obchodní podmínky banky, v nichž jsou vymezena práva a povinnosti obou smluvních stran a další skutečnosti, které neobsahuje úvěrová smlouva. [5]

Náležitosti úvěrové smlouvy:

- závazek banky poskytnout klientovi úvěr v určité výši,
- závazek dlužníka úvěr splatit a zaplatit úroky v řádném čase,
- úroková sazba,
- účel, na nějž je úvěr poskytován,
- podmínky čerpání úvěru,
- sankční podmínky,
- číslo účtu klienta,
- způsob zajištění.

Po splnění všech uvedených podmínek může klient začít úvěr čerpat. Hypoteční úvěr nelze čerpat hotově. Aby banka měla jistotu, že účel použití hypotečního úvěru je klientem dodržen, lze čerpat hypoteční úvěr většinou pouze bezhotovostní formou, cestou proplácení faktur nebo úhrady závazků z kupní smlouvy. Bezhotovostní forma čerpání úvěru usnadňuje kontrolu banky nad tím, jak jsou peníze použity. [5]

Úvěr lze čerpat:

- **jednorázově** - koupě již existující nemovitosti, splacení jiného úvěru použitého na financování investic do nemovitosti;
- **postupně** - výstavba nové nemovitosti, nebo zhodnocování formou rekonstrukce, modernizace a oprav.

Okamžikem prvního čerpání úvěru banka zahajuje proces zvaný „správa hypotečního úvěru“, který zahrnuje kontrolu pravidelnosti a správnosti splácení hypotečního úvěru a realizaci postupů při nesplácení hypotečních úvěrů dle splátkového plánu. Splátkový plán banka vypracovává pro kontrolu čerpání a splácení úvěru a v něm podrobně stanoveno, kdy a v jakých částkách má docházet k čerpání a splácení úvěru a úroků. [5]

Hypoteční úvěr lze splácet:

- jednorázově,
- postupně,
- kombinace obou metod.

Jednorázové splácení hypotečního úvěru:

- **termínované** – odklad splátek až na konec doby splatnosti, kde splácení probíhá v kombinaci s životním pojištěním nebo stavebním spořením; dlužník splácí z hypotečního úvěru pouze úroky z úvěru a u toho si vytváří fondy, ze kterých pak v okamžiku splatnosti hypotečního úvěru uhradí dlužnou částku;
- **s dobou neurčitou** – klient splácí pouze úroky a nesplácí jistinu s tím, že v případě smrti dlužníka převezme na sebe dluh dědic, nebo jistina bude splacena z výnosu z prodeje zadlužené nemovitosti; v tomto případě je pro hypoteční banku hypoteční úvěr investicí typu získání věčné renty – věčného úroku a pro dlužníka je pak úrok jistou formou nájemného.
- **splatných na viděnou** – klient má možnost, aby dosud nesplacenou část jistiny splatil kdykoliv.

Postupné splácení hypotečního úvěru – patří k nejrozšířenějším metodám splácení a nejčastěji probíhá v pravidelných splátkách. Splátkou se rozumí součet úmoru a úroku. Úmor je splacená část doposud nesplaceného dluhu. Úrokem se rozumí částka rovnající se násobku úrokové sazby a jistiny za smluvené období. Při postupném splácení dlužník hypoteční úvěr splácí většinou v anuitních (konstantních) splátkách. [5]

Existují i další dva způsoby splácení hypotečního úvěru:

- **progresivní** – dlužník splácí rostoucí úmor a částky klesající úměrně ke klesající jistině;
- **degresivní** – dlužník splácí pravidelně konstantní částku úmoru a úměrně poklesu dosud nesplacené jistiny snižující se částku úroku.[5]

Výpočty úmoru:

➤ konstantní splácení
$$Ú_1 = A - I_1 = HU * i / (1 + i)^t - 1 \quad (2.3)$$

$$Ú_t = Ú_1 * (1 + i)^{t-1} \quad (2.4)$$

➤ degresivní splácení
$$Ú = HU / n \quad (2.5)$$

➤ progresivní splácení
$$Ú_1 = 2HU / (n^2 + n) \quad (2.6)$$

$$Ú_t = Ú_1 * t \quad (2.7)$$

Kde:

Ú úmor (Ú₁ je úmor v prvním splátkovém období)

HU výše poskytnutého hypotečního úvěru,

n počet období, za které má být úvěr splacen,

a výše konstantní splátky

I₁ úrokový výnos v prvním splátkovém období,

T splátkové období,

I platná úroková sazba.

Výpočet úrokového výnosu
$$I_t = J_t * i \quad (2.8)$$

Kde:

I_t úrokový výnos za dané splátkové období t,

J_t nesplacená část jistiny v daném splátkovém období. [5]

2.4 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční úvěry pro banku představují dlouhodobé pohledávky, dlouhodobě investované prostředky. Pokud se nechce hypoteční banka dostat do problémů se svou finanční rovnováhou a se svou likviditou, je zapotřebí, aby proti hypotečním úvěrům stály odpovídající dlouhodobé zdroje jejich krytí. Tento zdroj představují výnosy z vydávání a prodeje hypotečních zástavních listů. [5]

Hypoteční zástavní listy jsou českou právní úpravou definovány 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).“ [10, §28] Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.

Hypoteční zástavní listy představují zvláštní skupinu dluhopisů, které podle naší právní úpravy smějí vydávat pouze banky, které k tomu získaly zvláštní oprávnění od některého z centrálních orgánů. V České republice je pověřena vydáváním takových oprávnění Česká národní banka, a to se souhlasem ministerstva financí. [1]

„Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu.“ [10, §28]

Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu HZL je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70 % ceny zastavených nemovitostí. Vedle institutu řádného krytí funguje také tzv. náhradní krytí.

Náhradní krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty, a to jen:

- hotovostí,
- vklady u České národní banky,
- vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky,
- státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými Českou národní bankou podle zvláštního právního předpisu,
- státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou,
- dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu. [10, §31]

Takto kvalitní krytí činí z hypotečního zástavního listu jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů. HZL jsou tak vhodné pro konzervativní investory, kteří nemají příliš velké zkušenosti s angažmá na kapitálových trzích a nechtějí podstupovat významnější riziko. [1]

Hypoteční zástavní listy mají mnoho výhod. Jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva existující nemovitosti. Dvojí zajištění a fakt, že je mohou vydávat pouze hypoteční banky, které k tomu získaly zvláštní oprávnění, činí z HZL jistou a bezpečnou investici. Další výhodou zástavních listů je jejich výnosnost, protože úrok, který na základě vlastnictví zástavního listu obdržíte, je obvykle stanoven jako fixní. To znamená, že bude platit po celou dobu trvání HZL. V České republice je navíc tento výnos čistý, protože úrok totiž nepodléhá dani z příjmu jako například u termínovaných vkladů, nebo vkladních knížek. Protože jsou hypoteční zástavní listy veřejně obchodovatelné na burze, nebo na RM-systému, je snadná jejich koupě i následný prodej.

2.5 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

Podpora hypotečního úvěrování spočívá v poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se každoročně stanovuje na základě průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku (viz tab. č.1). Pokud průměrná úroková sazba klesne pod určitou, předem danou hodnotu, tak se dotace pro nově uzavírané úvěry sníží, dotace se může snížit až na nulu, tzn. že k hypotečním úvěrům není státní podpora poskytována.

Tabulka č.1: **Výše státní podpory v závislosti na úrokové sazbě**

Průměrná sazba úroku	Výše příspěvku (procentní body)	Období poskytování příslušné výše příspěvku
8 %	4	Nebyly vytvořeny podmínky pro tuto výši příspěvku
7 - 8 %	3	2002
6 - 7 %	2	2003
5 - 6 %	1	2004
méně jak 5 %	0	2005

Zdroj:[19]; vlastní zpracování

Za rok 2004 činila výše průměrné sazby úroku k hypotečním úvěrům 4,92 procentních bodů podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb . o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. Z tohoto důvodu pro příslušné hypoteční úvěry, u kterých bylo zahájeno čerpání po 1. únoru 2005 včetně, je výše poskytované státní podpory nula, a to až do doby změny úrokové sazby banky nebo nejdéle do 5 let, kdy je Ministerstvo pro místní rozvoj povinno podle nařízení vlády výši podpory přepočítat.

Tabulka č.2: **Výše anuitní splátky s podporou a bez státní podpory**

Výše čerpaného hypotečního úvěru v Kč	1 000 000	1 000 000
Úroková sazba hypotečního úvěru (v %)	5,5	5,5
Datum 1. čerpání	do 31.1.2005 včetně	po 1.2.2005 včetně
Výše státní podpory v Kč / za měsíc	489	0
Výše státní podpory v procentních bodech	1	0
Výše anuitní splátky bez podpory v Kč / za měsíc	10 853	10 853
Výše anuitní splátky s podporou v Kč / za měsíc	10 364	10 853
Výše anuitních splátek v Kč / za jeden rok	124 368	130 236

Zdroj:[19]; vlastní zpracování

Rodině, která si vzala hypoteční úvěr v hodnotě 1 000 000 do 31.1.2005 stát poskytl státní podporu ve výši 489 Kč za měsíc, její anuitní splátka činila 10 364. Tato rodina zaplatí na splátkách hypotečního úvěru za jeden rok celkem 124 368 Kč. Rodině, která si vzala hypoteční úvěru po 1.2.2005 nebyla poskytnuta státní podpora a její anuitní splátka činila 10 853 Kč a celkem za jeden rok zaplatí 130 236 Kč což znamená, že první rodina ušetří oproti druhé 5 862 Kč za každý rok splácení hypotečního úvěru.

2.5.1 Příspěvek fyzickým osobám

Na státní finanční příspěvek mají nárok všechny **fyzické osoby** - občané ČR s trvalým pobytem na území České republiky, které **hypoteční úvěr použily na výstavbu či pořízení nového bytu nebo rodinného domu** na území České republiky. Příspěvek se poskytuje po celou dobu splácení hypotečního úvěru, **nejdéle však po dobu 20 let.**

Příspěvek se poskytuje od počátku splácení hypotečního úvěru, pokud je použit na:

- na výstavbu bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změnu stavby, kterou vznikne nový bytový prostor z nebytového prostoru, včetně nástavby, půdní vestavby nebo přístavby; kolaudační rozhodnutí musí nabýt právní moci do čtyř let od nabytí právní moci stavebního povolení;
- na koupi nově postaveného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, dojde-li k uzavření kupní smlouvy do dvou let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí; pokud na jejich výstavbu nebyl již příspěvek poskytnut;
- na koupi a dostavbu rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu; pokud na jejich výstavbu již nebyl příspěvek poskytnut a kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do dvou let od uzavření kupní smlouvy;
- ke splacení sjednaného úvěru (po 1.1.1995) na financování počátečního období stavby, pokud již nebyl příspěvek poskytnut. [7]

Platí, že příspěvek může být poskytnut na výstavbu i více bytů. Jako zástava musí sloužit především pořizovaný dům nebo byt. Po dobu čerpání příspěvku nesmí být provedena změna užívání bytu k jiným účelům než bydlení. Příspěvek nesmí být poskytnut v jiné měně než české. [7]

2.5.2 Příspěvek k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let

Žadatel o poskytnutí příspěvku musí být mladší 36 let, nesmí být vlastníkem objektu k bydlení a starší kupovaný rodinný dům či byt se musí stát jeho výlučným vlastnictvím. V případě manželů, musí věkovou podmínku splnit i partner. Dotaci mohou mladí lidé získat k hypotečnímu úvěru na pořízení starší nemovitosti (byt nebo rodinný dům s jednou bytovou jednotkou starší 2 let, který se nachází v ČR) k bydlení. Cílem dotace je zvýšit dostupnost bydlení pro mladé lidi a napomoci jim k pořízení vlastního bydlení. [8]

V případě pořízení bytu bude poskytnuta dotace na hypoteční úvěr do výše max. 800 tis. Kč a na domek s jedním bytem na výši hypotéky max. 1,5 mil Kč (viz tab. č.3). Příspěvek se poskytuje na dobu splácení, nejdéle podobu 10 let a kupovaný rodinný dům nebo byt musí být nejméně dva roky po kolaudaci. [9]

Tabulka č.3: Srovnání dvou typů státní podpory k hypotečním úvěrům

	Podpora na nové byty	Státní podpora pro mladé
Věk žadatele	nerozhoduje	do 36 let
Stáří nemovitosti	pouze nové	starší 2 let
Vlastnictví jiné nemovitosti	možné	nelze
Limity	800 tis. Kč (byt)	80 m ² (byt)
	1,5 mil. Kč (dům)	120 m ² (dům)
Aktuální podpora	0 %	0 %

Zdroj: [11]; vlastní zpracování

2.5.3 Dotace právnickým osobám

Statní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby **právnickým osobám**, které **neprovádějí** bytovou výstavbu **v rámci své podnikatelské činnosti** má podobu dotace.

Dotace právnickým osobám se poskytuje za podmínky, že byl hypoteční úvěr sjednán se **splatností nejdéle na 20 let** a byl použit na následující účely:

- na výstavbu bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změnu stavby, kterou vznikne nový byt z prostor nezpůsobilých k bydlení, pokud tyto prostory nikdy nebyly nebo nesloužili k bydlení nejméně pět let,
- na koupi pozemku na území ČR, pokud bude na tomto pozemku realizována výstavba s použitím hypotečního úvěru. [7]

Obdobně jako u příspěvku i dotace může být poskytnuta na výstavbu jednoho, ale i více bytů. Na rozdíl od příspěvku, na dotace může být koncem kalendářního roku použita pouze ta část celkového úhrnu prostředků určených na podporu hypotečního úvěrování, která do konce běžného roku nebude použita na uspokojení nároků fyzických osob. Tyto zbývající prostředky rozdělí Ministerstvo financí mezi jednotlivé hypoteční banky v odpovídajícím poměru. [7]

Absolutní výše státní podpory je pro jednotlivé případy limitována maximální výší hypotečního úvěru, na který se může vztahovat. Podpora se vztahuje na hypoteční úvěr nebo jeho část, jehož souhrnná výše nepřekročí:

- 1.500.000 Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu s jedním bytem,
- 2.000.000 Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu se dvěma byty,
- 12.000 Kč za 1 m² celkové podlahové plochy bytu, nejvýše však 800.000 Kč na jeden byt v bytovém domě s více než dvěma byty,

- 12.000 Kč na 1m² celkové podlahové plochy bytu, nejvýše však 800.000 Kč na jeden byt, pokud přístavbou, vestavbou, půdní nástavbou nebo stavebními úpravami vznikne nový byt s podlahovou plochou nejméně 40 m².

Takto stanovený limit může být v prvních třech případech zvýšen o 200 000 Kč, bude-li hypoteční úvěr použit také na zakoupení pozemku k výstavbě. Překračuje-li hypoteční úvěr uvedené limity, podpora se poskytne pouze na část úvěru nepřesahující tyto limity. [7]

3 Empirická komparativní analýza vybraných hypotečních bank

Poskytovat hypoteční úvěry a zároveň vydávat hypoteční zástavní listy mohou pouze banky na základě zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, kterým bylo k této činnosti vydáno zvláštní povolení k vydávání hypotečních zástavních listů podle zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech.

V současné době má oprávnění (licenci) k vydávání hypotečních zástavních listů (emitent hypotečních zástavních listů) těchto 11 bank:

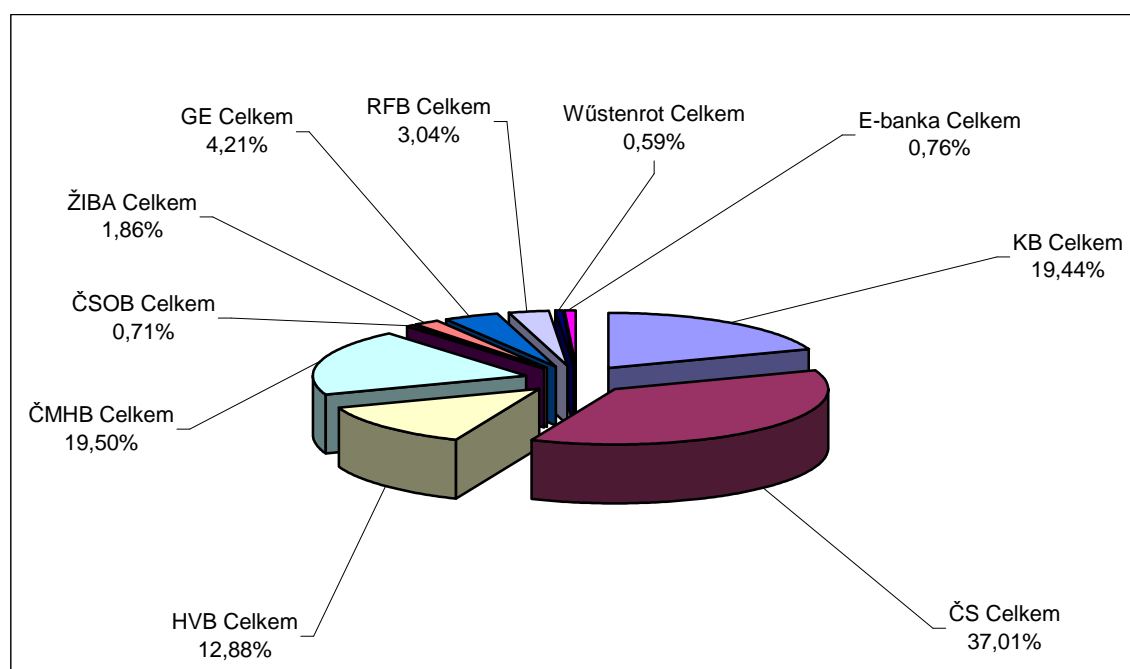
- Komerční banka, a.s.,
- Česká spořitelna, a.s.,
- Hypoteční banka, a.s.,
- Československá obchodní banka, a.s.,
- Raiffeisenbank a.s.,
- GE Capital Bank, a.s.,
- Živnostenská banka, a.s.,
- HVB Bank Czech Republic a.s.,
- Wüstenrot hypoteční banka a.s.,
- eBanka, a.s.,
- Volksbank CZ, a.s.

Zdroj : [12]

Ostatní banky nemohou HZL vydávat a tudíž nemohou poskytovat úvěry, které by byly poskytovány ze zdrojů získaných z vydaných hypotečních zástavních listů.

V úvodu praktické části je zobrazen graf. Podle tohoto grafu byly vybrány 3 banky, u kterých bude provedena komparativní analýza hypotečních úvěrů. Graf ukazuje podíl jednotlivých bank na celkovém objemu hypotečních úvěrů k 31.12.2005. Po uvedeném grafu následuje analýza hypotečních úvěrů vybraných bank.

Graf.č.1: Podíl jednotlivých bank na celkovém objemu HÚ k 31.12.2005 (v %)



Zdroj: [20]; vlastní zpracování

Největší podíl v poskytování hypotečních úvěrů tvoří Česká spořitelna s 37,01 %. Na druhém místě je Českomoravská hypoteční banka s 19,50 %. Třetí místo obsadila Komerční banka s 19,44 % a čtvrté místo patří HVB Bance s 12,88 %. Dále pak následuje GE Money Bank 4,21 %, Reiffeisenbank 3,04 %, Živnostenská banka 1,86 %, E-banka 0,76 %, ČSOB 0,71 % a poslední místo patří bance Wüstenrot s 0,59 %.

Pro komparativní analýzu hypotečních úvěrů jsem vybrala tři banky, které mají vedoucí postavení v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

V praktické části jsou porovnávány tyto tři banky:

- **Česká spořitelna a.s.,**
- **Hypoteční banka a.s.,**
- **Komerční banka a.s.**

Pro analýzu hypotečních úvěrů vybraných bank byla navržena případová studie. Jde o mladé klienty, kteří chtějí investovat do svého bydlení. Oba dva jsou absolventi vysoké školy na počátku své profesní kariéry a bez dostatku vlastních finančních prostředků na koupi nového domu. Chtějí si koupit ekonomický dům v hodnotě 2 mil. Kč a pozemek na stavbu v hodnotě 500 000 Kč. Předmětem mého zkoumání je zjistit, jaké možnosti jim současný bankovní trh nabízí a vybrat pro ně nejvhodnější hypoteční úvěr.

Úvodem bude zobrazen profil každé porovnávané banky. Poté bude následovat analýza jednotlivých typů hypotečních úvěrů. Jako hlavní kritéria hypotečního úvěru u bank je zvolena maximální výše úvěru, minimální úroková sazba při jednoleté, tříleté a pětileté fixaci, druhy splácení a možnost mimořádné splátky bez sankce. Úrokové sazby jsou uvedeny k 10.2.2006.¹ Po jednotlivých charakteristikách hypotečního úvěru bude následovat přehled výhody hypotečních úvěrů u vybraných bank a poplatky, které banky vyžadují. Poplatky budou zařazeny také do konečné tabulky. Na závěr bude vyhodnocen z každé banky hypoteční úvěr s nejlepšími parametry pro můj zvolený příklad.

3.1 Česká spořitelna

Kořeny České spořitelny sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny. Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost. Téměř pět a půl milionu klientů, které dnes Česká spořitelna má, hovoří zcela jasně o jejím pevném postavení na českém trhu. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem silné středoevropské Finanční skupiny Erste Bank s 12,5 miliony klientů. Tato banka obsahuje v současné době přes 5 mil. klientů prostřednictvím 647 poboček.

¹ Banky ve svých nabídkách uvádějí minimální úrokovou sazbu, proto i já ve své práci tuto sazbu zachovám. Min.úrokovou sazbu dostane jen málo žadatelů o úvěr, většinou banky poskytují tzv.garantovanou sazbu, které je vyšší než min.úroková sazba.

Česká spořitelna získala v roce 2005 titul Nejdůvěryhodnější bankou roku v soutěži MasterCard Banka roku. Ve čtvrtém ročníku soutěže se České spořitelně podařilo získat druhé místo v kategoriích Banka roku, Nejdynamičtější banka a obhájit také titul Hypotéka roku. V září 2005 opětovně získala Česká spořitelna významné mezinárodní ocenění Banka roku pro Českou republiku v prestižní soutěži The Banker Awards 2005. [13]

Mezi produkty hypotečního bankovníctví České spořitelny patří:

- **Hypotéka Hypohit,**
- **Hypotéka Nové TOP Bydlení,**
- **Novomanželská hypotéka,**
- **Hypotéka Bonus,**
- **Hypotéka Podnikatel,**
- **Hypotéka Standard,**
- **Hypotéka Student+.** [13]

Hypotéka Hypohit

Je určena fyzickým osobám pro financování nemovitostí pro bydlení, kteří preferují krátkou fixaci úrokové sazby. Dlouhodobý účelový úvěr se splatností až 25 let, s pevnou úrokovou sazbou **fixovanou** na 1, 2 nebo 3 roky. Pro všechny klienty je garantována úroková sazba v prvním období fixace a splácí se formou pravidelných měsíčních splátek, tzv. anuit. Hypotéka Hypohit je poskytována **až do 90 % hodnoty nemovitosti**. Tento druh hypotéky lze čerpat jednorázově nebo postupně.

Výhody:

- okamžité pořízení objektu bydlení v současných cenách pro vlastní bydlení i jako investice,
- garantovaná úroková sazba pro všechny klienty v prvním období fixace,
- získání úvěru až do 90 % hodnoty nemovitosti,
- možnost financovat z úvěru všechny prokazatelné vedlejší náklady související s Vaším záměrem,
- dlouhou dobu splatnosti, která snižuje momentální zatížení rodinného rozpočtu.

Hypotéka Nové TOP Bydlení

Je určena fyzickým osobám pro financování nemovitostí pro bydlení, kteří preferují delší fixaci úrokové sazby. Dlouhodobý účelový úvěr se splatností až 25 let, s pevnou úrokovou sazbou **fixovanou** na 4, 5, 10 nebo 15 let. Pro všechny klienty je garantována úroková sazba v prvním období fixace a splácí se formou pravidelných měsíčních splátek, tzv. anuit. Je poskytována **až do 90 %** hodnoty nemovitosti. U pětileté fixace nabízí snížení měsíčních splátek na první období fixace, které umožní lépe sestavit rodinný rozpočet (tato nabídka platí do celkové splatnosti úvěru 20 let).

Výhody:

- okamžité pořízení objektu bydlení v současných cenách pro vlastní bydlení i jako investice,
- garantovaná úroková sazba pro všechny klienty v prvním období fixace,
- získání úvěru až do 90 % hodnoty nemovitosti,
- u pětileté fixace snížení měsíční splátky na první období fixace,
- dlouhá doba splatnosti, která snižuje momentální zatížení rodinného rozpočtu. [13]

Novomanželská hypotéka

Je určena mladým lidem do **36 let** na pořízení vlastního bydlení. Jedinou podmínkou na poskytnutí tohoto úvěru je věk jednoho z žadatelů, který v době podání žádosti nesmí být vyšší než 36 let. V rámci této hypotéky lze získat **sníženou splátku na období 5 let**, možnost odkladu splácení jistiny úvěru na období jednoho roku, pro první období fixace úrokovou sazbu sníženou o 0,2 % oproti garantované sazbě nabízené pro hypotéku Hypohit nebo Nové TOP Bydlení. Doba splatnosti je až 30 let. Novomanželskou hypotéku lze získat **až do výše 90 %** hodnoty zastavené nemovitosti. [20]

Výhody:

- příležitost pořídit si bydlení s výrazným snížením splátek v prvních pěti letech a splnit si své sny již dnes,
- získání úvěru až do 90 % hodnoty nemovitosti,
- dlouhá doba splatnosti, která snižuje momentální zatížení rodinného rozpočtu. [13]

Hypotéka Bonus

Je určena fyzickým osobám pro financování vlastního bydlení, kteří mají příjmy, z nichž mohou bez problémů splácet hypotéku, ale z jakýchkoli důvodů nemohli v minulosti naspořit vlastní prostředky, jež by investovali do bydlení. Dlouhodobý účelový úvěr k financování investic do nemovitosti je poskytována s **pevnou úrokovou sazbou** stanovenou na 1, 2, 3, 4 nebo 5 let. Splácí se formou pevných pravidelných měsíčních splátek, tzv. anuit a je poskytována **až do výše 100 %** hodnoty nemovitosti (maximálně do 6 mil. Kč).

Výhody:

- okamžitý nákup vlastního bydlení v současných cenách,
- získání úvěru až do 100 % hodnoty nemovitosti,
- dlouhá dobu splatnosti, která snižuje zatížení rodinného rozpočtu. [13]

Hypotéka Podnikatel

Je určena fyzickým osobám, které mají příjmy z podnikání. Dlouhodobý úvěr k financování investic do rodinných domů a bytů, se splatností až 25 let a s pevnou úrokovou sazbou **fixovanou** na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let. Pro všechny klienty je garantována úroková sazba v prvním období fixace a splácí se formou pravidelných měsíčních splátek, tzv. anuit. Je poskytována **až do výše 90 %** hodnoty zastavené nemovitosti. Minimální podíl vlastních prostředků klienta je **ve výši 30 %** celkových nákladů.

Výhody:

- okamžité pořízení objektu bydlení v současných cenách,
- garantovaná úroková sazba pro všechny klienty v prvním období fixace,
- získání úvěru až do 90 % hodnoty nemovitosti,
- možnost financovat z úvěru všechny prokazatelné vedlejší náklady související s Vaším záměrem,
- dlouhá dobu splatnosti, která snižuje momentální zatížení rodinného rozpočtu. [13]

Hypotéka Standard

Dlouhodobý účelový úvěr k financování investic do nemovitostí. Určen fyzickým osobám a s dobou splatnosti **až 25 let**. Je poskytován s pevnou úrokovou sazbou stanovenou na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let a je splácen formou pevných pravidelných měsíčních částek. Lze jej poskytnout **do výše 90 %** hodnoty nemovitosti.

Výhody:

- okamžitý nákup nemovitosti v současných cenách,
- dlouhou dobu splatnosti, která snižuje zatížení rodinného rozpočtu,
- získání úvěru až do 90 % hodnoty nemovitosti,
- možnost výběru z krátké a dlouhé doby fixace. [13]

Hypotéka Student+

Je určena všem klientům, kteří využívají nebo využívali studentský produkt Programu Student+ s pravidelným měsíčním příjmem poukazovaným na účet u České spořitelny, po dobu minimálně 6 měsíců před žádostí o hypoteční úvěr. Nabídka tohoto produktu je časově omezena do konce roku 2007. V tomto druhu hypotéky lze získat mimořádně zvýhodněnou sazbu na úrovni **vyhlašované prime rate**, a to bez ohledu na zvolenou fixaci úrokové sazby, zvýhodnění úrokové sazby platí pouze v prvním období její platnosti a dlouhou dobu splatnosti. Doba splatnosti **až 25 let**. Je poskytován s pevnou úrokovou sazbou stanovenou na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let a je splácen formou pevných pravidelných měsíčních částek. Lze jej poskytnout **do výše 90 %** hodnoty nemovitosti. Zvýhodněnou nabídku pro uživatele studentského produktu Program Student+ je možné využít vždy jen na jednu hypotéku.

Výhody:

- okamžitý nákup nemovitosti v současných cenách,
- zvýhodněnou sazbu na úrovni vyhlašované prime rate,
- dlouhou dobu splatnosti, která snižuje zatížení rodinného rozpočtu,
- získání úvěru až do 90 % hodnoty nemovitosti,
- možnost výběru z krátké a dlouhé doby fixace. [13]

Porovnání hypotečních úvěrů České spořitelny

Porovnání je provedeno z hlediska maximální výše hypotečního úvěru, min.úrokové sazby při jednoleté, tříleté a pětileté fixaci, variant splácení a možnosti předčasné splátky bez sankcí.

Tabulka č.4: Porovnání hypotečních úvěrů České spořitelny

Typ úvěru	Maximální výše úvěru	Min.úroková míra při fixaci (% p.a.)			Varianta splácení	Mimořádná splátka bez sankcí
		1 rok	3 roky	5 let		
Hypotéka Hypohit	90 % ceny nemovitosti	3,39	3,99	x	anuitní	pouze při vypršení fixace a při změně úrokové sazby
Hypotéka Nové TOP Bydlení	90 % ceny nemovitosti	x	x	4,49	anuitní progresivní	kdykoliv
Novomanželská hypotéka	90 % ceny nemovitosti	3,19	3,79	4,29	anuitní progresivní	pouze při vypršení fixace a při změně úrokové sazby
Hypotéka Bonus	100 % ceny nemovitosti	3,89	4,49	4,99	anuitní	pouze při vypršení fixace a při změně úrokové sazby
Hypotéka Podnikatel	90 % ceny nemovitosti	3,89	4,49	4,99	anuitní progresivní	pouze při vypršení fixace a při změně úrokové sazby
Hypotéka Standard	90 % ceny nemovitosti	2,99	3,79	3,99	anuitní	pouze při vypršení fixace a při změně úrokové sazby
Hypotéka Student+	90 % ceny nemovitosti	2,99	3,79	3,99	anuitní	pouze při vypršení fixace a při změně úrokové sazby

Zdroj: [13]; vlastní zpracování

3.1.2 Vyhodnocení nejlepšího hypotečního úvěru České spořitelny

U České spořitelny jsem jako hypoteční úvěr s nejlepšími parametry vyhodnotila Novomanželskou hypotéku. Největší výhodou tohoto úvěru spatřuji v nízkých úrokových sazbách. Další předností této hypotéky je možnost půjčit si až 90 % ceny nemovitosti. Třetí důležitou předností je, že klient má možnost splácet hypoteční úvěr progresivně, což umožňuje mladým lidem na počátku profesní kariéry snížení finančního zatížení v počátečním období splácení úvěru.

Hypoteční úvěr Standard sice nabízí velice nízkou úrokovou sazbu, ale tato sazba je sazba minimální, a pravděpodobnost, že klient získá tuto sazbu je velmi malá. Nárok mají pouze ti klienti, kteří jsou dokonale bonitní a splňují všechny podmínky banky. Tzn. čím vyšší příjem, tím lepší podmínky při získání nízké úrokové sazby. Konkrétní úroková sazba bude klientovi přidělena až po pečlivém přezkoumání příjmů a výdajů, v závislosti na výši požadovaného úvěru a jeho typu, době splatnosti atd. Záleží tedy na vnitřních propočtech banky a na celkovém rozpětí min. a max. úrokové sazby. Pravděpodobnost získání min.úrokové sazby je pouze cca 10 %.

Česká spořitelna požaduje za poskytnutí hypotečního úvěru několik poplatků. Stanovila svým klientům poplatky při schválení úvěru ve výši 0,90 % za zpracování úvěru a za vyhodnocení žádosti o úvěr 2 000 Kč. Minimální poplatek činí 9 500 Kč a maximální poplatek banka stanovila na 25 000 Kč.

Poplatek za vedení účtu se státní podporou a bez státní podpory činí 150 Kč měsíčně. Tyto poplatky se týkají všech hypotečních úvěrů, které Česká spořitelna svým klientům nabízí.

3.2 Hypoteční banka

Moderní, vstřícná a stabilní banka zaměřená výhradně na poskytování hypotečních úvěrů. Díky své specializaci přistupuje ke klientům individuálně, nabízí jim řešení šité na míru a poskytujeme profesionální poradenství. Do 31. prosince 2005 zněla jejich obchodní firma "Českomoravská hypoteční banka, a.s.", s účinností od 1. ledna 2006 došlo k její změně na "Hypoteční banka, a.s."

Banka vznikla 10. ledna 1991 a původně působila jako univerzální banka regionálního charakteru. V září roku 1995 získala oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy a stala se tak první bankou specializovanou pouze na hypoteční úvěry v České republice. Dlouhodobě si udržuje přední pozici v oblasti hypotečních úvěrů. Je také největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice.

Její obchodní síť tvoří 13 poboček (Praha, Hradec Králové, Liberec, Teplice, Karlovy Vary, Plzeň, České Budějovice, Jihlava, Pardubice, Brno, Zlín, Olomouc a Ostrava), hypoteční kanceláře, poradenská místa a široká síť externích hypotečních poradců po celé České republice.

Za rok 2005 Hypoteční banka získala první místo v soutěži Banka roku v kategorii Hypotéka roku. Jejich webové stránky obsadily první místo v soutěži WebTop100 v oboru finance. A také získala třetí místo v soutěži Zlatá koruna v kategorii Hypotéky na základě hlasování o nejlepší finanční produkty roku 2005. [17]

V oblasti hypotečního bankovníctví nabízí Hypoteční banka svým klientům jak klasické hypoteční úvěry, tak jednu americkou hypotéku. Mezi produkty hypotečního bankovníctví Hypoteční banky patří:

- **Hypotéka do 85 %,**
- **Hypotéka do 100 %,**
- **Hypotéka na družstevní bydlení,**
- **Hypotéka bez doložení příjmu.**

Hypotéka do 85 %

Je určena fyzickým osobám starším 18-ti let. Hypotéka do 85 % může být použita na investici do nemovitosti a je určena pro úvěry nad **70 % hodnoty** pořizované nemovitosti. Hypotéka je poskytována **až do výše 85 %** zástavní hodnoty nemovitosti (minimální výše je 300 tis. Kč). V případě potřeby má klient možnost část úvěru **přesahující 70 % ceny** nemovitosti kdykoliv **splatit bez sankcí a poplatků**. **Fixní sazbu** lze zvolit na 1 rok, 3 roky, 5, 10 nebo 15 let.

Výhody:

- okamžitý nákup nemovitosti v současných cenách,
- získání úvěru až do výše 85 % zástavní hodnoty nemovitosti,
- mimořádná splátka bez sankcí a poplatků. [17]

Hypotéka do 100 %

Je určen fyzickým osobám starším 18-ti let. Hypotéka do **100 %** může být použita na financování investic do vlastního bydlení a stavebního pozemku na území České republiky a je určena pro úvěry **nad 85% hodnoty** pořizované nemovitosti. Hypotéka je poskytována **až do výše 100 %** zástavní hodnoty nemovitosti (minimální výše je 300 tis. Kč). Dobu splatnosti lze zvolit v rozmezí **5 – 30 let**. Po dobu čerpání klient hradí pouze úroky z aktuálně čerpané částky úvěru a po úplném vyčerpání splácí úvěr formou pravidelných měsíčních splátek (tzv. anuit). Klient má možnost část úvěru **přesahující 70 % ceny** nemovitosti kdykoliv **splatit bez sankcí a poplatků**. **Fixní sazbu** lze zvolit na 1 rok, 3 roky, 5, 10 nebo 15 let.

Výhody:

- okamžitý nákup nemovitosti v současných cenách,
- možnost získat okamžitě peněžní prostředky až do výše 100 % zástavní hodnoty nemovitosti,
- dlouhou dobu splatnosti, která snižuje zatížení rodinného rozpočtu. [17]

Hypotéka na družstevní bydlení

Je určena fyzickým osobám starším 18-ti let. Hypotéka na družstevní bydlení může být použita na investici do nemovitosti v družstevním vlastnictví na území České republiky, kde **předmětem zajištění musí být vždy jiná nemovitost než je objekt úvěru.** Čerpání hypotéky lze pouze **jednorázově.** Hypoteční úvěr je poskytován až **do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti.** Čerpání je **účelové bezhotovostní** a provádí se na účet prodávajícího uvedeného v kupní smlouvě nebo dodavatele. **Fixní sazbu** lze zvolit na 1 rok, 3 roky nebo 5 let.

Výhody:

- možnost získat okamžitě peněžní prostředky na investici do nemovitosti v družstevním vlastnictví,
- krátká doba fixace,
- dlouhou dobu splatnosti, která snižuje zatížení rodinného rozpočtu. [17]

Hypotéka bez doložení příjmu

Je určena fyzickým osobám starším 18-ti let s trvalým pobytem na území České republiky. **Žadatelem je fyzická osoba, která nedokládá standardním způsobem příjmy pro splácení hypotečního úvěru.** Hypotéka bez doložení příjmu dovoluje vzít si úvěr i těm, kteří podle dosud běžného schématu ověřování bonity nebyli schopni získat úvěr, ale jejich finanční situace jim splácení hypotečního úvěru umožňuje. Typickým příkladem může být žena po mateřské dovolené či nově začínající podnikatelé. Minimální zástavní hodnota nemovitosti jako zajištění úvěru musí být 1 mil. Kč. Hypoteční úvěr je poskytován maximálně **do výše 50 % zástavní hodnoty nemovitosti** (minimální výše je 200 000 Kč a maximální výše je 5 000 000 Kč). Dobu splatnosti si můžete zvolit v rozmezí 5 – 30 let. Po dobu čerpání klient hradí pouze úroky z aktuálně čerpané částky úvěru a po úplném vyčerpání hradí formou pravidelných měsíčních splátek (tzv. anuit) formou **degresivních splátek.** **Fixní sazbu** lze zvolit na 1 rok, 3 roky, 5, 10 nebo 15 let.

Výhody:

- nepožaduje se standardní potvrzení o příjmu ani daňové přiznání,
- dlouhou dobu splatnosti, která snižuje zatížení rodinného rozpočtu. [17]

Porovnání hypotečních úvěrů Hypoteční banky

Rovněž u Hypoteční banky jsou porovnávány jednotlivé typy hypotečních úvěrů, které banka nabízí. Kritéria komparace jsou shodná s předchozí tabulkou, kde byly porovnávány hypoteční úvěry České spořitelny.

Tabulka č.5: Porovnání hypotečních úvěrů Hypoteční banky

Typ úvěru	Maximální výše úvěru	Min.úroková míra při fixaci (% , p.a.)			Varianta splácení	Mimořádná splátka bez sankcí
		1 rok	3 roky	5 let		
Hypotéka do 85 %	85 % ceny nemovitosti	3,34	4,04	4,34	anuitní degresivní progresivní	pouze při vypršení fixace a při změně úrokové sazby
Hypotéka do 100 %	100 % ceny nemovitosti	3,89	4,59	4,89	anuitní progresivní	kdykoliv
Hypotéka na družstevní bydlení	70 % ceny nemovitostí	3,19	3,89	4,19	anuitní degresivní progresivní	kdykoliv
Hypotéka bez doložení příjmu	50 % ceny nemovitosti	4,15	4,85	5,15	anuitní	pouze při vypršení fixace a při změně úrokové sazby

Zdroj: [17]; vlastní zpracování

3.2.2 Vyhodnocení nejlepšího hypotečního úvěru Hypoteční banky

Z Hypoteční banky jsem zvolila jako hypoteční úvěr s nejlepšími parametry Hypotéku do 85 %. Tato hypotéka nabízí svým klientům hned několik výhod. Jako první je možnost získat částku až do 85 % z ceny zastavené nemovitosti. Druhá výhoda je nejnižší úroková sazba mezi hypotékami, které je možno použít na koupi domu. Třetí důležitou předností je, že klient má možnost splácet hypoteční úvěr progresivně, což umožňuje mladým lidem na počátku profesní kariéry snížení finančního zatížení v počátečním období splácení úvěru.

Hypoteční banka vyžaduje za poskytnutí hypotečního úvěru několik poplatků. Stanovila svým klientům poplatky při schválení úvěru ve výši 0,80 % za zpracování úvěru a za vyhodnocení žádosti o úvěr 2 000 Kč. Minimální poplatek činí 6 000 Kč a maximální poplatek banka stanovila na 25 000 Kč.

Poplatek za vedení účtu se státní podporou a bez státní podpory činí 150 Kč měsíčně. Tyto poplatky se týkají všech hypotečních úvěrů, které Hypoteční banka svým klientům nabízí.

3.3 Komerční banka

Komerční banka patří k nejvýznamnějším bankovním institucím nejen v České republice, ale i v regionu střední a východní Evropy. Skupina Komerční banky poskytuje klientům komplexní služby v oblasti drobného, podnikového a investičního bankovníctví. 7 400 zaměstnanců Komerční banky obsluhuje více než 1 450 000 klientů, kteří mohou využít rozsáhlé sítě 359 obchodních míst v celé České republice.

Komerční banka opětovně získala v prestižní soutěži MasterCard Banka roku nejvyšší ocenění, když byla odbornou porotou zvolena Bankou roku 2005. [18]

Komerční banka nabízí dva typy hypotečních úvěrů:

- **Hypoteční úvěr Klasik,**
- **Hypoteční úvěr Plus.**

Hypoteční úvěr Klasik

Jedná se o střednědobý a **dlouhodobý účelový úvěr**, zajištěný zástavním právem k nemovitosti. **Minimální výše** hypotečního úvěru je **200 000 Kč**. Je poskytován s pevnou úrokovou sazbou stanovenou na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15 let a je splácen formou pevných pravidelných měsíčních částek. Lze jej poskytnout **do výše 70 %** hodnoty nemovitosti. Lze čerpat **jednorázově nebo postupně po dobu 2 let** od zahájení čerpání. Splácet úvěr začnete po úplném vyčerpání hypotečního úvěru, a to formou pravidelných měsíčních anuitních částek. **Minimální doba** splatnosti hypotečního úvěru je **5 let**, **maximální doba** splatnosti je stanovena **do 30 let**. Bez sankcí lze úvěr splatit při skončení platnosti úrokové sazby, jinak činí **sankce až 25 %** z objemu předčasné splátky.

Výhody:

- okamžité pořízení objektu bydlení v současných cenách pro vlastní bydlení i jako investice,
 - získání úvěru až do 70 % hodnoty nemovitosti,
 - možnost výběr z krátké a dlouhé doby fixace,
 - dlouhou dobu splatnosti, která snižuje momentální zatížení rodinného rozpočtu.
- [18]

Hypoteční úvěr Plus

Dlouhodobý účelový úvěr k financování investic do nemovitostí určen fyzickým osobám s dobou splatnosti **až 30 let**. **Minimální doba** splatnosti hypotečního úvěru je **5 let**. **Minimální výše** hypotečního úvěru je **200 000 Kč**. Maximální výše hypotéky činí **100 %** obvyklé ceny nemovitosti. Je poskytován s pevnou úrokovou sazbou stanovenou na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15 let a je splácen formou pevných pravidelných měsíčních částek. Lze čerpat **jednorázově nebo postupně** po dobu 2 let od zahájení čerpání.

Výhody:

- úvěr lze splatit předčasně kdykoliv a bez jakýchkoliv sankcí,
- poskytován až do 100 % z ceny zastavené nemovitosti. [18]

Porovnání hypotečních úvěrů Komerční banky

Jako poslední porovnávání hypotečních úvěrů bude zobrazeno u Komerční banky. Budou ukázány odlišnosti jednotlivých typů hypoték, které Komerční banka svým klientům nabízí. Kritéria komparace jsou stejná jako u předešlých dvou tabulek.

Tabulka č.6: **Porovnání hypotečních úvěrů Komerční banky**

Typ úvěru	Maximální výše úvěru	Min.úroková míra při fixaci (%, p.a.)			Varianta splácení	Mimořádná splátka bez sankcí
		1 rok	3 roky	5 let		
Klasik	70 % ceny nemovitosti	3,29	4,01	4,17	anuitní	pouze při vypršení fixace a při změně úrokové sazby
Plus	100 % ceny nemovitosti	3,29	4,31	4,39	anuitní	kdykoliv

Zdroj: [18]; vlastní zpracování

3.3.2 Vyhodnocení nejlepšího hypotečního úvěru Komerční banky

Za hypoteční úvěr s nejlepšími parametry jsem u Komerční banky vybrala hypotéku Plus. Hypoteční úvěr Plus má jen o trochu vyšší úrokovou sazbu než hypoteční úvěr Klasik, ale zato poskytuje možnost půjčit si částku až do výše 100 % ceny nemovitosti a Klasik nabízí pouze do 70 % z ceny nemovitosti, což je pro dva absolventy s nedostatkem vlastních finančních prostředků velmi malá nabídka. Velkou výhodou pro hypoteční úvěr Plus spatřuji i možnosti kdykoliv učinit mimořádnou splátku bez sankcí.

Komerční banka vyžaduje za poskytnutí hypotečního úvěru několik poplatků. Stanovila svým klientům poplatky při schválení úvěru ve výši 0,80 % za zpracování úvěru a za vyhodnocení žádosti o úvěr 2 000 Kč. Minimální poplatek činí 9 000 Kč a maximální poplatek banka stanovila na 28 000 Kč. Poplatek za vedení účtu se státní podporou požaduje banka 150 Kč měsíčně a poplatek za vedení účtu bez státní podpory požaduje banka 100 Kč měsíčně. Tyto poplatky se týkají hypotečních úvěrů, které Komerční banka svým klientům nabízí.

3.4 Vyhodnocení hypotečního úvěru s nejlepšími parametry u vybraných bank

Po charakteristikách hypotečních úvěrů u zvolených bank, následuje konečná komparace hypotečních úvěru s nejlepšími parametry z každé vybrané banky, která je zobrazena v poslední tabulce. Z každé banky je vybrána nejlepší hypotéka a ta je porovnávána s hypotékami ostatních bank. Jako hlavní hodnotící kritéria jsem zvolila max. výši hypotečního úvěru, min. úrokovou míru, varianty splácení a možnost mimořádné splátky bez sankcí. Tato čtyři kritéria jsou zásadní při výběru hypotečního úvěru pro mou případovou studii mladých absolventů. Po tabulce následuje slovní vyhodnocení a výběr nejlepší hypotéky.

Novomanželskou hypotéku jsem vybrala jako nejlepší hypoteční úvěr od České spořitelny. Největší výhodou tohoto úvěru vidím v nízkých úrokových sazbách. K dalším zásadním výhodám patří možnost získání úvěru až do 90 % hodnoty nemovitosti a nabídka dlouhé doba splatnosti, která snižuje momentální zatížení rozpočtu. Pro mladé absolventy je důležitá také možnost splácení hypotečního úvěru progresivně, což jim umožňuje další snížení finančního zatížení v počátečním období splácení úvěru.

Jako nejvýhodnější hypoteční úvěr z Hypoteční banky jsem vybrala hypotéku do 85%. Tato hypotéka nabízí klientům 3 hlavní výhody. Mezi nejdůležitější patří nízká úroková míra, dále následuje možnost půjčky až do 85% z ceny nemovitosti a v neposlední řadě nabízí možnost progresivního splácení.

Z Komerční banky jsem zvolila jako hypoteční úvěr s nejlepšími parametry hypotéku Plus. Tento hypoteční úvěr má hned několik předností. Poskytuje možnost půjčit jsi peníze až do 100% ceny nemovitosti a to za nízké úrokové sazby, dále nabízí možnost uskutečnit mimořádnou splátku kdykoliv a bez poplatků.

Tabulka č.7: **Porovnání nejlepších hypotečních úvěrů z vybraných bank**

Typ úvěru	Maximální výše úvěru	Min.úroková míra při fixaci (% p.a.)			Varianta splácení	Mimořádná splátka bez sankcí
		1 rok	3 roky	5 let		
Novomanželská hypotéka Česká spořitelna	90 % ceny nemovitosti	3,19	3,79	4,29	anuitní progresivní	pouze při vypršení fixace a při změně úrokové sazby
Hypotéka do 85 % Hypoteční banka	85 % ceny nemovitosti	3,34	4,04	4,34	anuitní degresivní progresivní	pouze při vypršení fixace a při změně úrokové sazby
Plus Komerční banka	100 % ceny nemovitosti	3,29	4,31	4,39	anuitní	kdykoliv

Zdroj: [13], [17], [18]; vlastní zpracování

Jako absolutního vítěze ze všech typů hypotečních úvěrů, které vybrané banky poskytují, jsem vyhodnotila **Novomanželskou hypotéku od České spořitelny**. Tato hypotéka nabízí nejlepší kombinaci výhod pro mou zvolenou případovou studii. Bezkonkurenčně nejnižší úroková sazba je významnou výhodou pro výběr právě této hypotéky. Novomanželská hypotéka dále nabízí mnoho dalších neopomenutelných výhod. Klienti si mohou vybrat pevnou splátku 2 999 Kč při fixaci na jeden rok nebo 3 999 Kč při fixaci na pět let (pro hypotéku 1 mil. Kč). Úroková sazba je navíc zvýhodněna o 0,2 % oproti aktuální garantované sazbě (např. aktuální nejoblíbenější pětiletá fixace po snížení činí 3,99 % p.a. a jednoletá fixace 2,59 % p.a.). Klienti mohou místo pevné splátky využít také odklad splátek na jeden rok (t.j. platí pouze úroky). Novomanželská hypotéka nabízí také dobu splatnosti až 30 let, která klientům umožní v kombinaci se sníženou splátkou rozložit splácení úvěru do doby než získají vyšší příjem. Poskytuje půjčku až do 90 % hodnoty zastavené nemovitosti a tato půjčka může obsahovat i prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti (poplatky za bankovní služby, ocenění nemovitosti, realitní a právní služby, apod.). Díky Novomanželské hypotéce České spořitelny klienti dostávají mimořádnou příležitost pořídit si bydlení s výrazným snížením splátek v prvních pěti letech a splnit si své sny již dnes.

4 Závěr

Hypoteční úvěry mají specifický charakter. Je pro ně typické nejen zaměření na investice do nemovitostí, jejichž splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty, ale i jejich dlouhodobost. Hypoteční úvěry jsou všechny úvěry zajištěné nemovitostí a lze je poskytnout např. na koupi nemovitosti, stavebního pozemku, novostavby i vybavení domácnosti. Další možné účely jsou rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitosti, změna stavby a splacení úvěrů dříve poskytnutých na všechny výše uvedené účely atd.

Před podáním žádosti o hypoteční úvěr by měli klienti znát nespočet informací o tomto úvěru. Především charakter hypotečního úvěru a základní podmínky jeho poskytování, dále informace týkající se procedury schvalování, čerpání a splácení hypotečního úvěru, v neposlední řadě by měli znát i podmínky vydávání hypotečních zástavních listů a informace o poskytování státní podpory. Cílem teoretické části v mé bakalářské práci bylo tyto důležité informace získat. Snažila jsem se především analyzovat hypoteční úvěr, proces hypotečního úvěrování, hypoteční zástavní listy a poskytovanou státní podporu.

V praktické části jsem provedla komparativní analýzu hypotečních úvěrů, které nabízejí vybrané hypoteční banky. Výběr bank záležel na jejich podílu na celkovém objemu hypotečních úvěrů. V praktické části jsem porovnávala Českou spořitelnu, Hypoteční banku a Komerční banka. Po profilu každé vybrané banky následovala analýza jednotlivých typů hypotečních úvěrů. Jako hlavní kritéria hypotečního úvěru u bank byla zvolena maximální výše úvěru, minimální úroková sazba při jednoleté, tříleté a pětileté fixaci, druhy splácení a možnost mimořádné splátky bez sankce. Tato kritéria jsem zvolila jako nejdůležitější pro mou zvolenou případovou skupinu mladých absolventů vysoké školy. Jako absolutně nejlepší hypoteční úvěr, ze tří vybraných bank, jsem zvolila Novomanželskou hypotéku od České spořitelny, která nabízí žadatelům nespočet výhod. Za největší plus toho hypotečního úvěru považuji nízkou úrokovou sazbu. Další předností toho úvěru je možnost půjčky až do 90% ceny nemovitosti.

Novomanželská hypotéka také nabízí možnost splácení úvěru progresivně, což umožňuje mladým lidem, na začátku své profesní kariéry, snížení finančních nákladů v počátečním období splácení úvěru.

Vypracování této bakalářské práce pro mě znamenalo velký přínos do mého budoucího života. Po ukončení studia na vysoké škole se dostanu do stejné situace jako má případová studie a bude pro mě mnohem snažší rozhodování, jaký hypoteční úvěr zvolím, protože už vím jak postupovat při žádosti a jaká kritéria jsou u toho typu úvěru nejdůležitější.

Seznam literatury

- [1] BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F.: *Jak správně na hypotéky*. Praha: Grada, 2000. ISBN 80-7169-997-7.
- [2] BARTOŠEK, K., FELSBERGOVÁ, D., JAROŠ., P.: *Bankovnictví v České republice*. Bankovní institut, Praha 1998.
- [3] FABOZZI, F., J., MODIGLIANI, F.: *Capital markets; Institutions and Instruments*. Prentice-Hall International, New York 1992, ISBN 0-13-591116-8.
- [4] LANDOROVÁ, A., JÁČOVÁ, H., NESLÁDKOVÁ, M., *Obchodní bankovnictví*. 1 vyd. Technická univerzita v Liberci: 2002. 273 s. ISBN 80-7083-607-5.
- [5] SŮVOVÁ, H. a kol.: *Specializované bankovnictví*. Praha: Bankovní institut, 1997, ISBN 80-902243-2-6.
- [6] SÝROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2000. ISBN 80-7169-978-0.
- [7] Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby.
- [8] Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.
- [9] Nařízení vlády č. 32/2004 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.
- [10] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

- [11] BUKAČ,P. : *Hypoteční úvěry* [online]. c2004 [cit. 31. 3. 2005].
Dostupné z: <[http:// www.mesec.cz](http://www.mesec.cz) >
- [12] Česká národní banka [online]. [cit. 2.1. 2006]. Dostupné z: <[http:// www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)>
- [13] Česká spořitelna [online]. [cit. 10.2. 2006]. Dostupné z: <[http:// www.csas.cz](http://www.csas.cz)>
- [14] Finance [online]. [cit. 6. 2. 2006]. Dostupné z: <[http:// www.finance.cz](http://www.finance.cz)>
- [15] Fincentrum [online]. [cit. 10. 2. 2006]. Dostupné z: <[http:// www.fincentrum.cz](http://www.fincentrum.cz)>
- [16] Gemoney [online]. [cit. 31. 3. 2005]. Dostupné z: <[http:// www.gemoney.cz](http://www.gemoney.cz)>
- [17] Hypoteční banka [online]. [cit. 10. 2. 2006].
Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>
- [18] Komerční banka [online]. [cit. 10. 2. 2006]. Dostupné z: <<http://www.kb.cz>>
- [19] Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 31. 3. 2005]
Dostupné z: <[http:// www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)>
- [20] Osobní pohovor s poradcem pro hypoteční úvěry od České spořitelny, 21.03.2006.

Seznam příloh

Příloha č.1: Žádost o hypoteční úvěr z České spořitelny (2 strany)

Příloha č.2: Seznam podkladů k posouzení hypotečního úvěru z ČS (2 strany)

Příloha č.3: Potvrzení o příjmu z České spořitelny (1 strana)