

**VYSOKÁ ŠKOLA POLYTECHNICKÁ JIHLAVA**

Finance a řízení

**Financování koupě nemovitosti hypotečním úvěrem  
v porovnání s jiným druhem financování**

Bakalářská práce

Autor: Lukáš Hekerle

Vedoucí práce: Ing. Lud'ka Jirků

Jihlava 2012

## **Anotace**

Předmětem bakalářské práce je porovnání hypotečního úvěru s jinými druhy financování koupě nemovitosti, konkrétně s úvěrem ze stavebního spoření. Práce se zabývá jednotlivými typy hypotečních úvěrů, jejich členěním, využitím hypotečních úvěrů, formami zajištění úvěrů, dále se zabývá podmínkami pro poskytnutí hypotečního úvěru. Opomenuto není ani stavební spoření, jeho využití, fáze, výhody a nevýhody a také státní podpora. V praktické části práce je porovnání produktů u 3 finančních institucí a také modelový příklad, jeho vyhodnocení a volba nejvýhodnějšího produktu.

## **Klíčová slova**

Hypoteční úvěr, stavební spoření, úroková sazba, státní podpora, hypoteční zástavní listy

## **Annotation**

The basic fact of the bachelor thesis is a comparison between mortgage loan and another types of financing of the property. Concretly financing by a credit from the building savings. The work includes every types of mortgage loans and their separating, using of mortgage loan, forms of security of the loan. Of course it includes the terms of mortgage loan granting. It can't missed the building savings, it's phases, benefits and disadvantages. Also it must meant the state support.

In the praktical part of the work there is a product comparison of the 3 financial institutions. There is a model example too. It's evaluation and a choice of the best product.

## **Key words**

Mortgage loan, building savings, interest rate, state support, mortgage bonds

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí mé bakalářské práce paní Ing. Luďce Jirků, která mi vždy ochotně poradila a poskytla mi důležité informace. Také bych chtěl poděkovat paní Daně Dychové, DiS, obchodní vedoucí společnosti OVB Allfinanz, a.s., která mi poskytovala cenné rady z praxe a důležité informace k praktické části.

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval/a jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušil/a autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, v platném znění, dále též „AZ“).

Souhlasím s umístěním bakalářské práce v knihovně VŠPJ a s jejím užitím k výuce nebo k vlastní vnitřní potřebě VŠPJ.

Byl/a jsem seznámen/a s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje AZ, zejména § 60 (školní dílo).

Beru na vědomí, že VŠPJ má právo na uzavření licenční smlouvy o užití mé bakalářské práce a prohlašuji, že **souhlasím** s případným užitím mé bakalářské práce (prodej, zapůjčení, apod.).

Jsem si vědom/a toho, že užití své bakalářské práce či poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠPJ, která má právo ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, vynaložených vysokou školou na vytvoření díla (až do jejich skutečné výše), z výdělku dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence.

V Jihlavě dne

.....

Podpis

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Hypoteční úvěr</b> .....	<b>8</b>
1.1 Členění hypotečních úvěrů .....	9
1.1.1 Členění podle typu.....	9
1.1.2 Členění podle účelu .....	10
1.1.3 Členění podle způsobu splácení.....	11
1.2 Úroková sazba .....	11
1.3 Formy zajištění hypotečních úvěrů .....	13
1.4 Čerpání hypotečního úvěru.....	13
1.5 Splácení hypotečního úvěru.....	14
1.6 Státní podpora .....	15
1.7 Žadatelé o úvěr a jejich bonita .....	17
1.8 Dokumenty potřebné k vyřízení hypotéky .....	18
1.9 Hypoteční zástavní listy .....	19
<b>2 Stavební spoření</b> .....	<b>20</b>
2.1 Možnosti stavebního spoření .....	21
2.1.1 Stavební spoření jako spořicí produkt .....	21
2.1.2 Stavební spoření s následným čerpáním úvěru .....	21
2.2 Řádný úvěr .....	22
2.3 Překlenovací úvěr .....	23
2.4 Státní podpora .....	23
2.5 Výhody a nevýhody stavebního spoření .....	24
<b>3 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření</b> .....	<b>25</b>
<b>4 Praktická část</b> .....	<b>27</b>
4.1 Komerční banka, a. s. ....	27
4.1.1 Produkty Komerční banky .....	28
4.2 Hypoteční banka, a. s. ....	31
4.2.1 Produkty Hypoteční banky.....	32
4.3 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.....	36
4.3.1 Produkty Českomoravské stavební spořitelny.....	37
<b>5 Modelový příklad</b> .....	<b>40</b>
5.1 Úvěr ze stavebního spoření Českomoravské stavební spořitelny .....	41
5.2 Hypoteční úvěr od Hypoteční banky .....	41
5.3 Hypoteční úvěr od Komerční banky .....	42
5.4 Volba nejvýhodnějšího produktu.....	43
<b>Závěr</b> .....	<b>45</b>
<b>Seznam literatury a internetových zdrojů</b> .....	<b>46</b>
<b>Seznam tabulek a grafů</b> .....	<b>48</b>
<b>Seznam příloh</b> .....	<b>48</b>

## Úvod

Bydlení patří k základním lidským potřebám a ve svém životě ho bude řešit dřív nebo později každý z nás. Jako děti bydlíme v pohodlí domova svých rodičů, avšak jakmile se staneme dospělými, musíme se osamostatnit a postavit se na vlastní nohy. A s tím se objeví problém, kde bydlet. Ti, kteří bydlí se svými rodiči v dvougeneračním rodinném domě, nemusí tento problém řešit. Avšak většina z nás nemá to štěstí a musí si hledat své vlastní bydlení. Některým stačí bydlet v panelovém domě v bytě, jiní si zase chtějí splnit sen a bydlet v krásném rodinném domě s velkou zahradou a výhledem do přírody.

Avšak každé bydlení něco stojí. Naštěstí v dnešní době nabízí finanční instituce nepřehlednou škálu finančních produktů, pomocí kterých lze financovat bydlení. Jde především o hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření či kombinace obou. Avšak nabídka těchto institucí je tak široká, že vybrat se v jednotlivých produktech může být velmi obtížné. Proto je důležité nechat si zpracovat finanční plán a nechat si poradit od finančního poradce.

Pokud se lidé rozhodnou koupit nemovitost, nejedná se většinou o krátkodobé využití této nemovitosti, ale naopak v ní mohou prožít celý svůj život. Proto je důležité koupit nemovitosti neuspěchat a pořádně si vše promyslet. Většinou lidé řeší 2 základní otázky. Tou první je, zda si koupí starší nemovitost nebo novostavbu a tou druhou zda budou kupovat dům či byt. Velmi záleží na tom, co od nemovitosti člověk očekává. Důležité je také uvědomit si, že se časem naše myšlení a priority mohou změnit, tudíž by nám naše současné bydlení v budoucnu nemuselo až tak vyhovovat. Například pokud spolu žijí dva mladí lidé, malý byt v panelovém domě jim prozatím stačí, ale pokud se rozhodnou založit si rodinu a vychovávat děti, mohl by to být problém. Popřípadě starší lidé by uvítali pohodlný přístup do svého bytu a nikoliv chodit každý den do třetího patra po schodech.

Téma bakalářské práce je financování koupě nemovitosti hypotečním úvěrem v porovnání s jiným druhem financování, konkrétně úvěrem ze stavebního spoření. První kapitola je věnována hypotečním úvěrům, jejich členění, formami zajištění, dozvíme se informace o čerpání a splácení úvěru, o hypotečních zástavních listech či státní podpoře. Druhá kapitola je věnována stavebnímu spoření, výhodami a

nevýhodami stavebního spoření, dále se dozvíme, jaký je rozdíl mezi řádným úvěrem a meziúvěrem.

V dnešní době je velmi oblíbená také kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření. O tom pojednává třetí kapitola. Čtvrtá kapitola je částí praktickou, zahrnuje tedy modelový příklad a nabídku tří zvolených finančních institucí a praktické vyhodnocení.

Téma práce bylo vybráno, protože mě velmi zajímá a navíc místem absolvování mé semestrální praxe je finanční společnost, která poskytuje finanční poradenství fyzickým i právnickým osobám, tudíž je mi toto téma velmi blízké.

# 1 Hypoteční úvěr

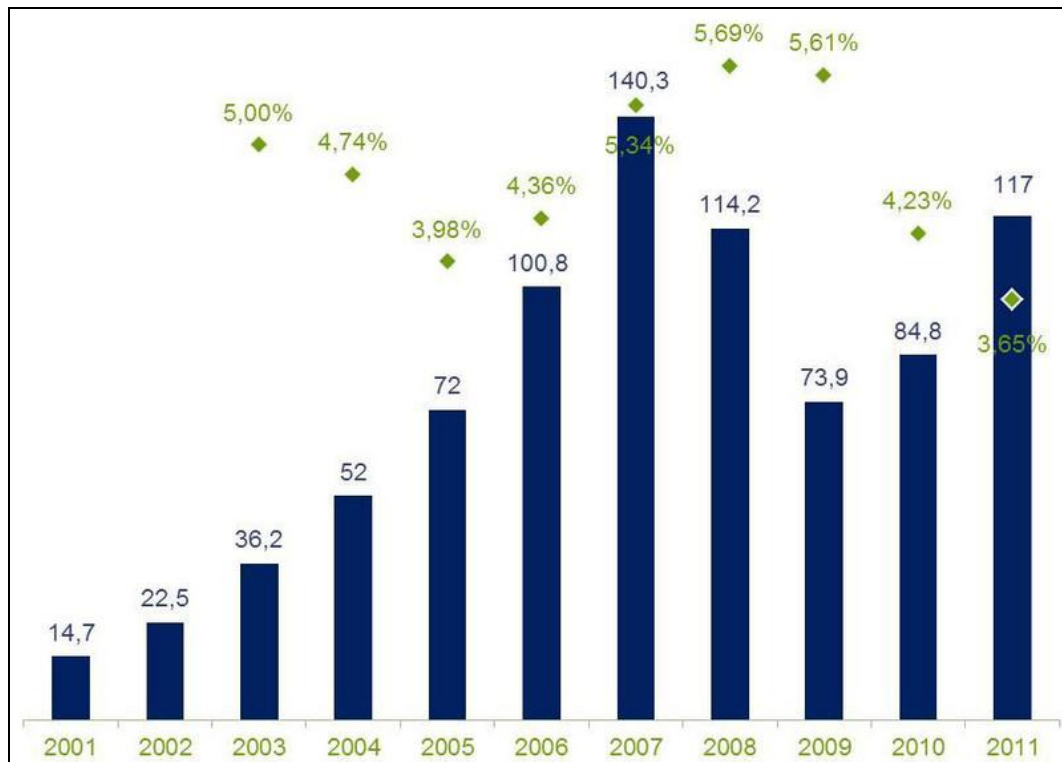
Hypoteční úvěr neboli hypotéka je střednědobý až dlouhodobý úvěr, pomocí kterého lze financovat bydlení. Hypotéky jsou v dnešní době tou nejsnazší a prakticky nejlepší možností, jak financovat bydlení. Díky různým formám lze hypotéku využít prakticky na cokoliv, co souvisí s bydlením, ať už je to koupě nemovitosti, výstavba, rekonstrukce či vypořádání více spoluvlastníků. Existují však i hypotéky, které jsou neúčelové, tzn., že ji můžeme využít na cokoliv. Můžeme si koupit auto, financovat své podnikání, využít peníze na studia, na cestování apod. Taková hypotéka se nazývá americká.

Co mají však všechny hypoteční úvěry společné je to, že se za ně musí ručit nemovitostí. Ručit lze jak kupovanou nemovitostí nebo vlastní nemovitostí, která je určena k bydlení. Lze ručit také nemovitostí, která není v našem vlastnictví, ale pouze se souhlasem majitele dané nemovitosti.

Velkou výhodou hypoték je jejich široké využití. Lze ji využít na koupi nemovitosti, výstavbu nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí, rekonstrukce a opravy nemovitostí, převod členských práv a povinností, splacení členského podílu apod.

Existuje také mnoho objektů, na které lze hypotéky použít. Jedná se především o stavební pozemky, které jsou určeny ke stavbě rodinného domu, dále garáže či jiné nemovitosti sloužící k bydlení, byt či dům v osobním vlastnictví, bytový dům, byt v družstevním vlastnictví, nebytové jednotky, administrativní budovy či nemovitě příslušenství jako je např. bazén, sauna, garáž, apod.

O hypotéku může zažádat osoba starší 18ti let a musí být občanem České republiky nebo být držitelem průkazu o povolení pobytu člena státu Evropských společenství [6,10].



**Graf 1:** Vývoj hypotečních úvěrů v letech 2001 – 2011 (v mld. Kč) a úrokových sazeb  
(zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Hypoindex, Hypoteční banka)

## 1.1 Členění hypotečních úvěrů

Nabídka finančních institucí a jejich produktů je opravdu široká. To platí samozřejmě i pro nabídku hypotečních produktů. Proto je důležité vědět, že se hypotéky dají různě členit, především na hypotéky podle typu, účelu a způsobu splácení. Je proto důležité, aby si klient předtím, než si o hypoteční úvěr zažádá, pečlivě promyslel, který z úvěrů bude jeho podmínkám nejlépe vyhovovat.

### 1.1.1 Členění podle typu

Členění podle typu znamená, že lze hypotéky členit podle maximální výše úvěru, kterou může daný klient získat. Tato výše je vyjádřena procentem z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti. Může to být např. 60 % z ceny zastavené nemovitosti, to je především u hypoték neúčelových. Naopak u účelových hypoték na bydlení se můžeme setkat s úvěry ve výši 70, 80, 90 a 100 % z ceny zastavené nemovitosti. Může se však výjimečně i stát, že výše úvěru může být vyšší jak 100 % z ceny zastavené nemovitosti.

Dále lze hypotéky členit také podle toho, zda se jedná o standardní, stoprocentní či americkou hypotéku [6]

- *Standardní hypotéka* – klient si půjčí většinou o mnoho nižší částku, než kterou potřebuje, aby mohl koupit nemovitost. Jedná se především o bonitnější klienty, kteří mají už určitou částku našetřenou. V tomto případě je velkou výhodou především nižší úroková sazba, kterou banka poskytuje [2].
- *Stoprocentní hypotéka* – o tuto hypotéku má většinou zájem klient, který bohužel nemá dostatečné finanční prostředky na koupi nemovitosti, tudíž si potřebuje půjčit celou částku, kterou bude na koupi potřebovat. Nevýhodou může být, že banka u tohoto typu hypotéky stanovuje vyšší úrokovou sazbu, oproti standardní hypotéce zhruba o 0,5 % [2].
- *Americká hypotéka* – je velmi oblíbená neúčelová hypotéka, která nám umožní financovat prakticky cokoliv. V České republice existuje tato hypotéka už několik let a je možné si o tuto hypotéku zažádat v jakékoliv hypoteční bance. Samozřejmě jako u každé hypotéky, tak i u americké platí, že poskytnutí úvěru je podmíněno zástavou nemovitosti [10].

### 1.1.2 Členění podle účelu

- *Účelové* – klient musí hypotéku využít pouze na určité záměry, které souvisí s bydlením. Jedná se především o koupi nemovitosti či stavebního pozemku, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci nemovitosti, modernizaci či opravy nemovitosti, splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti, popřípadě získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví, apod.)
- *Neúčelové* – takovýto typ hypotéky může klient využít na cokoliv, např. na koupi movité věci, na studium pro své děti, na cestování, apod. Nejčastějším neúčelovým typem hypotéky je hypotéka americká. Úrokové sazby u těchto hypoték se pohybují zpravidla o 2 % výše. Samozřejmostí je, že u neúčelové hypotéky musí klient zastavit nemovitost [6].

### 1.1.3 Členění podle způsobu splácení

Existují tři základní typy členění podle způsobu splácení [6]:

- *Anuitní* – to znamená, že klient platí stejné měsíční splátky po celou dobu trvání úvěru
- *Progresivní* – znamená, že klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, avšak ty se mu budou postupně zvyšovat
- *Degresivní* – je opakem progresivního, tudíž klient ze začátku platí vyšší měsíční splátky, které se mu budou postupně snižovat

## 1.2 Úroková sazba

Co je to vlastně úrok? Úrok je cena peněz. Je to částka, kterou musí dlužník zaplatit věřiteli (např. bance) za to, že mu poskytl úvěr. Úroková sazba se udává v procentech.

Existují dva typy úrokových sazeb [1]:

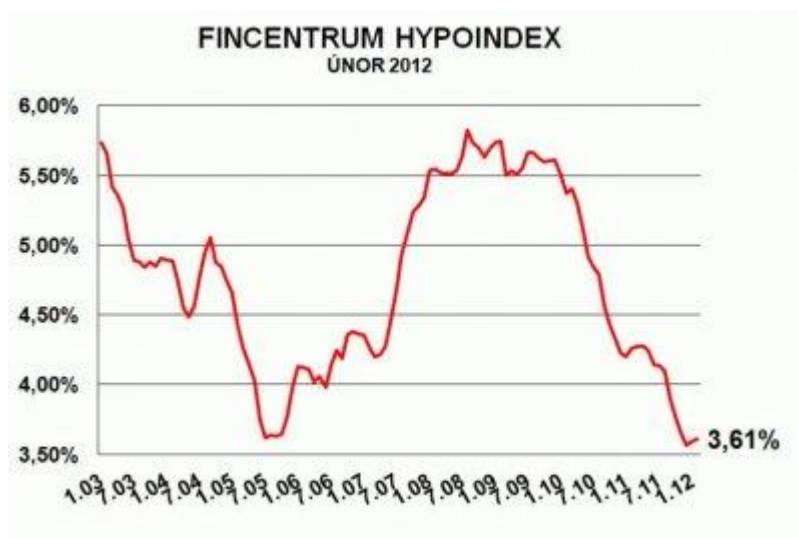
- *Pevná úroková sazba* – kdy je úroková sazba stanovena pevně – např. 10 % ročně
- *Pohyblivá úroková sazba* – banky si stanovují své základní sazby. Pohyblivá úroková sazba je stanovena odchylkou od základní sazby.

Je mnoho faktorů, které ovlivňují výši úrokové míry z úvěru [1]. Např.:

- *Právní prostředí* – tzn., že se banky musí řídit legislativou v daném státě a respektovat právní předpisy, především nařízení centrální banky.
- *Všeobecné ekonomické podmínky* – důležitým faktorem, který ovlivňuje výši úrokové míry z úvěru je především ekonomická situace v daném státě. Banka musí sledovat, jak se bude daná ekonomická situace nadále vyvíjet, např. růst inflace, zda bude docházet k hospodářskému růstu či naopak poklesu, sledovat poptávku po úvěru a to jak ze strany podniků, tak ze strany spotřebitelů apod.
- *Konkurenčnost prostředí* – v dnešní době, kdy na finančním trhu působí nepřehledné množství finančních institucí, je nabídka jejich služeb opravdu široká. Je tedy zřejmé, že konkurenční boj neprobíhá pouze mezi podniky,

ale i v bankovním sektoru. Tzn., že banka musí sledovat úrokové sazby také u ostatních bank, aby byla konkurenceschopná a udržela si své klienty, popř. získala klienty nové.

- *Výše nákladů banky* – banka s nízkými náklady má možnost účtovat svým klientům nižší úrokové sazby než banky s náklady vyššími.
- *Charakter úvěru* – vyšší úrokové sazby jsou především u úvěrů, které jsou rizikovější, tj. především úvěry dlouhodobé, u kterých je vysoké riziko, že dlužník svůj dluh nesplatí. Naopak stálým a důvěryhodným klientům banky obvykle účtují úrokové sazby nižší, je u nich totiž pravděpodobnější, že dostojí svým závazkům a úvěr splatí.
- *Cíle a strategie banky* – pokud se banka rozhodne např. rozšířit sortiment svých služeb, pravděpodobně stanoví nižší úrokovou sazbu.
- *Délka fixace* – délkou fixace se rozumí doba, po kterou je garantována klientovi výše úrokové sazby, která je smluvně sjednána ve smlouvě. Většinou se jedná o 1 rok, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let.
- *LTV* – tato zkratka pochází z angličtiny (loan to value). Je to poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti. Čím vyšší je tento poměr, tím vyšší úrokové sazby banka poskytuje [4].



**Graf 2:** Vývoj úrokových sazeb v letech 2003 – 2012 (zdroj: [www.hypoindex.cz/](http://www.hypoindex.cz/) počty-a-objemy-hypotek-jsou-na-unor-vysoke [7])

### 1.3 Formy zajištění hypotečních úvěrů

- *Zástavní právo k nemovitosti na území České republiky* – za každou hypotéku musí klient ručit nemovitostí nacházející se na území ČR. Je to právní nástroj, který slouží k zajištění hypotečního úvěru do jeho splacení. Pokud má klient problémy se splacením hypotečního úvěru, má banka oprávnění domáhat se uspokojení ze zastavené věci, např. prodejem nemovitosti.
- *Vinkulace pojistné smlouvy k zastavené nemovitosti ve prospěch věřitele* – banky mohou požadovat od svých klientů uzavření životního pojištění. V případě, že by dotyčný klient zemřel a hypoteční úvěr by nebyl ještě zcela splacen nebo dokonce vůbec, bude pojistné plnění vyplaceno bance jako úhrada za nesplacený úvěr [7].

### 1.4 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpat hypoteční úvěr lze dvěma způsoby:

- *Jednorázové čerpání* – např. koupě nemovitosti či refinancování úvěru, je výhodné, pokud klient potřebuje peníze ihned.
- *Postupné čerpání* – např. výstavba či rekonstrukce bytu nebo rodinného domu. Pro klienta je velmi důležité, aby dobře zvolil způsob a termíny čerpání.

Klient může úvěr čerpat, až pokud splní všechny podmínky, které jsou stanoveny v úvěrové smlouvě. Jde především o to, že banka musí získat **zástavní právo k nemovitosti**. Protože však katastrálním úřadům trvá zapsání nemovitosti do katastru nemovitostí nějaký čas, většina bank nabízí svým klientům zrychlené čerpání, ovšem za předpokladu, že klient předloží bance katastrálním úřadem potvrzený návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti. Tomuto typu čerpání se říká čerpání na vklad či čerpání na plombu.

Druhou podmínkou pro čerpání úvěru je **pojištění zastavené nemovitosti**. V pojistné smlouvě však musí být uvedeno, že v případě pojistné události bude pojistné plnění tzv. vinkulováno ve prospěch banky.

Výše pojistné částky či rozsah rizik bývají stanoveny již v úvěrové smlouvě a díky tomu, že většina bank spolupracuje s vybranými pojišťovnami, je možné pojištění sjednat již v bance. Samozřejmě pokud si chce klient zvolit pojišťovnu jinou, není to problém, takže mu banka nebude ve výběru bránit [7].

## 1.5 Splácení hypotečního úvěru

Klienti mají možnost své hypotéky splácet různými způsoby. Existuje pět základních způsobů, jak splácet hypotéku:

- *Anuitní* – jedná se o nejoblíbenější způsob splácení jak mezi klienty, tak mezi bankami, protože přináší stabilitu. Jde o to, že klient splácí vždy stejnou částku. Tedy ne úplně vždy stejnou částku, protože od určité doby se může výše úrokové sazby změnit, především pokud končí doba fixace. Pokud se klient nerozhodne pro jiný způsob splácení, je anuitní způsob splácení automatický.
- *Degresivní* – neboli klesající. Tento způsob splácení hypotéky spočívá v tom, že klient platí bance postupně nižší platby. Tzn., že na začátku jsou platby vyšší a ke konci již nižší. Výhodou degresivního způsobu splácení je především to, že klient ze začátku splatí větší část jistiny a v absolutních částkách zaplatí méně peněz na úrocích. Degresivní způsob může být výhodný také pro ty, kteří mají své budoucí příjmy nejisté a naopak v současnosti mají peněz dostatek, to mohou být například podnikatelé. Vyvarují se tímto problému, který by mohl nastat v budoucnosti, že by nebyli schopni hypoteční úvěr splatit.
- *Progresivní* – neboli rostoucí. Klienti platí bance postupem času platby vyšší. To je výhodné především pro rodiny, které si pořizují nové bydlení, které je pochopitelně spjato i dalšími výdaji, jako je např. nákup nábytku, elektrospotřebičů a dalšího vybavení. Tyto výdaje jsou nejvyšší na začátku, kdy rodina teprve svoje bydlení zařizuje, tudíž se v budoucnu takovéto výdaje budou objevovat jen s menší četností.

- *Konstantní* – je to způsob velmi podobný degresivnímu splácení. Při konstantním splácení úvěru klient platí každý měsíc jinou částku, přičemž splátka jistiny je pořád stejná, mění se pouze složka výše úroků, která se postupně zmenšuje.
- *Odložené* – při tomto způsobu splácení klient platí bance pouze úroky a to v době odkladu. Po době odkladu musí splatit také jistinu. Nevýhodou však je, že v mnohem kratší splatnosti, čímž se mu samozřejmě splátka zvýší, přibližně 2,5 krát.

Kromě těchto způsobů se dá hypoteční úvěr splácet i jinak, záleží především na domluvě klienta s bankou. Jiné způsoby splácení však banky poskytují většinou pouze svým bonitním klientům, u kterých mají jistotu, že svůj úvěr splatí a vyplatí se jim to nebo klientům, kteří mají problémy se splácením a musí jim tedy vytvořit individuální splátkový kalendář tak, aby snížily dopady potíží klientů na své hospodaření [7].

## 1.6 Státní podpora

V současné době stát podporuje bydlení prostřednictvím příspěvků k úrokům z hypotečních úvěrů a zvýhodněných úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB).

Zažádat o tuto podporu může osoba, které je méně než 36 let. To platí nejen pro jednotlivce, ale i manžele. Pokud jsou splněny podmínky pro přiznání podpory, tzn. věkové omezení a také výše průměrných úrokových sazeb, je úroková podpora vyplácena po celou dobu splácení hypotečního úvěru. Maximálně lze však podporu vyplácet 10 let.

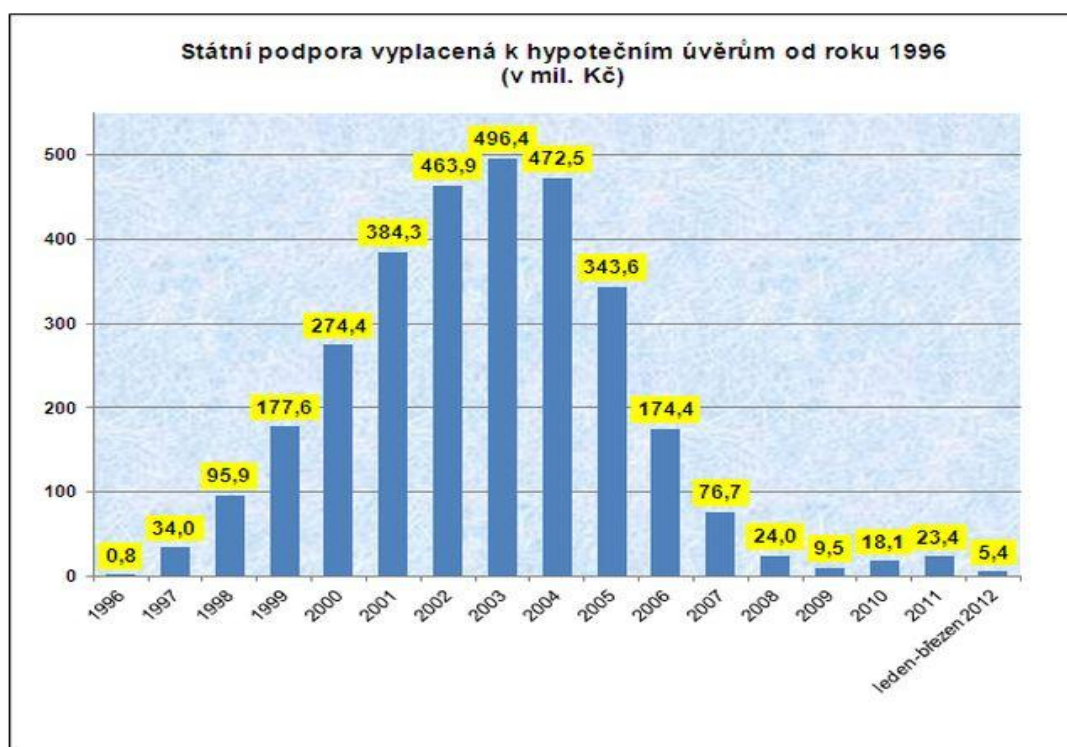
Velmi důležitou podmínkou pro uznání státní podpory je právě výše průměrných úrokových sazeb. Pokud úroková sazba klesne pod hranici 5 %, tak jako se to stalo např. v roce 2005, Ministerstvo pro místní rozvoj ukončí uznávání státní podpory pro mladé. V roce 2009 bylo poskytování podpory opět obnoveno, protože od roku 2005 začaly úrokové sazby opět růst. Hranici 5 % pro uznání státní podpory na bydlení stanovuje vláda svým nařízením.

Tato dotace je vyplácena ke standardnímu hypotečnímu úvěru. Pokud se jedná o koupi bytu, maximální výše podpory je 800 000 Kč. Pokud je to koupě rodinného domu s jedním bytem lze získat podporu do výše 1 500 000 Kč.

Banky většinou již při podpisu úvěrové smlouvy nechají své klienty mladší 36 let podepsat i žádost o tuto podporu i přesto, že zrovna v daném období stát neposkytuje tyto podpory, protože úrokové sazby jsou nižší než 5 %. To však neznamená, že by v budoucnu nedošlo ke zvýšení úrokových sazeb nebo změně fixace, tudíž by se klientům taková podpora na bydlení mohla velice hodit. V tomto případě by podpora naskočila automaticky.

Pro klienta je také důležité si dopředu pečlivě rozmyslet, zda o tuto podporu zažádat. Nevýhodou hypotéky s úvěrovou dotací je to, že pokud by si klient chtěl odečíst úroky od základu daně, tak bohužel dotovanou část do toho odpočtu nelze započítat.

Jaká je tedy výše této podpory? Výše podpory záleží především na průměrných úrokových sazbách v předešlém roce. Pokud byla v předešlém roce úroková sazba v intervalu 5 – 6 %, je úroková dotace ve výši 1 %. Pokud byla v intervalu 6 – 7 % tak ve výši 2 % a tak dále. Pokud tedy úroková sazba klesne pod 5 %, je podpora nulová [7].



**Graf 3:** Státní podpora vyplácená k hypotečním úvěrům (zdroj: [www.mmr.cz/bytova-politika/statistiky](http://www.mmr.cz/bytova-politika/statistiky))

## 1.7 Žadatelé o úvěr a jejich bonita

O hypoteční úvěr si může zažádat osoba, které je alespoň 18 let. Je oprávněná k právním úkonům a má trvalý pobyt na území České republiky. Žadatelem může být jak jednotlivec, tak i více osob. Maximální počet žadatelů je čtyři, přičemž ti spolu musí žít maximálně ve dvou domácnostech. Pokud je klient ženatý (vdaná) a má společné jmění manželů, tzn., že veškerý majetek a závazky nabyté během manželství se týkají jich obou, musí o hypoteční úvěr zažádat dohromady. Pouze v případě, že by měli zúžené společné jmění manželů nebo zrušené bezpodílové vlastnictví, může o hypotéku zažádat jen jeden z manželů.

To vše však nemusí stačit k tomu, aby žadateli banka úvěr poskytla. Poskytování úvěrů patří k základním službám, které banka poskytuje. Banka má zájem na tom, aby jí peníze půjčené klientovi byly splaceny i s úroky. Může se však stát, že klient bude mít se splácením svého úvěru problémy. Proto je poskytování úvěru pro banku velkým rizikem. Takovéto riziko se nazývá úvěrové.

Banka musí proto pečlivě zvážit, komu úvěr poskytne a komu naopak ne. Proto si vybere klienta, u něhož bude dostatečně vysoká pravděpodobnost, že svůj úvěr splatí. Právě schopnost klienta splatit svůj úvěr se nazývá **bonita**.

Všeobecně platí, že pokud je bonita klienta vyšší, banka mu poskytne nižší úrokovou sazbu a naopak. Pokud je tedy bonita klienta nižší, banka poskytnutím úvěru tomuto klientovi podstupuje vyšší riziko a tudíž si ho musí vykompenzovat vyšší úrokovou sazbou.

Bonitu klienta lze zjistit podle různých faktorů. Především podle **údajů o klientovi** jako je např. věk, pohlaví, dosažené vzdělání, počet vyživovaných dětí, rodinný stav, zaměstnání, apod. Dalším rozhodujícím faktorem pro poskytnutí úvěru je posouzení **příjmů žadatele**. Především se jedná o příjmy trvalé, u kterých je pravděpodobnost, že je dotyčný žadatel bude mít i v budoucnu, tudíž by neměl mít problémy se splácením úvěru. Jedná se např. o příjmy ze závislé činnosti, ze samostatně výdělečné činnosti, rodičovské příspěvky, invalidní důchod, apod. U zaměstnanců se vyžaduje, aby měli uzavřenou pracovní smlouvu na dobu neurčitou a podmínkou také je, aby žadatel nebyl v době, kdy žádá o úvěr, ve zkušební době.

Navíc se od těchto příjmů odečítá také výše životního minima, kterou vypočte banka. Výše životního minima je samozřejmě pro každého klienta jiná, záleží především na počtu vyživovaných dětí a také počtu osob žijících ve společné domácnosti.

Kromě příjmů banka zjišťuje také klientovy výdaje. Jedná se především o pravidelné výdaje, jako jsou např.: nájemné, výdaje na ošacení, za potraviny, platby pojistného, platby penzijního připojištění, alimenty, spoření, apod. Pokud klient už má nějaké úvěry, které ještě splácí, tak i o tom banka musí vědět.

Banky mají k dispozici také úvěrové registry. Jsou to registry, ve kterých se může banka seznámit s informacemi o klientových závazcích a o jejich splácení. Pokud klient se závazky splácí pravidelně a bez problému, banka ohodnotí klienta pozitivně. Pokud však klient má se splácením svých závazků problémy či dokonce své závazky nesplácí, nemůže od banky čekat kladné ohodnocení [6,8].

## **1.8 Dokumenty potřebné k vyřízení hypotéky**

Pokud má klient již vybraný peněžní ústav, od kterého si nechá poskytnout hypoteční úvěr, musí počítat s tím, že si bude muset nechat obstarat několik dokumentů, které bude potřebovat, aby mu byl úvěr poskytnut.

- *Doklady o příjmech a majetkových poměrech* – jsou to především potvrzení o příjmu od zaměstnavatele (je-li žadatel zaměstnanec), daňové přiznání, potvrzení od finančního úřadu o zaplacení daní, dále výpis z účtu či doklad o investování vlastních finančních prostředků
- *Doklady o nemovitosti* – žadatel si bude muset připravit originál výpisu z katastru nemovitostí, dále fotografii nemovitosti, snímek katastrální mapy, kupní smlouvu či jiný dokument o nabytí nemovitosti, znalecký odhad nemovitosti (odhadce většinou spolupracuje s bankou) či souhlas spoluvlastníků s vkladem zástavního práva
- *Doklady o závazcích a pohledávkách* – smlouvy o leasingu, úvěru či půjčkách, smlouvy o stavebním spoření, pojištění, nájemní smlouvy, apod.

Dalšími dokumenty jsou v případě koupi nemovitosti kupní smlouva, popř. její návrh či smlouva o smlouvě budoucí. Pokud klient bude stavět či rekonstruovat nemovitost, bude potřebovat stavební povolení, smlouvu o výstavbě, projektové dokumentace, seznam potřebného materiálu apod. [7]

## 1.9 Hypoteční zástavní listy

Zákon č. 190/2004 Sb. ze dne 1. dubna 2004 o **dluhopisech** definuje hypoteční zástavní listy takto: *„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.“*

Tyto dluhopisy jsou typickým zdrojem, kterým banka financuje hypoteční úvěry. Emitovat tyto dluhopisy mohou pouze hypoteční banky, které k tomu mají oprávnění od České národní banky.

Hypoteční zástavní listy jsou vhodné jak pro velké i malé investory, tak i pro nezkušené investory. Velkou výhodou těchto dluhopisů je jejich vysoká výnosnost a také osvobození od daně z příjmu, je to tedy jediný nedaňový dluhopis v České republice. Další výhodou je také jejich bezpečnost, protože jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů a ty jsou kryty zástavním právem k nemovitosti. Také jejich dostupnost je velmi dobrá, protože se s těmito dluhopisy běžně obchoduje na burze cenných papírů [8].

## 2 Stavební spoření

Stavební spoření je finanční produkt, pomocí kterého lze výhodně financovat bydlení. V současné době je velmi oblíbené. Je to jeden z nejuhodnějších a nejbezpečnějších produktů. Umožní nám jak dobré zhodnocení našich úspor, tak i možnost získat úvěr ze stavebního spoření. Spořit můžeme déle jak 6 let. Velkou výhodou stavebního spoření je také podpora ze strany státu. Stavební spoření je určeno prakticky pro každého, kdo si chce naspořit zajímavé peníze či hodlá v budoucnu řešit své bydlení.

Stavební spoření vzniklo v Německu. Jeho zakladatelem je Georg Krapp. V České republice se stavební spoření objevilo v roce 1993. V téže roce vyšel i Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření [2,6].

V současnosti působí na území České republiky pět stavebních spořitelen:

- *Českomoravská stavební spořitelna, a. s.*
- *Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.*
- *Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.*
- *Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.*
- *Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.*

**Tab. 1:** Stavební spoření v roce 2011 (zdroj: ČTK, [www.hypoindex.cz/stavebni-sporeni/](http://www.hypoindex.cz/stavebni-sporeni/), vlastní úprava)

<b>Stavební spořitelna</b>	<b>Objem úvěrů (v mil. Kč)</b>	<b>Meziroční změna</b>	<b>Celkem smluv (v tis.)</b>
ČMSS	27 019	-0,50 %	1 920
SSČS	4 250	-25 %	1 096
Modrá pyramida	7 785	-14 %	718
Raiffeisen	6 532	-38 %	756
Wüstenrot	2 470	-58 %	455
<b>CELKEM</b>	<b>48 056</b>	<b>-17,50 %</b>	<b>4 945</b>

## **2.1 Možnosti stavebního spoření**

Stavební spoření bylo vždy velmi oblíbené. Je to dobrý spořicí produkt se státní podporou, se zajímavým zhodnocením finančních prostředků a také s možností dobrovolného spoření či následného čerpání úvěru ze stavebního spoření.

V současnosti se však stavební spoření stává méně atraktivním a to především kvůli změnám, ke kterým u stavebního spoření došlo či ke kterým teprve dojde. Jedná se především o snížení státní podpory, zrušení osvobození úroků z vkladů od daně z příjmu. Dále se očekává, že finanční prostředky ze stavebního spoření budou muset být vynaloženy výhradně na stavební či bytové účely, nikoliv na jakýkoliv účel, tak jak je to v současnosti.

Co by mohlo být dalším negativem, je skutečnost, že změny u stavebního spoření schválené zákonem se mohou týkat i stávajících smluv. Není zde tedy jistota, že pokud si klient založí stavební spoření za předem definovaných podmínek, nemusí tyto podmínky platit po celou dobu spoření. I přesto však zůstává stavební spoření velmi oblíbeným produktem jak po stránce zajímavého spoření, tak i pro čerpání úvěru [7].

### **2.1.1 Stavební spoření jako spořicí produkt**

Mnoho lidí využívá stavební spoření, aniž by pomocí něho chtěli řešit své bydlení. Jde jim především o naspoření finančních prostředků, využití státní podpory s tím, že po určité době si své naspořené peníze vyberou i se státními příspěvky a tyto peníze poté využijí na cokoliv.

Pokud si klient chce vybrat své peníze i se státními příspěvky, musí spořit minimálně 6 let. Pokud by se rozhodl vybrat si peníze dříve, přišel by o státní podporu a také by musel zaplatit penále za předčasné zrušení smlouvy [7].

### **2.1.2 Stavební spoření s následným čerpáním úvěru**

Stavební spoření je velmi výhodným produktem s možností čerpání úvěru. Avšak aby klient získal úvěr, musí určitou dobu spořit. Fázi spoření se nelze vyhnout a to jak v případě řádného úvěru, tak překlenovacího.

Výhodou je možnost získání úvěru bez zástavy nemovitosti. Lze tak získat úvěr až do výše 800 tisíc Kč. Počet smluv v jedné rodině není omezen, ale záleží především na schopnosti splácet úvěr. Úvěr ze stavebního spoření je vhodný především pro ty, kteří plánují menší rekonstrukci či opravu v hodnotě do 1 milionu Kč. Jedná se především o stotisícové částky. Pokud by klient potřeboval částku vyšší jak 1 milion, pravděpodobně by zvolil hypoteční úvěr [7].

## 2.2 Řádný úvěr

Jak již bylo řečeno v předchozí kapitole, stavební spoření můžeme uzavřít s možností následného čerpání úvěru či nikoliv. Existují dva základní typy úvěrů ze stavebního spoření a to úvěr řádný a překlenovací (tzv. meziúvěr).

Řádný úvěr je úvěr, který musí být účelově vynaložen na bytové účely a to především na financování koupě nemovitosti, rekonstrukce či modernizace. Proto, abychom mohli čerpat řádný úvěr, musíme splnit tři podmínky současně. První podmínkou je naspoření dostatečně vysokého podílu cílové částky. Tento podíl se pohybuje nejčastěji v rozmezí 35 – 50 %, obvykle to bývá 40 %. To záleží především na stavební spořitelně a také na zvoleném tarifu. Cílovou částku si volí klient sám a její výši zná již při podepisování smlouvy. Druhou podmínkou je spořit po dobu alespoň 24 měsíců a tou třetí je získání vysokého hodnotící čísla. Někdy se také pro hodnotící číslo používá výraz koeficient ohodnocení. Právě hodnotící číslo bývá největším problémem, kvůli kterému zájemci o řádný úvěr úvěr nezískají. Výše hodnotícího čísla ovlivňuje mnoho faktorů, např. výše cílové částky, naspořené prostředky, výše státních příspěvků, ale např. i pravidelnost spoření či výše mimořádných jednorázových vkladů.

Kromě těchto podmínek je potřeba, aby klient prokázal svou bonitu. Dále u řádného úvěru musí být doložena účelovost. Musí být splněny požadavky na zajištění úvěru ze stavebního spoření a také splnit další náležitosti v souladu se všeobecnými podmínkami, které si stanovuje daná spořitelna [5,7].

## 2.3 Překlenovací úvěr

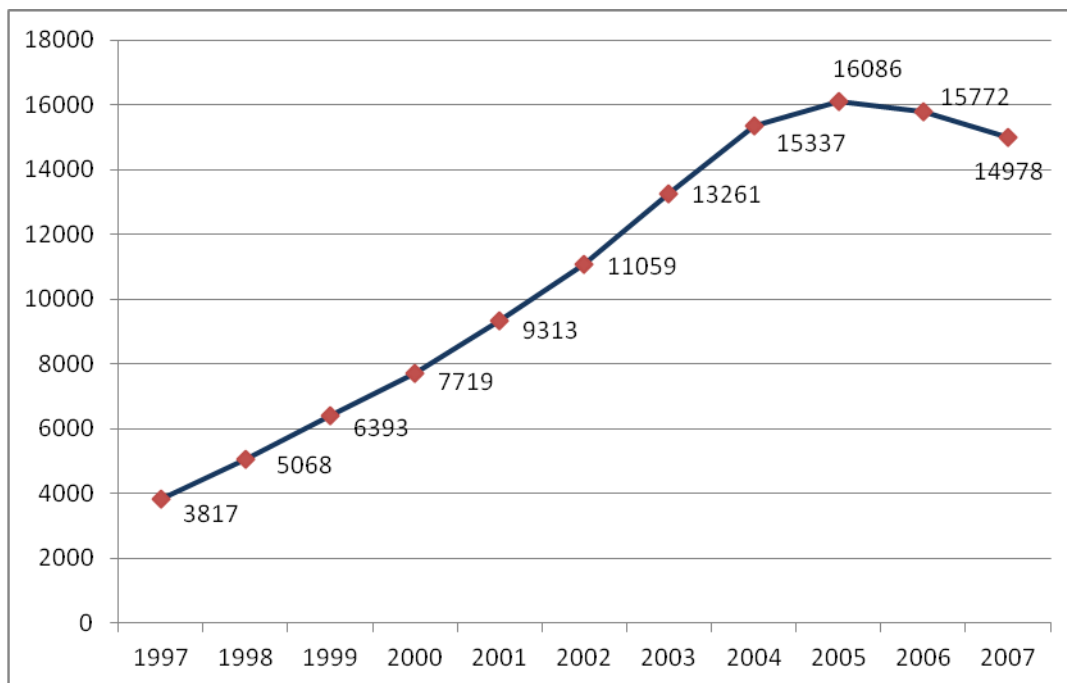
Druhým typem úvěru, který stavební spořitelny poskytují, je úvěr překlenovací. Ten je určen především pro klienty, kteří zatím nespĺňují podmínky pro získání řádného úvěru a nemají dostatečné finanční prostředky na financování bydlení. Již sám název napovídá, že překlenovací úvěr má v podstatě překlenout dobu, než dotyčný klient bude mít nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Výše úvěru odpovídá výši cílové částky sjednané ve smlouvě o stavebním spoření. Výhodou je, že klient splácí pouze úroky. Až bude mít naspořenou dostatečnou částku a splní podmínky pro získání řádného úvěru, bude mu přidělen řádný úvěr, kterým splatí úvěr překlenovací a začne kromě úroků splácet také jistinu.

Aby byl klientovi poskytnut překlenovací úvěr, musí být zřízeno zástavní právo na účtu stavebního spoření. Dalšími podmínkami jsou vložení minimálního vkladu na účet, prokázání bonity klienta a také zajištění úvěru. Zajistit úvěr lze prostřednictvím ručitele nebo zástavou nemovitosti. Stejně jako úvěr řádný, tak i úvěr překlenovací musí být účelově vynaložen, tedy musí být využit na financování bydlení [7].

## 2.4 Státní podpora

Stejně jako u hypotečních úvěrů, tak i u úvěrů ze stavebního spoření, se stát snaží finančně podporovat klienty, kteří využívají tyto produkty. V současné době je výše státní podpory 10 % z naspořené částky, nejvýše však 20 000 Kč. Státní podpora je tedy nejvýše 2 000 Kč. Podporu stát vyplácí ročně formou záloh. V minulých letech byly státní příspěvky u stavebního spoření vyšší, avšak stát snížením státní podpory ušetří až 6 mld. Kč za rok.

Nárok na státní podporu má fyzická osoba, která sepsala smlouvu o stavebním spoření a zažádala v ní o vyplácení státní podpory. Pokud má dotyčný více smluv o stavebním spoření, může samozřejmě čerpat státní podporu pouze u jedné z nich. Další podmínkou vyplácení státní podpory je fakt, že klient si vybere své naspořené peníze až po 6 letech. V případě, že by k výběru naspořených prostředků došlo dříve, nebyla by mu vyplacena státní podpora [2,7].



**Graf 4:** Vývoj přiznané státní podpory v mld. Kč v období 1997 - 2007 (zdroj: [www.hypindex.cz](http://www.hypindex.cz), vlastní úprava)

## 2.5 Výhody a nevýhody stavebního spoření

### Výhody

- *Státní podpora*
- *Dobrovolné spoření*
- *Zhodnocení úspor*
- *Pevné úročení vkladů*
- *Bezpečnost úspor*
- *Možnost využití úvěru*
- *Důvěryhodnost*

## Nevýhody

- *Snížení státní podpory*
- *Zrušení osvobození úroků z vkladů od daně z příjmů*
- *Plánované zavedení nutnosti prokázat účelové vynaložení státní podpory*
- *Nevýhodné pro dlouhodobé spoření*
- *Poplatky (za uzavření smlouvy, za předčasné zrušení)*

## 3 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Základním účelem hypotečního úvěru a stavebního spoření je financování bydlení, proto právě tyto dva produkty lze různě kombinovat. Takovou kombinací může člověk získat výhody z obou produktů. U stavebního spoření je to především státní podpora, pevná úroková sazba u překlenovacího i řádného úvěru. U hypotečního úvěru nižší úrokové sazby a vstřícnost bank k přáním klienta, např. co se týče doby fixace úrokové sazby, výše úvěru, možnosti splácení, apod.

Existují tři základní kombinace těchto produktů:

- *Stavební spoření jako splátka hypotéky* – tato kombinace je vhodná pro ty, kteří mají finanční prostředky naspořené na stavebním spoření, ale zatím jim ještě nevznikl nárok na výběr naspořených peněz, tzn., že ještě neuplynula doba 6 let. Klient se může domluvit s bankou na tom, že bude splácet pouze úrok a splátku bude ukládat na spořicí účet stavebního spoření. Až dotyčnému vznikne nárok na vyplacení naspořených peněz, použije tyto peníze k úhradě svého dluhu u banky.
- *Využití překlenovacího úvěru stavebního spoření* – v případě, že si klient už určitou dobu na stavebním spoření spoří, může využít překlenovacího úvěru. Ten samozřejmě získá v případě, že nesplňuje podmínky pro poskytnutí úvěru řádného. Avšak ze začátku tato kombinace přináší nemalé finanční zatížení. Klient totiž musí splácet jak jistinu a úroky u překlenovacího úvěru, tak také u hypotéky. Jakmile se překlenovací úvěr splatí, finanční zatížení je nižší.

- *Využití řádného úvěru stavebního spoření* – pokud klient splní podmínky pro poskytnutí řádného úvěru, je tato kombinace vhodná právě pro něj. Řádný úvěr může využít jako splátku části hypotéky. Jakmile však začne splácet hypotéku, musí začít splácet také řádný úvěr. To sebou přináší nemalé výdaje, a proto je tato kombinace vhodná spíše pro movitější klienty. Jakmile je splacen řádný úvěr, finanční zatížení klienta klesá [2,6].

## 4 Praktická část

Předmětem praktické části bakalářské práce je porovnání hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření u tří zvolených finančních institucí a následné vyhodnocení modelového příkladu a zvolení nejvýhodnější varianty.

Zvolil jsem tři finanční instituce, které patří k nejlepším na českém trhu:

- Komerční banka, a. s.
- Hypoteční banka, a. s.
- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

### 4.1 Komerční banka, a. s.

Komerční banka, a. s. je mateřskou společností Skupiny KB a je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale. Patří k předním bankovním institucím v České republice. Tato banka je univerzální, nabízí tedy širokou nabídku služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Mezi hlavní služby poskytované Komerční bankou patří:

- *Penzijní připojištění*
- *Hypoteční úvěry a stavební spoření*
- *Factoring*
- *Spotřebitelské úvěry a pojištění*

#### Historie banky

- 1990 – vznik Komerční banky (původně Státní banka československá)
- 1992 – transformace Komerční banky na akciovou společnost
- 1995 – vstup Komerční banky na mezinárodní kapitálové trhy
- 1999 – Vládou České republiky vydán inzerát vyzývající potenciální zájemce o koupi státního podílu v Komerční bance

- 2001 - francouzská Société Générale se ujímá manaersk  kontroly nad Komerční bankou, státní pod l přišel Société Générale na 40 mld. Kč
- 2003 – Komerční banka získala ocenění Nejdynamickt ji a Nejd v ryhodn ji banka roku v anketě MasterCard
- 2004 – Komerční banka získala ocenění Banka roku 2004
- 2007 – Banka roku 2007
- 2010 - Komerční banka jako prv n  v  esk  republice spustila na svých internetových stránkách investic n  kalkulačku, kter  dok ze navrhnout portfolio investic n ch a spoic ch produktů



**Obr. 1:** Pobočka Komerční banky v Jihlavě na Palackého ulici (zdroj: [www.dedictvivysociny.cz](http://www.dedictvivysociny.cz))

#### **4.1.1 Produkty Komerční banky**

- *Flexibiln  hypotéka* – je hypotéka, u kter  je možnost v p b hu splacení sniit splátky až o 50 %, možnost odloen  po atku splacení o 12 měsíců či možnost p ruit splacení a to na dobu až 3 měsíců. Lze pomocí n  financovat koupi nemovitosti a to jak do vlastnictví, tak i spoluvlastnického podílu, d le výstavbu, rekonstrukci, opravu a modernizaci nemovitosti, koupi družstevního bytu, vypo ad n  spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, apod. Minim ln  výše flexibiln  hypotéky je 200 000 Kč.

Maximální výše je 85 % - 100 % z ceny zastavené nemovitosti. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně po dobu 24 měsíců od data, kdy byla smlouva podepsána. Splácení je anuitní a doba splatnosti se pohybuje od 5 do 30 let. Zástavou je pojištěná nemovitost nacházející se na území České republiky, přičemž pojistné je vinkulováno ve prospěch banky. Zájemce o tento typ hypotéky musí mít také zaveden korunový účet u KB. Pokud se klient dostane do finančních potíží, je tato hypotéka vhodná právě pro něj, protože mu umožní např. snížit splátky, přerušit, využít mimořádné splátky či odložit splácení úvěru.

- *Hypoteční úvěr* – je to klasická hypotéka, kterou lze využít na stejné účely jako hypotéku flexibilní. Minimální výše úvěru je opět 200 000 Kč a maximální může být až 100 % z ceny zastavené nemovitosti. Čerpání je buď jednorázové, nebo formou záloh po dobu 24 měsíců, přičemž čerpat musí klient nejpozději 9 měsíců od data sepsání úvěrové smlouvy. Hypotéku klient splácí formou anuitních splátek a to po dobu 5 – 30 let. Stejně jako flexibilní hypotéka musí být i tato zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Ta musí být pojištěna, pojistné vinkulováno ve prospěch KB a nacházet se na území České republiky. Zavedení korunového účtu u KB po celou dobu trvání obchodu je také podmínkou pro získání této hypotéky. Mezi největší výhody tohoto úvěru patří možnost odpočtu zaplacených úroků od základů daně a to až do výše 300 000 Kč za rok, dále státní podpora či možnost předčasně splatit úvěr bez sankčních poplatků. A pokud si klient uzavře u Komerční banky životní pojištění, bude mu snížena úroková sazba.
- *Hypotéka 2 v 1* – je hypotéka, která v sobě zahrnuje i neúčelovou část úvěru, tedy část, kterou může klient využít na jakýkoliv účel. Tím se rozumí např. nákup nábytku, bytového vybavení, elektronických spotřebičů, atd. Účelové využití hypotéky 2 v 1 je stejné jako u předchozích dvou typů hypoték. Rozdílná je v tomto případě minimální výše hypotéky, která činí 250 000 Kč, z toho 200 000 Kč musí být vynaloženo účelově a zbylých 50 000 Kč neúčelově. Maximální výše zůstává stejná, tedy 85 % - 100 % z ceny zastavené nemovitosti. Čerpání je opět stejné, takže buď jednorázově, nebo formou záloh po dobu 24 měsíců, přičemž s čerpáním se musí začít nejpozději 9 měsíců od podpisu smlouvy. Rozdíl je však v čerpání neúčelové části hypotéky, ta může být čerpání v případě, že je vyčerpáno minimálně 50 % finančních prostředků

z části účelové. Doba splatnosti je 5 – 30 let. I v tomto případě má banka zástavní právo k nemovitosti a klient musí mít veden korunový účet u KB.

- *Hypotéka Dopředu Dozadu* – je typ hypotéky vhodný pro ty, kteří zatím nemají vybranou nemovitost, ale chtěli by mít schválenou hypotéku a navíc umožňují zpětnou refundaci (zpětné proplacení) nákladů, které již byly vynaloženy na bydlení. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální 85 % (max. 8 mil. Kč) nebo 100 % (max. 4 mil. Kč). Velkou výhodou je garance sjednaných podmínek včetně výše úroku na dobu 6 měsíců. Po uplynutí doby nebo splnění podmínek daných smlouvou lze tuto hypotéku změnit na klasický hypoteční úvěr či flexibilní hypotéku.
- *Hypoteční úvěr Klasik* – je klasický hypoteční úvěr, pomocí něhož lze financovat např. koupi nemovitosti do vlastnictví, koupi družstevního bytu, vypořádání více spoluvlastníků či výstavbu. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální není omezena, záleží především na schopnostech klienta úvěr splácet. Komerční banka poskytuje tento úvěr až do výše 85 % z hodnoty zastavené nemovitosti. Čerpání úvěru je opět buď jednorázové, nebo postupné a to po dobu 2 let, nejpozději však do 6 měsíců od data sepsání smlouvy o úvěru. Klient splácí úvěr anuitními splátkami a to v rozmezí od 5 do 30 let. Samozřejmostí je, že úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území České republiky a musí být pojištěna, přičemž pojištění musí být vinkulováno ve prospěch banky.
- *Hypoteční úvěr Plus* – tento úvěr je velmi podobný hypotečnímu úvěru Klasik. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč, maximální není omezena. Rozdíl je v poskytování úvěru, protože Komerční banka poskytuje tento úvěr až do výše 100 % z hodnoty zastavené nemovitosti. Čerpání je nejpozději do 6 měsíců od podpisu smlouvy. Možno čerpat jednorázově nebo postupně po dobu 2 let. Splácení anuitními splátkami po dobu 5 až 30 let. Zástavou je pojištěná nemovitost nacházející se území České republiky.

- *Předhypoteční úvěr* – tento úvěr je určen pro financování nemovitostí, které lze financovat hypotečním úvěrem, ale v současné době nelze na nemovitost vložit zástavní právo. Komerční banka tento úvěr poskytuje pouze za předpokladu, že klient bude následně čerpat úvěr hypoteční. Jeho využití je téměř shodné jako u předchozích dvou úvěrů. Banka poskytne klientovi úvěr minimálně ve výši 200 000 Kč a maximální výše není opět omezena. Klient musí začít čerpat úvěr nejpozději do 6 měsíců od podpisu smlouvy o úvěru a to buď jednorázově, nebo postupně. Klient splácí po dobu splatnosti předhypotečního úvěru pouze úroky, jistiny splatí až při hypotečním úvěru a to jednorázově. Zástavou může být opět pojištěná nemovitost v České republice, zástavní právo k pohledávce nebo může klientovi ručit třetí osoba.
- *Garant* – je v podstatě americká hypotéka, protože klient může tento úvěr použít na cokoliv. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximálně banka půjčí klientovi 1 000 000 Kč. LTV je ve výši 70 % z hodnoty zastavené nemovitosti. Čerpání je u tohoto úvěru pouze jednorázové. Klient úvěr splácí anuitními splátkami, nejdéle po dobu 10 let, přičemž bude mít pevnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení a navíc možnost předčasně úvěr splatit, aniž by musel platit sankční poplatky. Zástavou je opět pojištěná nemovitost v České republice.

Veškeré informace o Komerční bance a jejích produktech lze najít v propagačních materiálech a na internetových stránkách: [www.kb.cz](http://www.kb.cz) [9].

## 4.2 Hypoteční banka, a. s.

Hypoteční banka je banka specializující se na hypoteční úvěry a už více jak dva roky patří k nejvýznamnějším finančním bankám poskytujícím hypotéky na českém finančním trhu. Původně se jmenovala Českomoravská hypoteční banka, a. s. a svůj současný název Hypoteční banka nese od 1. ledna 2005.

Banka vznikla 10. ledna 1991. Původně měla regionální charakter a její zaměření bylo univerzální. Až v roce 1995 získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů. Tím se stala první bankou v České republice, která se specializovala výhradně na poskytování hypotečních úvěrů. Od roku 2000 je majoritním vlastníkem banky Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB). Hypoteční banka nabízí hypotéky nejen ve svých pobočkách, ale připravuje hypotéky také pro ČSOB, Českomoravskou

stavební spořitelnu či pro Poštovní spořitelnu. Své služby nabízí na 26 pobočkách v České republice. Mezi základní hodnoty banky patří smysluplnost, spolehlivost a respekt a uznání. Základní kapitál banky činí 5 076 333 500 Kč.



Obr. 2: Logo Hypoteční banky (zdroj: [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz))

#### 4.2.1 Produkty Hypoteční banky

Hypoteční banka nabízí širokou škálu svých produktů. Záleží především na účelu:

##### **Byt v osobním vlastnictví**

- *Hypotéka do 70 %* - znamená hypoteční úvěr do výše 70 % z odhadní ceny zastavené nemovitosti. Lze ji využít na koupi bytu v osobním vlastnictví, na vypořádání majetkových poměrů či na refundaci dříve zaplacených vlastních finančních prostředků. Minimální výše hypotéky je 300 000 Kč a maximální je neomezena. Za hypotéku se ručí buď kupovaným bytem, nebo jinou nemovitostí. Doba splácení je 5 – 40 let.
- *Hypotéka do 85 %* - banka poskytuje úvěr až do výše 85 % z odhadní ceny nemovitosti. Parametry této hypotéky jsou v podstatě stejné jako u hypotéky do 70 % s tím rozdílem, že doba splatnosti je zde 5 – 30 let.
- *Hypotéka do 100 %* - Tato hypotéka se od předchozí liší pouze tím, že banka poskytne klientovi úvěr ve výši až 100 % z odhadní ceny nemovitosti.
- *Předhypoteční úvěr* – je úvěr sloužící k financování nemovitostí, na které zatím není možné vložit zástavní právo. Jedná se např. o koupi bytů či rodinných domů v rámci developerských projektů. Jeho základní výhodou je zajištění finančních prostředků na nemovitost, na kterou v současnosti nelze vložit zástavní právo. Dalšími výhodami jsou bezesporu možnost splatit úvěr kdykoliv a to bez sankčních poplatků a také se za něj nemusí ručit nemovitostí. Minimální

výše je 200 000 Kč a maximální 5 000 000 Kč. Splatnost úvěru je 12 měsíců. Čerpat úvěr lze jednorázově nebo postupně.

### **Družstevní byt**

- *Hypotéka do 70 %* - je hypotéka, kterou lze využít na koupi družstevního bytu. Musí se za ní ručit nemovitostí, ale musí se jednat o jinou nemovitost, než o tu, která je předmětem úvěru. Jak již z názvu vyplývá, poskytuje se tato hypotéka až do výše 70 % LTV. Minimální výše hypotéky je 300 000 Kč a maximální opět není omezena, pouze schopností klienta daný úvěr splatit. Doba splatnosti hypotečního úvěru je 5 – 40 let.
- *Hypotéka do 85 %* - je úvěr podobný předchozímu typu, s rozdílným poměrem výše úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti a také splácet lze tento úvěr 5 – 30 let.
- *Hypotéka do 100 %* - má stejné parametry jako předchozí hypotéka. Rozdíl je pouze ve výši poskytnutého úvěru.

### **Dům**

Hypoteční banka poskytuje samozřejmě hypoteční úvěry i na koupi domu. Nabízí hypotéky do výše 70 %, 85 %, 100 % nebo předhypoteční úvěr. Parametry úvěrů jsou stejné jako u hypoték na koupi bytu.

### **Kombinované hypotéky**

- *Hypotéka kombinovaná s kapitálovým životním pojištěním* – pokud klient uzavře ke své hypotéce také kapitálové životní pojištění, získá tím výhodu v podobě odpočtu zaplaceného pojistného od základu daně až 12 000 Kč za rok. Je však podmínkou, že životní pojištění musí uzavřít ten ze žadatelů, jehož příjem je pro splacení úvěru důležitější a zároveň pojistník a pojištěný musí být jedna osoba.

Pojistné plnění je v případě pojistné události vinkulováno ve prospěch banky, čímž se uhradí buď celý úvěr, nebo jeho nesplacená část. Životní pojištění lze uzavřít s deseti pojišťovnami působící na českém finančním trhu, jsou to např. ČSOB pojišťovna, Generali, ING pojišťovna, Allianz, Česká pojišťovna, Axa či Kooperativa. Hypotéku lze využít jako investici např. do administrativních budov, kde je návratnost úvěru zajištěna výnosy z pronájmu těchto budov.

- *Hypotéka kombinovaná s investičním životním pojištěním* – opět lze uplatnit daňové odpočty až do výše 12 000 Kč za rok. Další výhodou je možnost klienta rozhodovat si o rozložení investic samostatně. Účelem tohoto úvěru je pouze investice do bydlení. Pojištění lze uzavřít s ING pojišťovnou, Uniqua pojišťovna, Amcico a Axa. I v tomto případě musí být pojištěný a pojistník tatáž osoba a uzavírá ho žadatel, který má důležitější příjem pro splacení úvěru
- *Hypotéka kombinovaná s cennými papíry* – je vhodná pro ty, kteří mají zájem o investování do cenných papírů. U této hypotéky klient splácí jen úroky, další peníze investuje do podílových fondů společnosti Conseq Investment Management, a. s. Úvěr slouží k financování investic do nemovitostí.

### **Speciální hypotéky**

- *Americká hypotéka* – jak již bylo řečeno v teoretické části, je americká hypotéka neúčelovým úvěrem, pomocí kterého lze financovat prakticky cokoliv. Peníze získané úvěrem tedy nemusí být vynaloženy na bytové účely. Společným rysem s klasickým hypotečním úvěrem je nutnost zastavit bance nemovitost. Velkými výhodami americké hypotéky jsou např. výhodná úroková sazba, neúčelové využití finančních prostředků z úvěru, možnost úvěr kdykoliv splatit bez sankčních poplatků či možnost nemovitost zatíženou americkou hypotékou kdykoliv prodat. Hypoteční banka poskytuje americkou hypotéku až do výše 70 % z ceny zastavené nemovitosti. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální 5 000 000 Kč. Splatnost hypotéky se pohybuje v rozmezí 5 – 20 let a musí být splacena nejpozději do 70 let věku klienta. Splacení úvěru je formou anuitních splátek, klient tedy splácí jak úrok, tak jistinu.
- *Hypotéka pro absolventy* – tato hypotéka je určena pro mladé lidi, kterým ještě nebylo 30 let, především pro absolventy vysoké školy, kteří svůj profesní život teprve začínají a mají předpoklady ke zvyšování jejich příjmu. Je určena také pro rodiny, kde jeden z manželů je na rodičovské dovolené a plánuje návrat do zaměstnání. Jedná se o progresivní typ splacení úvěru, kdy klient na začátku splácí splátky nižší než anuitní, postupně se mu však zvyšují. Klient má také možnost, že jakmile se mu příjmy zvýší, může si splátky navýšit. Úvěr je poskytován až do výše 85 % z odhadní ceny nemovitosti.

- *Hypotéka pro manažery* – jak již z názvu napovídá, jedná se o úvěr určený především bonitním klientům, kteří v budoucnu očekávají snížení svých příjmů, např. z důvodu založení rodiny, které sebou samozřejmě nese vyšší výdaje. Úvěr nabízí výhodnou úrokovou sazbu, možnost volby výše počáteční splátky, možnost snížení splátky. Na rozdíl od hypotéky pro absolventy je forma splácení tohoto úvěru degresivní, splátky jsou tedy zpočátku vyšší, postupem času nižší. Úvěr lze získat až do výše 100 % z odhadní ceny nemovitosti. Minimální výše úvěru činí 1 500 000 Kč a maximální výše je omezena klientovou schopností úvěr splácet. Doba splatnosti je až 40 let.
- *Zelená hypotéka* – je úvěr, u kterého klient žádá o dotaci Zelená úsporám. Dotace se musí vztahovat k předmětu úvěru. Zelená úsporám je program, který vyhlásil Státní fond životního prostředí (SFŽP). Zaměřuje se především na využívání obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a ohřev teplé vody v rodinných a bytových domech. Snahou SFŽP je snížení oxidu uhličitého v ovzduší. Výhodou pro klienta může být možnost předčasného splacení do výše dotace bez sankce či nedočerpání úvěru do výše dotace taktéž bez sankce.

Zdrojem informací o Hypoteční bance a jejích produktech jsou internetové stránky [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz) [8].

### 4.3 Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

Českomoravská stavební spořitelna byla založena 26. června 1993 v Praze. Jedná se o jednu z nejlepších stavebních spořitelen na českém finančním trhu. Vzhledem k počtu uzavřených smluv a kvalitě poskytovaných služeb se řadí mezi nejlepší stavební spořitelny ve střední Evropě. Její základní jmění činí 1,5 mld. Kč. Hlavními akcionáři jsou Československá obchodní banka, a. s. a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG.

Svým klientům poskytuje služby v oblasti zhodnocení úspor, financování bydlení, zajištění budoucnosti a základní bankovní produkty. Hlavními produkty, které spořitelna nabízí, jsou:

- *Stavební spoření*
- *Financování bydlení*
- *Penzijní připojištění*
- *Životní pojištění od Lišky*
- *Podílové fondy*
- *Era první konto*
- *Era osobní účet*
- *Spotřebitelský úvěr od Lišky*
- *Červené konto od Lišky*
- *Liška plus*

Portfolio produktů nabízených Českomoravskou stavební spořitelnou je opravdu široké, nadále se však v práci budu zabývat pouze produkty souvisejícími s bydlení, tzn. stavební spoření a financování bydlení.



Obr. 3: Logo Českomoravské stavební spořitelny (zdroj: [www.cmss.cz](http://www.cmss.cz) )

### 4.3.1 Produkty Českomoravské stavební spořitelny

#### Stavební spoření

Stavební spoření od Lišky nabízí svým klientům několik zajímavých výhod. Jednou z nich je i zúročení finančních prostředků až 5 % za rok. Dále klient má jistotu, že o své vklady nepřijde, protože jsou ze zákona pojištěny. Klient není omezen délkou spoření, může spořit i déle jak 6 let. Zajímavé jsou i slevy ve více jak 1000 obchodech a firmách, které klient může využít v případě, že si pořídí Kartu klienta. Klient má možnost také odebírat 2 krát ročně klientský časopis, ve kterém se může dozvědět zajímavé informace z oblasti bydlení.

Předtím, než si klient uzavře stavební spoření, by se měl rozhodnout, jaký typ spoření si zvolit. Spořitelna nabízí 3 základní typy (tarify):

- *Invest* – tento typ stavebního spoření je určen především pro ty, kteří chtějí zajímavě zhodnotit své úspory. Mají však také možnost využít překlenovacích úvěrů k financování bydlení včetně modernizace a rekonstrukce. Základními parametry tarifu Invest je úroková sazba z vkladů ve výši 2 % za rok, přičemž pokud klient bude čerpat úvěr, bude úročen 4,8 % za rok. Klient musí zvolit minimální cílovou částku ve výši 40 000 Kč a procento naspoření musí činit alespoň 40 % z cílové částky.
- *Perspektiv* – je výhodný jak pro zhodnocení finančních prostředků, tak pro výhodné pořízení vlastního bydlení. Úroková sazba z vkladů je i u tohoto typu spoření 2 % a případně čerpání úvěru je úrok 4,8 % za rok. Minimální cílová částka je zde vyšší než u předchozího typu a to 150 000 Kč a procento naspoření je minimálně 35 % z cílové částky.

- *Atraktiv* – pokud klient plánuje v budoucnu pořízení vlastního bydlení s výhodnou úrokovou sazbou 3,7 % za rok, je pro něj nejvýhodnější právě tarif *Atraktiv*. Úroková sazba z vkladů je 1 %, minimální cílová částka je stejná jako u tarifu *Invest*, tedy 40 000 Kč a procento naspoření minimálně 38 % z cílové částky.

### **Financování bydlení**

Liška svým klientům nabízí zajímavé produkty, kterými lze financovat bydlení. Jsou to úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr a hypoteční úvěr.

- *Úvěr ze stavebního spoření* – úvěr slouží k financování nákupu nemovitosti, modernizace či rekonstrukce. Velkou výhodou je především to, že klient zná výši úrokové sazby již při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Tento úvěr je určen pro ty klienty, kteří spoří na stavebním spoření alespoň 2 roky, mají naspořeno 35 – 50 % z cílové částky a splňují další podmínky pro čerpání úvěru. Liška klientovi garantuje pevnou úrokovou míru od 3,7 % ročně a to po celou dobu splácení úvěru. Klient nemusí nic platit za zpracování žádosti o poskytnutí úvěru ani za předčasné splacení úvěru. Výše úvěru bez zajištění je až 500 000 Kč. Pokud si klient neví s něčím rady, může využít kvalifikovaných finančních poradců Českomoravské stavební spořitelny, kteří vyhoví jeho přáním.
- *Překlenovací úvěr* - tento úvěr je určený pro klienty, kteří nesplňují podmínky pro získání úvěru řádného. Českomoravská stavební spořitelna nabízí překlenovací úvěry s úrokovou sazbou již od 3,7 %. Překlenovací úvěr může být poskytnut až do výše cílové částky, kterou má klient stanovenou ve smlouvě o stavebním spoření. V nabídce spořitelny je také překlenovací úvěr s nulovou akontací, tzn., že klient neplatí žádnou první zvýšenou splátku. Českomoravská stavební spořitelna má ve své nabídce překlenovacích úvěrů 5 základních tarifů: Kredit Standard, Kredit 90, Topkredit, Topkredit Plus a Tophypo.

- *Hypoteční úvěr* – v nabídce Českomoravské stavební spořitelny je také kromě stavebního spoření i hypotéka. Ta je určena těm klientům, kteří nemají dostatek svých vlastních finančních prostředků a potřebují ihned financovat bydlení.

Zdrojem informací o Českomoravské stavební spořitelně byly propagační materiály spořitelny a internetové stránky [www.cmss.cz](http://www.cmss.cz) [5].

## 5 Modelový příklad

Jako modelový příklad jsem zvolil fiktivní rodinu Řádkových, která plánuje koupit nového bytu 3+1 v hodnotě 1,5 mil. Kč. V současnosti bydlí v bytě 2+1, který je v jejich osobním vlastnictví. Na byt už mají domluveného kupce. Byt prodají za 800 000 Kč. Z těchto 800 000 využijí 500 000 jako své vlastní zdroje na nákup nového bytu a zbylých 300 000 použijí na vybavení bytu.

### Pan Jiří Řádek

- Věk 37 let
- Zaměstnanec ve strojírenském průmyslu
- Průměrná měsíční mzda 25 000 Kč

### Paní Pavla Řádková

- Věk 37 let
- Pracovní pozice úřednice
- Průměrná měsíční mzda 20 000 Kč

Ve společné domácnosti s nimi žije jejich syn Petr, kterému je 10 let.

### Měsíční výdaje:

- Jídlo, oblečení,..... 10 000 Kč
- Stavební spoření 1 000 Kč
- Penzijní připojištění 1 000 Kč
- Životní pojištění 1 000 Kč

Oba vedou svůj osobní účet u Komerční banky. Na stavebním spoření mají Řádkovi naspořeno 20 000 Kč.

Pan a paní Řádkovi přemýšlí nad třemi variantami financování koupě nového bytu. Vybírají si mezi 2 hypotečními úvěry a úvěrem ze stavebního spoření.

### **5.1 Úvěr ze stavebního spoření Českomoravské stavební spořitelny**

Řádkovi si spoří na svém stavebním spoření a mají naspořeno 20 000 Kč. Plánují však koupit bytu v hodnotě 1,5 mil. Kč, přičemž 500 000 mají k dispozici z prodeje starého bytu. Potřebovali by tedy úvěr ve výši 1 mil. Kč.

V současnosti však nemají nárok na získání řádného úvěru. Jedinou možností je pro ně prozatím překlenovací úvěr. Aby mohli získat řádný úvěr, museli by spořit alespoň 2 roky, získat vysoké hodnotící číslo (alespoň 64) a mít naspořeno minimálně 40 % z cílové částky (CČ), což je v jejich případě 400 000 Kč (40 % z 1 mil.)

Navíc by museli dospořovat alespoň 5 % z CČ, tedy 5000 Kč a k tomu navíc platit i úrok 4,4 %. Kdyby Řádkovi spořili každý měsíc 5000 Kč, aby naspořili 400 000 Kč, trvalo by jim to 80 měsíců, což je více jak 6 let.

### **5.2 Hypoteční úvěr od Hypoteční banky**

Druhou variantou, o které Řádkovi přemýšlí, je hypoteční úvěr od Hypoteční banky. Pan Řádek si nechal udělat orientační propočet hypotečního úvěru:

Účel úvěru:	nákup nemovitosti
Výše hypotéky:	1 000 000 Kč
Minimální hodnota zajištění:	1 428 572 Kč
Typ splácení:	anuitní
Podíl úvěru na zajištění:	70 %
Doba fixace:	5 let
Délka hypotéky:	30 let
Úroková sazba:	4,19 % p. a.

Měsíční čisté příjmy celkem: 45 000 Kč

Měsíční výdaje celkem: 19 984 Kč

Splátka hypotéky: **4 884 Kč**

Hypoteční banka tedy nabídla Řádkovům hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč. Řádkovi by svůj úvěr spláceli 30 let každý měsíc anuitní splátkou ve výši 4 884 Kč, tedy celkem 360 splátek. Úroková sazba je 4,19 % s fixací na 5 let. Úvěr je ve výši 70 % z odhadní ceny zastavené nemovitosti.

Informace získány z kalkulátoru Hypoteční banky u společnosti OVB Allfinanz, a. s.

### **5.3 Hypoteční úvěr od Komerční banky**

Hypotéka od Hypoteční banky Řádkovi velmi zaujala, přesto si však pro srovnání nechali udělat orientační propočet hypotečního úvěru také u Komerční banky.

Účel úvěru: nákup nemovitosti

Výše hypotéky: 1 000 000 Kč

Typ splácení: anuitní

Podíl úvěru na zajištění: 70 %

Doba fixace: 5 let

Délka hypotéky: 30 let

Úroková sazba: 3,54 % p. a.

Splátka hypotéky: **4 513 Kč**

Parametry hypotečního úvěru od Komerční banky jsou nastaveny stejně jako u úvěru od Hypoteční banky, pouze ve výši úrokové sazby a splátky jsou rozdíly.

Informace získány z kalkulátoru Komerční banky u společnosti OVB Allfinanz, a. s.

## 5.4 Volba nejvýhodnějšího produktu

Kterou z nabízených možností financování koupě bytu si rodina Řádkových pravděpodobně zvolí? Mají 3 možnosti – úvěr ze stavebního spoření od Lišky, hypoteční úvěr od Hypoteční banky a hypoteční úvěr od Komerční banky.

Úvěr ze stavebního spoření by byl pro Řádkovi dobrou variantou, pokud by však měli naspořeny dostatečné finanční prostředky, tedy alespoň 40 % z cílové částky. To však oni nemají. Výše jejich naspořených finančních prostředků na stavebním spoření je pouze 20 000 Kč. Museli by nejprve 6 let spořit, než by naspořili 400 000 Kč a teprve poté by měli nárok získat řádný úvěr ve výši 1 mil. Kč. A protože Řádkovi chtějí bydlení řešit co nejdříve, nikoliv až za 6 let, je pro ně tato varianta nevýhodná, tudíž by ji určitě nezvolili.

Je tedy zřejmé, že si budou muset vybrat jeden z nabízených hypotečních úvěrů. Následující tabulka přehledně znázorňuje oba úvěry a jejich parametry:

Tab. 2: Přehled nabízených hypotečních úvěrů

Parametry	Hypoteční banka	Komerční banka
Účel úvěru	Nákup nemovitosti	Nákup nemovitosti
Výše úvěru	1 000 000	1 000 000
LTV (%)	70	70
Délka hypotéky	30 let	30 let
Doba fixace	5 let	5 let
Úrok (%) p. a.	4,19	3,54
Splátka	4 884	4 513

Z tabulky č. 2 je zřejmé, že rozdíly mezi úvěry jsou pouze ve výši úrokové sazby a splátce. Zatímco Hypoteční banka nabízí úvěr s úrokem 4,19 % p. a., Komerční banka má úrok nižší a to 3,54 % p. a. To se samozřejmě projeví i ve výši anuitní splátky, která činí u Hypoteční banky 4 884 Kč za měsíc a u Komerční banky 4 513 Kč.

Je tedy zřejmé, že rozhodujícím faktorem pro výběr nejvhodnější hypotéky bude pro Řádkovi především výše úrokové sazby a splátka.

Úroková sazba bude mít logicky i vliv na výši přeplatku hypotečního úvěru. Následující tabulka č. 3 zachycuje výši ročních splátek úvěrů, celkové náklady a také celkovou částku, o kterou Řádkovi svůj úvěr přeplatí.

**Tab. 3:** Roční splátky a přeplatky úvěrů

<b>Parametry</b>	<b>Hypoteční banka</b>	<b>Komerční banka</b>
Výše úvěru	1 000 000	1 000 000
Roční splátky	58 608	54 156
Celkové náklady	1 758 240	1 624 680
Přeplatek	758 240	624 680

I z této tabulky jasně vyplývá, že hypoteční úvěr od Komerční banky je pro rodinu Řádkových výhodnější než úvěr od Hypoteční banky. Zatímco u Komerční banky by úvěr přeplatili o 624 680 Kč, u Hypoteční banky o 758 240 Kč.

Dalším faktorem, podle kterého by se Řádkovi mohli rozhodovat pro výběr nejhodnější hypotéky, by mohla být např. rozdílná délka hypotéky. V tom případě by se pravděpodobně Řádkovi rozhodli pro hypotéku na kratší dobu, protože sice by museli měsíčně platit vyšší splátky, avšak dříve by hypotéku splatili. Dlouhodobé hypotéky, které jsou delší než 15 let, představují pro dlužníky dlouhodobé finanční břemeno.

Doposud však nebyl ve výpočtech zohledněn další důležitý faktor a tím jsou poplatky. U hypotečních úvěrů jsou to především poplatky za ocenění nemovitosti, který se platí znalci ohodnocující zastavenou nemovitost, dále poplatek za vyřízení hypotéky, za čerpání úvěru, za nadstandardní služby či za správu úvěru.

Avšak i přes to vychází hypotéka od Komerční banky lépe než od Hypoteční banky. Např. poplatek za vyřízení hypotéky by Řádkovi vyšel u Komerční banky na 2900 Kč, u Hypoteční banky jsou to 0,4 % z výše poskytnutého úvěru, tedy 4000 Kč. Dále poplatek za čerpání úvěru se u Komerční banky neplatí, kdežto u Hypoteční banky první 3 měsíce klienti neplatí, avšak od 4. měsíce dále je to 800 Kč měsíčně. Další poplatky už jsou shodné u obou bank. Poplatek za nadstandardní služby je 1000 Kč a poplatek za správu úvěru je 150 Kč měsíčně.

## Závěr

Bakalářská práce je zaměřena na finanční produkty, pomocí nichž lze financovat bydlení. Jsou to hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Tyto produkty jsou velmi oblíbené a nabídka na českém finančním trhu je velmi široká.

Teoretická část je zaměřena na charakteristiky těchto dvou produktů. Čtenář může získat informace např. o tom, co je hypoteční úvěr, podle jakých kritérií lze hypotéky členit, jak získat státní podporu, jak čerpat a následně splácet úvěr a také kdo si může zažádat o hypoteční úvěr a jaké dokumenty bude banka vyžadovat pro vyřízení hypotéky. Druhým produktem je stavební spoření. V práci je pojednáno o možnostech stavebního spoření, o využití stavebního spoření, co je překlenovací úvěr a jaké podmínky musí klient splnit, aby měl nárok na úvěr řádný, výhody a nevýhody stavebního spoření a opomenuta není ani státní podpora.

Praktická část nás nejprve seznámí se 3 finančními institucemi působícími na českém finančním trhu a těmi jsou Komerční banka, Hypoteční banka a Českomoravská stavební spořitelna. Dále jsou charakterizovány produkty těchto institucí. Nejdůležitější částí práce je modelový příklad, ve kterém fiktivní rodina zvažuje koupi bytu a řeší tedy otázky, kde vzít potřebné finanční prostředky. Nechá si tedy zpracovat orientační propočty hypotečních úvěrů u dvou bank. Na základě svých požadavků a finančních možností se tedy zvolí úvěr, který jí bude nejlépe vyhovovat.

Z modelového příkladu vyplývá, že je vždy důležité si vše velmi dobře rozmyslet a zbytečně se neukvapit. Proto je důležité si zjistit nabídku produktů na trhu od více finančních institucí a po srovnání vybrat ten, který bude nejvíce splňovat naše představy. Avšak nabídka produktů na trhu je velmi široká a ne každý se v produktech vyzná, je důležité poradit se s finančním poradcem, který na míru klientovi vytvoří optimální finanční plán.

I přes velkou oblibu hypotečních úvěrů mají tyto produkty velké množství nevýhod. Jde především o povinnost zastavit bance nemovitost, protože v případě neschopnosti klienta svůj úvěr splácet by se mohl dostat do tíživé životní situace. Další nevýhodou je dlouhodobé finanční zatížení klienta a také vyšší přeplacení úvěru.

## Seznam literatury a internetových zdrojů

### Literatura:

- [1] KUPIELOVÁ, Ivana. *Bankovníctví: pro střední školy a veřejnost*. Praha: Fortuna, 1995. ISBN 80-7168-273-X.
- [2] MALCOVÁ, Lucie. *Porovnání podmínek hypotečního úvěru s úvěrem ze stavebního spoření*. Jihlava, 2011. Bakalářská práce. Vysoká škola polytechnická Jihlava.
- [3] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7.

### Internetové zdroje:

- [4] *Bankovní hypotéky* [online]. Publikováno 2011 [cit. 2012-03-10]. Dostupné z: <http://www.bankovni-hypoteky.cz/urokove-sazby-hypotek/>
- [5] ČMSS [online]. Publikováno 2011 [cit. 2012-03-14]. Dostupné z: <http://www.cmss.cz/produkty/stavebni-sporeni/uvod.html>
- [6] *Finance* [online]. Publikováno 2012 [cit. 2012-03-10]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/>
- [7] *Hypoindex* [online]. Publikováno 2009 [cit. 2012-04-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/cerpani-hypoteky-ale-az-po-splneni-podminek/>
- [8] *Hypoteční banka* [online]. Publikováno 2012 [cit. 2012-03-09]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/vse-o-hypotekach/>
- [9] *Komerční banka* [online]. Publikováno 2010 [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>
- [10] *Ok-hypotéky* [online]. Publikováno 2009 [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://ok-hypoteky.cz/hypotecni-uver/>

## **Další zdroje:**

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.

Zákon o stavebním spoření č. 96/1993 Sb.

Propagační materiály Komerční banky

Propagační materiály Hypoteční banky

Propagační materiály Českomoravské stavební spořitelny

## **Seznam tabulek a grafů**

TABULKA 1: Stavební spoření v roce 2011

TABULKA 2: Přehled nabízených hypotečních úvěrů

TABULKA 3: Roční splátky a přeplatky úvěrů

GRAF 1: Vývoj hypotečních úvěrů v letech 2001 – 2011 (v mld. Kč) a úrokových sazeb

GRAF 2: Vývoj úrokových sazeb v letech 2003 – 2012

GRAF 3: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům

GRAF 4: Vývoj přiznané státní podpory v mld. Kč v období 1997 – 2007

OBRÁZEK 1: Pobočka Komerční banky v Jihlavě na Palackého ulici

OBRÁZEK 2: Logo Hypoteční banky

OBRÁZEK 3: Logo Českomoravské stavební spořitelny

## **Seznam příloh**

PŘÍLOHA 1: Potvrzení o příjmu

PŘÍLOHA 2: Příkaz k čerpání úvěru

PŘÍLOHA 3: Návrh na uzavření hypotečního úvěru pro 2 osoby

PŘÍLOHA 4: Soupiska dokladů