

VYSOKÁ ŠKOLA POLYTECHNICKÁ JIHLAVA

Obor: Finance a řízení

**Žádost o hypoteční úvěr, náležitosti a efektivnost
získání hypotečního úvěru**

Bakalářská práce

Autor: Barbora Bobková

Vedoucí práce: Ing. Lud'ka Jirků

Jihlava 2015

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor práce:	Barbora Bobková
Studijní program:	Ekonomika a management
Obor:	Finance a řízení
Název práce:	Žádost o hypoteční úvěr, náležitosti a efektivnost získání hypotečního úvěru
Cíl práce:	Cílem bakalářské práce je vymezení termínů hypoteční úvěr a zprostředkovaný hypoteční úvěr. Předmětem praktického zkoumání bude vyhodnocení množství poskytovaných úvěrů v rámci časové osy s ohledem na účel hypotečního úvěrování. K porovnání bude definován praktický příklad, který bude řešen cestou nezprostředkovaného hypotečního úvěru a zároveň budou vyhodnoceny výhody a nevýhody zprostředkovaného obchodu. Komparace bude provedena na základě modelového příkladu s cílem vybrat pro klienta časově i ekonomicky vhodného financování.


Ing. Lud'ka Jirků
vedoucí bakalářské práce


Ing. Roman Fiala, Ph.D.
zástupce vedoucí katedry
Katedra ekonomických studií

Anotace

Bakalářská práce se zabývá problematikou hypotečních úvěrů a je rozdělena do dvou částí. První (teoretická) část se zaměřuje na vysvětlení pojmů souvisejících s hypotečními úvěry. Mimoto je zde vymezen proces žádosti o úvěr a to jak o nezprostředkovaný, tak s využitím hypotečního zprostředkovatele. Praktická část objasňuje vývoj v poskytování hypotečních úvěrů. Na základě vydefinování nejčastějšího účelu je vymezen praktický příklad, který je řešen cestou nezprostředkovaného obchodu u dvou vybraných bankovních institucí. Výsledek je porovnán s řešením, pokud by se o úvěr žádalo formou zprostředkovaného obchodu. Cílem této práce je nalezení nejvhodnější varianty pro klienta a to jak v komparaci zprostředkovaného a nezprostředkovaného hypotečního úvěru, tak ve výběru nejlepší nabídky bank.

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, úroková sazba, zajištění hypotečního úvěru, zprostředkovaný hypoteční úvěr, nabídka hypotečního úvěru, žádost o hypoteční úvěr

Annotation

The bachelor thesis deals with issue of mortgage loans and it is divided into two parts. The first (theoretical) part concentrates on explanation of terms which are related to mortgage loans. Moreover, there is defined the process of a loan application both in unmediated trade, so with using mortgage broker. The practical part clarifies the development in the provision of mortgage loans. On the basis of defining the most frequent purpose there is defined practical example, which is solved by the unmediated trade in two selected banking institutions. The result is compared with the solution if would be requested for the loan by the form of mediated trade. The aim of this thesis is to find the best option for the client both in comparison of mediated and unmediated mortgage loan, so in selecting the best offer of banks.

Key words

Mortgage loan, interest rate, collateral of mortgage loan, mediated mortgage loan, offer of mortgage loan, mortgage loan request

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala své vedoucí práce paní Ing. Lud'ce Jirků za odborné vedení, rady, připomínky a ochotu při poskytování informací ke zkoumané problematice. Dále panu Michaelovi Vyhlídalovi z pobočky Fincentra v Jihlavě za trpělivost a ochotu při reagování na mé dotazy, jejichž zodpovězení mi pomohlo sepsat tuto práci, panu Miroslavovi Zikmundovi z České spořitelny v Havlíčkově Brodě, který mi také poskytl řadu důležitých informací a všem ostatním, kteří jakýmkoliv způsobem pomohli k sepsání práce. Velký dík náleží mé rodině a přítelovi za podporu během celých studií.

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 **s o u h l a s í m** s případným užitím mé bakalářské práce (prodej, zapůjčení apod.).

Jsem si vědom/a toho, že užít 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

Úvod	1
Teoretická část práce	3
1 Úvěr a úroková míra	3
1.1 Úvěr	3
1.2 Úroková míra a úrok	3
1.2.1 Druhy úrokových sazeb.....	4
2 Hypoteční úvěr	6
2.1 Vymezení a právní úprava pojmu	6
2.2 Charakter hypotečních úvěrů	8
2.3 Zdroje financování hypotečních úvěrů	8
2.4 Členění hypotečních úvěrů	9
2.4.1 Popis jednotlivých kategorií	10
2.5 Konkrétní typy hypotečních úvěrů	14
2.6 Průběh klasického hypotečního úvěrování	16
3 Zprostředkování finančních produktů	19
3.1 Zprostředkování hypotečního úvěru.....	20
3.2 Průběh zprostředkovaného hypotečního úvěrování	22
4 Daňová zvýhodnění a státní podpora hypotečních úvěrů	22
4.1 Daňový odpočet úroků	23
4.2 Státní podpora - Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty.....	23
Praktická část práce	24
5 Dosavadní vývoj v poskytování hypotečních úvěrů	24
5.1 Bankovní instituce nabízející hypoteční úvěry	26
5.2 Zprostředkovatelé hypotečních úvěrů	29
6 Žádost o hypoteční úvěr v praxi	29
6.1 Zkoumání problematiky	29

6.2	Základní informace o uvedených bankách	31
6.2.1	Komerční banka	31
6.2.2	Česká spořitelna	31
6.3	Hypoteční úvěry Komerční banky a České spořitelny	32
6.3.1	Žádost o hypoteční úvěr u Komerční banky	33
6.3.2	Žádost o hypoteční úvěr u České spořitelny	38
6.4	Porovnání nabídek Komerční banky a České spořitelny	44
6.5	Žádost o zprostředkovaný hypoteční úvěr	50
6.5.1	Fincentrum	50
6.5.2	Nabídka a průběh žádosti přes Fincentrum	51
	Závěr	61
	Seznam použitých zkratek a zkratkových slov	63
	Seznam použitých zdrojů	64
	Seznam obrázků	73
	Seznam tabulek	73
	Seznam grafů	74

Úvod

Potřeba zajistit si bydlení se týká každého člověka. Způsob, jakým dojde k jejímu uskutečnění, se však u jednotlivců mění. Liší se ve formách vlastnictví nemovitosti, typu obydlí, v němž bude uspokojena, ale také ve formě financování. Ta může být například z vlastních zdrojů, pomocí úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru a dalších. Z uvedených možností se ve své bakalářské práci zabývám právě otázkou hypotečních úvěrů.

Díky současné legislativní úpravě nemusí být účelem hypotečních úvěrů pouze financování bydlení, ale i jiných skutečností, které s ním nemusí nutně souviset. Z těchto důvodů shledávám dané téma aktuálním a pro dnešní společnost významným. Jelikož i já plánuji v budoucnu financování bydlení pomocí tohoto nástroje, považuji zpracování práce na dané téma za důležité a užitečné i pro mou osobu.

Práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. V teoretické části dojde k představení pojmů souvisejících s hypotečním úvěrem, k rozčlenění kategorií tohoto úvěru a k popisu, jak by měla teoreticky probíhat celá žádost o hypoteční úvěr včetně následného postupu zahrnujícího vyjádření se k úvěru bankou, čerpání, splácení i dalších souvisejících skutečností.

Nicméně současná doba žadateli umožňuje využít spolupráce s hypotečním zprostředkovatelem, který mu pomůže objasnit problematiku hypotečních úvěrů jako celek. Na trhu je k dispozici řada zprostředkovatelských společností či samotných zprostředkovatelů, kteří by měli být připraveni žadateli pomoci. Tato skutečnost bude vedle objasnění průběhu zprostředkovaného obchodu v uvedené části práce též popisována.

Druhá část práce, praktická, se bude zabývat porovnáním žádostí o hypoteční úvěr cestou jak nezprostředkovaného obchodu, tak zprostředkovaného. Před výsledkem porovnání však ještě dojde ke srovnání vývoje na hypotečním trhu v průběhu minulých let a k určení nejčastějšího účelu pro hypoteční úvěr.

Následná analýza bude provedena na základě vydefinování modelového příkladu manželů Strnadových, kteří chtějí žádat o hypoteční úvěr, jehož účel koresponduje s účelem nejpreferovanějšího hypotečního úvěru.

Řešení bude provedeno v porovnání nabídek o nezprostředkovaný obchod u dvou bankovních institucí, jež manželé dobře znají a představují pro ně jakousi jistotu a stabilitu. Dále pak jedné zprostředkovatelské společnosti, jejíž výběr byl proveden na základě doporučení, která byla manželům dána.

Uvedené nabídky chci získat od daných institucí z osobních návštěv a komunikace prostřednictvím elektronické pošty a mé názory transformovat do myšlenek manželů Strnadových.

Na základě vypracovaných nabídek chci nalézt v porovnání zprostředkovaného a nezprostředkovaného obchodu nejvhodnější možnost pro dané klienty a dále odhalit výhody i nevýhody obou typů obchodů.

Součástí práce je přiložené CD, na němž jsou nahrány přílohy k práci, které by měly zkoumanou problematiku lépe přiblížit. Konkrétně se jedná o výpočty RPSN v souboru MS Excel, dále o přílohu č. 2, která obsahuje dotazník zprostředkovatelské společnosti, který využívá při první komunikaci s klientem. V příloze č. 3 může čtenář nalézt žádost o hypoteční úvěr od společnosti, pro kterou se Strnadovi rozhodnou a poslední příloha obsahuje data, se kterými jsem pracovala při zkoumání dosavadního vývoje v oblasti poskytování hypotečních úvěrů.

Ačkoliv jsem při porovnávání nabídek pracovala s aktuálními údaji, čtenář práce by měl mít na paměti, že nabídky bank jsou v neustálém vývoji a mění se.

Teoretická část práce

1 Úvěr a úroková míra

Tato kapitola práce se zabývá základními pojmy, jako jsou úvěr a úroková míra. Pojmy jsou zde definovány, neboť jejich teoretické objasnění představuje nejprvotnější informace pro zpracovávanou práci.

1.1 Úvěr

Vedle činností přijímání peněžních prostředků od veřejnosti se za jednu ze základních činností bank považuje poskytování úvěrů.

Dle § 1 odst. 2 písm. b, zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, se úvěrem rozumí jakákoliv forma dočasně poskytnutých peněžních prostředků [9].

„Obecně přijímaná charakteristika chápe úvěr jako vztah, který vzniká mezi zúčastněnými subjekty v procesu návratného, časově omezeného přesunu peněžních prostředků. [5 str. 279]“

Pokud bude v pozici věřitele vystupovat banka, vznikne jí za dlužníkem pohledávka, která se následně promítne v aktivech bankovní bilance [5]. Z důvodu promítnutí se operace v aktivech spadá poskytování úvěrů, z hlediska klasického přístupu členění bankovních produktů, do aktivních bankovních obchodů [6].

U komerčních bank tvoří veškeré poskytnuté úvěry rozhodující část aktiv, přičemž však platí, že úvěrová aktiva jsou relativně málo likvidní a současně poměrně dost riziková, zato však přinášejí vyšší výnosy [4].

1.2 Úroková míra a úrok

Generování výnosů z poskytnutých úvěrů je spojeno s pojmy úroková míra a úrok.

Na tomto místě je důležité mít na paměti následující: *„Stejně jako veškeré statky v ekonomice mají i peníze svoji cenu (hodnotu) [1 str. 102].“*

Nástroj sloužící k vyjádření ceny peněz je nazýván *úroková míra*. Tuto hodnotu lze, v úvěrovém případě, vyjádřit jako poměr úroku a dlužné částky. V praxi bývá *úroková míra* (p) uváděna v procentním vyjádření za určité období [1].

Příkladem úrokové míry může být vyjádření 7 % p. a., kde zkratka p. a. pochází z latinského per annum a překládá se spojením za rok¹. Tzn., uvedený úrok je ve výši 7 % ročně. V případě číselného vyjádření desetinným číslem se hovoří o *úrokové sazbě* (i). [35, 43]

Při výpočtu úroků se pro vyjádření doby splatnosti ve dnech používají tzv. *standards* [35]. Jde o anglický, francouzský a německý.

U anglického standardu = ACT/365 má každý měsíc skutečný počet dní (ACT) a rok má 365 dní v roce.

Francouzský standard = ACT/360 uvažuje každý měsíc se skutečným počtem dní a rok s 360 dny.

Německý standard = 30E/360 znamená, že každý měsíc má 30 dní a rok celkem 360 dní.

1.2.1 Druhy úrokových sazeb

V reálné ekonomice existuje celá řada úrokových sazeb. Především se jedná o následující druhy:

1.2.1.1 Úrokové sazby vyhlášené centrální bankou

Repo sazba - základní úroková sazba České národní banky, kterou je úročena *nadbytečná likvidita* komerčních bank, již ČNB stahuje prostřednictvím dvoutýdenních repo tendrů. Jako kolaterál² jim předává dohodnuté cenné papíry [57].

Pokud dojde ke změně v této sazbě, nedojde k přímému ovlivnění trhu s úvěry, neboť se v první řadě jedná o indikátor inflace [76].

Diskontní sazba - v rámci depozitní facility poskytuje ČNB komerčním bankám možnost *uložit si přes noc* u ČNB bez zajištění přebytečnou likviditu.

¹ Existují i jiná úrokovací období (p. s. = pololetní, p. q. = čtvrtletní, p. m. = měsíční, p. d. = denní).

² Kolaterálem se rozumí předmět finančního zajištění. [41]

Depozita jsou úročena diskontní sazbou, která zpravidla představuje *dolní mez* pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. Tzn., změna této sazby může mít vliv na sazby na mezibankovním trhu [13, 56].

Lombardní sazba - v rámci tzv. zápůjční facility poskytuje ČNB komerčním bankám možnost *půjčení* bankám přes noc likviditu, která je úročena touto úrokovou sazbou, jež představuje *horní mez* pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu [56].

1.2.1.2 Úrokové sazby mezibankovního trhu

Jedná se o sazby, za které mezi sebou obchodují ostatní banky (kromě banky centrální) [1], a které jsou též označovány jako referenční³.

V rozsahu národního finančního trhu se jedná o sazby:

PRIBID (*Prague Interbank Bid Rate*) – průměrná úroková sazba, za kterou si banky mohou *ukládat* peníze u jiné banky v České republice.

PRIBOR (*Prague Interbank Offered Rate*) – průměrná úroková sazba, za kterou si banky mohou *půjčovat* od jiné banky v ČR.

V mezinárodním rozsahu lze použít sazby: **LIBOR** (*London Interbank Offered Rate*) a **EURIBOR** (*Euro Interbank Offered Rate*).

1.2.1.3 Tržní klientské úrokové sazby

V praxi je rozeznávána celá řada úrokových sazeb. Za nejzákladnější členění je považováno členění na *vkladové* a *úvěrové*. Vkladové úrokové sazby jsou stanovovány k běžným a spořicími účtům či k termínovaným vkladům, vkladním knížkám a podobným nástrojům. Úvěrové úrokové sazby se vztahují k různým druhům úvěrů, které banky poskytují. [1]

Na konkrétní výši jednotlivých druhů úrokových sazeb má vliv řada rozhodujících faktorů. V zásadě se jedná např. o očekávanou inflaci, vývoj cen surovin jako je ropa, zemní plyn, potraviny, vývoj zahraničních úrokových sazeb, devizového kurzu měny, HDP ekonomiky vzhledem k potencionálnímu HDP, dostatek či nedostatek likvidních

³ Referenční úroková sazba = Úroková sazba, která se použije jako základ pro výpočet jakéhokoliv úroku, jenž má být uplatněn, a která pochází z veřejně přístupného zdroje. [66]

prostředků, politické události, náklady banky, úvěrová historie dlužníka, doba splatnosti a kvalita zajištění úvěru, konkurenční prostředí bank a mnoho dalších faktorů. [1]

1.2.1.4 Způsoby úročení úvěrů a vkladů

Úročení úvěrů a vkladů může být provedeno dvěma možnostmi. Jedná se o úročení pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbou.

Pevná úroková sazba – sazba zůstává neměnnou po určité období. Její výše se odvíjí od sazeb na mezibankovním trhu nebo od ceny, za kterou banka získává zdroje pro financování úvěrů od svých klientů. [61]

Pohyblivá úroková sazba – sazba se mění během splatnosti úvěru. Způsob změn může být koncipován např. na kopírování základní sazby banky, kterou banka vyhláší, dále vázána na vybranou tržní úrokovou sazbu, jež se přizpůsobuje výši referenční sazby platné na počátku sjednaného období nebo na možnost, kdy banka dohodne pevnou úrokovou sazbu, avšak si vyhradí právo ji upravovat, pokud dojde k výraznějším změnám v tržních úrokových sazbách. [73]

2 Hypoteční úvěr

Za jednu z nejzákladnějších, avšak také z nejnákladnějších lidských potřeb patří potřeba zajištění bydlení. Někdo si může dovolit zajistit tuto potřebu výhradně z vlastních finančních zdrojů, nebo ji má již zajištěnou od příbuzných, další se rozhodne pro financování s využitím úvěru ze stavebního spoření, jiný se rozhodne pro tzv. hypoteční úvěr neboli hypotéku.

Zbývající část práce se zabývá právě otázkou hypotečních úvěrů.

2.1 Vymezení a právní úprava pojmu

Do roku 2004 definoval hypoteční úvěr § 14 odst. 2 zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, jako „*úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky, nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.* [11]“

Neboli, dle vymezení tohoto zákona, musí být úvěr využit pouze na investice přímo spojené s nemovitostí.

Dne 1. 5. 2004 nabyl účinnosti zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kteréhož § 28 odst. 3 definuje hypoteční úvěr jako: „*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“ [10]

Uvedený zákon dále vymezuje, že nemovitost, o níž je pojednáváno v předchozím odstavci, se musí nacházet na území členského státu EU.

Současná podoba zákona poskytuje tedy možnost využít úvěr na cokoliv, za předpokladu dodržení zástavního práva k nemovitosti.

S legislativní úpravou hypotečních úvěrů souvisí také občanský zákoník a jeho změna, jež nabyla účinnosti 1. 1. 2014.

Jednou z nejpodstatnějších změn uváděného zákoníku je nová povinnost katastru nemovitostí informovat majitele nemovitosti o veškerých změnách, ke kterým došlo s jeho nemovitostí, čímž by se mělo zamezit podvodům s převody nemovitostí. Do katastru nemovitostí je také nově možno zapsat zákaz převodu nemovitosti či zřízení dalšího zástavního práva. V případě výmazu zástavního práva z katastru došlo ke zpoplatnění tohoto úkonu. Dále došlo ke splynutí pozemku a stavby do jediného celku. Jednou z posledních změn je, že při výstavbě nemovitosti na pozemku jiného vlastníka je nutné uzavřít mezi vlastníkem a stavebníkem písemnou smlouvu, jež se vloží do katastru nemovitostí. [13, 60]

Změna občanského zákoníku s sebou také přinesla nutnost důkladnějšího a důslednějšího informování klientů ze strany bank o podmínkách a parametrech uzavření úvěrové smlouvy v rámci tzv. předsmluvní informace. Mimoto došlo k úpravě smluvní dokumentace a obchodních podmínek, což s sebou přineslo zvýšení administrativních úkonů.

2.2 Charakter hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry jsou vystavovány dlužníkem či třetí osobou, jež ručí za dlužníka, ve prospěch úvěrující banky. Jde o závazek dlužníka (nebo jeho věřitele), který dává bance uspokojit své pohledávky za dlužníkem, v případě jejich řádného nesplnění, ze *zastavené nemovitosti*. [7]

Z přímého spojení hypotečních úvěrů s nemovitostmi vyplývají jejich významné vlastnosti, tj. dlouhodobost a relativně nízké úročení. V bankovní praxi postupem času vykristalizovalo pravidlo, že doba splatnosti úvěru by neměla přesahovat dobu životnosti úvěrovaného produktu. V případě hypotečních úvěrů je objektem úvěru nemovitost, která má dlouhou dobu životnosti, což poskytuje možnost delší doby splatnosti úvěru. Tato doba je dále limitována časovým hlediskem, v jehož rámci je úvěrovaný subjekt schopen dluh splácet. [7]

2.3 Zdroje financování hypotečních úvěrů

S poskytováním hypotečních úvěrů bankou klientovi souvisí skutečnost nutnosti zajištění těchto úvěrů odpovídajícími zdroji. Vzhledem k tomu, že tyto úvěry představují pro banky dlouhodobé pohledávky, je důležité, aby byly, dle pravidla zlatého financování⁴, kryty dlouhodobými zdroji.

Jako zdroje na poskytování hypotečních úvěrů využívají banky tzv. hypoteční zástavní listy (HZL). § 28 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, definuje hypoteční zástavní listy jako 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). Dále uvedený odstavec říká, že: „*Součástí názvu tohoto cenného papíru je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.* [10]“

Dle § 28 odst. 2 téhož zákona, může HZL vydávat pouze banka dle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v ČR.

⁴ Dle pravidla zlatého financování má být dlouhodobý majetek kryt dlouhodobými zdroji.

„Jmenovitá hodnota hypotečních zástavních listů, včetně úroků, musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Díky této vazbě jsou hypoteční zástavní listy dlužními úpisy, jejichž emise je vázána na existenci zástavních práv k nemovitostem. [15 str. 16]“

Z podstaty nízké rizikovosti hypotečních úvěrů (díky zástavnímu právu k nemovitosti) představují HZL bezpečný cenný papír. Pro investora, který je kupuje, představují v porovnání s ostatními dluhopisy výhody v nízké rizikovosti či dobré obchodovatelnosti. Naproti tomu je zde určitá nevýhoda v relativně nízkém výnosu, která však odpovídá zmíněným výhodám [6].

2.4 Členění hypotečních úvěrů

Na hypoteční úvěry můžeme nahlížet z mnoha úhlů pohledu, které nám je pomohou rozčlenit do různých kategorií.

V základu lze hypoteční úvěry dělit následovně:

Tabulka 1: Členění hypotečních úvěrů
(zdroj: vlastní zpracování s využitím [34])

Kritérium členění hypotečního úvěr	Kategorie v návaznosti na kritérium členění
Účel použití	Účelové
	Neúčelové
Dokládání příjmů	HÚ s dokládáním příjmů
	HÚ bez dokládání příjmů
Typ splácení	Anuitní HÚ
	Progresivní HÚ
	Degresivní HÚ
	HÚ s odloženou splátkou jistiny ⁵
Typ úročení	HÚ s fixní úrokovou sazbou
	HÚ s variabilní úrokovou sazbou

⁵ Jistina = objem prostředků, které si dlužník půjčil; nesplacená jistina je část, která nebyla ještě věřiteli uhrazena.

2.4.1 Popis jednotlivých kategorií

Podrobnějším popisem jednotlivých kategorií se zabývají následující podkapitoly.

2.4.1.1 Účel použití

Účelové hypoteční úvěry – tento typ úvěru lze použít jen na účely, jež jsou uvedeny v úvěrové smlouvě. Nejčastěji se jedná o *nákup nemovitosti*, kterou klient může, ale nemusí mít ve svém vlastnictví. Úvěr lze též použít na *rekonstrukci nemovitosti*, *výstavbu nové nemovitosti*, *k refinancování dřívější investice do nemovitosti* či k *získání vlastnického podílu na nemovitost* [74].

Neúčelové hypoteční úvěry (Americké hypotéky) – typ hypotečního úvěru, který *nemá z hlediska použití zapůjčených prostředků žádná omezení* a záleží na klientovi, na jaký účel prostředky použije [59].

Zajištění je u obou typů úvěru provedeno zástavním právem k nemovitosti.

Při srovnání účelových a neúčelových hypotečních úvěrů je důležité počítat s o něco vyšší úrokovou sazbou u neúčelového typu – cca o 2 % -3 %. Výše poskytnutého úvěru se u neúčelových úvěrů nejčastěji pohybuje mezi 50 % (např. GE Money Bank) až 70 % hodnoty zastavované nemovitosti (např. Sberbank). Účelové hypoteční úvěry mohou být poskytovány až do výše 100 % zástavní hodnoty nemovitosti (např. Česká spořitelna, ČSOB), ale některé společnosti je poskytují jen do nižší výše (např. Fio banka do 85 % hodnoty zástavní nemovitosti). [36]

Délka splatnosti u účelových hypotečních úvěrů je u těchto konkrétních příkladů mezi 5–30 lety. U neúčelových HÚ se délka splatnosti odvíjí od bankovní instituce, která úvěr poskytne (např. pro Americkou hypotéku od Fio banky či Raiffeisenbank je splatnost 5–20 let, mBank nabízí splatnost u tohoto typu hypotéky od 12 měsíců do 20 let); pro neúčelovou část hypotečního úvěru typu 2v1, který nabízí vedle účelového hypotečního úvěru možnost využít část úvěru neúčelově⁶, koresponduje s dobou splatnosti účelové části (např. Komerční banka nabízí tuto možnost)⁷.

⁶ Kapitola „2.5 Konkrétní typy hypotečních úvěrů“ bude o typu hypotéky 2v1 pojednávat více.

⁷ Uvedené informace vycházejí z webových stránek daných bankovních institucí.

2.4.1.2 Dokládání příjmů

Toto kritérium rozlišuje dvě možnosti, mezi něž patří hypoteční úvěr s dokládáním příjmů a bez dokládání příjmů.

Rozdílem je, že u hypotéky bez dokládání příjmů se nepředkládají bance potvrzení o příjmech zaměstnance, který nesmí být ve zkušební ani výpovědní době a daňové priznání za minulý rok u podnikatelů. Nevýhodou je nižší výše hypotečního úvěru s vyšší úrokovou sazbou, což odpovídá zvýšenému riziku úvěrující banky.

Výše hypotečních úvěrů bez doložení příjmů se pohybuje přibližně mezi 50 %-60 % hodnoty zastavované nemovitosti. Úroková sazba je v porovnání s hypotečními úvěry s doložením příjmů vyšší cca o 1–3 procentní body. [81]

2.4.1.3 Typ splácení

Anuitní splácení hypotečního úvěru – bankami nejčastěji nabízený model splácení. Splátka úvěru v sobě zahrnuje jeho splátku včetně jistiny, přičemž pokud nedojde ke změně výše úrokové sazby nebo k provedení mimořádné splátky se výše splátky v průběhu splácení nezmění. Pouze se mění poměr mezi placenými úroky a splátkou jistiny [80].

K výpočtu splátky lze využít následující vzorce:

Rovnice 1: Vzorec pro výpočet anuitní splátky (zdroj: [77])

$$A = \frac{i \times D}{1 - v^n}$$

Rovnice 2: Vzorec pro výpočet diskontního faktoru (zdroj: [77])

$$\text{kde } v = \frac{1}{1 + i}$$

A = anuitní splátka

D = počáteční hodnota úvěru

n = počet úrokovacích období splácení úvěru

i = úroková sazba za dané období; pro vyjádření měsíční frekvence splácení při úrokové

míře 7 % p. a. je měsíční úroková sazba následující: $\frac{0,07}{12} = 0,0058\bar{3}$

v = diskontní faktor

Progresivní splácení hypotečního úvěru – typ splácení úvěru, u kterého není výše splátky po celou dobu splácení stejná, ale postupně dochází k jejímu zvyšování. Na začátku splácení jsou splátky nižší v porovnání s anuitním splácením, ke konci splátkového období dojde k jejich navýšení [63].

Degresivní splácení hypotečního úvěru – při splácení hypotečního úvěru tímto modelem splácení dochází k tomu, že na začátku dlužník hradí vyšší splátku (v porovnání s anuitním typem), která se postupem času sníží [38].

Hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny – typ splácení hypotečního úvěru, též označovaný jako kombinovaná hypotéka. Tento model splácení v sobě kombinuje hypoteční úvěr a určitý rezervotvorný produkt (např. penzijní připojištění, stavební spoření, kapitálové životní pojištění, pravidelné investice do podílových fondů a podobně). Dlužník platí po celou dobu splácení pouze úroky a zároveň zasílá peníze do tohoto dalšího produktu. V okamžiku, kdy se uspořená částka rovná jistině, je možné přistoupit k jednorázovému splacení hypotečního úvěru [34, 49].

2.4.1.4 Typ úročení

Hypoteční úvěr s fixní úrokovou sazbou – jak bylo v podkapitole „1.2.1.4 Způsoby úročení úvěrů a vkladů“ uvedeno, úroková sazba u tohoto typu hypotečního úvěru je pevná po určité období, v rámci kterého se nezmění. Banky nabízejí možnost fixního zakotvení sazby nejčastěji na 1, 2, 3, 4, 5, 10 let či až po celou dobu splatnosti hypotéky. Výhodou tohoto typu sazby je to, že klient může na konci fixačního období úvěr částečně či zcela splatit bez sankcí [45, 61].

Výše fixní úrokové sazby se odvíjí od ceny, za niž banka získává zdroje pro financování úvěrů od svých klientů (úroky z vkladů) nebo za kterou si půjčuje na mezibankovním trhu. K této sazbě si navíc připočítá tzv. rizikovou přírážku, jež odpovídá profilu konkrétního klienta a svoji ziskovou marží [45].

Hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou (též se užívá termínů sazba pohyblivá, plovoucí či floatová) - vývoj tohoto typu sazby hypotéky *tuzemského poskytovatele* se váže na vývoj mezibankovní sazby *PRIBOR*. Některé banky vycházejí ze tříměsíční báze uvedené sazby, jiné užijí jako základ měsíční nebo denní sazbu *PRIBORu*. K sazbě je opět připočítávána úroková marže, která zohledňuje režii banky, zisk a rizikovou prémii [3, 73, 75].

S hypotečním úvěrem nesouvisí jen *náklady na umořování jistiny a platby úroků*, ale je důležité zohlednit i nutné výdaje s úvěrem spojené. Těmi mohou být poplatky za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, za správu úvěru a další. Poplatky jsou v rámci institucí, které HÚ poskytují rozdílné a v některých případech nemusí být některé vůbec vyžadovány.

Úhrn všech poplatků včetně dalších nákladů, které bude muset klient v rámci svého hypotečního úvěru zaplatit, a jenž je vyjádřený procentním podílem z dlužné částky za období jednoho roku, představuje ukazatel *Annual Percentage Rate of Charge (APRC)*. Jde o obdobný údaj k *RPSN (Roční procentní sazba nákladů)*, který je uváděn u spotřebitelských úvěrů. [69]

Dle České bankovní asociace bude pro výpočet APRC užíván vzorec pro RPSN s tím, že banka zahrne do výpočtu všechny budoucí náklady, kterým se klient nebude moci vyhnout [70].

Rovnice 3: Vzorec pro výpočet RPSN (zdroj [78])

$$\sum_{K=1}^{K=m} \frac{A_K}{(1+i)^{t_K}} = \sum_{K'=1}^{K'=m'} \frac{A'_{K'}}{(1+i)^{t_{K'}}}$$

kde:

K = pořadové číslo půjčky téže osoby

K' = číslo splátky

A_K = výše půjčky číslo K

A'_{K'} = výše splátky číslo K

m = číslo poslední půjčky

m' = číslo poslední splátky

t_K = interval vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku ode dne půjčky č. 1 do dnů následných půjček č 2 až m

t_{K'} = interval vyjádřený v počtu roků a ve zlomcích roku ode dne půjčky č. 1 do dnů splátek nebo úhrad poplatků č. 1 až m'

i = hledaná roční úroková sazba nákladů

Výpočet RPSN lze též získat s využitím programu MS Excel a jím nabízené funkce *XIRR* [14]. Předpokladem je sestavení splátkového kalendáře, v němž bude uveden časový harmonogram splátek a jejich výše.

Do argumentů funkce jsou v případě Hodnot zadávány očekávané peněžní toky a v případě Dat se jedná o jejich časový plán. Po procentuálním vyjádření zjištěné hodnoty je získáno očekávané RPSN.

Výpočty, ať s využitím uváděné funkce nebo získané manuálně, uvádějí výši RPSN (APRC) s předpokladem, že u fixní úrokové sazby se po ukončení fixace nezmění úroková sazba, která se však reálně změní na základě aktuálního vývoje úrokových sazeb.

2.5 Konkrétní typy hypotečních úvěrů

Současný bankovní trh nabízí řadu typů a forem jednotlivých druhů hypotečního úvěru. Záleží na požadavcích klienta, co konkrétně potřebuje či chce a na moci nebo vůli poskytovatele jeho přání vyhovět a nalézt nejvhodnější řešení.

K dispozici jsou tyto možnosti [26, 34, 50]:

Klasický hypoteční úvěr – účelový HÚ, z něž plynoucí finanční prostředky jsou investovány do dané nemovitosti nebo jsou použity k refinancování dřívější investice do nemovitosti či k získání vlastnického podílu na nemovitost.

Americká hypotéka – neúčelový HÚ, u kteréhož se předkládají pouze údaje týkající se nemovitosti, která bude pozastavena a informace týkající se příjmů klienta. Čerpání probíhá na běžný účet. Nejčastějším účelem je pro tento typ konsolidace stávajících úvěrů nebo podnikatelský záměr.

Hypotéka bez dokládání příjmů – hypotéka, pro jejíž získání nemusí klient dokládat své příjmy. Banka schvaluje úvěr na základě jeho čestného prohlášení, že je úvěr schopen splácet. Nástroj je vhodný např. pro podnikatele s optimalizovaným daňovým přiznáním [20].

Předhypoteční úvěr – HÚ sloužící k financování nemovitosti, u které *nelze* provést *zástavní právo*. Úvěr lze uplatnit na nákup nemovitosti ve dražbě, výstavbu rodinného domu dodavatelským způsobem či svépomocí, koupi družstevního bytu, apod. Klient je povinen maximálně do 24 měsíců doložit vhodnou nemovitost, na niž bude provedeno zástavní právo. Během této doby klient zpravidla platí pouze úroky, které převyšují výši úroků klasických hypoték cca o 3 %. Po provedení zástavního práva předhypoteční úvěr zaniká a začíná anuitní splácení hypotéky.

Parametry předhypotečního úvěru se mohou u jednotlivých bank lišit – ne všechny banky umožňují až 24 měsíců bez zástavy, nemusí dojít k navýšení úrokové sazby či k placení pouze úroků.

Hypotéka s odloženou splátkou jistiny – jak bylo uvedeno v podkapitole „2.4.1.3 Typ splácení“, jde o hypoteční úvěr, jenž v sobě kombinuje rezervotvorný produkt, do něhož jsou vhodně ukládány peněžní prostředky, které by sloužily ke splácení jistiny. Dochází k platbám „pouze“ úroků a zbývajíc část (jistina) může být doplacena ve chvíli, kdy jsou v rezervotvorném produktu naspořeny odpovídající prostředky.

Hypoteční úvěr 2v1 – princip hypotéky je v tom, že si klient může vypůjčit peníze jak na standardní účel, tak na možnost použít část úvěru neúčelově. Výše neúčelové složky se liší v rámci jednotlivých institucí, jež možnost tohoto úvěru nabízejí. Některé banky dle [34] neumožní kvůli zákonu o spotřebitelském úvěru využít neúčelovou složku na cokoli (např. na konsolidaci neúčelových úvěrů), ale vyžadují, aby byla tato částka využita do potřeb na bydlení.

Offset hypotéka – v ČR ne moc rozšířený typ hypotečního úvěru. Podstatou nástroje je bilanční mechanismus, jenž je založen na vzájemném započítávání zůstatku na spořicí a úvěrovém účtu [39]. Model je určen pro klienty disponující hotovostí, kterou však nechtějí použít jako akontaci a ani ji investovat v rámci finančního trhu. Tato hypotéka jim umožní uložit hotovost na spořicí účet, který není úročen, ale je de facto zhodnocen stejnou sazbou jako hypotéka, neboť úroky, které počítá banka, jsou kalkulovány pouze z částky, která je tvořena rozdílem mezi výší úvěru a sumou prostředků uložených na spořicí účtu, kterou je možné užít jako případnou rezervu.

Variabilní hypotéka neboli hypoteční kontokorent – funguje jako klasický kontokorent na běžném účtu. Dle bonity klienta a poměru výše úvěru k hodnotě nemovitosti je schválen úvěrový rámec [34, 44], který může klient využívat jako účelový i neúčelový. Ve fázi kontokorentu se úvěr nachází pouze jistou dobu, po kterou jsou povinně placeny pouze úroky, a jistina je umořována podle možností dlužníka. Po této době fáze kontokorentu zaniká a z úvěru se stává klasická anuitní hypotéka.

2.6 Průběh klasického hypotečního úvěrování

Za předpokladu, že si chce klient vzít hypoteční úvěr a vše si zajistit pouze sám (bez pomoci hypotečního makléře), lze jeho kroky rozčlenit přibližně na tři etapy.

1. Etapa – před podáním žádosti o HÚ

V první řadě by si měl klient ujasnit, jaké jsou jeho reálné finanční možnosti. Měl by mít na paměti, že hypotéka je dlouhodobý závazek, a že s bydlením souvisí i náklady na energie, pojištění, apod. Proto by měl budoucí žadatel o úvěr počítat i s určitou finanční rezervou, kterou bude mít v případě potřeby k dispozici.

Další kroky žadatele vedou k výběru nejvhodnější banky, která mu úvěr poskytne. Klient bude v bance seznámen se základními informacemi týkajícími se hypotečních úvěrů a měl by obdržet seznam dokladů, které budou v jeho konkrétním případě potřebné pro schválení úvěru [52]. Banka by měla klientovi poskytnout orientační propočet možnosti splácení úvěru z klientových příjmů.

V dnešní době představuje oblast hypotečního financování vysoce konkurenční prostředí, ve kterém se banky o své klienty umí a chtějí poprat. Proto by se klient neměl spoléhat na první nabídku banky [51], ale měl by získat nabídky od vícero poskytovatelů (v ideálním případě od všech) a na jejich základě zvolit pro něj nejvýhodnější variantu.

Podání žádosti

Po dodání všech nutných podkladů bance, kterou si klient vybral pro svůj záměr, dojde k jejich zkompletování a žadatel vyplní žádost o poskytnutí úvěru.

Vyžadované doklady

Doklady, které jsou vyžadovány bankou, se mohou s každým případem drobně lišit. Tabulka na následující straně udává základní výčet těch, které jsou nejběžněji vyžadovány.

Tabulka 2: Bankou nejčastěji vyžadované doklady před uzavřením smlouvy o hypoteční úvěr
(zdroj: vlastní zpracování informací [26, 40, 65])

Bankou vyžadované doklady
Obecné dokumenty
Průkaz totožnosti, případné potvrzení o plné moci
Doklady o příjmu a majetkových poměrech
Doklad o výši příjmů žadatele (daňové priznání, potvrzení příjmů od zaměstnavatele)
Potvrzení finančního úřadu o zaplacení daně
Ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulace pojištění této nemovitosti ⁸ ve prospěch banky
Souhlas spoluvlastníků zastavované nemovitosti se zástavním právem na tuto nemovitost
Uzavření životního nebo úvěrového pojištění ve prospěch banky (některé případy)
Při koupi nemovitosti
Kupní smlouva (smlouva o budoucí kupní smlouvě)
Výpis z katastru nemovitostí
Při výstavbě nemovitosti, její rekonstrukci, opravách a podobných úkonech
Stavební povolení (včetně nabytí právní moci)
Projektová dokumentace
Rozpočet stavby
Výpis z katastru nemovitosti (existence a vlastnictví stavebního pozemku či nemovitosti)
Snímek katastrální mapy, příp. geometrický plán
Konsolidace⁹
Smlouva o úvěru s bankou
Písemný souhlas banky (věřitele) s výmazem zástavního práva včetně podmínek splacení
Potvrzení o aktuální výši nesplacené jistiny

2. Etapa – po podání žádosti

Poté, co klient podá bance žádost, si banka nechává určitý čas na její zpracování. V této době banka ověřuje správnost údajů uvedených klientem a posuzuje jeho *bonitu* – což je nejzákladnější ukazatel při rozhodování o schválení úvěru. Při posuzování bonity hraje významnou roli věk žadatele, jeho profese, vzdělání, rodinný stav, počet dětí, výše příjmů a výdajů (pojištění, leasing, jiné úvěry) nebo platební morálka [13].

⁸ Vinkulace pojistného plnění = „Přednostní právo na uspokojení pohledávek vzniklých z pojistného plnění ve prospěch fyzické nebo právnické osoby.“ [26]

⁹ Konsolidace = Splacení existujícího úvěru novým úvěrem. [26]

Mimo uvedené je posuzována kvalita zástavy a další faktory.

Tyto získané údaje jsou dále zpracovány v tzv. *scoringu*, v němž k nim jsou přiřazeny určité body, pomocí kterých se zjistí, zda a jak velký objem úvěru bude klientovi nabídnut [3].

Pokud žadatel scoringem neprojde, lze přistoupit ke změně parametrů úvěru. Při odsouhlasení možnosti získat hypoteční úvěr se přikročí k přípravě dokumentů souvisejících s úvěrem (např. zadání odhadu nemovitosti, ...) a k vyzvání klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a návrhu na vklad zástavního práva. [26, 65]

Po splnění specifických podmínek, které budou uvedeny v úvěrové smlouvě¹⁰ a po předložení „žádosti o čerpání“, může klient začít *čerpat úvěr*. V průběhu jeho čerpání splácí bance pouze úroky z vyčerpané částky.

Při uzavírání hypotéky si lze taktéž sjednat fixaci úrokové sazby na určité období (viz kapitoly „1.2.1.4 Způsoby úročení úvěrů a vkladů“ a 2.4.1.4 Typ úročení“). [37, 52]

Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru může být jednorázové nebo postupné [17, 71].

Jednorázové čerpání – používá se např. při koupi nemovitosti nebo refinancování úvěru. V případě koupě nemovitosti zašle banka finanční prostředky přímo na účet prodávajícího, při refinancování pak na účet věřitele.

Postupné čerpání – jeho využití je při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti. Některé banky nabízejí možnost tzv. zpětného refinancování, tj. zpětné proplacení faktur, které byly uskutečněny před poskytnutím hypotéky, a jež se týkají nemovitosti klienta.

Při tomto způsobu čerpání může klient opakovaně čerpat prostředky z úvěrového účtu, které však nesmí přesáhnout bankou stanovenou maximální dobu čerpání. Ta se pohybuje přibližně okolo dvou let [13]. Cena čerpání úvěrových prostředků se liší v návaznosti na konkrétní banku. Některé umožňují opakované čerpání zdarma (např. Komerční banka, Fio banka), jiné poskytují zdarma pouze první čerpání a další

¹⁰ Např. se jedná o podepsání zástavní smlouvy a zřízení zástavního práva k nemovitosti, předložení pojistné smlouvy k nemovitosti, předložení kupní smlouvy.

již zpoplatňují (např. Hypoteční banka, Česká spořitelna – první zdarma a každé další čerpání 500 Kč)¹¹.

3. Etapa – po vyčerpání úvěru

Ve chvíli, kdy klient vyčerpá úvěr, obdrží oznámení o ukončení čerpání a výši anuitní splátky (v případě anuitního splácení). Poté přistupuje ke splácení úroků a umořování jistiny.

V případě, že došlo k fixaci úrokové sazby, bude klient moci před její změnou přistoupit k částečnému či úplnému splacení úvěru *bez sankcí*. Pokud je hypoteční úvěr klienta neúčelový, může jeho mimořádnou splátku učinit kdykoliv¹².

Po zaplacení všech splátek je klient a katastrální úřad bankou informován o zániku pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitosti [13, 52].

3 Zprostředkování finančních produktů

Současná doba je, mimo jiné, charakteristická tím, že na trhu působí celá řada finančních institucí, které nabízejí množství finančních produktů a nástrojů.

Klient, který má zájem o některý z nabízených produktů, může sám vyhledat, z dostupné nabídky možností, společnost, jež bude nejlépe naplňovat jeho potřeby nebo se může obrátit na některého z tzv. finančních zprostředkovatelů a poradců, který vše potřebné zajistí za něj.

„V oboru prodeje finančních produktů existují tři základní činnosti: zprostředkování pojištění, zprostředkování investic a finanční poradenství. [55]“

Pokud chce zprostředkovatel vykonávat svoji práci jako samostatný podnikatel, potřebuje být pro funkci zprostředkování pojištění a investičních instrumentů registrován u ČNB. Pro zprostředkování ostatních finančních produktů potřebuje živnostenský list. Pokud bude pracovat pod záštitou příslušné zprostředkovatelské firmy či finanční instituce, nepotřebuje žádné zvláštní oprávnění a za jeho činnost je plně zodpovědný jeho zaměstnavatel [53].

¹¹ Uvedené informace jsou získány z webových stránek daných bank.

¹² Banka může v případě předčasného splacení neúčelového hypotečního úvěru požadovat úhradu za administrativní náklady a za náklady na uzavření úrokové pozice. [79]

Členění podle příslušných oprávnění je uvedeno v následujících dvou tabulkách:

Tabulka 3: *Služby poskytovatelů spadající pod registraci u ČNB*
(zdroj: vlastní zpracování informací z [30])

Služby poskytované dle zvláštních právních předpisů
Pojistné smlouvy
Investiční instrumenty
Důchodové produkty (kromě penzijního připojištění)

Kontrolním orgánem pro služby nabízené dle zvláštních právních předpisů je Česká národní banka.

Tabulka 4: *Služby poskytovatelů dle živnostenského oprávnění*
(zdroj: vlastní zpracování informací z [30])

Služby poskytované dle živnostenského zákona
Finanční poradenství
Zprostředkování stavebního spoření
Zprostředkování všech typů úvěrů
Zprostředkování leasingu
Zprostředkování penzijního připojištění

Dohled a kontrola nad službami poskytovaných dle živnostenského oprávnění spadají pod příslušný živnostenský úřad.

Dle předsedy představenstva a výkonného ředitele USF ČR Jiřího Šindeláře poskytují finanční zprostředkovatelé své služby stále většímu počtu občanů. Typický příklad pro tento předpoklad pak představuje množství uzavřených smluv prostřednictvím zprostředkovatelů zejména v pojišťovnictví a nabídce hypotečních úvěrů [72].

3.1 Zprostředkování hypotečního úvěru

Významný zájem o hypoteční úvěry sjednané pomocí zprostředkovatelů a makléřských firem nastává po roce 2000, kdy se hypoteční úvěr stal běžným bankovním produktem [48]. Úlohou a uměním zprostředkovatele je, v souvislosti s hypotečními úvěry, schopnost nalézt nejoptimálnější řešení případu, který s sebou přináší konkrétní klient.

Výhodou spolupráce klienta s finančním zprostředkovatelem by mělo být zkrácení časové délky vyřizování úvěru, snížení administrativní zátěže pro klienta, neboť zprostředkovatelé nabízejí veškeré vyřízení dokumentů spojených s úvěrem, a určité vyvíjení tlaku ze strany zprostředkovatele na budoucího poskytovatele ohledně snížení ceny hypotéky v podobě různých slev [29, 42].

Proto, aby došlo k výše uvedeným výhodám, je však nutné najít správného hypotečního makléře.

Při výběru zprostředkovatele je doporučeno zjistit si odpovědi na otázky, které jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 5: Otázky pro získání důležitých informací při výběru zprostředkovatele (zdroj: [46])

Důležité otázky při výběru zprostředkovatele
Jak dlouho společnost/makléř pracuje v oboru hypoték?
Kolik vlastní bankovních licencí?
Specializuje se pouze na obor hypotečního zprostředkování, či na mnoho dalších?
Kolik hypotečních úvěrů společnost/zprostředkovatel ročně zprostředkuje?
Jaké jsou zkušenosti s danou společností/makléřem ostatních?

Bývá doporučováno volit makléře, jenž spolupracuje s co největším počtem bank, dále toho, který pracuje ve svém oboru již delší dobu, v rámci níž nasbíral zkušenosti a prezentoval se úvěrové společnosti jako kvalitní partner.

Ani tyto faktory však nemusí předurčovat nejlepšího makléře pro klienta. Klíčovou roli hraje hlavně jeho motivace a to jak kvalitně vypracuje danou nabídku.

Finanční odměnou pro hypotečního makléře je *provize*, kterou mu zaplatí *banka* za zprostředkování obchodu. Větší společnosti zabývající se zprostředkováním hypotečních úvěrů mají zpravidla pro své makléře stejné provize, avšak některé bankovní společnosti chtějí dle [82] zprostředkovatele motivovat vzrůstem provize v závislosti na růstu uzavřených smluv pro danou společnost.

3.2 Průběh zprostředkovaného hypotečního úvěrování

Kapitola „2.6 Průběh klasického hypotečního úvěrování“ se zabývala situací, kdy si žadatel sám zajišťuje hypoteční úvěr u dané instituce a veškerou administrativu s ním spojenou.

Následující kapitola je věnována případu, kdy se žadatel o úvěr spojí s finančním zprostředkovatelem, který vstoupí do vztahu klient - banka.

Prvním krokem je výběr hypotečního zprostředkovatele, o kterém bychom se měli snažit zjistit co nejvíce informací a referencí. Následně dochází ke spojení se s tímto konkrétním zprostředkovatelem. Některé společnosti nabízejí přijímání žádostí od klientů on-line [32] či si lze s nimi sjednat schůzku, na níž dojde ke sdělení požadavků a informací o žadateli.

Dále začíná hlavní práce zprostředkovatele – vyhledávání nejvhodnějšího produktu pro klienta. Po skončení této činnosti a po dohodnutí se s klientem o výběru nejvhodnějšího produktu dodá žadatel o úvěr makléři veškeré potřebné dokumenty, z nichž zprostředkovatel zkompletuje klientovu úvěrovou složku a následně s ním vyplní žádost o hypoteční úvěr. Úvěrová složka je společně s žádostí předána vybrané bance [46].

Zprostředkovatel dále dohlíží na schvalování úvěru a ve chvíli, kdy je úvěrová smlouva připravena k podpisu klienta, ho vyzývá k podpisu, který je proveden za účasti makléře, jenž je klientovi k dispozici v případě určitých nejasností.

Po podpisu smlouvy a splnění podmínek v ní specifikovaných se hypoteční makléř stará o čerpání úvěru.

Od dobrého hypotečního makléře se navíc očekává, že bude klientovi k dispozici po celou dobu splatnosti úvěru. [16, 46]

4 Daňová zvýhodnění a státní podpora hypotečních úvěrů

Pro občany, kteří svoje bydlení financují pomocí hypotečního úvěru, je možnost odpočtu úroků z hypotečního úvěru za dané zdaňovací období. Stát se snaží podporovat mladé lidi investující do vlastního bydlení i jinými formami, např. poskytováním dotace mladým lidem na starší byty a domy s jedním bytem, jejichž výše se však vyvíjí v návaznosti na výši úroků z hypotečních úvěrů.

4.1 Daňový odpočet úroků

Dle § 15 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, může poplatník odečíst od základu daně částku, která se rovná úrokům z hypotečního úvěru zaplacených ve zdaňovacím období. Prostředky musí být použity na financování bytových potřeb, nesmí se však jednat o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, prováděnou v rámci činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti nebo pro účely nájmu. „*Použije-li se nebo používá-li se bytová potřeba nebo její část k činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti anebo k nájmu, lze odečíst úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši.* [12]“

Dle odst. 4 citovaného zákona, pokud je mezi účastníky smlouvy o úvěru na financování bytové potřeby více zletilých osob, uplatní odpočet buď jedna z nich, anebo každá rovným dílem. Úhrnná částka úroků, o kterou se snižuje základ daně, nesmí překročit 300.000 Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

4.2 Státní podpora - Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty

Cílem podpory, která vychází z nařízení vlády č. 249/2002 Sb., je zvýšení dostupnosti staršího vlastního bydlení pro mladé lidi, kteří v roce podání žádosti o tuto podporu nedovrší věk 36 let (v případě manželů musí podmínku splnit oba dva). Podpora má formu úrokové dotace, jejíž výše se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb poskytnutých pro nové úvěry. V případě poklesu průměrné úrokové sazby pod 5 % je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová.

Pro období od 1. 2. 2015 do 31. 1. 2016 je státní podpora 0% bodů¹³. Výše úrokové dotace platí po dobu platnosti sjednané úrokové sazby, max. však po dobu pěti let, po jejímž uplynutí je nově stanovena. Další důležitou podmínkou této podpory je, že byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla podpora využita, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví. Celková délka podpory může být poskytována až po dobu deseti let [8, 62].

¹³ Nová výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.

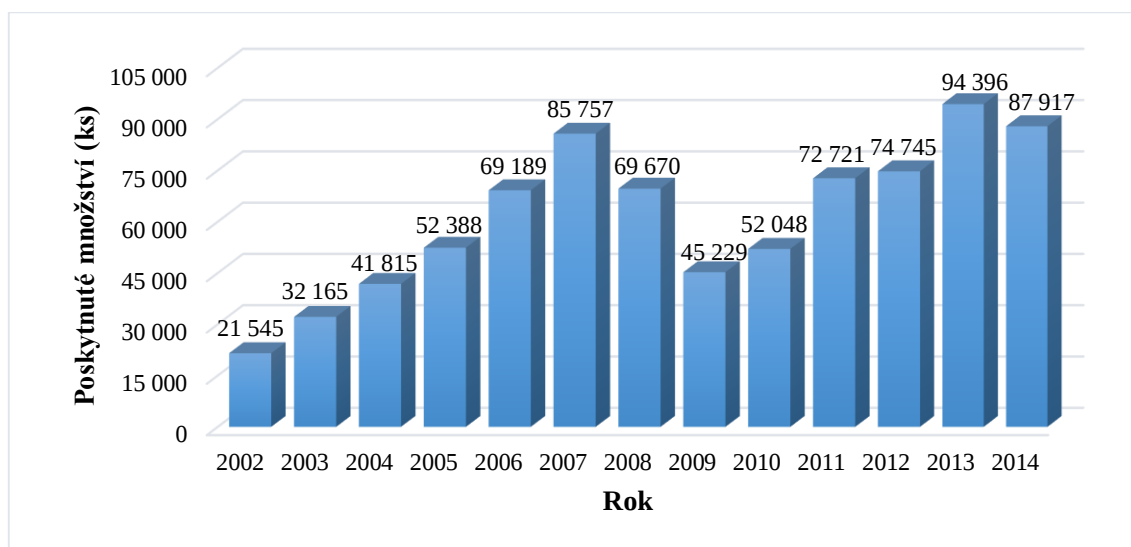
Praktická část práce

5 Dosavadní vývoj v poskytování hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry zaujímají v počtu poskytovaných úvěrů významné postavení. V praxi jsou poskytovány občanům, podnikatelům či municipalitám na financování vlastních bytových potřeb, nebo neúčelově, čímž dojde k získání významně nižší úrokové sazby v porovnání s klasickým úvěrem.

Z dat dostupných Ministerstvem pro místní rozvoj vyplývá, že v dnešní době se počty poskytnutých hypotečních úvěrů pohybují, prozatím, v nejvyšších hodnotách. Na těchto číslech se významnou mírou podílí aktuální stav úrokových sazeb. V prosinci roku 2014 byla 2,37 % p. a., což je pokles o více než 4 % oproti roku 2002, kdy se v průměru rovnala 6,73 % p. a. [47, 64]. Skutečnost nízkých úrokových sazeb se také odrazila na počtu refinancovaných smluv¹⁴.

V následujícím grafu jsou vyjádřeny *celkové počty* poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2002–2014. Je patrné, že v porovnání minulého roku (2014) s prvním sledovaným rokem (2002), dosahuje v roce 2014 počet poskytnutých hypotečních úvěrů přibližně čtyřnásobek počtu roku 2002.



Graf 1: Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů (uvedeno v kusech)
(zdroj: vlastní zpracování dat z [33])

¹⁴ Refinancování hypotečního úvěru = refinancováním dojde k nahrazení starého HÚ novým. Cílem je získat lepší podmínky, nižší úrokovou sazbu, apod. [67]

Od roku 2002 vykazoval trh v poskytování hypotečních úvěrů růst až do roku 2007. Vývoj následujících let ovlivnila světová hospodářská krize, kterou odstartovalo dění na americkém hypotečním trhu. Česká republika byla touto krizí ovlivněna nejvíce v průmyslu a podnikání, když některé společnosti byly nuceny zpomalovat výrobu, propouštět, či dokonce odejít z trhu. To se projevilo i na trhu v poskytování hypoték. Lidé byli opatrnější v uzavírání úvěrů na vlastní bydlení, banky se více zaměřily na bonitu a rizikovost klienta, čímž na úvěr dosáhlo méně žadatelů.

Nejvýznamnější podíl na celkových počtech poskytnutých hypoték mělo, v průběhu celého sledovaného období, poskytování hypotečního úvěru občanům. Podíl jim poskytnutých úvěrů je přibližně 98%.

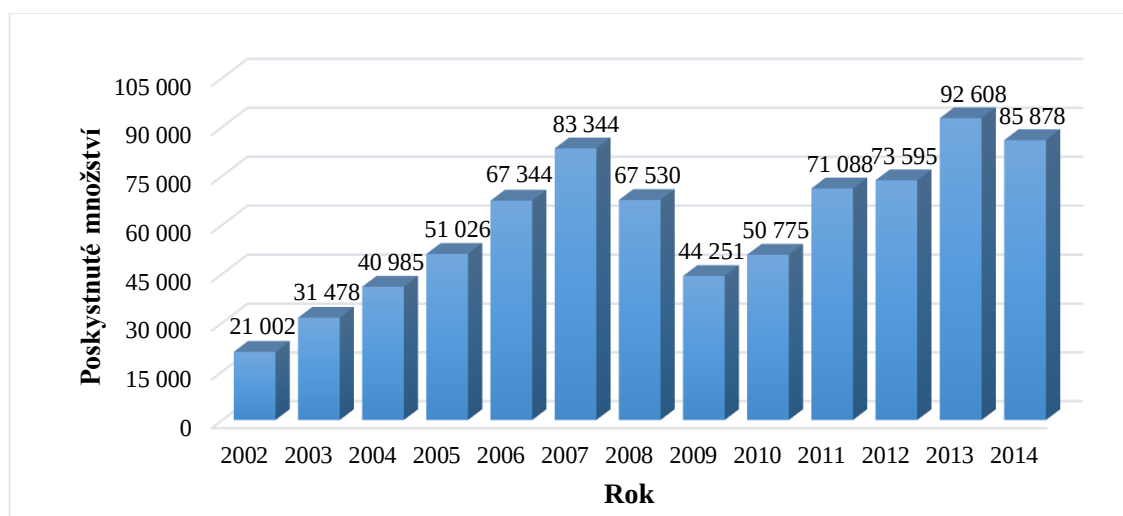
Jednotlivé podíly na poskytnutých úvěrech jsou v průměru následující:

Tabulka 6: Průměrné podíly na množství poskytnutých hypotečních úvěrů
(zdroj: vlastní zpracování dat z [33])

Občané	Podnikatelské subjekty	Municipality
97,66 %	2,23 %	0,11 %

Z důvodu, že množství hypotečních úvěrů poskytnutých občanům má v celkovém počtu rozhodující charakter, se zabývám vyčíslením konkrétního množství těchto HÚ.

Následující graf představuje grafické znázornění poskytnutého množství hypotečních úvěrů *občanům* v letech 2002–2014.



Graf 2: Množství poskytnutých HÚ občanům (v kusech)
(zdroj: vlastní zpracování dat z [33])

5.1 Bankovní instituce nabízející hypoteční úvěry

Jak již bylo uvedeno v teoretické části práce, poskytování hypotečních úvěrů je závislé na možnosti vydávání hypotečních zástavních listů bankou. Výčet institucí, které mají tuto možnost, se v průběhu času měnil v návaznosti na přibývání nových bank na trhu (např. mBank přišla na český trh v roce 2007), přejmenování (např. banka Volksbank CZ užívá od roku 2013 název Sberbank CZ), či odkupu některých bank (např. LBBW Bank CZ byla odkoupena ruskou bankou Expobank a došlo ke změně jména na Expobank CZ). [27, 28, 54]

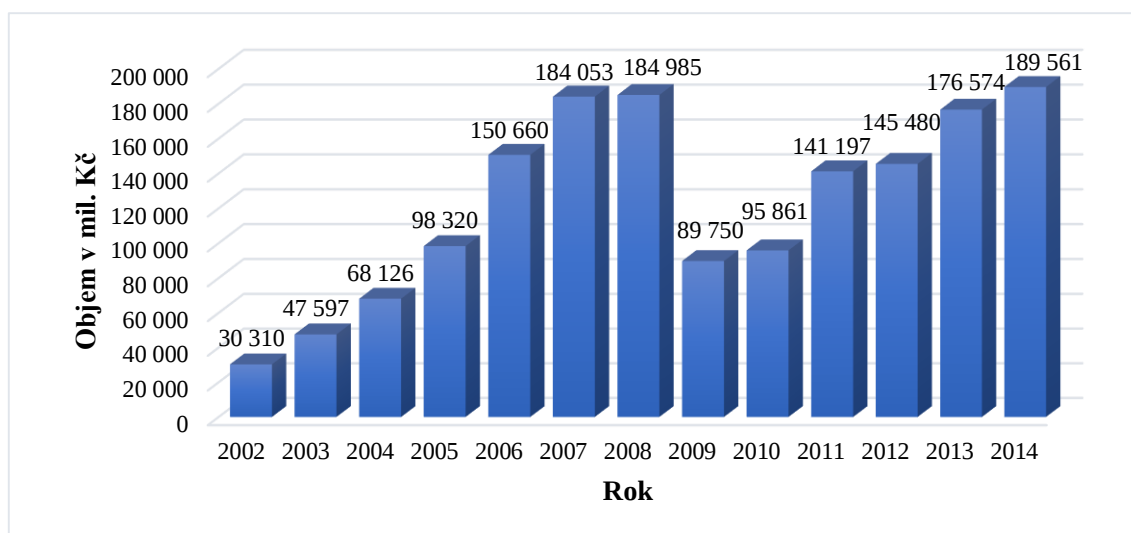
V současné době působí na našem trhu řada bankovních institucí, z nichž ne všechny nabízejí možnost poskytování hypotečních úvěrů.

Možnost poskytnutí tohoto nástroje nyní nabízejí následující banky

Česká spořitelna	mBank
Československá obchodní banka	Oberbank
Equa bank	Poštovní spořitelna
Expobank CZ	Raiffeisenbank
Fio banka	Sberbank
GE Money Bank	UniCredit Bank
Hypoteční banka	Wüstenrot hypoteční banka
Komerční banka	Waldviertler Sparkasse Banka AG

Nově začíná i Air Bank nabízet možnost hypotečního úvěru na refinancování hypotéky. Zatím se sice jedná o počáteční fázi, která je zkoušena s prvními klienty na několika pobočkách, ale v budoucnu, kdy k nim mají přibýt další, by mělo dojít k rozšíření možnosti. [18].

V předchozí kapitole byl uveden vývoj celkového počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. V rámci poskytnutí tohoto množství banky půjčily (banky, které v konkrétní době působily na trhu, a které současně poskytovaly hypoteční úvěry) objemy finančních prostředků, jejichž hodnoty jsou uvedeny v mil. Kč na následující straně.



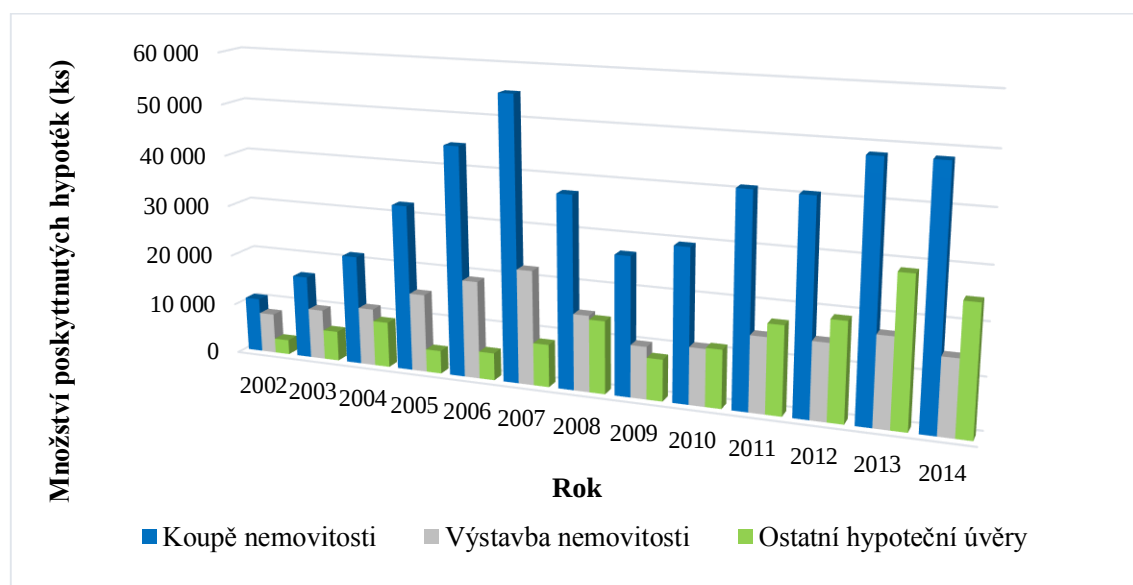
Graf 3: *Objemy finančních prostředků půjčených v souvislosti s hypotečními úvěry v letech 2002-2014, uvedeno v mil. Kč*
(zdroj: vlastní zpracování dat z [33])

Jak z grafu vyplývá, nejvyšší objem půjčených finančních prostředků v souvislosti s hypotečními úvěry byl zaznamenán v roce 2014, kdy přesáhly 189 miliard Kč. Tzn., v průměru byl každý z hypotečních úvěrů v roce 2014 poskytnut ve výši cca 2.156.135 Kč. Pokud se budeme zabývat srovnáním s rokem 2002, kdy naopak objem vykazuje nejnižších hodnot, a u kterého byl jeden hypoteční úvěr poskytnut v průměrné hodnotě cca 1.406.822 Kč, zjistíme, že zájemci o hypoteční úvěr si v roce 2014 půjčili přibližně o 750.000 Kč více. Tento vývoj je opět ovlivněn výší současných úrokových sazeb (v roce 2002 byla průměrná úroková sazba 6,73 % [64], v prosinci roku 2014 = 2,37 % [47]).

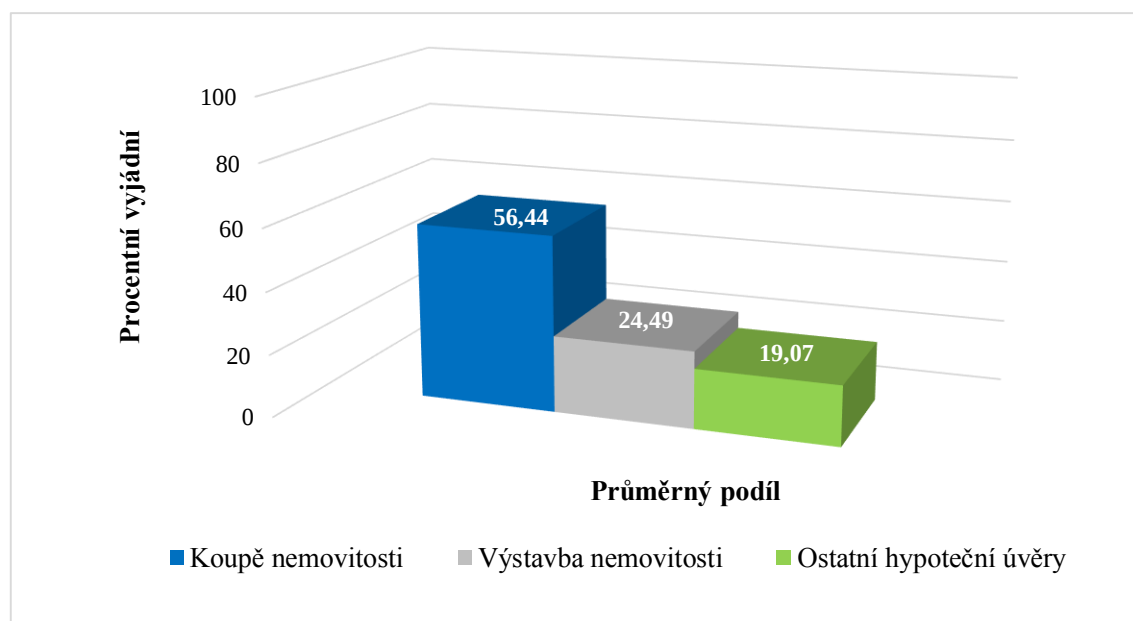
Jednotlivé podíly typů hypotečních úvěrů na celkovém počtu

Z celkových počtů a objemů poskytnutých hypotečních úvěrů byl největší počet použit na koupi nemovitostí. Pro tento účel byl úvěr využit z více než 56 %. Druhým nejčastějším důvodem je výstavba nové nemovitosti a zbývající část zabírají ostatní účely hypotečního úvěru (tzn. úvěry na rekonstrukce, neúčelové hypoteční úvěry, apod.).

Veškeré podíly jsou znázorněny v následujících dvou grafech.



Graf 4: Množství poskytnutých hypotečních úvěrů z hlediska účelu použití v letech 2002-2014 (zdroj: vlastní zpracování dat z [33])



Graf 5: Procentní vyjádření průměrných podílů jednotlivých typů účelů hypotečních úvěrů (zdroj: vlastní zpracování dat z [33])

5.2 Zprostředkovatelé hypotečních úvěrů

Na počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a objemů v rámci nich půjčených finančních prostředků se kromě bank značnou mírou podílejí i finanční zprostředkovatelé.

V oblasti zprostředkovatelů s hypotečními úvěry působí celá řada jak makléřských firem, tak jednotlivých poradců. Některé společnosti se sjednotily do tzv. Asociace hypotečních makléřů (AHM), která byla založena s cílem zkvalitnění a zefektivnění hypotečního trhu a služeb na něm nabízených. V současnosti má AHM osm oficiálních členů. Jedná se o společnosti: Bonnet.cz, Broker Trust, FINEO Group, GEPARD FINANCE, HYPOASISTENT, M&M reality holding, OPEN FINANCE a 1.EUROHYPOTÉKA. [29]

Na trhu obchoduje i řada dalších silných společností, které slibují nalezení nejvhodnějšího způsobu financování hypotečního úvěru pro klienta a zajištění s ním souvisejících doprovodných služeb.

Jde např. o společnosti Broker Finance, Golem Finance, Fincentrum, OVB Allfinanz a řadu dalších.

6 Žádost o hypoteční úvěr v praxi

Jak bylo v grafickém znázornění ukázáno, nejčastějším případem při poskytování hypotečních úvěrů je účel koupě nemovitosti. Na základě tohoto zjištění dochází, v návaznosti na cíl práce, k vydefinování následujícího modelového příkladu.

6.1 Zkoumání problematiky

Paní Alena Strnadová (24 let) bydlí v současné době s manželem (28 let) u jeho rodičů. Jedná se o mladý a v současné době bezdětný manželský pár, který se chce plně postavit na vlastní nohy, a proto si chtějí pořídit vlastní bydlení. Jejich představou je koupě domku poblíž Jihlavy. Nemovitost, pro kterou se rozhodli po prostudování nabídek, má cenu 2.200.000 Kč.

Pan Karel Strnad pracuje u kurýrní služby jako rozvozce balíků a jeho čistý měsíční příjem je 20.000 Kč. U společnosti je zaměstnán na dobu neurčitou a to od prosince roku 2006. Paní Alena, jež je zaměstnána také na dobu neurčitou od září roku 2012, si jako mzdová účetní vydělá 17.000 Kč čistého.

Oba manželé si platí penzijní připojištění u společnosti Allianz ve výši 500 Kč měsíčně, pan Karel má dále uzavřené životní pojištění u pojišťovny Kooperativa, kde platí 1.000 Kč měsíčně. Náklady na živobytí jsou nyní cca 7.000 Kč/měsíc. Po přestěhování se do vlastního bydlení jsou odhadovány na 9.000 Kč za měsíc.

Každý z manželů má naspořeno vlastních 150.000 Kč a dále mají naspořenou společnou částku 100.000 Kč. Z uvedených prostředků chce každý z nich 150.000 Kč vložit do koupi budoucího bydlení, ze zbývajících částky 100.000 Kč chtějí 50.000 Kč uchovat jako případnou rezervu. Tzn., z vlastních zdrojů chtějí do koupi investovat 350.000 Kč.

Tabulka 7: Sumarizace měsíčních finančních toků manželů Strnadových (zdroj: vlastní)

Položka	Tok peněz	Karel Strnad Alena Strnadová	
		Částka	
Čistý měsíční příjem	+	20.000 Kč	17.000 Kč
Penzijní připojištění	-	500 Kč	500 Kč
Životní pojištění	-	1.000 Kč	0 Kč
Současné náklady na živobytí ¹⁵	-	3.500 Kč	3.500 Kč
Budoucí náklady na živobytí	-	4.500 Kč	4.500 Kč

Manželé mají představu o fixaci úrokové sazby na *období 5 let* a délce splatnosti úvěru *20 let*.

Tabulka 8: Sumarizace našetřených vlastních prostředků za účelem koupě nemovitosti (zdroj: vlastní)

Položka	Tok peněz	Karel Strnad Alena Strnadová	
		Částka	
Vlastní prostředky	+	150.000 Kč	150.000 Kč
Prostředky bez rezervy	+	25.000 Kč	25.000 Kč

¹⁵ Náklady na živobytí u obou manželů odpovídají přibližně stejnému poměru. Proto jsou každému z nich přiřazeny v 50% výši.

Vzhledem ke skutečnosti, že má paní Alena svůj běžný účet u Komerční banky a pan Karel u České spořitelny, se rozhodli prostudovat nabídky na hypoteční úvěr od těchto společností.

6.2 Základní informace o uvedených bankách

I přesto, že jsou klienty těchto bank delší dobu, si nejprve o nich vyhledali základní informace.

6.2.1 Komerční banka

Komerční banka vznikla v roce 1990 vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé. V rámci privatizačního projektu o dva roky později došlo k transformaci na akciovou společnost a k zařazení akcií do kuponové privatizace. Podíl, jenž držela ČR, byl v roce 2001 prodán francouzské Sociétés Générale.

V rámci svého působení je jednou z nejlépe oceňovaných bank v různých prestižních soutěžích, které se týkají stability společnosti, spolehlivosti a inovativních přístupů.

Jde o univerzální banku zabývající se retailovým, obchodním i investičním bankovníctvím, která je mateřskou společností Skupiny KB, v jejíž nabídce služeb je penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry, pojištění a další. [26]

6.2.2 Česká spořitelna

ČS byla založena roku 1825 jako první spořitelní instituce na území našeho dnešního státu. Od roku 2000 je členem Erste Group – jednoho z největších poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě.

Populace má tuto banku ve svém povědomí spojenou s pojmy stabilita, důvěryhodnost a tradice, což je dokázáno získáním mnoha ocenění v rámci řady soutěží.

K datu 30. 6. 2014 disponovala celkem 644 pobočkami a 1.546 bankomaty, což koresponduje s heslem banky: „*J sme Vám blíž.*“ [19]

6.3 Hypoteční úvěry Komerční banky a České spořitelny

Nabídka hypotečních úvěrů je u obou společností široká. Komerční banka poskytuje kromě klasického a amerického typu HÚ i předhypoteční úvěr, flexibilní hypotéku, hypotéku 2v1, HÚ bez doložení příjmů, ale i další speciální úvěry jako EKO hypoteční úvěr (může být využit na provedení tepelných izolací, pořízení kotle na biomasu, solárních článků, tepelného čerpadla či energeticky pasivního domu), investiční hypotéku (financování investice do nemovitostí sloužících k bytovým potřebám třetích osob), nebo úvěr na refinancování hypoték z jiných peněžních ústavů. [26]

Česká spořitelna nabízí v základu klasický a neúčelový úvěr. Tyto produkty dále rozšiřuje o komplexní nabídku služeb, čímž lze dosáhnout i jiných druhů hypotečních úvěrů. Např. služba hypotéka Komplet je de facto hypotéka 2v1, apod. Mimo tyto typy HÚ má ve své nabídce například Hypotéku s premií či Business hypotéku a jiné. [19]

V případě klasických hypotečních úvěrů nabízejí společnosti HÚ s těmito vlastnostmi:

Hypoteční úvěr – výše hypotečního úvěru, kterou nabízejí obě společnosti, se pohybuje minimálně od 200.000 Kč až do 85 % ceny zastavených nemovitostí u hypotečního úvěru Klasik Komerční banky a Hypotéky České spořitelny. V případě KB je dále možnost nabídky hypotečního úvěru Plus, jehož výše by byla až 100 %/120 % hodnoty zastavované nemovitosti.

I Česká spořitelna má ve své nabídce poskytnutí HÚ až do 100 %, a to za jednorázový poplatek 3.000 Kč.

Maximální výše se při koupi nemovitosti u obou společností odvíjí hlavně od kupní ceny nemovitosti a schopnosti klienta splácet jistinu a úroky.

Úroková sazba je u KB stanovena jako pevná po dobu platnosti úrokových podmínek, jež byly stanoveny v úvěrové smlouvě. Klient si může volit fixaci na 3 měsíce (v případě nového úvěru, nebo při obnově úrokové sazby pouze u úvěru, který měl od počátku tříměsíční fixaci), dále na 1–10 let nebo na 15 let.

ČS nabízí jak pevnou, tak variabilní sazbu. V případě pevné sazby lze volit fixaci na období 1–5 let, dále na 10 a 15 let.

Z časového hlediska nabízí Strnadovým KB i ČS úvěr se splatností od pěti do třiceti let včetně.

Splácení hypotečního úvěru se u obou bank provádí anuitními splátkami a to buď k 10. nebo 15. dni v měsíci po úplném vyčerpání úvěru u KB, nebo k jakémukoliv dni daného měsíce po vyčerpání u ČS. V obou případech budou klienti moci bez sankcí učinit předčasnou splátku k datu ukončení úrokové sazby. U ČS lze ještě k úvěru sjednat možnost mimořádných splátek za cenu 200 Kč/měsíc nebo variabilitu splátek za jednorázový poplatek 3.000 Kč. KB nabízí možnost Flexibilní hypotéky, jejíž cena je 99 Kč/měsíc.

Podmínkou pro úvěr u KB je, že dlužník musí po celou dobu trvání úvěru činit splátky z běžného účtu této společnosti, jehož je majitelem. Ke splnění podmínky dojde za předpokladu, že jako dlužník bude vystupovat paní Alena [85], která má u společnosti běžný účet. Pan Karel bude vystupovat jako spoludlužník, neboť se jedná o pár, který má společné jmění manželů.

Pokud by se manželé rozhodli pro hypotéku ČS, ke splátkám by docházelo z účtu p. Karla, avšak v tomto případě by vůbec nemuselo docházet ke splátkám z účtu ČS, jelikož to pro společnost není podmínkou k poskytnutí úvěru. [19, 26, 83]

6.3.1 Žádost o hypoteční úvěr u Komerční banky

Protože manželé bydlí nedaleko Jihlavy, rozhodli se navštívit pobočku přímo v tomto městě. Dostupnost poboček je na Vysočině, stejně jako v jiných krajích republiky, významná a můžeme je nalézt téměř v jakémkoliv městě, což lze považovat za výhodné při jejich navštěvování.

Na úvodní schůzce se Strnadovi seznámili s hypoteční specialistkou, které představili a sdělili své požadavky. Specialistka jim podala informace, jež se týkají produktu *klasického hypotečního úvěru u KB*.

Pomocí tzv. *úrokové kalkulačky* banky jim vypočítala úrokovou sazbu a anuitu hypotečního úvěru. Informace, které byly zadány do kalkulačky a pomocí ní zjištěny, jsou uvedeny v tabulce na následující straně.

Tabulka 9: Informace zjištěné úrokovou kalkulačkou (zdroj: [88])

Výpočet úrokové sazby	
Předpokládaná výše zajištění	2.200.000 Kč
Výše úvěru	1.850.000 Kč
Fixace	5 let
Úrokový bonus	ANO
Životní pojištění	ANO
Domicilace	ANO
Konečná úroková sazba	1,99 % p. a.

Strnadovi po odečtení úspor, které se rozhodli vložit do investice, od ceny nemovitosti, kterou KB akceptuje i jako výši zajištění, potřebují úvěr ve výši 1.850.000 Kč. Dle předchozích požadavků se rozhodli pro fixaci úrokové sazby na pět let. Při uvedené fixaci dostanou manželé *úrokový bonus*, který banka nabízí klientům, jež jsou u ní ochotni setrvat *déle než jedno fixační období* a k poslednímu dni platnosti aktuální úrokové sazby *předčasně nesplatí více než 20 %* z dosud nesplacené jistiny. Úrokový bonus platí pouze pro tříleté a delší fixace.

Dle výpočtu úrokové kalkulačky, jež je dostupná i na stránkách banky, by, za splnění dalších podmínek, úroková sazba byla při dvouleté fixaci 2,59 % p. a., kdežto u tříleté fixace 1,99 % p. a. Tato sazba je ve stejné výši až po pětiletou fixaci.

Dalšími podmínkami, kterými by manželé získali sazbu 1,99 % p. a., jsou uzavření životního pojištění u Komerční pojišťovny, které sníží sazbu o 0,1 % a směřování příjmů klienta na účet vedený v KB = domicilace, která sníží úrokovou sazbu o 0,5 %¹⁶.

Pokud bychom uvažovali konstantní výši úrokové sazby po celou dobu splatnosti HÚ, výše měsíčních splátek by byla při různých délkách splatnosti následující¹⁷:

Tabulka 10: Výše měsíční anuitní splátky při různé době splatnosti (zdroj: [88])

Výše měsíční anuity při splatnosti 15-30 let			
Splatnost (roky)	30	Anuita hypotečního úvěru	6.829 Kč
	25		7.833 Kč
	20		9.351 Kč
	15		11.897 Kč

¹⁶ Uvedená sleva by platila i pro nového klienta, který by si běžný účet zakládal až v souvislosti s hypotečním úvěrem.

¹⁷ Reálně dojde ke změně úrokové sazby vždy na konci fixačního období. Uvedené hodnoty tedy odpovídají výši měsíčních splátek pouze pro první fixační období.

Hypoteční specialista Strnadovým připravila Nabídku hypotečního úvěru pro preferovanou dobu splatnosti 20 let.

Pokud by Strnadovi chtěli využít Hypoteční úvěr Klasik, s uvedenou kupní cenou nemovitosti by jim byl poskytnut úvěr až do výše 1.870.000 Kč. Protože požadují půjčit o 20.000 Kč méně, předpokládaná výše zajištění bude ve výši 2.176.000 Kč (tímto způsobem je v nabídce vypočítána předpokládaná výše zajištění).

Tabulka 11: Nabídka Komerční banky (zdroj: vlastní zpracování [88])

Hypoteční úvěr Komerční banky	
Účel hypotečního úvěru	koupě rodinného domu
Celková cena nemovitosti	2.200.000 Kč
Vlastní prostředky	350.000 Kč
Výše hypotečního úvěru	1.850.000 Kč
Předpokládaná výše zajištění	2.176.000 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti fixace	5 let
Úroková sazba	1,99 % p. a.
Výše měsíční splátky	9.351 Kč

S žádostí o HÚ souvisí také řada poplatků. V případě KB jde o tyto:

Tabulka 12: Účtované poplatky k hypotečnímu úvěru KB (zdroj: vlastní zpracování [88])

Ceny a poplatky	
Cena za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2.900 Kč
Cena není účtována v případě refinancování HÚ z jiného peněžního ústavu. V rámci některých bankou poskytovaných akcí nemusí být vůbec účtována pro žádný typ hypotečního úvěru.	
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - bytová jednotka/rodinný dům - expresní	1.000 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - bytová jednotka/rodinný dům - standardní	3.500 Kč / 4.500 Kč
Ceny za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za Čerpání úvěru na návrh na vklad	1.500 Kč
Není účtována v případě refinancování z jiného peněžního ústavu a je účtována pouze v případě požadavku rychlejšího čerpání úvěru (před zápisem zástavního práva do KN).	
Cena za spravování úvěru měsíčně	zdarma
Cena za Flexibilitu úvěru	99 Kč/měsíc
Účtováno pouze v případě typu Flexibilní hypotéky. V tomto případě by mohlo dojít ke splacení až 20 % z vyčerpané částky jedenkrát za 12 měsíců, nebo ke snížení či odkladu splátky.	

Vedení osobního účtu – jelikož musí dlužník splácet HÚ ze svého vlastního účtu vedeného u banky, je důležité zohlednit i cenu za jeho vedení. V současné době stojí paní Alenu 68 Kč. Poté, co by si vzala hypoteční úvěr, by jeden měsíc opět tuto částku zaplatila, avšak další měsíc by jí byla vrácena, neboť KB poskytuje klientům k hypotečnímu úvěru běžný účet zdarma. Pouze by zůstaly poplatky za provedené transakce na účtu.

Dále společnost k uzavíráním hypotečních úvěrů vyžaduje, aby si žadatel uzavřel ve prospěch banky (u společnosti Komerční pojišťovna) rizikové životní pojištění na celou částku úvěru. Jak již bylo uvedeno, uzavřením pojištění by došlo k získání slevy ve výši 0,1 % z úrokové sazby.

Riziková životní pojištění jsou u Komerční pojišťovny nabízena ve třech různých variantách, které se liší výčtem pojistných událostí. Pokud by došlo ke ztrátě zaměstnání nebo k pracovní neschopnosti, splátky bude hradit po dobu trvání těchto událostí pojistitel¹⁸. V případě smrti nebo plné invalidity by došlo k uhrazení nesplacené části úvěru pojistitelem.

Následující tabulka udává jednotlivé varianty životního pojištění Komerční pojišťovny. Uváděné ceny jsou orientační. Nejčastějším typem pro uzavření pojištění je varianta A.

Tabulka 13: Přehled nabízených typů pojištění Komerční pojišťovny (zdroj: [88])

Výše pojistného - rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	463 Kč/měsíc
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	648 Kč/měsíc
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	833 Kč/měsíc

Další nutností je uzavření pojištění zastavované nemovitosti, které kryje nebezpečí v případě škody na nemovitosti vzniklé např. živelnými pohromami, vloupáním, apod. Pokud by došlo k pojistné události, uhradí pojistitel škodu vzniklou na nemovitosti Komerční bance. Pojištění k nemovitosti může být sjednáno jakoukoliv pojišťovnou, ale KB jej nabízí k vypracování přes Českou pojišťovnu.

¹⁸ Výplaty pojistného plnění jsou upraveny různými podmínkami. Např. při ztrátě zaměstnání může dojít k jeho výplatě za předpokladu, pokud byl klient propuštěn z důvodů nadbytečnosti, reorganizace, apod. Klient musí být zaregistrován na úřadu práce. Pojistné mu je poté vypláceno max. 12 měsíců.

Tabulka 14: *Cena pojištění nemovitosti České pojišťovny (zdroj: [88])*

Výše pojistného - pojištění nemovitosti České pojišťovny	239 Kč/měsíc
--	--------------

S hypotečním úvěrem souvisejí i některé další platby. U KB se jedná o poplatek za změnu ve smlouvě, jež by byla provedena za určitých podmínek z podnětu klienta a cenu za poštovní výpis z úvěrového účtu. Řadu služeb spojených s úvěrem nabízí banka zdarma.

Tabulka 15: *Další ceny služeb v rámci hypotečního úvěru KB (zdroj: [88])*

Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru	
Cena za změnu podmínek vymezených ve smlouvě z podnětu klienta	4.000 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31. 12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za elektronický výpis z úvěrového účtu/papírový výpis	zdarma/20 Kč měsíčně
Cena za změnu ve smlouvě - osobní údaje klienta, změna čísla účtu pro splácení úvěru nebo změna formy výpisu	zdarma

Manželům Strnadovým byl též sdělen seznam nutných podkladů, které by bylo důležité vzít s sebou na další schůzku. V jejich případě (koupě domu u nepodnikajících osob) se jedná o doklady totožnosti ve dvou variantách (platný OP, pas, apod.), potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (ne starší jak 1 měsíc), nabývací titul k nemovitosti, kupní smlouva nebo návrh kupní smlouvy budoucí nebo smlouvu o smlouvě budoucí koupi, která bude v textu obsahovat nebo jako přílohu mít návrh znění kupní smlouvy. [26, 85, 88]

Již na této první schůzce by šlo přistoupit k sepsání Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru. Strnadovi si vše chtějí ještě nechat projít hlavou a zeptat se na nabídku u České spořitelny.

6.3.2 Žádost o hypoteční úvěr u České spořitelny

Jako u KB jsou pobočky České spořitelny, možná ještě ve větší míře, téměř všude. Manželé se rozhodli, že navštíví pobočku ve městě Havlíčkův Brod.

Schůzka probíhala obdobným způsobem jako u KB. Tzn., v první řadě došlo k určitému seznámení se s hypotečním poradcem pobočky, kterému Strnadovi řekli, co požadují a on jim vše, co potřebovali vědět, vysvětlil.

Pro modelaci konkrétního hypotečního úvěru používá ČS tzv. *hypoteční konfigurátor*. Ve fázi základní modelace se nehledí, stejně jako u KB, do registru dlužníků. Pouze pokud klient předloží specialistovi svůj OP, se může zjistit, zda není u ČS např. „delikventní“ a zda je šance, že úvěr získá. Již v tomto okamžiku lze klientovi sdělit možný neúspěch.

Získání úvěru by bránily případy, v rámci nichž měl klient v minulosti problém se splácením úvěru (problémy mladší 5 let) nebo má odepsanou pohledávku.

Hypoteční specialista zapsal do simulace HÚ analogické údaje jako specialistka KB, nicméně jako hlavní dlužník by v tomto případě vystupoval pan Karel, neboť je majitelem účtu v bance, ze kterého by docházelo ke splácení úvěru.

V případě ČS však není nutné, aby byl úvěr splácen z účtu vedeného u společnosti, jehož majitelem je hlavní dlužník. Splátky lze učinit i z účtu spolužadatele, nebo z účtu, který není vůbec veden u ČS.

Do hypotečního konfigurátoru byly zadány údaje týkající se účelu úvěru, jeho výše, splatnosti, počtu žadatelů, výše příjmů a závazků žadatelů, očekávané hodnoty zastavované nemovitosti a délky fixace úrokové sazby.

Do nabídky byly zadány konkrétně tyto hodnoty:

Tabulka 16: Nabídka České spořitelny (zdroj: [87])

Hypoteční úvěr České spořitelny	
I. Možnosti úvěru	
Maximální možná výše úvěru	4.992.000 Kč
II. Vaše údaje	
Jméno a příjmení	Karel Strnad
Počet žadatelů	2
Měsíční závazky žadatelů	0 Kč
Čistý měsíční příjem žadatelů	37.000 Kč
III. Údaje o Hypotéce ČS	
Účel úvěru	koupě
Výše úvěru	1.850.000 Kč
Splatnost úvěru	20 let
Úroková sazba	1,99 % p. a.
Očekávaná hodnota zastav. nemovitosti	2.200.000 Kč
Podíl úvěru na zajištění	84 %
Doba fixace úrokové sazby	5
Měsíční splátka úvěru	9.376 Kč

Představení některých položek

V nabídce ČS se přímo objevuje položka Maximální možná výše úvěru, která značí, do jaké výše by až teoreticky mohli manželé o HÚ žádat a do jaké míry by jim ho byla schopna ČS poskytnout.

Měsíční závazky žadatelů – i přesto, že klienti mají své závazky (vlastní penzijní připojištění, životní pojištění, ...), nejsou v tomto případě kalkulovány, neboť se nejedná o povinné platby. Takovými by byly splátky úvěru, leasingu, výživné, apod.).

Poslední položkou, na kterou se zaměřuji je *úroková sazba*. Výchozí úroková sazba pro tento typ hypotečního úvěru je 2,99 % p. a. Společnost nabízí klientům slevy, kterými ji lze snížit.

Jde o slevu za splácení z aktivního účtu¹⁹ ČS o -0,5 %. Uvedenou slevu by klienti získali, neboť splátky by probíhaly z účtu p. Karla. Dále se jedná o slevu ve výši -0,2 %

¹⁹ Aktivní účet v případě ČS znamená, že na něm musí dojít minimálně ke třem obrátům měsíčně nezávisle na jejich výši. Účet může být založen až v souvislosti s žádostí o hypoteční úvěr. Po slibu klienta, že se účet stane aktivním, mu je ihned udělena sleva -0,5 % z úrokové sazby. Účet musí být aktivní každý měsíc a aktivita se sleduje jedenkrát za rok. Pokud ke třem obrátům v měsíci nedošlo, banka klientovi náúčtuje poplatek, který jí vykompenzuje slevu, již poskytla na úrokové sazbě.

za pojištění schopnosti splácet. Toto pojištění dříve společnost k HÚ nutně vyžadovala, avšak v současné době u ní povinné není. Zde je nutné si uvědomit možné následky případu, kdyby si klient pojištění neuzavřel a následně, v nejhorším případě, přišel o život. V takové situaci by spadl na druhého z manželů/partnerů obrovský problém.

ČS má rámcovou smlouvu se dvěma pojišťovnami, a to s Pojišťovnou ČS pro případy plné invalidity, ztráty zaměstnání a smrti a se společností Cardif pro případ dlouhodobé pracovní neschopnosti. Rizikové pojištění je ale i akceptováno, pokud je/bude uzavřené, u jiné společnosti, nicméně v takovém případě by nedošlo k získání zmiňované slevy na úrokové sazbě.

Přehled výše pojistného je uveden v následující tabulce:

Tabulka 17: Životní pojištění zajišťované Českou spořitelnou
(zdroj: vlastní zpracování s využitím [87])

Počet pojištěných klientů	1 klient	2 klienti	1 klient	2 klienti
Zvolený soubor pojištění	A	AA	B	BB
Výše pojistného (1 klient)	690 Kč	621 Kč	913 Kč	823 Kč
Výše pojistného (celkem)	690 Kč	1.242 Kč	913 Kč	1.646 Kč
<i>Varianta A zahrnuje pojištění smrti, pracovní neschopnosti, plné invalidity.</i>				
<i>Varianta B zahrnuje pojištění smrti, pracovní neschopnosti, plné invalidity a ztráty zaměstnání.</i>				

Pan Karel má již uzavřené životní pojištění u společnosti Kooperativa. Hypoteční specialista ČS mu poradil, aby si nechal stávající pojištění založené a založil k němu ještě nové.

V případě pojistné události (uvažujme např. smrt) by došlo ke splacení hypotečního úvěru z nového pojištění a peníze ze stávajícího by byly vyplaceny manželce, která by je mohla použít na jiné potřeby.

Uvedené vysvětlení se panu Strnadovi líbí a uvažuje, že by si pojištění, v případě přijetí hypotéky od ČS, nechal uzavřít typu A.

Poslední slevou, kterou by šlo získat snížení úrokové sazby o -0,3 %, je sleva za hypotéku s premií, díky níž by Strnadovi získali tuto slevu *pro první pětileté období* fixace úrokové sazby. K uvedené slevě by navíc dostali finanční prémii ve výši 4 % z vyčerpané částky hypotéky. Prémie by byla vyplácena v poměrné výši na začátku 2. a

každého dalšího období fixace úrokové sazby až do výše 20 let. Tzn., i pokud by byla splatnost úvěru teoreticky nastavena na 30 let, prémii by získali celkově třikrát. Předpokladem pro získání premie je, že by Strnadovi nesměli učinit *žádné mimořádné splátky*.

Za hypotéku ve výši 1.850.000 Kč by Strnadovi získali 74.000 Kč. Tzn. ke každé pětileté fixaci, počínaje druhou, 24.667 Kč.

Hypotéka s premií a pojištění schopnosti splácet jsou jen některými ze služeb a zvýhodnění, jež jsou ČS nabízeny k hypotečnímu úvěru. V následující tabulce je uveden výčet nejčastěji poskytovaných služeb k HÚ. Výčet není zcela kompletní. Společnost poskytuje služby např. i k financování montovaných domů a další.

Tabulka 18: Nejčastěji poskytované služby k HÚ ČS (zdroj: vlastní zpracování s využitím [87])

Název	Popis	Cena
Až do 100 % hodnoty nemovitosti	Poskytnutá výše je až do celé hodnoty zastavované nemovitosti. Předpokladem je přijatelnost pro banku z hlediska úvěrového rizika (z tohoto důvodu na ni nedosáhne každý).	Jednorázově 3.000 Kč
Dopředné refinancování	Klient může refinancovat stávající HÚ, přičemž mu je na zahájení čerpání poskytnuto až 12 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy.	Jednoráz. 3.000 Kč; v budoucnu zdarma
Hypotéka Komplet	Část úvěru by mohla být neúčelová při stejné sazbě HÚ.	Jednorázový poplatek 3.000 Kč
Hypotéka s premií	Sleva na úrokové sazbě ve výši 0,3 % pro 1. období fixace a získání premie ve výši až 4 % z vyčerpané částky HÚ.	Poplatek za sjednání 3.000 Kč
Pojištění schopnosti splácet	Vztahuje se na pojištění typů A, AA, B, BB.	Platby na měsíční úhrady pojistného
Expresní čerpání	Před čerpáním hypotéky není nutné dokládat zapsané zástavní právo. Stačí předložit návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti, nebo uzavřít s bankou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení zástavního práva k nemovitosti a zřídit jiné přechodné zajištění úvěru.	Jednorázový poplatek 2.000 Kč
Mimořádné splátky	Skládání mimořádných splátek bez poplatku i v průběhu platnosti fixované úrokové sazby. Platbu lze učinit min. vždy po 12 pravidelných měsíčních splátkách počínaje datem sjednání služby. Výše splátky nesmí překročit 20 % z úvěrové částky.	Měsíčně 200 Kč
Variabilita splátek	Umožnění odkladu splátek, upravení výše splátek i mimo termín změny fixace. Podmínkou je provedení minimálně 12 pravidelných měsíčních splátek. Každé další využití služby je závislé opět na provedení 12 měsíčních anuitních splátek.	Jednorázový poplatek 3.000 Kč

Pokud by se Strnadovi rozhodli pro nabídku společnosti, navolili by si ke svému HÚ služby: hypotéka s premií, pojištění schopnosti splácet a službu expresní čerpání.

Uvedené produkty by je stály celkem 5.000 Kč jednorázově a měsíční platbu by představovalo pojištění schopnosti splácet varianty A za cenu 690 Kč měsíčně.

Tyto navolené poplatky klienti mohou přímo vidět ve vytvořené nabídce HÚ. Posledním, ve vytvořené nabídce uvedeným, poplatkem je cena za správu úvěru, která je poskytnuta zdarma.

S HÚ dále souvisí cena za pojištění zastavované nemovitosti proti živelným rizikům. V nabídce předložené klientům je o tomto pojištění pouze uvedeno: „*Pokud nemáte uzavřené pojištění nemovitosti, rádi Vám jej rychle a jednoduše zajistíme při sjednání Vaší hypotéky.*”^[87]

Takové pojištění by bylo zajištěno u společnosti Kooperativa a jeho výše by opět byla počítána z reprodukční²⁰ ceny nemovitosti. Orientační cena, uváděná hypotečním specialistou banky, je do 3.500 Kč ročně. Tzn. cca 292 Kč v měsíčním přepočtu.

Pojištění je ale možno uzavřít i u jiné společnosti. V takovém případě by bylo nutné dodat kopii pojistné smlouvy.

S HÚ, stejně jako v případě KB, souvisí cena za vedení osobního účtu – v současnosti p. Karel platí za vedení osobního účtu 69 Kč. Pokud by si založil některý z vybraných produktů společnosti²¹, mezi nimiž je i hypoteční úvěr, mohl by si sjednat program Za důvěru a s ním mít od dalšího měsíce vedení účtu zdarma²².

²⁰ Reprodukční cena nemovitosti = Cena, za kterou by byla nemovitost pořízena v době současného oceňování [68].

²¹ Vybranými produkty mohou být např. spořicí účet, kreditní karta, podnikatelský účet, pravidelné investice, úvěr, atd.

²² S programem Za důvěru souvisí dále podmínka přijetí minimálně 7.000 Kč na účet za daný měsíc.

V nabídce předložené Strnadovým byl uveden výpočet měsíčních anuitních splátek pro HÚ s dobou splatnosti 5–30 let.

Tabulka 19: *Výše měsíční anuitní splátky při různé době splatnosti*
(zdroj: [87])

Výpočet měsíční anuity při splatnosti 15-30 let			
Výše úvěru	1.850.000 Kč		
Úrok (%)	1,99 % p. a.		
Splatnost (roky)	30	Anuita hypotečního úvěru	6.856 Kč
	25		7.859 Kč
	20		9.376 Kč
	15		11.922 Kč
	10		17.039 Kč
	5		32.443 Kč

Uvedená nabídka byla Strnadovým předložena a s ní i Žádost o úvěr, seznam podkladů k posouzení HÚ a formulář Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu zaměstnance pro paní Alenu.

Ze seznamu podkladů vyplývá, že je nutné předložit doklady totožnosti (OP/Pas/Potvrzení o rodinném stavu z Evidence obyvatel {v případě, že v OP není uveden rodinný stav}) a to nejčastěji ve dvou variantách, např. OP a řidičský průkaz. Dále je nutné doložit příjem ze zaměstnání. Jelikož má pan Karel účet u ČS, na který mu chodí jeho mzda, nemusí u společnosti dokládat nic. Paní Alena svůj příjem doloží zaměstnavatelem vyplněným formulářem, který od ČS dostala a dvěma výpisy z bankovního účtu, na který je příjem poukazován – za poslední měsíc a jeden z období před 6 měsíci. Účel úvěru se dokládá Smlouvou o smlouvě budoucí kupní nebo Kupní smlouvou, která nemusí být podepsána před schválením úvěru. Dále je účel dokládán výpisem z KN k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů.

Pro ocenění nemovitosti je nutné ocenění smluvního znalce, ve kterém jsou různé dokumenty podle typu případu (smlouva o věcném břemenu, smlouva o zřízení předkupního práva, stavební a projektová dokumentace, plomba²³) a snímek z katastrální mapy, který si je ČS schopna zajistit sama. [83, 87]

Manželé mají ze schůzky s makléřem dobrý pocit. Líbilo se jim jeho jednání, vytvořená nabídka a hlavně je zaujala možnost hypotéky s premií. Nicméně si chtějí vše ještě rozmyslet, neboť ví, že dobré pocity z jednání a z nabídky měli i v případě KB.

²³ Plomba = Zdůvodnění probíhajících řízení na KN, je-li objekt označen změnou právních vztahů.

Pokud by se rozhodli pro nabídku některé společnosti, přistoupilo by se k podepsání souhlasu se zpracováním osobních údajů, který by podepsali oba, čímž by se přikročilo k části, kdy by banky byly schopny zanalyzovat historii manželů i u jiných bank. Dále by došlo k nabídnutí zadání znaleckého posudku odhadci.

Platnost vytvořených nabídek u obou společností je na období 30 dnů. Touto dobou je tedy ošetřen případ, kdyby došlo ke zvýšení úrokových sazeb. Pokud by naopak došlo k jejich snížení, specialisté společností by vytvořili nové nabídky. [83, 85]

Některé z jiných případů

V modelovém příkladu mají oba klienti zaměstnání na dobu *neurčitou*. V takovém případě je pro hypoteční úvěr dostačující, aby klient odpracoval 3 měsíce zkušební doby, a dále přešel na neurčitý pracovní poměr. Poté již může žádat o hypoteční úvěr. V případě pracovního poměru na dobu *určitou* je za současných podmínek minimální délka zaměstnání půl roku a záleží na individuálním posouzení trvalosti a stability příjmů žadatele ze strany schvalovatele úvěru²⁴. [85]

Délka splatnosti úvěru – Pokud se budeme zabývat otázkou věku, do kterého by bylo u společností reálné získat hypoteční úvěr, musíme mít na paměti, že tato doba se odvíjí od produktivního věku žadatele. Dle [83] však můžeme uvést, že ČS poskytuje hypoteční úvěr do 67 let věku. Tzn., pokud by žádal např. 52 letý klient o úvěr, získal by maximálně splatnost 15 let. U KB můžeme uvedené zobecnit až na 70 let věku [85].

6.4 Porovnání nabídek Komerční banky a České spořitelny

Před konečným rozhodnutím si chtějí Strnadovi porovnat jednotlivé nabídky. V obou případech jim byla nabídnuta úroková sazba 1,99 % p. a. při výši úvěru 1.850.000 Kč.

U obou společností je však výše anuitní splátky počítána s využitím jiného úrokovacího standardu, proto se liší.

Komerční banka počítá úrokovací období německým standardem 30E/360. Česká spořitelna používá anglický standard, jenž uvažuje období 365 dnů v roce.

²⁴ Např. dle [83] ČS požaduje, aby žadatel odpracoval 12 měsíců. Ve 13 měsíci může dojít k podání žádosti o HÚ.

Z tohoto důvodu je u ČS anuitní splátka v průběhu splácení všech zkoumaných délek splatnosti vždy vyšší více jak o 20 Kč.

Rozdíly jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 20: Rozdíly ve výši anuitních splátek u společností
(zdroj: vlastní výpočty s využitím [87, 88])

Doba splatnosti	Anuitní splátka u společnosti		Rozdíl ČS - KB	Roční rozdíl	Rozdíl za uvedenou dobu splatnosti
	KB	ČS			
15	11.897 Kč	11.922 Kč	25 Kč	300 Kč	4.500 Kč
20	9.351 Kč	9.376 Kč	25 Kč	300 Kč	6.000 Kč
25	7.833 Kč	7.859 Kč	26 Kč	312 Kč	7.800 Kč
30	6.829 Kč	6.856 Kč	27 Kč	324 Kč	9.720 Kč

Pro účely porovnání sazeb obou bank je nutné přistoupit k přepočítání sazby ČS na sazbu využívající německý standard. U standardu 30E/360 vychází anuitní splátka pro sazbu 1,99 % při splatnosti 20 let následovně:

Rovnice 4: Diskontní faktor k sazbě 1,99 %
(zdroj: vlastní výpočet)

$$v = \frac{1}{1 + \frac{0,0199}{12}} = 0,9983444126$$

Rovnice 5: Anuitní splátka k sazbě 1,99 %
(zdroj: vlastní výpočet)

$$A = \frac{\frac{0,0199}{12} \times 1.850.000}{1 - 0,9983444126^{240}} = 9.350,08 \text{ Kč}$$

Přepočítaná sazba 1,99 % p. a. ČS je v německém standardu sazbou 2,02 % p. a.

Rovnice 6: Přepočítání sazby 1,99 % na německý standard (zdroj: vlastní výpočet)

$$\left(\frac{1,99\%}{360} \right) \times 365 \doteq 2,02 \%$$

Výpočet splátky při sazbě 2,02 % p. a. je následující:

Rovnice 7: Diskontní faktor k sazbě 2,02 %
(zdroj: vlastní výpočet)

$$v = \frac{1}{1 + \frac{0,0202}{12}} = 0,998319495$$

Rovnice 8: Anuitní splátka k sazbě 2,02 %
(zdroj: vlastní výpočet)

$$A = \frac{\frac{0,0202}{12} \times 1.850.000}{1 - 0,998319495^{240}} \doteq 9.376 \text{ Kč}$$

Úroková sazba ČS je ve skutečnosti v porovnání se sazbou KB vyšší o 0,03 %. Navíc, přímo na stránkách ČS lze nalézt hypoteční kalkulačku, která počítá výši anuitní měsíční splátky pomocí německého standardu. Údaj je tedy dle mého názoru zkreslován.

Splácení z aktivního účtu – v případě KB by bylo nutné, aby splátky prováděl hlavní dlužník ze svého vlastního účtu vedeného u KB. ČS akceptuje i možnosti splácení z účtu společnosti, jehož majitelem je spoludlužník, nebo provádění splátek z účtu jiného bankovního ústavu. Jelikož má p. Karel u společnosti aktivní účet, budou splátky probíhat z jeho účtu. V případě HÚ KB by byl účet z ceny 68 Kč/měsíc snížen o tuto hodnotu. V prvním měsíci získání HÚ by ještě byla cena zaplacená, ale další měsíc by pí Aleně byla hodnota vrácena. U ČS stojí účet 69 Kč/měsíc. Po získání HÚ by si mohl p. Karel zřídit program Za důvěru a od dalšího měsíce mít účet zdarma. Slevy z cen za vedení osobních účtů jsou tedy vyrovnané. V případě ČS by byla cena zaplacená o jeden měsíc navíc, nicméně je, sice jen o 1 Kč, dražší v porovnání s KB, takže, v případě přijetí HÚ od ČS, by byl zdarma dražší účet.

Ušetření za vedení osobních účtů u KB a ČS při splatnosti HÚ 20 let:

$$68 \times 12 \times 20 = 16.320 \text{ Kč}$$

$$69 \times 12 \times 19 + 69 \times 11 = 16.491 \text{ Kč}$$

I přes reálně vyšší úrokovou sazbu ČS připadá manželům atraktivnější HÚ od této banky a to díky možnosti *hypotéky s prémie*.

U uvedené hypotéky by po první pětileté fixaci došlo ke zvýšení úrokové sazby o 0,3 %. Tedy ze sazby 1,99 % p. a. na 2,29 % p. a. (ve vyjádření anglickým standardem), což je v německém standardu sazba 2,32 % p. a. Výše anuitní splátky by v tomto případě byla cca 9.642 Kč, což je za jedno pětileté období 578.520 Kč. Po odečtení prémie za jedno fixační období od této částky a vyjádření podílu pro měsíční anuitní splátku, by splátka činila cca 9.231 Kč.

Výsledky vyplývají z výpočtů:

Rovnice 9: Přepočítání úroku 2,29 % p. a. na německý standard (zdroj: vlastní výpočet)

$$\left(\frac{2,29\%}{360} \right) \times 365 \doteq 2,32 \% \text{ p. a.}$$

Rovnice 10: Diskontní faktor k sazbě 2,32 %
(zdroj: vlastní výpočet)

$$v = \frac{1}{1 + \frac{0,0232}{12}} = 0,998070397$$

Rovnice 11: Anuitní splátka k sazbě 2,32 %
(zdroj: vlastní výpočet)

$$A = \frac{\frac{0,0232}{12} \times 1.850.000}{1 - 0,998070397^{240}} \doteq 9.642 \text{ Kč}$$

Rovnice 12: Výše splátky po započtení prémie za jedno fixační období (zdroj: vlastní výpočet)

$$\frac{\left(\frac{9.642 \times 12 \times 5 - 24.667}{5} \right)}{12} \doteq 9.231 \text{ Kč}$$

Nicméně, hypotéka s premií neguje možnost přistoupení k mimořádným splátkám. Tzn., pokud by manželé chtěli takovou splátku učinit, neměli by již na premii nárok.

Strnadovi dále neví, jak u HÚ ČS naložit s pojištěním proti schopnosti splácet. Pokud by nedošlo k jeho sjednání ve prospěch ČS, úroková sazba by byla +0,2 % a tedy s využitím německého standardu 2,22 % p. a.

Výše měsíční anuitní splátky by byla 9.553 Kč, viz uvedený výpočet. Při sjednání pojištění by se splátka rovnala 9.376 Kč. Bez uzavření pojištění by tedy byla cena vyšší o 177 Kč. Pokud vezmeme v úvahu cenu za nabízené pojištění typu A ve výši 690 Kč, levněji vychází varianta neuzavírat toto pojištění u společnosti a manželům spíše doporučuji se v první řadě zajímat o úpravu stávajícího pojištění pana Karla, které již má uzavřené u společnosti Kooperativa.

Výpočet anuitní splátky pokud by nedošlo k uzavření pojištění:

Rovnice 13: Diskont k sazbě 2,22 %
(zdroj: vlastní výpočet)

$$v = \frac{1}{1 + \frac{0,0222}{12}} = 0,998153416$$

Rovnice 14: Anuitní splátka k sazbě 2,22 %
(zdroj: vlastní výpočet)

$$A = \frac{\frac{0,0222}{12} \times 1.850.000}{1 - 0,998153416^{240}} \doteq 9.553 \text{ Kč}$$

V případě *pojištění nemovitosti* považují ceny, které jsou bankami uváděny orientačně, za srovnatelné, navíc lze pojištění sjednat v obou případech u kterékoliv společnosti.

Z *administrativního* hlediska se více klientům zamlouvá *Nabídka hypotečního úvěru KB*, neboť jsou v ní přímo vidět ceny a poplatky, které mohou souviset s HÚ a také úroková sazba, která odpovídá standardním výpočtům.

V nabídce ČS jim například chybí informace o ceně za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr nebo ceny za výpisy z úvěrového účtu. Při vyhledávání těchto informací však zjistili, že tyto úkony poskytuje společnost zdarma. Tzn., v porovnání s případem vypracování žádosti u KB, by došlo k ušetření 2.900 Kč u ČS. Nicméně u tohoto poplatku žadatele i sama hypoteční specialistka KB informovala o různých poskytovaných akcích, v jejichž rámci by byl poplatek zdarma.

Strnadovi si při vyhledávání cen v ceníku České spořitelny na jejích internetových stránkách zjistili následující údaje:

Tabulka 21: Další ceny a poplatky k HÚ ČS (zdroj: vlastní zpracování s využitím [19])

Ceny a poplatky	
Posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr včetně příslibu	zdarma
Výpis z úvěrového účtu	zdarma
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - bytová jednotka/rodinný dům - expresní	+1.200 Kč nad základní sazbu pro konkrétní typ nemovitosti
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - bytová jednotka/rodinný dům - standardní	3.900 Kč/4.900 Kč
Cena za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou - ostatní typy nemovitostí	Individuálně
V případě projektovaných nemovitostí, ve výstavbě nebo v rekonstrukci	+500 Kč k sazbě daného typu nemovitosti
Cena za spravování úvěru měsíčně	zdarma
Čerpání úvěru: 1. čerpání/2. a každé další čerpání	zdarma/500 Kč
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta	500 Kč/5.000 Kč (záleží na typu změny)

I přesto, že informace, které Strnadovi potřebovali zjistit, si jednoduše dohledali, zůstává pro ně nabídka KB srozumitelnější a jasnější.

Pokud se budeme zabývat oceněními nemovitosti, tak v případě KB se vypracovává tzv. Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou, které je ve standardní podobě pro rodinný dům za cenu 4.500 Kč. U ČS by byl tento poplatek ve výši 4.900 Kč. V rámci různých nabízených akcí nemusí být ceny ani u jedné z bank vyžadovány nebo mohou být požadovány se slevou.

U obou nabídek by v případě přijetí HÚ došlo ke sjednání služby Čerpání na návrh na vklad (v případě KB) za cenu 1.500 Kč, jejíž název je u ČS Expresní čerpání a je za cenu 2.000 Kč.

Uvažujme nyní, že poplatky, které jsou standardně bankami vyžadovány, by byly kalkulovány i v řešeném případě a manželé se rozhodli, že by si v případě KB sjednali rizikové pojištění varianty B a u ČS typu A. Obě varianty jsou obsahově totožné. Ani u jedné z bank nekalkuluji s pojištěním nemovitosti, které musí být uzavřeno, ale je čistě na požadavcích klienta, u jaké společnosti k uzavření dojde. Z tohoto důvodu předpokládám, že by dané pojištění manželé uzavřeli za shodnou cenu u téže společnosti (u nejvhodnější pro jejich případ). Jaké by byly hodnoty RPSN, pokud by si Strnadovi uzavřeli některý z nabízených hypotečních úvěrů? Uvedené hodnoty, jež jsem vypočítala s využitím programu Excel a jeho funkce XIRR, jsou následující²⁵:

RPSN pro hypoteční úvěr Komerční banky: 2,80 % p. a.

RPSN pro hypotéku České spořitelny po odečtu prémie od splátek: 2,77 % p. a.

Pokud se budeme zabývat výší RPSN, lépe vychází HÚ ČS, avšak v tuto chvíli Strnadovi stále neví pro jakou variantu se rozhodnout a ani jim některé věci z nabídek nejsou zcela jasné.

Zde se nabízí několik možností. Na trhu je řada bankovních institucí poskytujících HÚ. Strnadovi by je tedy mohli zkontaktovat a získat jejich nabídky. Nicméně by měli získat i nabídky pojišťoven pro životní pojištění a pojištění k nemovitosti. Bohužel jim to nezaručí, že všem nabídkám budou rozumět z obsahového hlediska. Další možností je komunikovat pouze s KB a ČS, sdělit jim realitu, že je kromě jedné jednáno i s druhou společností a sledovat jejich nabídku (jestli nedojde k určitému snížení sazby, ke slevám z cen za Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou, apod.).

V případě manželů Strnadových si myslím, že pro obě společnosti mohou představovat žádoucí klienty. Jsou mladí, v současnosti bez dalších nutných finančních závazků a výše budoucího HÚ také není zanedbatelná. Navíc dům, pro který se rozhodli, je v lokalitě Jihlavy, kde je, pokud by měl později propadnout bance, významná šance na následný prodej.

Další možností je vyhledání kvalitního poradce, který by Strnadovým pomohl získat veškeré výhody, jež by chtěli. Tedy pomoc s administrativou, vysvětlení jim jednotlivých položek a termínů doprovázených HÚ, vyhledání nejlepší nabídky a zatlačení na banku vedoucí k získání lepší nabídky, než kterou by získali sami.

²⁵ Konkrétní výpočty jsou uvedeny na přiloženém CD.

6.5 Žádost o zprostředkovaný hypoteční úvěr

Pro úsporu času manželů a snížení související psychické zátěže, již představuje jednání s bankami, ale zároveň nepřijetím nabídky, kterou úplně nechtějí, doporučuji Strnadovým vyhledat právě hypotečního zprostředkovatele, o kterém si mohou zjistit spoustu referencí a získat v něm spojení v „boji“ o nejlepší nabídku.

To se také rozhodli učinit. Při výběru zprostředkovatele postupovali obdobným způsobem jako při výběru bank, které s žádostí oslovili. A sice ze známosti, určité působící solidnosti, z referencí svých známých, ale i dostupnosti ke svému obydlí se rozhodli pro společnost Fincentrum a. s.

Výběrem této společnosti nechtějí manželé říct, že na trhu nepůsobí stejně dobrá, nebo lepší společnost. To stejné platí i pro výběr bank, které oslovili. Jsou si vědomi, že v obou případech jim mohly být teoreticky nabídnuty lepší možnosti.

Po rozhodnutí o výběru si nejprve o zprostředkovateli zjistili základní informace.

6.5.1 Fincentrum

Fincentrum bylo založeno v roce 2000, v němž došlo i ke spuštění finančního portálu www.fincentrum.cz. Již v dalším roce byl MF DNES vyhodnocen jako nejlepší český finanční portál. V následujících letech došlo ke spuštění několika projektů, portálů a k založení divizí. Např. se jedná o projekt Fincentrum Hypoindex, portály www.investujeme.cz, www.hypoindex.cz a divizi Finanční poradenství.

Posláním společnosti je heslo: *„Pomáháme lidem bohatnout.“* Tímto heslem chce společnost vyjádřit zájem při pomoci klientům rozhodnout se pro správnou volbu týkající se jejich financí. S posláním též koresponduje i vize společnosti, kterou je následující požadavek: *„Stát se významnou poradenskou společností ve střední a východní Evropě, která poskytuje kvalitní finanční poradenství a má dobré jméno. Naše cíle sledujeme dlouhodobě, učíme se a průběžně měníme společně s našimi zákazníky.“* [58]

Dále si společnost zakládá na čtyřech hlavních hodnotách, jež pro ni představují dimenze růstu. Jde o důvěryhodnost, dlouhodobost, dynamiku a dobré jméno.

6.5.2 Nabídka a průběh žádosti přes Fincentrum

V první řadě pan Karel zavolaal do společnosti a domluvil si schůzku s makléřem, který bych ochoten manžele navštívit osobně u nich doma.

Cílem návštěvy bylo, aby makléř klienty poznal, zjistil, co požadují a celkově se mezi nimi vytvořil vztah, neboť pouze za takových podmínek je makléř schopen nalézt řešení, které klientům bude co nejlépe vyhovovat.

Schůzku v nynější domácnosti Strnadových ocenili jak manželé, pro které představovala úsporu času, tak makléř, který měl prostor pro lepší vyhodnocení situace, neboť některé informace mohl zjistit z pouhého *pozorování*.

Pro účel, aby makléř nezapomněl zjistit některé důležité informace o klientech, má Fincentrum sestaven dotazník čítající 33 otázek, kterými se makléř přes informace o účelu hypotečního úvěru, geografickém umístění nemovitosti, její kupní ceny, požadované výši úvěru, (ne)plánovaných rekonstrukcí, údajích týkajících se rodinných, majetkových a pracovních poměrů, případných dluzích, délky splatnosti HÚ, fixace a dalších, dobere bodu, ve kterém bude mít o klientovi představu a bude moci začít pracovat na splnění jeho požadavků²⁶.

Po skončení schůzky začal makléř pracovat na sestavení nabídky, v níž porovnal situaci na trhu, čímž zjistil, u jakých společností by bylo teoreticky reálné o úvěr se zadanými parametry žádat. Uplatňuje zde své znalosti, informace dostupné z webových stránek bank, dobré pracovní vztahy, které s bankami má a jež jsou pro něj jednou z priorit.

V oblasti hypotečního zprostředkování spolupracuje Fincentrum s bankovními institucemi, mezi nimiž jsou: Česká spořitelna, Československá obchodní banka, Equa bank, Expo Bank, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, mBank, Oberbank, Poštovní spořitelna, Raiffeisenbank, Sberbank, UniCredit Bank, Wüstenrot hypoteční banka a se společností Akcenta, což je spořitelní a úvěrní družstvo.

²⁶ Dotazník společnosti je uveden na příloženém CD.

V případě Strnadových byla manželům předložena následující orientační tabulka výpočtu nabídek od společností, které by potenciálně mohly úvěr poskytnout a to při délce splatnosti 20 let a s požadovanou délkou fixace pěti let:

Nabídka bank						
Banka	Poplatek vstupní	Splátka vč. měsíčního poplatku	Sazba po slevách	Fixace	Splatnost	RPSN
Komerční banka	2 900 Kč	9 526 Kč	2,19%	5 let	20 let	2,23%
Equa bank	- Kč	9 615 Kč	2,29%	5 let	20 let	2,31%
Raiffeisen bank *	- Kč	9 734 Kč	2,39%	5 let	20 let	2,45%
Sberbank	1 Kč	9 825 Kč	2,49%	5 let	20 let	2,55%
Česká spořitelna	- Kč	9 829 Kč	2,49%	5 let	20 let	2,56%
Wüstenrot	2 400 Kč	9 839 Kč	2,54%	5 let	20 let	2,58%
UniCredit	2 500 Kč	9 843 Kč	2,29%	5 let	20 let	2,59%
mBank	- Kč	10 102 Kč	2,79%	5 let	20 let	2,87%
Hypoteční banka	7 400 Kč	9 944 Kč	2,49%	5 let	20 let	2,73%
Expobank	4 625 Kč	10 785 Kč	3,51%	5 let	20 let	3,65%
GE Money				5 let	20 let	
Oberbank				5 let	20 let	

Obrázek 1: Modelace nabídky pro poptávku Strnadových se splatností 20 let a fixací 5 let (zdroj: [84])

Nicméně uveďme příklad, jak by se změnila nabídka bank, kdyby Strnadovi nepožadovali pětiletou fixaci, ale např. sedmiletou. V tomto případě by se značně zúžilo množství potencionálních poskytovatelů, viz následující přehled pro splatnost 20 let.

Nabídka bank						
Banka	Poplatek vstupní	Splátka vč. měsíčního poplatku	Sazba po slevách	Fixace	Splatnost	RPSN
Komerční banka	2 900 Kč	9 526 Kč	2,19%	7 let	20 let	2,23%
Raiffeisen bank *	- Kč	9 734 Kč	2,39%	7 let	20 let	2,45%
Hypoteční banka	7 400 Kč	10 035 Kč	2,59%	7 let	20 let	2,84%
UniCredit	2 500 Kč	10 117 Kč	2,59%	7 let	20 let	2,90%

Obrázek 2: Modelace nabídky pro poptávku Strnadových se splatností 20 let a fixací 7 let (zdroj: [84])

Je důležité pamatovat, že informace z uvedených tabulek jsou informativního charakteru a pro banku nejsou závazné, tudíž žadatel nemusí úvěr získat.

U každé banky je dále důležité sledovat její *aktuální* nabídku. V některých případech nemusí být vyžadován vstupní poplatek, může být nabízen odhad nemovitosti zdarma či se slevou a hypoteční zprostředkovatel může dále získat pro klienta slevy na úrokových sazbách.

Informace zjištěné propočtem pro pětiletou fixaci byly představeny klientům, kteří v tomto okamžiku sdělili své další priority týkající se bank.

V první řadě chtěli prozkoumat nabídky České spořitelny a Komerční banky. Tedy to, jestli by se změnilo, jak by se změnilo apod., oproti původně získaným nabídkám.

Zjištění nabídek těchto společností, dříve než ostatních, preferuje i zprostředkovatel, který by také normálně pokračoval tímto krokem, neboť ze svých zkušeností a praxe ví, že u společností, kde má klient svůj běžný účet, je nejvyšší šance pro získání úvěru (z důvodu známosti klienta pro svou banku), ovšem ani zde není jistota v jeho skutečném získání.

Zprostředkovatel vypracoval nabídky obou bank a předložil je Strnadovým. Při vypracovávání nabídek má makléř několik možností – může osobně navštívit banku, která se postará o připravení nabídky, nebo ji připraví kompletně sám, protože má k dispozici veškeré bankovní kalkulatory.

U obou nabídek, které makléř vypracoval, by s využitím služeb zprostředkovatele bylo možné získat stejné sazby, jako v případě nezprostředkovaných úvěrů, nicméně za rozdílných podmínek.

Hypoteční úvěr Komerční banky by zprostředkovatel nastavil s následujícími parametry:

Tabulka 22: Nabídka hypotečního úvěru KB s využitím zprostředkovatelské společnosti
(zdroj: vlastní zpracování s využitím [90])

Hypoteční úvěr Klasik	
Celková cena objektu úvěru:	2.200.000 Kč
Vlastní prostředky:	350.000 Kč
Požadovaná výše úvěru:	1.850.000 Kč
Doba splatnosti:	20 let
Platnost úrokové sazby	5 let
Předpokládaná výše zajištění	2.200.000 Kč
Úrokový bonus	NE
Domicilace plateb u KB	ANO
Životní pojištění	NE
Úroková sazba	1,99 % p. a.
Výše měsíční splátky	9.350 Kč

Z uvedené tabulky vyplývá, že díky využití hypotečního makléře Fincentra by bylo reálné získat sazbu 1,99 % p. a. pouze za podmínky splácení HÚ z účtu vedeného u KB, jehož majitelem je hlavní dlužník – tedy pí Alena. I přesto, že společnost vyžaduje, aby měl dlužník v její prospěch uzavřeno životní pojištění, přes hypotečního makléře Fincentra jeho uzavření KB akceptuje i u jiné společnosti. V tomto případě makléř dokáže zprostředkovat k HÚ i toto pojištění, přičemž vyhledá a obchod zprostředkuje u společnosti, která bude schopna klientům poskytnout nejvýhodnější řešení.

Uvedená sazba by byla získána i bez nastavení úrokového bonusu, jehož nastavením by se manželé zavázali, že u společnosti setrvají déle než jedno fixační období. Výslednou sazbu je tedy makléř schopen zajistit svými slevami.

Co se týče poplatků za Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr a za Vyhodnocení rizik s nemovitou zástavou, v případě spolupráce s daným zprostředkovatelem by je bylo potencionálně možné získat zdarma²⁷.

Stejně jako u nezprostředkované nabídky by zůstala zachována služba Čerpání na návrh na vklad za cenu 1.500 Kč.

Výše *RPSN*, opět s využitím funkce XIRR, by pro daný úvěr byla 2,02 % p. a.²⁸

Pro případ České spořitelny je situace obdobná. I v tomto případě se specialista zaměřoval na parametry, které považuje za výhodné pro dané klienty.

Ze slev, které nabízí ČS klientům, zůstaly zachovány 2 slevy. A sice sleva za hypotéku s premií, díky níž klient může získat finanční premii ve výši až 4 % z vyčerpané částky a sleva za splácení z aktivního účtu ČS. V případě životního pojištění makléř doporučuje a nabízí sjednání tohoto pojištění jinde, nebo navrhuje úpravu stávajícího, neboť v prostředí ČS považuje cenu za nabízené pojištění za vysokou, zvláště k věku žadatelů. Zvýhodnění, které by šlo získat díky přijetí pojištění, zajistí prostřednictvím své individuální slevy. Tzn., opět se výše úrokové sazby pohybuje ve výši 1,99 % p. a., přičemž by šlo, dle vyjádření makléře, výrazně ušetřit na zmiňovaném pojištění. V porovnání s původní nabídkou došlo i v tomto případě k zachování služby Expresní čerpání a s ním spojeného jednorázového poplatku 2.000 Kč.

²⁷ Jak bylo již uvedeno, dané ceny mohou být i v rámci různých akcí společnosti nižší či nulové.

²⁸ Počítáno s předpokladem získání Zpracování žádosti a Vyhodnocení rizik zdarma.

Tabulka 23: Nabídka hypotečního úvěru ČS s využitím zprostředkovatelské společnosti
(zdroj: vlastní zpracování s využitím [89])

Hypotéka České spořitelny	
Celková cena objektu úvěru:	2.200.000 Kč
Vlastní prostředky:	350.000 Kč
Požadovaná výše úvěru:	1.850.000 Kč
Doba splatnosti:	20 let
Platnost úrokové sazby	5 let
Předpokládaná výše zajištění	2.200.000 Kč
Sleva za hypotéku s premií	-0,3 %; jednorázový popl. 3.000 Kč
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS	-0,5 %
Individuální sleva	-0,2 %
Expresní čerpání	Jednorázový popl. 2.000 Kč
Úroková sazba	1,99 % p. a.
Výše měsíční splátky	9.376 Kč
Odhad nemovitosti	zdarma

Dle vlastních výpočtů, využití funkce XIRR a zohlednění, že po prvním fixačním období dojde u hypotéky s premií k růstu sazby o 0,3 % a k získání premie, je výše *RPSN* daného HÚ 1,95 % p. a.

Představené nabídky makléř předložil Strnadovým, kterým vše, pokud jim bylo něco nejasného, ihned dokázal vysvětlit.

Jelikož Strnadovi vidí, že vyhledání hypotečního zprostředkovatele bylo správnou volbou, rozhodli se dotáhnout svůj HÚ za pomoci tohoto konkrétního makléře, který se v tuto chvíli začíná zabývat přípravou dokumentů, jež budou vyžadovány bankou (žádost o úvěr, potvrzení příjmů, kopie OP, nabývací titul k nemovitosti).

Z uvedených nabídek se Strnadovi v této chvíli rozhodli pro hypoteční úvěr ČS, a to hlavně z důvodu *hypotéky s premií*, která by jim mohla přinést ušetření.

Uvedme určité finanční srovnání nabídek:

Tabulka 24: Finanční porovnání nabídek
(zdroj: vlastní výpočty, [87, 88, 89, 90])

	Nabídka KB	Nabídka ČS
Úroková sazba vyjádřená německým standardem	1,99 % p. a.	2,02 % p. a.
Výše anuitní splátky pro splatnost 20 let	9.350 Kč/měsíc	9.376 Kč/měsíc (pro prvních 5 let)
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2.900 Kč (nemusí být vyžadováno)	0 Kč
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou	4.500 Kč (nemusí být vyžadováno)	4.900 Kč (nemusí být vyžadováno, navíc v nabídce makléře je poplatek zdarma)
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1.500 Kč	2.000 Kč
Hypotéka s premií	Není poskytováno	3.000 Kč/jednorázově
Úroková sazba u HÚ s premií po první pětileté fixaci (německý standard)		2,32 % p. a.
Anuitní splátka v rámci pětiletých fixací hypotéky s premií po odečtu premií za fixační období		9.231 Kč (pro posledních 15 let)
Ušetření, pokud by docházelo ke splácení z účtu banky	-16.320 Kč/za celé období	-16.491 Kč/za celé období
Σanuitních splátek za období 20 let (zahrnuje hypotéku s premií ČS)	2.244.000 Kč	2.224.140 Kč
Rozdíl výše splátek	-19.860 Kč	+19.860 Kč
Ušetření oproti konkurenční bance po odečtu ceny za hypotéku s premií, rozdílu částky za Čerpání na návrh na vklad a ceny za vedení osobního účtu ²⁹ .		16.531 Kč
Výše RPSN	2,02 % p. a.	1,95 % p. a.

V případě přijetí HÚ s premií od ČS by došlo k ušetření cca 16.500 Kč oproti konkurenční nabídce.

Pokud by však ČS hypotéku s premií nenabízela a u obou společností bychom uvažovali, že přes zprostředkovatele získáme zmiňované výhody, lepší by pro manžele byla nabídka KB, neboť by ušetřili více než 6.500 Kč. Nabídka Komerční banky by byla výhodnější i v případě, pokud by Strnadovi plánovali v průběhu splácení učinit mimořádné splátky. V takovém případě by nedošlo k získání zmiňované premie. Pokud by si přímo chtěli sjednat službu *Mimořádné splátky*, u níž automaticky Hypotéka

²⁹ Ve výpočtu neuvažuji ceny za Vyhodnocení rizik a za Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, neboť nemusí být v některých případech vyžadovány.

s premií zaniká, platili by za ni měsíčně 200 Kč. V případě KB je za Flexibilní hypotéku, u které by šlo učinit předčasnou splátku až do výše 20 % z vyčerpané výše úvěru, poplatek 99 Kč/měsíc. U *Flexibilní hypotéky* KB lze snižovat splátky až o 50 % z původně sjednané splátky. Takováto úprava splátek je v případě ČS nabízena službou Variabilita splátek za jednorázový poplatek 3.000 Kč do výše 30 % původní splátky.

Záleží tedy na požadavcích a zhodnoceních klienta, co od své hypotéky bude požadovat.

Manželé by mohli podobným způsobem zkoumat i nabídky dalších bank, uvádím tedy pro představu tabulku, v níž jsou uvedeny sazby, které by šlo potencionálně získat, pokud by makléř vypracovával nabídky i od ostatních. Jak z tabulky vyplývá, nejvýhodnější podmínky těmto klientům dokáže nabídnout KB a ČS (v porovnávání výší anuitních splátek a RPSN). V kalkulaci vychází na třetím místě nabídka Raiffeisenbank, avšak ze svých zkušeností makléř nepovažuje nabízenou úrokovou sazbu za reálně dosažitelnou, neboť Strnadovi nejsou pro danou banku dostatečně bonitní.

Demonstrace je provedena s využitím splatnosti úvěru 20 let za uvažování pětiletého fixačního období. Uvedené výpočty jsou orientační.

Tabulka 25: Potencionální nabídky na HÚ od možných poskytovatelů (zdroj: [84])

Banka	Potencionální úroková sazba	Splátka včetně měsíčního poplatku	RPSN
Komerční banka	1,99 %	9.350 Kč	2,03 %
Česká spořitelna	1,99 %	9.377 Kč	2,04 %
Raiffeisenbank	2,09 %	9.463 Kč	2,14 %
Equa bank	2,29 %	9.615 Kč	2,31 %
Sberbank	2,49 %	9.825 Kč	2,55 %
Wüstenrot	2,54 %	9.839 Kč	2,58 %
UniCredit	2,29 %	9.843 Kč	2,59 %
mBank	2,79 %	10.102 Kč	2,87 %
Hypoteční banka	2,49 %	9.944 Kč	2,73 %
Expobank	3,51 %	10.785 Kč	3,65 %

Jak bylo uvedeno, manželé se rozhodli pro HÚ od České spořitelny. Na základě získaných dokladů a údajích o klientech by nyní banka provedla scoring manželů a vydala by prohlášení, zda je možné ve zpracovávání HÚ pokračovat. Pokud by banka

možnost získání o úvěr neodsouhlasila, muselo by dojít ke zrušení původní, v registrech figurující, žádosti a zkusila by se podat žádost u jiné banky.

Jelikož manželé nemají žádné dluhy apod., předpokládejme, že scoringem banky prošli. Dále dochází k vypracování odhadu nemovitosti. Zde je opět využit makléř, neboť dokázal, jak bylo uvedeno v nabídce HÚ, vyjednat odhad zdarma, čímž se ušetřilo 4.900 Kč.

Nakonec došlo k předání a podepsání smluv. Tento akt bylo možno učinit opět u zprostředkovatele a nemuselo by vůbec dojít k návštěvě banky klientem. Nicméně manželé společně s makléřem dorazili na pobočku. Makléř zde byl přítomen proto, aby mohl klientům vysvětlit vše ve smlouvě a dohlédnout, zda je smlouva podepisována za podmínek, které se mu podařilo vyjednat. [86]

Spolupráce mezi zprostředkovatelem a manželi v tuto chvíli nekončí. Dle vyjádření makléře bude s klientem komunikovat i nadále. Zhruba jedenkrát za půl roku hypoteční makléř Fincentra klientovi volá a cca jedenkrát ročně se sejdou, čímž je klientovi neustále k dispozici.

Výhody a nevýhody jednotlivých typů obchodů

Dle mého názoru je pro případ manželů Strnadových výhodnější zprostředkovaný obchod než nezprostředkovaný. Nicméně, uvedené nelze zobecnit na každý případ žádosti o hypoteční úvěr.

Můžeme si představit situaci, kdy se žadatel rozhodne pro svůj hypoteční úvěr raději využít služby některého zprostředkovatele než konkrétní banku. Jeho volba nemusí být vždy šťastná. V roli zprostředkovatele je prezentovat nabídku, která pro klienta nemusí být nejvýhodnější, jako lukrativní a upřednostňovat ji před ostatními. Skutečná výhodnost pro žadatele však bude opačná. Toto vše může být uskutečněno jen z důvodu výše provize pro zprostředkovatele od dané bankovní instituce a klient se o nevýhodnosti vůbec nemusí dozvědět, nebo v lepším případě pro něj bude znamenat „pouze“ prodloužení časové délky žádosti o hypoteční úvěr.

Na druhou stranu by si každý zprostředkovatel jednající podobným způsobem měl uvědomit, že si daným přístupem nevybuduje dobré jméno a dříve či později bude muset se svým „podnikáním“ skončit.

Při samotném hodnocení výhodnosti a nevýhodnosti obou typů obchodů bychom měli mít dále na paměti to, že poté co Strnadovi získali nabídky od bank, se již nezajímali, jak by na sebe banky konkurenčně reagovali. Mohlo dojít k tomu, že by manželé vůbec nevyužili práce zprostředkovatele a získali by určité slevy sami a dále vyřešily i problémy týkající se vysvětlení různých informací souvisejících s úvěrem, neboť sami bankovní poradci jsou jim schopni a připraveni dotazy zodpovědět.

Dle [83] jsou to většinou bankovní poradci, kdo klientům informace týkající se hypotečního úvěru podávají, ale i tak klient na příští schůzce oznámí, že si úvěr vezme přes hypotečního zprostředkovatele, neboť mu slíbí získání slev.

Ano, cena hypotečního úvěru je důležitá a na klienta slevy působí až magickým dojmem, nicméně bychom si dále měli uvědomit, že uzavření obchodu nebude stát jen na podkladě vyjednávacích schopností zprostředkovatele, ale hlavně na tom, kam až bude ochotna sama banka ve slevách a zvýhodněních zajít, a že sami bankovní poradci by své nabídky měli znát důkladně, tudíž by měli být schopni nalézt levnější možnost u své bankovní instituce.

Dle [26] lze nabídkovou sazbu banky ještě dále snížit v závislosti na příjmové situaci klienta, hodnotě zajišťovací nemovitosti či významnosti klienta pro banku.

V případě rozhodnutí se pro využití zprostředkovatele je důležité nalézt opravdu kvalitního z nich, což někdy může být komplikovanější než nalezení nejvhodnější banky. Takový makléř by měl být schopen zajistit i veškerá pojištění související s hypotečním úvěrem a dále být kdykoliv k dispozici. Výhodou kvalitního poradce je to, že klient si uvedenou žádost nemusí vyjednávat sám. Totéž platí i o získávání nabídek od vícero poskytovatelů, neboť mu je zprostředkovatel může osobně připravit.

Z mé strany považuji skutečnost, že si Strnadovi vyhledali zprostředkovatele, kterého vyhledali, za dobrý krok, který jim přinesl výhody v úspoře času, když nemuseli navštěvovat i jiné banky, aby jim připravili nabídky nebo aby vybrané bance předkládali administrativní podklady s úvěrem spojené, ale i peněz, neboť u obou nabídek, které

Strnadovi sami získali, by dokázal makléř získat stejnou úrokovou sazbu, avšak s přijetím výhodnějších podmínek.

Ovšem v modelovém příkladu nedošlo k tomu, že by Strnadovi po využití zprostředkovatele navštívili obě dvě banky a zkusili se informovat na potencionální slevy, pokud by nakonec využili konkrétní banku přímo bez využití zprostředkovatele a ani k situaci, kdy by makléř o vytvořených nabídkách sám s uvedenými bankovními institucemi jednal.

Je tedy patrné, že vše je otázkou jednání, komunikace a kvalit ať bankovních či makléřských poradců.

V následující tabulce uvádím přehled mnou nalézaných výhod a nevýhod obou typů obchodů.

Tabulka 26: Mnou nalézané výhody a nevýhody zprostředkovaného i nezprostředkovaného obchodu (zdroj: vlastní)

	Nezprostředkovaný obchod	Zprostředkovaný obchod
Výhody	Žadatel slyší veškeré informace přímo	Nalezne klientovi veškeré možnosti
	Spoléhá na sebe a sám se snaží získat nejlepší možnost	Rychlejší průběh – (odpadá získávání žádostí od bank)
	Bankovní poradce dokáže řešit i nestandardní případy – u své banky	Zprostředkovatel dokáže řešit i nestandardní případy
	Dokáže klientovi vše vysvětlit	Dokáže klientovi vše vysvětlit
	Zná dokonale svoji nabídku	Úspora finanční
	Sám klienta informuje o některých slevách	Může zajistit výhodnější podmínky
	Nabízí pomoc při vyplňování žádosti	Může zprostředkovat i jiné produkty (pojištění)
		Pomáhá při vyplňování žádosti, smlouvy, ...
Nevýhody		Je klientovi neustále k dispozici
	Klient nemusí rozumět všem termínům souvisejících s obchodem	Nalezení nedobrého zprostředkovatele, který nezajistí slevy
	Obcházení bank trvá hodně času + dalších nákladů spojených s návštěvou bank	Zprostředkovatel se zajímá čistě o výši provize
	Může uzavřít nevýhodný obchod (spoléhá na první nabídku)	Může dojít k uzavření nevýhodného obchodu
	Teoreticky může nalézt sám ihned nejlepší nabídku, ale nemusí být tak výhodná, jako při využití zprostředkovatele	Nejsou zajištěny veškeré klientem očekávané výhody

Závěr

Cílem práce bylo objasnění problematiky týkající se hypotečních úvěrů a jejich vývoje v letech 2002–2014, ze kterého vyplynulo, že v současné době se množství poskytnutých hypotečních úvěrů pohybuje v nejvyšších hodnotách. Dále se ukázalo, že nejčastějším účelem v poskytování hypotečních úvěrů je koupě nemovitostí. Na základě tohoto zjištění, jež jsem využila v modelovém příkladu manželů Strnadových, mělo dojít k nalezení co nejefektivnější cesty financování koupě nemovitosti tímto nástrojem. Ke splnění účelu jsem zvolila porovnání nezprostředkovaného obchodu se zprostředkovaným.

Na základě preferencí manželů, kteří chtějí koupí vlastního domku z větší části financovat hypotečním úvěrem, je problém řešen u Komerční banky a České spořitelny. Obě společnosti mám podvědomě spojeny s určitou jistotou a prestiží, neboť na trhu působí již řadu let.

Za účelem získání nabídek došlo k osobním návštěvám obou společností, čímž jsem, mimo jiné, získala i určitou představu o praktickém poskytování hypotečních úvěrů. Pro komparaci nezprostředkovaného hypotečního úvěru se zprostředkovaným byla vybrána společnost Fincentrum, kde jsem potencionální žádost, coby manželé Strnadovi, řešila obdobným způsobem jako v případě bank.

Nabídky bank lze považovat za podobné. V obou případech by manželé získali sazbu 1,99 % p. a., nicméně výše anuitních splátek se díky využívání rozdílných standardů liší. Po přepočítání na totožný standard je sazba České spořitelny vyšší o 0,03 % p. a.

V případě využití hypotečního zprostředkovatele by bylo reálné získat stejné sazby jako u nezprostředkovaného obchodu, avšak zprostředkovatel by dokázal získat určité výhody od bank, jimiž by se snížila různá zavázání se klientů bance na určitou dobu, nutnosti pojištění apod. Dále zprostředkovatel nabídl možnosti nalezení levnějších pojištění a pomoc se souvisejícími administrativními úkony.

Na reálném vyřešení je demonstrován fakt, že zprostředkovatel dokázal klientům ušetřit finanční prostředky a čas, který mohli využít jinde. Navíc, v modelovém příkladu již nedošlo k následným jednáním zprostředkovatele s bankou o reálné žádosti, čímž by se ještě mohla získat od některé společnosti určitá další sleva na úrokové sazbě při reakci

na konkurenční nabídku. Zde však musíme mít na paměti, že i s využitím zprostředkovatele bude určitá sazba pro banku poslední, pod kterou již nepůjde.

V případě hypotečních zprostředkovatelů zůstává otázkou vyhledání si opravdu kvalitního z nich, který skutečně pomůže se všemi úkony souvisejícími s hypotečním úvěrem. Což považuji za vysoké riziko.

Při zkoumání problematiky jsem došla k názoru, že vyhledání dobrého hypotečního makléře je nápomocné a pro klienta efektivní, avšak žadatel by se neměl spoléhat jen na něj, ale měl by mít jakousi vlastní představu o nabídkách některých bank.

Dále je důležité pamatovat, že skutečná nabídka bank se mění. V rámci různých akcí banky nabízejí odhady nemovitostí, vypracování žádostí, apod. zdarma, což s ohledem na výši jejich cen nepovažuji za nepodstatné. Takovou akci pak klient může využít a podat díky ní žádost u bankovní instituce, i když by jinak žádal u jiné.

V rámci sledovaných nabídek se Strnadovi rozhodli pro hypoteční úvěr přes Fincentrum od společnosti Česká spořitelna, neboť v současné době nabízí tzv. hypotéku s prémie. Přijetím hypotečního úvěru od ČS v porovnání s konkurenční nabídkou ušetří o více než 16.000 Kč. Avšak pokud bychom měli srovnat nabídku ČS, v rámci níž by nedošlo k přijetí hypotéky s prémie, byla by již výhodnější pro klienty nabídka Komerční banky.

Tímto chci poukázat na to, že žadatel musí vzít v úvahu opravdu aktuální situaci, a že co platilo dnes, nemusí platit stejným způsobem zítra.

Seznam použitých zkratek a zkratkových slov

Zkratka	Význam zkratky	
AHM	Asociace hypotečních makléřů	RPSN
APRC	Annual Percentage Rate of Charge	Roční procentní sazba nákladů
CD	Compact Disc	Sb.
č.	číslo	Sbírka zákonů
ČNB	Česká národní banka	USF ČR
ČR	Česká republika	Unie společností finančního
ČS	Česká spořitelna	zprostředkování a poradenství
ČSOB	Československá obchodní banka	s. a.
EU	Evropská Unie	Sine anno
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate	(bez roku – literární citace)
GE	General Electric	zastav.
HÚ	Hypoteční úvěr	zastavované
HDP	Hrubý domácí produkt	ZD
HZL	Hypoteční zástavní listy	Základ daně
i	úroková sazba	
jednoráz.	jednorázově	
KB	Komerční banka	
Kč	Koruna česká	
KN	Katastr nemovitostí	
LBBW bank	Landesbank Baden-Württemberg	
LIBOR	London Interbank Offered Rate	
mil.	milion	
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	
odst.	odstavec	
OP	Občanský průkaz	
p	úroková míra	
p. a.	per annum (za rok)	
popl.	poplatek	
PRIBID	Prague Interbank Bid Rate	
PRIBOR	Prague Interbank Offered Rate	

Seznam použitých zdrojů

Knižní zdroje

- [1] ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.
- [2] KUPIELOVÁ, Ivana. *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost*. Vyd. 1. Praha: Fortuna, 1995, 207 s. ISBN 80-716-8273-X.
- [3] KISLINGEROVÁ, Eva. *Manažerské finance*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2004, xxxi, 714 s. ISBN 80-717-9802-9.
- [4] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2006, xvii, 716 s. ISBN 80-717-9462-7.
- [5] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
- [6] REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Vyd. 4. Praha: Management Press, 2008, 627 s. ISBN 978-80-7261-132-4.

Článek

- [7] PAVELKA, František. Hypoteční úvěr, hypoteční bankovníctví. *Ekonomický a právní poradce podnikatele*. 1996, č. 1, s. 150-159.

Legislativní zákony a normy

- [8] Předpis č. 249/2002 Sb., nařízení vlády o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let [online]. 2002 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonStruct.jsp?idBiblio=53545&nr=249~2F2002&rpp=15#local-content>
- [9] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách [online]. 1991 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21>
- [10] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech [online]. 2004 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-190-2004-sb-o-dluhopisech/uplne/>

[11] Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech [online]. 1991 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: http://i.info.cz/urs-att/P_530-90-105031151881597.HTM

[12] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů [online]. 1992 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>

Diplomové práce

[13] JIŘIČKOVÁ, Martina. *Hypoteční úvěr* [online]. 2013 [cit. 2015-02-22]. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze. Vedoucí práce Luboš Smrčka. Dostupné z: <http://theses.cz/id/lclq6h/>.

[14] KVĚTOVÁ, Jana. *Analýza a komparace spotřebitelských úvěrů a půjček v ČR* [online]. 2012 [cit. 2015-02-22]. Bakalářská práce. Západočeská univerzita v Plzni. Vedoucí práce Milan Svoboda. Dostupné z: https://otik.uk.zcu.cz/bitstream/handle/11025/2144/BP_jkvetova.pdf?sequence=1..

[15] KREJČÍ, Veronika. *Hypoteční úvěr* [online]. 2007 [cit. 2015-02-22]. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. Vedoucí práce Dalibor Pánek. Dostupné z: [>http://is.muni.cz/th/76240/esf_m/](http://is.muni.cz/th/76240/esf_m/).

[16] MRÁZOVÁ, Katarína. *Postavení externích zprostředkovatelů v podnikání banky* [online]. 2009 [cit. 2015-02-22]. Diplomová práce. Bankovní institut vysoká škola Praha. Vedoucí práce Olga Šeflová. Dostupné z: https://is.bivs.cz/th/5807/bivs_m/DP_Mrazova_Postaveni_externich_zprostredkovatelu_v_podnikani_banky_final.txt.

[17] ŠEBESTOVÁ, Drahomíra. *Hypotéka pro dnešní rodinu nutnost nebo jenom jedna z možností?* [online]. 2013 [cit. 2015-02-22]. Bakalářská práce. Vysoká škola polytechnická Jihlava. Vedoucí práce Věra Nečadová. Dostupné z: <https://is.vspj.cz/bp/get-bp/student/30095/thema/2772>.

Internetové stránky na banky:

[18] Air Bank [online]. [s. a.] [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz>

[19] Česká spořitelna [online]. ©2015 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <http://www.csas.cz>

[20] ČSOB [online]. ©2015 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.csob.cz>

- [21] Equa bank [online]. ©2011–2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://www.equabank.cz>
- [22] Expobank CZ [online]. [s. a.] [cit. 2015-03-14]. Dostupné z <http://www.expobank.cz>
- [23] Fio banka [online]. ©2014 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.fio.cz>
- [24] GE Money [online]. ©2001–2015 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz>
- [25] Hypoteční banka [online]. ©2015 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz>
- [26] Komerční banka [online]. ©2014 [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <http://www.kb.cz>
- [27] MBank [online]. [s. a.] [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz>
- [28] Sberbank CZ [online]. ©2015 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz>

Citované weby

- [29] ASOCIACE HYPOTEČNÍCH MAKLÉŘŮ [online]. ©2015 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.ahmcr.cz/>
- [30] FinančníVzdělávání.cz: Společný vzdělávací projekt finančních asociací a MFČR [online]. ©2007 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/>
- [31] Fincentrum [online]. ©2015 [cit. 2015-04-14]. Dostupné z: <http://www.fincentrum.com/>
- [32] Hypotekomat [online]. [s. a.] [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <https://www.hypotekomat.cz/>
- [33] Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [s. a.] [cit. 2015-04-14]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uvodni-strana>
- [34] Partners: Finanční poradenství jinak [online]. [s. a.] [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/>

Ostatní internetové stránky

Elektronická kniha

[35] BOHANESOVÁ, Eva. *Finanční matematika I* [online]. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého, 2006, 117 s. [cit. 2015-04-02]. ISBN 80-244-1294-2. Dostupné z: http://www.upol.cz/fileadmin/user_upload/knihovna/Skripta_FF/finan.pdf

Internetové články, příspěvky a další

[36] BUBÁK, Zdeněk. Fio banka nabízí i americké hypotéky. Srovnání amerických hypoték. In: *Finparáda* [online]. 2014 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/1785-Srovnani-americkych-hypotek.aspx>

[37] BUŘÍNSKÁ, Barbora. Najednou, postupně, s doklady i bez. Průvodce odkrývá úskalí hypoték. *IDNES.cz: Finance* [online]. 2009 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/najednou-postupne-s-doklady-i-bez-pruvodce-odkryva-uskali-hypotek-10b-/uver.aspx?c=A090930_122051_uver_bab

[38] Degresivní splácení hypotéky. *Srovnání hypoték* [online]. ©2011–2015 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: <http://hypoteky-srovnani.eu/degresivni-splaceni-hypoteky/>

[39] DLOUHÁ, Petra. Offsetová hypotéka: specialita, která dokáže srazit úrok. Komu se vyplatí?. In: *Penize.cz* [online]. 2013 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: http://www.penize.cz/hypoteky/254463-offsetova-hypoteka-specialita-ktera-dokaze-srazit-urok-komu-se-vyplati#personDuel_232731_64

[40] Doklady nutné k poskytnutí hypotečního úvěru. In: *Měšec.cz* [online]. 1998–2015 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/doklady-nutne-k-poskytnuti-hypotecniho-uveru/>

[41] Dotaz v poradenství: Kolaterál. In: *Poradna.finance.cz* [online]. 2009 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: <http://poradna.finance.cz/investice/46483-kolateral/>

[42] Financování stavby domu - Retail House. *Retail Consulting* [online]. [s. a.] [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.retail-house.cz/financovani-stavby-domu-1>

[43] Finanční matematika. In: *Matikabrdickova.sweb.cz* [online]. 2012 [cit. 2015-02-21]. Dostupné z: http://matikabrdickova.sweb.cz/soubory_PDF/9/7_Financni_matematika.pdf

- [44] Finanční poradna: Co znamená tajemná zkratka LTV. In: *Novinky.cz* [online]. 2013 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/297452-financni-poradna-co-znamená-tajemna-zkratka-ltv.html>
- [45] Fixní sazba. In: *GOLEMFİNANCE* [online]. ©2012–2015 [cit. 2015-02-23]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/fixni-sazba>
- [46] HORÁKOVÁ KRIŠTOFOVÁ, Petra. Hypoteční makléř pomůže, nejprve si ho ale prověřte. *IDNES.cz: Finance* [online]. ©2008 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/hypotecni-makler-pomuze-nejprve-si-ho-ale-proverte-f8h-uver.aspx?c=A081110_133243_viteze_hru
- [47] HRUŠKOVÁ, Monika. Fincentrum prosinec 2014: Rekordní rok byl završen královsky. In: *Hypoindex.cz* [online]. 2015 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-prosinec-2014-rekordni-rok-byl-završen-kralovsky/>
- [48] Hypoteční makléři v ČR. *ASOCIACE HYPOTEČNÍCH MAKLÉŘŮ* [online]. ©2015 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.ahmcr.cz/hypotecni-makleri-v-cr>
- [49] Hypoteční úvěr dle typu úročení - s odloženou splátkou jistiny. *Kurzycz* [online]. ©2000–2015 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-uver-dle-uroceni-odlozena-splatka-jistiny/>
- [50] Hypotéka není jenom jedna – znáte její druhy?. In: *Bankovnipoplatky.com: Internetový ombudsman bankovních klientů* [online]. 2011 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/hypoteka-neni-jenom-jedna--znate-jeji-druhy-14268.html>
- [51] Jak na hypotéku, průvodce hypotékou. *Gepard: finance pro život* [online]. [s. a.] [cit. 2015-02-26]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/jak-na-hypoteku>
- [52] Jaký je průběh vyřizování hypotečního úvěru?. *Finance.cz* [online]. [s. a.] [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>
- [53] Kdo může nabízet zprostředkování finančního produktu. In: *AFIZ* [online]. ©2010 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.afiz.cz/kdo-muze-nabizet-zprostredkovani-financniho-produktu/>

- [54] LBBW Bank v Česku opět mění název, je z ní Expobank. *Aktuálně.cz*: Zprávy [online]. 2014 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/lbbw-bank-v-cesku-opet-meni-nazev-je-z-ni-expobank/r~2e4f3b5c545b11e49d820025900fea04/>
- [55] Manuál klienta: Kdo může prodávat finanční produkty. In: *Peníze.cz* [online]. ©2000–2015 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/51185-manual-klienta-kdo-muze-prodavat-financni-produkty>
- [56] Měnověpolitické nástroje: Automatické facility. *ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA* [online]. ©2003–2015 [cit. 2015-02-21]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/
- [57] Měnověpolitické nástroje: Operace na volném trhu. *ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA* [online]. ©2003–2015 [cit. 2015-02-21]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/
- [58] NAŠE POSLÁNÍ, HODNOTY A VIZE. *Fincentrum* [online]. [s. a.] [cit. 2015-03-16]. Dostupné z: <http://www.fincentrum.com/o-fincentru/poslani>
- [59] Neúčelové hypoteční úvěry. *FinančníVzdělávání.cz: Společný vzdělávací projekt finančních asociací a MFČR* [online]. ©2007 [cit. 2015-02-18]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=339>
- [60] Nový občanský zákoník: jak se dotkne klientů hypotečních bank? In: *Hypoteční banka: ZKRAŤTE SI CESTU DOMŮ* [online]. 2013 [cit. 2015-03-02]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-nas/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-obcansky-zakonik-jak-se-dotkne-klientu-hypote/>
- [61] Pevná úroková sazba. *PATRIA ONLINE* [online]. ©1997–2015 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/slovník/253/pevna-urokova-sazba.html>
- [62] PODPORA HYPOTÉK PRO MLADÉ LIDI NA STARŠÍ BYTY. In: *MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR* [online]. 2009 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))
- [63] Progresivní splácení hypotéky. *Srovnání hypoték* [online]. ©2011–2015 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: <http://hypoteky-srovnani.eu/progresivni-splaceni-hypoteky/>

- [64] PRŮMĚRNÁ ÚROKOVÁ SAZBA ZA ROK 2002. In: *MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR* [online]. 2009 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2004/Prumerna-urokova-sazba-za-rok-2002>
- [65] REALART s. r. o.: REALITNÍ SPOLEČNOST [online]. ©2004 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.realart.cz/index.php4?page=hypoteka&rid=89a8bae2a0bf38d1f8abaef44a5d17c5>
- [66] Referenční úroková sazba. *Business center.cz* [online]. ©1998–2015 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/p2466-referencni-urokova-sazba.aspx>
- [67] Refinancování hypotéky. *Gepard: finance pro život* [online]. [s. a.] [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/refinancovani-hypoteky>
- [68] Reprodukční pořizovací cena. *Businesscenter.cz* [online]. 1998–2015 [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/p337-reprodukcni-porizovaci-cena.aspx>
- [69] SMUTNÝ, Martin. Není úrok jako úrok aneb Jak klamou banky. In: *Hypoindex.cz* [online]. 2010 [cit. 2015-04-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/neni-urok-jako-urok/>
- [70] Standardy bankovních aktivit: Zásady poskytování předsmělných informací *souvisejících s úvěry na bydlení* [online]. 2005 [cit. 2015-04-12]. Dostupné z: http://www.financnivzdelavani.cz/data/articles/download_71.pdf
- [71] SVAČINA, Luboš. Čerpání hypotéky? Ale až po splnění podmínek. In: *Hypoindex.cz* [online]. 2009 [cit. 2015-03-01]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/cerpani-hypoteky-ale-az-po-splneni-podminek/>
- [72] ŠINDELÁŘ, Jiří. Výzkum spokojenosti klientů 2014. In: *Finančně poradenský trh: Unie společností finančního zprostředkování a poradenství* [online]. 2014 [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://www.usfcr.cz/wp-content/usf-dokumenty/brozura-rekli-o-financnich-poradcich.pdf>

- [73] ŠVARCOVÁ, Jana. Způsoby úročení úvěrů. In: *Ceed.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: http://www.ceed.cz/bankovnictvi/744zpusoby_uroceni_uveru.htm
- [74] Účelové hypoteční úvěry. *FinančníVzdělávání.cz: Společný vzdělávací projekt finančních asociací a MFČR* [online]. ©2007 [cit. 2015-02-18]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=338>
- [75] Variabilní sazba. In: *GOLEMFİNANCE* [online]. ©2012–2015 [cit. 2015-04-12]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/variabilni-sazba>
- [76] VOJTÍŠEK, Vladimír. Finance.cz. Úroková sazba hypotéky pod lupou. In: *Finance.cz* [online]. 2011 [cit. 2015-03-01]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/297840-urokova-sazba-hypoteky-pod-lupou/>
- [77] Výpočet hypotéky. *Aristoteles.cz: váš online učitel* [online]. 2011 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: http://www.aristoteles.cz/matematika/financni_matematika/hypoteka-vypocet.php
- [78] Výpočet roční procentní sazby nákladů. *Zelená půjčka* [online]. ©2015 [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: <http://www.zelena-pujcka.estranky.cz/clanky/rpsn-kalkulacka.html>
- [79] ZÁMEČNÍK, Petr. Americkou hypotéku můžete splatit kdykoli. In: *Hypoindex.cz* [online]. 2012 [cit. 2015-04-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/americkou-hypoteku-muzete-splatit-kdykoli/>
- [80] ZÁMEČNÍK, Petr. Anuitní splátka hypotéky: Co přináší?. In: *Hypoindex.cz* [online]. 2008 [cit. 2015-02-21]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/anuitni-splatka-hypoteky-co-prinasi/>
- [81] ZÁMEČNÍK, Petr. Hypotéka bez doložení příjmů: Nižší a dražší. In: *Hypoindex.cz* [online]. 2013 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteka-bez-dolozeni-prijmu-nizsi-a-drazsi/#comlist>
- [82] ZÁMEČNÍK, Petr. Vybíráte hypotečního makléře? Na velikosti záleží!. In: *Hypoindex.cz* [online]. 2011 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/vybirate-hypotecniho-maklere-na-velikosti-zalezi/#_ftn1

Přímá komunikace s bankami a zprostředkovateli

[83] *Česká spořitelna - pobočka Havlíčkův Brod*

Zikmund Miroslav – hypoteční specialista, osobní a e-mailová komunikace
(mzikmund@csas.cz)

Marešová Hana – hypoteční specialistka, osobní komunikace
Poradci pobočky v dubnu 2015

[84] *Fincentrum – pobočka Jihlava*

Vyhlídal Michael – hypoteční specialista a manažer, osobní a e-mailová komunikace
(michael.vyhlidal@fincentrum.cz)

[85] *Komerční banka – pobočka Jihlava*

Jirků Ludka – hypoteční specialistka, osobní a e-mailová komunikace
(ludka_jirku@kb.cz)

[86] *Zprostředkovatel úvěrových produktů podnikající jako fyzická osoba*

Domkář Zbyněk – působnost Havlíčkův Brod – osobní komunikace

Vytvořené nabídky pro hypoteční úvěry

[87] Nezprostředkovaná nabídky České spořitelny

[88] Nezprostředkovaná nabídka Komerční banky

[89] Zprostředkovaná nabídka pro Českou spořitelnu

[90] Zprostředkovaná nabídka pro Komerční banku

Seznam obrázků

Obrázek 1: Modelace nabídky pro poptávku Strnadových se splatností 20 let a fixací 5 let.....	52
Obrázek 2: Modelace nabídky pro poptávku Strnadových se splatností 20 let a fixací 7 let.....	52

Seznam tabulek

Tabulka 1: Členění hypotečních úvěrů.....	9
Tabulka 2: Bankou nejčastěji vyžadované doklady před uzavřením smlouvy o hypoteční úvěr	17
Tabulka 3: Služby poskytovatelů spadající pod registraci u ČNB.....	20
Tabulka 4: Služby poskytovatelů dle živnostenského oprávnění	20
Tabulka 5: Otázky pro získání důležitých informací při výběru zprostředkovatele	21
Tabulka 6: Průměrné podíly na množství poskytnutých hypotečních úvěrů.....	25
Tabulka 7: Sumarizace měsíčních finančních toků manželů Strnadových	30
Tabulka 8: Sumarizace našetřených vlastních prostředků za účelem koupě nemovitosti	30
Tabulka 9: Informace zjištěné úrokovou kalkulačkou	34
Tabulka 10: Výše měsíční anuitní splátky při různé době splatnosti.....	34
Tabulka 11: Nabídka Komerční banky.....	35
Tabulka 12: Účtované poplatky k hypotečnímu úvěru KB	35
Tabulka 13: Přehled nabízených typů pojištění Komerční pojišťovny	36
Tabulka 14: Cena pojištění nemovitosti České pojišťovny	37
Tabulka 15: Další ceny služeb v rámci hypotečního úvěru KB.....	37
Tabulka 16: Nabídka České spořitelny.....	39
Tabulka 17: Životní pojištění zajišťované Českou spořitelnou	40
Tabulka 18: Nejčastěji poskytované služby k HÚ ČS	41
Tabulka 19: Výše měsíční anuitní splátky při různé době splatnosti.....	43
Tabulka 20: Rozdíly ve výši anuitních splátek u společností.....	45
Tabulka 21: Další ceny a poplatky k HÚ ČS.....	48
Tabulka 22: Nabídka hypotečního úvěru KB s využitím zprostředkovatelské společnosti	53

Tabulka 23: Nabídka hypotečního úvěru ČS s využitím zprostředkovatelské společnosti	55
Tabulka 24: Finanční porovnání nabídek	56
Tabulka 25: Potencionální nabídky na HÚ od možných poskytovatelů	57
Tabulka 26: Mnou nalézané výhody a nevýhody zprostředkovaného i nezprostředkovaného obchodu.....	60

Seznam grafů

Graf 1: Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů (uvedeno v kusech)	24
Graf 2: Množství poskytnutých HÚ občanům (v kusech)	25
Graf 3: Objemy finančních prostředků půjčených v souvislosti s hypotečními úvěry ...	27
Graf 4: Množství poskytnutých hypotečních úvěrů z hlediska účelu použití v letech 2002-2014	28
Graf 5: Procentní vyjádření průměrných podílů jednotlivých typů účelů hypotečních úvěrů	28