

# **Analýza způsobu financování bydlení pomocí úvěrových produktů Raiffeisenbank**

Michal Vlašín

---

Bakalářská práce  
2011



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav financí a účetnictví  
akademický rok: 2010/2011

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Michal VLAŠÍN**  
Osobní číslo: **M08262**  
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Analýza způsobu financování bydlení pomocí úvěrových produktů Raiffeisenbank**

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Provedte průzkum literárních zdrojů týkajících se problematiky způsobů financování bydlení.

#### II. Praktická část

- Provedte analýzu trhu nemovitostí v České republice.
- Analyzujte a udělejte komparaci možnosti financování bydlení pomocí úvěrových produktů Raiffeisenbank s vybranými konkurenčními bankami na současném bankovním trhu.
- Zhodnoťte zjištěné informace a určete nejvýhodnější variantu pro konkrétní příklad.

### Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40 stran  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

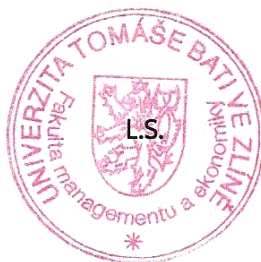
Seznam odborné literatury:

- [1] DVORŽÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.  
[2] POLOUČEK, S. Bankovníctví. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.  
[3] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2004. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.  
[4] THAKOR, A. V., BOOT, A. W. Handbook of financial intermediation and banking [elektronický zdroj]. Amsterdam: Elsevier Science, 2008. 577 p. ISBN 9780444515582.  
[5] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Eva Cipová  
Ústav financí a účetnictví  
Datum zadání bakalářské práce: 4. dubna 2011  
Termín odevzdání bakalářské práce: 20. května 2011

Ve Zlíně dne 4. dubna 2011

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí:
  - bez omezení;
  - pouze prezenčně v rámci Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohou užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 20.5.2011

Michal Vlošín

---

<sup>4</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Bakalářská práce je zaměřena na poskytování hypotečních úvěrů, pomocí kterých se řeší problematika financování bydlení. Cílem práce je provést srovnání hypotečních úvěrů a určit tak nejvýhodnější úvěr pro modelový příklad. Teoretická část popisuje základní pojmy týkající se hypotečních úvěrů, stavebního spoření a možných kombinací finančních produktů. Praktická část je zaměřena na analýzu trhu s nemovitostmi a analýzu hypotečního trhu. V závěru práce je porovnání jednotlivých nabídek největších poskytovatelů hypotečních úvěrů v České republice.

Klíčová slova: Anuita, bonita, fixace, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní list, nemovitost, poplatky, překlenovací úvěr, státní podpora, stavební spoření, úroková sazba

## **ABSTRACT**

The bachelor thesis is focused on providing mortgage loans that are used to address the issue of housing finance. The goal of the thesis is make compare mortgages and determine the best loan for a model example. The theoretical part describes the basic concepts of mortgage loans, building savings and possible combinations of financial products. The practical part is focused on analyzing the real estate market and on analyzing mortgage market. In the conclusion of the work is a comparison different offers by largest mortgage lenders in the Czech Republic.

Keywords: annuity, credit standing, fixation, mortgage loan, mortgage bonds, real estate, fees, bridge loan, state assistance, building savings, interest rate

Velmi děkuji vedoucí mé bakalářské práce Ing. Evě Cipovové za odbornou pomoc a věcné připomínky, také děkuji pracovníkům Raiffeisenbanky, České spořitelny a Hypoteční banky za cenné informace.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ÚVOD</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>1 ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ</b> .....  | <b>12</b> |
| 1.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR .....  | 12        |
| 1.1.1 Žadatel o hypoteční úvěr .....  | 12        |
| 1.1.2 Členění hypotečních úvěrů .....   | 13        |
| 1.1.2.1 Podle účelu využití.....  | 13        |
| 1.1.2.2 Podle způsobu čerpání .....   | 14        |
| 1.1.2.3 Podle způsobu splácení .....  | 14        |
| 1.1.3 Zajištění hypotečního úvěru .....   | 14        |
| 1.1.4 Čerpání úvěru .....   | 15        |
| 1.1.4.1 Jednorázové čerpání.....  | 16        |
| 1.1.4.2 Postupné čerpání .....  | 16        |
| 1.1.5 Způsoby splácení hypotečního úvěru .....  | 16        |
| 1.1.5.1 Anuitní splácení .....  | 17        |
| 1.1.5.2 Progresivní splácení .....  | 18        |
| 1.1.5.3 Degresivní splácení .....   | 18        |
| 1.1.5.4 Mimořádné splátky a předčasné splacení.....   | 19        |
| 1.1.6 Poplatky.....   | 19        |
| 1.1.7 Úroková sazba a její fixace .....   | 20        |
| 1.2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....   | 23        |
| 1.2.1 Cílová částka .....   | 24        |
| 1.2.2 Úročení finančních vkladů .....   | 25        |
| 1.2.3 Následný úvěr.....  | 25        |
| 1.2.3.1 Řádný úvěr .....  | 25        |
| 1.2.3.2 Meziúvěr (Překlenovací úvěr).....   | 26        |
| <b>2 MOŽNÉ KOMBINACE PRODUKTŮ URČENÝCH K ZÍSKÁNÍ<br/>FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ NA BYDLENÍ</b> ..... | <b>27</b> |
| 2.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR V KOMBINACI S ÚVĚREM ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....                             | 27        |
| 2.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR S ŽIVOTNÍM POJIŠTĚNÍM .....  | 28        |
| 2.3 TERMINOVANÉ VKLADY V KOMBINACI S ÚČELOVÝMI ÚVĚRY .....                                      | 28        |
| <b>3 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY</b> .....   | <b>30</b> |
| <b>4 STÁTNÍ PODPORY NA PODPORU BYDLENÍ</b> .....  | <b>31</b> |
| 4.1 STÁTNÍ PODPORA KE STAVEBNÍMU SPOŘENÍ .....  | 31        |
| 4.2 STÁTNÍ PODPORA K HYPOTEČNÍMU ÚVĚRU .....  | 31        |
| 4.3 ODPOČET ÚROKŮ ZE ZÁKLADU DANĚ.....  | 32        |
| <b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....  | <b>33</b> |
| <b>5 TRH S NEMOVITOSTMI</b> .....   | <b>34</b> |



|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.1      | VLASTNÍ BYDLENÍ VERSUS NÁJEM .....   | 34        |
| 5.2      | BYTOVÁ VÝSTAVBA .....  | 36        |
| 5.3      | HYPOTEČNÍ KRIZE V USA.....   | 37        |
| 5.4      | CENY NEMOVITOSTÍ NA ČESKÉM TRHU S NEMOVITOSTMI.....                          | 38        |
| <b>6</b> | <b>ANALÝZA ČESKÉHO TRHU S HYPOTEČNÍMI ÚVĚRY .....</b>                        | <b>41</b> |
| 6.1      | ZADLUŽENOST DOMÁCNOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE .....                               | 41        |
| 6.2      | VÝVOJ POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ .....                                    | 42        |
| 6.3      | VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB .....  | 44        |
| 6.4      | NEJVĚTŠÍ POSKYTOVATELÉ HYPOTÉK .....   | 45        |
| <b>7</b> | <b>RAIFFEISENBANK A. S. ....</b>   | <b>46</b> |
| 7.1.1    | Informace o společnosti.....   | 46        |
| 7.1.2    | Typy nabízených hypoték.....   | 47        |
| <b>8</b> | <b>NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU VYBRANÝCH BANK –<br/>MODELOVÉ SITUACE .....</b> | <b>49</b> |
| 8.1      | VARIANTA A .....   | 50        |
| 8.2      | VARIANTA B .....   | 51        |
| 8.3      | VYHODNOCENÍ.....   | 52        |
|          | <b>ZÁVĚR .....</b>   | <b>56</b> |
|          | <b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>                                       | <b>58</b> |
|          | <b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>                              | <b>63</b> |
|          | <b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>  | <b>64</b> |
|          | <b>SEZNAM TABULEK.....</b>   | <b>65</b> |
|          | <b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>  | <b>66</b> |

## ÚVOD

Problematika ohledně financování bydlení se dotýká všech lidí a snad každý člověk alespoň jednou v životě řeší situaci, kde a jak bude bydlet. Bydlení je totiž jednou z nejzákladnějších potřeb člověka. Člověk během svého života několikrát mění a přehodnocuje své požadavky na bydlení. Mladým svobodným lidem často stačí malý byt, kde se jenom vyspí a moc času v něm netráví. Později ale začne toužit po vlastní rodině a to sebou nese i potřebu většího prostoru na bydlení. Kde, ale na nový a větší dům či byt vzít peníze? Málo lidí disponuje potřebnou hotovostí, a proto banky a stavební spořitelny nabízejí celou řadu produktů, kterými lze tento problém vyřešit. Jedním z nejčastějších řešení je použití hypotečního úvěru a právě těm se budu věnovat ve své bakalářské práci.

Na českém trhu v současné době nabízí hypoteční úvěry celá řada bank, které navíc mají ve své nabídce několik různých typů hypoték, z nichž každý je vhodný na jiné účely, popřípadě je určen určité skupině klientů. Díky široké nabídce je zajištěn konkurenční boj mezi bankami, což zpravidla vede ke snižování cen pro případné zájemce. Ovšem velikost nabídky má i svoji stinnou stránku, protože banky své nabídky neustále mění, popřípadě zavádějí nejrůznější bonusové akce, díky čemuž je velmi složité se mezi jednotlivými produkty orientovat. Musíme si uvědomit, že hypotéka je zpravidla dlouhodobá záležitost a proto bychom měli jejímu výběru věnovat patřičný čas a jednotlivé nabídky podrobně zvážít, jinak se nám může snadno stát, že přijdeme o velkou sumu peněz.

V teoretické části se proto věnuji základním pojmům, se kterými je dobré se seznámit před poskytnutím samotného hypotečního úvěru a navíc zde uvádím i jiné možnosti jak získat potřebné finance na bydlení.

Vzhledem k tomu, že si lidé nejčastěji berou účelové hypotéky, zaměřím se v praktické části na analýzu trhu s nemovitostmi a samotného hypotečního trhu. Na závěr zde uvedu modelový příklad s nabídkami pěti největších poskytovatelů, kteří se v současné době dělí o téměř celý hypoteční trh. Tento příklad napomůže k lepší představě o různorodosti hypotečních produktů.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

V dnešní době existuje celá řada způsobů jak financovat vlastní bydlení. Jako nejjednodušší způsob pořízení nemovitosti se může jevit tzv. „za hotové“. Ovšem jen velmi málo lidí je v dnešní době schopno za velmi krátkou dobu vydělat dostačující sumu na pořízení bytu či rodinného domu. Z tohoto důvodu převážná část lidí využívá různých bankovních produktů. Co se týče bydlení, tak mezi nejpoužívanější bankovní produkty patří hypoteční úvěry a stavební spoření, které člověku umožní rychlé pořízení bytu či domu, aniž by musel disponovat v daný čas potřebnou finanční částkou nutnou k pořízení již zmíněného bytu či domu.

### 1.1 Hypoteční úvěr

Jedná se o dlouhodobý úvěr zpravidla na vyšší částky, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné či právě daným hypotečním úvěrem financované. Podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, se zastavená nemovitost musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Před platností již výše zmíněného zákona bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území České republiky. [29]

#### 1.1.1 Žadatel o hypoteční úvěr

- tuzemec (fyzická osoba starší 18-ti let, způsobilá k právním úkonům a v produktivním věku po celou dobu trvání úvěru),
- cizozemec s českým státním občanstvím,
- cizozemec z členského státu Evropských společenství, který má příjmy v České republice nebo v zahraničí (pouze příjmy ze závislé činnosti),
- cizozemec mimo EU s příjmy na území ČR,
- cizozemec mimo EU s příjmy na území EU (pouze příjmy ze závislé činnosti).

Pokud je žadatel fyzickou osobou, musí mít sjednán pracovní poměr na dobu neurčitou, případně je mu pravidelně obnovována pracovní smlouva na dobu určitou nebo je OSVČ. Zároveň však nesmí být ve zkušební nebo výpovědní lhůtě. Žadateli o úvěr samozřejmě

také mohou být právnické osoby či obce nebo města. Nachází-li se žadatel o hypoteční úvěr v manželském stavu, stává se jeho manžel či manželka automaticky spolužadatelem a podepisuje žádost o úvěrovou smlouvu společně se žadatelem. Všichni žadatelé a spolužadatelé se po podepsání smlouvy o hypotečním úvěru stávají dlužníky, kteří jsou vázáni společně a nerozdílně. Z toho plyne, že pokud nebudou plněny závazky vyplývající ze smlouvy o úvěru, vznikne bance právo požadovat plnění na kterémkoliv z nich. [21]

### 1.1.2 Členění hypotečních úvěrů

Existuje celá řada kritérií, podle kterých můžeme členit či navzájem porovnávat hypoteční úvěry.

#### 1.1.2.1 Podle účelu využití

Jedná se o nejzákladnější rozdělení úvěrů, díky němuž je můžeme rozdělit do dvou základních skupin:

- **Účelové** – tento druh lze použít pouze na přesně stanovený účel investování. Lze ji tak poskytnout za účelem:
  - koupě nemovitosti
  - koupě stavebního pozemku
  - výstavby nemovitosti
  - rekonstrukce
  - modernizace či opravy nemovitosti
  - splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti
  - získání vlastnického podílu na nemovitosti apod. [21]

Výhody: Nižší úroková sazba okolo 5% a vyšší sazba ze zastavené nemovitosti 70-100%.

Nevýhody: Přesně stanovena účelovost (peníze lze použít pouze na věci týkající se nemovitostí).

- **Neúčelové (Americké hypotéky)** – stejně jakou u účelové hypotéky musí klient ručit nemovitostí. Lze ji však použít nejen na stavbu nebo pořízení domu, ale napří-

klad na koupi auta, dovolené či jakékoliv movité věci. Nevýhodou oproti účelové hypotéce je především fakt, že zpravidla disponuje vyšší úrokovou sazbou a nižší procentuální sazbou ze zastavené nemovitosti.

Výhody: Lze ji použít téměř na cokoliv (movitý majetek, dovolená, splácení půjček).

Nevýhody: Vyšší úroková sazba od 8% a nižší sazba ze zastavené nemovitosti (většinou 60%).

### ***1.1.2.2 Podle způsobu čerpání***

- Jednorázové
- Postupné

### ***1.1.2.3 Podle způsobu splácení***

- Anuitní - po celou dobu trvání hypotečního úvěru se platí měsíční splátky ve stejné výši.
- Progresivní - ze začátku se platí nižší měsíční splátky, které se v průběhu let postupně zvyšují.
- Degresivní - z počátku se platí vyšší měsíční splátka, která se v průběhu let postupně snižuje.

Samozřejmě můžeme hypoteční úvěry porovnávat i podle jiných, než výše uvedených, kritérií. Dalšími způsoby porovnávání může být například výše sazby ze zastavené nemovitosti, doba fixace nebo délka splatnosti úvěru.

### **1.1.3 Zajištění hypotečního úvěru**

Základní podmínkou pro všechny hypoteční úvěry je fakt, že musí být vždy zajištěny zástavním právem k nemovitosti. K zajištění lze přímo využít nemovitost, která je objektem úvěru nebo i jinou nemovitost (jako zástavu můžeme využít i několik nemovitostí najednou). Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech nařizuje, že k zajištění lze použít pouze nemovitosti, které se nachází na území České republiky či členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. „Do zástavy lze dát i rozestavěnou

*nemovitost, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na niž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží.* “[18] Hypotéka se dá použít i na pořízení stavebního pozemku a lze přitom ručit i právě kupovaným pozemkem.

Banky vyžadují ručení nemovitostí z toho důvodu, že mají dlouhou životnost a jejich cena je relativně stabilní. Každou nemovitost je nutno před poskytnutím úvěru ohodnotit. Jednotlivé banky mají své způsoby oceňování. Základem je určit zástavní hodnotu, což je v podstatě dlouhodobě akceptovatelná hodnota zastavené nemovitosti a zároveň je nižší než obvyklá cena. Od této hodnoty se také odvíjí možná výše poskytnutého úvěru. K odhadu zástavní hodnoty banky většinou využívají své vlastní specialisty, případně externí odhadce, se kterými mají sjednanou smlouvu o dlouhodobé spolupráci. Banka redukuje možné riziko tím, že nemovitosti oceňuje obvykle cenou, za kterou by ji mohla bez větších problémů prodat, popřípadě si ještě dělá další rezervy.

*„Dalším nástrojem zajištění, které banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky.“* Banky většinou také požadují i uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a jejich následnou vinkulaci ve prospěch banky. U méně bonitních či starších žadatelů může banka vyžadovat ručitele nebo spoludlužníky a to z důvodu, že by klient nebyl schopen svůj úvěr splácet. [18]

Ovšem nutno ještě uvést, že ne každou nemovitost použít jako zástavu. Zpravidla nelze zastavovat jen určitou část nemovitosti, nýbrž je potřeba zastavit celou nemovitost. Další komplikací při zástavě mohou být věcná břemena vázající se k dané nemovitost, která znemožňují její užívání. [18]

#### **1.1.4 Čerpání úvěru**

K čerpání úvěru je v první řadě, kromě schválené a podepsané úvěrové smlouvy, zapotřebí mít potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí. Podle účelu na který úvěr požadujeme, můžeme čerpání rozlišit na jednorázové a postupné.

#### **1.1.4.1 Jednorázové čerpání**

Jednorázové čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostní formou a je převážně využíváno ke koupi nemovitosti nebo při poskytnutí neúčelového úvěru, kdy jsou veškeré peníze zaslány na účet klienta.

#### **1.1.4.2 Postupné čerpání**

Postupné čerpání úvěru samozřejmě též probíhá bezhotovostní formou, avšak na účet klienta není ihned zapsaná celá částka. Peníze jsou poskytovány průběžně a jsou určeny ke krytí nákladů, které klientovi vznikají při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti, u nichž se zpravidla tento způsob čerpání využívá. Klient své náklady prokazuje předkládáním dodavatelských faktur. V úvěrové smlouvě bývají povětšinou uvedeny přibližné termíny čerpání a také konečný termín do kdy musí být úvěr vyčerpán. Klient by měl pokud možno vyčerpat celý úvěr a to z toho důvodu, že některé banky mohou ukládat sankce za nevyčerpání úvěru. Vždy však závisí na smluvních podmínkách.

#### **1.1.5 Způsoby splácení hypotečního úvěru**

Splatnost hypotečních úvěrů se většinou pohybuje od 1 roku do 30 let. Žadatel by měl být pokud možno po celou dobu splácení úvěru v produktivním věku. V jiném případě, tedy pokud doba splatnosti zasahuje do důchodového věku, musí k sobě přibrat dalšího ručitele, který bude po celou dobu splácení v produktivním věku.

Délka splatnosti samozřejmě ovlivňuje výši měsíčních splátek a úroků. Čím je doba splatnosti delší, tím bývají měsíční splátky nižší, ovšem na druhou stranu zaplatíme více na úrocích, protože samotný dluh klesá velmi pomalu. Velmi krátká doba splatnosti také není příliš výhodná a to z důvodu vysokých měsíčních splátek a dokládání vysokých příjmů, kterými většina žadatelů v současné době nedisponuje. Optimální doba splatnosti bývá zpravidla 15 až 20 let, v tomto období je dobrý poměr mezi náklady na hypotéku a výši měsíčních splátek. Závisí však na mnoha faktorech a proto by si měl každý klient tuto dobu určit podle svých platebních schopností a podle podmínek jím zvolené banky.

Existuje několik způsobů splácení hypotečního úvěru. V praxi nejpoužívanější je forma anuitního splácení. Progresivní či degresivní splácení většina bank ani neumožňuje, případně jen u speciálních hypoték. Kromě výše zmíněných možností lze úvěr splatit několika mimořádnými splátkami nebo předčasně. [38]



### 1.1.5.1 Anuitní splácení

Nejčastěji klienty užívanou a ze strany bank nabízenou formou úhrady úvěru je splácení anuitními splátkami. Podle teorie se jedná o konstantní měsíční splátky, jež se po celou dobu splácení nemění. V praxi je tomu však trochu jinak. Částka je neměnná jen v případě, že se nezmění úroková sazba, což zpravidla nastává po každém skončení fixační doby a je tak nutno anuitní splátku dané změně přizpůsobit.

Anuitní splátka je tvořena dvěma složkami a to splátkou úroku a jistiny neboli úmorem. První část splátky je tak určena k platbě poplatků, které si banka účtuje za poskytnutí finančních prostředků a druhá část slouží ke snižování samotného dluhu. V průběhu splácení se výše těchto částek mění. Z počátku jde větší část anuitní splátky na úhradu úroků z úvěru a menší část jde na samotný dluh. Jak se však postupem času celkový dluh snižuje, klesají tím pádem i úroky a výše zmíněný poměr se tak mění ve prospěch splácení samotného dluhu.

Hlavní výhodou anuitních splátek je fakt, že klient zná výši splátek na několik let dopředu a lépe tak může plánovat své výdaje. Nevýhodou je pak to, že klient musí čekat celé fixační období, než může učinit mimořádnou splátku či nějak změnit výši splátek, jinak mu hrozí sankce.

K výpočtu se používá jednoduchý vzorec:

$$A = SH_A * \frac{i}{1 - 1/r^n}$$

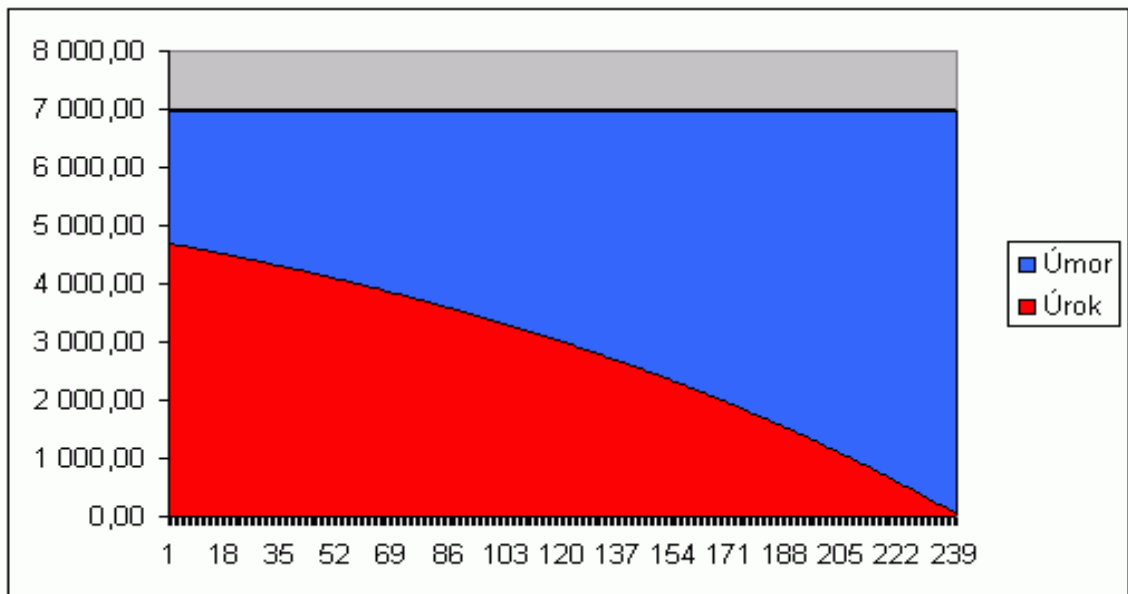
Kde:  **$SH_A$** ...současná hodnota anuity (výše úvěru)

**$i$** .....úroková míra

**$n$** .....počet období úročení

**$r$** .....  $1+i$  [3]

Pro větší názornost a přehlednost této problematiky slouží následující graf, ve kterém je znázorněna změna výše podílu na úhradu úroku a samotného dluhu, tvořících anuitní splátku.



Graf 1 Podíl úroku a úmoru ve splátce hypotéky. Zdroj: Hypoindex.cz [43]

### 1.1.5.2 Progresivní splácení

Tento způsob splácení spočívá v tom, že první splátky jsou nižší a postupem času se zvyšují. Klient si může určit výši první splátky, která se pak zvyšuje daným koeficientem. Výhodou tedy je, že úvěr mohou získat lidé i s nižšími příjmy. Ovšem nutno dodat, že by tito lidé měli počítat do budoucna se zvýšením svých příjmů, jinak by se pro ně úvěr v pozdější fázi mohl stát velice nákladným či až neúnosným v případě, že by se jejich příjmy nezvýšily. Výhodou je také fakt, že výše úvěru je zpravidla vyšší než u ostatních způsobů splácení. Na druhou stranu se však prodlužuje doba splatnosti, což má za následek i větší úroky. Po skončení fixace je možné přestoupit na anuitní splácení.

### 1.1.5.3 Degresivní splácení

Degresivní způsob splácení úvěru je ve své podstatě opakem progresivního způsobu splácení. Klient si opět může určit výši počáteční splátky, avšak tentokrát se postupně daným koeficientem splátky v průběhu let snižují. Díky větším částkám na počátku období klient ušetří na úrocích. Nevýhodou je zpravidla nižší výše úvěru a okamžitá finanční zátěž, která nastává ihned po investici do nemovitosti.

Tento druh splácení je vhodný pro klienty, kteří mají v době poskytnutí úvěru vysoké příjmy, popřípadě pro starší občany, kteří předpokládají do budoucna pokles svých příjmů.

#### 1.1.5.4 *Mimořádné splátky a předčasné splacení*

Klient má samozřejmě také možnost splatit úvěr předčasně či jeho určitou část mimořádnou splátkou. Nejvhodnější doba pro tyto úkony je vždy po uplynutí fixačního období, protože banky si v tomto období neúčtují žádné penále. Samozřejmě lze mimořádné splátky provádět i během fixačního období, ale jsou za to vysoké sankce. Některé banky, samozřejmě za určitý poplatek, umožňují klientům zapsat si tyto mimořádné splátky do úvěrové smlouvy. Klient poté může, v dohodnuté termíny, úvěr splácet bez sankcí. Banky ovšem na druhou stranu mohou požadovat penále za neuskutečnění takto dohodnutých mimořádných splátek.

#### 1.1.6 **Poplatky**

Náklady hypotečního úvěru netvoří pouze úroky plynoucí ze samotné výše úvěru, ale jsou dále tvořeny různými poplatky. Těmto poplatkům by měl klient věnovat velkou pozornost, protože ty v konečném důsledku mohou úvěr značně prodražit. Ceny za tyto poplatky nejsou přesně stanoveny a každá banka si tak sama určuje jejich výši. Některé jsou dány přesnou částkou, jiné procentuální sazbou z výše poskytovaného úvěru. Mezi hlavní poplatky, se kterými se můžeme setkat, patří:

- **Odhad ceny nemovitosti** – Za odhad rodinného domu si experti dané banky většinou účtují okolo 5000,- Kč a za byty zhruba o 1000,- Kč méně u ostatních nemovitostí jsou tyto částky zpravidla vyšší.
- **Zpracování hypotečního úvěru a předhypotečního úvěru** – Výše tohoto poplatku je většinou dána procentuální sazbou z výše úvěru. Sazba je většinou maximálně do 1% z poskytnuté částky. Banky ještě navíc stanovují jeho minimální a maximální výši. Zpravidla se jedná u minima o částku okolo 6000,- Kč a u maxima o částku do 30 000,- Kč. Banky také tento poplatek rádi používají k marketingu a po omezenou dobu či po splnění různých podmínek ho nabízejí za zvýhodněnou cenu či dokonce zdarma
- **Čerpání úvěrů a mimořádné splátky** – Zpravidla prvních několik čerpání (1-3) bývá zdarma, ovšem další už jsou zpoplatněna částkou okolo 1000,- Kč. Mimořádné splátky provedené po skončení fixace bývají zdarma, avšak mimořádné splátky v průběhu doby fixace bývají zpoplatněny vysokými částkami. Vyplatí se také hypoteční úvěr vyčerpat celý, jinak je klient ve většině případů povinen zaplatit popla-

tek za nevyčerpání, jehož výše se určuje procentní sazbou (5%) z nevyčerpané částky.

- **Správa hypotečního a předhypotečního úvěru** – Za vedení hypotečního úvěru si banky účtují 100 - 200,- Kč měsíčně. Dále za papírové měsíční výpisy klient zaplatí okolo 20,- Kč, proto se v dnešní době vyplatí nechat si výpisy z úvěru zasílat elektronicky, což bývá zdarma. Pokud se klient rozhodne k úpravě smlouvy o úvěr, měl by si na tuto službu připravit okolo 5000,- Kč. Také se může stát, že klient neuhradí splátku ve stanovený termín, v tomto případě mu banka zašle na jeho náklady (500-1000,- Kč) upomínku.
- **Ostatní služby** – existuje samozřejmě celá řada povinných i nepovinných služeb, jež banky nabízejí. Zpravidla se jedná o různá pojištění, jako například pro případ smrti, invalidity, pracovní neschopnosti či ztráty zaměstnání. Některé banky také vyžadují zřízení jejich běžného účtu.

V dnešní době mnoho bank poskytuje celou řadu hypotečních úvěrů. Žadatel by měl v první řadě uvažovat o hypotečním úvěru poskytovaném jeho bankou a to z toho důvodu, že banky většinou zvýhodňují své dlouhodobé klienty a poskytují jim řadu výhod, díky čemuž se dá ušetřit značná finanční částka. [23]

### 1.1.7 Úroková sazba a její fixace

Úroková sazba je bankami nejvíce propagovaný a pro většinu klientů nejdůležitější parametr poskytovaného úvěru. U hypotečních úvěrů bývá zpravidla úroková sazba nižší než u ostatních úvěrů a to díky tomu, že hypotéky jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti, což má za následek snížení rizika ze strany banky. Pokud je žadatelem fyzická osoba, může díky státní podpoře získat nižší úrokovou sazbu než právnické osoby.

Výše sazby je žadateli sdělena ještě před samotným podpisem a má tak možnost s danou sazbou souhlasit a smlouvu podepsat či může udělat přesně pravý opak – tedy nepodepsat a žádat o úvěr u jiné banky. Existuje celá řada faktorů, které ovlivňují úrokovou sazbu, z nichž některé jsou velmi individuální.

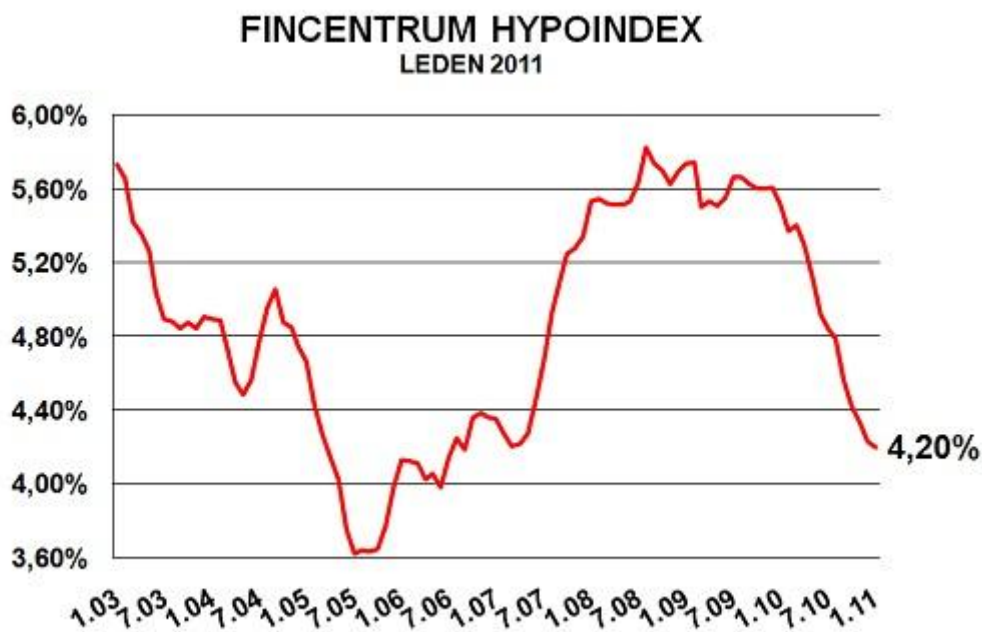
- **Cena dluhopisů** – ovlivňuje velkou měrou úrokovou sazbu, protože dluhopisy jsou pro banky zdrojem financí a záleží tedy jak draze či levně je banka nakoupí.

- **Bonita klienta** – banky se samozřejmě neustále snaží snižovat riziko, jež plyne z poskytování úvěrů, a proto nabízí nižší úrokové míry žadatelům, kteří mají vysoké, stabilní příjmy a vysokou hodnotu nemovitosti, která slouží jako zástava k hypotečnímu úvěru. Naopak žadatelům s nízkými příjmy je nabídnuta vyšší úroková sazba, jelikož pro banky představují větší riziko.
- **Délka splatnosti úvěru** – čím je tato doba delší, tak je úroková sazba větší. Sazba neroste neustále, většinou se mění do 10 let splatnosti a poté zůstává konstantní.
- **Doba fixace hypotečního úvěru** – vzhledem k tomu, že se hypoteční úvěr sjednává na dlouhou dobu, je více než pravděpodobné, že se během této doby změní podmínky na trhu. Po celou dobu fixace máme zaručenou stále stejnou výši úrokové sazby a to bez ohledu na změny, které se na trhu dějí. Banky nabízí velké množství fixací, od 1 roku až po celou dobu splácení úvěru. Kratší doba fixace zpravidla znamená i nižší úrokovou sazbu (s výjimkou fixace na 1 rok, která je vyšší než u fixace na 2 nebo 3 roky). Delší doba fixace naopak znamená vyšší úrokovou sazbu. Vzhledem k předchozím dvěma větám, by se mohlo zdát, že kratší doba fixace je výhodnější než delší doba fixace. Ovšem nutno dodat, že každá s těchto variant má své výhody a nevýhody, které je nutné brát v úvahu, jelikož mohou do značné míry ovlivnit celou výši splátek úvěru. Důležitým faktorem při volbě délky fixace je vývoj hypotečních sazeb. Pokud odborníci predikují růst úrokových sazeb, je pro klienta výhodnější zvolit delší dobu fixace. Nevýhodou ovšem zůstává fakt, že pokud chce klient učinit mimořádnou splátku, musí, pokud nemá uvedenou výjimku ve smlouvě, zaplatit sankci za mimořádnou splátku či předčasné splacení hypotečního úvěru. V opačném případě, tedy pokud odborníci očekávají pokles úrokových sazeb nebo očekává-li klient, že bude v brzké době disponovat volnými finančními zdroji na mimořádnou splátku, vyplatí se mu kratší doba fixace. Nejčastěji klienti volí fixaci na dobu 5 let, protože mohou své výdaje dobře naplánovat a navíc je relativně flexibilní.
- **Konkurenční prostředí** – dobrou zprávou pro koncové zákazníky je fakt, že v současné době existuje na českém trhu značné množství bank, které tak mezi sebou vedou konkurenční boj o zákazníky, což napomáhá ke snižování úrokových sazeb.

- **Konec doby fixace nebo nový klient** – banky také upravují výši úrokové sazby s ohledem na to, zda se jedná o nového klient či o klienta kterému skončila doba fixace. Banky jsou ochotny, ve snaze získat nového zákazníka, nabídnout nově žádajícím klientům nižší sazbu než těm, kterým skončila doba fixace. Stávající klienti mohou s novou sazbou souhlasit nebo o ní mohou s bankou vyjednávat či v krajním případě mohou svoji hypotéku refinancovat a přejít tak ke konkurenci.

Lidé by se však neměli nechat zlákat nízkou úrokovou sazbou, kterou banky s oblibou nabízejí. Ve většině reklamních materiálů se u této sazby objevuje slůvko „od“, ovšem na tuto nejnižší sazbu téměř nikdo nedosáhne, navíc u podezřele nízkých sazeb může být zavedena celá řada různých poplatků, které celý hypoteční úvěr v konečném důsledku značně prodraží. Je proto nezbytné na hypoteční úvěry pohlížet komplexněji. [1]

Zajímavým ukazatelem je také hodnota souhrnného ukazatele FINCENTRUM HYPOINDEX, který sleduje průměrné úrokové sazby skutečně poskytnutých hypoték, jehož současná hodnota se zastavila na 4,20 %. Během posledního roku došlo k razantnímu snížení úrokových sazeb (leden 2010: 5,52 %; leden 2011 4,20 %), ovšem v současné době se tempo poklesu úrokových sazeb téměř zastavilo i nadále je však relativně příhodná doba na pořízení hypotečního úvěru. [36]



Graf 2 Vývoj úrokových sazeb hypoték - leden 2011. Zdroj: Hypoindex.cz [36]

## 1.2 Stavební spoření

V České republice je stavební spoření poskytováno od roku 1993, kdy vstoupil v platnost zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Dle tohoto zákona mohou stavební spoření poskytovat pouze stavební spořitelny. Jedná se o zvláštní bankovní instituce, které mohou vykonávat pouze činnosti podle udělené licence.

V současné době působí na českém trhu celkem 5 stavebních spořitelen, z nichž každá je členem Asociace českých stavebních spořitelen a navíc náleží do určité obchodní skupiny (Modrá pyramida - Komerční banka; Stavební spořitelna České spořitelny - Česká spořitelna; Českomoravská stavební spořitelna - ČSOB; Wüstenrot stavební spořitelna - Wüstenrot; Raiffeisen stavební spořitelna – Raiffeisenbank).

Původním záměrem stavebního spoření byla podpora bydlení. Díky státní podpoře a přijatelným úrokům ho lidé začali využívat ke zhodnocování svých vkladů a takto naspořené peníze málo kdy využívali k financování bydlení. V současné době se však stále více začíná využívat i účelová část tohoto produktu. Spořitelny získávají finanční prostředky formou vkladů od svých klientů a zhodnocují je připisováním státní podpory a úroku. Klient má po skončení spoření a dodržení daných podmínek nárok na úvěr ze stavebního spoření. Stavební spoření tak spojuje dohromady spoření a poskytování účelových úvěrů. Stavební spoření je také velmi bezpečným produktem a to díky omezení rizikových obchodů a pojištění vkladů.

U smlouvy, která je uzavřena v období od 1. 1. 2004 je vázací doba stanovena na 6 let. Pokud klient tuto dobu nedodrží a spoření ukončí dříve, tak mu pojišťovna odebere veškerou státní podporu a její zhodnocení, navíc je klient povinen uhradit poplatek ve výši 0,5 % z cílové částky za předčasné ukončení smlouvy. Po skončení této doby může klient bezplatně spoření ukončit či v něm pokračovat i nadále.

V současné době stavební spoření prodělalo celou řadu významných změn, které značně ovlivní zhodnocení finančních vkladů. Jedná se především o snížení ročního státního příspěvku, který bude činit u všech smluv 10 % z částky maximálně 20.000,- Kč (max. výše příspěvku 2000,- Kč). Dříve byla maximální výše příspěvku 3000,- Kč, tedy 15 % ze stejné maximální částky. Pokud má klient uzavřeno více stavebních spoření, je mu státní podpora připsána pouze jednou (1 podpora na 1 rodné číslo) může si, ovšem sám zvolit ke kterému spoření bude připsána. Další výraznou změnou, po většinou nejvíce kritizovanou, je 50 %

zdanění státního příspěvku za rok 2010, který bude vyplacen v letošním roce. Poslední výraznou změnou je zrušení daňového osvobození úrokových výnosů z vkladů. Nově budou úroky připsané od 1. 1. 2011 zdaněny sazbou 15 %. [10,13,15,17]

### 1.2.1 Cílová částka

Jedná se o částku uvedenou ve smlouvě, kterou klient po skončení spoření a splnění s tím souvisejících podmínek, má k dispozici od své stavební spořitelny pokud bude čerpat řádný úvěr. Je tvořena několika položkami:

- součtem vkladů
- státní podporou
- úvěrem ze stavebního spoření a
- úroky z vkladů a státní podpory

Výše této částky nebývá zpravidla omezena, ovšem klient by si měl stanovit takovou částku, kterou potřebuje k uspokojení plánovaného účelu, za kterým si toto spoření poskytuje a zároveň je schopen ji reálně naspořit. Je z ní také placen vstupní poplatek, který bývá obvykle ve výši 1 % z cílové částky. Některé spořitelny pro zatraktivnění svých produktů stanovují maximální hranici tohoto poplatku. Klient má také možnost během spoření cílovou částku měnit, pokud žádá o její navýšení, musí opět uhradit vstupní poplatek (do 1% z navýšení cílové částky). [12]



Obrázek 1 Cílová částka stavebního spoření. Zdroj: Stavebko.info [32]



### 1.2.2 Úročení finančních vkladů

Vklady jsou úročeny roční úrokovou sazbou a jsou vždy připisovány k 31. 12. Příslušného roku. Pokud je klient schopen peníze během roku zhodnotit o více než 2 % procenta vyplatí se mu částka na stavební spoření až koncem roku, pokud ne je pro něj výhodné peníze vložit ihned na počátku roku. Existuje také samozřejmě možnost pravidelných měsíčních vkladů, u nichž je výhoda, že klient nemusí v jednom okamžiku disponovat volnými finančními zdroji. [35]

### 1.2.3 Následný úvěr

Jedná se o účelový úvěr, který je podobný hypotečnímu úvěru a je tedy určen na financování bydlení a s tím spojené činnosti. Klient má možnost získat buďto řádný nebo překlenovací úvěr. Lze je užít například na:

- Koupí či výstavba bytového nebo rodinného domu
- koupí pozemku,
- splacení členského vkladu
- údržbu a změnu stavby bytového nebo rodinného domu
- vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců
- úhradu za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti
- splacení úvěru nebo půjčky určených na financování bytových potřeb

#### 1.2.3.1 Řádný úvěr

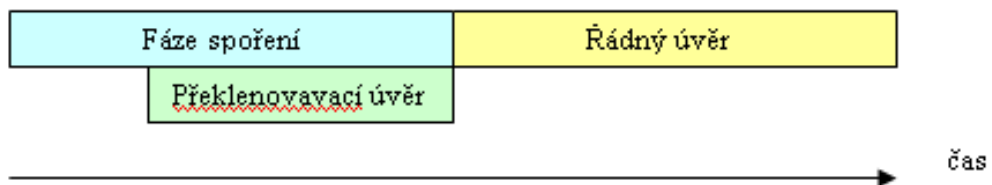
Řádný úvěr klient může získat po splnění několika podmínek. Aby mu stavební spořitelna vyplatila zbylou část cílové částky, musí spořit minimálně po dobu 2 let, zároveň musí mít naspořeno 30 – 50 % z cílové částky a také musí dosáhnout alespoň minimální hodnoty hodnotícího čísla dané spořitelny.

- **Hodnotící číslo** - je specifický číselný ukazatel, jehož pomocí spořitelny určují výkonnost a spolehlivost klienta. Zpravidla ho ovlivňuje výše vkladů, doba, po kterou jsou uloženy, výše cílové částky a typu smlouvy o stavební spoření. Nevýhodou je, že k jeho výpočtu každá spořitelna využívá jiný vzorec, díky tomu se liší i jeho minimální hodnota nutná k přiznání úvěru. [14]

- **Splátky** - Jejich měsíční výše je dána procentuální sazbou, zpravidla to bývá okolo 1 % z cílové částky. Pokud klient disponuje volnými finančními prostředky, může učinit mimořádné splátky a to bez sankcí, což je výhodou oproti hypotečním úvěrům. [39]
- **Úroky** – výhodou je, že jsou po celou dobu splácení ve stejné výši a navíc je jejich výše ve většině případů do 5 %.

### 1.2.3.2 Meziúvěr (Překlenovací úvěr)

Je určen pro klienty, kteří potřebují finance na bydlení dříve, než splní podmínky pro udělení řádného úvěru. Záleží ovšem na stavební spořitelně, zda mu tento překlenovací úvěr poskytne či nikoliv. I zde je povinnost mít naspořeno alespoň určitou část cílové částky, zpravidla 20 %. Úroky jsou vyšší než u řádného úvěru a navíc se platí z cílové částky nikoliv jen z půjčených peněz. Klient během jeho čerpání neplatí jistinu, ale dále spoří, aby tak splnil podmínky na udělení řádného úvěru a až poté začne jistinu splácet. Nevýhodou je, že využití překlenovacího úvěru prodlužuje čekací dobu na získání řádného úvěru, lze ji však zkrátit pomocí mimořádných vyšších splátek. [32]



Obrázek 2 Schéma čerpání překlenovacího úvěru. Zdroj: Mesec.cz [26]

## 2 MOŽNÉ KOMBINACE PRODUKTŮ URČENÝCH K ZÍSKÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ NA BYDLENÍ

Hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření se dají vzájemně kombinovat, popřípadě se dají kombinovat i s jinými produkty, čímž klienti mohou získat celou řadu zajímavých možností a mohou uspořit nemalé částky.

### 2.1 Hypoteční úvěr v kombinaci s úvěrem ze stavebního spoření

Jedná se o nejčastější kombinaci účelových úvěrů. Do jisté míry je můžeme považovat dokonce za konkurenční, ale většinou se vzájemně kombinují, čímž můžeme zmírnit určité nevýhody u jednotlivých produktů. V podstatě existují tři důvody jejich vzájemné kombinace.

Jedním z nich je, že banky většinou poskytují hypoteční úvěry jen na určitou část kupní ceny nemovitosti a klient si tak často musí zbylých 10-30 % doplatit z vlastních zdrojů. Zde právě vzniká prostor pro využití úvěru ze stavebního spoření na úhradu této zbylé části. Lze na to využít buď řádný, nebo překlenovací úvěr, nesmíme ale zapomínat, že pro jejich získání musíme splnit určitá kritéria a navíc u překlenovacího úvěru si částečně půjčujeme své vlastní prostředky.

Dále úvěr ze stavebního spoření lze použít jako mimořádnou splátku při skončení fixační doby, čímž se zpravidla sníží úroková sazba, avšak díky kratší době splatnosti stavebního spoření dochází k navýšení celkových splátek. Vzhledem k tomu, že stavební spořitelny patří do finančních skupin určitých bank, tak se s touto nabídkou lze setkat přímo v bance při vyřizování hypotečního úvěru.

Pokud klient není spokojen s nabídkou úrokové sazby po skončení fixačního období, může hypotéku refinancovat pomocí překlenovacího úvěru. Výhodou je, že může kdykoliv úvěr mimořádně splatit bez sankcí a známe výši úroků po celou dobu splácení. Velkou nevýhodou je, že s refinancováním je spojena celá řada úkonů a navíc při překlenutí překlenovacího úvěru na řádný nám zaniká nárok na daňové odpočty. [39, 42]

## 2.2 Hypoteční úvěr s životním pojištěním

Životních pojištění je několik, ke kombinaci s hypotečním úvěrem však lze použít pouze kapitálové či investiční životní pojištění. Kapitálové životní pojištění přináší klientovi sice jisté zhodnocení jeho financí, ale výnosy zde nejsou příliš velké a tak by vzhledem k tomu, že se touto kombinací měsíční splátky zvýší, mohla nastat situace, že v konečném důsledku klient zaplatí daleko více, než kdyby splácel jen samotnou hypotéku, a může tak přijít o spoustu peněz.

Zajímavější už je kombinace s investičním životním pojištěním, kde je možnost vklady velmi dobře zhodnotit. Na druhou stranu jsou rizikovější a výše výnosu není předem zajištěna, a proto je dobré je zřízovat na delší dobu, čímž lze zredukovat výkyvy na trhu. Avšak i zde lze prodělat.

Spousta poradců tuto kombinaci doporučuje, ale bohužel ne vždy z důvodů úspory klienta, ale spíše pro své odměny za sjednané pojištění. Jejich výpočty jsou často přehnané či nereálné nebo v nich opomíjejí důležité faktory, které pak značně ovlivní celkovou částku naspořených peněz.

Výhodou je, že je klient po celou dobu pojištěn, může si více odečíst na daních či získat výhodnější úrokovou sazbu a při velmi dobrém zhodnocení dokonce dostat i peníze navíc. Nevýhodou jsou ovšem vyšší měsíční splátky a tudíž větší zatížení klienta a při nízkém zhodnocení může klient značně prodělat. [31]

## 2.3 Terminované vklady v kombinaci s účelovými úvěry

Klient má také možnost své finance zhodnotit ukládáním volných peněz do banky. Musí k tomu však využít spořicí či terminované účty, protože na běžném účtu je úrok téměř nulový a peníze zde hodnotu spíše ztrácejí. Výhodou těchto účtů je jejich relativně dobré zhodnocení, v některých případech jsou úroky podobné jako u stavebního spoření akorát s tou nevýhodou, že k nim není připisovaná státní podpora. Výše úrokové sazby je ovlivněna výší vkladu a dobou po kterou necháváme peníze v bance. Oproti stavebnímu spoření jsou flexibilnější, lze je totiž sjednávat na různě dlouhou dobu a díky tomu mít peníze k dispozici dříve než za 6 let jak je tomu u stavebního spoření.

Kombinace termínovaného vkladu s úvěrem ze stavebního spoření spočívá v tom, že si klient zřídí termínovaný účet s revolvingem a na konci roku z něj na stavební spoření pře-

vede částku 20.000,- Kč a tím získá maximální státní podporu. Takto to může činit každý rok a navíc má výhodu, že kdyby finance nutně potřeboval je u termínovaných účtů daleko snazší je ukončit a peníze vybrat než u stavebního spoření, kde by to znamenalo značnou ztrátu. Pokud si založí měsíční účet, tak je výhodou ale zároveň i nevýhodou, že se každý měsíc mění úroková sazba.

Termínovaný účet se dá také samozřejmě kombinovat i s hypotečním úvěrem. Lze jej využít například v případě, že klient získá volnou hotovost, ale doba fixace mu končí například až za dva roky. Vyplatí se mu tedy volnou hotovost uložit na termínovaný účet a nechat ji zhodnotit a po skončení fixační doby tuto již zhodnocenou částku vybere a učiní s ní mimořádnou splátku již bez sankcí. [9]

### 3 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY

Jedná se o bezpečný investiční produkt s relativně vysokým zhodnocením. Vhodné jsou zvláště pro konzervativnější investory. Banky je emitují z důvodu získání peněz, pomocí kterých poté financují poskytnuté hypoteční úvěry, stručně řečeno si od investorů půjčí peníze, které pak dále půjčí žadatelům o hypotéku.

Významnými emitenty jsou Česká spořitelna, Hypoteční banka a také Raiffeisenbank, která v nedávné době emitovala hypoteční zástavní listy (dále jen HZL) v hodnotě 250 milionů korun a zájem o ně byl tak velký, že do 1,5 hodiny byly všechny prodány. Následně na to emitovala další HZL v hodnotě 1 miliardy korun a téměř tři čtvrtiny už jsou prodané.

Tento velký zájem může také být ovlivněn faktem, že HZL mají oproti běžným dluhopisům výhodu v tom, že jsou vhodné i pro retailovou skupinu investorů a to z toho důvodu, že bývají emitovány i v nízkých jmenovitých hodnotách (od 1.000,- Kč). Jejich velkou předností je také velká bezpečnost, protože zpravidla bývají celé nebo alespoň minimálně z 90 % kryty hypotékami a případný zbytek je kryt státními dluhopisy.

U HZL se můžeme setkat s pevným i pohyblivým úrokem. Pevné platí po celou dobu a jsou vypláceny každoročně a je vhodný v době kdy jsou vysoké úrokové sazby a očekává se jejich pokles. Opačně je tomu u pohyblivého úroku, kde se jeho výše mění a je vhodný, když jsou úrokové sazby nízké a očekává se jejich růst.

Nejvýhodnější podmínky pro nákup HZL byly před rokem 2008 kdy byly jejich výnosy osvobozeny od daně. Od tohoto roku jsou výnosy zdaněny 15 % srážkovou daní, ale i přesto jsou ve většině případů výnosné.

Samozřejmě je také velmi důležité sledovat nejen úroky, ale samotnou cenu HZL. Dluhopisy se totiž už při emisi mohou prodávat za vyšší cenu, což snižuje efektivní úrok. Samozřejmě cena se také mění pokud HZL nekupujeme přímo od emitující banky ale přes zprostředkovatele. [22, 24, 27]

## 4 STÁTNÍ PODPORY NA PODPORU BYDLENÍ

Stát samozřejmě nabízí několik druhů podpor na bydlení, z nich některé jsou omezeny věkem či úrokovou sazbou, některé se připisují přímo jiné lze získat jako slevu na dani. V současné době se však stát snaží ušetřit a tak se tyto podpory snižují, či je zapotřebí splňovat více podmínek.

### 4.1 Státní podpora ke stavebnímu spoření

Tento druh podpory patří mezi nejznámější a nejpoužívanější. Díky ní také patří stavební spoření k velmi výnosným produktům. V rámci úspor zde proto stát udělal od nového roku celou řadu změn. Změny platné od 1. 1. 2011:

- Roční státní příspěvek je u všech smluv 10 % z částky maximálně 20.000,- Kč – to znamená, že maximální výše příspěvku je 2.000,- Kč (o 1.000,- méně než v roce 2010).
  - 50 % zdanění státního příspěvku za rok 2010, který bude vyplacen v letošním roce.
  - Úroky připsané od 1. 1. 2011 zdaněny sazbou 15 %. (dříve osvobozeny od daně)
- [10]

### 4.2 Státní podpora k hypotečnímu úvěru

Výše státní podpory u hypotečních úvěrů je odvislá od výše úrokové sazby. Existují v podstatě dva druhy podpory:

- podpora na bytovou výstavbu
- podpora pro mladé.

Aby se aktivovala podpora na bytovou výstavbu, musela by se úroková sazba zvýšit alespoň na 7 %, což v blízké době není moc reálné.

V období od 1. 2. 2010 do 31. 1. 2011 byla možnost získat pouze podporu pro mladé ve výši 1%, aby však žadatelé na ni vznikl nárok, musí splňovat určitá kritéria.

- V roce podání musí být žadatelé méně než 36 let, pokud se jedná o manžele, tak ani partner či partnerka žadatele nesmí překročit tuto věkovou hranici
- žadatel nesmí vlastnit rodinný dům či byt a ani nesmí být jeho spoludávatelem

- Staří bytu či domu musí být minimálně 2 roky a musí se nacházet pouze na území České republiky

Výše této podpory je ovlivněna výší úrokové sazby. Její výše je nastavena tak, aby se při jejím využití úroková sazba pohybovala v rozmezí 4 - 5 %. Aktivuje se tedy, až jsou úrokové sazby vyšší než 5 %. Podpora může dosáhnout maximálně výše čtyř procentních bodů. [7, 44]

### 4.3 Odpočet úroků ze základu daně

Další podporou bydlení ze strany států je možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně fyzických osob. Tato možnost se týká jak hypotečních úvěrů, tak úvěrů ze stavebního spoření. Aby byl odečet možný, musí být nemovitost, na kterou je úvěr poskytnut v trvalém užívání. Banky či stavební spořitelny zasílají zpravidla na konci ledna formulář o výši zaplacených úroků za poslední zdaňovací období, na jehož základě lze uplatnit daňový odpočet.

Výše maximálního odpočtu je podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů stanovena na 300.000,- Kč za rok. „*Pokud o úvěr žádalo více osob a jsou na úvěrové smlouvě uvedeni, může si odpočet uplatnit buď jedna z nich, anebo každá z nich, a to rovným dílem.*“ [2, 37]



## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 5 TRH S NEMOVITOSTMI

Hypoteční úvěry či úvěry ze stavebního spoření jsou určeny k pořízení, opravě a rekonstrukci rodinného domu nebo bytu. Z tohoto důvodu je pro klienta velmi důležité sledovat stav a vývoj cen na trhu s nemovitostmi. Velké změny na tomto trhu nastali především díky hospodářské krizi a nyní se očekávají další změny spojené s plánovanou změnou snížené sazby DPH.

Trh s nemovitostmi je jako jiné trhy tvořen objekty, subjekty a jejich vzájemnými vztahy. Objekty trhu jsou samozřejmě nemovitosti, přesněji řečeno k nim vztahující se vlastnická práva. Základními subjekty jsou prodávající a kupující, kteří zároveň vzájemným působením vytváří nabídku a poptávku.

Nabídku a poptávku na trhu s nemovitostmi nevytváří samozřejmě jen prodávající a kupující, ale také celá řada dalších subjektů, kterými jsou realitní makléři, banky a stát. Realitní makléři na trhu působí jako prostředníci mezi kupujícími a prodávajícími.

### 5.1 Vlastní bydlení versus nájem

Lidé mají na výběr dva možné způsoby bydlení. První možností je bydlení ve vlastním rodinném domě či bytu a druhou možností je žít v pronajatém bytu. Každá možnost má samozřejmě své výhody a nevýhody.

Velké množství lidí touží po vlastním bydlení a domnívá se, že je lepší než bydlet v podnájmu. Pokud bydlíme ve vlastním domě nebo bytu, máme zcela jistě výhodu v tom, že si ho můžeme upravovat a předělávat dle svého uvážení na druhou stranu je to i nevýhodné, protože veškeré tyto práce musíme hradit ze svého. Nevýhodou je také, že musíme dbát na jeho údržbu, což zrovna také není levná záležitost. Velkou výhodou však je, že zde odpadá povinnost platit jakékoliv nájemné. Ceny rodinných domů či bytů se pohybují od několika set tisíc až po několik milionů korun v závislosti na velikosti, stáří a také lokalitě. Lokalita velmi ovlivňuje cenu nemovitosti, například za podobné domy a byty zaplatíme v Praze i několiknásobně víc, než v menších městech nebo na vesnici. Lidé taky často nedisponují vysokou částkou nutnou k pořízení bytu nebo domu a berou si od banky hypoteční úvěr, který může cenu nemovitosti i zdvojnásobit, vše závisí na podmínkách, výši a době splácení úvěru. O vlastním bydlení má cenu uvažovat tehdy, pokud plánujeme, že v dané lokalitě budeme bydlet dlouhou nebo zde i dožijeme. Vlastní byt nebo dům nakonec

může vyjít draž než bydlení v nájmu, ale je tu možnost ho prodat zpravidla za vyšší cenu nebo ho můžeme předat svým potomkům a tím jim značně usnadnit život.

Druhou možností je bydlet v pronajatém bytě. Zde je samozřejmě výše nájemného také ovlivněna velikostí bytu a lokalitou ve které se nachází. Výši nájemného do značné míry ovlivňuje i druh pronajimatele, kterým může být stát respektive obec nebo soukromá osoba. Ve státních bytech je obvykle nízké nájemné, nevýhodou však je, že jsou zde pořadníky dle sociální potřeby a získat takovýto byt je obtížná a zdoluhavá činnost. Soukromé byty se už shánějí podstatně snadněji, avšak je zde o dost vyšší měsíční nájem. Výhodou bytů je, že máme méně starostí, prostě jen zaplatíme nájem a o zbytek se stará majitel. Často se uvádí, že pronájmy jsou vhodné pro mladé lidi nebo pro lidi, kteří se častěji stěhují za prací. Pokud však člověk bydlí v pronajatém bytě dlouho, může za nájem utratit více, než kdyby si vzal úvěr a pořídil si vlastní dům. [16]

Počet lidí bydlících v podnájmu neustále klesá. U nájemních bytů je pokles za posledních 10 let zhruba 11 % a u družstevních bytů zhruba 8 %. Ve vlastním bydlení v roce 2009 přibližně 66 % obyvatelstva. Přesnější čísla a zmíněný vývoj jsou uvedeny v tabulce č. 1. Hlavními důvody byly snadno dostupné hypotéky v uplynulých letech a privatizace téměř 70 % obecních bytů, které tak přešli do soukromého vlastnictví. Dalším důvodem je výstavba rodinných domů. Od roku 2000 se podíl lidí bydlících v rodinných domech zvýšil o 6,2 % a na konci roku 2009 bydlelo v těchto domech 45 % lidí. [33]

| rok  | nájemní bydlení | družstevní byt | vlastní byt/dům |
|------|-----------------|----------------|-----------------|
| 2000 | 29,5            | 23,5           | 46,9            |
| 2001 | 28,6            | 23             | 48,4            |
| 2002 | 28,2            | 22,8           | 49,1            |
| 2003 | 26,4            | 23,3           | 50,4            |
| 2004 | 25,4            | 22,4           | 52,1            |
| 2005 | 23,5            | 21,6           | 55              |
| 2006 | 21,2            | 18             | 60,7            |
| 2007 | 21,1            | 16,4           | 62,4            |
| 2008 | 19,9            | 16             | 64,1            |
| 2009 | 18,7            | 15,2           | 66,1            |

Tabulka 1 Vlastnické a nájemní bydlení v ČR (v % domácností). Zdroj: ČSÚ [33]

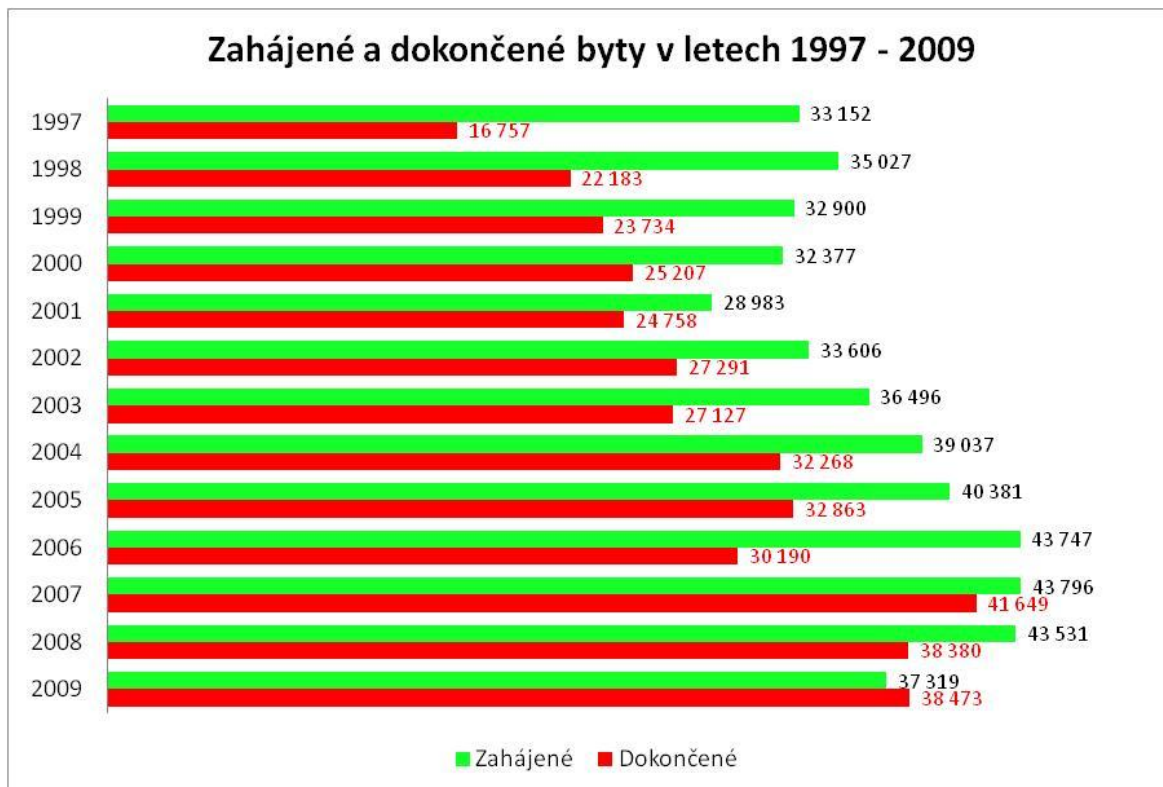
## 5.2 Bytová výstavba

Od 1. 1. 2012 se snížená sazba daně z přidané hodnoty zvýší ze stávajících 10 % na 14 % a od začátku roku 2013 se sjednotí se zvýšenou sazbou na 17,5 %, tento fakt samozřejmě ovlivní ceny nemovitostí a tím i nabídku a poptávku. Nepředpokládá se, že by developeři platili toto navýšení ceny ze svého (výrazně si nesníží marži), spíše se přenesou na kupující. Samozřejmě se zvýší ceny nejen stavebního materiálu ale i samotných stavebních služeb. Ovšem díky převyšující nabídce nad poptávkou by se neměla razantně zvyšovat základní cena, mělo by dojít o navýšení hlavně ve formě vyšší DPH. Bohužel i tak bude muset kupující zaplatit mnohem více. Například při koupi nemovitosti v hodnotě 2.000.000,- Kč do konce roku 2011 činí DPH 200.000,- Kč, v roce 2012 už však zaplatíme o 80.000,- Kč více a od roku 2013 dokonce o 150.000,- Kč více než v letošním roce, což už zcela jistě není zanedbatelná částka.

Podobná situace na trhu nastala před rokem 2008, kdy se sazba DPH změnila z 5 % na 9 %. Poptávka se tehdy velmi zvýšila, protože každý chtěl učinit platbu ještě za sníženou sazbu a ušetřit tak mnohdy nemalé peníze. V níže uvedeném grafu lze tento jev vyzorovat velkým zvýšením dokončených bytů v roce 2007. Navíc tehdy byla ekonomika v růstu a každý čekal, že to tak bude i nadále.

V současné době je ovšem situace na trhu jiná a nedá se očekávat tak razantní růst poptávky. V krátkodobém hledisku se poptávka sice zvýší, zvláště pak před koncem roku 2011 a posléze koncem roku 2012, ale z dlouhodobého hlediska to s trhem nemovitostí nevypadá zrovna nejlépe. Přece jen lidé jsou po hospodářské krizi opatrnější a navíc se do budoucna počítá se zdražováním hypoték, které jsou v dnešních dnech relativně nízké. Do budoucna také může v určitých oblastech nastat problém s výstavbou, protože nyní nabídka převyšuje poptávku a stavitelé respektive developeři se budou snažit prodat již stávající byty a nebudou zahajovat mnoho nových projektů.

Vyšší DPH by samozřejmě mohla způsobit i zvýšení nájmu, ale růst by díky deregulaci nájemného a vysoké nabídce neměl být tak razantní. [34]



Graf 3 Bytová výstavba v České republice v letech 1997-2009. Zdroj: ČSÚ [11]

### 5.3 Hypoteční krize v USA

Ceny nemovitostí byly před rokem 2007 velmi nadhodnoceny nejen v České republice, ale i ve světě. Tato bublina na trhu s nemovitostmi musela samozřejmě za nějaký čas prasknout. V roce 2007 se tak stalo v USA, kde vznikla hypoteční krize, která později přerostla v globální hospodářskou krizi.

Na počátku všeho byl dobrý a prospěšný nápad, který spočíval v tom, aby se vlastníky nemovitostí staly, i členové méně movitých skupin. Vláda USA, tak předpokládala, že se zároveň zvýší i jejich životní úroveň, což přinese více peněz do státní pokladny. Banky těmto klientům začaly nabízet tzv. subprime hypotéky. S těmito hypotékami se v České republice ani jinde ve světě již nesetkáme, jednalo se o hypotéky, které byly přes různé prostředníky nabízeny méně bonitním lidem, kteří by běžnou hypotéku nezískali.

Banky respektive zprostředkovatelé hypoték často ani nekontrolovali výši příjmů klientů a zvyšovali sazbu z hodnoty zastavené nemovitosti až na 100 %. Banky a ostatní věřitelé věřili, že jsou tyto hypotéky zajištěny státem a tak s nimi bez problémů a ve velké míře obchodovali. Díky snadné dostupnosti hypoték a smýšlení obyvatelstva přesvědčeného o

neustálém růstu ekonomiky došlo k razantnímu zvyšování cen nemovitostí, které se tak staly nadhodnocené.

Velké množství rizikových klientů také splácelo jen úroky nikoliv již samotnou jistinu, tento způsob splácení je ovšem v USA běžný a banky ho bez problémů připouštěly. Jakmile však došlo ke zvýšení úrokových sazeb, přestalo velké množství méně bonitních klientů hradit své závazky. Banky tak přistoupily k zabavování zastaveného majetku. Jenže reálná cena nemovitostí však byla již podstatně nižší, než v době kdy byly hypotéky poskytovány.

Riziko nesplacení hypotečního úvěru na sebe bere banka, která tento úvěr poskytla. Americké banky ovšem nechtěly u subprime hypoték nést veškerou zodpovědnost samy a tak prostřednictvím sekuritizace přenesly značnou část rizika na finanční trhy. Na těchto trzích si instrumenty, jejichž část podkladového portfolia tvořili právě subprime hypotéky, nakupovali investoři (převážně zahraniční banky) po celém světě. Investoři si mohli zjistit, že podkladové portfolio je tvořeno rizikovějšími úvěry, ale i přesto se rozhodli dluhopisy nakupovat a to především díky vysoké výnosnosti, i 5x vyšší než u standardních dluhopisů, což naznačovalo, že se musí jednat o velmi rizikové nákupy, avšak díky zaručení ze strany americké vlády si mysleli, že není riziko až zas tak vysoké.

Po splasknutí bubliny na americkém trhu s nemovitostmi společně s již výše zmíněnými problémy se splácením, začaly cenné papíry kryté nestandardními hypotékami ztrácet hodnotu. Banky tak začali přicházet o velké sumy peněz a dostaly se do tíživé finanční situace, což vedlo k velké nejistotě. Navíc byly zpřísněny požadavky nutné k získání nových úvěrů. Pro řadu firem to znamenalo velké problémy a značně omezovali výrobu a propouštěli zaměstnance, což mělo za následek oslabování jednotlivých ekonomik. Vzhledem k tomu, že dnes jsou ekonomiky jednotlivých států méně či více závislé na ostatních ekonomikách změnila se hypoteční krize v USA na celosvětovou finanční krizi.

#### **5.4 Ceny nemovitostí na českém trhu s nemovitostmi**

Stejně jako u většiny trhů cenu ovlivňuje nabídka a poptávka, ne jinak je tomu u trhu s nemovitostmi. Existuje zde ale také celá řada specifických podmínek, jež do značné míry ovlivňují konečnou cenu.

Ceny bytů nebo rodinných domů ovlivňuje samozřejmě jeho velikost a také stav v jakém se nachází, dále pak příjmy domácností a dostupnost hypotečních úvěrů. Nejvýše však cenu

ovlivňuje lokalita, ve které se daná nemovitost nachází. Je to dáno tím, že stav popřípadě i velikost nemovitosti můžeme do značné míry samy ovlivnit, ovšem u lokality už to tak není. Těžko totiž změním dopravní dostupnost, vzdálenost do centra města, občanskou vybavenost (školy, školky, zdravotnictví, dětská hřiště, parkoviště, obchody,...). Proto jsou a nadále určitě i budou byty či domy (klidně i v horším stavu) v Praze nebo Brně dražší než v jiných lokalitách v České republice.

Ceny nemovitostí rostou v těch městech či obcích, kde roste počet domácností. Je to dáno tím, že s rostoucím počtem domácností roste i poptávka po bydlení. Růst domácností ovšem nemusí být vždy spojen s nárůstem obyvatel, zvláště pak v dnešní době kdy stoupá počet jednočlenných domácností. Samozřejmě cenu také ovlivňuje demografický a ekonomický vývoj nejen státu, ale i samotného regionu. [19]

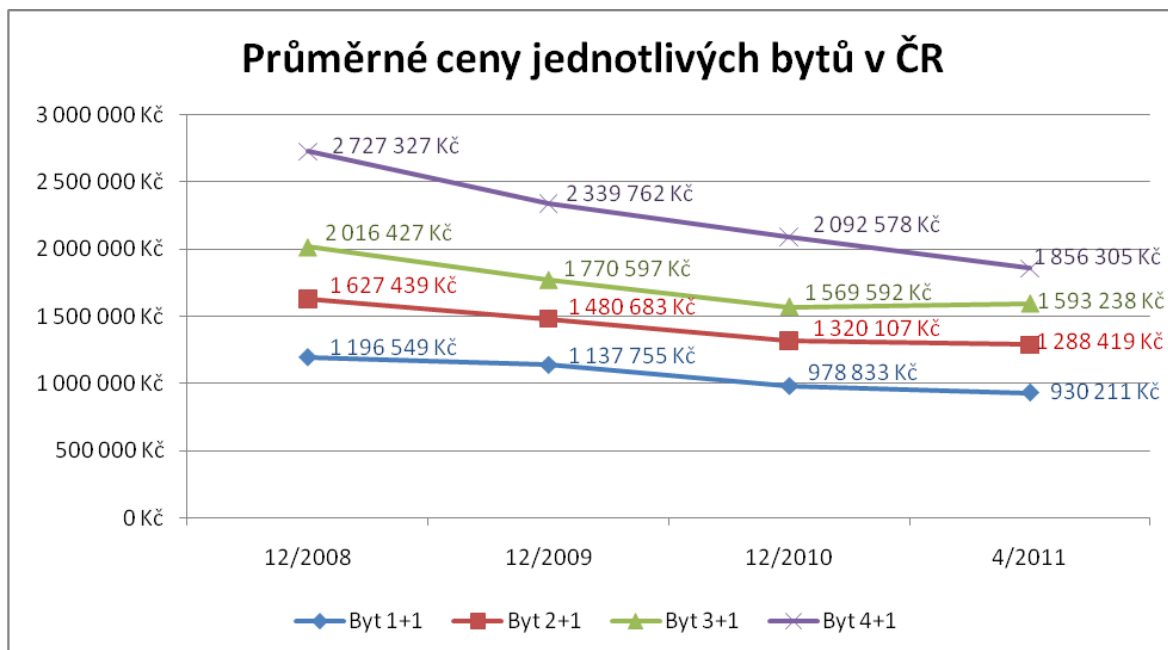
V následující tabulce je dobře vidět jak rozdílné mohou být ceny stejných bytů v závislosti na lokalitě. Nejnížší průměrné ceny jsou zpravidla v okresech Most, Chomutov a Teplice. Naopak nejvyšší ceny bytů se vyskytují v různých částech Prahy.

|                    | Celková průměrná cena v závislosti na okresech: |                    |                    |                    |
|--------------------|---|--------------------|--------------------|--------------------|
|                    | Byt 1+1   | Byt 2+1            | Byt 3+1            | Byt 4+1            |
| nejnižší cena      | 282 407,-                                       | 452 248,-          | 566 619,-          | 546 970,-          |
| nejvyšší cena      | 2 861 129,-                                     | 5 244 588,-        | 6 948 952,-        | 8 120 805,-        |
| průměrná cena v ČR | <b>950 304,-</b>                                | <b>1 346 123,-</b> | <b>1 676 752,-</b> | <b>1 951 995,-</b> |

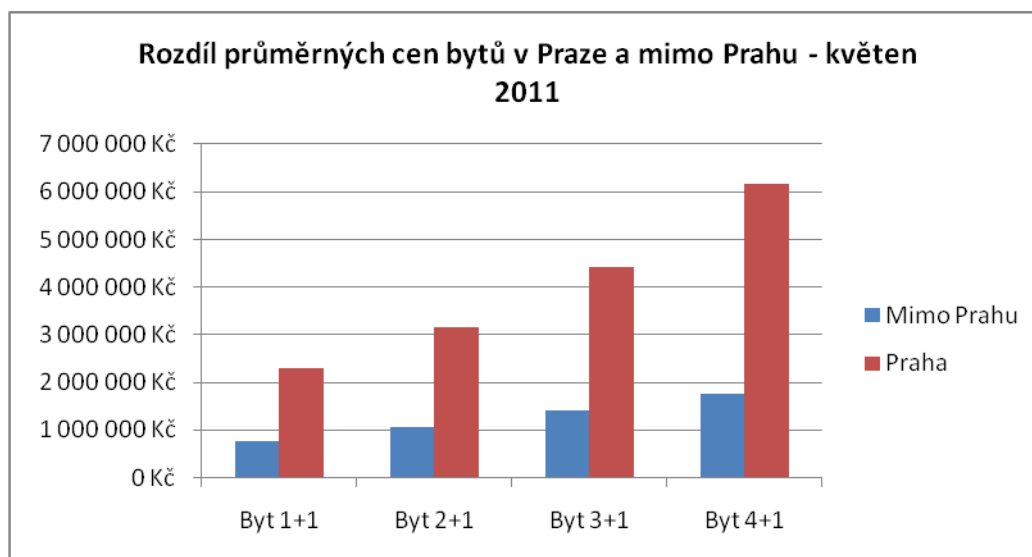
Tabulka 2 Průměrné ceny bytů v ČR - 2011. Zdroj: [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) [41]

V grafu č. 4 můžeme pozorovat vývoj průměrných cen v České republice u jednotlivých druhů bytů. Z grafu je jasně patrné, že ceny bytů neustále klesají, což je dáno především tím, že je velká nabídka, ale poptávka poklesla. Stále více lidí také raději investuje do rodinného domu než do bytu.

Od roku 2008 poklesly průměrné ceny u všech druhů bytů. Nejvýraznější pokles je znatelný u bytů 4+1. Je to dáno především tím, že lidé začali v důsledku krize více šetřit a tak o tyto větší byty nebyl takový zájem. Za necelé poslední tři roky poklesla průměrná cena přibližně o 900.000,- Kč. Byty 1+1, 2+1 a 3+1 zlevnili zhruba o čtvrtinu, ovšem nutno podotknout, že byty 3+1 jako jediné za poslední 4 měsíce dosáhly mírného zdražení o necelých 25.000,- Kč.



Graf 4 Průměrné ceny bytů v ČR 2008-2011. Zdroj: [www.realtymorava.cz](http://www.realtymorava.cz) [41]



Graf 5 Rozdíl průměrných cen bytů v Praze a mimo Prahu - květen 2011. Zdroj: [www.realtymorava.cz](http://www.realtymorava.cz) [41]

Průměrné ceny v Praze jsou přibližně 3x vyšší než ve zbyvající části republiky. Je to dáno především tím, že v Praze jsou lokality s velkým množstvím sociálních a jiných služeb a navíc se zde staví oproti jiným oblastem velké množství luxusních bytů, které do značné míry ovlivňují výši průměrných cen. Nutno dodat, že se jedná o průměrné ceny a v některých lokalitách mohou být ceny mnohonásobně nižší. Velmi rozdílné jsou i ceny v rámci pražských lokalit a graf je tedy spíše orientační a pouze dokazuje obecně známý fakt, že byty v Praze jsou docela drahé.

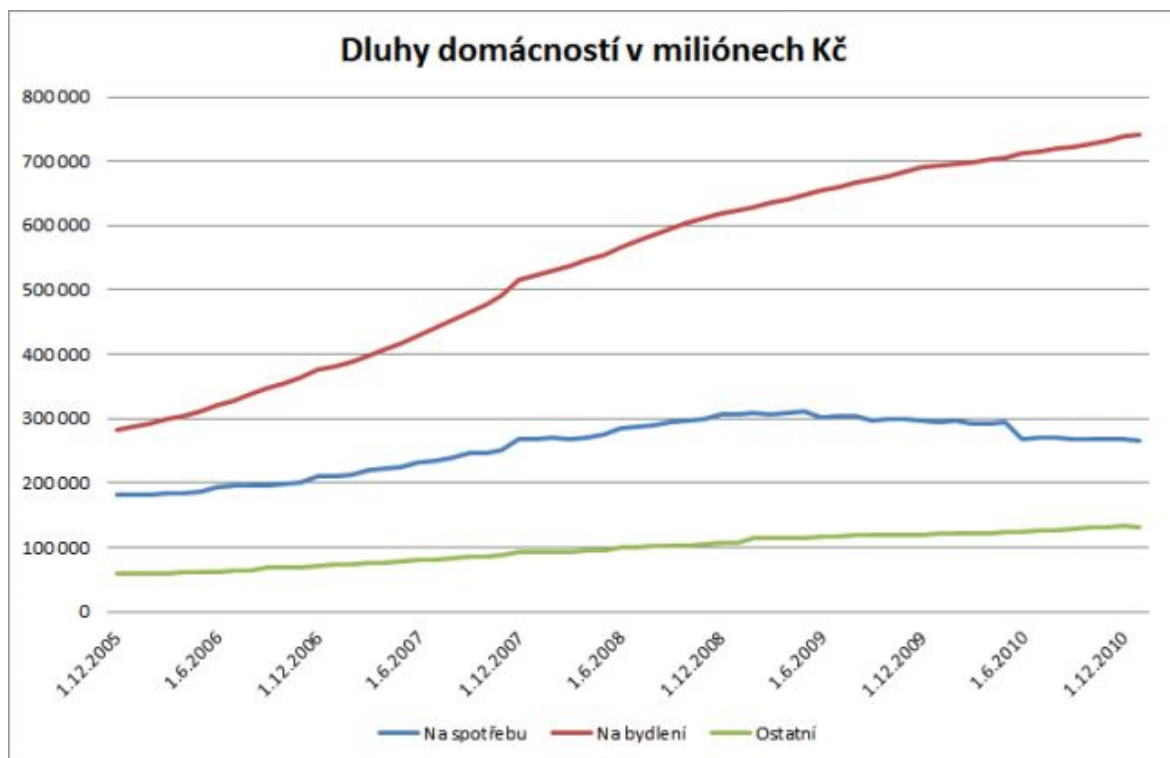


## 6 ANALÝZA ČESKÉHO TRHU S HYPOTEČNÍMI ÚVĚŘY

### 6.1 Zadluženost domácností v České republice

České domácnosti dluží bankám a ostatním poskytovatelům půjček a úvěrů přibližně 1,150 bilionů korun. Tempo zadluženosti je velmi rychlé, od roku 2008 zadluženost vzrostla zhruba osmkrát. Dobrou zprávou pro české domácnosti je fakt, že zadluženost je stále relativně nízká oproti ostatním vyspělým evropským zemím.

Nejvíce si lidé pořizují úvěry na bydlení, které se na celkovém dluhu podílejí zhruba 65%, což představuje částku okolo 750 miliard korun. Do jisté míry lze brát tento poměr jako pozitivní věc, protože lidé si tak nepůjčují jen na spotřebu, ale spíše investují do nemovitostí, které mají trvalejší hodnotu. Úvěry na běžnou spotřebu představují přibližně 24% z celkového dluhu, navíc působením hospodářské krize se tempo růstu zastavilo a dokonce i mírně poklesl jejich celkový objem na současných zhruba 270 miliard. Zbýlých 130 miliard jsou ostatní výdaje a představují 11% z celkového zadlužení.



Graf 6 Zadluženost domácností v ČR v letech 2005 – 2010. Zdroj: ČNB [40]

## 6.2 Vývoj poskytování hypotečních úvěrů

V České republice bylo možné získat hypoteční úvěr od roku 1995. V té době však byla nabídka hypotečních produktů velmi omezená a navíc úrokové sazby dosahovaly dnes již nepředstavitelné výše (vysoko nad 10%). O fungujícím hypotečním trhu v České republice můžeme hovořit zhruba od roku 2000. Od tohoto roku sílila konkurence a bylo nabízeno daleko více propracovanějších produktů a navíc úrokové sazby klesly pod 10% a každým rokem se zvolna snižovali. Podmínky pro získání úvěru však byly neustále dost přísné.

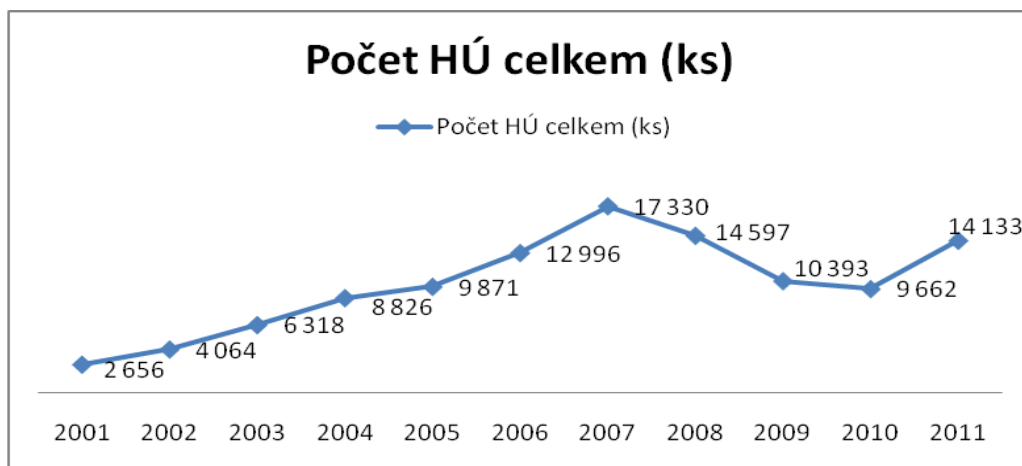
V roce 2005 klesly úrokové sazby na své historické minimum (od roku 2005 do června 2007 pod 4,5%) a navíc podmínky získání úvěru už nebyly tak přísné a mohlo ho tedy získat daleko více lidí. Jak můžeme vidět v následující tabulce (Tabulka 3), trh nejvíce rostl od roku 2006 do podzimu roku 2008. V letech 2007 dosáhl trh maxima v počtu poskytnutých hypoték - 85.757 ks a o rok později dosáhl maxima, co se týče objemu jistin – téměř 185 miliard korun.

Na podzim roku 2008 však Českou republiku zasáhla hospodářská krize. Vzrůstající nezaměstnanost a neustálá nejistota jak se bude ekonomika vyvíjet do budoucna, měla za následek to, že lidé začali šetřit a větší výdaje, jako je nákup nemovitostí odkládali na později. Banky navíc velmi zpřísnili podmínky pro získání úvěrů a pro některé klienty bylo takřka nemožné hypotéku získat. V roce 2009 se tak objem poskytnutých hypoték propadl o více než polovinu na 89,8 miliard korun. Od druhé poloviny roku 2010 se situace začíná pomalu zlepšovat, avšak trh je neustále téměř poloviční.

V letošním roce by mohl trh s hypotečními úvěry opět výrazně narůst. Díky velmi nízkým úrokovým sazbám a zlepšení ekonomické situace rostl hypoteční trh v prvním čtvrtletí velmi razantně a dosahoval hodnot podobných jako v roce 2008. Pro lepší názornost jsou pod textem grafy 5 a 6, které zobrazují poskytování hypotečních úvěrů v 1. Kvartále jednotlivých let. Ovšem pochybuji, že by letošní rok dosáhl konečných hodnot podobných těm z roku 2008. Nárůst v prvním čtvrtletí je také ovlivněn celou řadou výhodných akcí, jež banky v současné době nabízejí, a lze tedy očekávat, že po skončení těchto speciálních nabídek nebude počet poskytnutých hypoték už tak vysoký. [28]

|      | Občané               |                                  | Podnikatelské subjekty |                                  | Municipality         |                                  | Celkem               |                                  |
|------|----------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|
|      | Počet HÚ celkem (ks) | Smluvní jistina celkem (tis. Kč) | Počet HÚ celkem (ks)   | Smluvní jistina celkem (tis. Kč) | Počet HÚ celkem (ks) | Smluvní jistina celkem (tis. Kč) | Počet HÚ celkem (ks) | Smluvní jistina celkem (tis. Kč) |
| 2001 | 14 250               | 14 728 423                       | 457                    | 8 922 337                        | 130                  | 1 159 589                        | 14 837               | 24 810 349                       |
| 2002 | 21 002               | 22 532 310                       | 430                    | 6 543 409                        | 113                  | 1 234 448                        | 21 545               | 30 310 167                       |
| 2003 | 31 478               | 36 212 394                       | 626                    | 10 580 917                       | 61                   | 803 636                          | 32 165               | 47 596 947                       |
| 2004 | 40 985               | 51 959 481                       | 774                    | 15 490 896                       | 56                   | 675 628                          | 41 815               | 68 126 005                       |
| 2005 | 51 026               | 72 068 812                       | 1 323                  | 25 624 119                       | 39                   | 627 468                          | 52 388               | 98 320 399                       |
| 2006 | 67 344               | 100 839 687                      | 1 807                  | 39 407 635                       | 38                   | 412 458                          | 69 189               | 140 659 780                      |
| 2007 | 83 344               | 142 288 921                      | 2 383                  | 41 485 900                       | 30                   | 278 128                          | 85 757               | 184 052 949                      |
| 2008 | 67 530               | 120 090 230                      | 2 119                  | 64 733 752                       | 21                   | 161 370                          | 69 670               | 184 985 352                      |
| 2009 | 44 251               | 73 851 478                       | 932                    | 15 341 422                       | 46                   | 556 895                          | 45 229               | 89 749 795                       |
| 2010 | 50 775               | 84 772 855                       | 1 256                  | 10 924 915                       | 17                   | 163 728                          | 52 048               | 95 861 498                       |

Tabulka 3 Poskytnuté hypotéky v letech 2001-2010. Zdroj: MMR [25]



Graf 7 Počet poskytnutých hypoték občanům za leden-březen. Zdroj: MMR [25]



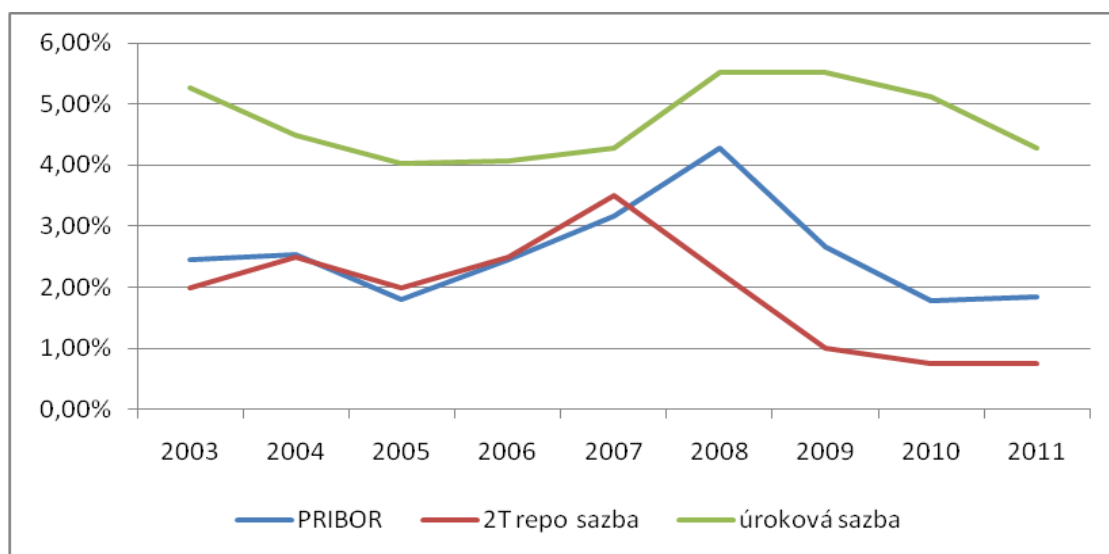
Graf 8 Objem poskytnutých hypoték občanům za leden-březen. Zdroj: MMR [25]

### 6.3 Vývoj úrokových sazeb

Jak sem již výše zmiňoval výše, před rokem 2000 byly úrokové sazby vzhledem k dnešním velmi vysoké, dokonce dosahovaly i 15%. Od roku 2003 můžeme díky Hypoindexu sledovat vývoj průměrných úrokových sazeb. Oproti loňskému roku (5,41%) sazba výrazně poklesla a v současné době dosahuje výše 4,27%.

Jednou z důležitých sazeb které vydává ČNB je 2T repo sazba, ta udává, za jakých podmínek si u centrální banky ukládají finanční prostředky komerční banky a získávají tak finanční prostředky na financování. Od května roku 2010 je stále na stejné výši (0,75%). Tato sazba ovlivňuje další sazbu PRIBOR, která už více ovlivňuje výši úrokových sazeb.

Důležitou sazbou je PRIBOR, což je úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Variabilní úrokové sazby závisí přímo na této sazbě. V české republice však variabilní hypotéky nejsou moc oblíbené a většina lidí raději využívá fixních sazeb. V současné době má hodnotu 1,84 %.



Graf 9 Vývoj 2T repo sazby, PRIBORu a úrokových sazeb v letech 2003-2011.

Zdroj: Hypoindex.cz, ČNB [36,40]

Na grafu můžeme pozorovat vzájemný vztah všech veličin. Do roku 2007 se 2T repo sazba a PRIBOR vyvíjely téměř totožně. Od roku 2008, kdy centrální banka potřebovala dostat více peněz do oběhu, se 2T repo sazba od PRIBORu liší zhruba o jedno procento. Z grafu jasně vyplývá, že pokud dvě výše zmíněné sazby rostou, roste i výše úrokových sazeb a opačně.

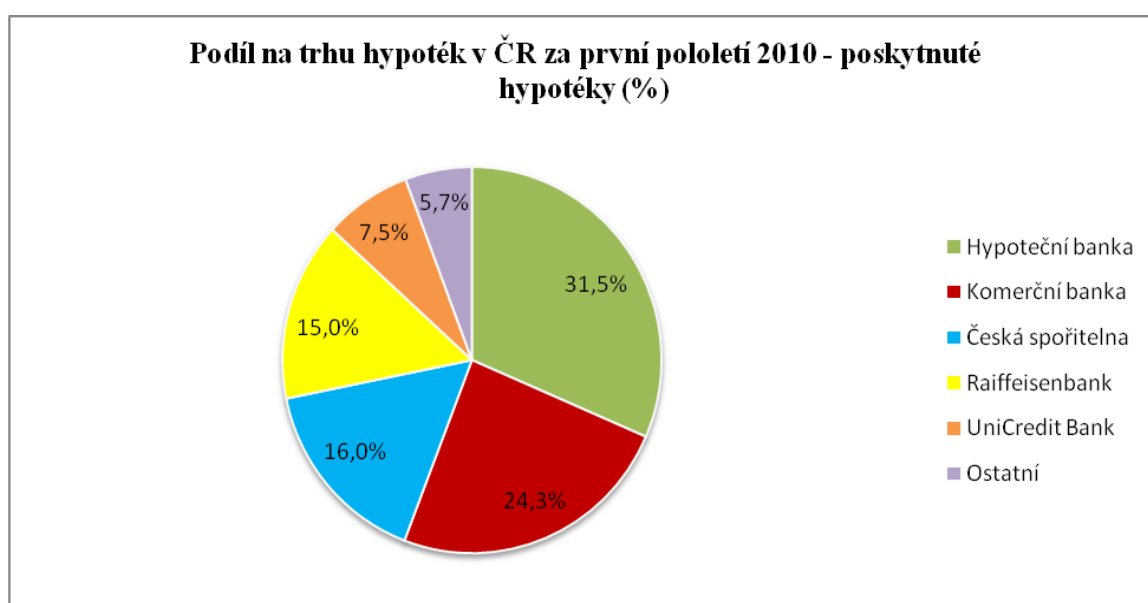
## 6.4 Největší poskytovatelé hypoték

Hypoteční úvěry na českém trhu nabízí celá řada bank a mnoho různých zprostředkovatelů. Ovšem výraznějším tržním podílem disponuje 5 bank a dohromady se na trhu podílí více než 90% procenty. Dlouhodobým lídrem hypotečního trhu je Hypoteční banka, které patří téměř třetina celého trhu. Její podíl se však neustále mírně snižuje. Je to dáno především tím, že se na trhu stále více prosazují noví hráči, obzvláště UniCredit Bank.

Druhé místo si stále udržuje Komerční banka se zhruba čtvrtinovým podílem. Na třetím místě se nachází Česká spořitelna, která v posledních letech spíše ztrácela. Česká spořitelna má však neustále nejvíce klientů a této výhody chce využít při zvětšování svého podílu na trhu. Svým klientům nabízí velice výhodné úrokové sazby, které v současné době klesly pod 4 %.

Své postavení znovu posiluje Raiffeisenbanka, která zaznamenala v roce 2009 razantní pokles tržního podílu. V roce 2008 byl její podíl zhruba 17%, v roce 2009 už však činil jen necelých 10%. V současné době činí její podíl zhruba 13%.

Na pátém místě je v současné době UniCredit Bank, která mírně navyšuje svůj podíl, zvláště díky nízkým úrokovým sazbám a produktu Převratná hypotéka. Marketingovým tahákem je, že dokonce května lze dokonce získat u Převratné hypotéky úrokovou sazbu 2,5%. Ovšem je nutné si uvědomit, že se nejedná o fixní sazbu a může se tak každou chvíli měnit.



Graf 10 Podíl na trhu hypoték v ČR za 1. pololetí 2010. Zdroj: Hn.ihned.cz [20]

## 7 RAIFFEISENBANK A. S.

|                     |   |
|---------------------|---|
| Sídlo:              | Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78  |
| IČ:                 | 49240901  |
| Zápis do OR:        | u Městského soudu v Praze, dne 25. 6. 1993, oddíl B, vložka 2051  |
| Základní kapitál:   | 6.564.000.000,- Kč (656.400 ks kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 10 000 Kč za jednu akcii v zaknihované podobě.) |
| Majoritní akcionář: | Raiffeisen Bank International AG – 51 % akcií   |
| Další akcionáři:    | Prag-Beteiligungs GmbH – 25 % akcií<br>Raiffeisenlandesbank Niederösterreich – Wien AG – 24 % akcií                         |
| Kód banky:          | 5500  |
| Pobočky:            | 107   |
| Počet zaměstnanců:  | 2956 [30, všechna data platná k 31. 3. 2011]  |



Logo:

Obrázek 3 Logo Raiffeisenbank a.s. Zdroj: rb.cz [30]

### 7.1.1 Informace o společnosti

Raiffeisenbank a.s. působí na českém bankovním trhu od roku 1993 a poskytuje širokou nabídku bankovních služeb jak soukromé, tak i podnikové klientele. V roce 2006 zahájila spojování s eBankou, které banky dokončily v létě roku 2008. Raiffeisenbank a.s. poskytuje své služby klientům prostřednictvím sítě poboček a klientských center, kterých je v České republice více než 100. Banka samozřejmě poskytuje služby specializovaných hypotečních center a služby osobních a firemních poradců.

Raiffeisenbank v roce 2010 vykázala čistý zisk ve výši 1,82 miliardy korun, což představuje meziroční pokles o více než 8%. Celková aktiva, ve výši 186,3 miliard korun, činí Raiffeisenbank a.s. 5. největší bankou v České republice.

Neustálý dynamický růst banky potvrzuje celá řada ocenění. V anketě Fincentrum Banka roku získala Raiffeisenbank během posledních let několikrát titul "Nejdynamičtější banka roku" a navíc nejlepším účtem roku bylo několikrát vyhlášeno eKonto. V roce 2008 banka zvítězila v hlavní kategorii Banka roku, o rok později obsadila ve stejné kategorii 3. místo, které obhájila i v roce 2010. V soutěži Zlatá koruna banka získala první místa v kategorii přímé bankovníctví, hypotéka a podnikatelský účet. [30]

### 7.1.2 Typy nabízených hypoték

- **Hypotéka Klasik** – vhodná na pořízení nemovitosti určené k bydlení nebo jako investici do nemovitosti určené k pronájmu. Lze využít tzv. čerpání na návrh na vklad zástavní smlouvy, což urychlí vlastní čerpání hypotéky až o několik měsíců. Hypotéka je poskytována až do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti a navíc je možnost využít až 20 % z výše úvěru na cokoli (pouze u úvěrů nad částku 1 880 000 Kč). Splatnost úvěru je 5 až 30 let. Také se můžeme setkat s označením LTV (Loan to value) což je poměr poskytnutého úvěru k celkové hodnotě nemovitosti. Například pokud dostaneme úvěr ve výši 1.000.000,- Kč a jako zástavu použijeme nemovitost v hodnotě 2.000.000,- Kč je LTV 50.
- **Klasik Plus** - určena pro financování záměrů, kdy není možné dočasně použít pořízenou nemovitost k zajištění hypotečního úvěru. Je tvořena dvěma na sobě závislými úvěry – nezajištěným úvěrem až na dobu 24 měsíců, který je po zřízení zástavního práva k nemovitosti následně splacen hypotečním úvěrem. Uzavírá se pouze jedna úvěrová smlouva. Nezajištěný úvěr až do 4 milionů Kč (podle účelu). Následná hypotéka poskytována až do 75 % zástavní hodnoty nemovitosti (do 90 % zástavní hodnoty v případě výstavby montovaného rodinného domku). Splatnost úvěru je 5 až 30 let.
- **Offset** – hypotéka vhodná pro lidi, kteří potřebují hypoteční úvěr, ale zároveň chtějí mít uloženou hotovost pro případ nepředvídaných výdajů. Pomocí zápočtu úspor pomáhá snížit úrokové náklady hypotéky a výši měsíční splátky. Čím více peněz je uloženo na spořicímu účtu, tím méně se zaplatí za hypotéku, protože se snižují nároky na měsíční výdaje - část anuitní splátky je hrazena zápočtem. Pořizuje se k hypotéce Klasik, proto má i stejné parametry, jen s tím rozdílem, že offsetový zá-

počet se provádí až do výše 100 % nesplacené jistiny hypotečního úvěru a lze použít pouze úrokové sazby fixované na 1, 2 nebo 3 roky.

- **Americká hypotéka Univerzál** - určeno k financování libovolného záměru. Při udání přesného využití finančních prostředků nabízí banka výhodnější úrokovou sazbu. Minimální výše úvěru je 150.000,- Kč, horní hranice je 65 % zástavní hodnoty nemovitosti. Splatnost úvěru je 5 až 20 let.
- **Variabilní hypotéka** – neúčelová hypotéka s kontokorentním rámcem umožňuje libovolně čerpat, snižovat vyčerpanou částku mimořádnými vklady na účet zdarma, čerpat opakovaně, odložit splátku. Poskytována až do 50 % zástavní hodnoty nemovitosti. Výše úvěru 300.000,- až 5.000.000,- Kč, u účelové verze až do 8.000.000,- Kč. Splatnost úvěru je 10 až 20 let.
- **Hypotéka Profit** - specializovaná na komerční nemovitosti určené k následnému pronájmu. Na splácení hypotéky lze také použít i budoucí příjmy z nájemného. Financování až do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Stejně jako u hypotéky Klasik je možnost až 20 % z výše úvěru použít na cokoli. Splatnost úvěru je 5 až 20 let.
- **Hypotéka k programu Zelená úsporám** - Na investice do nemovitosti, kde lze získat dotaci z programu Zelená úsporám, které pak mohou být použity k mimořádnému splacení části úvěru. Podmínky jsou zde stejné jako u hypotéky Klasik.
- **Equi hypotéka** – určená žadatelům, kteří nemohou nebo nechtějí doložit svůj příjem standardně požadovaným způsobem. Hypotéka poskytována až do 50 % zástavní hodnoty nemovitosti. Splatnost úvěru je 5 až 20 let. [30]

| Hypotéky na bydlení/investice                        |   |        |        |        |       |       |       |        |        |
|--|---|--------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Typy hypoték   | Minimální úrokové sazby pro jednotlivé fixace |        |        |        |       |       |       |        |        |
|  | 1 rok   | 2 roky | 3 roky | 4 roky | 5 let | 6 let | 7 let | 10 let | 15 let |
| Klasik   | 5,19  | 4,59   | 4,49   | 4,79   | 4,79  | 5,79  | 5,79  | 5,99   | 5,99   |
| Profit   | 6,89  | 6,29   | 6,19   | 6,49   | 6,49  | 7,49  | 7,49  | 7,69   | 7,69   |
| Hypotéka bez dokládání příjmu                        | 6,7   | 7,14   | 7,39   | 7,53   | 7,68  | 7,82  | 7,83  | 8,08   | 8,5    |
| Klasik Plus-předhypoteční úvěr v nezajištěném období | 7,49  | 6,89   | 6,79   | 7,09   | 7,09  | 8,09  | 8,09  | 8,29   | 8,29   |
| Klasik Plus-předhypoteční úvěr v zajištěném období   | 5,19  | 4,59   | 4,49   | 4,79   | 4,79  | 5,79  | 5,79  | 5,99   | 5,99   |

Tabulka 4 Úrokové sazby poskytované Raiffeisenbank a.s. Zdroj: rb.cz [30]



## 8 NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU VYBRANÝCH BANK – MODELOVÉ SITUACE

### Varianta A

Mladí manželé Monika Kratochvílová (31 let) a Pavel Kratochvíl (33 let) mají dvě děti, desetiletého syna a osmiletou dceru. Monika pracuje jako účetní a má průměrný čistý měsíční příjem ve výši 18.367,- Kč. Její manžel Pavel pracuje jako vedoucí v obchodě s elektronikou a jeho čistý měsíční příjem je 22.457,- Kč. Oba manželé pracují v Brně, a proto by si rádi pořídili byt právě zde. Po návštěvě několika realitních kanceláří a hodinách hledání na internetu našli byt, který by nejvíce vyhovoval jejich potřebám. Jedná se o byt 3+1 o rozloze 75m<sup>2</sup> v městské části Brno – Vinohrady. Na koupi bytu budou potřebovat 1.800.000,- Kč. K dispozici nemají žádné uspořené finanční prostředky – LTV 100.

### Varianta B

Petr Konečný (38 let) je svobodný muž, který pracuje jako právník v Brně a jeho průměrný čistý měsíční příjem je 36 870,- Kč. Protože už více než 6 let pracuje v Brně, rozhodl se, že si zde koupí byt. Žije sám a v blízké budoucnosti neplánuje zakládat rodinu, a proto jeho potřebám vyhovuje nejlépe byt 2+1 o celkové ploše 52m<sup>2</sup>. Cena bytu je 1.800.000,-. K dispozici má ve formě úspor 360.000,-, které chce použít na pořízení bytu. Zbývající část by chtěl uhradit pomocí hypotečního úvěru. Dostane úvěr na 1.440.000,- což je 80% hodnoty nemovitosti a z toho vyplývá 80 LTV.

Variantu B jsem zvolil z důvodů, že řada bank, mezi nimiž se nachází i Raiffeisenbanka neposkytuje hypotéku do 100% zástavní hodnoty nemovitosti a také proto, že lidé při nákupu nemovitosti mají zpravidla část prostředků našetřeno.

Na trhu je v současné době velké množství bank, které nabízejí nejrůznější typy hypoték. Žadatelé z obou variant se rozhodli pro porovnání několika druhů hypotečních úvěrů, aby si mohly vybrat takový úvěr, který bude nejvíce vyhovovat jejich potřebám a možnostem.

### Základní údaje o hypotečním úvěru

Účelem úvěru je nákup nemovitosti (bytu) a bude čerpán jednorázově. Fixaci jsem zvolil na 5 let, protože je u nás nejčastější. Doba splácení je 20 let, tuto délku jsem zvolil, protože si osobně myslím, že je to ideální poměr mezi optimální výškou měsíční splátky a celkového přeplatku. Forma splátek je anuitní, ostatní metody se totiž moc nepoužívají.

## 8.1 Varianta A

Při této variantě nemají manželé naspořené žádné volné finanční prostředky, a tudíž žádají o hypoteční úvěr ve výši 1.800.000,- Kč. Vzhledem k tomu, že Raiffeisenbanka poskytuje hypotéky maximálně do 90% zástavní hodnoty nemovitosti, tak se zaměřím pouze na nabídky Komerční banky, Hypoteční banky a UniCredit Bank. Česká spořitelna tuto možno také nabízí, ale platí se za její poskytnutí jednorázový poplatek a navíc se mi nepodařilo sehnat úrokové sazby.

| Banka                                  | Komerční banka      | Hypoteční banka      | UniCredit Bank            |
|--|---------------------|----------------------|---------------------------|
| Hypotéka                               | Klasik              | běžný Hypoteční úvěr | Hypoteční úvěr Individual |
| účel hypotečního úvěru                 | Koupě bytu          | Koupě bytu           | Koupě bytu                |
| Cena nemovitosti                       | 1 800 000 Kč        | 1 800 000 Kč         | 1 800 000 Kč              |
| Zajištění úvěru                        | 100%                | 100%                 | 100%                      |
| Výše hypotečního úvěru                 | 1 800 000 Kč        | 1 800 000 Kč         | 1 800 000 Kč              |
| Doba splatnosti                        | 20 let              | 20 let               | 20 let                    |
| Fixace úrokové sazby                   | 5 let               | 5 let                | 5 let                     |
| Výše úrokové sazby                     | 4,69%               | 5,69%                | 6,39%                     |
| Anuita                                 | 11 573 Kč           | 12 576 Kč            | 13 304 Kč                 |
| Úroky celkem                           | 977 520 Kč          | 1 218 240 Kč         | 1 392 960 Kč              |
| <b>Poplatky</b>                        |                     |                      |                           |
| Zpracování a příprava úvěru            | 4 900 Kč            | 10 800 Kč            | 2 500 Kč                  |
| Vyhodnocení rizik s nemovitou zástavou | 3 500 Kč            | 3 500 Kč             | x                         |
| Vedení a správa úvěru                  | 150 Kč              | 150 Kč               | 200 Kč                    |
| Pojištění                              | 810 Kč              | individuální         | x                         |
| Pojištění nemovitosti                  | individuální        | individuální         | individuální              |
| výpis - elektronický                   | zdarma              | zdarma               | zdarma                    |
| Celková výše poplatků                  | 238 800 Kč          | 50 300 Kč            | 50 500 Kč                 |
| <b>Zaplaceno celkem</b>                | <b>3 016 320 Kč</b> | <b>3 068 540 Kč</b>  | <b>3 243 460 Kč</b>       |

Tabulka 5 Porovnání hypotečních úvěrů 100 LTV. [Vlastní zpracování]

## 8.2 Varianta B

V této variantě má rodina k dispozici 360.000,- Kč ve formě úspor, což je 20 % z ceny nemovitosti. Žádá tedy o hypoteční úvěr na částku 1.440.000,- Kč. Zajištění úvěru je tedy 80% zástavní hodnoty nemovitosti a do této výše poskytují základní hypoteční úvěry všechny banky na trhu. Navíc zde bude vzájemné porovnání objektivnější, protože zde porovnáme pět největších současných poskytovatelů hypotečních úvěrů.

| Banka                                  | Raiffeisenbank a.s. | Komerční banka a.s. | Česká spořitelna    | Hypoteční banka      | UniCredit Bank            |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| Hypotéka                               | Klasik              | Klasik              | nová Hypotéka ČS    | běžný Hypoteční úvěr | Hypoteční úvěr Individual |
| účel hypotečního úvěru                 | Koupě bytu          | Koupě bytu          | Koupě bytu          | Koupě bytu           | Koupě bytu                |
| Cena nemovitosti                       | 1 800 000 Kč        | 1 800 000 Kč        | 1 800 000 Kč        | 1 800 000 Kč         | 1 800 000 Kč              |
| Zajištění úvěru                        | 80%                 | 80%                 | 80%                 | 80%                  | 80%                       |
| Výše hypotečního úvěru                 | 1 440 000 Kč        | 1 440 000 Kč        | 1 440 000 Kč        | 1 440 000 Kč         | 1 440 000 Kč              |
| Doba splatnosti                        | 20 let              | 20 let              | 20 let              | 20 let               | 20 let                    |
| Fixace úrokové sazby                   | 5 let               | 5 let               | 5 let               | 5 let                | 5 let                     |
| Výše úrokové sazby                     | 4,79%               | 4,19%               | 3,84%               | 4,59%                | 4,39%                     |
| Anuita                                 | 9 337 Kč            | 8 871 Kč            | 8 605 Kč            | 9 180 Kč             | 9 025 Kč                  |
| Úroky celkem                           | 800 880 Kč          | 689 040 Kč          | 625 200 Kč          | 763 200 Kč           | 726 000 Kč                |
| <b>Poplatky</b>                        |                     |                     |                     |                      |                           |
| Zpracování a příprava úvěru            | zdarma              | 4 900 Kč            | zdarma              | 8 640 Kč             | 2 500 Kč                  |
| Vyhodnocení rizik s nemovitou zástavou | x                   | 3 500 Kč            | 3 900 Kč            | 3 500 Kč             | x                         |
| Vedení a správa úvěru                  | 150 Kč              | 150 Kč              | 150 Kč              | 150 Kč               | 200 Kč                    |
| Pojištění úvěru                        | 467 Kč              | 648 Kč              | 711 Kč              | individuální         | 660 Kč                    |
| výpis - elektronický                   | zdarma              | zdarma              | zdarma              | zdarma               | zdarma                    |
| Pojištění nemovitosti                  | individuální        | individuální        | individuální        | individuální         | individuální              |
| Celková výše poplatků                  | 148 080 Kč          | 199 920 Kč          | 210 540 Kč          | 48 140 Kč            | 208 900 Kč                |
| <b>Zaplaceno celkem</b>                | <b>2 388 960 Kč</b> | <b>2 328 960 Kč</b> | <b>2 275 740 Kč</b> | <b>2 251 340 Kč</b>  | <b>2 374 900 Kč</b>       |

Tabulka 6 Porovnání hypotečních úvěrů 80 LTV. [Vlastní zpracování]

### 8.3 Vyhodnocení

#### VARIANTA A

Když se podíváme na výše uvedenou tabulku (Tab. 6), tak zjistíme, že nejméně zaplatíme při využití hypotečního úvěru od Komerční banky. Aby však bylo rozhodnutí objektivnější, musíme si uvést přesné podmínky získání jednotlivých úvěrů a jejich jednotlivé výhody a nevýhody. Jak už jsem výše zmínil, Raiffeisenbanka tento typ hypotéky nenabízí. V jejich hypoteční kalkulačce je toto zadání možné nechat spočítat avšak hypotéka Klasik je nabízena maximálně do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti.

- **Komerční banka**

Ve své nabídce má nejnižší úrokovou sazbu a tudíž i nejméně zaplatíme na úrocích. Počáteční poplatky jsou sice vyšší než u UniCredit banky, ale zase jsou nižší než u hypoteční banky a drží se tak v přijatelné výši. Výhodou je také, že veškerá pojištění nutná k získání úvěru či zvýhodněné sazby se uzavírají na jenom místě.

Nevýhodné je, že pokud chceme získat nízkou sazbu, musíme si uzavřít s bankou celou řadu pojištění, které zvýší měsíční splátky o dalších 810,- Kč. Dále je nutné mít ke schválení úvěru celou řadu dokumentů (doklady identifikující klienta, doklady vztahující se k příjmům klienta, vztahující se k objektu úvěru, vztahující se k výdajům a závazkům klienta, vztahující se ke koupi).

- **Hypoteční banka**

K vyřízení hypotéky stačí pouze kupní smlouva (nebo smlouva o smlouvě budoucí kupní) a potvrzení o příjmu a navíc část úvěru nad 70% lze kdykoliv a bez sankcí splatit. Navíc lze získat celou řadu slev na úrokovou sazbu. Při koupi nového bytu se jedná o slevu 0,3% z úrokové sazby a pokud má klient účet u ČSOB, tak získá slevu 0,15%. Podstatným plusem je, fakt, že nemusíme být klientem banky a ani si nemusíme zřizovat speciální pojištění úvěru a přesto získáme velmi solidní úrokovou sazbu.

Velkou nevýhodou jsou vysoké vstupní poplatky při poskytování úvěru, které se v modelovém příkladu vyšplhaly na 14 300,- Kč a pokud k ní přičteme měsíční splátku (12.726,- Kč), jedná se v prvním měsíci hypotéky o finanční zatížení ve výši 27.026,- Kč, což už je značný zásah do rodinného rozpočtu.

- **UniCredit Bank**

Velkou výhodou je fakt, že nám stačí menší finanční prostředky v počátku hypotéky oproti zbývajícím dvou variantám. Za poskytnutí hypotéky zaplatíme pouze 2.500,-. Další výhodou je možnost nastavení podmínek hypotečního úvěru dle individuálních potřeb klienta a navíc lze získat úvěr i v eurech nebo dolarech, podmínkou však je, že klient musí mít příjmy v této měně.

Nevýhodou je oproti dvěma dalším variantám vysoká úroková sazba, přeci jen sazba 6,39% je na dnešní dobu značná. Banka má také nejvyšší poplatky za vedení účtu a to 200,- Kč pro své klienty a dokonce 400,- Kč pokud nejsme klienty banky.

- **Doporučení**

Po celkovém zvážení zaplacených částek, výhod a nevýhod jednotlivých produktů bych manželům Kratochvílovým doporučil hypotéku Klasik od Komerční banky. Banka si sice účtuje vysoké pojištění, ale díky nízké úrokové sazbě budou měsíční splátky po započtení pojištění a poplatku za vedení činit 12.533,- Kč. Oproti Hypoteční bance tak měsíčně ušetří 193,- Kč a oproti UniCredit Bank dokonce 778,- Kč, díky čemuž tak za 20 let splácení úvěru ušetří nemalé finanční prostředky.

## **VARIANTA B**

Pro získání hypotečního úvěru a výhodné sazby je nutné také mít dostatečné měsíční příjmy. Na jednotlivce má v tomto ohledu největší požadavky právě Raiffeisenbanka, která požaduje čistý měsíční příjem 28.000,- Kč měsíčně, ostatní sledované banky požadují něco okolo 20.000,- Kč, proto jsem u žadatele zvolil tak vysoký měsíční příjem, kterým většina obyvatel České republiky nedisponuje.

Při pohledu na úrokové sazby v tabulce č. 7 se jako nejlepší varianty jeví nabídky České spořitelny, Komerční banky a UniCredit Bank, ovšem stejně jako v předchozí variantě je nutné dané nabídky posoudit i podle jiných hledisek než je úroková sazba.

- **Raiffeisenbanka**

Banka nabízí hypoteční úvěr zcela bez vstupních poplatků, díky čemuž nevznikají v počátku úvěru velké finanční náklady. Jak životní pojištění, tak i pojištění nemovitosti lze získat přímo na jedné pobočce a při nedočerpání úvěru se neplatí žádné sankční poplatky, pouze dojde ke snížení měsíční splátky. Úvěrem lze také financovat koupi nemovitosti

v zahraničí. Nízké a jasné poplatky. Relativně levné pojištění, v příkladu je totiž uvedena maximální horní mez při daných podmínkách.

Nevýhodou je tradičně vyšší úroková sazba, kterou si banka kompenzuje ušlé zisky za nízké poplatky a vyšší nároky na klienta, ovšem díky tomu je banka velmi dobře zabezpečena proti případným otřesům v ekonomice. Pro získání výhodnější úrokové sazby je nutné si sjednat pojištění přímo od banky, avšak nutno dodat, že je tomu tak i u ostatních bank.

- **Komerční banka**

Výhody jsou totožné jako u předchozí varianty, tedy nízká úroková míra veškerá pojištění lze sjednat přímo na jedné pobočce.

Nevýhodou je vyšší pojištění a také vstupní poplatky, které klienta zatíží v počátku splácení.

- **Česká spořitelna**

Nabízí nejnižší úrokovou sazbu ze všech porovnávaných produktů, a tudíž bychom v tomto případě zaplatili nejméně na úrocích. Vstupní poplatky jsou také velmi nízké, platíme pouze 3900,- za vyhodnocení rizik s nemovitou zástavou.

Nutno však podotknout, že výhodná úroková sazba je určena jen pro dlouhodobé a velmi bonitní zákazníky České spořitelny s využitím celé řady dalších produktů, pro ostatní je v konečném důsledku sazba zhruba o 1% vyšší. Je zde také nejdražší pojištění. Nevýhodou také je, že téměř všechny volitelné služby k hypotéce jsou zpoplatněny vysokými částkami.

- **Hypoteční banka**

K vyřízení hypotéky opět stačí **pouze** kupní smlouva (nebo smlouva o smlouvě budoucí kupní) a potvrzení o příjmu, navíc lze opět získat celou řadu slev jako v předchozí variantě. Není potřeba pojištění úvěru pro získání výhodné sazby.

Hypoteční banka má opět nejvyšší vstupní poplatky ze všech srovnávaných hypoték.

- **UniCredit Bank**

Výhody totožné s předchozí variantou (nízké vstupní poplatky, úvěr v eurech nebo dolarech a možnost nastavení hypotéky dle svých potřeb).

Nevýhodou je fakt, že se na stránkách banky těžko hledají další doprovodné služby, které nám při jejich využití zajistí výhodnější úrokovou sazbu.

- **Doporučení**

Petru Konečnému bych doporučil jako nejvýhodnější zvolit nabídku Hypoteční banky. Je zde sice nejvyšší vstupní poplatek, ale na druhou stranu zde za 20 let splácení zaplatí nejnížší částku. Hypoteční banka navíc uvádí garantovanou sazbu, nikoliv minimální jako ostatní banky, kde je nutno připočítat drahé pojištění a navíc musí žadatel být dobrým zákazníkem dané banky a splňovat celou řadu dalších podmínek. Pro získání úvěru taky není potřeba velké množství dokumentů, což žadateli ušetří řadu času a finančních prostředků.

Další v pořadí by byla nabídka České spořitelny, avšak zde musí být člověk obezřetný, protože daná nabídka platí jen pro velmi dobré klienty. Pro ostatní občany je úroková sazba zhruba asi o 1% vyšší a je zde řada drahých poplatků, v tom případě bych ji radil až za Komerční banku.

Nabídku Raiffeisenbanky bych zařadil na čtvrté místo, ale nutno říct, že jen s velmi malým, odstupem za Komerční bankou. Její hlavní předností je, že banka nabízí většinu okolních poplatků zdarma či za dobré ceny. Dále jsou zde relativně nízké poplatky za pojištění. Nevýhodou tak zůstává poněkud vyšší úroková sazba a přísnější požadavky na žadatele, ale to je dle mého názoru správné, protože hypotéku by si měl brát jen ten kdo je schopen jí splatit a ne každý kdo si usmyslí, že si pořídí nové bydlení. Mé zhodnocení tak víceméně kopíruje postavení jednotlivých bank na hypotečním trhu.

## ZÁVĚR

Hypoteční trh zažil největší úspěch v letech 2007 a 2008, oba roky byly dle objemu poskytnutých hypoték téměř totožné a výše jistin dosáhla přibližně 184 miliard. Koncem roku 2008 však dolehla na Českou republiku globální hospodářská krize, která vznikla z hypoteční krize v USA. Díky krizi se zvýšila nezaměstnanost, lidé začali více šetřit a odkládali nákladné nákupy, navíc banky velmi zpřísnily podmínky k získání hypotéky. Všechny tyto faktory způsobily v roce 2009 razantní propad na hypotečním trhu. Objem poskytnutých hypoték byl oproti předchozím dvěma úspěšným obdobím poloviční – necelých 90 miliard korun. Zhruba od druhé poloviny roku 2010 se situace začala zlepšovat a letošní 1. čtvrtletí naznačuje, že by se trh mohl pomalu navracet do stavu před krizí, avšak nutno podotknout, že letošní velký zájem o hypotéky je dán nízkými úrokovými sazbami a speciálními nabídkami, kterými se banky snaží získat nové zákazníky.

Krize samozřejmě postihla i trh s nemovitostmi. Před krizí byly ceny nemovitostí v České republice značně nadsazené, to však dnes již neplatí. Ceny nemovitostí od roku 2008 poklesly zhruba o čtvrtinu. Razantní propad cen způsobil také fakt, že nabídka začala výrazně převyšovat poptávku. Developeři tak v současné době mají v určitých lokalitách spoustu neprodaných bytů a plánují tedy omezení nových projektů, což může být pro některé oblasti značně nebezpečné do budoucna. V následujících dvou letech se však očekává nárůst poptávky, protože vláda odsouhlasila postupné zvyšování snížené sazby DPH a lidé se tak budou snažit své nákupy stihnout ještě za nižší 10% sazbu.

Nabídek hypotečních úvěrů je nepřeberné množství, ale nejzajímavější úvěry nabízejí největší poskytovatelé na českém trhu, kterými jsou Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna, Raiffeisenbanka a UniCredit Bank. Je nutné si uvědomit, že hypotéka je dlouhodobá záležitost a je důležité si zvolit vhodnou délku celého úvěru, ale také délku fixace úrokové sazby. Nejoblíbenější fixace jsou na 3 a 5 let, které nabízí dobrý poměr mezi jistotou v podobě pevné sazby a možností učinit brzkou mimořádnou splátku bez sankcí po skončení fixace.

Obě varianty modelového příkladu jsou spíše orientační, protože banky většinou uvádí pouze minimální úrokovou sazbu nikoliv garantovanou, která je většinou o 0,5-1% vyšší, ale nelze to nijak paušalizovat, jelikož hypoteční úvěry jsou velmi individuální a každá banka má též jiné požadavky na klienta a také způsob výpočtu konečné sazby se liší.



Z tohoto důvodu je potřeba navštívit několik bank a poté jednotlivé nabídky porovnat. Dobré je, že banky většinou orientační sazbu po 30 dnů zdarma garantují. Mě se bohužel nepodařilo získat sazby u všech srovnávaných produktů, a proto jsem použil minimální sazby, aby vzájemné porovnání bylo vyrovnané. Některé banky nejsou moc sdílné a jiné potřebují pro odhod celou řadu dalších informací o žadateli. Při reálném zájmu o hypoteční úvěr jsou však banky zcela jistě daleko sdílnější.

První varianta se zaměřuje na hypotéky do 100% zástavy nemovitosti, klient tak nemusí mít nic naspořeno a přesto si může pořídit nemovitost. Některé banky tento typ hypotečních úvěrů nenabízí, mezi takové patří i Raiffeisenbanka. Samozřejmě je zde i vyšší úroková sazba, protože banka podstupuje větší riziko. Rodině z modelového příkladu bych doporučil úvěr od Komerční banky, jelikož zde i přes vysoký poplatek za pojištění zaplatí nejméně. U druhé varianty, kdy má žadatel našetřeno 20% potřebné sumy vyšel nejlépe úvěr od Hypoteční banky i přes velké počáteční poplatky je nejvýhodnější a nabízí celou řadu výhod. Hypoteční úvěry od Raiffeisenbanky bych zařadil zhruba na 3 popřípadě 4 místo z uvedeného výběru. Banka má sice vyšší úrokovou sazbu, ale za to nabízí většinu služeb zdarma nebo za dobré ceny a i pojištění úvěru je zde poměrně levné.

Celková zaplacená suma je sice důležitým faktorem, ale měli bychom se také rozhodovat dle nabízených doprovodných služeb. Zde se opět nedá říct, která hypotéka nabízí nejlepší podmínky, protože každý žadatel má jiné požadavky a využije jiné služby. Zpravidla bývá nejvýhodnější si vzít hypotéku u té banky, u které máme účet a jsme jejich dlouholetými klienty, protože tak může získat řadu výhod a navíc bance důvěřujeme a víme, co od ní můžeme očekávat. Dobré je také si všimnout nejvýhodnějších slevových akcí, s jejich využitím se totiž dají šetřit velmi slušné finanční částky.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Monografické publikace:

- [1] DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [2] KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
- [3] PAVELKOVÁ, D.; KNÁPKOVÁ, A.; PÁLKA, P. *Podnikové finance: Sbirka příkladů*. 3. vyd. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2009. 87 s. ISBN 978-80-7318-868-9.
- [4] POLÁKOVÁ O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Express, spol. s r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86928-03-5.
- [5] POLOUČEK, S. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [6] PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, spol. s.r.o., 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
- [7] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2004. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [8] THAKOR, A. V., BOOT, A. W. *Handbook of financial intermediation and banking*. Amsterdam: Elsevier Science, 2008. 577 p. ISBN 9780444515582.
- [9] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

### Internetové zdroje:

- [10] *Acss.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-04-01]. Legislativa. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>>.
- [11] *Czso.cz* [online]. 12.1. 2011 [cit. 2011-04-21]. Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 až 2009. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/p/8209-11>>.

- [12] *Finance.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-03-05]. Cílová částka. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-tarify/cilova-castka/>>.
- [13] *Finance.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-03-01]. Historie stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-tarify/historie/>>.
- [14] *Finance.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-03-05]. Hodnotící číslo. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-radne-uvery/hodnotici-cislo/>>.
- [15] *Finance.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-03-01]. Kdo poskytuje stavební spoření?. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-tarify/stavebni-sporitelny/>>.
- [16] *Finance.cz* [online]. 2008 [cit. 2011-05-05]. Nájem, nebo vlastní bydlení?. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/najemni-bydleni/najem-nebo-vlastni/>>.
- [17] *Finance.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-03-05]. Výpověď stavebního spoření. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-tarify/vypoved-stavebniho-sporeni/>>.
- [18] *Finance.cz* [online]. 2008 [cit. 2011-02-07]. Zajištění hypotéky. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>>.
- [19] GOLLA, P. *Finance.cz* [online]. 5.4.2011 [cit. 2011-04-29]. Část světa má již pokles cen nemovitostí za sebou. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/304465-cast-sveta-ma-jiz-pokles-cen-nemovitosti-za-sebou/>>.
- [20] *Hn.ihned.cz* [online]. 12.8.2010 [cit. 2011-04-22]. Spořitelna zlevní hypotéky až pod 4 procenta. Dostupné z WWW: <<http://hn.ihned.cz/c1-45587460-sporitelna-zlevni-hypoteky-az-pod-4-procenta/>>.
- [21] *Hypoindex.cz* [online]. 30.03.2008 [cit. 2011-05-05]. Co je hypotéka. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/co-je-hypoteka/>>.

- [22] *Hypoindex.cz* [online]. 22.2.2011 [cit. 2011-04-17]. Rekordní zájem o HZL: čtvrtmiliardová emise Raiffeisenbank vyprodána za 1,5 hodiny, další emise v prodeji. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/rekordni-zajem-o-hzl-ctvrtmiliardova-emise-raiffeisenbank-vyporodana-za-1-5-hodiny-dalsi-emise-v-prodeji/>>.
- [23] *Hypotecnibanka.cz* [online]. 1.2.2011 [cit. 2011-04-12]. Sazebník pro fyzické osoby. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/#a1>>.
- [24] KUCHTA, D. *Hypoindex.cz* [online]. 15.11.2010 [cit. 2011-04-17]. Půjčte bance na hypotéky. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hzl-pucte-bance-na-hypoteky/>>.
- [25] *Mmr.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-05-01]. Poskytnuté hypotéky. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=152c6e88-599d-4d18-856c-d0fd145f5936>>.
- [26] NOVÁKOVÁ, M. *Mesec.cz* [online]. 17.4.2007 [cit. 2011-02-13]. Překlenovací úvěry: Co jsou a za kolik?. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/preklenovaci-uvery-co-jsou-a-za-kolik/>>.
- [27] NOVOTNÝ, R. *Hypoindex.cz* [online]. 7.12.2010 [cit. 2011-04-17]. Odkud pocházejí peníze půjčované na hypotékách?. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/odkud-pochazeji-penize-pujcovane-na-hypotekach/>>.
- [28] OSTATEK, L. *Hypoindex.cz* [online]. 30.12.2010 [cit. 2011-05-05]. Kam se posune hypoteční trh v roce 2011?. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/kam-se-posune-hypotecni-trh-v-roce-2011/>>.
- [29] *Podnikatel.cz* [online]. 2007 [cit. 2011-05-05]. Zákon o dluhopisech. Dostupné z WWW: <<http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-190-2004-sb-o-dluhopisech/cast-druha-hypotecni-zastavni-listy/>>.
- [30] *Rb.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-05-02]. Raiffeisenbank a.s. Dostupné z WWW: <<http://www.rb.cz/>>.

- [31] RUMML, M. *Finance.cz* [online]. 8.3.2007 [cit. 2011-02-15]. Kombinace hypotéky a životního pojištění: Ano či ne?. Dostupné z WWW: <[http://www.finance.cz/zpravy/finance/100414-kombinace-hypoteky-a-zivotniho-pojisteni-ano-ci-ne-/](http://www.finance.cz/zpravy/finance/100414-kombinace-hypoteky-a-zivotniho-pojisteni-ano-ci-ne/)>.
- [32] *Stavebko.info* [online]. 2008 [cit. 2011-02-13]. Stavební spoření. Dostupné z WWW: <<http://stavebko.info/>>.
- [33] *Stavebni-forum.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-04-05]. Rezidence: počet nájemníků klesá, ve vlastním bydlí 66 % domácností. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/17209/rezidence-pocet-najemniku-klesa-ve-vlastnim-bydli-66-domacnosti/>>.
- [34] *Stavebni-forum.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-04-05]. Rezidenční trh se stabilizoval (na dně). Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/18949/rezidencni-trh-se-stabilizoval-na-dne/>>.
- [35] *Stavebni-sporeni.com* [online]. 2001 [cit. 2011-03-03]. Rady a tipy. Dostupné z WWW: <[http://www.stavebni-sporeni.com/tipy\\_triky.html](http://www.stavebni-sporeni.com/tipy_triky.html)>.
- [36] SVAČINA, L. *Hypoindex.cz* [online]. 16.2.2011 [cit. 2011-03-11]. Hypoindex leden 2011: Pokles sazeb se téměř zastavil. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-leden-2011-pokles-sazeb-se-temer-zastavil/>>.
- [37] SVAČINA, L. *Hypoindex.cz* [online]. 3.2.2010 [cit. 2011-03-29]. Jak si snížit daň o zaplacené úroky z úvěru? . Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-si-snizit-dan-o-zaplacene-uroky-z-uveru/>>.
- [38] SYROVÝ, P. *Finance.idnes.cz* [online]. 30. ledna 2007 [cit. 2011-02-18]. Doba splatnosti úvěru: čím déle, tím lépe?. Dostupné z WWW: <[http://finance.idnes.cz/doba-splatnosti-uveru-cim-dele-tim-lepe-d9a-uver.asp?c=A070129\\_111800\\_fi\\_osobni\\_vra](http://finance.idnes.cz/doba-splatnosti-uveru-cim-dele-tim-lepe-d9a-uver.asp?c=A070129_111800_fi_osobni_vra)>.
- [39] TOKAN, L. *Hypoindex.cz* [online]. 26.5.2009 [cit. 2011-03-11]. Kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření: Kdy a jak?. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/kombinace-hypoteky-a-uveru-ze-stavebniho-sporeni-kdy-a-jak/>>.

- [40] *Www.cnb.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-05-02]. Česká národní banka Dostupné z WWW: <<http://www.cnb.cz/cs/index.html>>.
- [41] *Www.realitymorava.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-05-01]. Statistiky cen bytů v jednotlivých okresech České republiky. Dostupné z WWW: <<http://www.realitymorava.cz/informace/statistiky>>.
- [42] ZÁMEČNÍK, P. *Hypoindex.cz* [online]. 16.4.2009 [cit. 2011-03-11]. Hypotéku na bydlení nesplácejte překlenovacím úvěrem!. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteku-na-bydleni-nesplacejte-preklenovacim-uverem/>>.
- [43] ZÁMEČNÍK, P. *Hypoindex.cz* [online]. 4.11.2009 [cit. 2011-02-10]. Předčasná splátka hypotéky: Kolik ušetří?. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/ostatni-texty/co-je-hypoteka/>>.
- [44] ZÁMEČNÍK, P. *Hypoindex.cz* [online]. 19.1.2010 [cit. 2011-04-18]. Stát zadotuje mladým hypotéky. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/stat-zadotuje-mladym-hypoteky/>>.

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

|                |  |
|----------------|--|
| a. s.          | Akciová společnost   |
| ČNB            | Česká národní banka  |
| ČR             | Česká republika  |
| ČSOB           | Československá obchodní banka a. s.                                  |
| ČSÚ            | Český statistický úřad   |
| DPH            | Daň z přidané hodnoty  |
| EU             | Evropská unie  |
| HZL            | Hypoteční zástavní list  |
| Kč             | Korun českých  |
| Ks.            | Kus  |
| LTV            | Poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti (Loan to value)           |
| m <sup>2</sup> | metr čtvereční   |
| MMR            | Ministerstvo pro místní rozvoj                                       |
| OSVČ           | Osoba samostatně výdělečně činná                                     |
| PRIBOR         | Prague InterBank Offered Rate - pražská mezibankovní nabídková sazba |
| Sb.            | Sbírky   |
| s. r. o.       | Společnost s ručením omezeným  |
| tis.           | Tisíc  |
| USA            | Spojené státy americké   |

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

|  |    |
|--|----|
| Obrázek 1 Cílová částka stavebního spoření. ....                               | 24 |
| Obrázek 2 Schéma čerpání překlenovacího úvěru. ....                            | 26 |
| Obrázek 3 Logo Raiffeisenbank a.s. ....  | 46 |
| <br>   |    |
| Graf 1 Podíl úroku a úmoru ve splátce hypotéky. ....                           | 18 |
| Graf 2 Vývoj úrokových sazeb hypoték - leden 2011. ....                        | 22 |
| Graf 3 Bytová výstavba v České republice v letech 1997-2009. ....              | 37 |
| Graf 4 Průměrné ceny bytů v ČR 2008-2011. ....                                 | 40 |
| Graf 5 Rozdíl průměrných cen bytů v Praze a mimo Prahu - květen 2011. ....     | 40 |
| Graf 6 Zadluženost domácností v ČR v letech 2005 – 2010. ....                  | 41 |
| Graf 7 Počet poskytnutých hypoték občanům za leden-březen. ....                | 43 |
| Graf 8 Objem poskytnutých hypoték občanům za leden-březen. ....                | 43 |
| Graf 9 Vývoj 2T repo sazby, PRIBORu a úrokových sazeb v letech 2003-2011. .... | 44 |
| Graf 10 Podíl na trhu hypoték v ČR za 1. pololetí 2010. ....                   | 45 |



**SEZNAM TABULEK**

|   |    |
|---|----|
| Tabulka 1 Vlastnické a nájemní bydlení v ČR (v % domácností)..... | 35 |
| Tabulka 2 Průměrné ceny bytů v ČR - 2011.....                     | 39 |
| Tabulka 3 Poskytnuté hypotéky v letech 2001-2010.....             | 43 |
| Tabulka 4 Úrokové sazby poskytované Raiffeisenbank a.s.....       | 48 |
| Tabulka 5 Porovnání hypotečních úvěrů 100 LTV.....                | 50 |
| Tabulka 6 Porovnání hypotečních úvěrů 80 LTV.....                 | 51 |

## SEZNAM PŘÍLOH

- PI Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru
- PII Potvrzení o výši pracovního příjmu
- PIII Přílohy k žádosti o úvěr

# PŘÍLOHA P I: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

## Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru pro fyzické osoby



Banka inspirovaná klienty

Vážené dámy, vážení pánové,  
jsme potěšeni, že jste si vybrali Raiffeisenbank a.s. (dále též „banka“) a děkujeme Vám za důvěru, kterou jste nám projevíli svým zájmem o náš produkt - hypoteční úvěr. Chtěli bychom Vás požádat o upřesnění údajů, a to vyplněním této žádosti. Věnujte, prosím, vyplnění této žádosti dostatečnou pozornost. Veškeré položky žádosti musí být vyplněny, příp. proškrtnuty. Těšíme se na spolupráci s Vámi.

Celkový počet žadatelů

Číslo žádosti (vyplňuje banka)

### I. Osobní údaje

|                        |  |  |   |
|------------------------|--|--|---|
| Titul před jménem      |  | Rodné číslo  |   |
| Příjmení               |  | IČ   |   |
| Rodné příjmení         |  | Datum narození   |   |
| Křestní jméno          |  | Státní příslušnost   |   |
| Titul za jménem        |  | Pohlaví  | <input type="checkbox"/> Muž <input type="checkbox"/> Žena                        |
| Vztah k předmětu úvěru | <input type="checkbox"/> Budoucí vlastník<br><input type="checkbox"/> Vlastník | <input type="checkbox"/> Nájemce<br><input type="checkbox"/> Žádný | Klient Raiffeisenbank<br><input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne |

### II. Doplnující údaje:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Obec narození            |   |
| Země narození            |   |
| Vzdělání                 | <input type="checkbox"/> Základní <input type="checkbox"/> Vyučen<br><input type="checkbox"/> Vyučen <input type="checkbox"/> Vyučen s maturitou<br><input type="checkbox"/> Úplné střední <input type="checkbox"/> Vyšší odborná škola<br><input type="checkbox"/> Vysokoškolské |
| Rodinný stav             | <input type="checkbox"/> Svobodný(á) <input type="checkbox"/> Vdovec/vdova<br><input type="checkbox"/> Rozvedený(á) <input type="checkbox"/> Ženatý/vdaná   |
| Počet vyživovaných dětí  |   |
| Typ současného bydlení   | <input type="checkbox"/> Družstevní byt <input type="checkbox"/> Pronájem<br><input type="checkbox"/> Obecní byt <input type="checkbox"/> U rodičů <input type="checkbox"/> Vlastní dům/byt<br><input type="checkbox"/> Jiné  |
| Délka současného bydlení | Roky: <input type="text"/> Měsíce: <input type="text"/>   |

### III. Údaje o příjmech

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Převažující příjem                      | <input type="checkbox"/> Důchodce<br><input type="checkbox"/> Nezaměstnaný(á)<br><input type="checkbox"/> Podnikatel(ka)                                      | <input type="checkbox"/> Student(ka)<br><input type="checkbox"/> V domácnosti<br><input type="checkbox"/> Zaměstnanec  | <input type="checkbox"/> Jiný <input type="text"/>   |
| Délka současného prac. poměru/podnikání | Roky: <input type="text"/>  | Měsíce: <input type="text"/>   |  |
| Délka praxe v oboru                     | Roky: <input type="text"/>  | Měsíce: <input type="text"/>   |  |
| Obor zaměstnavatele nebo podnikání      | <input type="checkbox"/> Doprava<br><input type="checkbox"/> Elektřina, voda, plyn<br><input type="checkbox"/> Obchod<br><input type="checkbox"/> Peněžnictví | <input type="checkbox"/> Pohostinství, cestovní ruch<br><input type="checkbox"/> Služby, spoje<br><input type="checkbox"/> Stavebnictví<br><input type="checkbox"/> Těžký průmysl, těžba | <input type="checkbox"/> Zdravotnictví<br><input type="checkbox"/> Zemědělství, lesnictví<br><input type="checkbox"/> Zpracovatelský průmysl<br><input type="checkbox"/> Ostatní |
| Státní zaměstnanec                      | <input type="checkbox"/> Ano  | <input type="checkbox"/> Ne  | <input type="checkbox"/> Nezařazeno  |
| Pracovní zařazení                       | <input type="checkbox"/> Administrativní pracovník<br><input type="checkbox"/> Manuální pracovník   | <input type="checkbox"/> Ředitel/ka<br><input type="checkbox"/> Střední/Vyšší manažer  | <input type="checkbox"/> Svobodné povolání<br><input type="checkbox"/> Jiné <input type="text"/>   |
| Délka předchozího zaměstnání            | Roky: <input type="text"/>  | Měsíce: <input type="text"/>   |  |

### IV. Trvalá a korespondenční adresa:

| Trvalá adresa:           |  | Korespondenční adresa: |
|--------------------------|--|------------------------|
| Země                     |  | Česká republika        |
| Ulice                    |  |                        |
| Číslo popisné/orientační |  |                        |
| Obec / doruč. pošta      |  |                        |
| Okres / PSČ              |  |                        |

**V. Kontaktní údaje (musí být vyplněny minimálně dva telefony):**

|                 |  |                                 |                                |
|-----------------|--|---------------------------------|--------------------------------|
| Mobilní telefon |  | <input type="checkbox"/> Paušál | <input type="checkbox"/> Karta |
| Telefon domů    |  | Telefon do zaměstnání           |                                |
| E-mail          |  |                                 |                                |

**VI. Současné závazky: Aktuální výše/limit** **Měsíční splátka**

|                                      |  |  |
|--------------------------------------|--|--|
| Hypoteční úvěry                      |  |  |
| Spotřebitelské úvěry                 |  |  |
| Úvěry ze stavebního spoření          |  |  |
| Hotovostní půjčky a splátkový prodej |  |  |
| Splátkové karty                      |  |  |
| Osobní leasingy                      |  |  |
| Jiné závazky/ půjčky                 |  |  |

**VII. Informace o požadovaném hypotečním úvěru:**

| Výše hypotečního úvěru  | Kč   | Délka úvěru v letech              |  |
|---|--|-----------------------------------|--|
| Typ produktu  | <input type="checkbox"/> <b>Klasik</b>   | varianta                          | <input type="checkbox"/> 2v1 <input type="checkbox"/> „naruby“   |
|   | <input type="checkbox"/> <b>Hypotéka k programu Zelená úsporám</b>   | varianta                          | <input type="checkbox"/> 2v1   |
|   | <input type="checkbox"/> <b>Profit - financování komerčních nemovitostí</b>  | varianta                          | <input type="checkbox"/> 2v1   |
|   | <input type="checkbox"/> <b>Klasik Plus – „předhypoteční úvěr“</b>   |                                   |  |
|   | <input type="checkbox"/> <b>Variabilní hypotéka – kontokorentní úvěr</b>   | varianta                          | <input type="checkbox"/> účelová <input type="checkbox"/> neúčelová  |
|   | <input type="checkbox"/> <b>Univerzál - americká hypotéka</b>  | varianta                          | <input type="checkbox"/> účelová <input type="checkbox"/> neúčelová  |
| Uved'te účel  |  |                                   |  |
| Typ úrokové sazby   | <input type="checkbox"/> standardní <input type="checkbox"/> „turbo“ <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> offset  | Garance úrokové sazby             | <input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE   |
| Délka platnosti úrokové sazby   | <input type="checkbox"/> 1 rok <sup>2/</sup> <input type="checkbox"/> 5 let <input type="checkbox"/> 15 let<br><input type="checkbox"/> 2 roky <sup>2/</sup> <input type="checkbox"/> 6 let<br><input type="checkbox"/> 3 roky <input type="checkbox"/> 7 let<br><input type="checkbox"/> 4 roky <input type="checkbox"/> 10 let | Frekvence výpisů z úvěrového účtu | <input type="checkbox"/> roční (zdarma)<br><input type="checkbox"/> pololetní<br><input type="checkbox"/> čtvrtletní<br><input type="checkbox"/> měsíční |
| Čerpání   | <input type="checkbox"/> na návrh na vklad zástavního práva<br><input type="checkbox"/> po vkladu zástavního práva   | Plánované dočerpání úvěru dne     |  |
| Číslo běžného účtu Raiffeisenbank, ze kterého bude úvěr splácen (pokud již existuje): | / 5500   |                                   |  |
| Požadovaný den splátky (volte v rozmezí 2. – 25. den v měsíci)                        |  |                                   |  |

<sup>2</sup>Úroková sazba „turbo“ = možnost mimořádných splátek zdarma.

<sup>3</sup>Nabídka roční a 2leté platnosti úrokové sazby se nevztahuje na hypotéku Minimax.

**Z toho požadováno na účel (uved'te částku určenou na jednotlivé účely v Kč):**

|       |  |          |  |
|-------|--|----------|--|
| Koupě |  | Výstavba |  |
|-------|--|----------|--|

|                              |  |   |                           |
|------------------------------|--|---|---------------------------|
| Koupě – zpětné refinancování |  | Rekonstrukce                                      |                           |
| Neúčelový                    |  | Vypořádání majetkových poměrů                     |                           |
| Refinancování                |  | Úhrada za převod členských práv                   |                           |
| Chceme refinancovat:         | <input type="checkbox"/> jistinu<br><input type="checkbox"/> úroky | <input type="checkbox"/> sankci za mimoř. splátku | Splacení členského vkladu |

|                            |                            |                |
|----------------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Další krytí záměru:</b> | Jiné cizí zdroje (mimo HÚ) | Vlastní zdroje |
| Již uhrazené               |                            |                |
| Zbývá uhradit              |                            |                |
| Celkem                     |                            |                |

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| Rozpočet stavby / rekonstrukce |  | Rezerva <sup>4</sup> krytá úvěrem (max. 15 % z rozpočtu) |
|--------------------------------|--|--|

<sup>4</sup> Na případné vícepráce

**VIII. Údaje o zastavované nemovitosti – vyplňuje se jen v případě žádosti o Americkou hypotéku Univerzál:**

|  |  |                                   |                                  |   |
|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| Využití nemovitosti                        | <input type="checkbox"/> Vlastní bydlení | <input type="checkbox"/> Rekreace | <input type="checkbox"/> Pozemek | <input type="checkbox"/> Pronájem/podnikání |
| Jména osob uzavírajících zástavní smlouvu: | Kontaktní telefon / e-mail:              |                                   | Vztah k žadateli                 |   |
|  |  |                                   |                                  |   |
|  |  |                                   |                                  |   |

**IX. Údaje o předmětu úvěru:**

|                     |  |                                   |                                  |   |
|---------------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| Využití nemovitosti | <input type="checkbox"/> Vlastní bydlení | <input type="checkbox"/> Rekreace | <input type="checkbox"/> Pozemek | <input type="checkbox"/> Pronájem/podnikání |
|---------------------|--|-----------------------------------|----------------------------------|---|

**X. Pojištění Raiffeisen TRIGA PLUS/TOP 1:**

Současně s hypotékou mám/e zájem o uzavření pojištění Raiffeisen TRIGA PLUS/TOP 1 u UNIQA pojišťovny, a.s. v níže uvedeném rozsahu:

|                |  |   |   |
|----------------|--|---|---|
| Typy pojištění | <input type="checkbox"/> Pojištění majetku | <input type="checkbox"/> Rizikové životní pojištění | <input type="checkbox"/> Soukromé zdravotní pojištění |
|----------------|--|---|---|

Souhlasím/e se vzájemnou výměnou osobních dat týkajících se tohoto pojištění a hypotéky mezi UNIQA pojišťovnou, a.s. a Raiffeisenbank a.s. (platí pouze v případě sjednání pojištění Raiffeisen TRIGA PLUS/TOP 1).

**XI. Ostatní:**

Další požadované podklady tvoří přílohu této žádosti.

Prohlašuji, že  nejsem osobou se zvláštním vztahem k bance  jsem osobou se zvláštním vztahem k bance.

**XII. Podpis žádosti a potvrzení externího obchodního zástupce banky:**

Potvrzuji, že hypoteční úvěr Raiffeisenbank a.s., o který žádám prostřednictvím této Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru pro fyzické osoby, mi nebyl  / byl  zprostředkován externím obchodním zástupcem banky a zároveň prohlašuji, že tento obchodní zástupce je jediný, jemuž jsem potvrzení podepsal. Identifikace obchodního zástupce:

|  |  |
|--|--|
| Společnost                                       |  |
| Jméno a příjmení                                 |  |
| Identifikace obchodního zástupce (mobil nebo IČ) |  |

Souhlasím s tím, aby v souvislosti s výše uvedeným zprostředkováním předávala Raiffeisenbank a.s. výše uvedené společnosti informace a údaje podléhající bankovnímu tajemství a ochraně dat, týkající se mé Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru pro fyzické osoby, a to konkrétně údaje o stavu jejího projednávání a schvalování, jakož i údaje týkající se smlouvy a jejího plnění, uzavřené následně na základě této mé Žádosti, a to za účelem zprostředkování a sjednání smlouvy, součinnosti při realizaci smlouvy, zejm. nastavení prvních plateb. Tento souhlas trvá po dobu 3 měsíců od jeho udělení a bude-li uzavřena v této lhůtě úvěrová smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru, trvá dále po dobu 5 let po uzavření této smlouvy.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

**Podpis žadatele**

**XIII. Prohlášení :**

(i) Souhlasím s tím, aby banka za níže uvedeným účelem shromažďovala, zpracovávala a uchovávala mé osobní údaje, vč. mého rodného čísla, a to způsobem, v rozsahu a za podmínek uvedených v Informačním Memorandu Bankovního registru

klientských informací a Nebankovního registru klientských informací (dále „Informační Memorandum“). Účelem zpracování mých osobních údajů na základě tohoto souhlasu je zajištění vzájemného informování oprávněných uživatelů Bankovního registru klientských informací (dále „BRKI“) a Nebankovního registru klientských informací (dále „NRKI“) o mé bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce a umožnění (i opakovaného) posuzování mé bonity, důvěryhodnosti a platební morálky ze strany oprávněných uživatelů BRKI a NRKI. Způsob, rozsah a podmínky vzájemného informování oprávněných uživatelů BRKI a NRKI jsou uvedeny v Informačním Memorandu.

(ii) Souhlasím s tím, aby Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ 49240901, (dále jen "Banka") získala informace o mé bonitě, platební morálce a důvěryhodnosti, které jsou nutné k posouzení mé žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru, z databázi spravovaných SOLUS, zájmovým sdružením právnických osob, IČ 69346925, se sídlem Praha 4 - Krč, Antala Staška 510/38, PSČ 140 00, (www.solus.cz), (dále jen „Sdružení SOLUS“), jehož je Banka členem. Databázemi podle předchozí věty se rozumí „Pozitivní registr sdružení SOLUS“ (též jen „Pozitivní registr“) a „Registr FO sdružení SOLUS“ (též jen „Registr FO“).

Souhlasím s tím, aby za níže uvedeným účelem:

1. Banka shromažďovala, zpracovávala a uchovávala mé osobní a další údaje (dále jen „Osobní údaje“), a to v rozsahu uvedeném v Poučení o registrech Sdružení SOLUS (též jen „Poučení“), a zejména též mé rodné číslo;
2. Banka zejména poskytla v rozsahu a za podmínek uvedených v Poučení o registrech sdružení SOLUS (též jen „Poučení“) Osobní údaje třetím osobám v rámci Pozitivního registru a aby v případě porušení smluvní povinnosti z mé strany, jehož následkem je (i) existence peněžní pohledávky Banky za mnou ve výši dvou splátek nebo (ii) existence jakékoliv peněžní pohledávky Banky za mnou déle jak 30 dnů po splatnosti, Banka poskytla v rozsahu a za podmínek uvedených v Poučení Osobní údaje třetí osobě v rámci Registru FO;
3. Banka Osobní údaje dále předávala Sdružení SOLUS, které je správcem Pozitivního registru a Registru FO, k dalšímu shromažďování, zpracovávání a uchovávání v rámci Pozitivního registru a Registru FO. Sdružení SOLUS je oprávněno využít při zpracování poskytnutých Osobních údajů služeb zpracovatele či zpracovatelů;
4. Sdružení SOLUS vytvořilo informační soubor Osobních údajů od všech členských společností, případně též společně s dalšími mými veřejně dostupnými Osobními údaji (např. Osobní údaje obsažené v Insolvenčním rejstříku), a v rámci tohoto informačního souboru Osobních údajů provádělo statistická vyhodnocení mé bonity a důvěryhodnosti;
5. Sdružení SOLUS Osobní údaje (ve formě informačního souboru včetně údajů o statistických vyhodnoceních mé bonity a důvěryhodnosti) zpřístupnilo formou on-line dotazů všem oprávněným uživatelům (členům Sdružení SOLUS) Pozitivního registru a Registru FO, tedy i Bance, a to vždy v rozsahu a za podmínek uvedeném pro každý z těchto registrů v Poučení;
6. Všichni oprávnění uživatelé Pozitivního registru anebo Registru FO, kterým byly zpřístupněny Osobní údaje, tyto používali, a to případně spolu s dalšími Osobními údaji, jež oprávněně zpracovávají.

Účelem zpracování Osobních údajů je:

- splnění povinnosti odpovědného úvěrování ze strany Banky;
- zajištění vzájemného informování oprávněných uživatelů Pozitivního registru a Registru FO o mé bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce;
- posuzování mé bonity, důvěryhodnosti a platební morálky ze strany oprávněných uživatelů Pozitivního registru a Registru FO, a to i opakovaně;
- ochrana práv Banky a ostatních členů Sdružení SOLUS.

Doba trvání souhlasu

Tyto souhlasy udělují na dobu 12 měsíců ode dne jeho udělení. V případě, že mezi mnou a Bankou bude uzavřena smlouva, udělují tyto souhlasy na dobu jejího trvání a na dobu dalších 3 let od splnění veškerých mých smluvních závazků z uzavřené smlouvy, pokud tyto závazky zaniknou řádným splněním nebo způsobem nahrazujícím řádné splnění, resp. od zániku smlouvy, pokud smluvní závazky ze smlouvy zaniknou jinak.

Potvrzují, že před podpisem výše uvedených souhlasů jsem měl(a) možnost detailně se seznámit s dokumentem „POUČENÍ o registrech Sdružení SOLUS“, jehož obsahem je: (i) vysvětlení pojmu *informační soubor*, a to zvláště pro Pozitivní registr a Registr FO, (ii) definice dalších Osobních údajů, které mohou vzniknout při zpracování, (iii) popis fungování Pozitivního registru a Registru FO, (iv) identifikace subjektů či osob, které mohou mít přístup k Osobním údajům při jejich zpracování a (v) poučení o mých právech (§ 11 a § 12 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů) a nárocích (§ 21 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů) v souvislosti se zpracováním Osobních údajů v rámci Pozitivního registru. Byl(a) jsem informován(a), že aktuální znění Poučení mohu kdykoli získat na [www.rb.cz](http://www.rb.cz), na informační lince Sdružení SOLUS 840 140 120 a na [www.solus.cz](http://www.solus.cz).

(iii) Souhlas dle bodu (i) – (ii), tohoto článku, se rovněž vztahuje na bankovní produkt – kreditní karta, která bude žadateli/ spolužadatelem, po splnění bankou stanovených podmínek, poskytnuta.

(iv) Potvrzují, že před podpisem těchto souhlasů jsem byl poučen o svých nárocích souvisejících se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona o ochraně osobních údajů. Rovněž jsem se seznámil s Informačním Memorandem, které obsahuje poučení o mých právech v souvislosti se zpracováním osobních údajů v rámci BRKI i pro účely vzájemného informování se uživatelů BRKI a/nebo NRKI, s tím, že aktuální znění Informačního Memoranda mohu kdykoli získat na [www.rb.cz](http://www.rb.cz) a pobočkách Raiffeisenbank a. s..

Tímto se zavazuji k součinnosti při předkládání dalších podkladů požadovaných bankou. Prohlašuji, že v době podání žádosti ani v uplynulých letech nebyl nařízen nebo proveden výkon rozhodnutí nebo exekuce na můj majetek. Dále prohlašuji, že

výše uvedené údaje jsou pravdivé a přesné a že jsem nezamlčel žádné další skutečnosti, které by mohly ovlivnit posuzování této žádosti bankou. Jakoukoliv změnu výše uvedených údajů se zavazuji bez zbytečného odkladu Raiffeisenbank a.s. sdělit. Zároveň souhlasím s přípravou nabídky obchodů a služeb a se zasláním případné nabídky.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Podpis žadatele**

# PŘÍLOHA PII: POTVRZENÍ O VÝŠI PRACOVNÍHO PŘÍJMU



## Potvrzení o výši pracovního příjmu

### Zaměstnanec

|                        |  |
|------------------------|--|
| Příjmení, jméno, titul |  |
| RČ / datum narození    |  |

### Zaměstnavatel

|                             |            |  |         |  |
|-----------------------------|------------|--|---------|--|
| Název                       |            |  |         |  |
| Sídlo                       |            |  |         |  |
| IČ                          |            |  |         |  |
| Počet zaměstnanců           |            |  |         |  |
| Obor činnosti               |            |  |         |  |
| Pracovní pozice zaměstnance |            |  |         |  |
| Délka pracovního poměru     | celé roky: |  | měsíce: |  |

### Příjmy / výdaje

|  |                           |  |
|--|---------------------------|--|
| <b>Průměrný čistý měsíční příjem za posledních 6 měsíců v Kč</b> |                           |  |
| Poslední mzda vyplacena v měsíci (uvedte název měsíce)           |                           |  |
| <b>Čistý měsíční příjem v Kč</b>                                 | za poslední měsíc         |  |
|  | za 1. předcházející měsíc |  |
|  | za 2. předcházející měsíc |  |
| Základní hrubá mzda ke dni vystavení potvrzení v Kč              |                           |  |
| Srážky ze mzdy v Kč  |                           |  |

### Pracovní poměr

|                        |  |   |
|------------------------|--|---|
| Typ pracovního poměru: | <input type="checkbox"/> Na dobu neurčitou | <input type="checkbox"/> Na dobu určitou do _____ |
| Zaměstnanec je         | <input type="checkbox"/> Ve zkušební době  | <input type="checkbox"/> Ve výpovědní lhůtě       |

### Za zaměstnavatele vystavil

|  |  |                   |  |
|--|--|-------------------|--|
| Příjmení, jméno                                    |  | Kontaktní telefon |  |
| Název organizace (pokud se liší od zaměstnavatele) |  |                   |  |
| Sídlo  |  | IČ                |  |

Vystaveno v .....

Dne .....

.....  
Razítko organizace + podpis výstavce



# PŘÍLOHA PIII: PŘÍLOHY K ŽÁDOSTI O ÚVĚR



Banka inspirovaná klienty

## Přílohy k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru

### A) Podklady požadované k zajištění úvěru

| Zajištění nemovitostí  |                          |
|--|--------------------------|
| <p><b>Odhad ceny</b> zpracovaný podle požadavků banky ne starší 12 měsíců obsahující mimo jiné kopie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Výpisu z katastru nemovitostí, který je v souladu se skutečností (v případě, že se jedná o bytovou jednotku, je nutné doložit výpis z katastru na bytovou jednotku a případně i na pozemek)</li> <li>- Snímku z katastrální mapy, který je v souladu s výpisem z katastru nemovitostí</li> </ul> | Originál či elektronicky |

### B) Podklady požadované k jednotlivým účelům úvěru

| Koupě nemovitosti (neplatí pro hypotéku Naruby)   |          |
|---|----------|
| Návrh (i nepodepsaný) <b>kupní smlouvy</b> či <b>smlouvy o budoucí kupní smlouvě</b>  | Originál |
| V případě požadavku na zpětné refinancování prostředků doložte <b>nabývací titul s doložkou o provedeném vkladu v katastru nemovitostí</b>  | Kopie    |
| Výstavba či rekonstrukce nemovitosti  |          |
| <b>Smlouva o dílo</b> – pouze pokud se jedná o výstavbu montovaného rodinného domu a bude uplatněn speciální způsob čerpání   | Kopie    |
| <b>Stavební povolení</b> nebo <b>ohlášení stavebních prací</b> – dokládá se až pro čerpání úvěru  | Kopie    |
| Vypořádání majetkových poměrů   |          |
| <b>Smlouva</b> či <b>dohoda</b> podepsaná všemi stranami, notářský zápis apod.  | Originál |
| Refinancování úvěru / půjčky  |          |
| <p>Refinancování úvěru od banky, stavební spořitelny či leasingové společnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Smlouva o úvěru</b> (včetně případných dodatků a uzavřené zástavní smlouvy), který má být hypotékou splacen</li> </ul> <p>Pokud je refinancován bankovní úvěr nebo úvěr od stavební spořitelny a vy nedokládáte svůj příjem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Doklad prokazující bezproblémové splácení za posledních 12 měsíců</b> – výpis z registru CBCB nebo výpis z účtu obsahující úhradu splátek úvěru a úroku (u kombinovaných úvěrů potvrzení pojišťovny o řádném placení pojistného)</li> </ul> | Kopie    |
| <p>Refinancování úvěru od jiného subjektu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Smlouva o půjčce</b> s úředně ověřenými podpisy smluvních stran (nikoliv uznání podpisů za vlastní), pokud smlouva neobsahuje úředně ověřené podpisy lze nahradit výpisem z účtu, ze kterého je patrné poskytnutí půjčky</li> <li>- v případě koupě <b>kupní smlouvu</b> s provedeným vkladem či <b>výpis z katastru nemovitostí</b></li> <li>- v případě výstavby či rekonstrukce doložte <b>čestné prohlášení</b> (formulář Raiffeisenbank a.s.)</li> </ul>  | Kopie    |
| <p><b>Vyjádření věřitele obsahující</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- souhlas věřitele s předčasnou splátkou</li> <li>- potvrzení aktuální nespáčené jistiny a číslo účtu, na který má být provedena úhrada</li> </ul>   | Kopie    |
| <p><b>Prohlášení věřitele (formulář banky)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- potvrzení o splácení dluhu v případě dluhu, který není uveden v Úvěrových registrech</li> </ul>   | Originál |

### C) Podklady k příjmům

| Příjem ze závislé činnosti  |          |
|---|----------|
| Potvrzení o výši pracovního příjmu - <b>od všech zaměstnavatelů, ne starší 60 dnů</b> (na formuláři Raiffeisenbank a.s.) a dále   | Originál |
| Příjem z podnikání dle § 7  |          |
| <p><b>Přiznání k dani z příjmů fyzické osoby</b> s kompletními přílohami za poslední zdaňovací období, potvrzené na přední straně finančním úřadem (originálním razítkem správce daně) nebo doplněné potvrzením o zaplacení daně.</p> <p>Pozn. : Pokud žádáte o neúčelový úvěr bude nutné pro čerpání úvěru doložení potvrzení vydané místně příslušným finančním úřadem o úhradě daňových povinností</p> | Kopie    |
| Příjem z pronájmu dle § 9   |          |

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  | <b>Příznání k dani z příjmů fyzické osoby</b> s kompletními přílohami za poslední zdaňovací období, potvrzené na přední straně finančním úřadem (originálním razítkem správce daně).<br>Pozn.: Pokud žádáte o neúčelový úvěr, bude nutné pro čerpání úvěru doložení potvrzení vydané místně příslušným finančním úřadem o úhradě daňových povinností   | Kopie             |
|  | <b>Nájemní smlouvy</b> - doložte v případě, že daňové příznání za předchozí zdaňovací období neobsahuje příjmy z pronájmu vztahující se k předmětné nemovitosti a nájemní vztah prokazatelně vznikl až v aktuálním zdaňovacím období   | Kopie             |
|  | V případě prokazování příjmů z nájemného smlouvami, které nejsou dosud zahrnuty do příznání k dani z příjmů doložte <b>výpisy z BÚ</b> zobrazující úhradu nájemného za poslední 3 platby   | Kopie             |
| <b>Příspěvky, sociální dávky, ostatní typy příjmů</b>  |  |                   |
|  | Doklady o vyměření ostatních příjmů (výsluhové příspěvky, příspěvky na bydlení vojáků, rodičovský příspěvek, invalidní důchody, výživné - k rozsudku doložte alespoň 3 výpisy z běžného účtu nebo ústířížky tří složenek s provedenou platbou za poslední tři měsíce, starobní důchody, trvalé náhrady za ztrátu výdělku následkem úrazu, dávky v pracovní neschopnosti)   | Kopie             |
| <b>Příjmy ze zaměstnání v zahraničí</b>  |  |                   |
|  | <b>Potvrzení o výši pracovního příjmu</b> - od všech zaměstnavatelů, ne starší 60 dnů (na formuláři Raiffeisenbank a.s.) nebo potvrzení zaměstnavatele obsahující údaje minimálně o výši příjmu a době zaměstnání žadatele. Jako další doklad jsou vyžadovány:<br>- výpisy z běžného účtu s vyplacenou mzdou za 3 měsíce nebo výplatní pásky za 3 měsíce. Výplatní pásky jsou akceptovatelné pouze v případě, že je žadatel zaměstnán v těchto zemích: Velká Británie, Irsko.<br>- výpisy z běžného účtu <b>u české banky</b> s vyplacenou mzdou za 6 měsíců | Originál<br>Kopie |
| Pozn.: Příslušné doklady k příjmům ze zahraničí musí být vždy ověřeny a kompletně přeloženy do českého jazyka tlumočnickem ze seznamu znalců a potvrzeny jeho úředním kulatým razítkem (v případě, že se text na předložených podkladech opakuje, např. výpisy z účtu, výplatní pásky apod., stačí doložit přeložení do českého jazyka pouze u jednoho z těchto podkladů). |  |                   |
| <b>Příjem kalkulovaný ze společnosti s ručením omezeným (Přidaná hodnota)</b>  |  |                   |
|  | <b>Příznání k dani z příjmů právnické osoby včetně přílohy č. 1 II. oddílu</b> potvrzené na první straně finančním úřadem (originálním razítkem správcem daně).<br>Pozn.: Pro čerpání hypotečního úvěru bude nutné doložení potvrzení vydané místně příslušným finančním úřadem o úhradě daňových povinností   | Kopie             |

#### **D. Zvláštní podklady požadované od cizinců**

|   |   |          |
|---|---|----------|
|   |   |          |
|   | <b>Doklad prokazující délku pobytu na území ČR</b>                              | Originál |
|   | <b>Výpis z úvěrového registru</b> (pokud v zemi původu úvěrový registr funguje) |          |
| Poznámky: (příp. další doklady dle požadavku banky) |   |          |

Vysvětlivky:

1. Pokud je požadována **KOPIE**, musí být předložen k nahlédnutí **ORIGINÁL**.
2. Vdané/ženatí žadatelé musí vždy žádat o úvěr společně, pokud nemají zrušeno, nebo modifikováno Společné jmění manželů. V tomto případě je nutné doložit **Rozhodnutí soudu o vypořádání SJM** nebo **Dohodu o zúžení SJM sepsanou formou notářského zápisu**.