

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH
BUDĚJOVICÍCH**

EKONOMICKÁ FAKULTA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

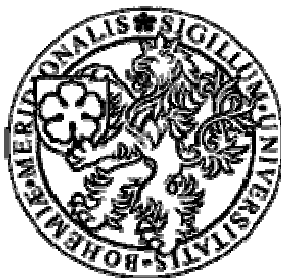
2010

Bc. Vendula Pešková

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta
Katedra účetnictví a financí

Studijní program: B 6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku



DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vývoj hypoték a podmínek pro schválení úvěru pro fyzické osoby

Vedoucí diplomové práce
Ing. Liběna Kantnerová

Autor
Bc. Vendula Pešková

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Ekonomická fakulta
Katedra účetnictví a financí
Akademický rok: 2008/2009

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Vendula PEŠKOVÁ**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**

Název tématu: **Vývoj hypoték a podmínek pro schválení úvěru pro fyzické osoby**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Porovnání podmínek pro získání hypotečního úvěru u více bankovních institucí vyhodnocení šetření mezi lidmi a zhodnocení současného stavu hypotečního bankovníctví v ČR a jeho předpokládaný vývoj.

Osnova:

1. Hypoteční úvěry pro FO, jejich financování, charakteristické rysy
2. Bankovní ústavy a jejich postavení v rámci bankovního sektoru v rámci hypotečního bankovníctví v ČR
3. Analýza mezi veřejností - hypoteční úvěry na přímo x finanční poradenské skupiny, co lidé preferují - typ produktu, fixace, hypoteční úvěr - před krizí a po krizi
4. Shrnutí a zhodnocení šetření mezi lidmi pomocí dotazníků, získání informací z peněžního ústavu, zhodnocení stavu a budoucího vývoje v ČR

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

50 - 60 stran

Forma zpracování diplomové práce:

tištěná

Seznam odborné literatury:

Pavelka, F., Opltová, R.: Jak správně na hypotéky. Praha: CONSULTINVEST, 2003

Dušek, P.: Právo hypotečního úvěrování. Praha: C. H. Beck, 2001

Vedoucí diplomové práce:

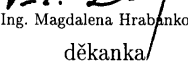
Ing. Liběna Kantnerová
Katedra účetnictví a financí

Datum zadání diplomové práce:


5. března 2009

Termín odevzdání diplomové práce:

30. dubna 2010


prof. Ing. Magdalena Hrabanková, CSc.
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (1)
370 05 České Budějovice


prof. Ing. František Štřeleček, CSc., Dr.h.c.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 5. března 2009

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Vývoj hypoték a podmínek pro schválení úvěru pro fyzické osoby“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu literatury.

Souhlasím, aby práce byla uložena ve Fakultní vědecké knihovně Ekonomické fakulty v Českých Budějovicích a zpřístupněna ke studijním účelům.

Prohlašuji, že v souladu s §47b zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění, souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích, 26. dubna 2010

.....
Bc. Vendula Pešková

Poděkování

Děkuji vedoucí diplomové práce, Ing. Liběně Kantnerové, za odborné vedení, praktické rady a připomínky při zpracování diplomové práce. Současně děkuji zaměstnancům Raiffeisenbank, a. s., ČSOB, a. s. a KB, a. s. za poskytnuté informace.

OBSAH

OBSAH.....	7
1 ÚVOD.....	9
2 BANKOVNÍ ÚSTAVY A JEJICH POSTAVENÍ V RÁMCI BANKOVNÍHO SEKTORU V RÁMCI HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČR	11
2.1 BANKOVNÍ SYSTÉM.....	11
2.2 OBCHODNÍ BANKY	14
2.3 STRUKTURA BANKOVNÍCH ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ	16
3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	17
3.1 DEFINICE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	17
3.1.1 ZÁSTAVNÍ PRÁVO	18
3.2 VLASTNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	18
3.3 RPSN	20
3.4 DRUHY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	20
3.4.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY DLE ÚČELU VYUŽITÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	20
3.4.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY DLE ZPŮSOBU SPLÁCENÍ	21
3.4.3 JINÉ DĚLENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	21
3.5 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	22
3.5.1 DEFINICE HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ	22
3.5.2 SPLATNOST A ÚROČENÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ.....	23
3.6 PRŮBĚH A POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU, ČERPÁNÍ A SPLÁCENÍ	24
3.6.1 JEDNÁNÍ KLIENTA S BANKOU	24
3.6.2 ŽÁDOST O HYPOTEČNÍ ÚVĚR	24
3.6.3 BONITA KLIENTA	25
3.6.3.1 ÚVĚROVÝ (BANKOVNÍ) REGISTR	26
3.6.4 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	26
3.6.4.1 VYMEZENÍ NEMOVITOSTI PRO ÚČELY HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ	27
3.6.4.2 POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI	28
3.6.4.3 ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ.....	29
3.6.5 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	29
3.6.5.1 PŘEDMĚT ÚVĚROVÉ SMLOUVY (HYPOTEČNÍ ÚVĚR).....	30
3.6.5.2 NEDODRŽENÍ PLÁNU ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	30
3.6.6 SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	31
3.6.6.1 MOŽNOSTI PŘEDČASNÉHO SPLÁCENÍ	31
4 METODIKA PRÁCE	33

5 POPIS VYBRANÝCH BANK.....	34
5.1 RAIFFEISENBANK, A.S.	34
5.1.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE	34
5.1.2 RBCZ V ČÍSLECH.....	34
5.1.3 HYPOTEČNÍ PRODUKTY RBCZ	35
5.2 ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S.....	37
5.2.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE	37
5.2.2 ČSOB V ČÍSLECH	37
5.2.3 HYPOTEČNÍ PRODUKTY.....	38
5.3 KOMERČNÍ BANKA, A. S.	40
5.3.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE	40
5.3.2 KB V ČÍSLECH	40
5.3.3 HYPOTEČNÍ PRODUKTY.....	41
6 VZNIK FINANČNÍ KRIZE	43
6.1 DOPAD FINANČNÍ KRIZE.....	43
6.2 POROVNÁNÍ ÚROKOVÝCH SAZEB DLE LTV	45
7 SAMOSTATNÉ ŠETŘENÍ MEZI TÁZANÝMI KLIENTY A POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH BANK Z HLEDISKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	48
7.1 VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ.....	48
7.2 POROVNÁNÍ DŮLEŽITÝCH KRITÉRIÍ PŘI ZVOLENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU U JEDNOTLIVÝCH BANK.....	60
7.2.1 ZHODNOCENÍ VYBRANÝCH KRITÉRIÍ	68
7.3 UKÁZKA POROVNÁNÍ ÚROKOVÝCH SAZEB NA PRAKTICKÝCH PŘÍKLADECH.....	70
7.3.1 UKÁZKOVÝ PŘÍKLAD Č. 1	70
7.3.1.1 ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ	72
7.3.2 UKÁZKOVÝ PŘÍKLAD Č. 2.....	73
7.3.2.1 ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ	75
8 NÁVRH NA ZLEPŠENÍ PROCESU SCHVALOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	76
8.1 RYCHLOST SCHVÁLENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	76
8.2 KOMUNIKACE MEZI KLIENTEM A HYPOTEČNÍM PORADCEM	77
8.3 FORMA KOMUNIKACE MEZI BANKOU A KLIENTEM	78
9 ZÁVĚR.....	79
10 SUMMARY	83
11 PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY	85
12 SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A SCHÉMÁT	87
13 PŘÍLOHY	88

1 Úvod

Hypotékou rozumíme zpravidla vysokou částku peněz vypůjčenou od banky, nejčastěji na koupi nemovitosti, rekonstrukci, výstavbu či refinancování úvěru. Hypotéka také znamená zavázat se na dlouhou část života. Na druhou stranu je to ale velká možnost získat něco nákladného a poměrně rychle. Pokud člověk nezdědí nějaké bydlení po svých rodičích či prarodičích nebo nezdědí velký finanční obnos, je téměř nemožné obstarat si vlastní bydlení bez pomoci bankovního institutu. Například průměrně vydělávající mladé rodiny by si stěží našetřily v brzké době na dům či koupi nového bytu. Hypotéka se tak postupně stala oblíbenou a běžnou záležitostí.

Ovšem v době, kdy se naplno projevil dopad finanční krize, se objem poskytnutých hypoték prudce snížil. Banky začaly zpřísnovat kritéria schválení úvěru a lidé začali šetřit.

Cílem mé diplomové práce je porovnání podmínek pro získání hypotečního úvěru u více bankovních institucí, vyhodnocení šetření mezi lidmi a zhodnocení současného stavu hypotečního bankovníctví v ČR a jeho předpokládaný vývoj.

Teoretická část práce je rozdělena do několika úseků. Nejdříve popisují bankovní ústavy a jejich postavení v bankovním sektoru v rámci hypotečního bankovníctví v České republice. Dále objasňuji, co vše zahrnuje hypoteční úvěr pro fyzické osoby, jeho financování, uvádím charakteristické rysy úvěru, popisují průběh, poskytnutí a schválení hypotečního úvěru, čerpání a nakonec splácení úvěru.

V analytické části práce stručně charakterizují tři vybrané bankovní instituce a dále popisují jednotlivé druhy nabízených hypotečních úvěrů. Pro svoji diplomovou práci jsem si vybrala následující bankovní ústavy: Raiffeisenbank, a. s., Československou obchodní banku, a. s. (dále již jen ČSOB, a. s.) a Komerční banku, a. s. (dále již jen KB, a. s.) V dalším úseku popisují vznik finanční krize a její dopad na bankovní domy. Pro porovnání uvádím ve své práci také přehled úrokových sazeb jednotlivých bank ve formě tabulek. Také jsem se věnovala analýze vztahu veřejnosti k hypotečním úvěrům pomocí dotazníkového šetření. Zjišťovala jsem, co lidé preferují,

zda-li úvěry na přímo, nebo raději zvolí zdlouhavější cestu a úvěr hledají pomocí finančního poradce. Dále jsem zjišťovala, o jaký typ produktu mají zájem, délku fixace a další důležitá kritéria, která ovlivňují budoucího klienta při výběru vhodného bankovního institutu, který by financoval záměr klienta, kterým může být koupě vlastního bydlení, výstavba, rekonstrukce, refinancování z jiné banky, atd. Na základě tohoto dotazníkového šetření jsem udělala vyhodnocení a poté konstruovala návrh na zlepšení procesu schvalování hypotečních úvěrů. V této části jsem se zaměřila na 3 hlavní oblasti. A to zlepšení procesu schvalování a následné správy hypotečního úvěru, rychlost schválení hypotečního úvěru, komunikace mezi klientem a hypotečním poradcem a formu komunikace mezi bankou a klientem. Dále pro porovnání podmínek hypoték uvádím 2 praktické příklady v rámci tří vybraných bankovních institucí, na nichž ukazují výhody a nevýhody jednotlivých bank. V závěru je vybrána banka, která je pro klienta nejperspektivnější.

2 Bankovní ústavy a jejich postavení v rámci bankovního sektoru v rámci hypotečního bankovníctví v ČR

2.1 Bankovní systém

Bankovní systém (národní bankovní soustava) je souhrn všech bank ve státě a také pravidel a norem k usměrňování jejich vztahů. Je determinován ekonomickým prostředím a právním systémem, tradicemi atd. Národní bankovní soustava má pak i vazbu na mezinárodní bankovní instituce.

Formy uspořádání bankovní soustavy

Klasifikace bankovních systémů obvykle vychází z hlediska, jaké bankovní produkty (obchody) mohou jednotlivé banky nabízet (provádět). Často se setkáme s tím, že uvedené hledisko se koncentruje do dvou pohledů na bankovní systémy, které se potom člení ze dvou hledisek:

- Podle toho, zda existuje či nikoliv v daném bankovním systému centrální banka se svými makroekonomickými funkcemi se rozdělují bankovní systémy na jednostupňové a dvoustupňové. Dvoustupňová bankovní soustava je založena na oddělení makroekonomické funkce, kterou zabezpečuje centrální banka a mikroekonomické funkce, která je doménou sítě komerčních bank. Za hlavní cíl centrální banky se obvykle považuje dosahování měnové stability, komerční banky naopak provádějí svoji činnost na ziskovém principu.
- Podle rozsahu oprávnění jednotlivých bank k provádění bankovních obchodů neboli podle institucionálních vazeb mezi komerčním a investičním, členíme bankovní systémy na univerzální a oddělené (specializované).

(Jánešová, 2001)

Podle Šedové (2001) bankovní systém tvoří souhrn všech bank a vztahů mezi nimi. Je determinován ekonomickým prostředím a právním systémem, tradicemi atd. Bankovní systém lze dělit podle různých hledisek. Podle makroekonomických a mikroekonomických funkcí členíme bankovní systém na jednostupňový a dvoustupňový. V tržních ekonomikách převládá dvoustupňový bankovní systém. V tomto systému je centrální banka se svými makroekonomickými funkcemi institucionálně oddělena od obchodních bank, které zajišťují mikroekonomické cíle. Hlavním cílem centrální banky je zajišťování cenové stability, zatímco obchodní banky podnikají na základě ziskového principu.

(Šedová, 2001)

Hlavní úlohou bank je koncentrace úspor a jejich přeměna ve specifický druh kapitálu, tzv. zápůjční kapitál. Spolu s pojišťovnami, spořitelny, úvěrovými družstvy, rizikovým kapitálem, leasingovými firmami atd. tvoří systém finančních zprostředkovatelů.

(Kroh, 1999)

Banka jako specifický podnikatelský subjekt

Činnost obchodních bank jako zvláštních podnikatelských subjektů je upravena samostatným zákonem. Potřeba specifické právní úpravy je dána tím, že banky přijímají peněžní vklady od veřejnosti s podmínkou, že je na požádání nebo po určité době vyplatí.

Specifika bank jako podnikatelských subjektů se projevují:

- v právní úpravě postavení bank jako obchodních společností,
- v jejich celkové funkci, kterou plní v ekonomice (kupř. v období transformace),
- v definování banky jako finančního zprostředkovatele, který provádí zprostředkování pohybu finančních prostředků mezi jednotlivými ekonomickými subjekty. Zprostředkování je založeno na přijímání vkladů a

poskytování úvěrů z těchto vkladů, a to na vlastní účet zprostředkovatele.
(Šedová, 2001)

Obchodní banky jsou podniky specializované na obchodování s penězi a na poskytování služeb spojených s úschovou a pohybem peněžních fondů mezi různými ekonomickými subjekty. Zvláštnosti jejich podnikání spočívají jednak v předmětu podnikání, jímž jsou peníze, jednak ve způsobu podnikání s nimi, jehož obecnou charakteristikou je obchod s dluhy.

Podle Petrjánošové (2000) banka vzniká na základě povolení působit jako banka uděleného Českou národní bankou. Povolení působit jako banka může obsahovat vymezení rozsahu povolené činnosti a stanovení podmínek, které musí banka splnit před zahájením kterékoliv povolené činnosti, popřípadě je dodržovat při výkonu kterékoliv povolené činnosti. Přijímání vkladů a poskytování úvěrů patří k povinným činnostem bank, z ostatních zákonem stanovených činností si banka může volit.
(Petrjánošová, 2000)

Typy bankovních obchodů podle druhů výnosů, kterých banka docílí:

- Obchody na základě úrokových rozdílů – **aktivní a pasivní úvěrové obchody**, při nichž banka využívá úrokovou marži (přijímání depozit, poskytování úvěrů).
- Obchody se službami – nazývané rovněž **bilančně neutrální obchody**. Jsou to především služby platebního styku, investiční poradenství, nákup a prodej cenných papírů, devizové obchody a poradenství v nejširším slova smyslu. Banka za ně nepřijímá úroky, ale různé druhy poplatků.
- Vlastní obchody – banky provádějí obchody na vlastní účet. Jde o nákup a prodej cenných papírů, devizové obchody, obchody se vzácnými kovy, emisní obchody. Tyto obchody se odrážejí v bilanci a banky při nich dosahují obchodního zisku.

(Půlpánová, 2007)

Hypoteční banka vstupuje při realizaci hypotečních obchodů do následujících ekonomických vztahů:

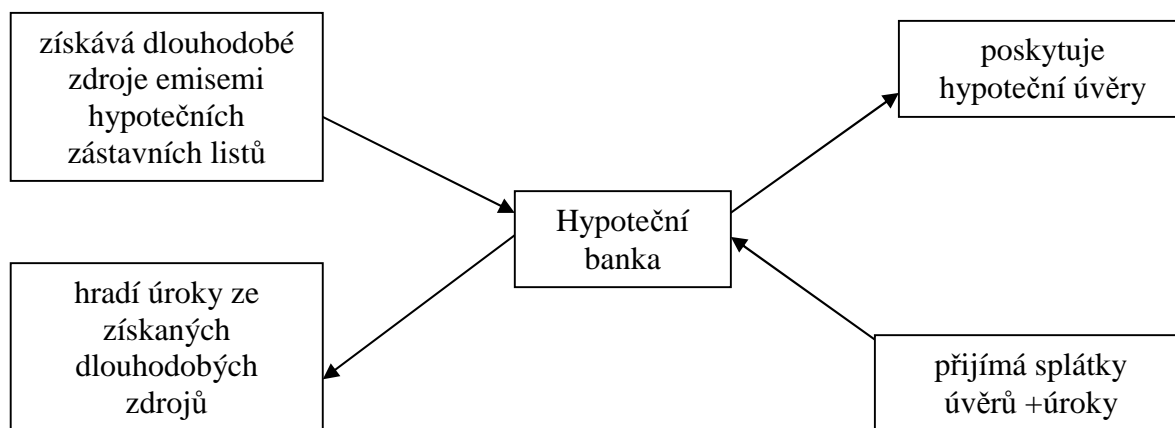


Schéma 1.
(Šedová, 2001)

2.2 Obchodní banky

Obchodní banky jsou nejvýznamnějším zprostředkovatelem na finančním trhu. Úvěry poskytované bankami jsou pro podniky, ale i další subjekty zcela nepostradatelným finančním zdrojem. Změny v nabídce úvěrů obchodních bank nebo změny v cenách úvěrů citelně ovlivňují růst ekonomiky a její hlavní indikátory – nezaměstnanost, inflaci apod. Neméně významná je role obchodních bank v oblasti platebního styku, zajišťovacích operací, vkladů, spoření a dalších činností.

Dělení obchodních bank

Obchodní banky lze členit do skupin podle různých hledisek, kterými mohou být:

- velikost základního kapitálu, bilanční sumy a pobočkové sítě;
- typ bankovní licence;
- převažující služby;
- právní postavení a charakter vlastnictví;
- způsob vzniku.

Organizace banky

Banka musí mít statutární orgán a dozorčí radu. Pravomoc statutárního orgánu a dozorčí rady musí být uvedeny ve stanovách. Člen statutárního orgánu banky nesmí být současně statutárním orgánem nebo členem statutárního orgánu nebo členem dozorčí rady jiné právnické osoby, která je podnikatelem. Zákonem o bankách je vymezena rovněž odpovědnost členů statutárního orgánu banky za škody, které vzniknou věřitelům banky v důsledku porušení právních předpisů a ve stanovách stanovených povinností členů statutárního orgánu banky.

(Freiberg, 2000)

Mezibankovní spolupráce

Obchodní banky jsou součástí bankovního systému nejen proto, že mají společnou banku bank – centrální banku, nýbrž také proto, že vzájemně spolupracují. Nejdůležitější formou spolupráce je mnohostranné vypořádání vzájemných pohledávek – mají zřízený společný clearing. V České republice funguje clearing v rámci České národní banky. Na konci každého dne se platební zákazníků banky A určené k deponování v bance B sečtou a postaví proti součtu všech platebních příkazů zákazníků banky B určených k deponování v bance A. Vypořádat se musí jen rozdíl obou součtů. Obě banky si pak mohou udělat příslušné záznamy na individuálních účtech svých klientů. Přesun hotovosti mezi bankami není nutný, ledaže existuje čistý transfer hotovosti od zákazníků jedné banky k zákazníkům jiné banky. Moderní

bankovní clearingy fungují na elektronickém základě, původní šeky ustupují elektronicky zadávaným platebním příkazům.

(Ježek, 2002)

2.3 Struktura bankovních úvěrových produktů

Poskytování úvěrů patří mezi nejdůležitější obchody komerčních bank. Banky poskytují celou řadu různých úvěrů, a proto provést v obecné rovině jejich systematizaci není jednoduchou záležitostí. Složitost systematizace vyplývá z toho, že existuje řada relevantních hledisek, podle kterých lze tyto produkty třídit.

Jednotlivé přístupy k členění úvěrů se liší tím, která hlediska považují za primární a která naopak jako doplňující. V tomto směru jsou patrné rozdíly mezi jednotlivými zeměmi vyplývající z rozdílných zvyklostí a účetních předpisů, ale existují rozdíly i mezi jednotlivými bankami.

Při vědomí výše uvedených problémů můžeme provést systematizaci základních bankovních úvěrových produktů, která je znázorněna na schématu.

Přehled základních druhů úvěrových produktů:

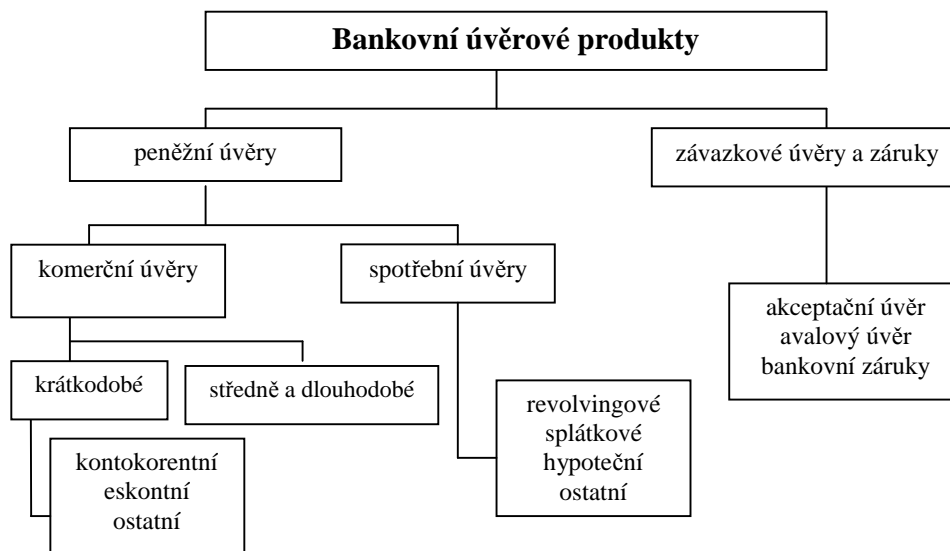


Schéma 2.

(Dvořák, 1999)

3 Hypoteční úvěr

3.1 Definice hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry jsou hlavním produktem hypotečního bankovníctví. Subjekty tohoto bankovníctví mohou být hypoteční banky či dceřinné společnosti bank specializované na hypoteční obchody. Produkty hypotečního bankovníctví mohou nabízet i univerzální banky za podmínky odděleného vedení těchto produktů.

(Freiberg, 2000)

Hypoteční úvěry vznikly ze skupiny úvěrů, jejichž splacení bylo zajišťováno zástavami k nemovitostem. Tomu odpovídá i definování hypotečních úvěrů.

Hypoteční úvěr v širším slova smyslu jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Hypoteční úvěr v užším slova smyslu je chápán jako úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti, který je zajištěný zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti.

(Jánešová, 2001)

Hypotečním úvěrem se rozumí úvěr, který je poskytnut na investice, výstavbu, pořízení nemovitosti (i rozestavěné), který je kryt zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti na území České republiky, dále i konsolidace pohledávky (dříve vzniklým zástavním právem, nebo omezením převoditelnosti nemovitosti, jestliže tato pohledávka v důsledku použití hypotečního úvěru zanikne).

(Šedová, 2001)

Definicí Kroha (1999) je v podstatě dáno, na co lze hypoteční úvěr použít. Především je to:

- Koupě nemovitosti.
- Získání podílu na vlastnictví nemovitosti. Typickým příkladem je použití hypotečního úvěru při dědickém řízení, kdy je více dědiců nemovitosti a jeden z nich chce vyplatit ostatní, nebo vyplacení druhého z manželů při rozvodovém řízení. (Nepatří sem však např. možnost nákupu akcií na hypoteční úvěr, protože vlastnická práva spojená s akciemi jsou spojena s podnikem, nikoli s konkrétní nemovitostí.

- Oprava, rekonstrukce a modernizace existující nemovitosti, výstavba nové nemovitosti nebo zvětšení stávající nemovitosti přístavbou, zástavbou nebo vestavbou
- Splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru, pokud se jedná o úvěr na pořízení nemovitosti.

(Kroh, 1999)

3.1.1 Zástavní právo

Podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je, že ke dni uzavření smlouvy o tomto úvěru na nemovitosti nevázne zástavní právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva zřízeného ve prospěch stavební spořitelny.

(Šedová)

Zástavním právem rozumíme závazek majitele nemovitosti, kterým dává právo věřiteli domáhat se uspokojení své pohledávky – v případě řádného a včasného nesplnění závazků ze strany dlužníka – z věci zastavené.

(Jánešová, 2001)

3.2 Vlastnosti hypotečních úvěrů

Dvě významné vlastnosti hypotečního úvěru jsou : jeho maximální výše a maximální možná délka splatnosti

Maximální výše hypotečního úvěru

Ze samotného charakteru hypotečního úvěru vyplývá, že jeho výše nemůže překročit hodnotu nemovitostí, které slouží jako zástava. Poskytnutím vyšší částky by byla ohrožena jeho návratnost.

(Šedová, 2001)

V případě, že by se příjemce hypotečního úvěru (hypoteční dlužník) stal platebně neschopným a nebyl dále schopný hypoteční úvěr splácet, může hypoteční banka na základě zástavního práva nesplacený dluh uhradit z výnosu prodeje této nemovitosti.

(Kroh, 1999)

Za hlavní faktory ovlivňující výši úvěru lze označit:

- a) obvyklou cenu zastavené nemovitosti,
- b) doloženou výši a účel investice do nemovitosti,
- c) platební schopnost klienta.

(Šedová, 2001)

Splatnost hypotečního úvěru

Pokud jde o délku splatnosti, je pro hypoteční úvěr typická dlouhá doba splatnosti. Patnáct, dvacet i třicet let. Vyplývá to z toho, že hypoteční úvěr je kryt nemovitostí, tj. věcí která má dlouhou dobu životnosti a má dlouhodobě trvalou hodnotu.

Délka trvání hypotečního úvěru má pro jeho příjemce (hypotečního dlužníka) výhodu, že snižuje měsíční pravidelné splátky hypotečního úvěru a tak zároveň snižuje i finanční zatížení rozpočtu tohoto dlužníka.

Platí pravidlo: čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší jsou jeho pravidelné měsíční splátky. Toto pravidlo, jako vše v životě, má i svou druhou stránku. Z hypotečních úvěrů se platí úroky stejně jako ze všech ostatních úvěrů. Čím delší je doba splatnosti, tím více se zaplatí na úrocích.

(Kroh, 1999)

3.3 RPSN

RPSN, tedy **Roční Procentní Sazba Nákladů**, udává procenta z dlužné částky, které musí spotřebitel zaplatit za období jednoho roku v souvislosti s úvěrem či půjčkou, jejich správou a dalšími výdaji spojenými s jejich čerpáním, tedy veškeré náklady, které jsou s tou kterou půjčkou spojeny. Úrok ukazuje pouze cenu vypůjčených peněz, nejsou v něm tedy zahrnuty ostatní náklady, kdežto RPSN v sobě nese veškeré náklady s půjčkou či úvěrem spojené:

- poplatky za uzavření smlouvy (administrativní poplatky),
- poplatky za správu úvěru,
- poplatky za vedení účtu,
- poplatky za převody peněžních prostředků,
- pojištění schopnosti splácet apod.
- pojištění nemovitosti

[11]

3.4 Druhy hypotečních úvěrů

3.4.1 Hypoteční úvěry dle účelu využití hypotečního úvěru

- účelové a
- neúčelové, tzv. americká hypotéka

Účelové hypoteční úvěry musí klient použít pouze na předem definované účely.

Účelovou (klasickou) hypotéku lze získat na tyto záměry:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku
- výstavba nemovitosti

- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů - SMJ, vypořádání dědictví atd.)

Neúčelový hypoteční úvěr, americká hypotéka, nemá pro klienta v užití žádná omezení. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa. Úrokové sazby se pohybují zhruba o 2 % výše, podmínkou je zastavení nemovitosti.

3.4.2 Hypoteční úvěry dle způsobu splácení

- **Anuitní** (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky)
- **Progresivní** (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují)
- **Degresivní** (klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje)

3.4.3 Jiné dělení hypotečních úvěrů

rozdělení dle Půlpánové (2007):

Z hlediska času:

- krátkodobé úvěry: doba splatnosti do jednoho roku
- střednědobé úvěry: se splatností od jednoho roku do čtyř let
- dlouhodobé úvěry: se splatností od pěti let a výš.

Krátkodobé a střednědobé hypoteční úvěry, i když jsou v menšině, jsou využívány zejména při opravách a rekonstrukcích již existujících nemovitostí. Rozhodující většinou představují hypoteční úvěry dlouhodobé, se splatností delší jak čtyři roky.

Nejvýhodnější jsou při tom hypoteční úvěry s dobou splatnosti mezi 10 až 20 lety. Vyplývá to ze vztahů mezi velikostí splátky a velikostí úroků a dobou splatnosti.

Z hlediska úvěrovaného objektu se hypoteční úvěry dělí na dvě velké skupiny:

- hypoteční úvěry poskytované na bytové účely
- hypoteční úvěry poskytované na účely nebytové

Tyto dva druhy hypotečních úvěrů se od sebe obvykle liší podmínkami, za kterých jsou poskytovány. Hypoteční úvěry poskytované na investice do bydlení, tedy na bytové účely, jsou většinou poskytovány za příznivějších úvěrových a úrokových podmínek, než úvěry na účely nebytové.

(Půlpánová, 2007)

3.5 Hypoteční zástavní listy

3.5.1 Definice hypotečních zástavních listů

Vydávat hypoteční zástavní listy mohou jen hypoteční banky mající licenci k této činnosti od ČNB.

(Freiberg, 2000)

Hypoteční úvěry jsou svou povahou úvěry dlouhodobé. Pro hypoteční banky tak představují dlouhodobé pohledávky, dlouhodobě investované prostředky. Aby se hypoteční banky nedostávaly do problémů se svou finanční rovnováhou a se svou likviditou, je zapotřebí, aby proti hypotečním úvěrům staly odpovídající dlouhodobé zdroje jejich poskytování. Takovýto zdroj představují výnosy z vydávání a prodeje hypotečních zástavních listů.

(Jánešová, 2001)

Hypoteční zástavní list představuje podle zákona dluhopis, jehož jmenovitá hodnota, včetně úroků, je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Patří k nejméně rizikovým cenným papírům.

Banky mají povinnost řádně evidovat pohledávky sloužící k řádnému krytí hypotečních zástavních listů a jiné hodnoty sloužící jako krytí náhradní. Cílem této

povinnosti je vytvořit podmínky pro usnadnění kontroly, zda banky dodržují zákonem stanovený mechanismus fungování hypotečního bankovníctví.

Bezpečnost hypotečních zástavních listů z pohledu investora je několikanásobně zajištěna následujícími garancemi:

- hypoteční zástavní listy mohou vydávat pouze hypoteční banky, tj. banky, které získaly od ČNB licenci pro vydávání hypotečních zástavních listů,
- emise a obchodování s hypotečními zástavními listy podléhají státnímu doзору na kapitálovém trhu (KCP),
- hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů a zajištěny zástavním právem k nemovitostem,
- banka má přednostní právo na uspokojení svých pohledávek z výtěžku prodeje zastavené nemovitosti v případě, dlužník není schopen splácet hypoteční úvěr,
- majitelé hypotečních zástavních listů mají při úpadku banky přednostní právo na uspokojení svých pohledávek,
- hypoteční banka je akciovou společností, a proto za splnění svých závazků ručí svým majetkem.

(Šedová, 2001)

3.5.2 Splatnost a úročení hypotečních zástavních listů

Hypoteční zástavní listy jsou vydávány na určitou předem stanovenou dobu, tzn. vyznačují se datem splatnosti. Délka splatnosti je v různých zemích různá a je závislá na makroekonomických ukazatelích daného trhu, na jeho stabilitě.

V ČR jednotlivé hypoteční banky přistoupily k emisím se splatností pětiletou, což se jeví jako optimální kompromis mezi požadavkem co nejdělsí možné fixní úrokové sazby a rizikem vyplývajícím ze značné volatility českého trhu.

Pro hypoteční zástavní listy jsou typické pravidelné výplaty kuponů. Podle emisních podmínek jsou vypláceny zpravidla v ročních nebo půlročních intervalech. Úroky

z hypotečních zástavních listů se stanoví nejčastěji jako pevné po celou dobu jejich splatnosti.

Výše úrokových sazeb s hypotečních zástavních listů má rozhodující význam při stanovování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Úrok z hypotečních úvěrů je konstruován takto:

$$\text{úrok z hypotečních úvěrů} = \text{úrok z hypotečních zástavních listů} + \text{bankovní marže}$$

(Šedová, 2001)

3.6 Průběh a poskytnutí hypotečního úvěru, čerpání a splácení

3.6.1 Jednání klienta s bankou

Aby klient mohl získat od banky úvěr, musí se obrátit s odpovídající žádostí na příslušnou banku. Žádost o úvěr, jak ústní, tak písemná, tvoří základ pro prověření úvěruhodnosti a úvěruschopnosti příjemce úvěru, uzavření smlouvy o úvěru, uzavření smluv o zajištění úvěru.

Předmětem ústního jednání je především projednání výše úvěru, druhu, účelu, předpokládané splatnosti úvěru, nabízených a požadovaných záruk úvěru.

(Půlpánová, 2007)

3.6.2 Žádost o hypoteční úvěr

Výchozím bodem úvěrového vztahu mezi bankou a klientem, který předchází uzavření úvěrové smlouvy, je žádost o úvěr, kterou předkládá žadatel v pobočce banky, u které zamýšlí čerpat úvěr. K tomuto účelu obvykle banky mají speciální formuláře, které usnadňují klientovi sestavit žádost tak, aby obsahovala včetně příloh veškeré podstatné údaje, které zřejmě banka požaduje.

(Dvořák, 1999)

Písemná žádost o poskytnutí úvěru obvykle obsahuje: údaje o klientovi, požadovaný druh úvěru, částku a měnu úvěru, dobu splatnosti, způsob splácení, způsob zajištění, účel použití, podnikatelský záměr, údaje o finanční situaci klienta, údaje o čerpaných úvěrech a obchodních spojeních k jiným bankám.

(Půlpánová, 2007)

3.6.3 Bonita klienta

Jedním z nejdůležitějších ukazatelů, které rozhodují o podmínkách úvěru, případně o samotném schválení či neschválení hypotéky, je bonita klienta. Na bonitě klienta závisí, jestli hypotéku dostane, nebo nikoli.

[4]

Banka při poskytování úvěrů nebo při vstupu do závazku za klienta podstupuje riziko, že budoucí finanční situace dlužníka nezajistí splacení úvěru nebo splnění závazku klienta. Banka proto před uzavřením úvěrové smlouvy nebo jiné jí podobné smlouvy vždy pečlivě hodnotí bonitu dlužníka a reálnost jeho dalších perspektiv.

(Jánešová, 2001)

Dle Šedové (2001) platební schopnost klienta představuje schopnost klienta splácet hypoteční úvěr. Prokazuje se porovnáním jeho příjmů a nezbytných výdajů s velikostí splátek hypotečního úvěru. Metodika jednotlivých hypotečních bank se v posuzování platební schopnosti klienta liší, neboť nemá konkrétní oporu v žádné právní normě a záleží tedy na bance a jejím vztahu k riziku, jak tuto metodiku sestaví.

(Šedová, 2001)

Důležitou roli při výpočtu bonity klienta hrají jeho příjmy. Čím vyšší příjmy žadatel o hypotéku dokladuje, tím je jeho šance na dobrou bonitu vyšší (dnes je sice možné dostat i hypotéku bez dokladování příjmů, úroky jsou však o dost vyšší). U klienta s příjmy ze závislé činnosti klient potřebuje doložit potvrzení o příjmech za několik měsíců zpátky, podnikatelé předkládají daňové přiznání apod. Všechny příjmy je nutné dokladovat. Vyšší šance na lepší bonitu má klient se spolužadatelem.

Příjmy však nejsou to jediné, co bonitu ovlivňuje. Úlohu sehrávají všechny výdaje klienta a to, co mu po jejich odečtení od příjmů zůstane. Jsou to pravidelné měsíční výdaje, jako je pojištění, leasing, splátky jiných úvěrů apod.

Dalším výdajem, který ovlivní bonitu klienta, je výše měsíční splátky. Tu ale může samotný klient také ovlivnit, a to jak výší samotného úvěru, tak délkou splácení hypotéky a úrokovou sazbou. Úrokovou sazbu sice určuje banka, ale klient ji může ovlivnit například dobou fixace, samotnou bonitou a rovněž předmětem a způsobem zajištění hypotéky.

[4]

3.6.3.1 Úvěrový (bankovní) registr

Bankovní registr je také nesmírně mocným nástrojem. V zásadě se jedná o databázi v rámci EU, ve které se uchovávají údaje o úvěrových stycích bank.

[5]

Pro stanovení bonity žadatele banka posuzuje jeho úvěrovou historii a platební morálku. K tomu banka může využít údaje z úvěrových registrů. Z nich lze zjistit informace o prodlení se splátkami úvěrů, leasingu nebo třeba o opožděných platbách mobilním operátorům. V registrech jsou zahrnuty informace o všech existujících i splacených úvěrových závazcích klienta. Banka pozitivně ohodnotí žadatele, pokud všechny existující i minulé závazky pravidelně splácí (resp. splácel). Naopak, pokud má žadatel špatnou platební morálku, má to na jeho bonitu negativní vliv.

[6]

3.6.4 Zajištění hypotečního úvěru

- ručení (posuzování osoby ručitele je obdobné jako u posuzování osoby dlužníka),
- zřízení zástavního práva (písemné uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva),
- práva a povinnosti smluvních stran a důsledky jejich nedodržení,

- jasné vymezení předmětu zástavy a pohledávky, kterou zajišťuje,
- prokazatelnost vlastnictví předmětu zástavy,
- způsob zániku zástavního práva (možnost zániku zástavního práva složením ceny zastavené nemovitosti a podmínky takového zániku, zánik zástavního práva při odstoupení od smlouvy nebo předčasném splacení závazku),
- pojištění předmětu zástavy proti živelním pohromám a vinkulace pojistného plnění ve prospěch zástavního věřitele,
- životní pojištění dlužníka a vinkulace pojistného plnění ve prospěch zástavního věřitele,
- způsob uspokojení věřitele z pojistného plnění v případě pojistné události,
- mimosoudní cestou, na základě souhlasu dlužníka.

(Šedová, 2001)

3.6.4.1 Vymezení nemovitosti pro účely hypotečního bankovníctví

Zákonné vymezení pojmu nemovitost

Nemovitostí se podle Občanského zákoníku rozumí pozemky a stavby s nimi spojené pevným základem. Stavby jsou v českém právním řádu samostatnou věcí a nejsou součástí pozemku.

Objektem hypotečního úvěru může být

- stavební pozemek
- nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka)
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci
- bytový dům, provozní dům
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.)

- případně podnikatelské objekty

Ocenění nemovitosti

Stanovení ceny nemovitostí má v mechanismu řádného krytí hypotečních zástavních listů přirozeně klíčový význam. Odpovědnost za její stanovení je zákonem přenesena na banku, která není vázána jinými oceněními nemovitosti než těmi, která sama provedla, ale při ocenění tedy určuje sama hypoteční banka prostřednictvím svého znalce. Nemovitost je oceňována cenou obvyklou.

Obvyklou cenou nemovitosti se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo porovnatelné nemovitosti z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení apod. v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Obvyklá cena se odvíjí tedy od hodnoty a kvality zástavy a je stanovena hypoteční bankou na základě expertního odhadu tržní ceny nemovitosti.

(Šedová, 2001)

3.6.4.2 Pojištění nemovitosti

Pojištění nemovitosti je určeno k zabezpečení nemovitostí určených k bydlení proti živelným pohromám, pojištění se také vztahuje na jiná neživelná rizika, jako je např. poškození stavby při vloupání nebo vandalismu. Pojištění se sjednává pro různé typy nemovitostí.

Cena pojištění, tj. výše pojistného, které se platí obvykle jednou ročně, závisí na mnoha faktorech, jako je výše pojistné částky, způsob sjednání pojištění, typ pojištění stavby, umístění stavby, rozsah sjednaného pojistného krytí.

Výše pojistného závisí na tom, zda je pojištění uzavřeno na novou nebo časovou hodnotu (cenu).

Novou hodnotou se rozumí pořizovací cena nové věci, resp. náklady na uvedení poškozené věci do původního stavu.

Časová hodnota bývá definována jako nová cena věci snižená o částku odpovídající stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení.

Částka, kterou pojišťovna vyplatí v případě poškození či úplného zničení pojištěné stavby, tj. pojistná částka, může být stanovena buď na základě výpočtu provedeným pojišťovnou, nebo na základě pojistné částky stanovené pojistníkem, kombinací výše uvedených způsobů nebo odhadní cenou na základě posudku znalce.

[7]

3.6.4.3 Životní pojištění

- rizikové životní pojištění – veškeré zaplacené pojistné slouží pouze ke krytí rizika. Pojištěný platí výlučně za to, že je pojištěn na určitou částku na smrt. Neobsahuje žádnou spořicí složku. V případě ukončení pojistné smlouvy není vyplaceno žádné plnění. K výplatě sjednané částky dochází v případě, že dojde k úmrtí klienta
- investiční životní pojištění – u tohoto pojištění není pojišťovna zavázána k výplatě pevně stanovené částky ke konci pojistné doby. Investiční pojištění je vhodné pro ty, kteří chtějí investovat do podílových fondů a přitom využít právního statutu pojištění

3.6.5 Čerpání hypotečního úvěru

V případě, že banka schválí žádost o poskytnutí úvěru, přichází na řadu jeho čerpání.

Čerpá se za předpokladu splnění podmínek pro čerpání hypotečního úvěru stanovených v úvěrové smlouvě.

Hypoteční úvěry lze čerpat:

- jednorázově,
- postupně

Jednorázové čerpání hypotečních úvěrů se obvykle užívá tehdy, jde-li o investici formou koupě již hotové, existující nemovitosti. K postupnému čerpání hypotečních úvěrů se přistupuje obvykle tehdy, dochází-li k vytváření nové nemovitosti formou její výstavby nebo ke zhodnocování již existující nemovitosti cestou její rekonstrukce, oprav apod.

(Jánešová, 2001)

Dodržení předpokládaného účelu použití hypotečního úvěru zabezpečují hypoteční banky tím, že umožňují čerpání hypotečního úvěru v zásadě a přednostně bezhotovostní formou, cestou proplácení faktur nebo úhrad závazků plynoucích např. z kupní smlouvy. Jen výjimečně, pokud je účelem hypotečního úvěru stavba svépomocí, lze s bankou dohodnout, že část peněz bude uvolňována formou proplácení účtů za nákupy, které klient zaplatí v hotovosti.

(Šedová, 2001)

3.6.5.1 Předmět úvěrové smlouvy (hypoteční úvěr)

- jasné a zřetelné vyjádření rozsahu úvěru a měny, v níž bude poskytnut,
- způsob, podmínky a lhůty čerpání a splácení úvěru, inkasní smlouva, důsledky prodlení, nesprávného čerpání,
- úroky za čerpané peněžní prostředky a sjednané poplatky (naplnění podmínek poctivého obchodního styku, periody fixace úrokové sazby, způsob úhrady úroku aj.).

3.4.5.2 Nedodržení plánu čerpání hypotečního úvěru

Důsledky nedodržení plánu čerpání úvěru má zpravidla vliv na výši zaplacených úroků. Hypoteční banka začíná úročit prostředky z úvěru okamžikem připsání prostředků na účet klienta a ne okamžikem jejich čerpání z tohoto účtu. V praxi se můžeme setkat i s případy, kdy banky dokonce požaduje poplatky či penále za nedodržení plánu čerpání hypotečního úvěru. Nedodržení podmínek čerpání nebo

nesprávně zvolený způsob čerpání hypotečního úvěru může hypoteční úvěr citelně prodražit.

(Šedová, 2001)

3.6.6 Splácení hypotečního úvěru

Banky sjednávají s klientem při uzavírání úvěrové smlouvy způsob splácení úvěru. Naskýtají se různé možnosti, závislé především na druhu úvěru a jeho účelovém použití.

(Půlpánová, 2007)

Hypoteční úvěry lze splácet jednorázově nebo postupně. Jednorázové splácení hypotečních úvěrů se používá pouze výjimečně. Zpravidla je praktikováno při kombinaci hypotečního úvěru s životním pojištěním nebo se stavebním spořením. Dlužník po dobu splatnosti hypotečního úvěru splácí pouze úroky z úvěru a vedle toho si vytváří fondy (stavební spoření, životní pojištění), z nichž pak hypoteční úvěr jednorázově splatí.

Postupné splácení hypotečního úvěru je rozšířenější metodou než jednorázové splácení. Na našem bankovním trhu je všeobecně uplatňován systém postupného splácení úvěru formou anuitního splácení, a to v měsíčních periodách. Podstatou tzv. anuitní metody splácení je zásada, kdy splátky úvěru jsou vyjádřeny konstantní určitou částkou (anuitou) po dobu fixace úrokových podmínek, přičemž poměr mezi jednotlivými prvky anuity, tj. úrokovou a úmorovou částí se postupně mění v neprospěch části úrokové.

Podmínky splácení jsou součástí úvěrové smlouvy a klient může o jejich změnu požádat vždy před koncem periody fixace úrokové sazby.

(Šedová, 2001)

3.6.6.1 Možnosti předčasného splacení

Bez sankcí ze strany banky lze hypoteční úvěr částečně nebo úplně splatit vždy po uplynutí doby, po kterou je stanovena fixní úroková sazba. Při mimořádné splátce úvěru

mimo tento termín si banka účtuje jako sankci určité procento z této splátky v závislosti na čase zbývajícím do konce fixní doby. Setkáme se však i s možností provést částečné splátky během fixního úrokového období najednou až do výše 25 % původního úvěru. (Srov. Syrový, Novotný, 2005)

4 Metodika práce

Diplomová práce byla vypracována na základě následujícího postupu:

1. fáze teoretická:

- § použití odborné literatury
- § vyhledávání potřebných informací na internetu

2. fáze získávání a shromažďování dat (informací):

- § o charakteristice a základních datech jednotlivých bank – Raiffeisenbank, a. s., ČSOB, a. s. a Komerční banka, a. s.
- § o jednotlivých hypotékách ve vybraných peněžních ústavech
- § rozdání dotazníků k následnému vyhodnocení dotazníkového šetření

3. fáze analýzy:

- § dopad finanční krize na banky
- § přehled úrokových sazeb jednotlivých bank
- § porovnání výsledků z dotazníkového šetření
- § porovnání kritérií, která ovlivňují klienta při výběru banky
- § porovnání orientačních propočtů jednotlivých bank

4. fáze – vyhodnocení:

- § doporučení vhodného peněžního ústavu na základě uvedených praktických příkladů
- § použití získaných informací pro návrhy na zlepšení ohledně bank a nabízených hypoték

5 Popis vybraných bank

5.1 Raiffeisenbank, a.s.

5.1.1 Základní údaje

Raiffeisenbank a.s. (RBCZ) poskytuje od roku 1993 v České republice široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. V roce 2006 zahájila spojování s eBankou, integrační proces obě banky dokončily v létě 2008. Raiffeisenbank obsluhuje klienty v síti více než 100 poboček a klientských center, poskytuje rovněž služby specializovaných hypotečních center, osobních, firemních a podnikatelských poradců.

Nabídku kvalitních služeb potvrzuje celá řada domácích i mezinárodních ocenění. Raiffeisenbank byla v roce 2008 vyhlášena „Bankou roku“ v prestižní soutěži MasterCard Banka roku, letos získala stejný titul i od magazínu Global Finance. Nejlepším účtem roku se stalo eKonto. Banka rovněž uspěla v kategoriích „Nejdynamičtější banka roku“ a „Hypotéka roku“. V soutěži Zlatá koruna banka letos získala 1. místo v kategoriích přímé bankovnictví, hypotéky a podnikatelské účty.

5.1.2 RBCZ v číslech

- provozní zisk v r. 2009 dosáhl 1,6 mld. eur, což je na stejné úrovni jako v r. 2008
- zisk po zdanění za tři čtvrtletí dosáhl 216 milionů eur (meziročně pokles o 78 %)
- celková aktivita meziročně klesla o 9 % na 77,5 mld.eur

[12]

5.1.3 Hypoteční produkty RBCZ

Hypotéka Klasik

Hypotéku Klasik je možné využít na pořízení nemovitosti k bydlení i jako investici do nemovitosti určené k pronájmu. Hypotéku Klasik lze také využít v případě potřeby financování družstevního bytu či nemovitosti určené k individuální rekreaci.

Výhodou tohoto typu hypotéky je vstupní poplatek zdarma, výstavba nemovitosti bez dokládání faktur.

Až 20 % z výše úvěru lze použít na cokoli, splatnost úvěru 5-30 let, financování až do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti

Hypotéka Klasik plus

Hypotéka Klasik Plus je určena pro situace, kdy je nutné překlenout určité období, po které nelze úvěr dočasně zajistit zástavním právem. Pomůže klientovi financovat záměry, kdy není možné dočasně použít pořizovanou nemovitost k zajištění hypotečního úvěru.

Hypotéka naruby

Hypotéka naruby je určena pro žadatele, kteří dosud nemají vybranou konkrétní nemovitost a chtějí mít jistotu celého finančního krytí hypotéky. Jako příloha k žádosti o hypoteční úvěr se nedokládají dokumenty k financované a zastavované nemovitosti.

Hypotéka Profit

Jedná se o nemovitosti s převažující výměrou komerčně využívaných ploch (například nebytové domy, ale i rodinné domy, pokud je převažující část využívána pro komerční účely a jsou pořizovány za účelem dalšího pronajímání).

Hypotéka Minimax

Tuto hypotéku lze použít ke zjednodušení finančního hospodaření - lze jí splatit spotřebitelské úvěry, půjčky od fyzických osob, kontokorentní úvěry, hypotéky a další splátkové finanční instrumenty.

Americká hypotéka Univerzál

Hypotéka na koupi a financování čehokoli. Hypotéku je vhodné využít v případech, kdy klientovi nestačí finance poskytované v rámci klasického spotřebitelského úvěru, americká hypotéka Univerzál totiž umožní půjčit si vyšší částku, a díky tomu, že je zajištěna nemovitostí, získá klient nižší úrokovou sazbu.

Variabilní hypotéka

Neúčelová hypotéka s kontokorentním rámcem, která umožní klientovi čerpat a splácet úvěr dle jeho potřeb, nově je nabízena i účelová varianta.

Variabilní hypotéka byla oceněna v prestižní soutěži Zlatá koruna jako novinka roku 2008 a produkt roku 2009.

Hypotéka Equi

Hypotéka EQUI je určena žadatelům, kteří nemohou nebo nechtějí doložit svůj příjem standardně požadovaným způsobem a chtějí si koupit nemovitost k bydlení či jako investici k pronájmu nebo získat volné finanční prostředky.

[1]

5.2 Československá obchodní banka, a. s.

5.2.1 Základní údaje

ČSOB byla založena státem v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. V červnu 1999 byla privatizována – jejím majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je součástí skupiny KBC. V červnu 2000 ČSOB převzala Investiční a poštovní banku (IPB). Po odkoupení minoritních podílů se v červnu 2007 stala KBC Bank jediným akcionářem ČSOB. Do konce roku 2007 působila ČSOB na českém i slovenském trhu; slovenská pobočka ČSOB byla oddělena k 1. lednu 2008.

Obchodní profil ČSOB zahrnuje tyto segmenty: fyzické osoby (retailová klientela), malé a středně velké podniky, korporátní klientela a nebankovní finanční instituce, finanční trhy a privátní bankovníctví. V retailovém bankovníctví v ČR působí společnost pod dvěma obchodními značkami – ČSOB a Poštovní spořitelna, která využívá pro svou činnost rozsáhlé síť České pošty. Klienti ČSOB jsou obsluhováni na 246 pobočkách v ČR, klienti Poštovní spořitelny jsou obsluhováni prostřednictvím 51 Finančních center Poštovní spořitelny a zhruba na 3 320 obchodních místech České pošty (stav k 30.9.2009). ČSOB i Poštovní spořitelna dále poskytují své služby prostřednictvím distribučních kanálů v rámci skupiny ČSOB a různých distribučních kanálů přímého bankovníctví.

5.2.2 ČSOB v číslech

- čistý zisk vykázaný v r.2009 17,368 mld.Kč
- objem úvěrů poskytnutých skupinou ČSOB činil 403,4 mld. Kč
- kvalita úvěrového portfolia : podíl úvěrů po splatnosti činil 3,16 %, podíl úvěrových nákladů dosáhl 1,12%

[13]

5.2.3 Hypoteční produkty

Hypotéka

Nejoblíbenější hypotéka, kterou může klient použít na koupi, výstavbu, rekonstrukci či modernizaci. Klient nemusí mít nic naspořeno a banka půjčí až 100 % hodnoty nemovitosti.

Hypotéka 2 v 1

Hypotéka je kombinací standardní účelové ČSOB Hypotéky a hypotéky s neúčelovou částí úvěru, kterou lze využít na cokoli. Např. na vybavení domácnosti, nákup automobilu, či dovolenou.

Hypotéka s garantovanou výší splátky

Zajistí stejné měsíční splátky po celou dobu trvání hypotéky – neměnná úroková sazba po celou dobu hypotéky. Klient tak může lépe plánovat výdaje v budoucnu.

Hypotéka bez dokládání příjmů

Pro získání hypotéky nemusí klient dokládat své příjmy, což ocení zejména podnikatelé, jejichž výše příjmů uvedená v daňovém přiznání není dostačující pro získání hypotéky za standardních podmínek.

Hypotéka na družstevní bydlení

Úvěr určený speciálně na koupi, modernizaci či rekonstrukci bytu v družstevním vlastnictví. Lze také využít k předplacení nájmu k bytu, při jehož výstavbě bylo využito programu státní podpory nové bytové výstavby.

Americká hypotéka

Americká hypotéka je neúčelový úvěr. Získané prostředky můžete použít opravdu na cokoli, například na bydlení, investice do nemovitosti v zahraničí, nákup auta, refinancování dříve poskytnutých úvěrů nebo třeba na rozjezd podnikání.

Předhypoteční úvěr

Pro nákup nemovitosti, u které způsob nabytí nesplňuje podmínky zřízení zástavního práva (může se jednat např. o privatizaci bytového fondu, koupi družstevního bytu nebo koupi domů nebo bytů v rámci developerských projektů). Po dobu trvání úvěru se splácí jen úroky.

[2]

5.3 Komerční banka, a. s.

5.3.1 Základní údaje

KB je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti drobného, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti finanční skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby, mezi které patří penzijní připojištění, stavební spoření, factoring, spotřebitelské úvěry a pojištění, dostupné prostřednictvím sítě poboček KB, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě.

Služby samotné Komerční banky využívalo téměř 1,63 milionů zákazníků prostřednictvím 394 poboček a 673 bankomatů po celé České republice a také formou telefonního, internetového a mobilního bankovníctví. V rámci pobočkové sítě Banka vybuodovala 20 specializovaných business center pro střední podniky a municipality a 4 centra pro velké podniky.

5.3.2 KB v číslech

- čistý zisk v r. 2009 dosáhl 11,007 mld. Kč
- provozní výnosy poklesly meziročně o 2,0 %
- provozní náklady poklesly meziročně o 3,3 %
- mírný pokles podílu nesplácených úvěrů v portfoliu banky , a to 6,7 % oproti 6,9 % v září 2009

[14]

5.3.3 Hypoteční produkty

Hypoteční úvěr

Jde o úvěr, jehož účelem je investice do nemovitosti. Účely lze vzájemně kombinovat, např. koupě a dostavba, koupě a rekonstrukce apod. Z hypotečního úvěru lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti.

Flexibilní hypotéka

Možnost rozhodovat o výši splátek a chtějí mít flexibilitu při splácení hypotečního úvěru. Vždy se musí jednat o financování vlastních bytových potřeb.

Hypotéka 2 v 1

Hypotéka 2 v 1 je hypoteční úvěr, který lze použít nejen na investice do nemovitostí, ale současně i na investice, u kterých není účel stanoven.

Hypotéka Dopředu Dozadu

Určena klientům, kteří chtějí mít schválenou hypotéku ještě před tím, než mají vybranou konkrétní nemovitost nebo kteří chtějí získat peníze na refundaci již vynaložených nákladů na bydlení.

Překlenovací hypoteční úvěr

Jde o úvěr, který slouží k investování do nemovitostí a jehož splacení je zajištěno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a.s. nebo stavebního spoření uzavřeného u Modré pyramidy stavební spořitelny. V kombinaci s kapitálovým životním pojištěním.

Předhypoteční úvěr

Jedná se o krátkodobý nebo střednědobý úvěr, který slouží k investování do nemovitostí. Předhypoteční úvěr se vždy poskytuje v kombinaci s následným hypotečním úvěrem nebo překlenovacím hypotečním úvěrem.

Úvěr na nemovitost

Jde o bezhotovostní úvěr ve výši od 100 000 Kč, jehož účelem je libovolná investice do nemovitosti, například koupě družstevního podílu, předplacení nájemného, koupě nebo výstavba nemovitosti, rekonstrukce nemovitosti či kombinace těchto účelů s nákupem vybavení domácnosti.

[3]

6 Vznik finanční krize

Během r. 2007 došlo v USA ke krizi v sektoru „substandardních“ hypoték, tedy hypoték pro klienty, jejichž rizikový profil nesplňoval kritéria amerických finančních ústavů, které se zabývají refinancováním hypoték poskytnutých bankami. Část klientů se substandardními hypotékami přestala své hypotéky splácet a v důsledku toho došlo ke krachu několika institucí, které tyto hypotéky poskytovaly. Celá situace poté vedla k propadu cen nemovitostí.

V roce 2008 tyto nesplácené hypotéky způsobily problémy řadě dalších finančních institucí a také nedůvěru mezi jednotlivými bankami. Na světovém peněžním trhu tak vznikl nedostatek volných peněžních prostředků neboli likvidity a prudce stouply sazby mezibankovního trhu.

6.1 Dopad finanční krize

V roce 2008 poklesl hypoteční trh nejen v důsledku finanční krize o 20 %, tedy více než se čekalo. Největší boom zažívaly hypoteční banky v roce 2007. V roce 2008 bylo občanům poskytnuto 64 497 hypoték v objemu 113,9 mld. Kč. V meziročním srovnání došlo k poklesu hypotečního trhu o 20 %. Z hlediska objemu poskytnutých hypoték v meziročním srovnání nejvíce poklesla Praha, a to o 27,3 %. Naopak nejmenší pokles byl zaznamenán v Jihočeském kraji (5,4 %) a Libereckém kraji (10,4 %).

[10]

Počet podepsaných úvěrů v r. 2009 klesl nejen z důvodu nesplnění podmínek pro získání hypotečního úvěru, ale i z důvodu, že lidé si ponechávají určitou finanční rezervu pro případ ztráty zaměstnání a čekají, jaké dopady finanční krize ještě přinese.

Peněžní ústavy mnohem pečlivěji než dříve zvažují, jestli poskytnout anebo neposkytnout půjčku. Klesají objemy investic. Ve třetím čtvrtletí roku 2008 se podle Českého statistického úřadu začalo v České republice stavět 11 914 bytů, což je o 5,3 % méně než ve stejném období roku 2007. Obchody na realitním trhu klesly do října 2008

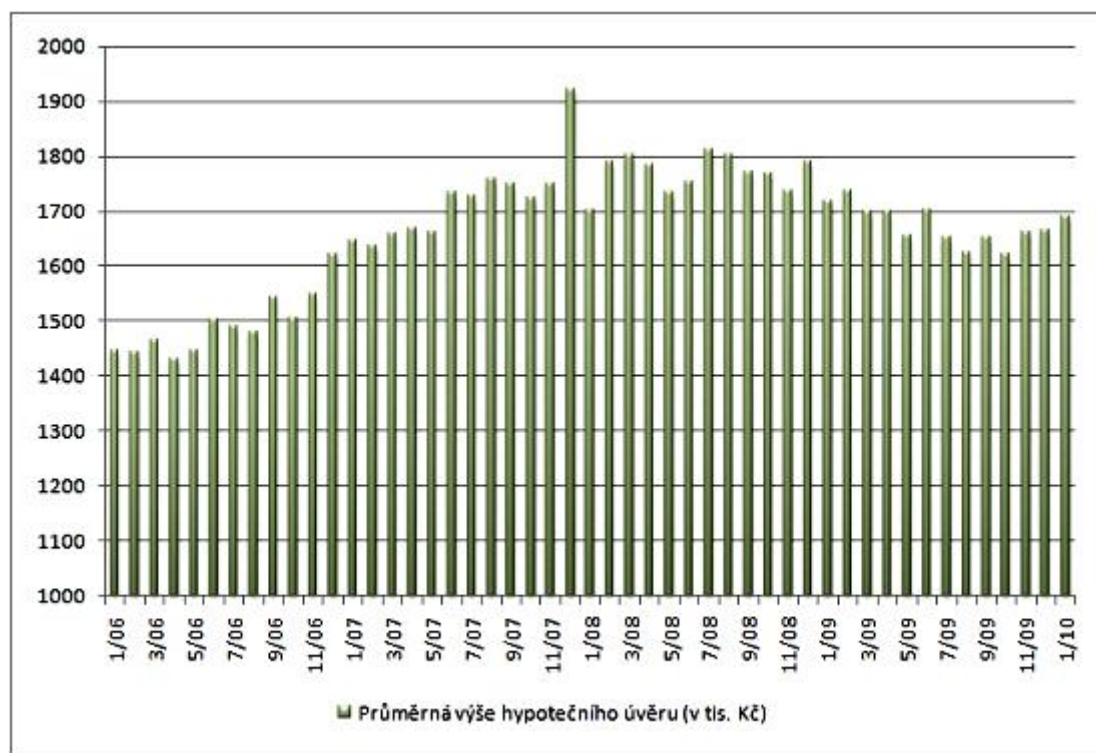
meziročně o 30 %. Přísnější pravidla pro přidělení hypotéky nebo jiného úvěru jsou provázeny zásadovějším vyžadováním splátkového režimu.

[8]

Hypoteční banky v reakci na hypoteční krizi a propad cen nemovitostí zareagovaly výrazným zpřísněním poskytování hypoték. Omezily mimo jiné poskytování hypoték s vyšší hodnotou LTV a téměř přestaly půjčovat na 100% hodnoty nemovitosti. Situace na realitním trhu se však pomalu začíná stabilizovat.

Až na pár výjimečných měsíců docházelo od července 2008 k neustálému snižování průměrné výše hypotéky. Teprve v říjnu loňského roku se trend otočil a výše průměrné hypotéky po dlouhých 16 měsících začala růst. Důvodem může být jednak nárůst cen nemovitostí a jednak částečné uvolnění podmínek poskytování hypoték. Jinými slovy půjčování na vyšší hodnotu LTV (loan-to-value).

Graf 1. Vývoj průměrné hodnoty poskytnutých hypoték



Zdroj: FINCENTRUM HYPOINDEX

[9]

6.2 Porovnání úrokových sazeb dle LTV

Tabulka 1: Úrokové sazby 100% hypoték

Banka	Fixace (úvěr 100 % LTV)			Poznámky
	1 rok	3 roky	5 let	
Česká spořitelna	5,29%	5,19%	5,19%	Jednorázový poplatek 1999 Kč
ČSOB	6,69%	6,49%	6,49%	
Hypoteční banka	6,69%	6,49%	6,49%	
Komerční banka	6,29%	5,79%	6,09%	

Zdroj: [9]

Tabulka 2: Úrokové sazby 90% hypoték

Banka	Fixace (úvěr 90% LTV)			Poznámka
	1 rok	3 roky	5 let	
Česká spořitelna	5,29%	5,19%	5,19%	Jednorázový poplatek 1999 Kč
ČSOB	6,69%	6,49%	6,49%	
Hypoteční banka	6,69%	6,49%	6,49%	
Komerční banka	6,29%	5,79%	6,09%	
Raiffeisenbank	5,39%	5,19%	5,49%	
UniCredit Bank	5,52%	5,77%	5,87%	
Volksbank	6,79%	6,39%	6,59%	
Wüstenrot hypoteční banka	5,55%/5,85 %	5,84%/6,14 %	6,14 %/6,34 %	tučným písmem zvýrazněné sazby jsou bankou garantované

Zdroj: [9]

Tabulka 3: Úrokové sazby 85% hypoték

Banka	Fixace (úvěr 85 % LTV)		
	1 rok	3 roky	5 let
Česká spořitelna	5,29%	5,19%	5,19%
ČSOB	5,69%	5,39%	5,29%
Hypoteční banka	5,69%	5,39%	5,29%
Komerční banka	5,29%	4,89%	4,89%
LBBW Bank	4,90%	4,78%	4,75%
Poštovní spořitelna	individuálně		
Raiffeisenbank	5,39%	5,19%	5,49%
UniCredit Bank	4,44%	4,69%	4,79%
Volksbank	6,79%	6,39%	6,59%
Wüstenrot hypoteční banka	5,25%/5,55 %	5,64%/5,84%	5,54%/5,74%

Zdroj: [9]

Poznámky:

- *Minimální úrokové sazby ČSOB platí pro klienty s účtem ČSOB (bez něj o 0,15 p.b. více) a zároveň s 2 ze 3 pojištění u ČSOB Pojišťovny (bez nich o 0,1 p.b. více)*
- *UniCredit Bank - sazby pro hypotéku Individual; vztahují se na nově poskytnuté úvěry, podmínkou je pojištění proti neschopnosti splácet a za podmínky vedení osobního konta UniCredit Bank s kreditní kartou.*

Tabulka 4: Úrokové sazby < 70 % hypoték

Banka	Fixace (úvěr 70% LTV)		
	1 rok	3 roky	5 let
Česká spořitelna	5,29%	5,19%	5,19%
ČSOB	5,69%	5,29%	5,19%
GE Money Bank	5,09%	4,99%	4,99%
Hypoteční banka	5,69%	5,29%	5,19%
Komerční banka	5,29%	4,89%	4,89%
LBBW Bank	4,90%	4,78%	4,75%
mBank	4,86%	5,27%	5,63%
Poštovní spořitelna	úrokovou sazbu stanovuje individuálně		
Raiffeisenbank	5,39%	5,19%	5,49%
UniCredit Bank	4,44%	4,69%	4,79%
Volksbank	5,59%	5,19%	5,39%
Wüstenrot hypoteční banka	4,75%/5,05%	5,14 %/5,34 %	5,14 %/5,34 %

Zdroj: [9]

Poznámky:

- Minimální úrokové sazby ČSOB platí pro klienty s účtem ČSOB (bez něj o 0,15 p.b. více) a zároveň s 2 ze 3 pojištění u ČSOB Pojišťovny (bez nich o 0,1 p.b. více)
- Sazba GE Money Bank platí pro úvěr nad 2 mil. Kč, spolu s otevřeným účtem Genius a s pojištěním schopnosti splácet.
- úrokové sazby mBank jsou garantované
- UniCredit Bank - sazby pro hypotéku Individual; vztahují se na nově poskytnuté úvěry, podmínkou je pojištění proti neschopnosti splácet a za podmínky vedení osobního konta UniCredit Bank s kreditní kartou.
- Wüstenrot hypoteční banka - sazba před lomítkem je minimální, za lomítkem garantovaná. [9]

7 Samostatné šetření mezi tázanými klienty a porovnání jednotlivých bank z hlediska hypotečních úvěrů

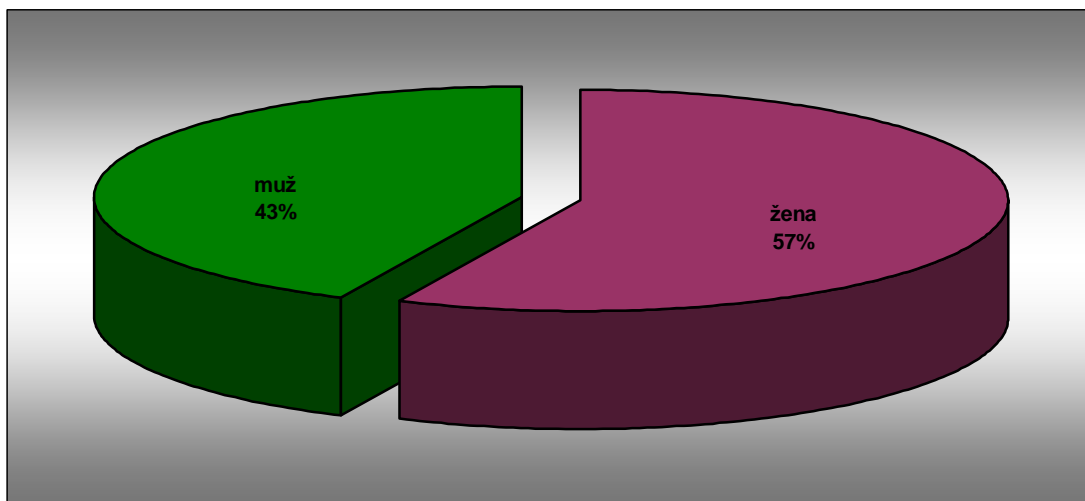
7.1 Vyhodnocení dotazníkového šetření

Oslovila jsem téměř 300 respondentů, z nichž 100 respondentů mělo hypoteční úvěr a byli ochotni vyplnit můj dotazník. Některé lidi jsem oslovila přímo u pobočky, některé dotazníky jsem zaslala elektronicky a zbylí respondenti byli moji známí. 100 respondentů odpovídalo na 20 otázek, z nichž některé byly demografického charakteru a zbytek se již týkal schvalování hypotečních úvěrů.

Otázka č. 1: Jaké je Vaše pohlaví?

Z celkového počtu respondentů odpovídalo 57 % žen.

Graf 2. Procentuální vyjádření pohlaví respondentů

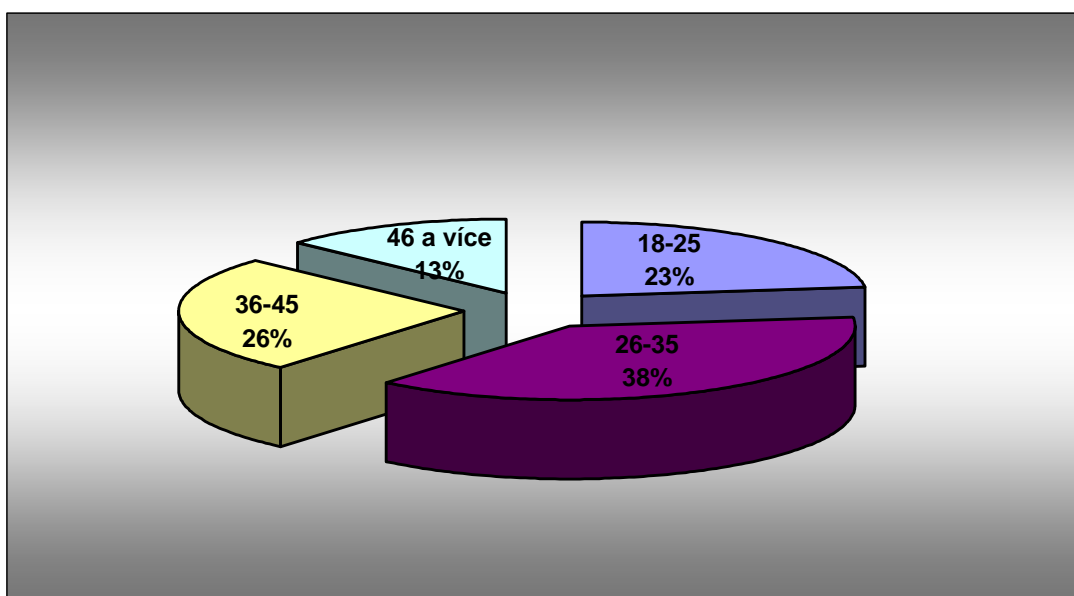


Zdroj: vlastní

Otázka č. 2: Do jaké věkové kategorie patříte?

38 % respondentů bylo ve věkovém rozmezí 26 – 35 let, 26 % respondentů bylo ve věku 36 – 45 let, 23 % bylo mezi 18 – 25 let a 13 % mělo 46 a více let.

Graf 3. Procentuální vyjádření věkové kategorie respondentů

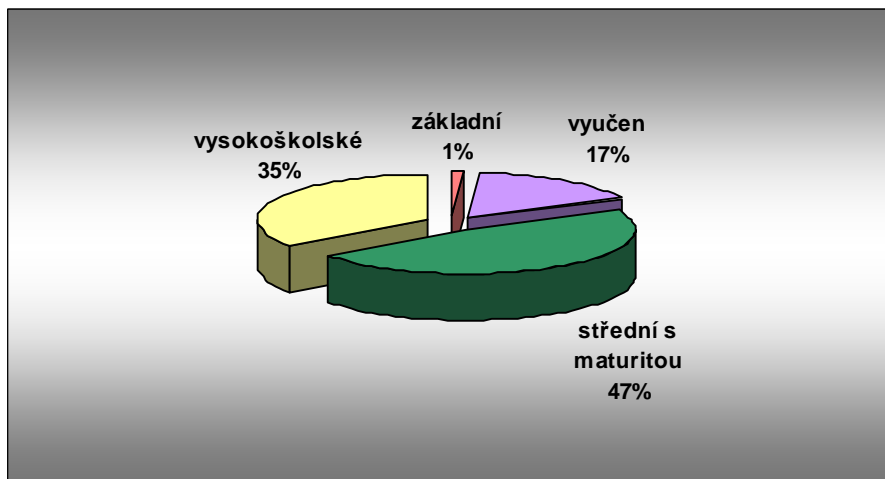


Zdroj: vlastní

Otázka č. 3: Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

Nejvíce dotazovaných, 47 %, mělo střední vzdělání s maturitou, 35 % mělo vysokoškolské vzdělání, 17 % respondentů bylo vyučeno a jen 1 % mělo vzdělání základní.

Graf 4. Procentuální vyjádření nejvyššího dosaženého vzdělání respondentů

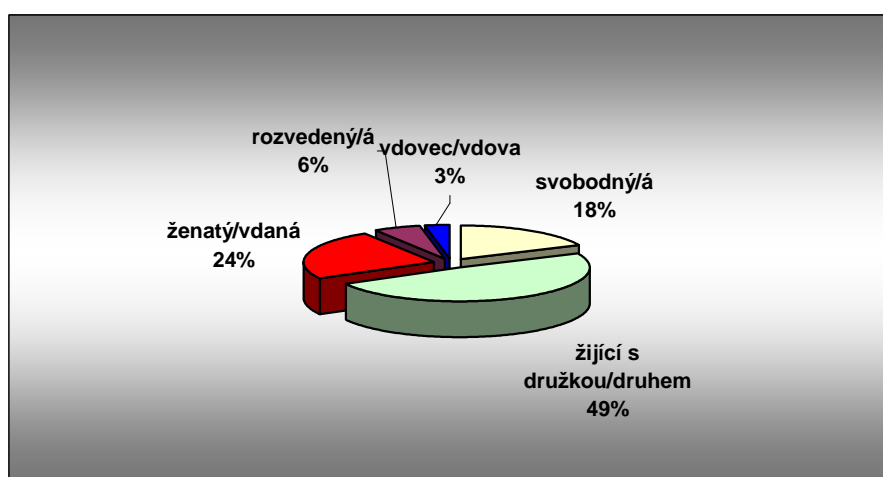


Zdroj: vlastní

Otázka č. 4: Jaký je Váš rodinný stav?

49 % respondentů žije s družkou nebo druhem ve společné domácnosti, 24 % dotazovaných bylo vdaných/ženatých, 18 % bylo svobodných, 6 % byli rozvedení a 3 % byli vdovec/vdova.

Graf 5. Procentuální vyjádření rodinného stavu respondentů

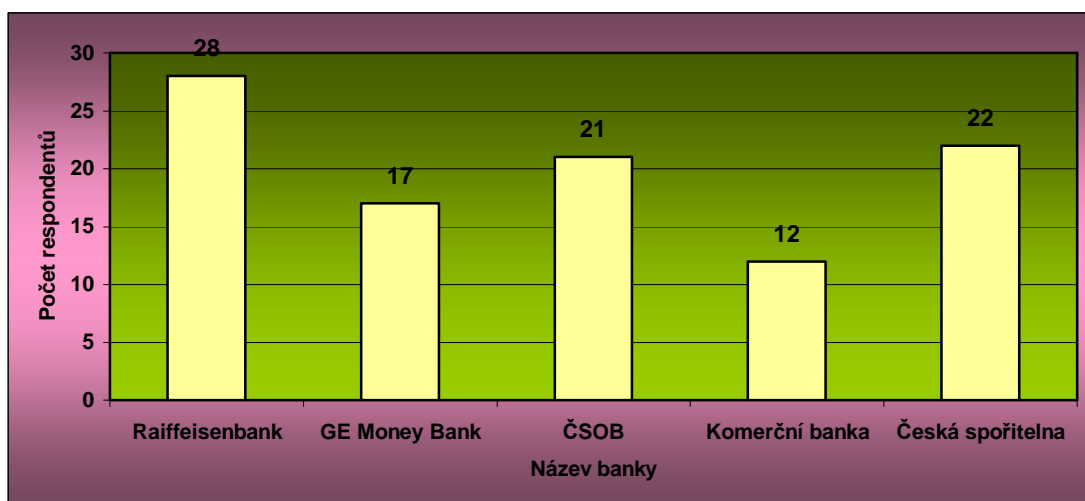


Zdroj: vlastní

Otázka č. 5: U jaké banky máte hypoteční úvěr?

Z otázky č. 5 jsem zjistila, u které banky mají respondenti hypoteční úvěr. Nejvíce, a to 28 respondentů mělo úvěr u Raiffeisenbank, 22 lidí u České spořitelny, 21 lidí u ČSOB, 17 dotazovaných u GE Money Bank a 12 lidí u Komerční banky.

Graf 6. U jaké banky mají respondenti HÚ

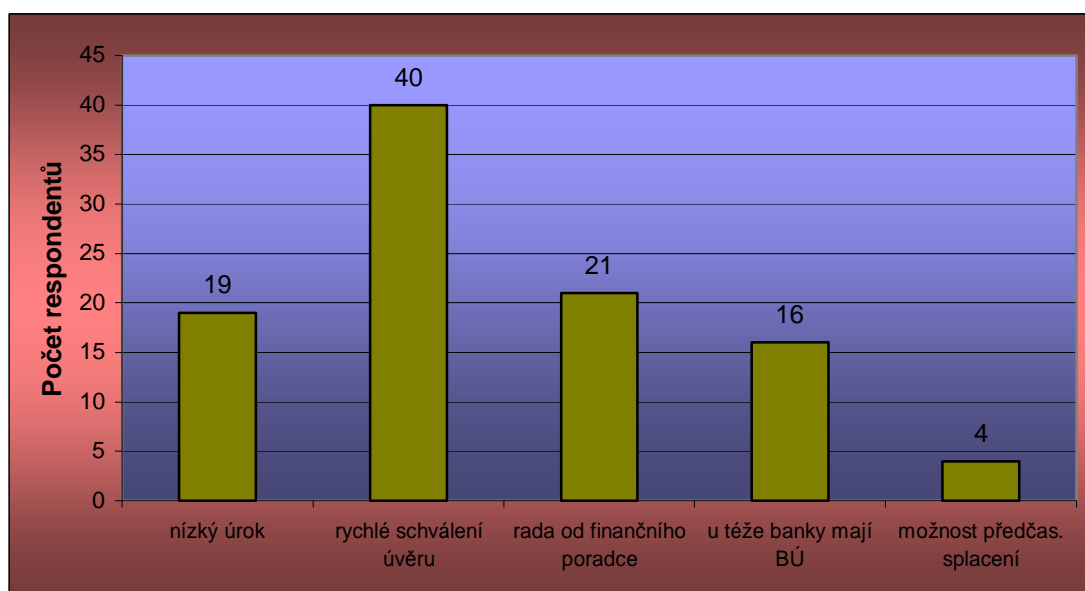


Zdroj: vlastní

Otázka č. 6: Proč jste si zvolil HÚ právě u téhle banky?

Na otázku, „Proč si respondenti zvolili hypoteční úvěr právě u této banky?“, odpovědělo 40 respondentů, že důvodem bylo rychlé schválení úvěru, 21 lidí odpovědělo, že jim danou banku doporučil jejich finanční poradce, 19 dotázaných přesvědčil nízký úrok, 16 lidí si vzali úvěr u banky, u které mají zároveň svůj běžný účet a zbylé 4 respondenty si získala možnost předčasného splacení.

Graf 7. Proč si respondenti zvolili HÚ právě u dané banky?

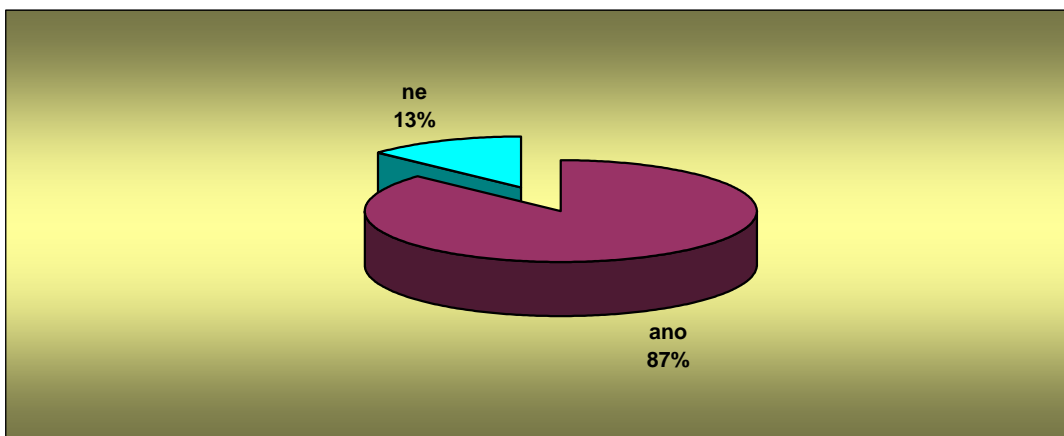


Zdroj: vlastní

Otázka č. 7: V případě poskytnutí lepších podmínek, byl byste ochoten přejít ke konkurenci?

Většina dotázaných, a to konkrétně 87 % odpovědělo, že byli ochotni v případě poskytnutí lepších podmínek přejít ke konkurenci. 13 % respondentů by nebyli ochotni přejít ke konkurenci. Jako důvod uvedli vysokou administrativní náročnost spojenou s přechodem ke konkurenci, časovou náročnost a dále malé odlišnosti mezi jednotlivými nabídkami bank.

Graf 8. Přechod ke konkurenci v případě poskytnutí lepších podmínek

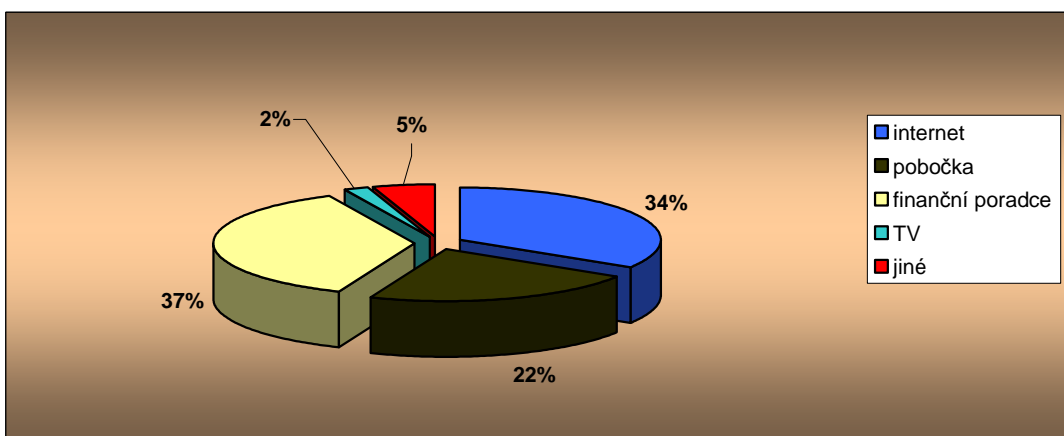


Zdroj: vlastní

Otázka č. 8: Z jakého zdroje jste čerpal informace o hypotečních úvěrech banky?

Většina dotazovaných, 37 %, čerpala potřebné informace o úvěru od svého finančního poradce, 34 % respondentů využívala výhradně služby internetu, 22 % lidí si šlo pro informace přímo na klientská centra bank, 5 % dotázaných čerpalo z jiných zdrojů. Jako příklad uvedli doporučení svých známých a rodinných příslušníků, různé propagační materiály a letáčky. Pouhá 2 % lidí zjišťovala informace z televize.

Graf 9. Procentuální vyjádření respondentů, z kterého zdroje čerpali informace o hypotečním úvěru

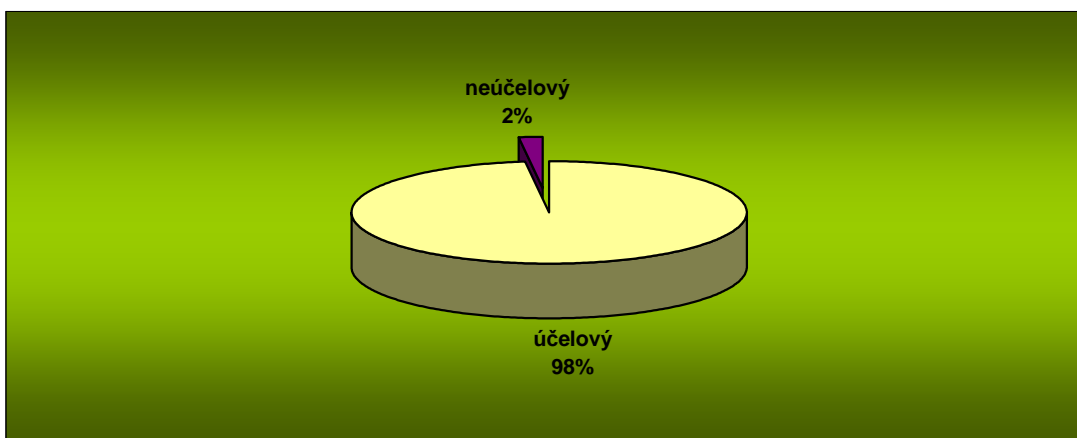


Zdroj: vlastní

Otázka č. 9: Jaký typ hypotečního úvěru máte?

Z otázky, která se týkala typu hypotečního úvěru, jsem zjistila, že pouze 2 lidé se rozhodli pro neúčelový hypoteční úvěr, zbylých 98 lidí mělo zájem o úvěr účelový.

Graf 10. Typ hypotečního úvěru

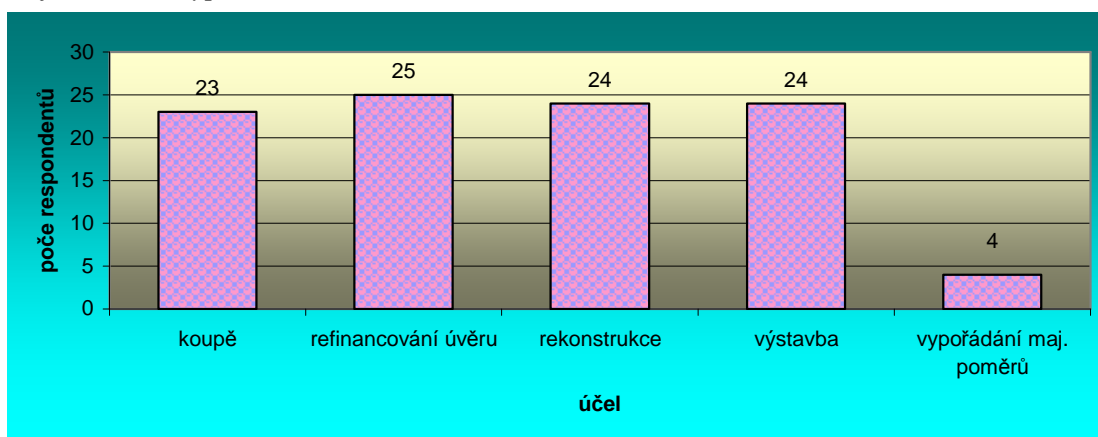


Zdroj: vlastní

Otázka č. 10: Na jaký typ účelu jste si vzal hypoteční úvěr?

Nejvíce, a to 25 respondentů si vzalo úvěr z důvodu refinancování úvěru, dále z důvodu rekonstrukce a výstavby si vzalo hypoteční úvěr shodně 24 lidí, na koupi 23 dotázaných a jen 4 lidé z důvodu vypořádání majetkových poměrů.

Graf 11. Účel hypotečního úvěru

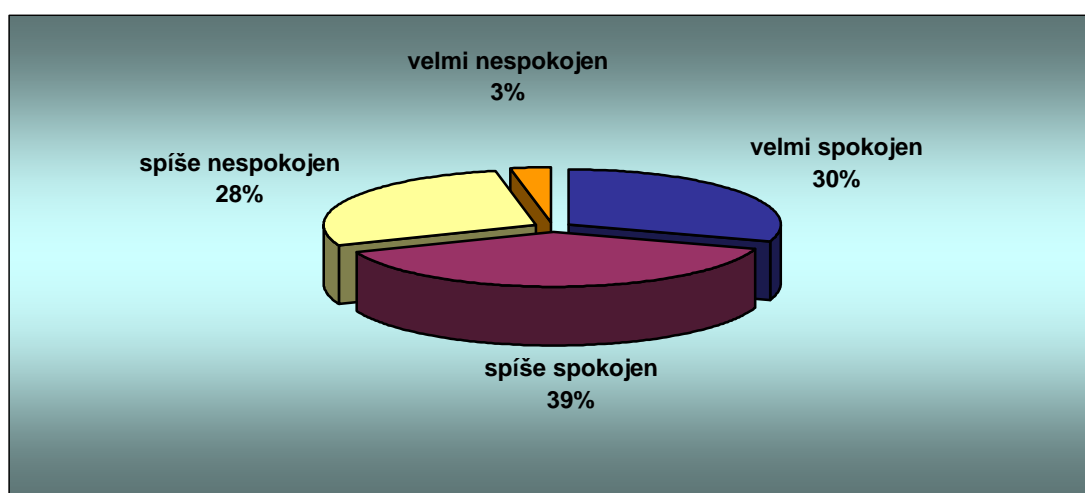


Zdroj: vlastní

Otázka č. 11: Jak jste byl spokojen s rychlostí schválení HÚ?

Na otázku vyjádření spokojenosti s rychlostí schválení hypotečního úvěru, odpovědělo 39 % dotázaných, že bylo spíše spokojeno, velmi spokojeno bylo 30 % respondentů, 28 % lidí bylo spíše nespokojeno a jen 3 % z celkového počtu respondentů bylo velmi nespokojeno s rychlostí schválení úvěru.

Graf 12. Procentuální vyjádření spokojenosti respondentů s rychlostí schválení hypotečního úvěru

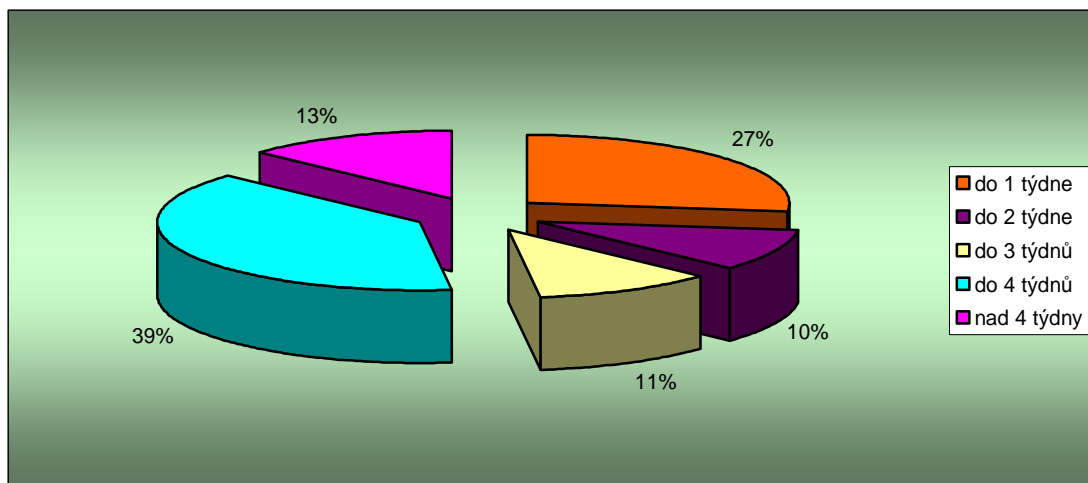


Zdroj: vlastní

Otázka č. 12: Jak dlouho trvalo vyřízení hypotečního úvěru?

Z grafického vyjádření můžeme vyčíst, že u nejvíce lidí, a to konkrétně 39 %, trvalo vyřízení úvěru do 4 týdnů. 27 % dotázaných mělo úvěr vyřízeno do 1 týdne, 13 % respondentů si muselo počkat nad 4 týdny, 11 % do 3 týdnů a 10 % lidí mělo vyřízen úvěr do 2 týdnů.

Graf 13. Rychlost schválení hypotečního úvěru



Zdroj: vlastní

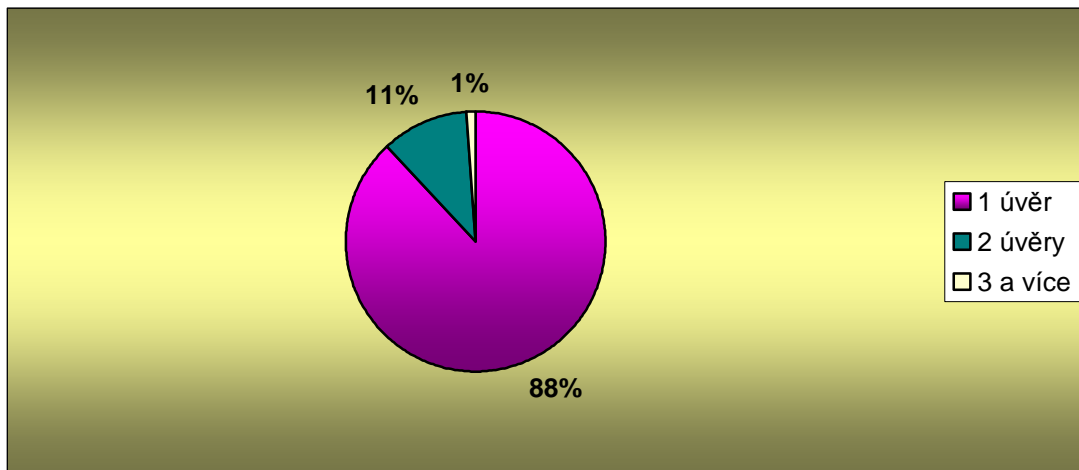
Otázka č. 13: Byl jste spokojen s jednáním hypotečního poradce?

87 % dotazovaných bylo spokojeno s jednáním hypotečního poradce. Sdělil jim veškeré potřebné informace, které byly důležité a nezbytné pro schválení úvěru. 13 % nebylo spokojeno s jednáním hypotečního poradce, protože jim neposkytl úplné informace, nenabídl všechny možnosti hypotečního úvěru a neměl dostatečný přehled o všech možných produktech.

Otázka č. 14: Kolik máte hypotečních úvěrů?

88 % dotázaných má jen 1 úvěr, 11 % má 2 úvěry a pouze jediný člověk odpověděl, že má 3 a více hypotečních úvěrů.

Graf 14. Procentuální vyjádření počtu hypotečních úvěrů

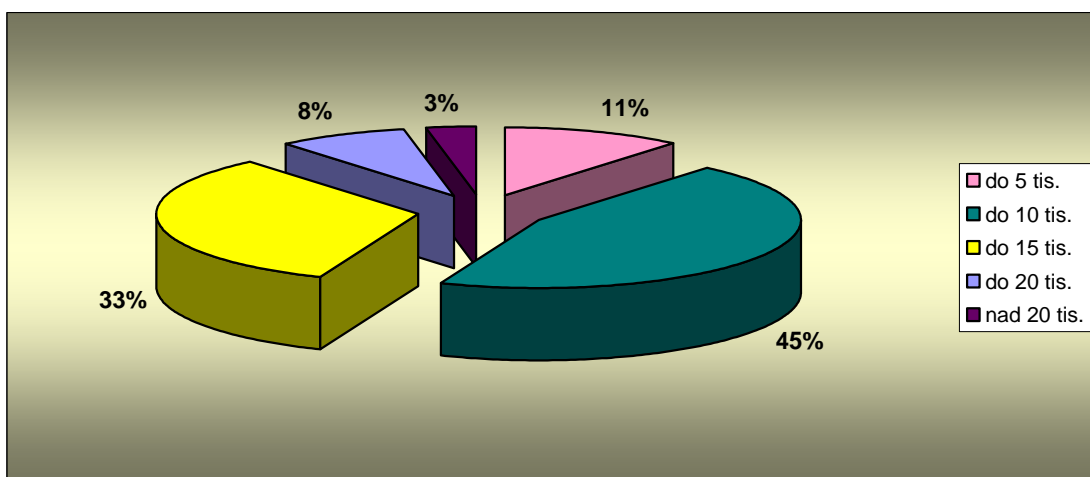


Zdroj: vlastní

Otázka č. 15: Jakou maximální částku byste byl schopen měsíčně splácet za hypoteční úvěr?

45 % všech dotázaných by bylo ochotno splácet úvěr měsíčně maximálně do 10 000,- Kč, 33 % dotázaných odpovědělo do 15 000,- Kč, 11 % respondentů do 5 000,- Kč, 8 % do 20 000,- Kč a 3 % dotázaných odpovědělo nad 20 000,- Kč.

Graf 15. Maximální částka, kterou by byl respondent schopen splácet

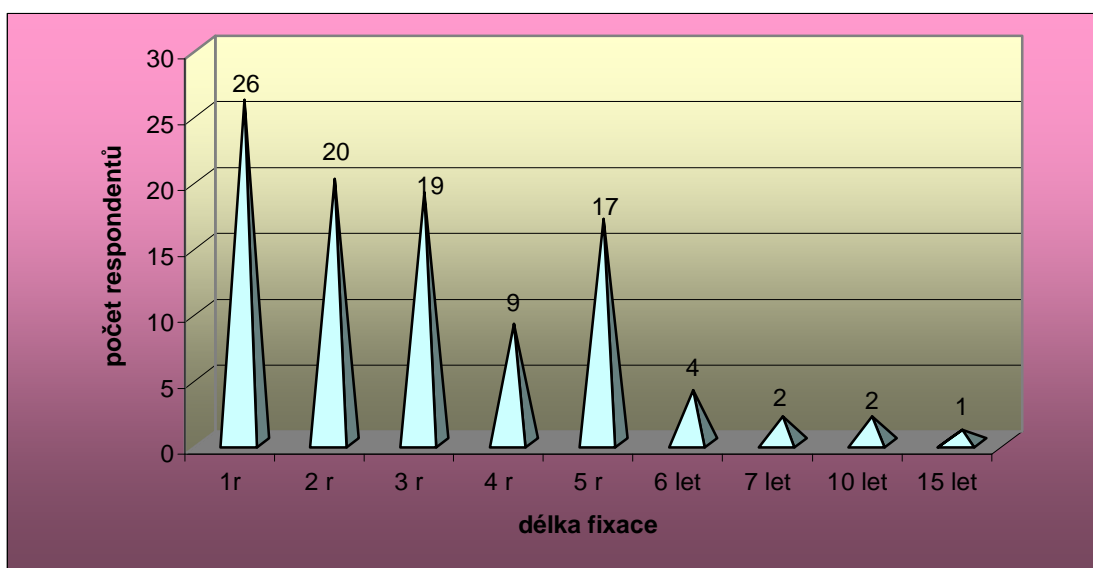


Zdroj: vlastní

Otázka č. 16: Jakou délku fixace úrokové sazby jste si zvolil?

26 respondentů si zvolilo roční fixaci, o fixaci na 2 roky mělo zájem 20 dotázaných, 19 respondentů si vybralo fixaci na 3 roky, 17 lidí se rozhodlo pro fixaci na 5 let, fixaci na 4 roky chtělo 9 lidí, 6-ti letou fixaci si zvolili 4 lidé a minimum lidí mělo zájem o fixaci na 7, 10 a 15 let.

Graf 16. Zvolená délka fixace úrokové míry



Zdroj: vlastní

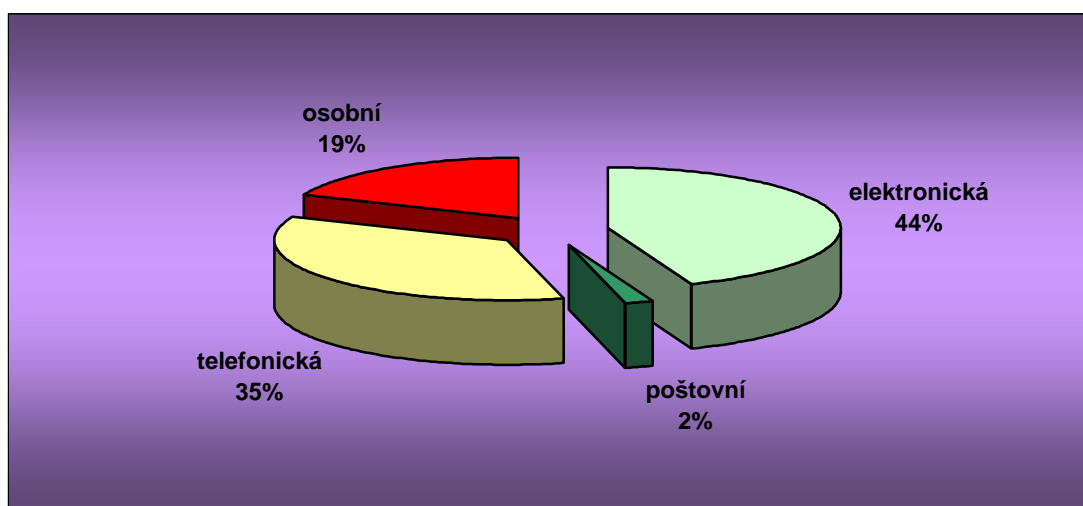
Otázka č. 17: Jste pojištěn proti neschopnosti splácet?

61 % dotázaných je pojištěno proti neschopnosti splácet. V současné době, kdy nás zahltila finanční krize a lidé se bojí o svá nejistá zaměstnání, je většina z dotázaných pojištěna proti neschopnosti splácení svého úvěru. 39 % respondentů není pojištěno proti neschopnosti splácení, protože zatím nemají obavy ze ztráty zaměstnání a finanční prostředky na pojištění raději investují jiným způsobem.

Otázka č. 18: Jakou formu komunikace byste preferoval při jednání s bankou?

45 % respondentů by upřednostňovalo elektronickou komunikaci s bankou, 36 % z dotázaných by volilo telefonickou komunikaci, 19 % uznává osobní jednání a jen 2 % lidí by dalo přednost poštovní komunikaci.

Graf 17. Procentuální vyjádření preferování komunikace při jednání s bankou



Zdroj: vlastní

Otázka č. 19: Doporučil byste danou banku svým známým?

92 % dotázaných by doporučilo danou banku, u které mají hypoteční úvěr svým známým. Pouze 8 % by v žádném případě danou banku svým známým nedoporučili.

7.2 Porovnání důležitých kritérií při zvolení hypotečního úvěru u jednotlivých bank

Přehled vybraných kritérií:

1. rychlost schválení hypotečního úvěru (počet dní)
2. poplatek za schválení hypotečního úvěru
3. rychlost načerpání peněz z hypotečního úvěru (kolik dní od schválení a dodání kompletních podkladů)
4. poplatky za čerpání peněz z hypotečního úvěru
5. možnost doplňkových produktů, služeb, pojištění, dálkový způsob stažení listu vlastnického
6. nutnost dokládání účelovosti hypotečního úvěru – dokládání faktur
7. sankce při předčasném splácení
8. postup odprodeje nemovitosti případě nesplácení hypotečního úvěru

Kritérium č.1 : Rychlost schválení hypotečního úvěru

Raiffeisenbank, a. s.:

Standardně je hypoteční úvěr schválen do 5 pracovních dní od podání kompletních podkladů: žádost o hypoteční úvěr, odhad nemovitosti, potvrzení příjmů + dalších potřebných dokladů dle typu a účelu hypotečního úvěru (např. při refinancování hypotečního úvěru je třeba doložit úvěrové smlouvy původní banky).

ČSOB, a. s.:

Standardně je hypoteční úvěr schválen druhý až třetí den po kompletním obdržení podkladů .

KB, a. s.:

Rychlost schvalování hypotečního úvěru podléhá individuálnímu posouzení dle naléhavosti čerpání hypotečního úvěru, např. při mezním termínu při refinancování úvěru z jiné banky lze připravit úvěrovou smlouvu do 1 týdne.

Standardní čas schválení je od dodání veškerých podkladů klientem 14 dní.

Kritérium č. 2: Poplatek za schválení hypotečního úvěru

Raiffeisenbank, a. s.:

Schválení hypotečního úvěru nepodléhá poplatku.

ČSOB, a. s.:

Schválení hypotečního úvěru je bez poplatku.

KB, a. s.:

Paušální poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 2 900 Kč.

Kritérium č. 3: Rychlost načerpání peněz z hypotečního úvěru

Raiffeisenbank, a. s.:

Na formuláři Žádost o čerpání je uvedena poznámka, že je nutno dodat žádost o čerpání a veškeré podklady k čerpání hypotečního úvěru minimálně 5 pracovních dní před požadovaným datem čerpání, běžně se čerpá do 3 pracovních dní a v případě mezního termínu, např. při placení ceny dle kupní smlouvy, nebo při refinancování

úvěru z jiné banky, vychází banka vstříc klientovi a je možno čerpat následující pracovní den po splnění podmínek pro čerpání dle úvěrové smlouvy. Je možné zajisti klientovi i tzv. Expresní čerpání za poplatek 200 Kč za každou převáděnou sumu čerpání. Expresním čerpáním se odbourá mezibankovní převod.

ČSOB, a. s.:

Čerpání hypotečního úvěru záleží na podmínkách čerpání – dokladech, které musí klient doložit, aby bylo možné čerpat.

Pokud klient veškeré požadované podklady v bance předloží, je možné čerpat již druhý den po doložení.

KB, a. s.:

Peníze z hypotečního úvěru jsou uvolněny třetí den od splnění veškerých podmínek pro čerpání, tudíž jsou peníze na účtu prodávajícího (v případě zasílání peněz na účet jiného bankovního ústavu) čtvrtý, nejpozději pátý den.

Pokud potřebuje klient čerpat rychleji, je možné za poplatek 2 200 Kč zpracovat tzv. Expresní čerpání, kdy peníze jsou na účtu prodávajícího druhý den od doložení všech podkladů k čerpání.

Kritérium č.4: Poplatky za čerpání peněz z hypotečního úvěru

Raiffeisenbank, a. s.:

Poplatky spojené s čerpáním hypotečního úvěru:

u klasického úvěru je 3. a každé další čerpání zpoplatněno a to 500 Kč

u neúčelového úvěru je 2. a každé další čerpání zpoplatněno 1 000 Kč

Dále je možné vyhotovit pracovníkem banky tzv. Protokol o stavu stavby, které slouží k navýšení současné hodnoty zastavené nemovitosti – při postupném čerpání u účelu výstavby či rekonstrukce – vyhotovení tohoto formuláře je zpoplatněno 1 000 Kč.

Při možnosti stažení listu vlastnického dálkovým způsobem si banka účtuje 100 Kč za každou stránku.

ČSOB, a.s.:

První až třetí čerpání jsou zdarma, za čtvrté a každé další čerpání banka účtuje klientovi poplatek ve výši 500 Kč.

KB, a. s.:

Poplatky za čerpání hypotečního úvěru si banka neúčtuje – každé čerpání je bez poplatku.

Kritérium č. 5: Možnost doplňkových produktů, služeb, pojištění, dálkový způsob stažení listu vlastnického

Raiffeisenbank, a. s.:

Banka poskytuje hypotéku bez vstupního poplatku.

Banka nabízí klientům uzavřít si přímo na pobočce pojištění nemovitosti a domácnosti, rizikové životní pojištění pro případ smrti, pojištění při nedobrovolné ztrátě zaměstnání a vyplácení denních dávek při pracovní neschopnosti.

Dále je možné stáhnout dálkovým způsobem list vlastnický (výpis z katastru nemovitostí), banka účtuje klientovi 100 Kč za každou stránku tohoto výpisu.

Dále je možné vyhotovit pracovníkem banky tzv. Protokol o stavu stavby, které slouží k navýšení současné hodnoty zastavené nemovitosti – při postupném čerpání u účelu výstavby či rekonstrukce – vyhotovení tohoto formuláře je zpoplatněno 1 000 Kč.

Banka také umožňuje klientům ve většině případů čerpat na návrh na vklad zástavního práva – tzn., že se nečeká na zapsání zástavního práva ve prospěch banky katastrálním úřadem. Také je možné v určitých případech čerpat neúčelovou část úvěru do 20 % ze schváleného limitu úvěru.

Banka nevyžaduje dokládání účelovosti – předkládání faktur – doložení splnění účelu rekonstrukce či výstavby klient dokládá tzv. protokolem o stavu stavby, který vyhotovuje externí odhadce banky či pracovník banky.

Banka klientovi nastaví splátku inkasem z jeho běžného účtu, který si klient musí uzavřít neodkladně po podpisu úvěrové smlouvy.

ČSOB, a. s.:

Banka umožňuje klientům čerpání na návrh na vklad zástavního práva – tzn., že se nečeká na provedení vkladu zástavního práva ve prospěch banky katastrálním úřadem. Čerpání je bez nutnosti doložení faktur v případě výstavby či rekonstrukce (čerpá se na základě doložení stavebního povolení či souhlasu stavebního úřadu). Je zde možnost zpětného proplacení již zaplacených vlastních prostředků klienta. Banka také na žádost klienta může stáhnout list vlastnický dálkovým přístupem. Dále je možné si v bance uzavřít následující typy pojištění: pojištění nemovitosti u ČSOB v rámci hypotéky, pojištění úvěru u ČSOB v rámci hypotéky. Banka klientovi nastaví splátky inkasem v případě vedení běžného účtu u ČSOB (s tím souvisí sleva z úrokové sazby – 0,15 %). Banka poskytuje hypotéku bez vstupního poplatku.. Je zde možnost čerpat neúčelovou část úvěru do 20 % z celkové výše úvěru.

KB, a. s.:

Banka nabízí svým klientům následující pojištění: životní pojištění, pojištění proti neschopnosti splácet, pojištění při ztrátě zaměstnání. Dále klient nemusí obstarávat list vlastnický, neboť si ho pracovník banky může stáhnout dálkovým přístupem a zároveň

může tímto způsobem zajistit i katastrální mapy. Dále banka nabízí i vyřízení procesu prodeje nemovitosti – tzn., že banka přímo jedná s realitní kanceláří. Banka je zároveň schopná zajistit možnost ocenění nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění hypotečního úvěru, do druhého dne. Refinancování z jiného peněžního ústavu je zcela zdarma, paušální poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 2 900 Kč.

Kritérium č. 6: Nutnost dokládání účelovosti hypotečního úvěru – dokládání faktur

Raiffeisenbank, a. s.:

Banka nevyžaduje dokládání účelovosti – předkládání faktur – doložení splnění účelu rekonstrukce či výstavby klient dokládá tzv. protokolem o stavu stavby, který vyhotovuje externí odhadce banky či pracovník banky.

ČSOB, a.s.:

Čerpá se bez nutnosti doložení faktur v případě výstavby či rekonstrukce – čerpá se na základě předložení stavebního povolení či souhlasu stavebního úřadu.

KB, a. s.:

Při účelu výstavby je nutné, aby klient dokládal faktury (je možné řešit tuto podmínku úvěru i formou refundace již uhrazených faktur). U účelu rekonstrukce není potřeba faktury dokládat.

Kritérium č. 7: Sankce při předčasném splacení

Raiffeisenbank, a. s.

Pokud klient splácí část nebo celý úvěr v den otočky úrokové sazby, je to bez sankce. Pokud klient chce uplatit část nebo celý úvěr mimo termín otočky úrokové sazby, účtuje se sankce 10 % z hrazené částky (klasická hypotéka). Pokud klient uplatí mimo termín otočky úrokové sazby tzv. americkou hypotéku, pak se zde účtuje sankce ve výši 1 % z hrazené částky.

ČSOB, a. s.:

Sankce z předčasné splacení je 5 % za každý započatý rok do konce fixace úrokové sazby – je to počítáno z předčasně splacené částky.

KB, a. s.:

V úvěrové smlouvě má klient uvedeno, že sankce za předčasné splacení může být až do výše 25 % ze splácené jistiny. V individuálních případech je možné spočítat ztrátu banky a schválit sankci nižší.

Kritérium č. 8: Postup odprodeje nemovitosti v případě nesplácení hypotečního úvěru

Raiffeisenbank, a. s.:

Pokud klient řádně nesplácí, je kontaktován oddělením pohledávek a upozorněn na nutnosti doplatit dlužné částky. Zároveň jsou klientovi účtovány sankční úroky z prodlení. Při dlouhodobějším nesplácení je klient hlášen bankou do registru neplatičů (dlužníků). Banka v případě přetrvávajících potíží klienta s nesplácením navrhuje, aby

klient zastavenou nemovitost sám prodal a uhradil tak dluh, který mu vznikl vůči bance. V případě, že klient s bankou nekomunikuje a dluh nehradí, je banka nucena přistoupit k prodeji pohledávky jiné instituci.

ČSOB, a. s..

V případě nesplácení se banka snaží kontaktovat klienta (v lepším případě je to opačně, že klient sám upozorní banku, že má problémy se splácením úvěru). Banka ve spolupráci s klientem se pokouší nejprve nalézt nějaké schůdné řešení.

Pouze v případě, že např. klient dlouhodobě nesplácí a nekomunikuje s bankou, nebo s bankou komunikuje, ale jeho finanční situace nedovoluje splácet hypotéku, je splacení hypotéky řešeno prodejem nemovitosti a uspokojením pohledávky banky. To jsou však skutečně jen ojedinělé případy. Pro tyto případy existuje v bance samostatný „odbor rizikových pohledávek“, který tyto záležitosti řeší individuálně s každým jednotlivým klientem.

KB, a. s.:

Klient má v zástavní smlouvě rozhodčí doložku, tzn., že se případný spor s klientem v případě nesplácení neřeší soudně, ale přes určeného rozhodce, je to ve prospěch banky, protože soudní spor trvá oproti řízení z rozhodcem velmi dlouhou dobu.

7.2.1 Zhodnocení vybraných kritérií

Co se týká rychlosti schválení hypotečního úvěru, vychází z tohoto hlediska nejlépe ČSOB, a. s., která je schopna schválit úvěr do 2 – 3 dnů od podání kompletních podkladů, Raiffeisenbank, a. s. vyřídí úvěr pro klienta do 5 pracovních dnů, individuálně lze proces schválení urychlit. Nejdlejší proces schvalování úvěru vykazuje KB, a. s., a to 14 dnů.

Dalším hodnoceným kritériem byl poplatek za chválení hypotečního úvěru. Raiffeisenbank, a. s. i ČSOB, a. s. poskytují úvěr bez vstupního poplatku, u KB, a. s. podléhá schválení úvěru paušálnímu poplatku 2 900 Kč.

Třetím kritériem byla rychlost načerpání peněz z úvěru. V tomto ohledu v hodnocení vychází nejlépe ČSOB, a. s., která úvěr umožňuje svým klientům načerpat již druhý den po splnění úvěrových podmínek, následuje KB, a. s., kde se čerpá 3. den od podání podkladů k čerpání. V Raiffeisenbank, a. s. se dle metodiky čerpá do 5 pracovních dnů od doložení splnění úvěrových podmínek, běžná praxe je ovšem do 3 pracovních dnů.

Mezi další kritéria patřily poplatky za čerpání úvěru, nejlépe je na tom s poplatky ohledně čerpání KB, a. s., která si neúčtuje za čerpání žádný poplatek. Raiffeisenbank, a. s. a ČSOB, a. s. mají poplatkovou politiku ohledně čerpání podobnou – u ČSOB, a. s. se platí 500 Kč za 4. a každé další čerpání, kdežto v Raiffeisenbance, a. s. musí člověk počítat s poplatkem ve výši 500 Kč již za 3. a každé další čerpání.

Jako páté kritérium byla hodnocena možnost doplňkových produktů, ve všech třech posuzovaných bankách je nabízena široká škála doplňkových produktů od různých druhů pojištění, přes možnost stažení listu vlastnického dálkovým přístupem v bance, až po možnost přímého jednání banky přímo s realitní kanceláří v případě prodeje nemovitosti, atd.

Šestým hodnoceným kritériem byla nutnost dokládání účelovosti – tedy předkládání faktur při účelu výstavby či rekonstrukce. Raiffeisenbank, a. s. ani ČSOB, a. s.

nevyžadují dokládání účelovosti, kdežto KB, a. s. vyžaduje po klientovi doložení faktur při účelu výstavby, ale při účelu rekonstrukce faktury nevyžaduje.

Jako další kritérium byla uvedena sankce při předčasném splacením. U každé z bankovních institucí podléhá předčasné splacení sankčnímu poplatku. U Raiffeisenbanky, a. s. tato sankce představuje 10 % z hrazené části dluhu, u ČSOB, a. s. představuje sankce 5 % za každý započatý rok do konce fixace úrokové sazby a je to počítáno z předčasně splacené částky. V KB, a. s. může být udělena sankce za předčasné splacení až do výše 25 % ze splácené jistiny.

Posledním hodnoceným kritériem byl postup při prodeji zastavené nemovitosti při nesplácení úvěru. Banky postupují zpravidla stejným způsobem, nejdříve klienta o opožděné splátce informuje příslušné oddělení banky, následuje komunikace s klientem ohledně vhodného řešení situace, v nejhorších případech musí dojít k prodeji nemovitosti, aby byl uhrazen vzniklý dluh vůči bance. V úvěrových smlouvách bývá uvedena rozhodčí doložka, která řešení vzniklé situace značně urychlí.

7.3 Ukázka porovnání úrokových sazeb na praktických příkladech

7.3.1 Ukázkový příklad č. 1

Manželé, muž ve věku 35 let, manželka ve věku 30 let, 2 děti (6 a 2 roky)

Muž má čistý měsíční příjem 22 000 Kč

Manželka je na mateřské dovolené a její příjem činí 7 800 Kč

Chtějí hypotéku na koupi bytu v hodnotě 1 800 000 Kč

Jejich vlastní prostředky činí 300 000 Kč

Vodňany

1. Raiffeisenbank, a. s.

Výsledná úroková sazba	5,99 %
Měsíční splátka	8 984 Kč
RPSN	6,47 %
Doba splatnosti	30 let
Fixace úrokové sazby	5 let

Další varianty délky splácení (v letech)

	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů	72 481 Kč	41 614 Kč	31 624 Kč	26 845 Kč	25 000 Kč
Měsíční splátka	28 992 Kč	16 646 Kč	12 650 Kč	10 738 Kč	8 984 Kč

2. ČSOB, a. s.

Výsledná úroková sazba	5,29 %
Měsíční splátka	8 320,3 Kč
RPSN	5,77 %
Doba splatnosti	30 let
Fixace úrokové sazby	5 let

Další varianty délky splácení (v letech)

	10	15	20	25	30
Minimální příjmy žadatelů	35 918 Kč	30 876 Kč	28 440 Kč	27 044 Kč	26 164 Kč
Měsíční splátka	16 123 Kč	12 090 Kč	10 141 Kč	9 024 Kč	8 320 Kč

3. KB, a. s.

Výsledná úroková sazba	5,34 %
Měsíční splátka	8 367 Kč
RPSN	není k dispozici
Doba splatnosti	30 let
Fixace úrokové sazby	5 let

Další varianty délky splácení (v letech)

	5	10	15	20	25	30
Max. výše úvěru při daných splátkách	589 000 Kč	1 041 000 Kč	1 387 000 Kč	1 652 000 Kč	1 855 000 Kč	2 011 000 Kč
Měsíční splátka	28 541 Kč	16 160 Kč	12 129 Kč	10 183 Kč	9 069 Kč	8 367 Kč

7.3.1.1 Závěrečné zhodnocení

Dle porovnání úrokových sazeb u jednotlivých bank vychází nejlépe pro klienta ČSOB, a. s. Výsledná úroková sazba je 5,29 % a výše splátky činí 8 320,30 Kč. Jako druhou v pořadí by klient mohl zvolit KB, a. s., kde úroková sazba je 5,39 % a splátka ve výši 8 367 Kč. Obě dvě banky nabízí klientovi výši splátky, mezi nimiž je minimální rozdíl. Záleží tedy na klientovi, zda – li se bude rozhodovat jen dle výše úrokové sazby a následně výši splátky, nebo zhodnotí i další kritéria, jako jsou poplatky za schválení hypotečního úvěru, poplatky za čerpání a nebo další doplňkové produkty, např. pojištění atd. Raiffeisenbank, a. s. nabízí klientovi nejvyšší úrokovou sazbu, a to 5,99 % a tedy i výši splátky 8 984 Kč. Naopak klientovi může nabídnout širokou škálu doplňkových produktů či schválení hypotečního úvěru bez vstupního poplatku.

Dle mého názoru je nejperspektivnější bankou pro výše zmíněného klienta ČSOB, a. s., klientovi nabízí nejnižší úrokovou sazbu srovnatelnou se sazbou KB, a. s. a obdobné nadstandardní služby jako má Raiffeisenbank, a. s.

7.3.2 Ukázkový příklad č. 2

Žena ve věku 42 let, rozvedená

Čistý měsíční příjem činí 18 000 Kč

Má 1 spotřebitelský úvěr, měsíční splátka ve výši 3 670 Kč

Chtěla by hypotéku na rekonstrukci ve výši 500 000 Kč

České Budějovice

1. Raiffeisenbank, a. s.

Výsledná úroková sazba	6,59 %
Měsíční splátka	3 523 Kč
RPSN	7,56 %
Doba splatnosti	23 let
Fixace úrokové sazby	5 let

Další varianty délky splácení (v letech)

	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů	26 948 Kč	18 741 Kč	16 101 Kč	14 849 Kč	13 720 Kč
Měsíční splátka	9 804 Kč	5 700 Kč	4 380 Kč	3 754 Kč	3 190 Kč

2. ČSOB, a. s.

Výsledná úroková sazba	5,29 %
Měsíční splátka	3 135,5 Kč
RPSN	6,53 %
Doba splatnosti	23 let
Fixace úrokové sazby	5 let

Další varianty délky splácení (v letech)

	10	15	20	25	30
Minimální příjmy žadatelů	16 318 Kč	14 637 Kč	13 825 Kč	13 359 Kč	13 066 Kč
Měsíční splátka	5 375 Kč	4 030 Kč	3 381 Kč	3 008 Kč	2 774 Kč

3. KB, a. s.

Výsledná úroková sazba	5,29 %
Měsíční splátka	3 135 Kč
RPSN	není k dispozici
Doba splatnosti	23 let
Fixace úrokové sazby	5 let

Další varianty délky splácení (v letech)

	5	10	15	20	25	30
Max. výše úvěru při daných splátkách	309 000 Kč	547 000 Kč	730 000 Kč	870 000 Kč	978 000 Kč	1 060 000 Kč
Měsíční splátka	9 502 Kč	5 374 Kč	4 030 Kč	3 380 Kč	3 008 Kč	2 773 Kč

7.3.2.1 Závěrečné zhodnocení

Ve druhém praktickém příkladě je nabídka úrokových sazeb od ČSOB, a. s. a KB, a. s. totožná. ČSOB, a. s. i KB, a. s. nabízí úrokovou sazbu 5,29 % s výší splátky 3 135 Kč. Naproti tomu Raiffeisenbank, a. s. nabízí úrokovou sazbu opět o něco vyšší, a to ve výši 6,59 % s následnou výší splátky 3 523 Kč. Raiffeisenbank, a. s. může klientovi snížit úrokovou sazbu v případě, že klient převede kompletní platební styk do Raiffeisenbank, a. s., sleva by činila 0,2 %, nebo při uzavření pojistné smlouvy na pobočce banky, sleva ve výši 0,1 %.

Z výše uvedených údajů opět vychází ČSOB, a. s. jako nejlepší volba pro klienta s přihlédnutím k dalším faktorům, které ČSOB, a. s. klientovi nabízí jako nadstandard.

8 Návrh na zlepšení procesu schvalování hypotečních úvěrů

Zaměřila jsem se na 3 důležité oblasti procesu schvalování hypotečních úvěrů:

1. Rychlost schválení hypotečního úvěru
2. Komunikace mezi klientem a hypotečním poradcem
3. Forma komunikace mezi bankou a klientem

8.1 Rychlost schválení hypotečního úvěru

Z dotazníkového šetření bylo zjištěno, že 39 % dotázaných bylo spíše spokojeno, velmi spokojeno bylo 30 % respondentů, 28 % lidí bylo spíše nespokojeno a jen 3 % z celkového počtu respondentů bylo velmi nespokojeno s rychlostí schválení úvěru.

U nejvíce lidí, a to konkrétně 39 %, trvalo vyřízení úvěru do 4 týdnů. 27 % dotázaných mělo úvěr vyřízeno do 1 týdne, 13 % respondentů si muselo počkat nad 4 týdny, 11 % do 3 týdnů a 10 % lidí mělo vyřízeno hypoteční úvěr do 2 týdnů.

Pro zrychlení schválení hypotečního úvěru, je nezbytné ze strany banky poskytnout žadateli veškeré informace již při první návštěvě. Oznámit mu všechny podmínky pro získání úvěru a dále sdělit, jaké dokumenty budou nezbytné pro jeho schválení. Banka se tak vyvaruje zbytečných návštěv ze strany klienta, a tedy i protahování celého procesu schvalování úvěru.

Dále bych navrhovala pro rychlejší schvalování hypotečních úvěrů zavedení elektronického oběhu veškerých dokumentů. Při dodržení důležitých bezpečnostních kritérií elektronické komunikace, mohou informační systémy jako např. síťové propojení jednotlivých institucí a internet nahradit klasické rozesílání dokumentace. Zavedením tohoto informačního systému by jednotlivé instituce měly možnost efektivně a rychleji mezi sebou rozesílat citlivější informace klientů při schvalování hypotečních úvěrů. Tím odpadne časově náročná návštěva klienta jednotlivých institucí,

jako např.: katastrální úřad, advokátní kancelář, realitní kancelář, stavební úřad, pojišťovna, ostatní banky, exekutorské úřady atd. Na základě tohoto systému by banka mohla vyhodnotit bonitu klienta v mnohem kratším časovém úseku.

8.2 Komunikace mezi klientem a hypotečním poradcem

Přestože nám z dotazníkového šetření vyplynulo, že 87 % klientů bylo spokojeno s jednáním hypotečního poradce, je zde stále 13 %, kteří z nějakého důvodu spokojení nebyli.

Komunikace s klientem patří podle mého názoru mezi nejdůležitější části celého procesu schvalování úvěrů.

Banka by měla poskytovat svým klientům pravidelné a úplné informace jak o svých produktech, tak o veškerých změnách, které se týkají všeobecných podmínek banky.

Mnohokrát se stává, a dokonce to někteří uvedli i v dotazníku, že poradci nebývají dostatečně informováni o nových produktech. Posléze nejsou schopni klientovi nabídnout vhodný servis a konkurenční výhodu.

Hypoteční poradce by měl mít osobní přístup ke každému klientovi a nabídnout mu produkt, který bude odpovídat z velké části jeho přáním a potřebám, tzv. hypotéku na míru.

Je nezbytné, aby klientovi aktivně a vnímavě naslouchal, vždy mu poradil, byl k němu zdvořilý, vyjadřoval se jednoznačně a pokud možno ne příliš zdlouhavě.

Banka by měla vydat dostatečné finanční prostředky na školení týkající se komunikačních dovedností, kde se zaměstnanci naučí vhodně komunikovat s klientem, popř. jakých slov se vyvarovat, jak reagovat v nepříjemné situaci a v neposlední řadě se naučí asertivnímu chování, které je velmi důležité a nezbytné při kontaktu s lidmi.

8.3 Forma komunikace mezi bankou a klientem

45 % respondentů by upřednostňovalo elektronickou komunikaci s bankou, 36 % z dotázaných by volilo telefonickou komunikaci, 19 % uznává osobní jednání a jen 2 % lidí by dalo přednost poštovní komunikaci.

Z dotazníku vyplynulo, že nejvíce lidí by upřednostňovalo elektronickou komunikaci. Navrhla bych proto důkladně propracovat internetové stránky jednotlivých peněžních ústavů. Zejména by bylo třeba doplnit podrobné postupy pro snadnější vyplňování elektronických žádostí a formulářů týkající se hypotečních úvěrů.

19 % dotázaných uznává osobní jednání, což značí, že stále ještě určitá část žadatelů raději navštíví pobočku pro vyřízení hypotečního úvěru. Proto si myslím, že by se měl zvýšit počet poboček jednotlivých bank po České republice nebo alespoň vytvořit ve velkých nákupních střediscích menší informační centra, kde by bylo možné získat kompletní informace potřebné k získání hypotečního úvěru.

9 Závěr

Cílem mé diplomové práce je porovnání podmínek pro získání hypotečního úvěru u více bankovních institucí, vyhodnocení šetření mezi lidmi a zhodnocení současného stavu hypotečního bankovníctví v ČR a jeho předpokládaný vývoj.

V analytické části práce stručně charakterizují tři vybrané bankovní instituce a dále popisují jednotlivé druhy nabízených hypotečních úvěrů. Pro svoji diplomovou práci jsem si vybrala následující bankovní ústavy: Raiffeisenbank, a. s., Československou obchodní banku, a. s. (dále již jen ČSOB, a. s.) a Komerční banku, a. s. (dále již jen KB, a. s.)

V dalším úseku popisují vznik finanční krize a její dopad na bankovní domy. Během r. 2007 došlo v USA ke krizi v sektoru hypoték pro klienty, jejichž rizikový profil nespĺňoval kritéria amerických finančních ústavů, které se zabývají refinancováním hypoték poskytnutých bankami. Na světovém peněžním trhu tak vznikl nedostatek volných peněžních prostředků neboli likvidity a prudce stouply sazby mezibankovního trhu. Počet podepsaných úvěrů v roce 2009 klesl nejen z důvodu nesplnění podmínek pro získání hypotečního úvěru, ale i z důvodu, že lidé si ponechávají určitou finanční rezervu pro případ ztráty zaměstnání a čekají, jaké dopady finanční krize ještě přinese. Hypoteční banky v reakci na hypoteční krizi a propad cen nemovitostí zareagovaly výrazným zpřísněním poskytování hypoték. Omezily mimo jiné poskytování hypoték s vyšší hodnotou LTV a téměř přestaly půjčovat na 100 % hodnoty nemovitosti.

V meziročním srovnání došlo k poklesu hypotečního trhu o 20 %. Z hlediska objemu poskytnutých hypoték v meziročním srovnání nejvíce poklesla Praha, a to o 27,3 %. Naopak nejmenší pokles byl zaznamenán v Jihočeském kraji (5,4 %) a Libereckém kraji (10,4 %).

Také jsem se věnovala analýze situace mezi veřejností pomocí dotazníkového šetření. Zjišťovala jsem, co lidé preferují, zda-li úvěry na přímo nebo raději zvolí zdlouhavější cestu s pomocí finančního poradce, dále o jaký typ produktu mají zájem, délku fixace a další důležitá kritéria, která ovlivňují budoucího klienta při výběru vhodného bankovního institutu, který by financoval záměr klienta, kterým může být

koupě vlastního bydlení, výstavba, rekonstrukce, refinancování z jiné banky, atd. Na základě vyhodnocení této dotazníkové ankety jsem zjistila, že ze zkoumaného vzorku mělo hypoteční úvěr 57 % žen, největší počet respondentů, který odpovídal na otázky z dotazníku bylo ve věku mezi 23 – 35 let, dále s 26 % následovala věková kategorie mezi 36 a 45 lety, 23 % zaujala věková kategorie 18 – 25 let. Nejméně si berou hypotéku lidé ve věku 46 a více let. Nejvíce dotazovaných, a to 47 %, mělo střední vzdělání s maturitou, následovalo vysokoškolské vzdělání s 35 %, 17 % respondentů bylo vyučeno a pouze 1 % mělo základní vzdělání. Téměř polovina dotazovaných žije v domácnosti s druhem či družkou, dále 24 % dotazovaných žije ve svazku manželském, po 18 % následovali svobodní, 6 % bylo rozvedených a 3 % byli vdovci. 28 % tázaných má úvěr u Raiffeisenbank, a. s., se 22 % následuje Česká spořitelna, s 21 % ČSOB, a. s., se 17 % a nejmenší počet tázaných, a to 12 % má hypotéku od GE Money Bank. Při výběru banky se lidé ve 40 % rozhodovali podle rychlosti schválení hypotečního úvěru, ve 21 % je ovlivnil jejich osobní hypoteční poradce, v 19 % je při výběru banky ovlivnila výše úrokové sazby a jen 4 % se rozhodovali dle možnosti předčasného splacení. Z dotazníkového šetření dále vyplynulo, že v 87 % jsou lidé ochotni přejít ke konkurenci v případě poskytnutí lepších podmínek. Informace o hypotečním úvěru lidé čerpali nejvíce od svého hypotečního poradce, a to v 37 %, ve 34 % získali informace z internetu, dále lidé ve 22 % případů získali informace přímo na pobočce banky, malé procento zaujaly TV a jiné zdroje. 98 % dotazovaných mají účelový úvěr, pouze 2 % úvěr neúčelový. Typy účelů jako koupě, refinancování úvěru, rekonstrukce, výstavby byly téměř vyrovnané, nejmenší počet zaujal účel vypořádání majetkových poměrů. V dotazníkovém šetření se zjišťovala i spokojenost klientů s rychlostí schválení úvěru, z odpovědí je zřejmé, že 39 % je spíše spokojených, 30 % velmi spokojených, 28 % spíše nespokojených a jen 3 % dotazovaných odpovědělo, že s rychlostí schválení úvěru bylo velmi nespokojeno. Další otázka šetření se týkala délky schválení úvěru, nejčastěji dotazovaní odpověděli, že jim byl úvěr schválen do 4 týdnů. Na otázku, zda klienti byli spokojeni s jednáním hypotečního poradce, odpovědělo 87 % že ano. Další otázka se týkala počtu úvěrů, které má klient, ve většině případech, a to v 88 % má klient 1 úvěr. Na základě šetření vyplynulo, že klient by byl ochoten maximálně splácet měsíční splátku ve výši do 10 tis. Kč, a to v 45 % případech,

druhou nejvyšší možnou výši splátky do 15 tis. Kč by bylo ochotno splácet 33 % dotazovaných. Nejčastěji vybranou délkou fixace úrokové sazby byl 1 rok v 26 %, následovaly 2 roky s 20 %, dále 3 roky s 19 %, nejmenší počet dotazovaných by si zvolil fixaci sazby na 7 a více let. Na otázku, zda je klient pojištěn proti neschopnosti splácet, odpovědělo 61 % dotazovaných ano. Z vyhodnocení dotazníkové šetření dále vyplynulo, že 45 % dotazovaných upřednostňuje elektronickou komunikaci, 36 % telefonickou, 19 % osobní komunikaci a jen 2 % dává přednost komunikaci poštovní. 92 % tázaných by doporučilo danou banku, kde mají úvěr svým známým.

Dále pro porovnání podmínek hypoték uvádím 2 praktické příklady v rámci tří vybraných bankovních institucí, na nichž ukazují výhody a nevýhody jednotlivých bank. V závěru je vybrána banka, která je pro klienta nejperspektivnější. Dle zjištěných údajů na orientačních propočtech jednotlivých bank vychází dle mého názoru jako nejperspektivnější banka pro klienta ČSOB, a. s. Kromě nejnižší úrokové sazby a následně i výše splátky, může klientovi poskytnout i širokou řadu doplňkových produktů a nadstandardních služeb, mezi které můžeme počítat schválení úvěru bez poplatku, pojištění, atd.

Na základě tohoto dotazníkového šetření a osobního jednání v jednotlivých bankách jsem udělala vyhodnocení a poté konstruovala návrh na zlepšení procesu schvalování hypotečních úvěrů. V této části jsem se zaměřila na 3 hlavní oblasti zlepšení procesu schvalování a následné správy hypotečního úvěru, a to rychlost schválení hypotečního úvěru, komunikace mezi klientem a hypotečním poradcem a formu komunikace mezi bankou a klientem.

Pro urychlení procesu schválení hypotečního úvěru bych doporučila bankám zavedení elektronického oběhu veškerých dokumentů. Stále ovšem pro získání co největšího počtu spokojených klientů zůstává komunikace mezi bankou a klientem, kdy je nezbytné ze strany banky poskytnout žadateli o úvěr veškeré informace a podmínky získání úvěru již při první návštěvě. Dále bych doporučila bankám, aby pro své zaměstnance zajistily potřebná školení, kde získají odborné znalosti, aby každému klientovi mohli nabídnout produkt, který bude odpovídat z velké části jeho přáním a potřebám a zároveň se naučí vhodně komunikovat s klientem, naučí se jakým slově se vyvarovat, jak reagovat v nepříjemné situaci a také se naučí asertivnímu chování. Je

také potřeba, aby se banka snažila reagovat na konkurenci a snažila se nabídnout klientovi doplňkové služby, které budou pro danou banku jedinečné a klient se bude moci rozhodovat na základě jiných kvalit a předností banky než je jen samotná výše úrokové sazby.

10 Summary

Development of mortgages and conditions for approval of a credit for physical entities

The objective of my Diploma Thesis is a comparison of conditions for getting a mortgage credit at more banking institutions, evaluation of investigation among people and evaluation of the current situation of mortgage banking in the Czech Republic and its estimated development.

In the theoretical part I describe banking institutions and their position within the mortgage banking sector in the Czech Republic. I further clarify everything comprehended in the mortgage credit for physical entities, its financing, I list essential features of the credit, describe the process, granting and approval of the mortgage credit, drawing and finally its back payment.

In the analytical part I briefly characterise three selected banking institutions and further describe individual types of the provided mortgage credits. For my Diploma Thesis I selected the following banks: Raiffeisenbank, a. s., Československá obchodní banka, a. s. (hereinafter referred to as ČSOB, a. s.) and Komerční banka, a. s. (hereinafter referred to as KB, a. s.). Later I described an occurrence of financial crisis and its impact on banking houses. I also devoted to a public analysis using questionnaire investigation. I found out what people prefer, whether direct credits or whether they rather select services of a financial advisor, further what type of a product they are interested in, fixation period and other important criteria that affect the future client when selecting a suitable banking institution to finance the client's intent such as a purchase of own residence, construction, reconstruction, refinancing from other bank, etc. For comparison of mortgage conditions I further present 2 practical examples within three selected banking institutions showing advantages and disadvantages of individual banks. In conclusion I selected the most prospective bank for the client. Based on the found out data gathered from initial calculations of individual banks, in my opinion the most perspective bank for the client is ČSOB, a. s. Next to the lowest

interest rate and consequently also the payment amount it can provide the client with a wide range of additional products and above-standard services, among which we can include a free of charge credit approval, insurance, etc.

Key words: mortgage credit, interest rate, collateral value, insurance, paying-off

11 Přehled použité literatury

Literární zdroje

1. Freiberg, F.: Bankovníctví, Praha: ČVUT, 2000, 181 s.
2. Šedová, J.: Právní základy bankovníctví České republiky, Brno: Masarykova univerzita, 2001, 119 s., ISBN 80 – 210 – 2732 – 0
3. Petrjánošová, B.: Bankovníctví II., Brno: Masarykova univerzita, 2000, 167 s., ISBN 80 – 210 – 2503 – 4
4. Dvořák, P.: Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty, Linde Praha a. s., 1999
5. Ježek, T.: Peníze a trh, Praha: Portál, s. r. o., 2002, 148 s.
6. Půlpánová, S.: Komerční bankovníctví v ČR, Praha: Vysoká škola ekonomická, 2007, ISBN 978 – 80 – 245 – 1180 – 1
7. Syrový, P., Novotný, M.: Osobní a rodinné finance, Praha: Grada Publishing, 2005, ISBN 80 – 247 – 1098 – 6
8. Kroh, M.: Jak si vzít úvěr, Praha: Grada Publishing, 1999, 160 s.,
9. Jánešová, M., Kampf, R.: Financování a bankovníctví, Pardubice: Univerzita Pardubice, 2001, 142 s., ISBN 80 – 7194 – 358 – 4

Internetové zdroje

1. rb.cz [online]. c.2008 [citováno 15.3.2010]. Dostupné z WWW <<http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/typy-hypotek/>>
2. csob.cz [online]. c.2010 [citováno 15.3.2010]. Dostupné z WWW <<http://www.csob.cz/cz/HP/Stranky/hp-bydleni-hypoteky.aspx>>
3. kb.cz [online]. c.2006 [citováno 15.3.2010]. Dostupné z WWW <http://www.kb.cz/cs/seg/seg1/need_inhabit.shtml>

4. hypindex.cz [online]. c.2008 - 2010 [citováno 18.11.2009]. Dostupné z WWW <<http://www.hypindex.cz/ostatni-texty/bonita-klienta/>>
5. pujckybezregistruihned.eu [online]. c.2010 [citováno 18.11.2009]. Dostupné z WWW <<http://pujckybezregistruihned.eu/bonita-klienta-bankovni-registr/>>
6. finance.cz [online]. c.2000 - 2010 [citováno 18.11.2009]. Dostupné z WWW <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji-/>>
7. finance.cz [online]. c.2000 - 2010 [citováno 25.11.2009]. Dostupné z WWW <<http://www.finance.cz/pojisteni/informace/nemovitosti/>>
8. dumabyt.cz [online]. c.2006 - 2010 [citováno 25.11.2009]. Dostupné z WWW <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteky-a-pujcky-v-dobe-financni-krize_21053.html>
9. hypindex.cz [online]. c.2008 - 2010 [citováno 16.3.2010]. Dostupné z WWW <<http://www.hypindex.cz/clanky/banky-se-stale-boji-100-hypotek/>>
10. financni-krize.webnode.cz [online]. c.2009 [citováno 15.3.2010]. Dostupné z WWW <<http://financni-krize.webnode.cz/news/hypoteky-stagnuji-dusledkem-financni-krize/>>
11. bankovnipoplatky.com [online]. c.2010 [citováno 22.3.2010]. Dostupné z WWW <<http://www.bankovnipoplatky.com/co-je-tedy-to-casto-zminovane-rpsn-613.html>>
12. rb.cz [online]. c.2008 [citováno 15.3.2010]. Dostupné z WWW <<http://www.rb.cz/o-bance/profil-banky/>>
13. csob.cz [online]. c.2010 [citováno 15.3.2010]. Dostupné z WWW <<http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>>
14. kb.cz [online]. c.2006 [citováno 15.3.2010]. Dostupné z WWW <<http://www.kb.cz/cs/com/profile-banky/>>

12 Seznam tabulek, grafů a schémat

Tabulka 1. Úrokové sazby 100% hypoték

Tabulka 2. Úrokové sazby 90% hypoték

Tabulka 3. Úrokové sazby 85% hypoték

Tabulka 4. Úrokové sazby < 70 % hypoték

Graf 1. Vývoj průměrné hodnoty poskytnutých hypoték

Graf 2. Procentuální vyjádření pohlaví respondentů

Graf 3. Procentuální vyjádření věkové kategorie respondentů

Graf 4. Procentuální vyjádření nejvyššího dosaženého vzdělání respondentů

Graf 5. Procentuální vyjádření rodinného stavu respondentů

Graf 6. U jaké banky mají respondenti HÚ

Graf 7. Proč si respondenti zvolili HÚ právě u dané banky?

Graf 8. Přechod ke konkurenci v případě poskytnutí lepších podmínek

Graf 9. Procentuální vyjádření respondentů, z kterého zdroje čerpali informace o hypotečním úvěru

Graf 10. Typ hypotečního úvěru

Graf 11. Účel hypotečního úvěru

Graf 12. Procentuální vyjádření spokojenosti respondentů s rychlostí schválení hypotečního úvěru

Graf 13. Rychlost schválení hypotečního úvěru

Graf 14. Procentuální vyjádření počtu hypotečních úvěrů

Graf 15. Maximální částka, kterou by byl respondent schopen splácet

Graf 16. Zvolená délka fixace úrokové míry

Graf 17. Procentuální vyjádření preferování komunikace při jednání s bankou

Schéma 1. Banka v ekonomických vztazích

Schéma 2. Přehled základních druhů úvěrových produktů

13 Přílohy

Příloha 1: Raiffeisenbank, a. s. – Přílohy k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru

Příloha 2: ČSOB, a. s. – Seznam příloh k návrhu na poskytnutí ČSOB hypotéky

Příloha 3: KB, a. s. – Seznam dokladů: Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

- při koupi
- při rekonstrukci

Přílohy k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru

A) Podklady požadované k zajištění úvěru

Zajištění nemovitosti	
Odhad ceny zpracovaný podle požadavků banky ne starší 12 měsíců obsahující mimo jiné kopie <ul style="list-style-type: none"> - Výpisu z katastru nemovitosti, 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) - Snímku z katastrální mapy, který je v souladu s výpisem z katastru nemovitosti 	Originál či elektronicky

B) Podklady požadované k jednotlivým účelům úvěru

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

C) Podklady k příjmům

Příjem ze závislé činnosti	
Potvrzení o výši pracovního příjmu - od všech zaměstnavatelů, ne starší 60 dnů (na formuláři Raiffeisenbank a.s.) a dále	Originál
- poslední 3 výpisy z účtu žadatele s identifikovatelnou platbou příjmu od zaměstnavatele (pokud příjem žadatele přesahuje 30 % součtu příjmů všech žadatelů)	Kopie
- poslední výplatní pásku žadatele potvrzenou mzdovou úřednicou zaměstnavatele (v ostatních případech)	Originál
V případě, že žadatel pobírá mzdu ve firmě, ve které má, majetkový podíl - doložte 6 výpisů z běžného účtu, na který je poukazována mzda	Originál

Příjem z podnikání dle § 7	
<p>Přiznání k dani z příjmů fyzické osoby 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	
<p>Přiznání k dani z příjmů fyzické osoby s kompletními přílohami za poslední zdaňovací období, potvrzené na přední straně finančním úřadem (originálním razítkem správce 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
<p>Nájemní smlouvy - doložte v případě, že daňové přiznání za předchozí zdaňovací období neobsahuje příjmy z pronájmu vztahující se k předmetné nemovitosti a nájemní vztah prokazatelně vznikl až v aktuálním zdaňovacím období</p>	Kopie
<p>V případě prokazování příjmů z nájemného smlouvami, které nejsou dosud zahrnuty do přiznání k dani z příjmů doložte výpisy z BÚ zobrazující úhradu nájemného za poslední 3 platby</p>	Kopie
Příspěvky, sociální dávky, ostatní typy příjmů	
<p>Doklady o vyměření ostatních příjmů (výsluhové příspěvky, příspěvky na bydlení vojáků, rodičovský příspěvek, invalidní důchody, vdovské či vdovecké důchody, sirotčí důchody, výživné - k rozsudku doložte alespoň 3 výpisy z běžného účtu nebo ústřížky tří složenek s provedenou platbou za poslední tři měsíce, starobní důchody, trvalé náhrady za ztrátu výdělků následkem úrazu, příjmy z pěstounské péče, dávky v pracovní neschopnosti)</p>	Kopie
Příjmy ze zaměstnání v zahraničí	
<p>Potvrzení o výši pracovního příjmu - 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - výpisy z běžného účtu u české banky s vyplacenou mzdou za 6 měsíců 	Originál Kopie
Příjmy z podnikání v zahraničí	
<p>Příjem prokazuje občan státu EU – Daňové přiznání nebo Výplata zisku ze společnosti s r.o. registrované ve Velké Británii (Ltd.) formou tzv. tax voucher. Zároveň doložte výpisy z běžného účtu s připsanými platbami rozděleného zisku za období 6-ti měsíců.</p> <p>Vzhledem k rozdílnosti zahraničních daňových systémů je Raiffeisenbank a.s. oprávněna vyžadovat dodatečné podklady pro prokázání příjmů z podnikání ze zahraničí.</p> <p>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).</p>	Kopie Kopie
Příjem kalkulovaný ze společnosti s ručením omezeným (Přidaná hodnota)	
<p>Přiznání k dani z příjmů právnické osoby včetně přílohy č. 1 II. oddílu potvrzené na první straně finančním úřadem (originálním razítkem správcem daně).</p> <p>Pozn.: Pro čerpání hypotečního úvěru bude nutné doložení potvrzení vydané místně příslušným finančním úřadem o úhradě daňových povinností</p>	Kopie

D. Zvláštní podklady požadované od cizinců

Doklad o povolení k trvalému pobytu (jen cizinci ze států mimo EU)	Originál
Doklad prokazující délku pobytu na území ČR	
Výpis z úvěrového registru (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**.

SEZNAM PŘÍLOH

K NÁVRHU NA POSKYTNUTÍ ČSOB HYPOTÉKY



I. Podklady vyžadované v souvislosti s prokazováním příjmu	
A) Příjem ze závislé činnosti (zaměstnání)	
<input type="checkbox"/>	Potvrzení o výši pracovního příjmu. Toto potvrzení nesmí být v okamžiku předání žádosti bance starší 60-ti dnů (formulář banky). ORIGINAL
B) Příjem z podnikání	
<input type="checkbox"/>	Oprávnění k podnikání (například živnostenský list, koncesní listina, úředně ověřený doklad příslušné odborné stavovské komory, popřípadě ministerstva, potvrzení o zápisu samostatně samostatně hospodařícího rolníka a podobně).
<input type="checkbox"/>	Příznání k dani z příjmu za poslední dvě zdaňovací období (včetně všech příloh) a doklad o zaplacení daně (po 31. březnu lze nahradit potvrzením o bezdlužnosti od FÚ).
<input type="checkbox"/>	Úvěrové smlouvy a doklady o zajištění poskytnutých úvěrů týkající se podnikání, např. ručitého závazku, či závazku vyplývajícího ze směny, doložení řádného splácení úvěru (např. výpisy z běžného účtu).
C) Další vyžadované podklady (ostatní příjmy, výdaje)	
<input type="checkbox"/>	U majetkových podílů klienta převyšujících 50% majetku společnosti vlastněné klientem, ze které klient vykazuje příjem ve výši 50% a více jeho celkových příjmů, je třeba za společnost doložit příznání k dani z příjmu za poslední 2 roky včetně výkazů a komentář k závazkům společnosti.
<input type="checkbox"/>	V případě prokazování příjmů - podílů na hospodářském výsledku společnosti doložit společenskou smlouvu, zápis z valné hromady o rozdělení zisku a doklad o převedení zisku po zdanění klientovi.
<input type="checkbox"/>	V případě prokazování příjmů z pronájmu musí být doložena i příslušná nájemní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí nájemní. Vlastnictví pronajímané nemovitosti musí být doloženo výpisem z katastru nemovitostí. Je-li dokládán příjem z podnájmu, musí být doložen souhlas majitele nemovitosti s podnájmem.
<input type="checkbox"/>	U Hypotéky bez dokládání příjmů Čestné prohlášení, Potvrzení o bezdlužnosti vůči ČSSZ a Finančnímu úřadu.
<input type="checkbox"/>	Doložení ostatních příjmů.
II. Podklady vyžadované obecně	
<input type="checkbox"/>	Doložení ostatních finančních prostředků vztahujících se k investičnímu záměru.
<input type="checkbox"/>	V případě zúžení rozsahu společného jmění manželů (SJM) rozhodnutí soudu nebo notářský zápis o zúžení SJM.
III. Podklady vyžadované k nemovitosti zajišťující hypoteční úvěr	
<input type="checkbox"/>	Aktuální výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy k nemovitosti zajišťující hypoteční úvěr. Geometrický plán (pouze v případě, kdy stavba dosud nebyla zapsána do katastru nemovitostí).
<input type="checkbox"/>	Jedno vyhotovení odhadu aktuálního stavu nemovitosti, zpracované dle metodiky banky - elektronická verze nebo písemný ORIGINAL. Bude-li vyhotovován interní odhad nemovitosti, ČSOB bude požadovat další dodatečné podklady (např. podklady, ze kterých jsou patrné výměry oceňovaného majetku - starší tržní ocenění, znalecký posudek nebo výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby apod.).
IV. Podklady vyžadované v souvislosti s koupí nemovitosti	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o budoucí kupní smlouvě, která bude obsahovat v textu nebo jako přílohu návrh kupní smlouvy nebo Kupní smlouva. U Kupní smlouvy a u Smlouvy budoucí kupní banka nevyžaduje ověřené podpisy. Ke schválení mohou být předloženy i nepodepsané dokumenty.
<input type="checkbox"/>	U koupě stavebního pozemku doložení, že pozemek je regulačním plánem, územním plánem, územním rozhodnutím nebo stavebním povolením určen k zastavění.
<input type="checkbox"/>	Koupě družstevního podílu: smlouva/dohoda o převodu členských práv a povinností, doklad o členství převodce v bytovém družstvu, např. potvrzení bytového družstva o členství, list vlastnictví předmětné nemovitosti.
<input type="checkbox"/>	Úhrada členského podílu: kupní smlouva (uzavřená s bytovým družstvem a prodávajícím), List vlastnictví k předmětné nemovitosti, kopie výpisu z obchodního rejstříku bytového družstva, výzva bytového družstva k úhradě členského podílu.
V. Podklady vyžadované v souvislosti s výstavbou, rekonstrukcí nemovitosti	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o dílo, příp. smlouva o budoucí smlouvě o dílo, nebo smlouva o výstavbě (v případě staveb realizovaných dodavatelským způsobem) nebo rozpis prováděných prací u staveb realizovaných svépomocí. Ceny jsou uvedeny s vyčíslením částky daně z přidané hodnoty (DPH).
VI. Podklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním úvěru, půjčky	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o úvěru nebo půjčce, která má být refinancována včetně výpisů z účtu, ze kterého je úvěr splácen.

Doklady se předkládají bance v originálu a jedné neověřené kopii. Pracovník ČSOB ověří kopii dle originálu. ČSOB zůstává kopie. V originálu se předává jen vyhotovení odhadu nemovitosti a potvrzení o výši příjmu. ČSOB si vyhrazuje právo vyžádat si další nebo dodatečné doklady potřebné k posouzení úvěru a to zejména, je-li bankou zpracováván interní odhad nemovitosti.

VII. Podklady vyžadované v souvislosti s interním odhadem

Ve všech případech následující podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí (ne starší než 3 měsíce); kopie katastrální mapy; kopie geometrického plánu (pokud není zakreslen do katastrální mapy); nabývací tituly nemovitosti (včetně kolaudačního rozhodnutí); smlouvy které se týkají věcných břemen, předkupních práv, rozhodnutí soudu o omezení převoditelnosti, apod. - pokud jsou k dispozici; plánek polohy nemovitosti v obci; podklady, ze kterých by byly patrné výměry oceňovaného majetku (např. starší tržní ocenění, znalecký posudek, výkresová a projektová dokumentace skutečného provedení stavby, apod.).

U komerčních nemovitostí (i ostatních pronajímaných nemovitostí)

- Vše výše uvedené a navíc: nájemní smlouvy; smlouvy o správě majetku; smlouvy o službách spojených s provozem a údržbou majetku; případně další podklady spojené s výnosy a náklady nemovitosti (kopie daňového přiznání k dani z nemovitosti, pojistné smlouvy atd.).

U nemovitostí ve výstavbě, rekonstrukci nebo jinak stavebně upravovaných

- Vše uvedené v části "ve všech případech" a dále pak: základní schválená projektová dokumentace (ke stavebnímu, případně územnímu rozhodnutí); územní rozhodnutí (u novostaveb) s nabytím právní moci; stavební povolení s nabytím právní moci; smlouvu o dílo se zhotovitelem stavebního díla (pokud je k dispozici); propočet pořizovacích nákladů na výstavbu.

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:
Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr

Doklady identifikující klienta	
<input type="checkbox"/>	Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd.... (za všechny spolužadatele)
<input type="checkbox"/>	Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné (pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost)
<input type="checkbox"/>	Rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo Pravomocný rozsudek soudu o rozvodu nebo Dohoda o zúžení společného jmění manželů sepsaná formou notářského zápisu nebo Dohoda o vypořádání společného jmění manželů po rozvodu apod. (pokud tyto dokumenty existují)

Doklady vztahující se k příjmům klienta	
<input type="checkbox"/>	Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období (za poslední zdaňovací období)
<input type="checkbox"/>	Nájemní smlouvy nebo Budoucí nájemní smlouvy (za předpokladu, že příjmy z pronájmu budou použity pro splácení úvěru)
<input type="checkbox"/>	Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru (doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru)

Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)	
<input type="checkbox"/>	Výpis z katastru nemovitostí (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva)
<input type="checkbox"/>	Snímek z katastrální mapy (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Geometrický plán (potvrzený katastrálním úřadem, a to pouze v případě, kdy je očekávána změna údajů v katastru nemovitostí)
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)

Doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o úvěru (půjčce), doložení aktuálního zůstatku úvěru / půjčky
<input type="checkbox"/>	Leasingová smlouva
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva – životní pojištění (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)
<input type="checkbox"/>	Ručitelské prohlášení

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

Doklady vztahující se ke KOUPI NEMOVITOSTI	
<input type="checkbox"/>	Kupní smlouva <i>nebo</i> Návrh kupní smlouvy <i>nebo</i> Smlouva o smlouvě budoucí kupní, která bude obsahovat v textu nebo jako přílohu návrh znění kupní smlouvy <i>nebo</i> Doklad, že je pozemek územním plánem či územním rozhodnutím určen k občanské zástavě (týká se koupě pozemku) (kupní smlouva musí obsahovat ověřené podpisy)
<input type="checkbox"/>	Smlouva o převodu členských práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu
<input type="checkbox"/>	Stanovy družstva
<input type="checkbox"/>	Souhlas družstva s převodem členských práv a povinností (pouze pokud vyplývá ze stanov družstva)

Výše uvedené doklady jsou předkládány bance v originálu a jedné kopii. Bance zůstává kopie, jejíž ověření provedou pracovníci banky na základě Vámi předloženého originálu.

Komerční banka, a.s. si vyhrazuje právo vyžádat si další doklady potřebné k posouzení úvěrového obchodu.

V případě zamítnutí žádosti o úvěr Vám budou veškeré doklady kromě žádosti o úvěr vráceny současně se zamítavým stanoviskem.

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr

Doklady identifikující klienta	
<input type="checkbox"/>	Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd.... (za všechny spolužadatele)
<input type="checkbox"/>	Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné (pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost)
<input type="checkbox"/>	Rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo Pravomocný rozsudek soudu o rozvodu nebo Dohoda o zúžení společného jmění manželů sepsaná formou notářského zápisu nebo Dohoda o vypořádání společného jmění manželů po rozvodu apod. (pokud tyto dokumenty existují)

Doklady vztahující se k příjmům klienta	
<input type="checkbox"/>	Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období (za poslední zdaňovací období)
<input type="checkbox"/>	Nájemní smlouvy nebo Budoucí nájemní smlouvy (za předpokladu, že příjmy z pronájmu budou použity pro splacení úvěru)
<input type="checkbox"/>	Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru (doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru)

Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)	
<input type="checkbox"/>	Výpis z katastru nemovitostí (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva)
<input type="checkbox"/>	Snímek z katastrální mapy (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Geometrický plán (potvrzený katastrálním úřadem, a to pouze v případě, kdy je očekávána změna údajů v katastru nemovitostí)
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)

Doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o úvěru (půjčce), doložení aktuálního zůstatku úvěru / půjčky
<input type="checkbox"/>	Leasingová smlouva
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva – životní pojištění (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)
<input type="checkbox"/>	Ručitelské prohlášení

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

Doklady vztahující se k REKONSTRUKCI, MODERNIZACI, OPRAVĚ NEMOVITOSTI	
<input type="checkbox"/>	Plány nemovitosti v rozsahu projektové dokumentace ke stavebnímu povolení (stavební část) (projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)
<input type="checkbox"/>	Stavební povolení včetně doložky o nabytí právní moci nebo Doklad o ohlášení stavebních prací
<input type="checkbox"/>	Smlouva o dílo s dodavatelem (projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)
<input type="checkbox"/>	Sestavení rozpočtových nákladů stavby / rekonstrukce
<input type="checkbox"/>	Smlouva o výstavbě (týká se pouze výstavby bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.)
<input type="checkbox"/>	Prohlášení vlastníka (týká se pouze výstavby bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.)

Výše uvedené doklady jsou předkládány bance v originálu a jedné kopii. Bance zůstává kopie, jejíž ověření provedou pracovníci banky na základě Vámi předloženého originálu.

Komerční banka, a.s. si vyhrazuje právo vyžádat si další doklady potřebné k posouzení úvěrového obchodu.

V případě zamítnutí žádosti o úvěr Vám budou veškeré doklady kromě žádosti o úvěr vráceny současně se zamítavým stanoviskem.