

JIHOČESKÁ UNIVERZITA

Zemědělská fakulta

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Poskytování úvěrů se zaměřením na hypotéky a stavební spoření

2006

Olga Vláčilová

Úvod

V polovině 90. let 20. století se do stávajícího českého právního řádu navrátil institut hypotečního financování, který byl z něho vyloučen téměř na padesát let. Poskytování hypotečních úvěrů prošlo za deset let bouřlivým vývojem. Od roku 2001 prudce roste poptávka po vlastnickém bydlení a z toho vyplývá i prudký růst trhu financování bydlení. Na tomto růstu se nejvýrazněji podílejí dva klíčové finanční produkty našich bank, a to hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření.

Za nejdůležitější faktory mimořádného vlivu na rozvoj hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření lze považovat vysokou poptávku po bydlení, založenou na zlepšující se koupěschopnosti obyvatel a pozitivním výhledu do budoucna, a dosavadní vývoj úrokových sazeb podpořený plně fungujícím konkurenčním prostředím mezi bankami a stavebními spořitelny.

Chtěla bych se ve své práci zabývat problematikou hypotečního úvěrování v České republice. Pokusím se provést teoretický rozbor právní úpravy hypotečního úvěru a stavebního spoření. Zaměřím se na situace, kdy se hypoteční úvěr nachází v krizi a jak je tomu s oceňováním nemovitosti při žádosti o úvěr. Dále naznačím možnosti různých kombinací finančních produktů určených pro bydlení.

Hlavním cílem mé diplomové práce je porovnat hypoteční úvěr s úvěrem ze stavebního spoření a dále analyzovat jednotlivé hypoteční úvěry u sledovaných hypotečních bank a posoudit jejich dostupnost. V závěru práce bych se ráda krátce věnovala hypotečnímu úvěrování ve Velké Británii a nastínila vývoj hypotečních úvěrů v České republice do budoucna.

1 Hypoteční úvěr

1.1 Historie hypotečního úvěrování

Hypoteční úvěr je osvědčeným způsobem financování a hypoteční banky mají již dlouholetou tradici po celém světě. Byly to jedny z prvních finančních institucí vůbec. Již v 17. století vznikaly první hypoteční banky v Anglii. Ve střední Evropě k tomu docházelo později, v 18. století. Na našem území se hypoteční úvěrování objevilo v 19. století. Dne 16. ledna 1865 byla založena Hypoteční banka království českého pro získání úvěru na zástavu domovního nebo pozemkového majetku. Tradice českého hypotečního bankovníctví se pak úspěšně rozvíjela až do doby, kdy byla přerušena okupací Československé republiky hitlerovským Německem.

Po dlouholeté přestávce, trvající téměř půl století, se na naší bankovní scéně v polovině 90. let opět objevil hypoteční úvěr, jakožto osvědčený prostředek pro zajištění vlastního bydlení. Návrat tohoto prostředku do našeho právního řádu nebyl samoúčelný, ale šlo o reakci na potřeby finančního trhu. Politické změny v roce 1989 a změna úlohy státu ve společnosti vedly k restrukturalizaci celé ekonomiky. Komplexní bytová výstavba prováděná státem zanikla, přímá podpora individuální výstavby byla zrušena nebo omezena. Zároveň došlo k rychlému zvýšení cenové hladiny, ať už pořizovacích nákladů na byt, či nájemného, a to bez odpovídajícího růstu příjmů. Za těchto podmínek nebylo fakticky možné obnovit trh s byty, zůstalo zachováno regulované nájemné, vlastnické bydlení bylo dostupné pouze pro úzký okruh fyzických osob. Bylo proto třeba umožnit získání levných dlouhodobých zdrojů pro soukromou od státu oddělenou výstavbu a jinou investiční činnost. Řešením se stalo zavedení právní úpravy tohoto dosud chybějícího institutu v nabídce našich bank.

Nový bankovní obchod velice brzy našel své příjemce a můžeme říci, že dnes je již hojně využíván. K tomu vedle poklesu úrokových sazeb přispěl i stát, který se rozhodl v určitém rozsahu nést odpovědnost a různými způsoby tyto obchody podporuje. Nic to však nemění na skutečnosti, že nejde o žádnou formu sociálního zabezpečení, ale o běžný bankovní produkt.

1.2 Právní zakotvení

Hypoteční úvěr byl do českého právního rámce zakotven zákonem číslo 84/1995 Sb. ze dne 18. dubna 1995, kterým se změnil a doplnil

- zákon č 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (novela nabyla účinnosti dne 1. 7. 1995).

Zákon o dluhopisech byl od té doby ještě několikrát změněn a doplněn. Dosud poslední novelizace byla provedena zákonem č. 190/2004 Sb. ze dne 1. dubna 2004 (novela nabyla účinnosti dne 1. 5. 2004).

Další právní normou, jenž se zabývá hypotečním úvěrováním, je aktuální znění nařízení vlády č. 244/1995 ze dne 11. října 1995, kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby.

Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, upravuje podmínky pro vydávání hypotečních zástavních listů a definuje pojem hypotečního úvěru, který by měl být právě financován těmito zástavními listy. Definuje zástavní listy jako „dluhopisy, jejichž součástí názvu je označení hypoteční zástavní list a jejichž jmenovitá hodnota, jakož i hodnota poměrného výnosu je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů (dále jen „řádne krytí“), popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (dále jen „náhradní krytí““.

Česká právní úprava, provedená zákonem č. 190/2004 definuje v § 28, odst. 2 a 3 hypoteční úvěr takto: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“

1.3 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je chápán především jako úvěr na investice do nemovitostí, jehož splácení je zajišťováno zástavou k nemovitosti.

Hypoteční úvěr je charakterizován:

- svojí účelovostí
- způsobem zajištění

1.3.1 Účelovost

Účelovost hypotečního úvěru je dána tím, že může být použit pouze na investici do nemovitosti. Takovou investicí může být:

- koupě nemovitosti,
- výstavba, dostavba nebo přístavba nemovitosti,
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti,
- koupě spoluvlastnického podílu k nemovitosti,
- splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru, pokud byl prokazatelně použit na investici do nemovitosti,
- pořízení pozemku,
- pořízení nemovitosti za účelem bydlení, rekreace nebo za účelem podnikání,
- oprava, rekonstrukce nebo modernizace nemovitosti.

Nemovitosti jsou definovány v Občanském zákoníku jako „pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“. Za nemovitost pro účely hypotečního úvěru považujeme to, co je zapsáno v katastru nemovitostí. Například to může být:

- rodinný dům,
- byt v osobním vlastnictví,
- bytový (činžovní) dům,
- pozemek (na koupi stavebního pozemku může být poskytnut hypoteční úvěr pouze v případě, že součástí investičního záměru je výstavba nemovitosti na tomto pozemku),
- rekreační objekt (pro individuální rekreaci),

- nebytové prostory,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory.

Rozestavěnou budovou se rozumí „budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud na ni dosud nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí“.

Hypoteční úvěr však nelze použít na financování do bytových jednotek, které nejsou samostatně zapsány v katastru nemovitostí, a tudíž nemohou být dle existujících právních norem za nemovitosti pokládány. Například to bývají byty ve vlastnictví obce či družstva.

1.3.2 Zajištění

Jak jsem již výše uvedla, splácení hypotečního úvěru včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti na území České republiky. Jak vyplývá z definice hypotečního úvěru, zastavenou nemovitostí může být ta, do níž je investováno, případně i jiná. Hypoteční úvěr však nesmí převýšit 70 % ceny těchto nemovitostí. Tuto cenu stanoví hypoteční banka (odhad provádí smluvní odhadce banky), která úvěr poskytuje, jako cenu obvyklou, s přihlédnutím k trvalým vlastnostem zastavené nemovitosti a výnosu dosažitelném při řádném hospodaření s ní. Cena obvyklá zastavených nemovitostí se musí rovnat minimálně 143 % (tj. převrácená hodnota 70 %) hodnoty hypotečního úvěru, o který žádáme a který je zajištěn těmito nemovitostmi.

Obvyklé je, že banka požaduje pojištění nemovitosti, která je předmětem zajištění hypotečního úvěru, a to minimálně ve výši bankou stanovené reprodukční (nové) ceny s vinkulací pojistného plnění ve prospěch banky.

Do zástavy můžeme též dát rozestavěnou nemovitost, která je jako taková zapsaná v katastru nemovitostí.

Na nemovitosti zajišťující hypoteční úvěr nesmí váznout žádné jiné zástavní právo třetí osoby a její převod nesmí být omezen. Výjimkou je zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou, nebo pokud hypoteční úvěr použijeme ke splacení pohledávky třetí osoby, která je zajištěna dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti, a tím pohledávka zanikne.

Dle § 15 odst. 5 zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, jestliže na nemovitosti sloužící jako zajištění hypotečního úvěru vázne zástavní právo zajišťující úvěr ze stavebního spoření, může být hypoteční úvěr poskytnut pouze do výše rozdílu mezi 70 % ceny zastavené nemovitosti a do výše pohledávky z úvěru ze stavebního spoření.

Pokud například má domácnost úvěr ze stavebního spoření ve výši 400 000 Kč a má jej zajištěn rodinným domem, který má hodnotu 2 000 000 Kč, může požádat o úvěr. Ten však dostane maximálně ve výši 1 mil. Kč (70% ze 2 mil. Kč, tj. 1 400 000, - 400 000 Kč = 1 mil. Kč), jestliže bude ručit pouze touto nemovitostí.

Někdy však ani zastavená nemovitost nemusí být dostatečnou zárukou a banky mohou požadovat další způsob zajištění úvěru. Může jim být:

- věc, resp. zástavní právo k věci ve prospěch úvěrující banky,
- pohledávka, tj. zástavní právo k pohledávce ve prospěch úvěrující banky,
- třetí osoba (ručitel), tj. její závazek splatit případně dluh za dlužníka,
- zvláštní typ záruky, kdy na straně ručitele ručí banka bankovní zárukou.

1.4 Hypoteční banky

Hypoteční úvěry mohou poskytovat pouze banky na základě zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, kterým bylo k této činnosti vydáno zvláštní povolení k vydávání hypotečních zástavních listů podle zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech.

V současné době na území České republiky působí deset takových bank. Jedná se o následující peněžní ústavy:

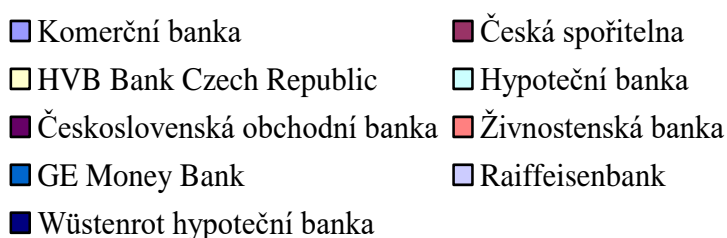
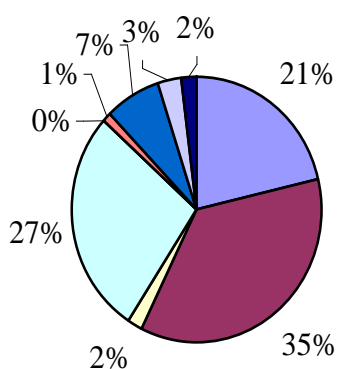
- Česká spořitelna, a. s. - od 9. 11. 1995,
- Komerční banka, a. s. - od 9. 11. 1995,
- Hypoteční banka, a. s. (dříve Českomoravská hypoteční banka)
– od 15. 12. 1996,
- Československá obchodní banka, a. s. – od 24. 7. 1997,
- Raiffeisenbank, a. s. – od 27. 7. 1999,

- GE Money Bank, a. s. (dříve GE Capital Bank) – od 30. 12. 1999,
- Živnostenská banka, a. s. – od 9. 11. 1999,
- HVB Bank Czech Republic, a. s. – od 1. 1. 1996,
- Wüstenrot hypoteční banka, a. s. – od 13. 11. 2003
- eBanka, a. s. – od 28. 8. 2003

Následující graf 1 nám ukazuje, jaké mají jednotlivé banky na trhu s hypotečními úvěry postavení.

Z grafu 1 je vidět, že nejlepší postavení podle objemu poskytnutých hypotečních úvěrů měla na trhu ke konci roku 2004 Česká spořitelna. Ke konci roku 2004 evidovala Česká spořitelna více než 42 tisíc hypotečních smluv v nominální hodnotě téměř 50 mld. Kč. V roce 2004 Česká spořitelna uzavřela s fyzickými osobami více než 14 tisíc nových smluv s celkovou smluvní jistinou 19 mld. Kč a upevnila si tak vedoucí postavení na hypotečním trhu. Její tržní podíl dosáhl 35 % a za ní následovala Hypoteční banka, jejíž tržní podíl činil 27 %. Komerční banka se přehoupla těsně přes 20 %. Žádná jiná banka pak nepřesáhla 10 % podíl na hypotečním trhu.

Graf 1 Tržní podíl hypotečních bank podle počtu nově podepsaných hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v roce 2004



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

1.5 Druhy hypotečních úvěrů

Stejně jako jakékoliv jiné úvěry můžeme i hypoteční úvěry rozlišovat. Dělíme je podle různých hledisek a to:

- hlediska času,
- hlediska úvěrovaného objektu,
- hlediska úvěrovaného subjektu.

1.5.1 Hledisko času

Úvěry mohou být krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (1 až 4 roky) a dlouhodobé (s trváním 5 let a více). V bankovníctví platí zásada, že doba, na kterou je úvěr poskytnut, by neměla přesahovat dobu životnosti objektu, který je z úvěru pořizován. Hypoteční úvěry jsou používány na investice do nemovitostí, které mají dlouhou dobu životnosti (několik desítek i stovek let). Díky tomu mohou hypoteční banky tyto úvěry poskytovat jako dlouhodobé. Většinou jsou nabízeny se splatností 5 až 30 let (záleží vždy na jednotlivém bankovním domu). S krátkodobým nebo střednědobým úvěrem se setkáme pouze výjimečně.

Doba splatnosti úvěru také závisí na možnostech klienta úvěr splácet. Čím delší je doba splatnosti, tím menší je měsíční splátka a úvěr se stává pro domácnost dostupnějším. Na druhou stranu s delší dobou splatnosti zaplatí více na celkových úrocích.

1.5.2 Hledisko úvěrovaného objektu

Z hlediska úvěrovaného objektu rozlišujeme, zda je hypoteční úvěr použit na již postavenou nemovitost nebo na její úpravy či teprve výstavbu. Jedná se o:

- klasický hypoteční úvěr,
- stavební hypoteční úvěr.

Klasický hypoteční úvěr je poskytován na investice do nemovitosti na území České republiky formou koupě nemovitosti i včetně souvisejících pozemků, koupě vlastnického podílu, vypořádání spoluvlastnictví nebo dědických nároků a podobně.

Stavební hypoteční úvěr je poskytován za účelem výstavby, rekonstrukce nebo modernizace nemovitosti, koupě rozestavěné nemovitosti spojené s její dostavbou nebo za účelem stavebních úprav nemovitosti (přístavby, vestavby, nástavby).

1.5.3 Hledisko úvěrovaného subjektu

Podle toho, komu je hypoteční úvěr poskytován rozlišujeme:

- nepodnikatelské hypoteční úvěry,
- podnikatelské hypoteční úvěry.

Nepodnikatelské hypoteční úvěry jsou určeny na investice do nemovitostí pro bydlení fyzických osob, podnikatelské na investice do nemovitostí pro podnikání. Další zvláštní skupinou mohou být úvěry poskytované municipalitám.

Následující tabulka 1 nám ukazuje, jak jsou jednotlivými skupinami hypoteční úvěry využívány. Nejvíce jich bylo poskytnuto fyzickým osobám.

Tabulka 1 Stav hypotečních úvěrů (2001 – 30. 6. 2005)

Stav hypotečních úvěrů		2001	2002	2003	2004	2005	Přírůstek proti roku 2004 v %
Občané	celkem (v tis.ks)	43,81	64,81	96,29	137,28	160,13	16,65
	smluvní jistina celkem (v mld.Kč)	43,69	66,22	102,44	154,4	185,73	20,29
Podnikatelské subjekty	celkem (v tis.ks)	2,44	2,87	3,49	4,27	4,79	12,18
	smluvní jistina celkem (v mld.Kč)	35,25	41,8	52,38	67,87	76,09	12,11
Municipality	celkem (v tis.ks)	0,5	0,62	0,68	0,73	0,75	2,74
	smluvní jistina celkem (v mld.Kč)	4,29	5,5	6,33	7	7,45	6,43
Celkem	celkem (v tis.ks)	46,75	68,29	100,46	142,27	165,67	16,45
	smluvní jistina celkem (v mld.Kč)	83,23	113,52	161,15	229,27	269,27	17,45

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní výpočty

Požadavky pro poskytnutí úvěru se pro jednotlivé skupiny liší. Protože jsem se v práci zaměřila na sektor domácností budu se nadále zabývat jen nepodnikatelským hypotečním úvěrem.

1.6 Výše hypotečního úvěru

Domácnost, která chce investovat do svého bydlení má jistě představu, jak velký úvěr by potřebovala. Ovšem jak velký úvěr může získat? Jak velký úvěr jí banka poskytne?

Maximální výše hypotečního úvěru je závislá na několika faktorech tvořících tzv. „magický trojúhelník“. Je to:

- výše zástav,
- výše a účel investice do nemovitosti,
- platební schopnost klienta.

O prvních dvou bodech jsem se zmínila v rámci charakterizování hypotečního úvěru. Nyní se k nim vrátím pouze krátce a dále se budu blíže zabývat platební schopností klientů.

1.6.1 Výše zástav

Banky se řídí pravidlem bankovní obezřetnosti a proto chtějí mít každý úvěr zajištěn. Jak bylo již dříve uvedeno, hypoteční úvěr musí být ze zákona zajištěn zástavním právem k nemovitostem. To je pro banku velice výhodné, protože nemovitost je jeden z nejkvalitnějších zajišťovacích prostředků pro zajištění dlouhodobých závazků.

Hypoteční úvěr dostaneme maximálně ve výši 70 % ceny obvykle jedné, nebo případně více zastavených nemovitostí. Těchto 70 % je dáno zákonem, ovšem je možné, že banka neposkytne hypoteční úvěr ani do této výše. Může to být například proto, že posoudí tuto nemovitost v krajním případě jako velmi těžko prodejnou.

1.6.2 Výše a účel investice do nemovitosti

Hypoteční úvěr je charakteristický svým účelem. Je určen pouze na investice do nemovitosti. Tento účel je nutné spolu s výší předpokládané investice doložit.

Pokud chceme úvěr použít ke koupi nemovitosti prokazujeme to kupní smlouvou, při výstavbě rozpočtem stavby atp.

1.6.3 Platební schopnost klienta

Platební schopnost klienta, resp. domácnosti, je třetí neméně důležitý vrchol trojúhelníku. Je nutné, aby žadatel o hypoteční úvěr prokázal svoji schopnost tento úvěr v dohodnutém termínu splácet.

Při určování platební schopnosti se vychází z prokazatelných příjmů klienta, od kterých se odečte tzv. odpočtová část. Takto vypočtenou tzv. úvěrovou kapacitu následně porovnáváme s velikostí splátek hypotečního úvěru.

$$\textit{úvěrová kapacita klienta} = \textit{příjmy} - \textit{odpočtová část}$$

Do příjmů se zahrnují v podstatě všechny příjmy, které slouží k úhradě nákladů a ostatních finančních výdajů spojených se zajištěním funkce rodiny. Jsou to například podle zákona o životním minimu:

- příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky,

- příjmy z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti,
- příjmy z kapitálového majetku,
- příjmy z pronájmu,
- hmotné zabezpečení uchazečů o zaměstnání,
- peněžité dávky nemocenského pojištění a důchodového zabezpečení,
- plnění z pojištění pro případ dožití určitého věku,
- příjmy ze zahraničí,
- výživné a příspěvek na výživu rozvedeného manžela a neprovdané matce,
- dávky státní sociální podpory a dávky sociální péče,
- mzdové nároky podle zákona o ochraně zaměstnanců při platební neschopnosti zaměstnavatele,
- další opakující se nebo pravidelné příjmy.

Své příjmy žadatel prokáže daňovým priznáním. Pokud jej nevyplňuje, použije náhradní doklady. Například je to potvrzením od zaměstnavatele doplněné výplatní páskou, u příjmů z podnikání to mohou být podnikatelem podepsané účetní výkazy, u příjmů z pronájmu nájemní smlouvy apod.

Je nutné podotknout, že pro každý individuální případ mohou být způsoby prokázání příjmů různé, banky si určují, které příjmy započítávat nebo ne, a mohou mít různé požadavky na doklady, jenž je třeba doložit.

Do tzv. odpočtové části se obvykle započítává souhrn peněžních nákladů a neopominutelných finančních výdajů spojených s fyzickou existencí žadatele, resp. jeho domácnosti. Za tyto náklady a výdaje jsou považovány běžné provozní náklady typu nákladů na bydlení, stravu, vzdělání, dále daně, poplatky, splátky jiných dříve přijatých úvěrů, pojistné majtkového a životního pojištění, výživné a jiné povinné platby předepsané soudem atd.

Většina bank stanoví náklady na existenci rodiny určitým paušálem. České banky k tomu využívají zákona o životním minimu. Tento zákon taxativně stanoví minimální náklady na zajištění funkce jednotlivých typů rodin.

Záleží však na způsobu života každé rodiny, zda si vystačí s životním minimem. Banky, aby předcházely případným problémům s nesplácením, kromě odečtení odpočtové

části (resp. životního minima rodiny) ještě většinou odečítané náklady navýší o určité %. Bývá to o 20 – 40 % v závislosti na bonitě klienta.

Takto vypočtenou úvěrovou kapacitu banka porovnává s výší splátek. Pokud je větší nebo nejvýše rovna splátkám hypotečního úvěru včetně úroků, pak je platební schopnost klienta hodnocena jako dostatečná.

Při posuzování platební schopnosti u žádosti o úvěr nemusí vůči bance vystupovat vždy jen jedna osoba – žadatel. Zpravidla jich je více a mohou to být:

- žadatel (budoucí dlužník)
- spolužadatelé (budoucí spoludlužníci)
- ručitel (případně ručitelé).

Zadavatelem je ten, kdo iniciuje žádost o úvěr, resp. kdo je nositelem a realizátorem záměru investovat do nemovitosti. Spolužadatelé jsou zejména osoby příbuzensky spřízněné s žadatelem, majetkově s ním propojené nebo jiné většinou na realizaci investice do nemovitosti nějakým způsobem zainteresované.

Žadatel a spolužadatel jsou vždy fyzickými osobami a posuzují se jako jedna osoba. Jejich příjmy ale i odpočtové částky se počítají a dále se porovnávají jako celek.

Ručitelem může být jakákoli fyzická nebo právnická osoba (např. stavební společnost nebo jiná banka), která se k ručení na závěr zaváže. Její platební schopnost se posuzuje odděleně od žadatelovy a případných spolužadatelů a požaduje se, aby byla minimálně stejně tak vysoká jako jejich dohromady.

1.7 Čerpání hypotečního úvěru

K čerpání hypotečního úvěru může dojít, pokud jsou k tomu splněny všechny podmínky, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě. Jednou z nejdůležitějších je potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí.

Čerpání úvěru se provádí bezhotovostně, formou proplácení dodavatelských faktur nebo úhrady závazků plynoucích například z kupní smlouvy. Výjimkou může být situace, kdy je účelem hypotečního úvěru výstavba svépomocí. Tehdy je možné se s bankou dohodnout, že část peněz bude uvolňována formou proplácení účtů za nákupy, které byly zaplacený v hotovosti.

Placení převodem přímo na účet prodávajícího, případně dodavatele se používá proto, aby mohl být kontrolován účel hypotečního úvěru a zároveň to představuje jakousi ochranu prodávajícího.

Čerpání úvěru, stejně jako jeho splácení, může probíhat v různých variantách. Záleží zde zejména na účelu investice, podle toho rozlišujeme:

- jednorázové čerpání,
- postupné čerpání.

Pokud dochází k jednorázovému čerpání, jedná se zejména o nákup již existující nemovitosti, splacení jiného úvěru použitého na financování investice do nemovitosti nebo získání majetkového podílu na nemovitosti, jako je například vyplacení dědického podílu.

Postupného čerpání se využívá při výstavbě nové nebo při rekonstrukci, opravách či modernizaci již existující nemovitosti. Pokud jej využíváme na stavbu nemovitosti, kterou jsme zároveň použili jako zástavu, hypoteční banka nám při každém čerpání poskytne vždy maximálně 70 % hodnoty rozestavěné nemovitosti, která jako taková je zapsána v katastru nemovitostí.

1.8 Splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru závisí především na způsobu jeho čerpání. Pokud je úvěr čerpán postupně, tak se nejprve platí pouze úroky z vyčerpané částky. Až po vyčerpaní celého úvěru se začne splácet i jistina. Je zjevné, že čím delší dobu budeme úvěr čerpat, tím více zaplatíme na celkových úrocích.

Úroková sazba je smluvně daná a je po určitou dobu neměnná. Její platnost je nejčastěji 1 rok nebo 5 let dle volby klienta. Můžeme se však setkat i s 2, 3 nebo i 10letou platností. Po této době se určí na další období nová výše úrokové sazby. Při její změně je

většinou možné bez jakýchkoli poplatků realizovat mimořádnou splátku nebo zaplatit celý zbytek úvěru bez ohledu na původně sjednanou dobu jeho splatnosti.

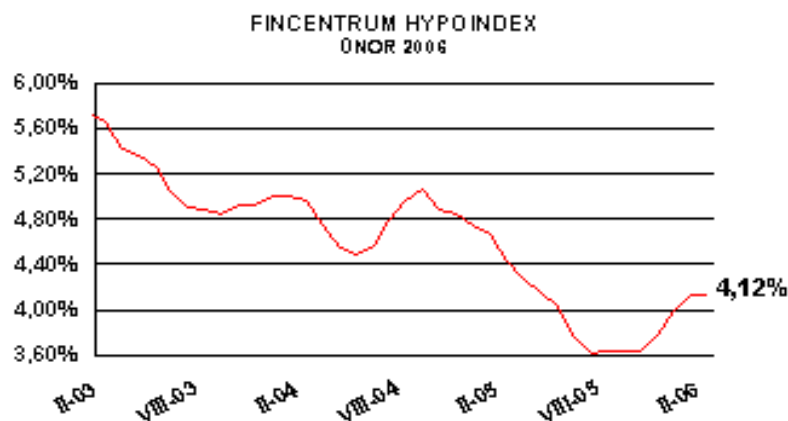
Úrokové sazby na českém trhu s hypotečním úvěrem výrazně klesají a nyní se pohybují okolo 4 % , což můžete vidět v následující tabulce 2 a grafu 2. Vždy záleží zejména na bonitě klienta (prokázané schopnosti splácet úvěr).

Tabulka 2 Fixace, úrokové sazby a průměrné výše hypoték

Délka doby fixace	Průměrná výše hypotéky (Kč)	Průměrná úroková sazba	Výše anuitní splátky při splatnosti 20 let (Kč)
1 rok	1 682 000	2,98 %	9 312
3 roky	1 464 000	3,76 %	8 688
5 let	1 360 000	4,12 %	8 328
10 let	1 154 000	4,70 %	7 425

Zdroj: Fincentrum

Graf 2 Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů



Zdroj: Fincentrum

Jistinu a úroky můžeme splácet:

- degresivními,
- konstantními (anuitními),
- progresivními splátkami.

Degresivní splátky se v čase snižují, což znamená, že můžeme na začátku rychleji uhradit (umořit) jistinu a snížit si celkovou výši dluhu. Je to výhodnější způsob, neboť celkově zaplatíte bance méně než v případě anuitní splátky. Ale tento způsob vyžaduje vyšší částku na počátku úhrady dluhu.

Anuitní splátka je v čase neměnná. V prvním roce splácení se platí stejně vysoká měsíční splátka jako například v roce desátém (např. 5 000 Kč měsíčně). Na počátku splácení bude ale velká část z této pokrývat vysoké úroky z úvěru a jen poměrně malá (zbývající) část bude hradit jistinu, tzn. snižovat celkovou výši dluhu. S postupujícími roky bude celková výše dluhu nižší a postupně převáží splácení jistiny nad úroky. V poslední splátce bude splátka úroků poměrně zanedbatelnou částí celkové anuitní splátky.

Progresivní splátky se v čase zvyšují, takže v porovnání s anuitními splátkami se zaplatí bance úhrnem víc. Je to tedy nejméně výhodná varianta, která ovšem pro rodiny s dočasně sníženým příjmem často znamená jedinou možnou variantu.

Nejdražším způsobem (zaplatíme nejvíce na celkových úrocích) je progresivní způsob splácení.

Kromě splácení jistiny a platby úroků musíme po celou dobu trvání úvěru hradit i další částky. A to například poplatky za správu úvěru, vedení účtu nebo zasílání výpisů. Další zanedbatelnou částku bychom platili v případě předčasného splacení celého nebo části úvěru (s výjimkou splacení v době, kdy dochází ke změně úrokové sazby).

1.9 Státní podpora hypotečního úvěru

Stejně jako stavební spoření i hypoteční úvěr je jistým způsobem podporován státem. Podpora hypotečních úvěrů se řídí aktuálním zněním již zmiňovaného nařízení vlády č. 244/1995 Sb. ze dne 11. října 1995, kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby.

Příspěvky a dotace jsou poskytovány fyzickým osobám, obcím, bytovým družstvům a dalším právnickým osobám. Vždy jsou však účelově vázány.

Státní podpora je poskytována těm fyzickým osobám, které jsou občany České republiky, mají na jejím území trvalý pobyt, a které využily hypotečního úvěru k financování výstavby či pořízení bytových domů, rodinných domů nebo bytů.

Žádost o státní příspěvek musí být předložena hypoteční bance nejpozději do čtyř let od ukončení čerpání hypotečního úvěru.

Státní příspěvek se poskytuje od počátku úvěru, pokud je použit:

- na výstavbu bytového domu, rodinného domu, bytu nebo na změnu stavby, kterou vznikne nový byt z nebytových prostor, včetně nástavby, půdní vestavby nebo přístavby, pokud se výstavba provádí na území České republiky a kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do čtyř let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení,
- na koupi bytového domu, rodinného domu nebo bytu, které byly nově postaveny, dojde-li k uzavření kupní smlouvy nejpozději do dvou let od právní moci kolaudačního rozhodnutí, za předpokladu, že příspěvek nebo dotace nebyla poskytnuta již na jejich výstavbu,
- na koupi a dostavbu rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, pokud se výstavba provádí na území České republiky a kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do dvou let od uzavření kupní smlouvy mezi stavebníkem a kupujícím, za předpokladu, že příspěvek nebo dotace nebyla poskytnuta již na jejich výstavbu,
- ke splacení úvěru sjednaného po 1. lednu 1995 k financování počátečního období stavby za podmínky, že na něj nebyl již poskytnut příspěvek nebo dotace.

Byt musí být po celou dobu čerpání příspěvku užíván pouze k účelu bydlení. Dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví na jinou fyzickou osobu, příspěvek se poskytne nabyvateli, pokud současně smluvně převezme závazek splácení hypotečního úvěru nebo pokud splatí závazek novým hypotečním úvěrem. Souhrnná doba poskytování příspěvku však nesmí překročit dobu 20 let.

1.9.1 Rozsah státní podpory

Podpora je zaručena po celou dobu splácení hypotečního úvěru, nejdéle však po dobu 20 let. Z tohoto důvodu je výhodné si brát úvěr se splatností maximálně 20 let.

Výše podpory, která připadá na měsíční splátku se poskytuje ve výši rozdílu mezi výší splátky při běžném úroku a výší splátky při úroku sníženém o procentní body, jejichž počet závisí na průměrné sazbě úroku z objemu úvěrů hypotečních bank poskytnutých fyzickým osobám na základě nově uzavřených smluv o hypotečním úvěru podporovaném podle tohoto nařízení v předchozím roce.

Úprava výše státní podpory se provádí vždy k 1. únoru příslušného roku a to podle následující tabulky 3.

Tabulka 3 Výše státní podpory v závislosti na průměrné úrokové sazbě

Průměrná sazba úroku	Výše státní podpory
10 % a více	4 %
9 - 10 %	3 %
8 - 9 %	2 %
7 - 8 %	1 %
7 % a méně	0 %

Zdroj: Nařízení vlády č. 244/1995 Sb. Ze dne 11. října, ve znění pozdějších předpisů

Státní podpora od roku 1996 do 31. 1. 2001 činila 4 %, od 1. 2. 2001 do 31. 1. 2002 byla ve výši 2 %, od 1. 2. 2002 do 31. 1. 2003 byla 1 %. V roce 2004 se úroky pohybovaly tak nízko, že státní podpora k hypotékám na nové byty se pro letošní rok vůbec nevyplácí a nevyplácí se ani státní podpora pro mladé. Vzhledem k výši aktuálních úrokových sazeb na trhu je státní podpora od 1. února 2005 nulová.

Výše podpory platí vždy na dobu platnosti úrokové sazby sjednané hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, nejdéle však na dobu pěti let. Po této době se výše podpory stanoví podle výše uvedených pravidel znovu.

Státní podpora je pro různé případy limitována ve výši hypotečního úvěru nebo jeho částí, na který se může vztahovat.

Podpora se vztahuje na hypoteční úvěr nebo jeho část, jehož výše nepřekročí:

- 1,5 mil. Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu s jedním bytem,
- 2 mil. Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu se dvěma byty,
- 12 000 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt v bytovém nebo rodinném domě s více než dvěma byty,
- 12 000 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt, pokud přístavbou, vestavbou, půdní nástavbou nebo stavebními úpravami vznikne podle § 2 odst. 1 písm. a) nový byt s podlahovou plochou nejméně 40 m².

Pokud bude v prvních třech bodech hypoteční úvěr použit také na zakoupení pozemku k výstavbě, stanovený limit se zvyšuje o 200 tis. Kč. Kdyby úvěr překročil výše uvedené limity, podpora by se na část úvěru přesahující tyto limity neposkytla.

Jestliže dojde k zániku bytového či rodinného domu nebo bytu, na jehož pořízení byla podpora poskytnuta, podpora se již nadále neposkytuje. Následující tabulka 4 nám ukazuje, v jaké míře jsou hypoteční úvěry se státním příspěvkem využívány.

Tabulka 4 Státní finanční podpora hypotečního úvěru

	Počet bytů pořízených	Objem hypotečních úvěrů (v mil. Kč)
	s přiznanou státní finanční podporou	
do 31. 12. 1996	126	127
v roce 1997	2 031	1 557
v roce 1998	2 761	2 336
v roce 1999	3 053	3 403
v roce 2000	4 765	5 601
v roce 2001	7 149	10 148
v roce 2002	6 794	7 468
v roce 2003	7 703	11 093
v roce 2004	7 243	8 992
1. 1. - 31. 7. 2005	2 329	3 389
celkem do 31. 7. 2005	43 954	54 114

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

1.9.2 Daňové úlevy

Stát se snaží podporovat hypoteční úvěrování i jiným způsobem, než pouze státními příspěvkami a dotacemi. Jedním z dalších způsobů podpory je možnost odečtení zaplacených úroků z hypotečního úvěru od základu daně z příjmu fyzických osob. Úhrnná částka takto odečtených úroků však v jedné domácnosti nesmí překročit 300 000 Kč ročně.

Snížení základu daně o úrok z hypotečního úvěru (stejně tak i z úvěru ze stavebního spoření nebo jiného úvěru určeného k financování bytových potřeb) se řídí § 15 odst. 10 a 11 aktuálního znění zákona č. 586/1992 o daních z příjmů

2 Hypoteční úvěr v krizi

2.1 Situace prodlení dlužníka s plněním závazků

V hospodářském životě bohužel dochází k situacím, kdy se úvěrový dlužník dostane do prodlení se svými splátkami úroků a jistiny hypotečního úvěru. V takovém případě přijímá úvěrové oddělení hypoteční banky opatření k vyjasnění důvodů prodlení. Dlužník je příslušným poradcem kontaktován v zájmu vyrovnaní splatné pohledávky, popř. dosažení dohody o náhradním řešení, kterým zpravidla bývá odklad splátky na pozdější období. V případě delší platební neschopnosti, popř. platební nevěle ze strany úvěrového dlužníka, překračující lhůty stanovené v úvěrové smlouvě, je dlužník bankou písemně upomenut a je mu stanovena dodatečná lhůta pro splnění jeho závazku. Pokud jsou důvody pro prodlení pouze přechodného charakteru a s ohledem na konkrétní okolnosti na straně dlužníka je reálné uvažovat o restrukturalizaci hypotečního úvěru a odložení splátek na pozdější období, popř. jejich rozložení na delší životnost úvěru, hypoteční banka tuto restrukturalizaci úvěru jednoznačně upřednostní, neboť jakékoli právní řešení splátek je pro hypoteční banku spojeno vždy s neúměrnou zátěží a zpravidla i ztrátami. Jestliže však okolnosti nedávají pro restrukturalizaci dostatečný prostor (pro nedostatečné příjmové předpoklady v budoucnosti k zajištění splátek úvěru a jistiny vedle ostatních nezbytných výdajů pro provoz nemovitosti a hospodaření dlužníka samotného), je hypoteční banka nucena trvat na řádném plnění původní smlouvy. Jestliže dlužník nesplní dlužnou částku ani v náhradní lhůtě, upozorní hypoteční banka dlužníka na své právo odstoupit od úvěrové smlouvy a požadovat okamžité zaplacení

dosud nesplacené částky úvěru včetně přirostlých úroků. Zároveň upozorní dlužníka na své právo uspokojit svou splatnou nesplacenou úvěrovou pohledávku z nemovité zástavy. Pokud ani poté k vyrovnání prodlení na straně dlužníka nedojde, přistoupí hypoteční banka k ukončení úvěrového vztahu a k vymáhání zaplacení dlužné částky. Při tomto vymáhání se projevuje uhrazovací funkce zástavního práva k nemovitosti.

Zde je na místě poznamenat, že se hypoteční věřitelé snaží pomocí nejrůznějších právních metod vyhnout složitému procesu, který souvisí s výkonem rozhodnutí proti zastavené nemovitosti. Až do relativně nedávné doby dával náš právní řád pouze ve velmi omezené míře nezbytné předpoklady pro naplnění uhrazovací funkce zástavního práva k nemovitostem. Uhrazovací funkce zástavního práva byla potlačena zejména neexistencí dostatečné procesní úpravy, pomocí níž by se zástavní věřitel v reálné době domohl prostřednictvím soudních či správních orgánů převodu vlastnického práva a zaplacení kupní ceny k uspokojení jeho splatné pohledávky zajištěné nemovitou zástavou. Hypoteční banky byly nuceny používat zákonné prostředky, které lze u zástav v porovnání s obvyklými postupy považovat za nestandardní, a zejména se snažily nalézt s dlužníkem v prodlení dohodu i za cenu dalších ústupků a ztrát, aby ze zástavy získaly zpět alespoň část dluhu.

2.2 Vypořádání hypotéky rozvádějících se manželů

Pokud se manželé, kteří jsou v rozvodovém řízení dohodnou, že v domě, který je na hypotéku, jeden z nich zůstane, je možné převést hypoteční úvěr jen na něho. To ovšem znamená, že musí prokázat dostatečné příjmy pro samostatné splácení hypotéky. Pokud takové příjmy nemá, může k dluhu přistoupit ještě nový, dostatečně bonitní dlužník. Například nový partner, rodiče. Druhý z manželů je pak z hypotečního závazku definitivně vyvázán a může si pořídit nový byt či dům opět na hypotéku.

V případě, že není možné převést hypoteční úvěr jen na jednoho z manželů, a ani jeden z nich nemá v hotovosti tak velký obnos, aby si mohl pořídit vlastní bydlení, nezbude jiné řešení, než bydlet spolu i nadále. Nebo dům prodat. Při prodeji se nabízejí dva způsoby řešení celé situace:

1. Převod dluhu, tedy prodej domu i s hypotékou za předpokladu, že nový dlužník (vlastník domu) je dostatečně bonitní, tedy schopen dostát závazkům z převzetí hypotéky.
2. Předčasně splatit úvěr z peněz získaných z prodeje nemovitosti a převést ji na nového vlastníka takzvaně čistou (bez zástavního práva).

S prodejem domu s hypotékou musí souhlasit nejen oba manželé, nýbrž také hypoteční banka, která úvěr poskytla. Ta přitom zkoumá bonitu případného nového dlužníka, tedy kupujícího. Vlastní obchod probíhá tak, že kupující složí u notáře finanční částku, která odpovídá rozdílu mezi tržní cenou a výší nesplacené jistiny hypotečního úvěru, tedy zbývajícím dluhu. Poté, co proběhnou všechny potřebné přepisy v katastru nemovitostí, jsou peníze uvolněny na účet prodávajícího. Kupující za dům tak zaplatil méně, než je jeho tržní cena, ale rozdíl splácí formou hypotečního úvěru bance. Pokud chtějí rozvádějící se manželé hypotéku splatit předčasně a využít přitom peněz, které získali prodejem nemovitosti, probíhá transakce tak, že z části peněz, které kupující složí nejlépe u notáře, zaplatí zbývajícím dluh bance. Tím zanikne zástavní právo na nemovitost ve prospěch hypoteční banky a při přepisu vlastnictví z prodávajícího na kupujícího je nemovitost již takzvaně čistá, bez zástavních břemen. Je třeba ovšem počítat s tím, že za předčasné splácení hypotéky mimo změnu platnosti úrokové sazby, se strhává penále. Jeho výše se většinou počítá jako procentní část z částky předčasně splacené jistiny.

2.3 Přejedhod práv a povinností u hypotečního úvěru

2.3.1 Odpovědnost dědiců za závazky

Obchodní zákoník neobsahuje obecné ustanovení o smrti dlužníka a o jeho právních následcích ani obecné ustanovení o smrti věřitele a o jeho právních následcích. Je tedy nutné se řídit předpisy práva občanského a to konkrétně ustanovením § 579 občanského zákoníku v platném znění. Zde je zakotveno pravidlo, že „smrtí dlužníka povinnost zaniká jen tehdy, jestliže se jedná o plnění, které mělo být provedeno osobně dlužníkem, a dále, že smrtí věřitele právo zaniká jen tehdy, bylo-li plnění omezeno jen na jeho osobu.“ V jiných

případech solidarity naproti tomu nastupuje pravidlo opačné, protože namísto zemřelého nastupují jeho dědicové.

Odpovědnost dědiců za zůstavitelovy dluhy je upravena v ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v platném znění, a to v § 470 a následujících. Peněžité závazky z úvěru tedy přecházejí v důsledku smrti dlužníka na dědice, popřípadě na stát pokud dědictví nenabyl žádný dědic. Dědic odpovídá do výše nabytého dědictví za přiměřené náklady spojené s pohřbem zůstavitele a za zůstavitelovy dluhy, které na něj přešly zůstavitelovou smrtí. Je-li více dědiců, odpovídají za náklady pohřbu a za dluhy podle poměru toho, co z dědictví nabyli, k celému dědictví. Pokud připadlo dědictví státu, odpovídá stát za zůstavitelovy dluhy a za přiměřené náklady jeho pohřbu stejně jako dědic. Dědici nabývají dědictví a vstupují do závazků zůstavitele dnem zůstavitelovy smrti, pokud ovšem dědictví neodmítli. Věřitel nemůže požadovat splnění celého závazku na kterémkoli z více dědiců, popřípadě když jeden z dědiců nemůže svůj převzatý závazek splnit, nelze tento závazek rozvrhnout na ostatní dědice.

2.3.2 Dědictví v hypotečních úvěrech

Dozví-li se hypoteční banka o úmrtí osoby zavázané v úvěru, např. sdělením manžela, spoludlužníků, eventuálně od jiných osob, je nutné, aby si oddělení úvěrů tuto skutečnost věrohodně ověřilo. Ověření lze provést předložením originálu úmrtního listu (fotokopie se založí do úvěrového spisu), pokud není možné zkontaktovat nejbližší příbuzné, pak je nutno učinit dotaz na evidenci obyvatel případně na matriku dle posledního místa bydliště. Po ověření této skutečnosti, přihlásí pověřený pracovník úvěrového oddělení u příslušného soudu projednávajícího dědictví celý zůstatek pohledávky z úvěru (včetně úroků z úvěrů, splatných smluvních pokut, úroků z prodlení ke dni úmrtí a ostatních výloh ke dni úmrtí). Příslušným soudem je v tomto případě okresní nebo obvodní soud dle posledního místa trvalého bydliště dlužníka.

Je-li z úvěru zavázáno více spoludlužníků, není smrt jednoho z nich důvodem zániku závazku. U závazků z úvěru tedy platí, že je-li vedle zemřelého další spoludlužník, jeho povinnost splácet trvá a v případě nesplácení bude běžným způsobem upomínán.

Při úmrtí dlužníka, je třeba rozlišit následující situace:

- zemřel dlužník, který má - nemá pozůstalého/ou manžela/ku,
- zemřel dlužník, jehož pozůstalý/á manžel/ka je - není spoludlužníkem,
- zemřel dlužník bez spoludlužníka – s dalšími spoludlužníky,
- zemřel spoludlužník,
- zemřel ručitel,
- zemřel zástavce.

Úmrtí v době projednávání úvěru

Zemře-li žadatel o úvěr v době projednávání úvěru, nelze úvěrovou smlouvu uzavřít. Je-li pozůstalý/á manžel/ka, který nastoupí namísto zemřelého jako žadatel o úvěr, může s ním být úvěr projednán a následně uzavřena úvěrová smlouva. Je však nutné znovu prověřit bonitu ke splácení a doplnit zajištění.

Zemře-li budoucí spoludlužník, ručitel či zástavce je možno po adekvátním dozajištění smlouvu o úvěru uzavřít (nemění se žadatel o úvěr).

Úmrtí ve lhůtě čerpání úvěru

Při úmrtí dlužníka ve lhůtě čerpání hypotečního úvěru nelze úvěr dále čerpat, není-li pozůstalý/á manžel/ka. Je-li pozůstalý/á manžel/ka, což se dokládá úmrtním listem, lze úvěr čerpat jen za předpokladu, že se manžel/ka stane dlužníkem úvěru a uzavře smlouvu o přistoupení k závazku a doplní se podle potřeby zajištění úvěru (případně se sjedná prodloužení lhůty k čerpání).

Při úmrtí spoludlužníka, ručitele nebo zástavce je možné úvěr čerpat (nebo provést splácení). Dlužníka je podle potřeby nutno eventuelně vyzvat k doplnění zajištění.

Úmrtí v době splácení úvěru

Je-li pozůstalý/á manžel/ka, provede se změna dlužníka na jeho/její jméno a uzavře se smlouva o přistoupení k závazku (není-li manžel/ka spoludlužníkem) nebo se uzavře smlouva o uznání závazku (je-li manžel/ka spoludlužníkem).

3 Ocenění nemovitosti při žádosti o hypoteční úvěr

S oceňováním nemovitostí se většinou setkáme při jejich prodeji nebo nákupu. Nutné je ovšem i při vypořádání dědictví nebo při soudních sporech, dražbách nemovitostí nebo také při žádání o bankovní úvěr nebo hypotéku.

Vlastní ocenění nemovitosti je určení její hodnoty podle stanovených podmínek v peněžních jednotkách. V podmínkách České republiky se většinou setkáváme s oceněním tržní hodnotou nebo oceněním podle cenového předpisu.

U tržní (obvyklé) hodnoty říkáme, jaká je hodnota nemovitosti v daném místě, stavu a čase za předpokladu, že by se měl na základě řádné nabídky majetek směnit v den ocenění mezi kupujícím a prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednají ve vlastním zájmu, přičemž obě strany směny mají zájem na uskutečnění transakce a přistupují k ní uvážlivě a bez donucení.

U ocenění podle cenového předpisu (vyhláškového) se určuje administrativní cena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a podle platných prováděcích vyhlášek. Tento typ ocenění se používá hlavně při prodeji nemovitostí jako součást daňového priznání daně z převodu nemovitostí.

Mezi výsledky tržní a administrativní ceny stejné nemovitosti jsou obvykle poměrně výrazné rozdíly. Asi největší rozdíly vznikají u industriálních nemovitostí, tedy areálů průmyslových podniků, kde například administrativní cena vyjde 50 mil. Kč a tržní 10 mil. Kč. Naopak u ocenění bytů nebývají rozdíly tak výrazné.

Obor oceňování nemovitostí prošel během minulých let velkými změnami. Mezi největší patří skutečnost, že většina bank již přestala používat posudky s administrativními cenami a přešla na stanovování tržních cen nemovitostí, které mají vzhledem k zajištění úvěrů větší vypovídací schopnost. Také notáři již při vypořádání dědictví preferují tržní ceny před administrativními.

Poslední roky byly u nás poznamenány mnoha neodbornými odhady, které prováděli někteří odhadci nebo společnosti v podstatě bez podrobnější znalosti trhu a potenciálu daných

nemovitostí. Proto se brzy objevily požadavky na zkvalitnění této činnosti.

Nároky na odbornou kvalitu a spolehlivost vznášejí i banky. Při poskytování úvěrů začaly spolupracovat s odhadci, o nichž věděly, že posudek, který dostanou, bude reprezentovat tržní cenu, tak jak je standardně definována. Tato skutečnost je pokládána za jednu z nejvýraznějších pozitivních tendencí v oblasti tržního oceňování.

Hlavními částmi znaleckého posudku banky je stanovení věcné ceny, vycházející z ceny pozemku, budov nacházejících se na něm včetně ostatních stavebních zařízení a konstrukcí, a stanovení výnosové ceny. Znalecký posudek dále obsahuje zohlednění okolností ovlivňujících věcnou a výnosovou cenu, především případná omezení využití a právní závady vážnoucí na nemovitostech. Posuzuje se přitom také pronajatelnost a prodejnost nemovitosti s ohledem na kupní sílu trhu v daném regionu. Při stanovení zadlužitelné ceny se posoudí zejména poloha pozemku, jeho velikost a tvar, způsob skutečného a možného využití nemovitosti, přístupnost přes sousední nemovitosti, důležité

hospodářské a dopravní vazby, možnost napojení na inženýrské sítě a poplatky s takovým napojením spojené. V úvahu se berou také ceny za srovnatelné nemovitosti ve srovnatelných lokalitách skutečně dosažené v minulosti. U budov je navíc důležité posoudit povolené užití a druh stavby, výměry a dělení prostor, stavební konstrukce a postupy, jakož i materiály použité na výstavbu, vybavení stavby, stáří a stavební stav budovy, průměrné hodnoty odpovídajících staveb, celkový dojem a půdorysné členění stavby. Cena se zpravidla stanovuje za metr krychlový obestavěného prostoru nebo metr čtvereční zastavěné plochy. Z nasazených výchozích cen musí zároveň být zřetelné srážky a odpisy podle stáří a stavu budovy.

Při výpočtu výnosové ceny se uvažuje výnosem, který je nemovitost schopna při řádném hospodaření zajistit každému průměrnému vlastníkovi. Od hrubých výnosů je nutno zároveň odečíst provozní náklady, které jsou s nemovitostí spojeny. Odhadce musí zároveň posoudit přiměřenost a reálnost takových výnosů z dlouhodobého hlediska. Vzniklý čistý výnos se následně vynásobí mírou kapitalizace, která odpovídá běžnému způsobu využití nemovitosti na daném trhu. Každý typ nemovitosti má zvláštnosti, které je třeba vzít při stanovení zadlužitelné hodnoty v úvahu. U podnikatelských nemovitostí to je zejména ekonomická situace v daném sektoru podnikání existující v dané lokalitě, popř. Zemi, a její perspektivy vývoje, možnosti využití nemovitosti vzhledem k jejímu uspořádání a umístění k jiným podnikatelským účelům. Při stanovování výnosové ceny u nemovitostí užívaných samotným vlastníkem platí stejná pravidla jako pro nemovitosti pronajaté. U bytových objektů se vychází zejména z přiměřené prodejní ceny metru čtverečního obytné a užitné plochy, upravené příslušnou částkou (věcná cena) a přiměřeného trvala dosažitelného nájemného (výnosová cena).

Hypoteční banky nejsou povinny při zjišťování ceny pro účely hypotečního úvěrování využívat vlastních znalců, kteří by byli jejich zaměstnanci. Mohou být používány odhady nemovitostí pořizované znalci externími, na bance nezávislími. V praxi českých hypotečních bank jsou známy oba způsoby. Některé banky používají externí znalce s tím, že tito jsou povinni dodržovat metodické pokyny banky při postupech ocenění. Tyto znalce si zpravidla vybírá zákazník z pevného okruhu osob – znalců certifikovaných hypoteční bankou – a banka dává zákazníkovi k dispozici seznam takových osob. Jiné hypoteční banky se naopak orientují pouze na odhady pořizené jejich vlastními znalci. Tento způsob stanovení cen nemovitých zástav s sebou přináší tendenci

zejména k minimalizaci rizika návratnosti úvěrových prostředků. Jeho výhodou je přímá kontrola banky nad činností znalců. Zřejmě z důvodů vyšších nákladů a organizačních důvodů však v současné době převládá v praxi českých hypotečních bank první z uváděných způsobů organizace oceňování nemovitosti pro účely hypotečních úvěrů, tj. s externími znalci s certifikací bankou.

4 Porovnání hypotečního úvěru se stavebním spořením

V této kapitole se pokusím porovnat hypotéku s jejím silným konkurentem na současném trhu, což je stavební spoření. Nejprve bych pojem stavební spoření blíže specifikovala a poté bych porovнала hypoteční úvěr se stavebním spořením dle celkové finanční nákladovosti půjčky, kterou vyjadřuje RPSN (roční procentní sazba nákladů).

4.1 Stavební spoření

Při začlenění stavebního spoření do právního rámce České republiky se na začátku devadesátých let minulého století čeští zákonodárci inspirovali Spolkovou republikou Německo, kde tento druh spoření má již dlouholetou tradici. Předpis, který upravuje stavební spoření v České republice, je účinný od 1. dubna 1993. Je jím zákon číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. V roce 1995 byla tato právní norma novelizována zákonem číslo 83/1995 Sb.. 1. ledna 2004 vstoupil v platnost zákon č. 423/2003 Sb., který změnil zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

Zákon vymezuje stavební spoření jako účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků tohoto druhu spoření, v poskytování úvěrů těmto účastníkům a v poskytování státní podpory fyzickým osobám zúčastněným na stavebním spoření.

4.1.1 Stavební spořitelny

Stavební spoření smí provozovat pouze banka, které bylo uděleno povolení podle Zákona o bankách, pokud předmětem její činnosti je pouze stavební spoření a další činnosti podle Zákona o stavebním spoření. Pouze taková banka, která toto splňuje může používat ve svém názvu označení „stavební spořitelna“ a nabízet produkt „stavební spoření“.

Stavební spořitelny se řídí zákonem číslo 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Dále zákonem číslo 21/1992 Sb., o bankách, a zákonem České národní rady číslo 6/1993 Sb., o České národní bance.

Na trhu stavebního spoření působí od roku 1994 až dosud šest bank, kterým bylo uděleno příslušné povolení k provozování stavebního spoření. Jsou to:

- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.,
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.,
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. (dříve Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky),
- Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.,
- Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.,
- HYPO stavební spořitelna, a. s..

Každá ze stavebních spořitelen má svoji škálu tarifů a poskytuje služby za různých podmínek. Ty se však od sebe v zásadě mnoho neliší, protože základní pravidla stavebního spoření jsou pevně zakotvena v zákoně.

4.1.2 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky nebo, podle novely Zákona o stavebním spoření z roku 1995, i právnická osoba se sídlem na území České republiky a identifikačním číslem organizace přiděleným příslušným orgánem ČR.

Účastníků stavebního spoření stále přibývá. To lze vypožorovat i z tabulky 5 na základě neustále narůstajícího počtu nově uzavřených smluv. V roce 2002 se projevila i na trhu se stavebním spořením krize české ekonomiky a bylo uzavřeno méně nových smluv než v předchozím roce. V ostatních letech však počty nových smluv meziročně narůstaly. Musíme však zdůraznit, že počty uzavřených smluv neodpovídají počtům účastníků stavebního spoření, protože každý účastník může uzavřít více smluv.

Tabulka 5 Počty uzavřených smluv a výše vkladů (2001 – 31. 3. 2004)

Rok	2001	2002	2003	2004 (k 31. 3.)
Počet uzavřených smluv ve sledovaném roce	1 373 258	1 293 890	2 097 338	54 180
Celkový počet platných smluv	4 196 408	4 870 620	6 300 831	6 210 948
Výše vkladů (v mld. Kč) ke konci roku	133,309	180,190	236,815	244,375

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

4.1.3 Smlouva o stavebním spoření

Smlouvu o stavebním spoření uzavírá účastník se stavební spořitelnou písemně a zavazuje se v ní ukládat u spořitelny peněžní částky ve smluvené výši. Takto ukládané částky jsou úročeny úrokovou sazbou z vkladů, která musí být ve smlouvě uvedena. U jednotlivých ústavů se nyní pohybuje mezi 1 a 2 %.

Celková výše vkladů u stavebních spořitelen každoročně stoupá. Trend výše vkladů ke konci jednotlivých let můžeme vysledovat z tabulky 5.

Dle § 5 odst. 14 zákona č. 96/1993 Sb. doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí poskytnutím úvěru nebo vyplacením uspořené částky, státní podpory a úroků z nich, nebo zánikem právnické osoby jako účastníka.

Částku uspořenou účastníkem na základě jím uzavřené smlouvy nelze v době spoření převést na jiného účastníka. Při zániku smlouvy v této době práva a povinnosti z této smlouvy nepřecházejí na jiného účastníka. Výjimkou je případ úmrtí, kdy práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření přecházejí na pozůstalého manžela. Pokud není pozůstalý manžel jsou předmětem dědění, dohodnou-li se dědicové v dohodě o vypořádání dědictví, že práva a povinnosti ze stavebního spoření převezme jeden z nich. Pokud tak neučiní, smlouva o stavebním spoření zaniká dnem úmrtí zůstavitele a v dědickém řízení se vypořádá pouze uspořená částka, včetně úroků a poměrné částky státní podpory ke dni úmrtí účastníka stavebního spoření.

Stavební spořitelna má ze zákona možnost podmínit uzavření smlouvy povinností účastníka sjednat životní pojištění pro zabezpečení závazků vyplývajících ze smlouvy v případě invalidity nebo smrti účastníka. Tato povinnost a s ní spojené podmínky se také uvádějí ve smlouvě.

4.1.4 Úvěr ze stavebního spoření

Účastník má podle všeobecných obchodních podmínek stavební spořitelny nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb. Úvěr musí být použit pouze k tomuto účelu a musí být zajištěna jeho návratnost. U smluv o stavebním spoření uzavřených po 1.1.2004 je možné financovat i bytové potřeby osob blízkých.

Bytová potřeba se musí nacházet na území České republiky. Je nutné rozlišovat, zda byla smlouva o stavebním spoření uzavřena do 31. 12. 2003 nebo po 1. 1. 2004.

Bytovou potřebou do 31. 12. 2003 se rozumí:

- získání bytu,
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,

- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinnosti při řešení jeho bytových potřeb.

Bytovou potřebou od 1. 1. 2004 se rozumí:

- výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo řešením jiných bytových potřeb,
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popř. bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- změna stavby, údržba stavby nebo udržovací práce na bytovém domě, rodinném domě, bytu,
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popř. dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely a) až e) a h),
- úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popř. bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká
- řešení bytové potřeby uvedené pod c) a d) úplatným převodem nebo převodem podle zvláštního předpisu (např. dražba)
- připojení bytového domu nebo rodinného domu nebo domu s byty k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby
- splacení úvěru nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí

Stavební spořitelna provádí kontrolu použití poskytnutého úvěru. V případě použití úvěru na jiné než výše uvedené potřeby je ze zákona oprávněna požadovat okamžité vrácení celkové částky poskytnutého úvěru nebo její části použité v rozporu s účelem úvěru. Účastník je v tomto případě povinen úvěr nebo jeho část vrátit ve lhůtě stanovené stavební spořitelnou.

Úvěr smí být poskytnut stavební spořitelnou nejdříve po 24 měsících spoření. Pokud potřebujeme finanční prostředky k úhradě nákladů na řešení bytové potřeby dříve, můžeme využít tzv. překlenovacího úvěru, který však může být jen do výše cílové částky.

Výši cílové částky si účastník zvolí vždy při uzavírání smlouvy. Cílová částka představuje celkovou částku, kterou bude mít účastník při splnění podmínek stavební spořitelny k dispozici k řešení bytových potřeb. Je rovna součtu:

- přijatých vkladů,
- státní podpory,
- úroků z vkladů a státní podpory,
- poskytnutého úvěru.

4.1.5 Překlenovací úvěr

Pro to, aby klientovi stavební spořitelny mohla být přidělena cílová částka a on tak zároveň případně získal klasický úvěr ze stavebního spoření, musí splňovat následující podmínky:

- spořit minimálně 24 měsíců (tj. dáno ze zákona),
- mít naspořeno minimálně 40 – 50 % cílové částky (% závisí na podmínkách každé spořitelny),
- dosáhnout bankou stanovené hodnoty tzv. hodnotícího čísla.

Pokud tyto podmínky nesplňuje a tedy mu nevznikl nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, může mu být poskytnut překlenovací úvěr a to maximálně ve výši cílové částky. Tento úvěr má příznačný název. Překleneje totiž dobu, kdy klient nemá nárok na přidělení cílové částky.

Vezme-li si klient překlenovací úvěr, splácí z něj pouze úroky a nadále spoří až do té doby, než splní všechny podmínky pro přidělení klasického úvěru ze stavebního spoření. V ten okamžik mu je přidělena celá cílová částka (úspory + státní podpora + úroky + úvěr) a tou pak jednorázově splatí překlenovací úvěr a dále splácí úvěr ze stavebního spoření (úrok i jistinu), který je úročen výhodněji než úvěr překlenovací.

Úroková sazba z klasického úvěru musí být uvedena ve smlouvě o stavebním spoření a může být maximálně o 3 procentní body vyšší než úroková sazba z vkladů. Na trhu se pohybuje mezi 3,7 a 4,8 %. Úroková sazba z překlenovacího úvěru je vyšší (3,9 – 7,9 %).

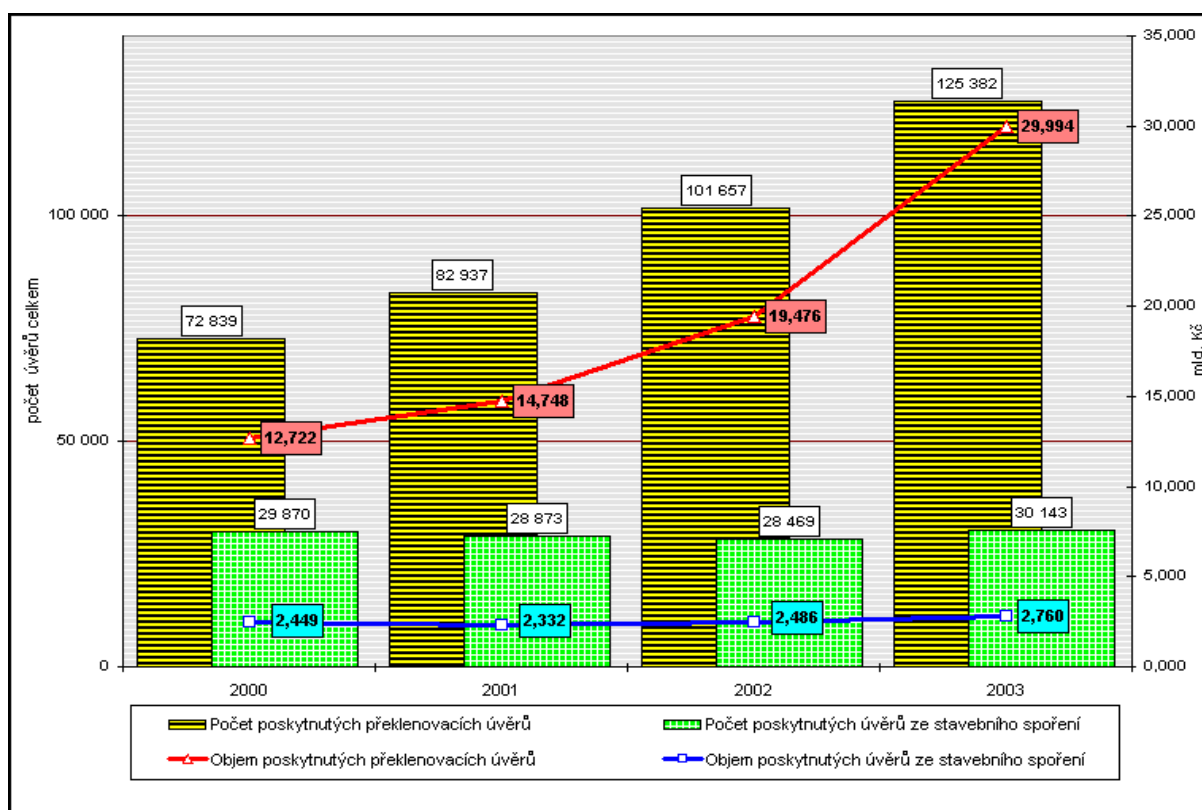
První překlenovací úvěr byl poskytnut již v roce 1994. Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů, jak můžeme vyčíst z tabulky 6, stále narůstá. V roce 1996 stavební spořitelny poskytly první klasické úvěry ze stavebního spoření. Jejich množství i objem má od té doby rostoucí trend. I přesto zdaleka nedosahují ani počtu, ani celkového objemu poskytnutých překlenovacích úvěrů. To nám nejlépe znázorňuje graf 3.

Tabulka 6 Poskytnuté překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření (2001 –2004)

Rok	2001	2002	2003	2004 (k 31. 3.)
Celkový počet poskytnutých úvěrů	520 648	650 774	806 299	839 213
- z toho překlenovacích	390 195	491 852	617 234	642 317
- z toho ze stavebního spoření	130 453	158 922	189 065	196 896
Celkový objem poskytnutých úvěrů (v mld. Kč)	71,761	93,723	126,477	133,497
- z toho překlenovacích (v mld. Kč)	62,735	82,211	112,205	118,489
- z toho ze stavebního spoření (v mld. Kč)	9,026	11,512	14,272	15,008
Poměr celkového objemu poskytnutých úvěrů k výši vkladů	53,83 %	52,01 %	53,41 %	54,63 %

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Graf 3 Počet a objem poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

4.1.6 Státní podpora

Stát se snaží podporovat tuto formu spoření a motivovat obyvatelstvo k němu a k využití úvěru ze stavebního spoření. Provádí to pomocí poskytování státní podpory a osvobozením úroků z vkladů a ze státní podpory od daní z příjmu fyzických osob. Dále je možné si odečíst úroky z úvěru ze základní daně z příjmu fyzických osob.

Státní podpora je poskytována pouze účastníkovi, pokud jím je fyzická osoba. Je poskytována formou ročních záloh a její výše je závislá na ročně uspořené částce. Činí 15 % z této částky, maximálně však z částky 20 000 Kč. Částka úspor přesahující 20 000 Kč v jednom roce se z hlediska posuzování nároku na státní podporu převádí do následujícího roku.

Tabulka 7 nám popisuje vývoj vyplacené státní podpory v České republice v letech 2001 až 2004. Při porovnání s údaji v předchozí tabulce je zřejmé, že s růstem počtu nových smluv rostla i výše vyplacené podpory.

Zajímavé je sledovat výši státní podpory vyplacené v průměru na 1 smlouvu. Ta může být v jednom roce maximálně 3 000 Kč u smluv uzavřených od 1. 1. 2004 (u smluv založených před 1. 1. 2004 je max. částka 4 500 Kč). V průměru na 1 smlouvu sice od roku

2001 výše vyplacené podpory rostla, avšak v posledních letech se růst zastavil zhruba na 2 700 Kč a maximálně možné částky zdaleka nedosahuje. Důvodem jsou zejména nízké roční vklady. Dalším (zatím méně významným) faktorem je množství druhých a dalších smluv jednoho účastníka, ke kterým již není nárok na státní podporu.

Tabulka 7 Výše vyplacené státní podpory (2001 – 2004)

Rok	2001	2002	2003	2004 (k 31. 3.)
Výše státní podpory vyplacená ve sledovaném roce na platné smlouvy uzavřené v předch. letech (mld. Kč)	9,313	11,059	13,261	14,781
Průměrná výše státní podpory vyplacená na jednu platnou smlouvu v Kč	2 719	2 635	2 723	---

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Záloha státní podpory je připisována účastníkovi stavebního spoření jednou ročně podle skutečně uspořené částky v příslušném roce. Zálohy jsou evidovány na účtu účastníka a jsou úročeny stejnou úrokovou sazbou jako základní vklad. Tyto zálohy jsou účastníkovi vyplaceny pouze za podmínky, že od uzavření smlouvy po dobu šesti let s vkladem nenakládal, s výjimkou případu, kdy byl vklad ze stavebního spoření po poskytnutí úvěru použit na bytové potřeby.

Obdobně je tomu, pokud účastník žádá o klasický úvěr ze stavebního spoření. Po uplynutí 24 měsíců to může učinit, podle podmínek konkrétní stavební spořitelny, a získat úvěr za předpokladu, že uspoří smluvně sjednanou částku. V tom případě nárok na výplatu státní podpory je pouze za skutečnou dobu spoření.

Pro domácnost, která chce spořit více než 20 000 Kč ročně, je výhodné uzavřít více smluv na různé členy domácnosti. Pokud totiž má účastník stavebního spoření uzavřeno více smluv, náleží mu státní podpora jen jednu z nich. Druhým důvodem je, že roční státní podpora může být pro jednoho účastníka maximálně z částky 20 000 Kč.

4.2 Hypotéka, nebo úvěr ze stavebního spoření

V poslední době se často setkáváme s tvrzením, že nové typy meziúvěrů ze stavebního spoření s nulovou akontací a delší dobou splatnosti jsou výhodnější než hypoteční úvěry. Oba tyto produkty mají své klady a zápory. Mezi nejdůležitější kritéria výběru patří celková finanční nákladovost půjčky, kterou vyjadřuje RPSN (roční procentní sazba nákladů).

Pokusím se proto porovnat RPSN meziúvěru s nulovou akontací a prodlouženou splatností na 28 let s RPSN standardního anuitního hypotečního úvěru.

Vím, že tyto dva typy úvěrů nelze zcela objektivně srovnávat, jelikož u stavebního spoření je úroková sazba neměnná po celou dobu úvěru, zatímco u hypotečního úvěru je úroková sazba vždy fixována na nějaké období, a tedy její výši v budoucnu lze pouze předpokládat. Dalším rozdílem mezi těmito dvěma typy úvěrů je možnost předčasného úmoru dluhu. Hypoteční úvěr lze bez sankcí umořit pouze ve výročí fixace, zatímco z úvěru ze stavebního spoření je možné předčasné umoření výrazně častěji. Rozdílem je i poměr maximální výše úvěru a odhadní hodnoty zastavované nemovitosti, stavební spořitelny půjčí maximálně 80 % z odhadní ceny, zatímco některé banky více.

4.2.1 Modelový příklad

V následujícím příkladu se soustředím na hodnotu peněz v čase, neboli RPSN, při plánovaném průběhu úvěrů. Parametry příkladu jsou nastaveny tak, že se nic nebude předčasně umořovat, úvěr bude klient splácet maximální dobu tak, aby vydával minimum měsíčně. Výjimkou je situace, kdy si ke splátce úvěru klient navíc dobrovolně spoří na účet stavebního spoření a to měsíčně 1 667 Kč, aby ve fázi splácení úvěru měl nárok na státní dotaci. Optimálním způsobem platby na stavební spoření je vklad 20 000 Kč (odpovídá maximální státní dotaci ve výši 3 000 Kč) vždy v prosinci, zde vychází RPSN ještě nižší.

U stavebního spoření je optimální výše meziúvěru pro čerpání maxima státní podpory, pokud chce klient zachovat co nejnižší měsíční splátky, cca 880 000 Kč, u hypotečních úvěrů s výší úvěrové částky RPSN klesá.

Úroková sazba u meziúvěru stavebního spoření je 4,6 % ročně a úrok řádného úvěru 4,8 % ročně. Úročení vkladů 2 % ročně, poplatek za vedení účtu 290 Kč ročně a jednorázový poplatek 1,5 % cílové částky. U hypotéky je měsíční poplatek 100 Kč, jednorázový poplatek 0,8 % z výše úvěru a úrokovou sazbu si klient zvolil na 3 roky fix 4

% ročně. Sazba 4 % ročně je ponechána u hypotečního úvěru po celou dobu, nicméně pro zajímavost uvedu i RPSN u úvěru, kdy se sazba po třech letech zvýší na 4,8 % ročně, a tak zůstane až do konce úvěru.

Tabulka 8 Porovnání hypotečního úvěru se stavebním spořením

částka 1 000 000 Kč

	Splatnost v letech	RPSN v %	Splátka hrubého bez měs. poplatku v Kč	Splátka čistého (daň 32 %) v Kč	Přeplatek v Kč	Přeplatek v %
SS (úrok MÚ 4,6 %, úrok ŘÚ 4,8 %)	28	3,404	5 733	4 507	- 541 044	54
HÚ (úrok po 28 let 4 %)	28	2,984	4 952	4 320	-493 061	49
HÚ (úrok po 30 let 4 %)	30	2,978	4 774	4 135	-533 104	53
HÚ + SS (splátky včetně spoření na SS)	30	2,762	6 441	5 802	-426 370	43
HÚ (úrok 3	30	3,407	4 774	4 320	-629 012	63

	Splatnost v letech	RPSN v %	Splátka hrubého bez měs. poplatku v Kč	Splátka čistého (daň 32 %) v Kč	Přeplatek v Kč	Přeplatek v %
roky 4 %, 27 let 4,8 %, čistá splátka po 3 letech 4 475 Kč)						

Vysvětlivky

SS – úvěr ze stavebního spoření

HÚ – hypoteční úvěr

SS (úrok MÚ 4,6 %, úrok ŘÚ 4,8 %) - úvěr ze stavebního spoření, kdy úrok ve fázi meziúvěru činí 4,6 % ročně a ve fázi řádného úvěru 4,8 % ročně. Uvedena splátka meziúvěru bez měsíčního poplatku 48 Kč.

HÚ (úrok po 28 let 4 %) - hypoteční úvěr je po celou dobu splatnosti (28 let) úročen sazbou 4 % ročně. Splátka uvedena bez měsíčního poplatku 100 Kč.

HÚ (úrok po 30 let 4 %) - hypoteční úvěr je po celou dobu splatnosti (30 let) úročen sazbou 4 % ročně. Splátka uvedena bez měsíčního poplatku 100 Kč.

HÚ + SS čistě na spoření (splátky včetně spoření na SS) – hypoteční úvěr je po celou dobu splatnosti (30 let) úročen sazbou 4 % ročně, do splátky je zahrnuta i částka 1 667 Kč měsíčně na stavební spoření. Splátka uvedena bez měsíčních poplatků 148 Kč.

HÚ po 3 letech úrok 4,8 % (čistá splátka po 3 letech 4 475 Kč) – hypoteční úvěr byl 3 roky úročen sazbou 4 % ročně a dalších 27 let sazbou 4,8 % ročně. V tomto jediném případě se výše splátky mění, proto je uvedena její výše v Kč. Splátka uvedena bez měsíčního poplatku 100 Kč.

4.2.2 Zhodnocení

Z tabulky 8 je patrné, přestože se u stavebního spoření přeplatí o téměř 88 000 Kč méně než u hypotéky na 30 let, kde se po třech letech sazba zvýší ze 4 % ročně na 4,8 % ročně, tedy na úrok vyšší než je u meziúvěru ze stavebního spoření, efektivní úrok vychází skoro stejný (rozdíl 0,003 %). Je tomu z důvodu rozložení splátek v čase, ve fázi

meziúvěru se přeplicí více než u hypotečního úvěru, kde se dlužná částka od počátku umořuje. Ve fázi meziúvěru platí klient spořitelně úroky z celé částky, za to mu připisuje státní dotaci a zhodnocuje vklady 2 % ročně. Ale právě proto, že jsou splátky meziúvěru vyšší a výnosy i státní dotace vázané lhůtou šesti let, vychází například hypotéka na 30 let, kterou po 14 letech jednorázově umoříme (úrok konstantně 4 % ročně) oproti meziúvěru s úrokem 4,6 % ročně, který umoříme po 14 letech, efektivně lépe, ačkoli nominálně po 14ti letech dlužíme hypoteční bance více než stavební spořitelně.

5 Kombinace různých finančních instrumentů

V této kapitole bych chtěla upozornit na některé problémy, ke kterým často dochází zejména u hypotečního úvěru pro výstavbu nemovitosti nebo při nedostatečné výši vlastního kapitálu. Ty mohou být vyřešeny jinými druhy úvěru. Dále nastíním možnosti kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením a dalšími finančními instrumenty.

5.1 Předhypoteční a doplňkový úvěr

Pokud se rozhodneme ke stavbě nemovitosti a budeme ji chtít financovat hypotečním úvěrem, nastane nám problém se zárukou. Nemůžeme totiž ručit nemovitostí, která ještě neexistuje a není zapsaná v katastru nemovitostí.

Do katastru nemovitostí může být zapsána rozestavěná budova splňující již výše zmíněné podmínky dané Zákonem o katastru nemovitostí. Zejména musí být patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží. Do té doby, než bude nemovitost zapsána do katastru nemovitostí, je nutné buď použít jiné zástavy, nebo jiného zdroje financování.

Jako zástavu můžeme použít jakoukoliv jinou nemovitost, případně více nemovitostí, které jsou v našem nebo ručitelově vlastnictví. Hodnota těchto nemovitostí musí být minimálně 143 % výše požadovaného úvěru.

Pokud nemáme možnost zastavit jinou nemovitost, můžeme využít tzv. předhypotečního stavebního úvěru.

5.1.1 Předhypoteční stavební úvěr

Předhypoteční stavební úvěr se poskytuje účelově na stavbu nemovitosti a předpokládá se, že po jejím dostavení a zapsání do katastru nemovitostí bude splacen hypotečním úvěrem.

Pro poskytnutí tzv. předhypotečního úvěru není nutné zajištění zástavním právem k nemovitosti. Většinou však banky požadují jiný způsob. Zejména to může být zástavní právo k pozemku, na kterém stavba probíhá, společně s dalšími dříve uvedenými zajišťovacími instrumenty (záruka banky, ručitele apod.). Dalším požadavkem bývá částečné profinancování stavby z vlastních zdrojů. Vyplývá to z předpokladu, že splatíme tento předhypoteční úvěr úvěrem hypotečním. Ten však může být pouze ve výši 70 % hodnoty nemovitosti.

5.1.2 Doplnkový úvěr

Pokud nemáme potřebných 30 % hodnoty nemovitosti, banka nám za daných podmínek může k hypotečnímu úvěru poskytnout doplnkový úvěr. Učiní tak pouze tehdy, pokud si je jistá naší dostatečnou platební schopností.

K zajištění doplnkového úvěru postačuje ručení stejnou nemovitostí, která je zastavena pro účel hypotečního úvěru, společně s dalším dozajištěním (např. ručitel). Banka v tomto případě nese vyšší riziko, a proto je úrok z doplnkového úvěru vyšší.

V případě, kdy banka může předpokládat, že klient bude vedle hypotečního úvěru čerpat i úvěr doplnkový, může být výše zmíněným předhypotečním úvěrem profinancováno více než 70 % hodnoty nemovitosti.

5.2 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Jak hypoteční úvěr, tak stavební spoření má své výhody a nevýhody. Nyní budeme uvažovat klasický hypoteční úvěr a nastíníme si možnosti jeho kombinace se stavebním spořením. Tím se budeme snažit využít výhod obou produktů.

5.2.1 Financování úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem

Velkou výhodou úvěru ze stavebního spoření je nízká úroková sazba. Z toho důvodu je rozumné místo výše zmíněného doplňkového úvěru využít úvěr ze stavebního spoření. A to například následovně.

Předpokládejme, že domácnosti běží stavební spoření již 6 let a je na něm naspořena dostatečně vysoká částka pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Této rodině bude vyplacena cílová částka (její vlastní úspory, státní příspěvek, připsané úroky a úvěr).

Úvěr ze stavebního spoření nemůže rodina zajistit zástavním právem k nemovitosti, protože si tuto nemovitost chce ponechat pro následné použití hypotečního úvěru. Na zajištění tedy budou potřeba ručitelé.

Zbytek peněz, který je potřeba pro financování investice do nemovitosti, bude hrazen z hypotečního úvěru.

Předpokladem zde je, že cílová částka pokryje minimálně 30 % hodnoty zastavované nemovitosti, případně rozdíl mezi sumou peněz potřebnou k financování investice a poskytnutým hypotečním úvěrem (maximálně 70 % hodnoty nemovitosti). Tímto způsobem dosáhneme toho, že pomocí dvou finančních instrumentů budeme mít dostatečné množství prostředků pro financování bydlení a zároveň zaplatíme méně na úrocích, než kdybychom použili doplňkový úvěr.

5.2.2 Splácení hypotečního úvěru pomocí stavebního spoření

Dalším možným způsobem jak zkombinovat hypoteční úvěr se stavebním spořením je využití nabídky některých hypotečních bank, které umožňují po určitou dobu splácet pouze úrok z hypotečního úvěru a následně z výnosu stavebního spoření umořit část úvěru.

Základem této kombinace je uzavření smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a sjednání stavebního spoření. Po dobu spoření (6 let) se budou splácet pouze úroky a další příslušenství poskytnutého hypotečního úvěru a zároveň pravidelně spořit u stavební spořitelny. Po uplynutí sjednané doby bude hypoteční úvěr částečně umořen z výnosu naspořené částky, případně i z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Po částečném splacení je hypoteční úvěr dále splácen anuitními splátkami.

K tomuto účelu můžeme využít i více, případně i již uzavřených, smluv o stavebním spoření. Cílová částka musí být stanovena minimálně ve výši součtu splátek, které by klient splatil anuitním způsobem splacení.

Tato kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření, případně i s úvěrem z něj, je opět způsob, kterým lze dosáhnout úspor rodinných finančních prostředků, v tomto případě díky splacení části hypotečního úvěru z výnosu naspořené částky u stavební spořitelny, případně úvěru ze stavebního spoření, který je poskytován za úrokově výhodnějších podmínek.

5.3 Hypoteční úvěr a životní pojistka

Na českém trhu s hypotečním úvěrem se již objevila i možnost kombinace tohoto produktu s kapitálovým životním pojištěním.

Tato kombinace vychází z možnosti splatit jistinu úvěru jednorázově či v několika mimořádných splátkách z výnosu kapitálového životního pojištění. Po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru splácíme bance pouze úroky a pojišťovně pojistné.

Kromě zajištění rodiny tímto pojistným produktem po celou dobu hypotéky získáme od pojišťovny i výnosy z kapitálového pojištění.

Kapitálové životní pojištění je většinou požadováno u osoby, která se rozhodující měrou podílí na splácení hypotečního úvěru a současně má vlastnický vztah k nemovitosti. Pojistná částka na smrt a dožití musí minimálně dosahovat výše hypotečního úvěru. Splatnost úvěru je nastavena na konec pojistky, kterou se doplatí jistina hypotečního úvěru.

5.4 Shrnutí

V této kapitole jsem naznačila různé možnosti pro kombinace několika finančních produktů s důrazem na maximální využití jejich výhod.

U stavebního spoření je to zejména státní příspěvek až do výše 3 000 Kč za rok. Hypoteční úvěr můžeme splácet až 30 let a tím snížit měsíční splátky a tak dosáhnout větší dostupnosti pro domácnost. Na druhou stranu úvěr ze stavebního spoření je úročen nižší sazbou.

Předhypotečního úvěru využijeme, pokud ještě nemáme nemovitost, kterou bychom použili jako zástavu. Doplnkový úvěr čerpáme, pokud potřebujeme získat další finance k hypotečnímu úvěru.

Naznačené kombinace výše zmíněných finančních produktů byly jen některé z možných. Zejména stavební spoření (překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření) se dá různě kombinovat s hypotečním úvěrem.

Nelze však jednoznačně říci, která kombinace je nejvýhodnější. Vždy záleží na konkrétním případě domácnosti, na jejich příjmech a na její finanční potřebě.

6 Charakteristika sledovaných peněžních ústavů

V této kapitole stručně popíšu sledované hypoteční banky, kterými jsou Česká spořitelna, a. s., Komerční banka, a. s. a Hypoteční banka, a. s.. Tyto tři banky patří v současné době mezi největší poskytovatele hypotečních úvěrů na českém trhu, co se týká objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

6.1 Česká spořitelna, a. s.

Česká spořitelna, a. s. je největší hypoteční bankou v České republice. Stála u vzniku trhu s hypotečními úvěry. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem silné střeoevropské Finanční skupiny Erste Bank s více než 15 miliony klientů.

Česká spořitelna poskytuje hypoteční úvěry na zhruba 400 pobočkách, ve 14 specializovaných Hypotečních centrech a také prostřednictvím sítě mobilních prodejců.

Tato banka nabízí následující hypoteční produkty:

- Hypotéka Hypohit

- Hypotéka Nové TOP Bydlení
- Novomanželská hypotéka
- Hypotéka Bonus
- Hypotéka Standard

Údaje za rok 2004

Bilanční suma (mld. Kč)	613,281
Čistý zisk (mld. Kč)	8,649
Počet zaměstnanců	11 805
Úvěry klientům (mld. Kč)	213,649
Počet hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám (ks)	42 533

Logo banky



6.2 Komerční banka, a. s.

Komerční banka, a. s. patří k nejvýznamnějším bankovním institucím nejen v České republice, ale i v regionu střední a východní Evropy. Komerční banka je součástí skupiny Sociétés Générale, která je pátou největší bankovní skupinou v Eurozóně a jejich služeb využívá na 19 milionů klientů na celém světě.

Komerční banka poskytuje hypoteční úvěry na 359 obchodních místech v celé České republice.

Tato banka nabízí následující hypoteční produkty:

- Hypoteční úvěr Klasik
- Hypoteční úvěr Plus

- Překlenovací hypoteční úvěr Klasik
- Překlenovací hypoteční úvěr Plus

Údaje za rok 2004

Bilanční suma (mld. Kč)	460,269
Čistý zisk (mld. Kč)	8,897
Počet zaměstnanců	7 309
Úvěry klientům (mld. Kč)	156,525
Počet hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám (ks)	32 369

**Logo banky****6.3 Hypoteční banka, a. s.**

Hypoteční banka, a. s. je bankou výhradně zaměřenou na poskytování hypotečních úvěrů a vznikla dne 10. ledna 1991. V červnu roku 2000 se majoritním vlastníkem Hypoteční banky (tehdy ještě Českomoravské hypoteční banky) stala Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB), a tím se začlenila do silné finanční skupiny ČSOB. V poskytování hypotečních úvěrů spolupracuje Hypoteční banka s ČSOB. Od 1. ledna 2005 banka používá nové logo a obchodní značku „Hypoteční banka“.

Hypoteční banka poskytuje hypoteční úvěry na ústředí, které má sídlo v Praze, a na 13 pobočkách v České republice. Zahraniční pobočky Hypoteční banka nemá.

Tato banka nabízí následující hypoteční produkty:

- Hypoteční úvěr 70
- Hypoteční úvěr 85
- Hypoteční úvěr 100
- Hypotéka bez doložení příjmu
- Hypoteční úvěr na družstevní bydlení
- Americká hypotéka
- Hypoteční úvěr pro cizince

Údaje za rok 2004

Bilanční suma (mld. Kč)	35,165
Čistý zisk (mld. Kč)	0,487
Počet zaměstnanců	361
Úvěry klientům (mld. Kč)	34,078

Počet hypotečních úvěrů
poskytnutých fyzickým osobám (ks) 41 167

Logo banky



7 Analýza hypotečních úvěrů

V této kapitole provedu analýzu finančních produktů, kterými jsem se zabývala v předchozí části práce. Analýza je provedena na základě předem mnou sestaveného dotazníku, který jsem předkládala v jednotlivých pobočkách sledovaných bank.

Pokusím se zanalyzovat trh s hypotečním úvěrem, dále zjistit, zda různé typy domácností v České Republice mají na to, aby mohly hypotečních úvěrů využít.

7.1 Trh s hypotečním úvěrem

Na trhu s hypotečním úvěrem je v současné době deset bank, jak jsem již uvedla výše. Pro zopakování to jsou Česká spořitelna, Hypoteční banka, Československá obchodní banka, Komerční banka, GE Money Bank, HVB Bank Czech Republic, Raiffeisenbank, Živnostenská banka, eBanka a Wüstenrot hypoteční banka.

Každá banka poskytuje hypoteční úvěry za různých podmínek. Pro klienta bude nejdůležitější výše měsíční splátky a požadovaný objem vlastních prostředků. Výše měsíční splátky závisí především na velikosti poskytnutého úvěru, způsobu jeho splácení a na úrokové sazbě.

Zaměřila jsem se na porovnání nabídek třech peněžních ústavů, největších bank co se týká objemu poskytovaných hypotečních úvěrů. Jedná se o Českou spořitelnu, Komerční banku a Hypoteční banku (viz. předchozí kapitola). Porovnávala jsem vybrané hypoteční úvěry.

Při porovnávání hypotečních úvěrů u jednotlivých bank jsem sledovala následující faktory:

- minimální výše úvěru v Kč,
- maximální výše úvěru v % odhadnuté ceny nemovitosti,
- maximální výše úvěru,
- úroková sazba v %,
- platnost úrokové sazby v letech,
- doba poskytnutí úvěru,
- věk klienta.

Všechny tyto body jsou přehledně sestaveny do tabulky a uvedeny v příloze.

7.1.1 Minimální výše úvěru

Minimální výše úvěru je nejnižší u Komerční banky, kde je stanovena na 200 tisíc Kč. Česká spořitelna a Hypoteční banka mají stanovenou minimální výši úvěru u sledovaných produktů na stejné úrovni na 300 tisíc Kč. U programu Standard České spořitelny není minimální výše úvěru stanovena vůbec, ale doporučuje hypoteční úvěr od 250 tisíc Kč. Pokud by byl nižší, tak by se tento způsob financování díky poplatkům nevyplatil.

7.1.2 Maximální výše úvěru

Maximální výše úvěru v % odhadnuté ceny nemovitosti je důležitá zejména pro toho, kdo si bere hypoteční úvěr na nemovitost, kterou zároveň ručí, a již další nemovitost do zástavy dát nemůže. V tom případě musí zbytek prostředků profinancovat z vlastních nebo jiných cizích zdrojů.

Maximální výše se pohybuje od zákonem stanovených 70 % hodnoty nemovitosti, například u programu Hypoteční úvěr Hypoteční banky a u programu Klasik Komerční banky. Komerční banka u programu Plus poskytuje úvěr dokonce až do výše 100 % z hodnoty nemovitosti. V korunách je výše úvěru omezena pouze u jedné banky, a to u programu Hypoteční úvěr 100 Hypoteční banky na 3 miliony Kč.

7.1.3 Úroková sazba

Úroková sazba bývá velice podstatným faktorem při rozhodování o jakémkoli finančním produktu. Budeme-li žádat o hypoteční úvěr, bude to jedna z nejpodstatnějších věcí, která nás bude zajímat. Nemůžeme se však dívat pouze na úrokovou sazbu jako takovou, ale zároveň musíme sledovat i dobu, po kterou je nám garantována.

Výše úrokové sazby závisí zejména na bonitě klienta a zastavované nemovitosti. Také je zohledněna doba fixace úrokové sazby. Čím delší platnost úrokové sazby, tím je zpravidla tato sazba vyšší. Záleží na bankou očekávaném budoucím vývoji úrokových sazeb a výnosů zejména z hypotečních zástavních listů, kterými jsou hypoteční úvěry financovány. Pohybuje se od 3,99 % u programu Standard České spořitelny do 4,79 % u programu Hypoteční úvěr 100 Hypoteční banky. Je nutné podotknout, že tyto úrokové sazby jsou pro vysoce bonitního klienta s dostatečnou hodnotou zastavené nemovitosti a dobou fixace úrokové sazby na 5 let.

7.1.4 Poplatky

Bankovní ústavy si nekonkurují pouze výší úrokových sazeb a maximální možnou částkou úvěru vzhledem k hodnotě zastavené nemovitosti, ale také různými poplatky.

Jedním takovým je poplatek za zpracování hypotéky. Ten je dán procentem z výše poskytnutého hypotečního úvěru. Nejnižší poplatek za zpracování je u Hypoteční banky a to minimálně 6 000,--Kč.

Další typ poplatku, který jsem sledovala, byl poplatek za vedení účtu. Ten se u vybraných subjektů pohybuje od 100 do 150 Kč/měsíčně. Dražší je správa úvěru se státní podporou, která činí 150 až 220 Kč/měsíčně.

7.1.5 Doba poskytnutí úvěru

Úvěry jsou poskytovány u všech bank od 5 let. Maximální doba poskytnutí je většinou do 25 nebo 30 let. Třicetiletá doba splácení sice učiní produkt dostupnějším (budou nižší splátky), ale zároveň klient zaplatí mnohem více na úrocích .

7.1.6 Věk klienta

Zajímala jsem se i o potřebný věk klienta. Spodní hranicí je vždy plnoletost žadatele o úvěr.

Zajímalo mne, zda i člověk v důchodovém věku by mohl získat hypoteční úvěr. U většiny bank úvěr musí být splacen v produktivním věku tzn. Do 62 let (resp. 63 nebo 65 let).

U České spořitelny tato hranice dána není a pokud by i člověk důchodového věku prokázal dostatečné příjmy na danou výši požadovaného úvěru, mohl by jej získat.

U Komerční banky a Hypoteční banky je podmínka, aby byl úvěr splacen do důchodového věku. Jedinou výjimkou je, pokud klient prokáže příjmy z pronájmu. Většinou však u starších lidí je požadován další ručitel nebo životní pojištění.

U produktu Hypotéka pro mladé Hypoteční banky, který je určen, jak již vyplývá z názvu hypotéky, mladým, je maximální hranice věku pro poskytnutí úvěru 36 let.

7.2 Analýza dostupnosti hypotečních úvěrů

Každá banka má svůj způsob pro posuzování klientů. Zpravidla je úzce vázán na počítačový software používaný v dané bance a ani její zaměstnanci, kteří sjednávají s žadatelem hypoteční úvěr, většinou do hloubky nerozumí způsobu, jakým funguje.

Banky hodnotí bonitu klienta nejen podle jeho finanční situace, ale zohledňují i další faktory, jako je například vzdělání, rodinný stav, obor a doba trvání zaměstnání apod..

Některé banky však pro základní posouzení bonity klienta porovnávají pouze čistý příjem žadatele s jeho výdaji. Ty jsou dány určitou výší životního minima a dalšími závazky (např. splátky dříve přijatých úvěrů apod.).

7.2.1 Modelový příklad

Pro analýzu bonity klienta, jsem si určila otázku, jaký měsíční příjem musí člověk mít, aby mu banka hypoteční úvěr poskytla. S touto otázkou jsem se obrátila opět na sledované tři banky a požádala je o výpočet, jakou částku musí mít domácnost měsíčně k dispozici, aby získala hypotéku 1 400 000 Kč (jedná se o průměrnou hypotéku za rok 2005). Vytvořila jsem si čtyři typy modelových domácností:

- jednotlivec,
- pár,
- rodina s jedním dítětem,
- rodina se dvěma dětmi.

Přehled, jakou bonitu požadují jednotlivé hypoteční banky pro tyto čtyři typy domácností, je uveden v tabulce. Aby byly částky porovnatelné, banky dostaly jednotné zadání. Výpočty jsou kalkulovány pro 100 % hypotéku v průměrné výši 1 400 000 Kč (jedná se o situaci, kdy nemáte nic naspořeno a půjčujete si celých 1 400 000 Kč), splatnost hypotéky je 20 let, úroková sazba ve výši 4,8 % ročně fixovaná po dobu 5 let, dětem je 2 a 6 let (věk dětí ovlivňuje výši životního minima). Ve výpočtech neuvažují případ, kdy má rodina určité finanční závazky v okamžiku, kdy o hypotéku žádá.

Při zjišťování dostupnosti hypotečního úvěru jsem se rozhodla, že měsíční mzdou žadatele, bude průměrná měsíční mzda za rok 2005, což je 19 030 Kč. Je třeba si uvědomit, že jde o hrubou mzdu. Ale na tu se hypoteční banky neptají, zajímá je čistá výše příjmů žadatele o hypotéku. Pokud budeme počítat, že příjemce průměrné mzdy je zaměstnanec a nemá žádné odpočty na děti či manželku, z průměrné hrubé měsíční výplaty mu zbude 14 785 Kč čistého.

Tabulka 9 Částka, kterou musí mít domácnost měsíčně k dispozici, aby jí banka poskytla hypotéku ve výši 1 400 000 Kč

	Jednotlivec	Pár	Rodina s 1 dítětem	Rodina se 2 dětmi
Česká spořitelna	20 000 Kč	25 000 Kč	25 000 Kč	27 000 Kč
Komerční banka	17 000 Kč	20 000 Kč	22 000 Kč	24 500 Kč
Hypoteční banka	18 298 Kč	21 308 Kč	23 688 Kč	25 438 Kč

7.2.2 Zhodnocení

V případě jednotlivce na průměrnou hypotéku žadatel s průměrným čistým platem 14 785 Kč nedosáhne u žádné ze sledovaných hypotečních bank. Naopak dvojice s průměrným platem ve výši 29 750 Kč (tzn. 2 x 14 785 Kč) s přehledem uspěje u všech třech bank. Rodina s jedním dítětem s čistým příjmem 30 070 Kč (včetně zohlednění

daňového odpočtu za 1 dítě) bude s žádostí o průměrnou hypotéku také úspěšná a rodina se dvěma dětmi s čistým příjmem 30 570 Kč je také pro hypoteční banky dostatečně bonitní.

Ovšem do této chvíle jsem uvažovala, že oba dospělí pracují. Jak to bude vypadat v situaci, kdy je jeden z partnerů na rodičovské dovolené, což znamená, že nemá příjem a měsíčně pobírá pouze rodičovský příspěvek 3 696 Kč? Ukázalo se, že rodině s jedním dítětem, natož se dvěma dětmi žádá z oslovených bank hypotéku neposkytne. Rodině s jedním dítětem k tomu, aby na průměrnou hypotéku dosáhla chybí nejnižší částka, což je 3 019 Kč, u Komerční banky. Největší rozdíl v rodinných příjmech a požadované bonitě je u České spořitelny, 6 019 Kč. Rodině se dvěma dětmi chybí nejméně znovu u Komerční banky (5 019 Kč) a nejvíce opět u České spořitelny (7 519 Kč). Z toho tedy vyplývá, že vydělává-li pouze jeden z partnerů a má průměrnou mzdu, příjem rodiny na průměrnou hypotéku nestačí.

Co tedy doporučit žadateli, který není pro banku dostatečně bonitní? Bude muset buď přehodnotit výši úvěru, případně zkusit prodloužit dobu splatnosti úvěru. Prodloužením splatnosti se sníží měsíční zatížení a po přepočtu bonity mohou být žadatelovy příjmy dostatečné. Důležité je ovšem vědět, že zpravidla platí, že čím déle se úvěr splácí, tím více se za něj zaplatí.

8 Hypoteční úvěrování ve Velké Británii

Finanční sektor Velké Británie je bezkonkurenčně nejrozvinutějším v celé Evropě. Londýn je mezinárodním finančním centrem a britské banky nesvazované tuhou legislativou obohatily finanční trhy o mnoho nových instrumentů.

Britský trh s nemovitostmi si nelze představit bez tradičních hypotečních společností. Nejširší možná definice hypoteční společnosti se odvíjí od principu fungování. Britské hypoteční společnosti jsou finanční zprostředkovatelé, kteří přijímají vklady a poskytují úvěry na bydlení zajištěné hypotékou. Pokud se na hypoteční společnosti díváme

optikou našeho obchodního zákoníku, asi nám bude činit problém pojmenování jejich právní formy. Jako nejvhodnější termín se nabízí družstvo, ale nutno dodat, že družstvo velmi specifické, do kterého je například možno zvláštním způsobem investovat jako tichý společník. Forma družstevní společnosti lokálního dosahu byla zcela dominantní až do počátku šedesátých let. Od té doby až do současnosti se projevují dva zřetelné trendy. Hypoteční společnosti zvětšují svůj dosah na celý národní trh a plynule klesá jejich absolutní počet z původních několika stovek na současných zhruba devadesát. Britská právní úprava až do roku 1986 nezahrnovala hypoteční společnosti do bankovního sektoru. Tehdy přijatá právní úprava umožnila hypotečním společnostem poskytování dalších služeb bankovního charakteru (hlavně platební styk) a tím konkurování komerčním bankám. Odstartoval tak proces univerzalizace služeb poskytovaných hypotečními společnostmi a například Abbey National, původně hypoteční společnost, je dnes jednou z clearingových bank dominujících platebnímu styku, respektive jednou ze čtyř nejsilnějších bank pro drobnou klientelu. S postupnou univerzalizací, růstem velikosti a transformací hypotečních společností se začíná objevovat i financování úvěrů na bydlení emisemi zástavních listů, avšak systém financování z krátkodobých depozit je stále dominantní. Úvěry mají pohyblivé sazby, ale ke změnám sazeb dochází jen sporadicky v případě významných změn výše úrokových měr na finančních trzích. Podpora oblasti bydlení státem je v zásadě tržně konformní – nepřímá.

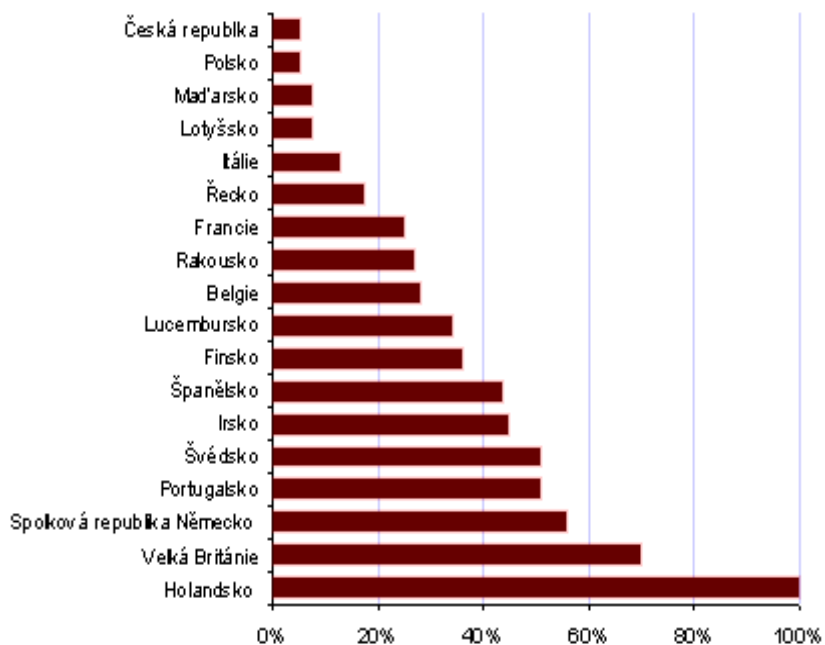
V Británii je velmi rozvinutý pojišťovací trh a splácení hypoték se zhruba ve čtyřech pětinach případů děje za pomoci životního pojištění. V průběhu doby trvání úvěru se splácí pouze úrok a jistina je splacena na konci určené doby vhodně konstruovaným životním pojištěním spořicího charakteru. Ve Velké Británii patří hypoteční úvěr mezi nejběžnější finanční produkty.

8.1 Vývoj hypotečních úvěrů ve Velké Británii

Koncem roku 2004 zaznamenala Velká Británie nejnižší měsíční přírůstek nově uzavřených hypotečních smluv od roku 1995 a definitivně se tak potvrdilo, že po letech rekordních nárůstů zájem o hypoteční úvěry v zemi klesá. Přitom Velká Británie a Německo představují přibližně polovinu celého hypotečního trhu původní evropské patnáctky.

Vedoucí postavení si i přes momentální pokles udržuje Nizozemí, kde penetrace hypotečních úvěrů dosahuje 100 %, následuje Velká Británie a Německo (viz graf 4).

Graf 4 Objem hypotečních úvěrů fyzickým osobám v poměru k HDP



Zdroj: European Mortgage Federation

9 Závěr

Tato práce se zabývá problematikou poskytování úvěrů se zaměřením na hypotéky a stavební spoření. Úvodní kapitoly jsou věnovány historii hypotečního úvěru a teoretickému rozboru právní úpravy hypotečního úvěru. Zaměřila jsem se i na situace, kdy se hypoteční úvěr nachází v krizi a jak je tomu s oceňováním nemovitosti při žádosti o

úvěr. Zbývající kapitoly se zabývají porovnáním hypotečního úvěru se stavebním spořením, kombinací různých finančních instrumentů a analýzou hypotečních úvěrů vybraných peněžních ústavů. V závěru jsem se stručně zmínila o hypotečním úvěrování ve Velké Británii.

V poslední době se často setkáváme s tvrzením, že nové typy meziúvěrů ze stavebního spoření jsou výhodnější než hypoteční úvěry. Oba tyto produkty mají své klady a zápory. Mezi nejdůležitější kritéria výběru patří celková finanční nákladovost půjčky, kterou vyjadřuje RPSN (roční procentní sazba nákladů, tzv. efektivní úrok). Z práce vyplývá, že hypoteční úvěr je výhodnější než stavební spoření z hlediska efektivního úroku.

Z analýzy hypotečních úvěrů je zřejmé, že vybrané faktory porovnání hypotečních úvěrů si navzájem konkurují. Nelze říci, který z hypotečních úvěrů je nejvhodnější, neboť každý klient má své specifické potřeby.

Jednoznačně však lze tvrdit dle analýzy dostupnosti hypotečních úvěrů, že Komerční banka je ze sledovaných peněžních ústavů nejméně náročná na bonitu žadatele o úvěr. Tím pádem má klient největší pravděpodobnost získat hypoteční úvěr u této banky z hlediska příjmů domácnosti.

Do budoucna lze předpokládat, že český trh hypotečních úvěrů bude pokračovat v expanzi, zejména v důsledku příznivých makroekonomických podmínek (růst HDP a reálných mezd) a přibližování hypotečního financování k úrovni běžné na trzích vyspělých zemí Evropské unie. Nárůst zájmu o pořízení vlastního bydlení a jeho financování prostřednictvím hypotečních úvěrů je možné předpokládat v souvislosti s připravovaným zvýšením DPH na stavební práce s účinností od roku 2008 a také s připravovanou deregulací nájemného (předpoklad zvýšení o 10 – 15 %).

Ostrý konkurenční boj povede k dalšímu rozšiřování nabídky úvěrových produktů a ke snaze bank strukturovat parametry úvěru podle specifických potřeb jednotlivých klientů.

Věřím, že tato práce bude pro mnoho lidí zajímavým zdrojem informací a pomůže orientovat se v problematice poskytování úvěrů.

Seznam použité literatury

[1] Dušek, P., Kos, B.: Právo hypotečního úvěrování, 1. vydání, C. H. Beck, Praha 2001, ISBN 80-7179-384-1

[2] Bardová, D., Opltová R., Pavelka, F.: Jak správně na hypotéky, 1. vydání, Nakladatelství Consultinvest, Praha 1997, ISBN 80-901486-5-4

[3] Prčík, T.: Stavební spoření v kostce, 1. vydání, ERA, Brno 2002, ISBN 80-86517-29-2

[4] Zákon č. 84/1995 Sb. o dluhopisech

[5] Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

[6] Nařízení vlády č. 244/1995 Sb. Stanovující podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování

[7] Občanský zákoník s komentářem, JUDr. Oldřich Jehlička, Csc., prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc., JUDr. Marta Škárová a kolektiv, 6. vydání, C. H. Beck, Praha 2001

[8] <http://www.patria.cz>

[9] <http://www.mmr.cz>

[10] <http://www.mfcr.cz>

[11] <http://www.csas.cz>

[12] <http://www.hypotecnibanka.cz>

[13] <http://www.kb.cz>

Prohlášení

Prohlašuji, že celou diplomovou práci „Poskytování úvěrů se zaměřením na hypotéky a stavební spoření“ jsem zpracovala samostatně s využitím uvedené literatury a za odborného vedení pana JUDr. Rudolfa Hrubého.

V Českých Budějovicích, 19. dubna 2006

.....

Olga Vlácilová, v. r.

Poděkování

Ráda bych na tomto místě poděkovala všem lidem, kteří mi jakýmkoli způsobem pomohli při vypracování této diplomové práce. Největší dík patří vedoucímu diplomové

práce JUDr. Rudolfu Hrubému za čas, který mi věnoval, a za odbornou pomoc při zpracování celé diplomové práce. Za poskytnutí řady cenných informací děkuji paní Ing. Romaně Bendíkové, specialistce na hypoteční úvěry pobočky Komerční banky v Českých Budějovicích, a panu Radku Polákovi, vedoucímu pobočky České spořitelny v Českých Budějovicích. Další poděkování patří mým rodičům za to, že mě podporovali a umožnili mi studium na vysoké škole.

OBSAH

ÚVOD	4
1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	5
1.1 Historie hypotečního úvěrování	5
1.2 Právní zakotvení	6
1.3 Charakteristika hypotečního úvěru	7
1.3.1 Účelovost	7
1.3.2 Zajištění	8
1.4 Hypoteční banky	9
1.5 Druhy hypotečního úvěru	11
1.5.1 Hledisko času	11
1.5.2 Hledisko úvěrovaného objektu	12
1.5.3 Hledisko úvěrovaného subjektu	12
1.6 Výše hypotečního úvěru	13
1.6.1 Výše zástav	14
1.6.2 Výše a účel investic do nemovitosti	14
1.6.3 Platební schopnost klienta	14
1.7 Čerpání hypotečního úvěru	17
1.8 Splácení hypotečního úvěru	17
1.9 Státní podpora hypotečního úvěru	19
1.9.1 Rozsah státní podpory	21
1.9.2 Daňové úlevy	23
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR V KRIZI	24
2.1 Situace prodlení dlužníka s plněním závazků	24
2.2 Vypořádání hypotéky rozvádějících se manželů	25
2.3 Přejedání práv a povinností u hypotečního úvěru	26

2.3.1	Odpovědnost dědiců za závazky	26
2.3.2	Dědictví a hypoteční úvěr	27
3	OCENĚNÍ NEMOVITOSTI PŘI ŽÁDOSTI O ÚVĚR	29
4	POROVNÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU SE STAVEBNÍM SPOŘENÍM	32
4.1	Stavební spoření	32
4.1.1	Stavební spořitelny	32
4.1.2	Účastník stavebního spoření	33
4.1.3	Smlouva o stavebním spoření	34
4.1.4	Úvěr ze stavebního spoření	35
4.1.5	Překlenovací úvěr	37
4.1.6	Státní podpora	39
4.2	Hypotéka, nebo úvěr ze stavebního spoření	40
4.2.1	Modelový příklad	41
4.2.2	Zhodnocení	43
5	KOMBINACE RŮZNÝCH FINANČNÍCH INSTRUMENTŮ	44
5.1	Předhypoteční a doplňkový úvěr	44
5.1.1	Předhypoteční stavební úvěr	44
5.1.2	Doplňkový úvěr	45
5.2	Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření	45
5.2.1	Financování úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem	45
5.2.2	Splácení hypotečního úvěru pomocí stavebního spoření	46
5.3	Hypoteční úvěr a životní pojistka	47
5.4	Shrnutí	47
6	CHARAKTERISTIKA SLEDOVANÝCH PENĚŽNÍCH ÚSTAVŮ	49
6.1	Česká spořitelna, a. s.	49
6.2	Komerční banka, a. s.	50
6.3	Hypoteční banka, a. s.	51
7	ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	52
7.1	Trh s hypotečním úvěrem	52
7.1.1	Minimální výše úvěru	53
7.1.2	Maximální výše úvěru	53
7.1.3	Úroková sazba	53
7.1.4	Poplatky	54
7.1.5	Doba poskytnutí úvěru	54

7.1.6 Věk klienta	54
7.2 Analýza dostupnosti hypotečního úvěru	55
7.2.1 Modelový příklad	55
7.2.2 Zhodnocení	56
8 HYPOTEČNÍ ÚVĚROVÁNÍ VE VELKÉ BRITÁNII	58
8.1 Vývoj hypotečních úvěrů ve Velké Británii	59
9 ZÁVĚR	60
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	62
SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	63
SEZNAM PŘÍLOH	64

